

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之內容概不負責，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之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之有限責任公司)

(股份代號：272)



**瑞安建業有限公司\***  
**SHUI ON CONSTRUCTION AND MATERIALS LIMITED**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：983)

## 持續關連交易

### 大連項目之續訂管理服務協議

茲提述瑞安房地產與瑞安建業於二零零八年四月二十八日刊發之聯合公佈，內容有關原協議項下擬進行之交易，據此，上海瑞安房地產發展(瑞安房地產之全資附屬公司)、晴盛(瑞安建業之全資附屬公司)及億達經已同意為大連非離岸集團旗下若干公司提供管理服務，有助共同開發大連項目。

鑒於原協議之期限將於二零一零年十二月三十一日屆滿，原協議各訂約方於二零一零年十二月二十八日同意訂立續訂管理服務協議，當中包括將期限由二零一零年十二月三十一日延長三年至二零一三年十二月三十一日止。

大連非離岸集團、晴盛及億達根據上市規則為瑞安房地產之關連人士。因此，上海瑞安房地產發展為大連非離岸集團提供管理服務以及大連非離岸集團聘用晴盛及億達之管理服務構成瑞安房地產之持續關連交易。

大連非離岸集團、上海瑞安房地產發展及億達根據上市規則為瑞安建業之關連人士。因此，晴盛為大連非離岸集團提供管理服務構成瑞安建業之持續關連交易。

## 續訂管理服務協議

日期： 二零一零年十二月二十八日

訂約方： (1) 上海瑞安房地產發展；  
(2) 晴盛；  
(3) 億達；及  
(4) 大連非離岸集團。

主要條款： 訂約方同意擴闊大連非離岸集團之定義至包括新增中國附屬公司，並將原協議之期限由二零一零年十二月三十一日延長三年至二零一三年十二月三十一日止。

### 年度上限

根據經續訂管理服務協議補充之原協議，上海瑞安房地產發展、晴盛及億達各自向大連非離岸集團提供管理服務，收取年度管理服務費，金額乃分別按大連項目年度總預算建築成本(可不時予以修訂)之1%、1.5%及1%計算。

截至二零零九年十二月三十一日止之財政年度，大連非離岸集團旗下若干公司就原協議項下之管理服務向上海瑞安房地產發展、晴盛及億達已付或應付費用分別為人民幣8,200,000元、人民幣12,300,000元及人民幣8,200,000元。

根據經續訂管理服務協議補充之原協議，於截至二零一三年十二月三十一日止三個財政年度，大連非離岸集團預期就管理服務應付上海瑞安房地產發展、晴盛及億達之最高年度費用如下：

	截至十二月三十一日止財政年度		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
上海瑞安房地產發展年度上限	人民幣25,000,000元 (約29,000,000港元)	人民幣48,000,000元 (約56,000,000港元)	人民幣46,000,000元 (約54,000,000港元)
晴盛年度上限	人民幣37,000,000元 (約44,000,000港元)	人民幣71,000,000元 (約84,000,000港元)	人民幣68,000,000元 (約80,000,000港元)
億達年度上限	人民幣25,000,000元 (約29,000,000港元)	人民幣48,000,000元 (約56,000,000港元)	人民幣46,000,000元 (約54,000,000港元)

年度上限乃經考慮大連項目按其最近期之開發計劃而加快施工進度，並根據截至二零一三年十二月三十一日止三個財政年度各年之預計年度總建築成本而釐定。

### 進行持續關連交易之理由

瑞安房地產董事(包括瑞安房地產之獨立非執行董事)認為，經續訂管理服務協議補充之原協議將會有助瑞安房地產充分利用其於中國大型綜合發展項目之總規劃及設計方面之專業知識及經驗，同時利用瑞安建業及億達於中國項目發展方面的專業知識及經驗，從而確保大連項目可達致瑞安房地產之優質標準，並認為經續訂管理服務協議補充之原協議之條款乃正常商業條款，持續關連交易連同年度上限屬公平合理，並符合瑞安房地產及其股東之整體利益。

瑞安建業董事(包括瑞安建業之獨立非執行董事)認為，經續訂管理服務協議補充之原協議將會有助瑞安建業充分利用其於房地產項目管理及房地產質量控制方面之專業知識及經驗，從而確保大連項目達致瑞安建業之優質標準，並認為經續訂管理服務協議補充之原協議之條款乃正常商業條款，持續關連交易連同年度上限屬公平合理，並符合瑞安建業及其股東之整體利益。

### 上市規則之涵義

於本公佈刊發日期，大連集團由瑞安房地產、瑞安建業及億達分別實益持有48%、22%及30%之權益。羅先生為瑞安房地產之主席，並擁有瑞安房地產已發行股本約50.88%之權益。彼亦為瑞安建業之主席，並擁有瑞安建業已發行股本約37.26%之權益，因此，瑞安建業為羅先生之聯繫人，並為瑞安房地產之關連人士，故大連集團根據上市規則第14A.11(5)及14A.11(6)條為瑞安房地產之關連人士，而上海瑞安房地產發展根據經續訂管理服務協議補充之原協議為大連非離岸集團提供管理服務構成瑞安房地產之持續關連交易。另外，就上市規則而言，鑒於構成大連集團之公司為瑞安房地產之附屬公司，而晴盛及億達因身為富岸之主要股東而成為瑞安房地產之關連人士。因此，大連非離岸集團根據經續訂管理服務協議補充之原協議聘用晴盛及億達之管理服務亦構成瑞安房地產之持續關連交易。

鑒於上文所述羅先生於大連集團及瑞安房地產之權益，大連集團及上海瑞安房地產發展為羅先生之聯繫人，並因此成為瑞安建業之關連人士。此外，億達為億達集團之成員公司，而億達集團之另一成員公司為瑞安建業於北京持有一個房地產項目之合營企業(就上市規則而言，屬瑞安建業之附屬公司)之主要股東。因此，晴盛根據經續訂管理服務協議補充之原協議向大連非離岸集團提供管理服務構成瑞安建業之持續關連交易。

由於就上海瑞安房地產發展、晴盛及億達各自根據經續訂管理服務協議補充之原協議提供管理服務所收取之每年最高費用而計算出的上市規則第14A.10條所界定之適用百分比率高於0.1%但低於5%，故瑞安房地產及瑞安建業就訂立續訂管理服務協議及其項下擬進行之持續關連交易須各自遵守上市規則有關公佈、年度審核及申報之規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

羅先生作為瑞安房地產及瑞安建業之控股股東以及董事，於續訂管理服務協議及其項下擬進行之持續關連交易中擁有重大權益，故根據上市規則之規定，彼已就瑞安房地產及瑞安建業之董事會通過相關決議案時放棄投票。

## 一般資料

瑞安房地產(透過其附屬公司及聯繫人)為中國主要房地產發展商之一。瑞安房地產集團主要業務為在中國從事開發、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。

瑞安建業集團主要於香港及中國從事房地產開發、資產管理、水泥生產及建築業務。

億達集團為一綜合企業，業務涵蓋中國房地產開發、建築及裝修、設備製造、軟件園開發、軟件及信息服務平台開發、以及專業培訓與教育。

## 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：

「年度上限」	指	截至二零一三年十二月三十一日止三個財政年度，上海瑞安房地產發展、晴盛及億達各自就其向大連非離岸集團提供管理服務所收取費用之每年上限金額；
「聯繫人」、 「關連人士」、 「附屬公司」、 「主要股東」	指	各自具有上市規則所賦予之涵義；
「持續關連交易」	指	經續訂管理服務協議補充之原協議項下之交易；
「大連集團」	指	富岸及其附屬公司，包括大連非離岸集團及其各自之聯繫人；
「大連非離岸集團」	指	中國合營公司、中國項目公司及新增中國附屬公司之統稱；
「大連項目」	指	由瑞安房地產集團、瑞安建業集團及億達集團聯合開發及經營之大連天地房地產開發項目(前稱大連天地•軟件園)，是在中國大連一項大型綜合發展項目，預計可發展總樓面面積約為3,300,000平方米，包括軟件辦公室、住宅、商業及零售物業、酒店及教育設施；
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；

「管理服務」	指	由上海瑞安房地產發展、晴盛及億達就大連項目之房地產開發而各自向大連集團提供之管理服務；具體而言，指上海瑞安房地產發展就整體規劃、設計控制、概念設計及實施而提供之管理服務；晴盛就日常管理、項目管理、質量及安全監控、銷售及營銷、土地收購及資產管理而提供之管理服務；以及億達就項目建設管理、土地整理及與當地政府合作而提供之管理服務；
「晴盛」	指	晴盛控股有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，為瑞安建業之全資附屬公司；
「羅先生」	指	羅康瑞先生；
「新增中國附屬公司」	指	其中一家中國項目公司旗下之四家全資附屬公司，即大連軟件園中興開發有限公司、大連軟件園榮泰開發有限公司、大連軟件園榮源開發有限公司及大連軟件園榮達開發有限公司，均為於中國註冊成立之公司，屬大連非離岸集團之一部份；
「原協議」	指	上海瑞安房地產發展、晴盛、億達、中國合營公司及中國項目公司就彼等向大連非離岸集團旗下若干公司提供管理服務而於二零零八年四月二十八日所訂立之管理服務協議；
「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)；

「中國合營公司」	指	富岸通過其全資附屬公司擁有78%權益及億達擁有22%權益之四家合營公司，即大連乾通科技發展有限公司、大連瑞聖軟件發展有限公司、大連德蘭軟件發展有限公司及大連嘉道科技發展有限公司，均為中國項目公司之直接控股公司；
「中國項目公司」	指	中國合營公司在中國成立以持有大連項目之全資附屬公司，即大連軟件園瑞安發展有限公司及大連軟件園瑞安開發有限公司；
「續訂管理服務協議」	指	上海瑞安房地產發展、晴盛、億達及大連非離岸集團於二零一零年十二月二十八日訂立之協議，以(當中包括)延長原協議之期限；
「富岸」	指	富岸集團有限公司(就上市規則而言，為瑞安房地產之非全資附屬公司)，於英屬處女群島註冊成立，為一家由創域集團有限公司(瑞安房地產之全資附屬公司)、明域集團有限公司(瑞安建業之全資附屬公司)及萬盈國際有限公司(億達集團之成員公司)分別持有61.54%、28.20%及10.26%權益之合營公司；
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣；
「上海瑞安房地產發展」	指	上海瑞安房地產發展有限公司，一家於中國註冊成立之公司，為瑞安房地產之全資附屬公司；
「瑞安建業」	指	瑞安建業有限公司，一家於百慕達註冊成立之公司，其股份於聯交所上市(股份代號：983)；
「瑞安建業集團」	指	瑞安建業及其附屬公司；
「瑞安房地產」	指	瑞安房地產有限公司，一家於開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所上市(股份代號：272)；



「瑞安房地產集團」	指	瑞安房地產及其附屬公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「億達」	指	億達集團有限公司，一家於中國註冊成立之公司；
「億達集團」	指	由億達及萬盈國際有限公司及其各自的控股公司及附屬公司所組成的同屬共同控制下的集團公司；及
「%」	指	百分比。

除本公佈另有所指外及僅供說明用途，人民幣按1.00港元兌人民幣0.85元之兌換率兌換為港元。這並非表示任何人民幣金額已經或可以按上述兌換率或任何其他兌換率換算。

承董事會命  
瑞安房地產有限公司  
主席  
羅康瑞

承董事會命  
瑞安建業有限公司  
行政總裁  
黃勤道

香港，二零一零年十二月二十八日

於本公佈刊發日期，瑞安房地產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；瑞安房地產之非執行董事為梁振英議員；以及瑞安房地產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。

於本公佈刊發日期，瑞安建業之執行董事為羅康瑞先生(主席)、蔡玉強先生(副主席)、黃月良先生(副主席)、黃勤道先生(行政總裁)及黃福霖先生；瑞安建業之獨立非執行董事為狄利思先生、李凱倫女士、艾爾敦先生、陳棋昌先生及曾國泰先生。

\* 僅供識別

網站：[www.shuionland.com](http://www.shuionland.com)  
[www.socam.com](http://www.socam.com)