

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Shui On Land Limited
瑞安房地產有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)
(股份代號：272)

持續關連交易

**有關大連天地項目建築工程框架協議
之第二補充協議**

茲提述本公司於二零零九年七月十七日刊發之公佈，有關建築工程框架協議項下之持續關連交易，億達集團據此可不時與富岸集團就土地上進行場地平整及建築工程訂立合約，年期屆滿日不遲於二零一一年十二月三十一日。

於二零一零年八月二十六日，富岸與億達訂立一份第二補充協議，以將建築工程框架協議的屆滿日期由二零一一年十二月三十一日延長至二零一二年十二月三十一日。

有關富岸集團就建築服務已付及／或應付予億達集團的年度總額，現年度上限將不敷應用。因此，本公司擬修訂現年度上限及設定截至二零一二年十二月三十一日止年度之新年度上限。

由於億達（通過其全資附屬公司）為富岸（按上市規則為本公司一家附屬公司）之主要股東，億達為本公司之關連人士。因此，經第二補充協議修訂後之建築工程框架協議項下擬進行之交易，構成本公司之持續關連交易。由於根據上市規則第14A章有關持續關連交易之適用百分比比率（盈利比率除外）超逾5%，持續關連交易（連同該已修訂及新年度上限）須遵守上市規則有關申報、公佈、獨立股東批准及年度審核之規定。

瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及New Rainbow Investments Limited為一組有密切聯繫之股東，分別持有本公司1,389,993,701股股份、1,084,268,286股股份及135,354,740股股份。於本公佈日期，彼等合共持有本公司全部已發行股本約50.63%。由於概無股東須就該等交易放棄投票，本公司已根據上市規則第14A.43條就批准該等交易取得瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及New Rainbow Investments Limited的書面批准，以代替於股東大會上獲獨立股東批准。

基於該等交易已獲一組有密切聯繫之股東之書面批准，本公司已根據上市規則第14A.43條向聯交所申請豁免遵守舉行股東大會之規定。

本公司已成立獨立董事委員會向獨立股東提供意見，並將委任獨立財務顧問，就該等交易向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

根據上市規則，一份載有（其中包括）該等交易之進一步詳情，連同本公司獨立董事委員會之推薦意見及獨立財務顧問提供予獨立董事委員會及獨立股東之意見書之通函，預期將於二零一零年九月十六日（即自本公佈刊發日期起15個營業日內）寄發予股東。

第二補充協議

茲提述本公司於二零零九年七月十七日刊發之公佈，有關建築工程框架協議項下之持續關連交易，億達集團可不時與富岸集團就土地上進行場地平整及建築工程訂立合約，年期屆滿日不遲於二零一一年十二月三十一日。

於二零一零年八月二十六日，富岸與億達訂立一份第二補充協議，以將建築工程框架協議的屆滿日期由二零一一年十二月三十一日延長至二零一二年十二月三十一日。

年度上限

有關富岸集團就建築服務已付及／或應付予億達集團的年度總額，現年度上限將不敷應用。因此，本公司擬修訂現年度上限及設定截至二零一二年十二月三十一日止年度之新年度上限，如下：

	截至十二月三十一日止財政年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣	人民幣	人民幣
現年度上限	250,000,000	250,000,000	不適用
新年度上限	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000

就釐定經修訂及新年度上限，董事已計及大連天地項目的快速發展計劃、在土地上進行場地平整及建築工程之預計進度，以及與其他同等承建商比較，億達集團所提供服務之質素、能力及範疇。

截至二零一零年六月三十日止六個月，富岸集團就建築服務已付及／或應付予億達集團之總額約為人民幣133,000,000元。富岸集團預計將需要億達集團提供更多之建築服務，而富岸集團根據建築工程框架協議應付之年度總額將超逾現年度上限。修訂現年度上限之理由載於下文「訂立第二補充協議及調整年度上限之理由」。

訂立第二補充協議及調整年度上限之理由

富岸為本公司之附屬公司，本公司持有其61.54%股權。富岸集團主要從事房地產開發，並持有大連天地物業發展項目78%權益，該項目之總建築面積約3,300,000平方米，是集軟件園、商用及零售物業、住宅、教育、戶外娛樂及環境設施以及公共娛樂場所為一體之大型綜合發展項目。該項目設計旨在推動大連新興信息科技外包及業務流程外包業的發展。

公司之業務策略為加速大連天地項目之發展步伐，並集中加快發展目前受市場歡迎之產品組合。建議新年度上限之大幅增加乃由於以下原因，其中下文第(i)、(iii)、(iv)及(v)項所載之事項於估算現年度上限時並未預計發生：

- (i) 黃泥川C區（4期）之場地平整成本因發展規劃之設計變更而超逾二零一零年之最初估計值人民幣30,000,000元；
- (ii) 加速建設黃泥川北第E06號地塊住宅物業以配合大連天地項目之最新銷售及市場推廣計劃。就此，截至二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止兩個年度之估計年度費用將分別超逾最初估計值約人民幣153,000,000元及人民幣249,000,000元；
- (iii) 於黃泥川北第E29號地塊建設會所作臨時銷售處，估計費用約人民幣30,000,000元；
- (iv) 安博項目的加速發展計劃，該項目之第一期預期於二零一零年九月落成，而餘下部分至二零一零年十二月完成。就此而言，截至二零一零年十二月三十一日止年度之估計年度費用約人民幣300,000,000元；
- (v) 興建低碳公園需耗資人民幣25,000,000元。該項目於二零零九年未啓動，旨在推廣可持續發展，此舉符合最近中國政府在中國推動可持續發展方面之政策；及
- (vi) 河口灣A區住宅物業發展及基礎設施工程之加速發展計劃。截至二零一一年十二月三十一日止年度之估計年度費用將超逾最初估計值約人民幣332,000,000元。

大連天地正迅速發展為一個為高端知識型行業客戶而設之環保都會式生活和工作環境，區內互相連接。於本公佈日期，總建築面積41,600平方米之兩幢辦公樓已落成，並於二零一零年第二季度移交給租戶。包括黃泥川北之公共區域環境美化在內之基礎設施已完成約70%。其他項目包括工程師公寓、IT天地、三幢軟件辦公樓、會所及住宅物業，總建築面積約435,000平方米，正處於不同建設階段。大部分該等項目於二零一零年年底完工。而於河口灣，場地平整工作及開墾土地之預壓已於二零零九年底完工。位於河口灣第C01號地塊約20,000平方米作住宅發展之第一幅地塊之建設已於二零一零七月動工。

鑒於上文所述大連天地項目之發展步伐加快，預計於未來數年將有更多之場地平整及建築工程進行。慮及富岸集團就億達集團獲授或正與富岸集團進行磋商之建築服務應付予億達集團之年度合約總額將超逾現年度上限，本公司認為訂立第二補充協議、修訂現年度上限及設定截至二零一二年十二月三十一日止年度之新年度上限實屬必要。董事認為簽訂第二補充協議將有助於本集團加快發展進程並享有所產生之經濟利益，與本集團的商業目標一致。

億達集團自二零零八年獲富岸集團委聘，對土地之若干地塊進行場地平整。董事認為，鑒於億達集團於大連處理大型發展項目方面之優勢及經驗及本集團與億達集團過往流暢而緊密之合作經驗，億達集團為少數具備足夠能力及豐富本土經驗，以勝任處理本集團發展大連天地項目之承建商之一。此外，本集團滿意億達集團提供之優質服務。

董事（包括獨立非執行董事）認為該等交易乃於本集團之一般及日常業務過程中訂立。該等交易之條款乃按正常商業條款達成，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體最佳利益。

上市規則之涵義

由於億達（通過其全資附屬公司）為富岸（按上市規則為本公司一家附屬公司）之主要股東，億達為本公司之關連人士。因此，經第二補充協議修訂後之建築工程框架協議項下擬進行之交易，構成本公司之持續關連交易。由於根據上市規則第14A章有關持續關連交易之適用百分比比率（盈利比率除外）超逾5%，持續關連交易（連同該已修訂及新年度上限）須遵守上市規則有關申報、公佈、獨立股東批准及年度審核之規定。

瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及New Rainbow Investments Limited為一組有密切聯繫之股東，分別持有本公司1,389,993,701股股份、1,084,268,286股股份及135,354,740股股份。於公佈日期，彼等合共持有本公司全部已發行股本約50.63%。由於概無股東須就該等交易放棄投票，本公司已根據上市規則第14A.43條就批准該等交易取得瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及New Rainbow Investments Limited之書面批准，以代替於股東大會上獲獨立股東批准。

基於該等交易已獲一組有密切聯繫之股東之書面批准，本公司已根據上市規則第14A.43條向聯交所申請豁免遵守舉行股東大會之規定。

本公司已成立獨立董事委員會向獨立股東提供意見，並將委任獨立財務顧問，就該等交易向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

根據上市規則，一份載有（其中包括）該等交易之進一步詳情，連同本公司獨立董事委員會之推薦意見及獨立財務顧問提供予獨立董事委員會及獨立股東之意見書之通函，預期將於二零一零年九月十六日（即自本公佈刊發日期起15個營業日內）寄發予股東。

一般資料

本集團為中國主要房地產發展商之一。本集團主要在中國從事房地產開發、銷售、租賃、管理及長期持有優質住宅、辦公樓、零售、娛樂及文化物業。

億達集團為一綜合企業，業務涵蓋房地產發展、建築及裝修、製造設備、開發軟件園、開發軟件平台、以及專業培訓與教育之信息服務。就董事經作出一切合理查詢後所知及所信，億達集團除身為大連天地房地產開發項目之合營夥伴外，與本集團並無其他關係。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「安博項目」	指	與Ambow Education Holding Limited（總部設在美國，在中國提供教育及職業培訓服務有領先地位之機構）共同合作之開發項目，即位於黃泥川北之建設工程。該工程設施一期佔地面積約73,112平方米，估計可開發總建築面積約114,254平方米，皆在為軟件外判業從業人員提供培訓基地，以優化企業人力資源及為加快大連天地發展制訂策略；
--------	---	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>「聯繫人」、 「營業日」、 「關連人士」、 「附屬公司」、 「主要股東」</p>	指	各自具有上市規則賦予該詞之涵義；
「年度上限」	指	富岸集團就持續關連交易每年應付予億達集團之最高款額；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於香港聯交所上市；
「建築服務」	指	根據第二補充協議補充後之建築工程框架協議，億達集團已提供及即將提供予富岸集團之服務，包括但不限於挖土及／或填土、清理建築地盤、清除建築垃圾、裝設排水設施以及在土地上實施主體建造；
「持續關連交易」	指	富岸集團及億達集團就建築服務訂立或將訂立之持續關連交易；
「董事」	指	本公司董事；
「現年度上限」	指	截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度億達集團已提供及即將提供之服務之年度上限（於本公司於二零零九年七月十七日刊發之公佈內披露）；
「費用」	指	富岸集團就建築服務已付及應付予億達集團之費用；

「第一補充協議」	指	富岸與億達於二零零九年七月十七日訂立之補充協議，以將日期為二零零八年八月七日之建築工程框架協議之年期延長至二零一一年十二月三十一日；
「建築工程框架協議」	指	富岸與億達於二零零八年八月七日訂立之建築工程框架協議（經第一補充協議修訂），該協議於二零一一年十二月三十一日屆滿；
「總建築面積」	指	總建築面積；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「河口灣」	指	大連天地河口灣板塊，位於中國大連河口灣之社區中心，由綜合生活設施、甲級寫字樓及五星級酒店組成，佔地約662,100平方米，估計可開發總建築面積約1,187,400平方米；
「黃泥川」	指	大連天地黃泥川板塊，位於中國大連黃泥川之社區發展項目，由商業大廈、工業中心及住宅物業組成，佔地約2,139,800平方米，估計可開發總建築面積約1,765,400平方米；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立股東」	指	所有股東，概無股東須就批准該等交易放棄投票；
「土地」	指	位於大連天地之23塊土地，總面積約為6,790,500平方米；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；

「低碳公園」	指	將向公眾開放的公園，位於黃泥川北第D27號地塊，以推廣可持續發展及深化「挽救地球」主題；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣地區；
「富岸」	指	富岸集團有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，並由本集團持有其61.54%股權，億達集團持有其10.26%股權，而明域集團有限公司（瑞安建業有限公司之全資附屬公司）則持有其28.2%股權；
「富岸集團」	指	富岸及其附屬公司；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「第二補充協議」	指	富岸與億達就延長建築工程框架協議的期限至二零一二年十二月三十一日而於二零一零年八月二十六日訂立的第二補充協議；
「股東」	指	本公司之普通股股份之持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「該等交易」	指	包括訂立第二補充協議及持續關連交易（以及修訂及設定截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度之新年度上限）；
「億達」	指	億達集團有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司；

「億達集團」 指 億達及其附屬公司；及

「%」 指 百分比。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
主席
羅康瑞

香港，二零一零年八月二十六日

於本公佈日期，本公司之執行董事為羅康瑞先生（主席兼行政總裁）、王克活先生、尹焯強先生及李進港先生；本公司之非執行董事為梁振英議員；以及本公司之獨立非執行董事為龐約翰爵士、鄭維健博士、馮國綸博士、白國禮教授、麥卡錫·羅傑博士及邵大衛先生。

* 僅供識別