

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)

關連交易

關連交易

提供擔保及反彌償保證

於二零一一年二月三日，富岸與三井就大連項目之合營安排訂立框架協議。

根據框架協議，富岸作為賣方及三井作為買方於二零一一年二月二十二日就買賣合營公司30%已發行股本進一步訂立買賣協議。買賣協議須待簽訂參與協議、股東協議及擔保後方可作實。

根據框架協議及為了達成買賣協議其中一項先決條件，SODH(瑞安房地產之全資附屬公司)及瑞安建業作為擔保人與三井及合營公司訂立擔保，據此，擔保人同意個別(而非共同)向三井及合營公司作出擔保。擔保人根據擔保所作出之擔保總額設以上限，並將不超過人民幣500,000,000元。

萬盈(億達集團之成員公司)與SODH及瑞安建業訂立反彌償保證，據此，萬盈同意作出擔保，每當SODH及瑞安建業根據擔保須向三井及合營公司支付其任何所擔保之到期款項時，萬盈須於接獲要求後立即向SODH及瑞安建業支付該款項之30%，猶如其為主要責任人。

於本公佈刊發日期，富岸為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(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。嘉高及統高為富岸之間接全資附屬公司，而富岸持有合營公司70%股權，合營公司餘下30%股權由三井持有。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，故富岸、嘉高、統高及合營公司根據上市規則各自為瑞安房地產之關連人士。此外，鑒於上文所述羅先生於富岸及瑞安房地產之權益，富岸、嘉高、統高及合營公司為羅先生之聯繫人，並因此根據上市規則為瑞安建業之關連人士。

因此，根據上市規則第14A章，SODH及瑞安建業為富岸、嘉高、統高及合營公司之利益向三井及合營公司提供擔保各自構成瑞安房地產及瑞安建業之一項關連交易。由於就瑞安房地產及瑞安建業在擔保項下各自所承擔責任之最高限額而計算出之適用百分比率超過0.1%但低於5%，故就瑞安房地產及瑞安建業各自而言，提供擔保須遵守上市規則有關申報及公佈之規定，但獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

由於富岸為瑞安房地產之附屬公司(就上市規則而言)，萬盈因身為富岸之主要股東而屬瑞安房地產之關連人士。此外，萬盈(為億達集團之成員公司)因身為瑞安建業一家附屬公司(就上市規則而言)之主要股東之聯繫人，故亦為瑞安建業之關連人士。

因此，萬盈向SODH及瑞安建業提供反彌償保證根據上市規則第14A章各自構成瑞安房地產及瑞安建業之一項關連交易。由於就萬盈在反彌償保證項下向SODH所承擔責任之最高限額而計算出之適用百分比率低於1%，故就瑞安房地產而言，萬盈向SODH提供反彌償保證獲豁免遵守上市規則有關申報、公佈及獨立股東批准之規定。由於就萬盈在反彌償保證向瑞安建業所承擔責任之最高限額而計算出之適用百分比率超過1%但低於5%，故就瑞安建業而言，萬盈向瑞安建業提供反彌償保證須遵守上市規則有關申報及公佈之規定，但獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

緒言

於二零一一年二月三日，富岸與三井就大連項目之合營安排訂立框架協議。

根據框架協議，富岸作為賣方及三井作為買方於二零一一年二月二十二日就買賣合營公司30%已發行股本進一步訂立買賣協議。買賣協議須待簽訂參與協議、股東協議及擔保後方可作實。

根據框架協議及為了達成買賣協議其中一項先決條件，SODH(瑞安房地產之全資附屬公司)及瑞安建業作為擔保人與三井及合營公司訂立擔保，據此，擔保人同意個別(而非共同)向三井及合營公司提供擔保。

擔保

擔保之主要條款概述如下：

日期

二零一一年二月二十八日

訂約方

(1) SODH

(2) 瑞安建業

作為擔保人；及

(3) 三井

(4) 合營公司

作為受益人。

經作出一切合理查詢後，就瑞安房地產及瑞安建業董事所知、所悉及所信，三井及三井之最終實益擁有人為獨立於瑞安房地產及瑞安建業以及獨立於瑞安房地產及瑞安建業之關連人士之第三方。

擔保責任

在下文所載擔保人責任限制之規限下，SODH及瑞安建業根據擔保條款分別按69%及31%之比例個別（而非共同）向三井及合營公司就下列各項作出擔保（作為一項持續責任）：

- (a) 嘉高及統高在參與協議項下各自須向合營公司承擔之付款責任之30%；
- (b) 合營公司在股東協議項下須向三井承擔之付款責任；及
- (c) 交易文件相關訂約方（不包括三井及其聯屬人士）向三井或合營公司可能須承擔之任何其他責任，包括但不限於交易文件所有訂約方（不包括三井及其聯屬人士）因違反彼等所作出之聲明、保證及契約而須向三井或合營公司承擔之任何彌償責任。

上述付款責任擬將由SODH、瑞安建業及億達集團按照彼等各自分別於大連天地之48%、22%及30%之實際權益比例作出擔保。由於獲提供下文載述之反彌償保證，SODH及瑞安建業同意承擔億達集團在擔保項下應佔之30%責任，致使SODH及瑞安建業在擔保項下之擔保責任比例分別為69%及31%。

擔保人責任之限制

擔保人根據擔保所作出之擔保總額設以上限，並將不超過人民幣500,000,000元。

當(a)產生上述任何付款責任；(b)該等付款責任遭違反；及(c)三井及／或合營公司（視情況而定）已取得對違約方之最終並具有約束力之仲裁裁決後，三井及合營公司方可獲履行擔保。

該責任受以下各項限制（惟因任何擔保人有任何欺詐、故意失責或嚴重疏忽而根據擔保提出之任何申索除外）：

- (a) 倘若於竣工驗收許可證發出日期六週年之日或之前獲得有關該責任起因之仲裁裁決，三井及合營公司將有權就該責任提出申索，惟(i)該申索起因須於竣工驗收許

可證發出日期起計六週年之日或之前已經產生；(ii)於竣工驗收許可證發出日期起計六週年之日或之前，所投訴事宜已以書面形式知會交易文件相關訂約方(不包括三井及其聯屬人士)，並提供充足資料以確定申索之性質及實質內容；及(iii)於仲裁裁決日期起計一個月內，所投訴之事宜已以書面形式知會擔保人，並提供充足資料以確定申索之性質及實質內容；

(b) 倘若於竣工驗收許可證發出日期起計六週年之後獲得該責任之仲裁裁決，三井及合營公司將有權就該責任提出申索，惟(i)該申索起因須於竣工驗收許可證發出日期起計六週年之日或之前已經產生；(ii)於竣工驗收許可證發出日期起計六週年零一星期之日或之前，所投訴事宜已以書面形式知會交易文件相關訂約方(不包括三井及其聯屬人士)，並提供充足資料以確定申索之性質及實質內容；及(iii)於仲裁裁決日期起計一個月內，所投訴之事宜已以書面形式知會擔保人，並提供充足資料以確定申索之性質及實質內容；

(c) 擔保人所擔保之總額將須扣除實際支付予三井之股息金額及就贖回合營公司系列1優先股及／或合營公司系列2優先股而實際支付予三井之贖回價格，惟：

(i) 倘若三井獲支付股息，則所擔保之總額將須減少(aa)最高達人民幣120,000,000元(或其等值美元)(就大連項目住宅部份支付予三井之任何應佔股息)及(bb)最高達人民幣171,000,000元(或其等值美元)(就大連項目零售部份支付予三井之任何應佔股息)；

(ii) 倘若合營公司系列1優先股已獲贖回，擔保人所擔保之總額將須扣除人民幣277,000,000元(或其等值美元)減去就大連項目住宅部份支付予三井之應佔股息之金額；及

(iii)倘若合營公司系列2優先股已獲贖回，擔保人所擔保之總額將須扣除人民幣223,000,000元(或其等值美元)減去就大連項目零售部份支付予三井之應佔股息之金額。

為免存疑，(A)倘若已就大連項目零售部份向三井支付所有股息，並已向其支付合營公司系列1優先股之贖回價格，而合營公司系列2優先股並無獲贖回，則擔保人所擔保之總額為人民幣52,000,000元；及(B)倘若已就大連項目住宅部份向三井支付所有股息，並已向其支付合營公司系列2優先股之贖回價格，而合營公司系列1優先股並無獲贖回，則擔保人所擔保之總額為人民幣157,000,000元。

除上文所規定者外，緊隨竣工驗收許可證發出日期起計六年後，擔保將不再對有關訂約方具有強制執行力及約束力，其後將不得據此作出任何申索。

萬盈向SODH及瑞安建業提供反彌償保證

就SODH及瑞安建業在擔保項下向三井及合營公司所承擔之擔保責任，萬盈(億達集團之成員公司)以SODH及瑞安建業為受益人簽訂反彌償保證，據此，萬盈同意向SODH及瑞安建業提供反擔保，而萬盈應付之最高金額為SODH及瑞安建業在擔保項下支付予三井及合營公司之擔保金額之30%。

反彌償保證之主要條款概述如下：

日期

二零一一年二月二十八日

訂約方

(1) 萬盈

作為擔保人；及

(2) SODH

(3) 瑞安建業

作為受益人。

反擔保

在下文所述萬盈之責任限制下，萬盈向SODH及瑞安建業作出反擔保，每當SODH及瑞安建業根據擔保須向三井及合營公司支付其任何所擔保之到期款項時，萬盈須於接獲要求後立即向SODH及瑞安建業支付該款項，猶如其為主要責任人。

彌償保證

在下文所述萬盈之責任限制下，作為另一獨立責任，萬盈向SODH及瑞安建業承諾，倘SODH或瑞安建業根據上述反擔保原應索償之任何款項因任何理由而不可據此按擔保收回，萬盈須於接獲要求後就SODH或瑞安建業因其根據或就擔保支付任何到期償還款項而可能產生或蒙受之任何費用、損失或負債，立即向SODH及瑞安建業作出賠償。萬盈應付之金額不得超過倘索償金額按擔保可收回情況下其根據上述反擔保而原應支付之金額。

限制

萬盈根據反彌償保證應付之最高金額為SODH及瑞安建業在擔保項下支付予三井及合營公司之擔保金額之30%，即億達集團於大連天地之實際股本權益之比例。

交易文件

框架協議項下擬進行之合營安排乃透過簽訂交易文件(包括買賣協議、參與協議及股東協議，有關詳情於下文概述)而實行。

買賣協議

根據框架協議，富岸作為賣方及三井作為買方於二零一一年二月二十二日就買賣合營公司2,250股系列1優先股及750股系列2優先股訂立買賣協議，總代價為人民幣209,000,000元之美元等值金額(其中包括買賣合營公司2,250股系列1優先股之代價人

民幣157,000,000元之美元等值金額及買賣合營公司750股系列2優先股之代價人民幣52,000,000元之美元等值金額)。於本公佈刊發日期，買賣協議已在其先決條件(即簽訂參與協議、股東協議及擔保)獲達成時完成。

參與協議

根據框架協議，統高、嘉高、合營公司及富岸訂立參與協議，據此：

- (i) 統高及嘉高將向合營公司收取1.00美元並向富岸取得若干營運資金，該等款項將用於支付發展大連項目之部份發展成本(不包括購買大連項目用地之成本)；
- (ii) 合營公司將與統高及嘉高共同參與若干部份之大連項目；及
- (iii) 合營公司將自大連項目之溢利收取參與款項。

股東協議

根據框架協議，富岸、三井及合營公司訂立股東協議，以規管彼等各自就合營公司及其他各股東以及合營公司之營運而擁有之權利及責任，包括但不限於富岸及三井之財務承擔、執行委員會之組成、合營公司董事會之組成、富岸及三井之若干知情及審查權利、向富岸及三井派發股息、贖回合營公司股份、由三井提供及安排提供顧問服務及合營公司之股份轉讓機制。

交易之理由及裨益

大連被公認為中國東北地區之經濟中心。發展及銷售或租賃大連項目之住宅及零售發展項目對瑞安房地產及瑞安建業而言為具吸引力之投資機遇。

富岸與三井成立之合營企業將結合有關合作夥伴之優勢、專業知識及經驗，並取得可觀協同效應。合營企業充分發揮瑞安房地產在中國大型綜合項目開發之總體規劃及設計方面之專業知識及經驗、瑞安建業於中國項目管理及設計與建造方面之經驗，以及三井吸引可能對大連項目有興趣之日本買家、租戶及其他參與者之能力。

瑞安房地產及瑞安建業之董事認為，大連住宅及零售發展項目將有龐大增長潛力，大連項目實屬一項獨特之投資機遇，而擔保及反彌償保證將促進富岸與三井就大連項目之合營安排。

瑞安房地產之董事(包括瑞安房地產之獨立非執行董事)認為擔保及反彌償保證之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合瑞安房地產及瑞安房地產股東之整體利益。

瑞安建業之董事(包括瑞安建業之獨立非執行董事)認為擔保及反彌償保證之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合瑞安建業及瑞安建業股東之整體利益。

上市規則之涵義

於本公佈刊發日期，富岸為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(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。嘉高及統高為富岸之間接全資附屬公司，而富岸持有合營公司70%股權，合營公司餘下30%股權由三井持有。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，故富岸、嘉高、統高及合營公司根據上市規則各自為瑞安房地產之關連人士。此外，鑒於上文所述羅先生於富岸及瑞安房地產之權益，富岸、嘉高、統高及合營公司為羅先生之聯繫人，並因此根據上市規則為瑞安建業之關連人士。

因此，根據上市規則第14A章，SODH (瑞安房地產之全資附屬公司) 及瑞安建業為富岸、嘉高、統高及合營公司之利益向三井及合營公司提供擔保各自構成瑞安房地產及瑞安建業之一項關連交易。由於就瑞安房地產及瑞安建業在擔保項下各自所承擔責任之最高限額而計算出之適用百分比率超過0.1%但低於5%，故就瑞安房地產及瑞安建業各自而言，提供擔保須遵守上市規則有關申報及公佈之規定，但獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

由於富岸為瑞安房地產之附屬公司(就上市規則而言)，萬盈因身為富岸之主要股東而屬瑞安房地產之關連人士。此外，萬盈(為億達集團之成員公司)因身為瑞安建業一家附屬公司(就上市規則而言)之主要股東之聯繫人，故亦為瑞安建業之關連人士。

因此，萬盈向SODH及瑞安建業提供反彌償保證根據上市規則第14A章各自構成瑞安房地產及瑞安建業之一項關連交易。由於就萬盈在反彌償保證項下向SODH所承擔責任之最高限額而計算出之適用百分比率低於1%，故就瑞安房地產而言，萬盈向SODH提供反彌償保證獲豁免遵守上市規則有關申報、公佈及獨立股東批准之規定。由於就萬盈在反彌償保證向瑞安建業所承擔責任之最高限額而計算出之適用百分比率超過1%但低於5%，故就瑞安建業而言，萬盈向瑞安建業提供反彌償保證須遵守上市規則有關申報及公佈之規定，但獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

羅先生均為瑞安房地產及瑞安建業之主席兼控股股東，彼已就瑞安房地產及瑞安建業董事會各自通過之相關決議案放棄投票。

一般資料

瑞安房地產集團為中國主要房地產發展商之一，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中國及香港從事房地產開發、資產管理、水泥生產及建築業務。

三井為一家於日本上市之公司Mitsui Fudosan Co., Ltd.之全資附屬公司。三井在日本從事住宅物業發展、銷售其本身發展之項目，並受其他發展商委託銷售相關項目。

合營公司為一家投資控股公司，由富岸及三井分別擁有70%及30%。

萬盈為億達集團之成員公司。億達集團為一家綜合企業，於中國從事房地產開發、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：

「聯屬人士」	指	就任何人士而言，指透過一名或以上中介人直接或間接控制該人士、受該人士控制或與該人士受共同控制之任何人士；
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「竣工驗收許可證」	指	大連項目零售物業之建設工程竣工驗收許可證；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「控制」	指	或其有關任何人士的同源詞指下列任何一種：(i) 設定或釐定對該人士之事務進行管理，或選擇、委派或釐定董事會大部份董事或任何管理委員會或類似機構之成員組成，或以其他方式指示對該人士進行管理之權力或權利；或(ii)擁有該人士全部已發行股權、有投票權之股份或股票不少於50%；
「反彌償保證」	指	萬盈以SODH及瑞安建業為受益人於二零一一年二月二十八日所提供之反擔保及彌償保證；

「大連項目」	指	該等由富岸及三井聯合發展之項目，包括發展及出售或租賃位於大連天地河口灣及黃泥川北六幅地塊之若干住宅及零售發展項目；
「大連天地」	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，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；
「框架協議」	指	富岸與三井於二零一一年二月三日就大連項目之合營安排而訂立之框架協議；
「嘉高」	指	嘉高投資有限公司，一家根據香港法例註冊成立之公司，為富岸之間接全資附屬公司；
「擔保」	指	擔保人於二零一一年二月二十八日以三井及合營公司為受益人所提供之擔保；
「擔保人」	指	SODH及瑞安建業；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「合營公司」	指	Many Praises Dalian Limited ，一家根據開曼群島法例註冊成立之公司，於買賣協議完成時由富岸及三井分別擁有70%及30%之權益；
「該責任」	指	擔保人於擔保項下之責任或與擔保相關之責任；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「萬盈」	指	萬盈國際有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為億達集團之成員公司；

「三井」	指	Mitsui Fudosan Residential Co. Ltd.，一家根據日本法律註冊成立之公司；
「羅先生」	指	羅康瑞先生；
「參與協議」	指	統高、嘉高、合營公司與富岸於二零一一年二月二十八日就大連項目而訂立之開發參與協議；
「參與款項」	指	根據參與協議按其所載財務報表之形式所釐定向合營公司支付之任何及所有款項；
「人士」	指	任何自然人、法團、企業、合營企業、合作夥伴、協會、公司或其他形式之法律實體(不論是否註冊成立及是否擁有獨立法人資格)；
「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)；
「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(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	中國法定貨幣人民幣；
「股東協議」	指	富岸、三井與合營公司於二零一一年二月二十八日就富岸及三井於合營公司之權利及責任而訂立之股東協議；
「統高」	指	統高投資有限公司，一家根據香港法例註冊成立之公司，為富岸之間接全資附屬公司；

「買賣協議」	指	富岸(作為賣方)與三井(作為買方)於二零一一年二月二十二日就買賣合營公司30%已發行股份而訂立之買賣協議；
「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；
「瑞安建業股東」	指	瑞安建業股份之持有人；
「瑞安建業股份」	指	瑞安建業股本中每股面值1.00港元之普通股；
「SODH」	指	Shui On Development (Holding) Limited，一家根據開曼群島法律註冊成立之公司，為瑞安房地產之全資附屬公司；
「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；
「瑞安房地產股東」	指	瑞安房地產股份之持有人；
「瑞安房地產股份」	指	瑞安房地產股本中每股面值0.0025美元之普通股；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「交易文件」	指	參與協議、買賣協議及股東協議；
「美元」	指	美利堅合眾國之法定貨幣美元；
「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、萬盈及其各自之控股公司及附屬公司所組成之同屬共同控制下之集團公司；及

「%」 指 百分比。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
主席
羅康瑞

承董事會命
瑞安建業有限公司
執行董事兼行政總裁
黃勤道

香港，二零一一年二月二十八日

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；而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
www.socam.com