

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，概不對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)

持續關連交易

**有關大連項目的
重續建築工程協議**

茲提述本公司於二零一零年八月二十六日刊發的公佈及二零一零年十月二十五日刊發的通函，內容有關富岸與億達訂立的建築工程框架協議，據此，億達集團可與富岸集團就提供建築服務訂立合約。建築工程框架協議的期限將於二零一二年十二月三十一日屆滿。

於二零一二年十一月二十三日，富岸與億達訂立重續建築工程協議，以就億達集團向富岸集團提供建築服務設定指引及年度上限基準，並延長期限多三個財政年度至二零一五年十二月三十一日。

由於億達(透過其全資附屬公司)為富岸(按上市規則為本公司一家附屬公司)的主要股東，億達為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，經重續建築工程協議補充的建築工程框架協議項下擬進行的交易，構成本公司的持續關連交易。由於有關年度上限的上市規則所載的適用百分比率(盈利比率除外)超過5%，持續關連交易(連同年度上限)須遵守上市規則有關申報、公佈、獨立股東批准及年度審閱的規定。

* 僅供識別

於本公佈日期，瑞安投資集團及New Rainbow Investments Limited為一組有密切聯繫的股東，分別持有本公司3,272,383,609股股份及143,007,098股股份。彼等於本公佈日期合共持有本公司全部已發行股本約56.91%。由於概無股東須就持續關連交易放棄投票，本公司將向瑞安投資集團及New Rainbow Investments Limited取得有關持續關連交易的書面批准並已根據上市規則第14A.43條向聯交所申請豁免本公司遵守舉行股東大會的規定。

本公司已成立獨立董事委員會以向獨立股東提供意見，並已委任獨立財務顧問以就持續關連交易向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)持續關連交易的進一步詳情，連同獨立董事委員會的推薦意見及獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見的通函，預期將於二零一二年十二月十四日或之前寄發予股東。

重續建築工程協議

茲提述本公司於二零一零年八月二十六日刊發的公佈及二零一零年十月二十五日刊發的通函，內容有關富岸與億達訂立的建築工程框架協議，據此，億達集團可與富岸集團就提供建築服務訂立合約。建築工程框架協議的期限將於二零一二年十二月三十一日屆滿。

於二零一二年十一月二十三日，富岸與億達訂立重續建築工程協議，以就億達集團向富岸集團提供建築服務設定指引及年度上限基準，並延長期限多三個財政年度至二零一五年十二月三十一日。

年度上限

預期於截至二零一五年十二月三十一日止三個財政年度各年，富岸集團根據建築工程框架協議(經重續建築工程協議補充)應支付予億達集團的最高年度費用如下：

	截至十二月三十一日止財政年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
年度上限	人民幣1,000,000,000元 (約港幣1,250,000,000元)	人民幣1,000,000,000元 (約港幣1,250,000,000元)	人民幣1,000,000,000元 (約港幣1,250,000,000元)

於釐定年度上限時，董事已考慮(i)根據大連項目的最新發展規劃，於截至二零一五年十二月三十一日止三個財政年度各年，富岸集團將產生的估計建築成本；(ii)富岸集團就建築服務(包括已授予億達集團或富岸集團與億達集團正進行磋商)應向億達集團支付的估計每年合約總額；及(iii)與其他同級承包商相比，億達集團能提供的服務質素、能力及範疇。

富岸集團就建築服務已支付及／或應支付予億達集團的費用於截至二零一零年十二月三十一日止財政年度約為人民幣550,000,000元(約港幣688,000,000元)、截至二零一一年十二月三十一日止財政年度約為人民幣946,000,000元(約港幣1,183,000,000元)及截至二零一二年六月三十日止六個月約為人民幣171,000,000元(約港幣214,000,000元)。

訂立持續關連交易的理由及裨益

鑑於大連項目的最新發展規劃，富岸集團預期於未來數年將需要億達集團提供建築服務。大連項目於二零一三年至二零一五年的未來三年將專注住宅開發，連同寫字樓及零售物業、基建設施及公用事業的若干建築工程，以市場上目前優選的產品組合完成大連項目的總體發展規劃。經考慮富岸集團就建築服務(包括已授予億達集團或富岸集團與億達集團正進行磋商)應支付億達集團的估計每年合約總額，本公司認為訂立重續建築工程協議以設定截至二零一五年十二月三十一日止三個財政年度的年度上限實屬必要。董事認為，訂立重續建築工程協議將可促使本集團完成發展進程並可能獲得由此產生的經濟利益，此乃與本集團的商業目標一致。富岸集團了解到中國中央政府實施房屋限購政策已導致中國房地產市場放緩。富岸集團自身將作出策略性定位以應對此充滿挑戰的經營環境。

億達集團於二零零八年起獲富岸集團委聘為土地的若干地塊進行地盤平整工程。董事認為，考慮到億達集團在處理大連大型開發項目的實力及經驗以及本集團過往與億達集團的流暢而密切的合作經驗，億達為少數有能力具備足夠實力及豐富當地經驗以應付本集團大連項目開發計劃的承包商之一。此外，本集團對億達集團的優質服務感到滿意。

董事(不包括獨立董事委員會成員,彼等的意見將與獨立財務顧問的意見一併載於將向股東寄發的通函內)認為,持續關連交易乃於本集團的一般及日常業務過程中進行,持續關連交易乃經訂約方公平磋商後按正常商業條款協定,而持續關連交易(連同年度上限)的條款屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於億達(透過其全資附屬公司)為富岸(按上市規則為本公司一家附屬公司)的主要股東,億達為本公司的關連人士。因此,根據上市規則第14A章,經重續建築工程協議補充的建築工程框架協議項下擬進行的交易,構成本公司的持續關連交易。由於有關年度上限的上市規則所載適用百分比率(盈利比率除外)超過5%,持續關連交易(連同年度上限)須遵守上市規則有關申報、公佈、獨立股東批准及年度審閱的規定。

於本公佈日期,瑞安投資集團及New Rainbow Investments Limited為一組有密切聯繫的股東,分別持有本公司3,272,383,609股股份及143,007,098股股份。彼等於本公佈日期合共持有本公司全部已發行股本約56.91%。由於概無股東須就持續關連交易放棄投票,本公司將向瑞安投資集團及New Rainbow Investments Limited取得有關持續關連交易的書面批准並已根據上市規則第14A.43條向聯交所申請豁免本公司遵守舉行股東大會的規定。

本公司已成立獨立董事委員會以向獨立股東提供意見,並已委任獨立財務顧問以就持續關連交易向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)持續關連交易進一步詳情,連同獨立董事委員會的推薦意見及獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見的通函,預期將於二零一二年十二月十四日或之前寄發予股東。

一般資料

本集團為中國主要房地產開發商之一。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	截至二零一五年十二月三十一日止三個財政年度，富岸集團就提供建築服務應支付億達集團的最高年度費用；
「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的有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「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；
「建築服務」	指	根據建築工程框架協議（經重續建築工程協議補充），億達集團已提供及將提供予富岸集團的建築服務，包括但不限於挖土及／或填土、清理建築地盤、清除建築廢物、裝設排水設施以及在土地上建設主體建築物；
「持續關連交易」	指	根據建築工程框架協議（經重續建築工程協議補充）擬進行的交易；
「大連項目」	指	由本集團、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，預計可發展的總樓面面積約為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；

「董事」	指	本公司董事；
「建築工程框架協議」	指	富岸與億達就提供建築服務而於二零零八年八月七日訂立的建築工程框架協議(經富岸與億達於二零零九年七月十七日訂立的補充協議及於二零一零年八月二十六日訂立的第二份補充協議補充)；
「重續建築工程協議」	指	富岸與億達就進一步延長建築工程框架協議的期限而於二零一二年十一月二十三日訂立的第三份補充協議；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港幣」	指	港幣，香港的法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	由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，以就持續關連交易的條款及條件是否公平合理向獨立股東提供建議；
「獨立股東」	指	所有股東，概無股東須就批准持續關連交易放棄投票；
「土地」	指	構成大連項目的土地；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「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(就上市規則而言，為本公司的非全資附屬公司)，於英屬處女群島註冊成立，為一家由創域集團有限公司(本公司的全資附屬公司)、明域集團有限公司(瑞安建業集團的成員公司)及萬盈國際有限公司(億達集團的成員公司)分別持有61.54%、28.2%及10.26%權益的合營公司；

「富岸集團」	指	富岸及其附屬公司；
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣；
「股東」	指	本公司普通股持有人；
「瑞安投資集團」	指	瑞安投資有限公司及其三家全資附屬公司，包括瑞安地產有限公司、Chester International Cayman Limited及Lanvic Limited；
「瑞安建業集團」	指	瑞安建業有限公司及其附屬公司；
「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的有限公司；
「億達集團」	指	億達及其附屬公司；及
「%」	指	百分比。

除本公佈另有註明外及僅供說明用途，人民幣按港幣1.00元兌人民幣0.80元的匯率換算為港幣。概不表示任何人民幣金額已經或可以按上述匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
主席
羅康瑞

香港，二零一二年十一月二十三日

於本公佈日期，本公司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；本公司的非執行董事為黃月良先生；而本公司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。