

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

進一步延長有關大連項目的建築工程協議

茲提述本公司於二零一二年十一月二十三日刊發的公佈及於二零一二年十二月十四日刊發的通函，內容有關富岸與億達中國訂立的建築工程框架協議，據此，億達中國集團可與富岸集團訂立合約就大連項目提供建築服務。建築工程框架協議的期限將於二零一五年十二月三十一日屆滿。

於二零一五年十二月四日，富岸、億達中國與大連億達訂立第四份補充協議，據此，訂約各方同意(1)自二零一六年一月一日起億達中國將轉讓而大連億達將接受轉讓億達中國於框架協議下的所有權利及責任，及(2)建築工程框架協議的期限將延長三個財政年度至二零一八年十二月三十一日。

由於大連億達(透過其全資附屬公司)為大連德蘭軟件發展有限公司、大連嘉道科技發展有限公司、大連乾通科技發展有限公司及大連瑞聖軟件發展有限公司(按上市規則均為本公司非全資附屬公司)的主要股東，大連億達為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，經第四份補充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一項適用百分比率(盈利比率除外)超過5%，訂立第四份補充協議及持續關連交易(連同年度上限)須遵守上市規則有關申報、公告、獨立股東批准及年度審核的規定。

於本公佈日期，瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司、Chester International Cayman Limited、New Rainbow Investments Limited、Lanvic Limited、Boswell Limited、Merchant Treasure Limited及Doreturn Limited(一組有密切聯繫的股東)合共持有4,587,365,484股股份，佔全部已發行股份約57.15%。據本公司所知，概無股東於第四份補充協議及持續關連交易中擁有重大權益。故此，倘本公司須召開股東大會以批准第四份補充協議及持續關連交易(連同年度上限)，則概無股東須放棄投票。因此，本公司已就訂立第四份補充協議及持續關連交易(連同年度上限)獲得瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司、Chester International Cayman Limited、New Rainbow Investments Limited、Lanvic Limited、Boswell Limited、Merchant Treasure Limited及Doreturn Limited的書面批准，並已根據上市規則第14A.37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，一份通函預期將於二零一五年十二月二十八日或之前寄發予股東，當中載有(其中包括)持續關連交易的進一步詳情、獨立董事委員會函件及獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件。

茲提述本公司於二零一二年十一月二十三日刊發的公佈及於二零一二年十二月十四日刊發的通函，內容有關富岸與億達中國訂立的建築工程框架協議，據此，億達中國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二零一五年十二月三十一日屆滿。

於二零一五年十二月四日，富岸、億達中國與大連億達訂立第四份補充協議以修訂建築工程框架協議的條款。第四份補充協議的主要條款載列如下：

第四份補充協議

日期： 二零一五年十二月四日

訂約各方： (1) 富岸
(2) 億達中國
(3) 大連億達

於本公佈日期，據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，億達中國及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

由於大連億達(透過其全資附屬公司)為大連德蘭軟件發展有限公司、大連嘉道科技發展有限公司、大連乾通科技發展有限公司及大連瑞聖軟件發展有限公司(按上市規則均為本公司非全資附屬公司)的主要股東，大連億達為本公司的關連人士。

轉讓建築工程框架協議下的權利及責任

億達中國將轉讓而大連億達將接受轉讓億達中國於建築工程框架協議下的所有權利及責任，自二零一六年一月一日起生效。

延長建築工程框架協議的期限

建築工程框架協議的期限將延長三個財政年度至二零一八年十二月三十一日。

年度上限

預期於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個財政年度各年富岸集團就根據建築工程框架協議(經第四份補充協議補充)提供建築服務應支付予大連億達集團的最高年度費用(「年度上限」)將如下：

截至十二月三十一日止財政年度		
二零一六年	二零一七年	二零一八年
人民幣600,000,000元 (約港幣726,805,800元)	人民幣600,000,000元 (約港幣726,805,800元)	人民幣600,000,000元 (約港幣726,805,800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，於截至二零一六年、二零一七年及二零一八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(包括已授予億達中國集團或富岸集團與大連億達集團正進行磋商)應向大連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，大連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予億達中國集團的費用於截至二零一三年十二月三十一日止財政年度約為人民幣290,660,000元(約港幣352,088,961元)、截至二零一四年十二月三十一日止財政年度約為人民幣262,020,000元(約港幣317,396,097元)及截至二零一五年六月三十日止六個月約為人民幣62,980,000元(約港幣76,290,383元)。

訂立持續關連交易的理由及裨益

鑒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大連億達集團提供建築服務。大連項目於二零一六年至二零一八年的未來三年將專注及加快開發河口灣。經考慮富岸集團就建築服務(包括已授予億達中國集團或富岸集團與大連億達集團正進行磋商)應支付大連億達集團的估計每年合約總額，本公司認為訂立第四份補充協議以設定截至二零一六年、二零一七年及二零一八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，訂立第四份補充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。

億達中國集團自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。據董事所知，作為籌備億達控股上市而進行重組的一部分，大連億達已成為億達控股集團的境內控股公司。由於億達中國不再從事建築工程，故億達中國、大連億達及富岸根據第四份補充協議已同意向大連億達轉讓億達中國於建築工程框架協議下的權利及責任。董事認為，考慮到億達控股集團在處理大連大型開發項目的實力及經驗以及本集團與億達中國的流暢而密切的合作經驗，大連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，本集團數年來對億達中國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，持續關連交易將於本集團的一般及日常業務過程中進行，第四份補充協議乃經訂約各方公平磋商後按正常商業條款協定，而第四份補充協議(連同本公佈所載的年度上限)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

由於大連億達(透過其全資附屬公司)為大連德蘭軟件發展有限公司、大連嘉道科技發展有限公司、大連乾通科技發展有限公司及大連瑞聖軟件發展有限公司(按上市規則均為本公司非全資附屬公司)的主要股東，大連億達為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，經第四份補充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一項適用百分比率(盈利比率除外)超過5%，訂立第四份補充協議及持續關連交易(連同年度上限)須遵守上市規則有關申報、公告、獨立股東批准及年度審核的規定。

於本公佈日期，瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司、Chester International Cayman Limited、New Rainbow Investments Limited、Lanvic Limited、Boswell Limited、Merchant Treasure Limited及Doreturn Limited(一組有密切聯繫的股東)合共持有4,587,365,484股股份，佔全部已發行股份約57.15%。據本公司所知，概無股東於第四份補充協議及持續關連交易中擁有重大權益。故此，倘本公司須召開股東大會以批准第四份補充協議及持續關連交易(連同年度上限)，則概無股東須放棄投票。因此，本公司已就訂立第四份補充協議及持續關連交易(連同年度上限)獲得瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司、Chester International Cayman Limited、New Rainbow Investments Limited、Lanvic Limited、Boswell Limited、Merchant Treasure Limited及Doreturn Limited的書面批准，並已根據上市規則第14A.37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，一份通函預期將於二零一五年十二月二十八日或之前寄發予股東，當中載有(其中包括)持續關連交易的進一步詳情、獨立董事委員會函件及獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件。

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、管理及持有優質住宅、辦公樓、零售、娛樂及文化物業。

大連億達為億達控股的全資附屬公司，主要在大連從事住宅物業開發。億達控股集團主要在中國從事商業園區開發。

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	截至二零一六年、二零一七年及二零一八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大連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(經第四份補充協議補充)，大連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(經第四份補充協議補充)擬進行的交易；
「大連項目」	指	由本集團、瑞安建業集團及億達控股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；
「大連億達」	指	大連億達發展有限公司，於中國成立的有限公司，且為億達控股的全資附屬公司；
「大連億達集團」	指	大連億達及其附屬公司；
「董事」	指	本公司董事；
「第四份補充協議」	指	富岸、億達中國及大連億達就延長建築工程框架協議的期限至二零一八年十二月三十一日而於二零一五年十二月四日訂立的第四份補充協議；
「建築工程框架協議」	指	富岸與億達中國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(經富岸與億達中國於二零零九年七月十七日訂立的補充協議、於二零一零年八月二十六日訂立的第二份補充協議及於二零一二年十一月二十三日訂立的第三份補充協議補充)；

「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，概無股東須就批准第四份補充協議及持續關連交易(連同年度上限)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)，於英屬維爾京群島註冊成立，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(億達控股集團的成員公司)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；
「億達控股」	指	億達中國控股有限公司，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：3639)；
「億達控股集團」	指	億達控股及其附屬公司；
「億達中國」	指	億達集團有限公司，一家於中國成立的有限公司；
「億達中國集團」	指	億達中國及其附屬公司；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0.82553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，二零一五年十二月四日

於本公佈日期，本公司的執行董事為羅康瑞先生(主席)及黃月良先生；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。

* 僅供識別