

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之有限責任公司)
(股份代號：272)



瑞安建業有限公司*
SOCAM Development Limited
(於百慕達註冊成立的有限公司)
(股份代號：983)

持續關連交易

新框架協議

有關瑞安房地產與瑞安建築就瑞安建築向瑞安房地產集團提供建築服務而訂立的建築服務框架協議，謹此提述(a)瑞安建業分別於二零零七年二月十五日及二零零七年三月八日刊發的公佈及通函；及(b)瑞安房地產及瑞安建業於二零零八年十二月十五日刊發的聯合公佈以及瑞安房地產及瑞安建業於二零零九年一月五日各自刊發的通函。

建築服務框架協議的期限將於二零一一年十二月三十一日屆滿。於二零一一年十二月九日，瑞安房地產與SOC(瑞安建業的全資附屬公司)訂立新框架協議，以就SOC集團(包括瑞安建築，為其成員公司)向瑞安房地產集團提供建築服務設定新指引及年度上限基準，並延長期限多三個財政年度至二零一四年十二月三十一日。

羅先生為瑞安房地產的主席，彼與其聯繫人有權於瑞安房地產股東大會上共同控制行使超過30%的投票權。羅先生亦為瑞安建業的主席，彼與其聯繫人有權於瑞安建業股東大會上共同控制行使超過30%的投票權。因此，瑞安建業及SOC乃瑞安房地產的關連人士的聯繫人。根據上市規則第14A章，新框架協議項下擬進行的交易將因而構成瑞安房地產的持續關連交易。由於瑞安房地產就上限而計算出的上市規則第14.07條所載的適用百分比率超過5%，瑞安房地產須遵守上市規則第14A章有關公佈、瑞安房地產獨立股東批准、年度審閱及申報的規定。

鑑於上文所載羅先生於瑞安房地產擁有的權益，瑞安房地產乃瑞安建業的關連人士的聯繫人。根據上市規則第14A章，新框架協議項下擬進行的交易將因而構成瑞安建業的持續關連交易。由於瑞安建業就上限計算出的上市規則第14.07條所載的適用百分比率超過5%，瑞安建業須遵守上市規則第14A章有關公佈、瑞安建業獨立股東批准、年度審閱及申報的規定。

背景

有關瑞安房地產與瑞安建築就瑞安建築向瑞安房地產集團提供建築服務而訂立的建築服務框架協議，謹此提述(a)瑞安建業分別於二零零七年二月十五日及二零零七年三月八日刊發的公佈及通函；及(b)瑞安房地產及瑞安建業於二零零八年十二月十五日刊發的聯合公佈以及瑞安房地產及瑞安建業於二零零九年一月五日各自刊發的通函。

建築服務框架協議的期限將於二零一一年十二月三十一日屆滿。於二零一一年十二月九日，瑞安房地產與SOC(瑞安建業的全資附屬公司)訂立新框架協議，以就SOC集團(包括瑞安建築，為其成員公司)向瑞安房地產集團提供建築服務設定新指引及年度上限基準，並延長期限多三個財政年度至二零一四年十二月三十一日。

新框架協議

日期： 二零一一年十二月九日

訂約方： (1) 瑞安房地產；及

(2) SOC

年期： 截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度

事項： 就SOC集團向瑞安房地產集團提供建築服務而設定新指引及年度上限基準

就每份合約金額低於人民幣5,000,000元（相等於約6,000,000港元）的建築服務：

- (a) SOC集團可按照現行市場價格或倘並無可供參考的現行市場價格，則按照相關省市指引所刊載的材料及勞工的現行價格經公平磋商得出的公平合理價格後，根據雙方不時可能協定的該等正常商業條款向瑞安房地產集團提供建築服務；及
- (b) 瑞安房地產集團及SOC集團均毋須受約束就建築服務而彼此訂約，雙方均有權酌情選擇向獨立第三方取得或提供建築服務。

就每份合約金額為人民幣5,000,000元（相等於約6,000,000港元）或以上的建築服務：

- (a) SOC集團（或其代理人）可根據瑞安房地產集團不時制訂的投標程序，按向其他獨立第三方提出的相同條款，競投由瑞安房地產集團招標的建築服務合約；及
- (b) 如SOC集團因成功競投而獲授建築服務合約，SOC集團將根據成功競投的條款向瑞安房地產集團提供建築服務。

年度上限

截至二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止三個財政年度各年，就SOC集團已向及將向瑞安房地產集團提供的所有建築服務而於有關財政年度內被確認為SOC集團的收益的每年最高總額分別不得超過人民幣970,000,000元（相等於約1,183,000,000港元）、人民幣1,060,000,000元（相等於約1,293,000,000港元）及人民幣1,250,000,000元（相等於約1,524,000,000港元）（「上限」）。

截至二零一零年十二月三十一日止兩個財政年度，就向瑞安房地產集團提供的所有建築服務而被瑞安建築確認為收益的總額分別約為人民幣196,000,000元（相等於約239,000,000港元）及人民幣527,000,000元（相等於約643,000,000港元）。截至二零一一年九月三十日止九個月就向瑞安房地產集團所提供的建築服務而被瑞安建築確認為收益的總額約為人民幣622,000,000元（相等於約759,000,000港元）。

上限乃按過往授予瑞安建築的合約中可被核證為完成工程的估計金額(該金額將於逐步完成倘未完工的建築服務後被確認為收益)並參照於截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度內因履行可能由瑞安房地產集團授予SOC集團的新合約所提供建築服務的預計增加(該預計增加乃考慮到協商中的新合約數量以及瑞安房地產集團現有及於未來財政年度可能增長的房地產開發項目組合)而釐定。

進行持續關連交易的理由及裨益

鑑於瑞安房地產集團積極參與中國物業發展市場，加上SOC集團的往績記錄、經驗及專業技術以及對瑞安房地產的建築要求及水平的了解，新框架協議均可讓瑞安房地產及瑞安建業充份利用其各自的優勢及專業技術以發展其業務。

瑞安房地產董事(瑞安房地產獨立董事委員會成員除外，彼等意見連同瑞安房地產獨立財務顧問意見載於將寄發予瑞安房地產股東的通函內)認為，新框架協議項下擬進行的交易乃於瑞安房地產集團一般及日常業務過程中訂立，新框架協議(連同上限)乃經訂約方公平磋商後按正常商業條款協定，而新框架協議及據此擬進行的交易(連同上限)的條款乃公平合理，且符合瑞安房地產股東的整體利益。

瑞安建業董事(瑞安建業獨立董事委員會成員除外，彼等意見連同瑞安建業獨立財務顧問意見載於將寄發予瑞安建業股東的通函內)認為，新框架協議項下擬進行的交易乃於瑞安建業集團一般及日常業務過程中訂立，新框架協議(連同上限)乃經訂約方公平磋商後按正常商業條款協定，而新框架協議及據此擬進行的交易(連同上限)的條款乃公平合理，且符合瑞安建業股東的整體利益。

瑞安房地產股東及瑞安建業股東應注意，上限乃瑞安房地產及瑞安建業根據現時所取得資料對相關交易的每年總金額作出的合理估計。上限與瑞安房地產集團及瑞安建業集團的財務或潛在財務表現並無直接關係，且不應被當作有任何直接關係，瑞安房地產集團可能會或可能不會聘用SOC集團提供建築服務至上限水平，甚至完全不會聘用其服務，且雙方均有權酌情選擇向獨立第三方取得或提供建築服務。

上市規則的涵義

羅先生為瑞安房地產的主席，彼與其聯繫人有權於瑞安房地產股東大會上共同控制行使超過30%的投票權。羅先生亦為瑞安建業的主席，彼與其聯繫人有權於瑞安建業股東大會上共同控制行使超過30%的投票權。因此，瑞安建業及SOC乃瑞安房地產的關連人士的聯繫人。根據上市規則第14A章，新框架協議項下擬進行的交易將因而構成瑞安房地產的持續關連交易。由於瑞安房地產就上限計算出的上市規則第14.07條所載的適用百分比率超過5%，瑞安房地產須遵守上市規則第14A章有關公佈、瑞安房地產獨立股東批准、年度審閱及申報的規定。

瑞安房地產將就新框架協議及據此擬進行的交易(連同上限)於瑞安房地產股東特別大會上以投票表決方式尋求瑞安房地產獨立股東的批准。羅先生及其聯繫人將於瑞安房地產股東特別大會上放棄投票。倘新框架協議及據此擬進行的交易(連同上限)未能於瑞安房地產股東特別大會上獲瑞安房地產獨立股東批准，瑞安房地產將採取適當行動以確保遵守上市規則的規定。

瑞安房地產獨立財務顧問已獲委聘，就新框架協議及據此擬進行的交易(連同上限)是否於瑞安房地產集團的一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，且屬公平合理並符合瑞安房地產及瑞安房地產股東的整體利益提供意見。瑞安房地產獨立董事委員會亦已成立，就上述事宜向瑞安房地產獨立股東提供意見。一份載有(其中包括)(i)有關新框架協議及據此擬進行的交易(連同上限)的進一步詳情；(ii)瑞安房地產獨立董事委員會對瑞安房地產獨立股東作出的推薦建議；及(iii)瑞安房地產獨立財務顧問向瑞安房地產獨立董事委員會及瑞安房地產獨立股東發出的意見函件的通函預計約於二零一二年一月三日寄發予瑞安房地產股東。

鑑於上文所載羅先生於瑞安房地產擁有的權益，瑞安房地產乃瑞安建業的關連人士的聯繫人。根據上市規則第14A章，新框架協議項下擬進行的交易將因而構成瑞安建業的持續關連交易。由於瑞安建業就上限計算出的上市規則第14.07條所載的適用百分比率超過5%，瑞安建業須遵守上市規則第14A章有關公佈、瑞安建業獨立股東批准、年度審閱及申報的規定。

瑞安建業將就新框架協議及據此擬進行的交易(連同上限)於瑞安建業股東特別大會上以投票表決方式尋求瑞安建業獨立股東的批准。羅先生及其聯繫人將於瑞安建業股東特別大會上放棄投票。倘新框架協議及據此擬進行的交易(連同上限)未能於瑞安建業股東特別大會上獲瑞安建業獨立股東批准，瑞安建業將採取適當行動以確保遵守上市規則的規定。

瑞安建業獨立財務顧問已獲委聘，就新框架協議及據此擬進行的交易(連同上限)是否於瑞安建業集團的一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，且屬公平合理並符合瑞安建業及瑞安建業股東的整體利益提供意見。瑞安建業獨立董事委員會亦已成立，就上述事宜向瑞安建業獨立股東提供意見。一份載有(其中包括)(i)有關新框架協議及據此擬進行的交易(連同上限)的進一步詳情；(ii)瑞安建業獨立董事委員會對瑞安建業獨立股東作出的推薦建議；及(iii)瑞安建業獨立財務顧問向瑞安建業獨立董事委員會及瑞安建業獨立股東發出的意見函件的通函預計約於二零一二年一月三日寄發予瑞安建業股東。

一般資料

瑞安房地產集團為中國主要房地產發展商之一。瑞安房地產集團的主要業務為在中國從事開發、銷售、租賃、管理業務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。

SOC集團為瑞安建業的建築旗艦公司，其主要業務為樓宇建築及保養、室內裝修及承包管理服務。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」、 「關連人士」、 「附屬公司」	指	各自具有上市規則所賦予的涵義；
「上限」	指	具「年度上限」一節所賦予的涵義；
「建築服務」	指	所有涉及瑞安房地產集團於中國的房地產開發項目的建築服務，包括但不限於樓宇建築的土木工程、機電工程及裝修工程以及裝飾及翻新工程；
「建築服務框架協議」	指	瑞安房地產與瑞安建築就提供建築服務而於二零零六年六月四日訂立的建築服務框架協議(經於二零零八年十二月十五日訂立的補充協議補充)；
「港元」	指	香港法定貨幣，港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「瑞安建業 獨立股東」	指	瑞安建業股東(除羅先生及其聯繫人外)；
「瑞安房地產 獨立股東」	指	瑞安房地產股東(除羅先生及其聯繫人外)；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「羅先生」	指	羅康瑞先生；

「新框架協議」	指	瑞安房地產與SOC就提供建築服務而於二零一一年十二月九日訂立的建築服務框架協議；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、台灣及中國澳門特別行政區；
「人民幣」	指	中國法定貨幣，人民幣；
「瑞安建業」	指	瑞安建業有限公司，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：983)；
「瑞安建業集團」	指	瑞安建業及其附屬公司；
「瑞安建業獨立董事委員會」	指	由瑞安建業獨立非執行董事狄利思先生、李凱倫女士、艾爾敦先生、陳棋昌先生及曾國泰先生組成的董事委員會，以就新框架協議的條款及條件及其項下擬進行的交易(連同上限)是否公平合理向瑞安建業獨立股東提供意見；
「瑞安建業獨立財務顧問」	指	由瑞安建業委聘的獨立財務顧問，以就新框架協議及其項下擬進行的交易(連同上限)向瑞安建業獨立董事委員會及瑞安建業獨立股東提供意見；
「瑞安建業股東特別大會」	指	將予舉行的瑞安建業股東特別大會，以批准新框架協議及其項下擬進行的交易(連同上限)；
「瑞安建業股東」	指	瑞安建業股份持有人；

「瑞安建業股份」	指	瑞安建業股本中每股面值1.00港元的普通股；
「SOC」	指	Shui On Contractors Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為瑞安建業的全資附屬公司；
「SOC集團」	指	SOC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的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：272)；
「瑞安房地產股東特別大會」	指	將予舉行的瑞安房地產股東特別大會，以批准新框架協議及其項下擬進行的交易(連同上限)；
「瑞安房地產集團」	指	瑞安房地產及其附屬公司；
「瑞安房地產獨立董事委員會」	指	由瑞安房地產獨立非執行董事龐約翰爵士、馮國綸博士、白國禮教授、麥卡錫•羅傑博士及邵大衛先生組成的董事委員會，以就新框架協議的條款及條件及其項下擬進行的交易(連同上限)是否公平合理向瑞安房地產獨立股東提供意見；
「瑞安房地產獨立財務顧問」	指	由瑞安房地產委聘的獨立財務顧問，以就新框架協議及其項下擬進行的交易(連同上限)向瑞安房地產獨立董事委員會及瑞安房地產獨立股東提供意見；
「瑞安房地產股東」	指	瑞安房地產股份持有人；
「瑞安房地產股份」	指	瑞安房地產股本中每股面值0.0025美元的普通股；

「瑞安建築」	指	瑞安建築有限公司 (Shui On Construction Co., Ltd.)，一家根據中國法律成立的公司，為SOC的間接非全資附屬公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「%」	指	百分比。

就本公佈而言及僅供說明用途，人民幣按照人民幣0.82元兌1.00港元的匯率兌換為港元。概不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
董事總經理及行政總裁
黃勤道

香港，二零一一年十二月九日

於本公佈刊發日期，瑞安房地產的執行董事為羅康瑞先生(主席)、李進港先生(行政總裁)及尹焯強先生；瑞安房地產的非執行董事為梁振英議員及黃月良先生；而瑞安房地產的獨立非執行董事為龐約翰爵士、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，瑞安建業的執行董事為羅康瑞先生、蔡玉強先生、黃勤道先生及黃福霖先生；瑞安建業的非執行董事為黃月良先生；而瑞安建業的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