

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
有關大連項目的
重續管理服務協議

茲提述瑞安房地產與瑞安建業分別於二零零八年四月二十八日及二零一零年十二月二十八日刊發的聯合公佈，內容有關上海瑞安房地產發展、晴盛及億達就開發大連項目而各自向大連非離岸集團旗下相關公司提供管理服務的管理服務協議。

於二零一二年十月二十九日，上海瑞安房地產發展、晴盛、億達及大連非離岸集團訂立重續管理服務協議，當中包括將管理服務協議的期限由二零一三年十二月三十一日進一步延長至二零一四年十二月三十一日止，並修訂管理服務協議的其他條款。

大連非離岸集團、晴盛及億達根據上市規則為瑞安房地產的關連人士。因此，上海瑞安房地產發展向大連非離岸集團提供管理服務及大連非離岸集團委聘晴盛及億達提供管理服務構成瑞安房地產的持續關連交易。

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的關連人士。因此，晴盛向大連非離岸集團提供管理服務構成瑞安建業的持續關連交易。

背景

茲提述瑞安房地產與瑞安建業分別於二零零八年四月二十八日及二零一零年十二月二十八日刊發的聯合公佈，內容有關上海瑞安房地產發展、晴盛及億達就開發大連項目而各自向大連非離岸集團旗下相關公司提供管理服務的管理服務協議。管理服務協議將於二零一三年十二月三十一日屆滿。

於二零一二年十月二十九日，上海瑞安房地產發展、晴盛、億達及大連非離岸集團訂立重續管理服務協議，當中包括將管理服務協議的期限由二零一三年十二月三十一日進一步延長至二零一四年十二月三十一日止，並修訂管理服務協議的其他條款。重續管理服務協議的主要條款載列如下。

重續管理服務協議

日期： 二零一二年十月二十九日

訂約方： (1) 上海瑞安房地產發展，為瑞安房地產的全資附屬公司；
(2) 晴盛，為瑞安建業的全資附屬公司；
(3) 億達；及
(4) 大連非離岸集團。

主要條款： 訂約方同意（其中包括）：

- (a) 將管理服務協議的期限由二零一三年十二月三十一日進一步延長至二零一四年十二月三十一日止；
- (b) 對上海瑞安房地產發展及晴盛向大連非離岸集團提供的管理服務範圍作以下修訂：
 - (i) 除在整體規劃、設計控制、概念設計及實施、市場定位及項目用地的取得各方面的管理服務外，上海瑞安房地

產發展亦將為大連項目提供項目管理服務、核心銷售及市場推廣服務，以及資產管理服務；及

(ii) 晴盛將不再負責為大連項目提供項目及資產管理服務，但將為大連項目在質量及安全監控、市場推廣、項目用地的取得及招標方面提供支持及服務；及

(c) 修訂用於計算大連非離岸集團應付年度管理服務費佔大連項目年度總預算建築成本的相關百分比率，(i)就上海瑞安房地產發展而言，由1%修訂為1.5%；及(ii)就晴盛而言，由1.5%修訂為1%。

上述第(b)及(c)項修訂於簽訂重續管理服務協議的日期起生效。

年度上限

根據管理服務協議（經重續管理服務協議補充），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，收取經修訂的年度管理服務費，金額將分別按大連項目年度總預算建築成本的1.5%、1%及1%計算。

截至二零一零年十二月三十一日止的財政年度，大連非離岸集團旗下若干公司就管理服務而向上海瑞安房地產發展、晴盛及億達已付或應付的費用分別為人民幣10,200,000元（約12,500,000港元）、人民幣15,300,000元（約18,700,000港元）及人民幣10,200,000元（約12,500,000港元），而截至二零一一年十二月三十一日止的財政年度則分別為人民幣19,000,000元（約23,200,000港元）、人民幣28,500,000元（約34,900,000港元）及人民幣19,000,000元（約23,200,000港元）。

根據管理服務協議(經重續管理服務協議補充)，於截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度，預期大連非離岸集團應付上海瑞安房地產發展、晴盛及億達的最高年度管理服務費如下：

	截至十二月三十一日止財政年度		
	二零一二年(附註)	二零一三年(附註)	二零一四年
上海瑞安房地產發展 年度上限	人民幣18,000,000元 (約22,000,000港元)	人民幣30,000,000元 (約36,700,000港元)	人民幣38,000,000元 (約46,500,000港元)
晴盛 年度上限	人民幣22,000,000元 (約26,900,000港元)	人民幣20,000,000元 (約24,500,000港元)	人民幣25,000,000元 (約30,600,000港元)
億達 年度上限	人民幣15,000,000元 (約18,300,000港元)	人民幣20,000,000元 (約24,500,000港元)	人民幣25,000,000元 (約30,600,000港元)

附註：於瑞安房地產與瑞安建業在二零一零年十二月二十八日刊發的聯合公佈內所披露截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度的先前年度上限已予以修訂，有關修訂乃按重續管理服務協議內用以計算分別應付上海瑞安房地產發展及晴盛的管理服務費的新百分比率，以及大連項目於該等年度各年度總建築成本的最新預算而作出。

年度上限乃根據大連項目於截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度各年度總建築成本的預算(經計及大連項目按其最近期開發計劃的預計施工進度)，以及上海瑞安房地產發展及晴盛各自所提供的管理服務範圍的變更而釐定。

進行持續關連交易的理由及裨益

瑞安房地產的董事(包括瑞安房地產的獨立非執行董事)認為，鑒於大連項目最近期的開發計劃，有必要進一步延長管理服務協議的期限。瑞安房地產的董事亦已知悉，管理服務協議(經重續管理服務協議補充)的訂約方有意讓瑞安房地產(作

為持有大連集團多數權益的股東) 代替晴盛為大連項目提供項目管理服務、核心銷售及市場推廣服務以及資產管理服務，且鑒於瑞安房地產集團於物業及項目管理的專長及經驗，瑞安房地產的董事相信瑞安房地產集團有能力足以承擔該等額外責任。基於該項安排，上海瑞安房地產發展將就所提供的管理服務收取較高的年度管理服務費。瑞安房地產的董事(包括瑞安房地產的獨立非執行董事) 認為，管理服務協議(經重續管理服務協議補充) 的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的整體利益。

瑞安建業的董事(包括瑞安建業的獨立非執行董事) 認為，鑒於大連項目最近期的開發計劃，有必要進一步延長管理服務協議的期限。瑞安建業的董事亦已知悉，管理服務協議(經重續管理服務協議補充) 的訂約方有意讓瑞安房地產(作為持有大連集團多數權益的股東) 代替晴盛為大連項目提供項目管理服務、核心銷售及市場推廣服務以及資產管理服務，因此，晴盛將不再負責為大連項目提供該等管理服務，而將專注於管理服務協議(經重續管理服務協議補充) 項下的其他責任。基於該項安排，晴盛將就所提供的管理服務收取較低的年度管理服務費。瑞安建業的董事(包括瑞安建業的獨立非執行董事) 認為，管理服務協議(經重續管理服務協議補充) 的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的整體利益。

上市規則的涵義

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%的權益。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，

瑞安建業為羅先生的聯繫人，並為瑞安房地產的關連人士，故大連集團根據上市規則第14A.11(5)及14A.11(6)條為瑞安房地產的關連人士，而上海瑞安房地產發展根據管理服務協議(經重續管理服務協議補充)向大連非離岸集團提供管理服務構成瑞安房地產的持續關連交易。另外，由於構成大連集團的公司就上市規則而言為瑞安房地產的附屬公司，而晴盛(為瑞安建業的全資附屬公司)及億達(為富岸的主要股東)均為瑞安房地產的關連人士，故大連非離岸集團根據管理服務協議(經重續管理服務協議補充)委聘晴盛及億達提供管理服務亦構成瑞安房地產的持續關連交易。

鑒於上文所述羅先生於大連集團及瑞安房地產的權益，大連集團及上海瑞安房地產發展為羅先生的聯繫人，並因此為瑞安建業的關連人士。此外，億達為億達集團的成員公司，而億達集團的另一成員公司則為瑞安建業與數名合作夥伴為投資一個位於北京的房地產項目而成立的合營企業(就上市規則而言，為瑞安建業的附屬公司)的主要股東。因此，晴盛根據管理服務協議(經重續管理服務協議補充)向大連非離岸集團提供管理服務構成瑞安建業的持續關連交易。

由於就上海瑞安房地產發展、晴盛及億達各自根據管理服務協議(經重續管理服務協議補充)於截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度提供管理服務所收取的最高年度費用而按上市規則第14.07條計算出的適用百分比率高於0.1%但低於5%，故瑞安房地產及瑞安建業各自須就訂立重續管理服務協議及其項下擬進行的持續關連交易遵守上市規則有關公佈、年度審核及申報的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

羅先生同時作為瑞安房地產及瑞安建業的控股股東及執行董事，於重續管理服務協議及其項下擬進行的持續關連交易中擁有重大利益。黃月良先生亦同時為瑞安房地產及瑞安建業的非執行董事。彼等已於瑞安房地產及瑞安建業各自的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。

瑞安建業集團主要於香港及中國從事房地產開發及投資、資產管理、建築及於水泥業務的投資。

億達集團為綜合企業，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	截至二零一四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的最高年度費用；
「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的涵義；
「持續關連交易」	指	管理服務協議(經重續管理服務協議補充)項下擬進行的交易；
「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的聯繫人；

「大連非離岸集團」	指	中國合營公司、中國項目公司及中國附屬公司的統稱；
「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的大連天地房地產開發項目，為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；
「重續管理服務協議」	指	上海瑞安房地產發展、晴盛、億達及大連非離岸集團於二零一二年十月二十九日訂立的協議，當中包括將管理服務協議的期限進一步延長，以及修訂管理服務協議的其他條款；
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣；
「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	根據管理服務協議（經重續管理服務協議補充），由上海瑞安房地產發展、晴盛及億達就大連項目房地產的開發而各自向大連非離岸集團提供的管理服務；
「管理服務協議」	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訂立的管理服務協議（經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的補充協議補充）；

「晴盛」	指	晴盛控股有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，為瑞安建業的全資附屬公司；
「羅先生」	指	羅康瑞先生；
「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	由富岸透過其全資附屬公司擁有78%權益及億達擁有22%權益的四家合營公司，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，均為中國項目公司的直接控股公司；
「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的全資附屬公司，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；
「中國附屬公司」	指	其中一家中國項目公司旗下的四家全資附屬公司，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，全部均於中國成立，並組成大連非離岸集團的一部份；

「富岸」	指	富岸集團有限公司(就上市規則而言，為瑞安房地產的非全資附屬公司)，於英屬處女群島註冊成立，為一家由創域集團有限公司(瑞安房地產的全資附屬公司)、明域集團有限公司(瑞安建業的全資附屬公司)及萬盈國際有限公司(億達集團的成員公司)分別持有61.54%、28.20%及10.26%權益的合營公司；
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣；
「上海瑞安房地產發展」	指	上海瑞安房地產發展有限公司，一家於中國成立的公司，為瑞安房地產的全資附屬公司；
「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，一家於中國成立的公司；

「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，人民幣按人民幣1元兌1.223港元的兌換率兌換為港元。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
董事總經理兼行政總裁
黃勤道

香港，二零一二年十月二十九日

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、陳棋昌先生及曾國泰先生。

* 僅供識別

網站：www.shuionland.com
www.socam.com