
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何內容或將採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問以獲取獨立意見。

閣下如已出售或轉讓所有名下之瑞安房地產有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣之銀行、持牌證券商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本通函全部或任何部份內容而產生或因依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)

持 續 關 連 交 易

**有 關 大 連 天 地 • 軟 件 園
建 築 工 程 框 架 協 議 之 補 充 協 議**

及

更 新 發 行 股 份 之 一 般 授 權

及

股 東 特 別 大 會 通 告

**獨 立 董 事 委 員 會 及 獨 立 股 東 之
獨 立 財 務 顧 問**



獨立董事委員會函件載於本通函第10及第11頁。

獨立財務顧問創越融資致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件載於本通函第12至第22頁。

本公司謹訂於二零零九年八月二十六日(星期三)上午十一時三十分假座香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心1樓103室舉行瑞安房地產有限公司股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第31至第33頁。無論閣下能否出席大會，務請按隨附之代表委任表格上所印列之指示填妥該表格，並盡快交回本公司於香港之營業地點，地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓，惟無論在任何情況下，該表格須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

* 僅供識別

二零零九年八月七日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
緒言	4
補充協議	5
年度上限	6
簽訂補充協議及重新訂立年度上限之原因	6
上市規則之涵義	7
有關本集團及億達集團之資料	7
更新現有發行授權	7
股東特別大會	8
推薦建議	9
其他資料	9
獨立董事委員會函件	10
獨立財務顧問意見函件	12
附錄一 — 一般資料	23
股東特別大會通告	31

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「年度上限」	指	富岸集團就持續關連交易每年應付予億達集團之最高款額；
「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之涵義；
「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之有限責任公司，其股份於聯交所上市；
「建築服務」	指	根據經補充協議修訂後之建築工程框架協議，億達集團提供予富岸集團之服務，包括但不限於挖土及／或填土、清理建築地盤、清除建築垃圾、裝設排水設施以及在土地上實施主體建造；
「持續關連交易」	指	富岸集團及億達集團就建築服務訂立或將訂立之持續關連交易；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零零九年八月二十六日(星期三)上午十一時三十分假座香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心1樓103室舉行之股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第31至第33頁；
「現有發行授權」	指	根據股東於二零零九年六月四日召開之本公司股東周年大會上通過之決議案，授予董事配發、發行及處理837,119,434股股份(為本公司於二零零九年六月四日已發行股本之20%)之一般授權；
「首項公佈」	指	本公司於二零零八年八月七日就建築工程框架協議項下持續關連交易刊發之公佈；

釋 義

「建築工程框架協議」	指	億達與富岸於二零零八年八月七日就於土地上提供場地平整及建築工程訂立之建築工程框架協議；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事鄭維健博士、白國禮教授及麥卡錫•羅傑博士組成之董事委員會，就根據補充協議擬進行持續關連交易之條款(連同修訂年度上限)及更新發行授權)是否公平合理向獨立股東提供意見；
「獨立股東」	指	就補充協議及持續關連交易而言，指於建築工程框架協議(經補充協議修訂)及持續關連交易並無重大權益之股東；而就更新現有發行授權而言，指除羅先生及其聯繫人以外之股東；
「土地」	指	位於大連天地•軟件園之23塊土地，總面積約為6,790,500平方米；
「最後實際可行日期」	指	二零零九年八月四日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「羅先生」	指	羅康瑞先生；
「創越融資」或 「獨立財務顧問」	指	創越融資有限公司，為獨立董事委員會及獨立股東就補充協議、持續關連交易及更新現有發行授權提供意見之獨立財務顧問，並為根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券買賣)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團；

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣地區；
「更新發行授權」	指	建議授予董事行使本公司權力以配發、發行及處理不超過本公司於股東特別大會日期已發行股本面值總額20%之新股份之一般授權；
「修訂年度上限」	指	就截至二零零九年、二零一零年及二零一一年止三個年度持續關連交易修訂及設定新年度上限；
「富岸」	指	富岸集團有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，並由本集團持有其61.54%股權，億達集團持有其10.26%股權，而明域集團有限公司(瑞安建業有限公司之全資附屬公司)則持有其28.2%股權；
「富岸集團」	指	富岸及其附屬公司；
「人民幣」	指	中國法定貨幣，人民幣；
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0025美元之普通股；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「補充協議」	指	億達與富岸於二零零九年七月十七日訂立有關建築工程框架協議之補充協議；
「億達」	指	億達集團有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司；及
「億達集團」	指	億達及其附屬公司；及
「%」	指	百分比。



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)

執行董事：

羅康瑞先生 (主席兼行政總裁)

王克活先生

李子尚先生

非執行董事：

梁振英議員

獨立非執行董事：

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

邵大衛先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Walker House

87 Mary Street

George Town

Grand Cayman KY1-9002

Cayman Islands

香港營業地點：

香港

灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心34樓

持續關連交易

有關大連天地·軟件園建築工程框架協議
之補充協議

及

更新發行股份之一般授權

及

股東特別大會通告

緒言

茲提述首項公佈有關建築工程框架協議項下之持續關連交易，億達集團可不時與富岸

* 僅供識別

董事會函件

集團就土地上進行場地平整及建築工程訂立合約，年期屆滿日須不遲於二零一零年十二月三十一日。

董事會於二零零九年七月十七日公佈，億達與富岸已簽訂補充協議，以將建築工程框架協議之屆滿日期由二零一零年十二月三十一日延長至二零一一年十二月三十一日。

根據建築工程框架協議富岸集團就億達集團提供或將提供之建築服務支付予億達集團之年度應付總額，誠如首項公佈所披露，有關截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度之年度上限將不敷應用。因此，本公司擬修訂截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度之年度上限及設定截至二零一一年十二月三十一日止年度之新年度上限。

根據上市規則第14A章，建築工程框架協議(經補充協議修訂)項下之該等交易構成本公司之持續關連交易，且待獨立股東於股東特別大會予以批准。

於股東特別大會上，本公司亦將提呈建議更新發行新股份之現有發行授權之普通決議案。

本通函旨在向閣下提供有關(i)根據補充協議擬進行之持續關連交易(連同修訂年度上限)及(ii)更新現有發行授權之進一步詳情，以讓閣下於股東特別大會上能對建議決議案投贊成或反對票作出理性決定。

補充協議

日期： 二零零九年七月十七日

訂約方： (1) 富岸

(2) 億達

主要條款： 將建築工程框架協議之屆滿日期由二零一零年十二月三十一日延長至二零一一年十二月三十一日。經補充協議修訂後，建築工程框架協議將涵蓋截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度。

本公司將於建築工程框架協議再續期時，遵守上市規則適用的規定。

董事會函件

年度上限

誠如首項公佈披露，於截至二零一零年十二月三十一日止兩個財政年度，根據建築工程框架協議富岸集團應付億達集團之年度最高額之年度上限為人民幣91,400,000元。預期該等年度上限將不敷應用。因此，本公司擬修訂截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度之該等年度上限，並設定截至二零一一年十二月三十一日止年度之新年度上限如下：

	於截至十二月三十一日止財政年度		
	二零零九年 人民幣	二零一零年 人民幣	二零一一年 人民幣
現年度上限	91,400,000	91,400,000	—
新年度上限	200,000,000	250,000,000	250,000,000

於訂定經修訂及新年度上限時，董事已計及最新發展計劃、在土地上進行場地平整及建築工程之預計進度，以及與其他同等承建商比較，億達集團所提供服務之質素、能力及範疇。

截至二零零九年六月三十日止六個月，富岸集團就億達集團提供建築服務之已付及應付之總額約為人民幣27,110,000元。富岸集團及億達集團目前就數份重大之建築服務協議進行磋商，預期富岸集團就持續關連交易應付之年度總額將超逾截至二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止兩個年度之現年度上限。

根據現時規劃，本集團將加快大連天地•軟件園之發展步伐。董事認為，就億達集團於大型綜合發展項目之優勢、專業知識及經驗，及本集團以往與億達集團流暢而緊密之合作經驗，億達為少數具備足夠能力及豐富本土經驗，以勝任處理本集團於大連迅速發展之承建商之一。

簽訂補充協議及重新訂定年度上限之原因

鑑於在土地上大連天地•軟件園之現時發展，預期將有更多場地平整及建築工程進行。董事認為簽訂補充協議有助於本集團加快發展進程並享有其所產生之經濟利益，與本集團商業目標一致。

董事會函件

董事(包括獨立非執行董事)認為經修訂及新年度上限及補充協議之條款乃公平合理，且為一般商業條款，而持續關連交易亦符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於億達(透過其全資附屬公司)為富岸(根據上市規則為本公司之附屬公司)之主要股東，億達為本公司關連人士。因此，經補充協議修訂後之建築工程框架協議項下之交易，構成本公司一項持續關連交易。

由於根據上市規則第14A.10條定義且適用於經補充協議修訂後之建築工程框架協議之有關適用百分比比率(盈利比率除外)超逾2.5%，持續關連交易及修訂年度上限須遵守上市規則有關申報、公佈及獨立股東批准之規定。

獨立董事委員會已成立以就根據補充協議擬進行的持續關連交易(連同修訂年度上限)向獨立股東提供意見，而創越融資亦已獲委任為獨立財務顧問就此等事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。股東應審慎考慮獨立董事委員會之建議，及有關補充協議及持續關連交易之因素、理由及建議。

有關本集團及億達集團之資料

本公司(透過其附屬公司及聯繫人)為中國主要房地產發展商之一。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。

億達集團為一綜合企業，業務涵蓋房地產發展、建築及裝修、製造設備、開發軟件園、開發軟件平台、以及專業培訓與教育之信息服務。就董事經作出一切合理查詢後所知及所信，億達集團除身為大連天地•軟件園開發項目之合營夥伴外，與本集團並無其他關係。

更新現有發行授權

於二零零九年六月二十二日先舊後新配售及二零零九年六月三十日發行紅股完成後，合共837,059,717股股份根據現有發行授權獲配發及發行，因此現有發行授權已大致使用。

董事會函件

董事認為，儘管目前尚無確實具體計劃，更新現有發行授權以提升本公司就有益於股東之未來業務發展融資募集資金之流動性屬必要。因此，董事認為，授出更新發行授權符合本公司及股東之整體利益。

於最後實際可行日期，本公司有合共5,022,656,888股已發行股份。假設於股東特別大會或之前並無股份將獲發行或購回，且批准更新發行授權之普通決議案獲通過，本公司將可根據更新發行授權配發、發行或以其他方式處理最多達1,004,531,377股股份，佔本公司於最後實際可行日期已發行股本面值總額約20%。自二零零九年六月四日召開股東周年大會以來，本公司並無更新現有發行授權。

一經授出，更新發行授權將一直有效，直至下列較早日期：(i) 本公司下屆股東周年大會結束時；(ii) 本公司章程細則或開曼群島及其他有關司法權區之任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東周年大會之期限屆滿日；及(iii) 本公司股東在股東大會上通過普通決議案撤銷或修改本決議案所授予董事之權力。

獨立董事委員會已成立以向獨立股東提供意見，而創越融資已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就更新現有發行授權向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

召開股東特別大會之通告載於本通函第31至第33頁。於股東特別大會上，將向獨立股東提呈普通決議案以批准補充協議、持續關連交易(連同修訂年度上限)及更新發行授權。經提呈決議案將以投票方式表決。

根據上市規則，任何於根據補充協議擬進行之持續關連交易中擁有重大權益之關連人士，以及於根據補充協議擬進行之持續關連交易中擁有重大權益之任何其他股東及彼等各自之聯繫人，須就有關決議案放棄投票。就董事在作出合理查詢後所知及所信，並無股東須就將於股東特別大會提呈有關持續關連交易之決議案放棄投票。

根據上市規則第13.36(4)條，授出更新發行授權須於股東特別大會上以投票方式獲獨立股東批准，而於股東特別大會上，任何控股股東及彼等之聯繫人(或倘並無控股股東，則為董事(不包括獨立非執行董事)及本公司高級行政人員以及彼等各自之聯繫人)須放棄投票贊

董事會函件

成相關決議案。於最後實際可行日期，羅先生及其聯繫人擁有本公司已發行股本之49.98%權益。因此，羅先生及其聯繫人須放棄投票贊成將於股東特別大會提呈以批准更新發行授權之相關決議案。羅先生及其聯繫人無意投票反對就授出更新發行授權提呈之決議案。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格上所印列之指示填妥該表格，並盡快交回本公司於香港之營業地點，地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓，惟無論在任何情況下，該表格須於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定），並於會上投票。

推薦建議

董事（包括獨立非執行董事）認為補充協議之條款、持續關連交易（連同修訂年度上限）及更新現有發行授權屬公平合理，而持續關連交易乃按正常商業條款進行且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議獨立股東於股東特別大會上提呈之所有普通決議案投贊成票。

其他資料

務請閣下垂注本通函第10及第11頁所載獨立董事委員會函件及本通函第12頁至第22頁所載獨立財務顧問意見函件。

此致

列位股東 台照

承董事會命
瑞安房地產有限公司
主席
羅康瑞
謹啟

二零零九年八月七日



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)

敬啟者：

持續關連交易

有關大連天地·軟件園
建築工程框架協議之補充協議

及

更新發行股份之一般授權

吾等謹此提述本公司於二零零九年八月七日刊發致股東之通函(「通函」)，而本函件為其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

獨立董事委員會已組成，就補充協議之條款、持續關連交易(連同修訂年度上限)及更新現有發行授權是否公平合理及符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。創越融資已獲委任就補充協議之條款、持續關連交易及更新現有發行授權向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等務請閣下垂注本通函第4至第9頁所載之董事會函件及本通函第12至第22頁所載之創越融資意見函件，上述兩者均提供有關補充協議、持續關連交易及更新現有發行授權之詳情。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

經考慮補充協議之條款、持續關連交易及更新現有發行授權、創越融資之意見及董事會函件所載之相關資料後，吾等認為補充協議之條款、持續關連交易(連同修訂年度上限)及更新現有發行授權對獨立股東而言屬公平及合理，而且訂立補充協議、持續關連交易(連同修訂年度上限)及更新現有發行授權亦符合本公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上就補充協議、持續關連交易(連同修訂年度上限)及更新發行授權有關之決議案投贊成票。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事

鄭維健博士

獨立非執行董事

白國禮教授

謹啟

獨立非執行董事

麥卡錫•羅傑博士

二零零九年八月七日

獨立財務顧問意見函件

以下為創越融資致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，乃編製以供載入本通函。



香港
中環
夏慤道12號
美國銀行中心
36樓3618室

敬啟者：

持續關連交易

有關大連天地 • 軟件園建築工程框架協議
之補充協議

及

更新發行股份之一般授權

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就(i)富岸集團與億達集團訂立，年期截至二零一一年十二月三十一日止為期三年之補充協議及持續關連交易之條款(連同修訂年度上限)；及(ii)更新現有發行授權(詳情載於 貴公司於二零零九年八月七日寄發的通函(「通函」，本函件為其中部分)所載董事會函件(「該函件」))向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。除另有界定者外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零零八年八月七日，富岸與億達簽訂建築工程框架協議，據此，億達集團可不時與富岸集團就土地上進行場地平整及建築工程訂立合約，年期屆滿日須不遲於二零一零年十二月三十一日。由於億達(通過其附屬公司)為富岸(貴公司一家非全資附屬公司)的主要股東，故建築工程項下擬進行的交易構成 貴公司之持續關連交易。該等持續關連交易的詳情披露於首項公佈。

獨立財務顧問意見函件

於二零零九年七月十七日，富岸與億達簽訂補充協議，以將建築工程框架協議的屆滿日期延長至二零一一年十二月三十一日，因此，經補充協議補充後，建築工程框架協議將涵蓋截至二零一一年十二月三十一日止三個年度。誠如該函件所述，有關億達集團於截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度提供及將提供建築服務(披露於首項公佈)之年度上限(「現年度上限」)將不敷應用。因此，貴公司擬修訂截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度各年的現年度上限及設定截至二零一一年十二月三十一日止年度之新年度上限。由於上市規則第14A.10條有關建築服務的新年度上限所界定的適用百分比比率(盈利比率除外)超逾2.5%，持續關連交易及修訂年度上限須遵守上市規則有關申報、公佈及獨立股東批准之規定。誠如該函件所述，就董事經作出一切合理查詢後所知及所信，概無股東須於股東特別大會上就補充協議及持續關連交易提呈之決議案放棄投票。

董事會亦建議尋求獨立股東批准董事將獲授之更新發行授權，以行使貴公司權力以配發、發行及處理貴公司於股東特別大會日期已發行股本總面值20%之新股份。誠如該函件所述，羅先生及其聯繫人(於最後實際可行日期擁有貴公司已發行股本49.98%權益)將於股東特別大會上就批准授出更新發行授權提呈的相關決議案放棄投票。

貴公司已成立獨立董事委員會，成員包括鄭維健博士、白國禮教授及麥卡錫·羅傑博士(均為獨立非執行董事)，以就補充協議之條款及持續關連交易(連同修訂年度上限)及就更新現有發行授權之條款向獨立股東提供意見。作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等的職責是就(a)補充協議的條款及持續關連交易是否屬正常商業條款、是否於貴集團一般業務過程中訂立、對獨立股東而言是否屬公平合理以及是否符合貴公司及股東的整體利益；(ii)截至二零一一年十二月三十一日止三個年度各年之新年度上限對貴公司及獨立股東而言是屬否公平合理及(iii)更新現有發行授權的條款對獨立股東而言是否公平合理及是否符合貴公司及股東之整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

於制訂吾等的意見時，吾等乃依賴貴公司執行董事及管理層所提供之資料及事實以及所表達的意見，並已假設向吾等提供之資料及事實以及表達的意見於作出時在各重大方面均屬真實、準確及完整，直至股東特別大會日期仍屬真實、準確及完整。吾等亦已尋求並取得貴公司管理層確認，向吾等提供之資料及表達之意見並無遺漏重大事實。吾等依

獨立財務顧問意見函件

賴有關資料，且認為吾等已取得足夠資料，使吾等能夠達致知情見解，吾等亦無理由相信任何重要資料遭隱瞞，或懷疑獲提供資料之真實性或準確性。然而，吾等並無就 貴集團之業務及財務狀況進行任何獨立調查，亦無就獲提供資料進行任何獨立核證。

所考慮的主要因素及理由

1. 補充協議及持續關連交易

於考慮補充協議之條款及持續關連交易（連同修訂年度上限）對獨立股東而言是否屬公平合理時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1.1. 進行持續關連交易之背景

貴公司（透過其附屬公司及聯繫人）為中國主要房地產發展商之一。 貴集團之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。

富岸為 貴公司之附屬公司， 貴公司持有其61.54%股權。富岸集團主要從事房地產發展及持有大連天地•軟件園的物業發展項目78%權益。

大連天地•軟件園為 貴集團的主要發展項目之一。誠如 貴公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報（「年報」）所述，大連天地•軟件園毗連大連軟件園第1期。根據大連軟件園股份有限公司（彼為成立大連軟件園第一期的公司）之網站，大連軟件園第1期是中國具規模之資訊科技工業園，面積約3,000,000平方米（「平方米」）及定位為國際化軟件園，已有450餘家租戶公司（截至二零零九年七月）進駐，其中多家公司為從事應用軟件開發及業務流程外包業務的跨國公司。大連天地•軟件園項目是集軟件園辦公樓、住宅、商業、教育設施及酒店為一體的大型綜合發展項目，旨在服務大連新興資訊科技外包及業務流程外包業。土地（即構成大連天地•軟件園的土地面積）包括23幅總面積約6,790,500平方米的地塊。

獨立財務顧問意見函件

據 貴公司管理層告知，於其一般業務過程中，富岸集團將不時委聘承建商為在土地上進行大連天地•軟件園的物業發展項目而進行場地平整及建築工程。一般而言，合資格承建商將受邀請就建築工程進行投標及富岸集團將委聘一名獨立工料測量顧問，在投標及合約授予評估過程中給予協助。經計及獨立工料測量顧問的意見及考慮投標人符合合約要求的技術能力、管理能力、過往業績及投標價後，富岸集團的採購決議委員會將舉行委員會會議，以討論及確認將會承包建築工程之投標人。

億達(透過其全資附屬公司)為富岸的主要股東，故為 貴公司關連人士。誠如該函件所述，就董事經作出一切合理查詢後所知及所信，億達集團除身為大連天地•軟件園開發項目之合營夥伴外，與 貴集團並無其他關係。據 貴公司管理層告知及根據億達之網站，億達集團(為大連的主要開發商之一)是一個綜合企業，業務涵蓋房地產發展、建築及裝修、製造設備、開發軟件園、開發軟件平台、以及專業培訓與教育的信息服務，其曾參與大連的多個大型綜合發展項目(包括大連軟件園第一期之發展)。富岸集團與億達集團的業務關係始於二零零八年，億達集團於二零零八年五月獲富岸集團委聘，對土地的若干地段進行場地平整。有關協議雙方訂立的場地平整協議的詳情披露於 貴公司於二零零八年五月十三日刊發的公佈。此後，由於富岸集團預計未來億達集團將要求更多有關大連天地•軟件園的建築工程，富岸與億達於二零零八年八月七日訂立建築工程框架協議，據此，億達集團可不時與富岸集團就土地上進行場地平整及建築工程訂立合約，年期屆滿日不遲於二零一零年十二月三十一日及已設定新年度上限。該等場地平整及建築工程包括挖土及/或填土、清理建築地盤、清除建築垃圾、裝設排水設施以及在土地上實施主體建造。建築工程框架協議詳情及截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度各年的現年度上限載於 貴公司於二零零八年八月七日刊發的公佈。吾等從 貴公司得知，億達一直能夠向 貴集團提供優質服務，而 貴集團亦對其服務表示滿意。

1.2 訂立補充協議及修訂年度上限之理由

誠如年報所述，貴公司可能根據當前的市況加速發展受市場歡迎之項目或產品組合。年報內亦提到，隨著 貴公司有更多項目將步出孕育期(即佛山嶺南天地及大連天地•軟件

獨立財務顧問意見函件

園)， 貴公司將完成之建築面積有望不斷上升。誠如該函件所述，根據現時規劃， 貴集團將加快大連天地•軟件園之發展步伐，因此預期未來將有更多場地平整及建築工程進行。

吾等獲 貴公司告知，考慮到億達集團自二零零八年以來所提供令人滿意之服務、億達集團於大連處理大型發展項目方面之優勢及經驗及 貴集團與億達集團流暢而緊密之合作經驗， 貴集團有意繼續與億達集團維持業務關係及預期億達可繼續為少數具備足夠能力及豐富本土經驗，以勝任處理 貴集團發展大連天地•軟件園之承建商之一。鑒於大連天地•軟件園之發展步伐加快(誠如上文所述)及計及富岸集團就億達獲授或正與富岸集團進行磋商之建築服務應付的年度合約總額以及億達集團將超逾截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止兩個年度之現年度上限， 貴公司認為訂立補充協議及修訂截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度之現年度上限及設定截至二零一一年十二月三十一日止年度之新年度上限實屬必要。

考慮到(i)持續關連交易屬經常性質及自二零零八年起一直在根據建築工程框架協議進行；(ii)億達集團之專業技術及於大連之經驗以及億達集團以往所提供之建築服務令人滿意；及(iii)訂立補充協議以延長與富岸集團的業務關係之年期可讓 貴集團鞏固與億達集團之持續業務關係及從而可為 貴公司提供更廣之合資格承建商選擇，以進行大連天地•軟件園之建築服務，吾等認為訂立補充協議符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

1.3 建築工程框架協議的條款(經補充協議修訂)

根據建築工程框架協議(經補充協議修訂)，訂約方可不時訂立建築協議，每份協議之條款(包括範圍、施工期、質量及其他有關建築工程之慣常條款)乃根據公平及正常市場慣例公平磋商釐定。此外，每份建築協議之費用不得超逾於大連提供類似建築工程之現行市價。

誠如上文「進行持續關連交易之背景」一段所述，一般而言，合資格承建商將受邀對有關建築工程進行投標及富岸集團將委聘一名獨立工料測量顧問，在投標及合約授予評估過程中給予協助。經計及獨立工料測量顧問之意見及考慮投標人滿足合約規定之技術能力、管理能力、往績記錄及投標價後，富岸集團之採購決議委員會將舉行委員會會議，以討論及確認將會承包建築工程之投標人。就此而言，吾等已與 貴公司管理層進行討論及明白億達集團可按向其他受邀就合約投標之獨立合資格承建商提供之相同條款參與競投由富岸集團根據其不時制定的投標程序(「投標程序」)作出之招標；而倘若億達集團因中標而獲授

獨立財務顧問意見函件

任何建築合約，億達集團將根據中標條款提供建築服務。吾等亦已審閱投標會議記錄之樣本及獨立工料測量師發出之評估報告，當中概述並比較由各方(包括億達集團)就若干項目所提交之投標，而該等項目 貴公司最終與億達集團訂立建築合約。吾等注意到，在挑選過程中，富岸集團已考慮多項因素，包括價格、就特定類型建築工程競標者須具備的能力及專業技術及預期完成建築所需工作天。根據富岸集團編寫及提供之須知及報告，吾等發現，億達集團收取之價格及建議之主要條款較獨立第三方承包商的報價而言屬合理。此外，吾等注意到，在若干情況下，與億達訂立建築合約毋須進行投票程序。據 貴公司解釋，該等合約一般與已授予億達集團進行之場地平整及建築工程有關。此外，與投標程序類似，富岸集團亦將委聘一名獨立工料測量顧問對億達集團提交的建議進行分析，而富岸集團之採購決定委員會則將舉行會議以討論及確認億達集團是否是該等合約的最適合承建商。就此而言，吾等已審閱相關記錄及報告並注意到該等合約項下之建築服務費用乃經計及獨立工料測量顧問之評估後釐定及與該等建築合約之市值相若。

根據上文所述及基於一般而言建築合約須進行投標程序，以及在億達集團毋須進行投標程序而獲授合約之情況下，正式之非投標合約將根據正常商業條款按市價基準訂立，吾等認為建築工程框架協議(經補充協議修訂)之條款對獨立股東而言屬公平合理。

1.4 年度上限基準

下表載有截至二零一一年十二月三十一日止三個年度各年之現年度上限及新年度上限：

	於截至十二月三十一日止財政年度		
	二零零九年 人民幣	二零一零年 人民幣	二零一一年 人民幣
現年度上限	91,400,000	91,400,000	—
新年度上限	200,000,000	250,000,000	250,000,000

獨立財務顧問意見函件

如函件所載，就訂定新年度上限，董事已計及最新發展計劃、在土地上進行場地平整及建築工程之預計進度，以及與其他同等承建商比較，億達集團所提供服務之質素、能力及範疇。

於評估新年度上限之公平及合理性時，吾等已與 貴公司管理層討論有關訂定新年度上限之基準及假設，並已取得共識，鑑於發展項目處於初步階段及二零零八年全球經濟下滑， 貴集團已就大連天地•軟件園採納一項較為保守之發展計劃，由此制定現年度上限。於訂立建築工程框架協議後，房地產市場於二零零九年逐漸回穩，就現行市況而言， 貴公司之業務策略為加快建設受市場歡迎之項目或產品組合。由於 貴集團決定加快大連天地•軟件園之發展進程，預計將有更多場地平整及建築工程由合資格承建商提供。據 貴公司建議，截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止兩個年度各年，億達集團就現有在建建築服務及獲授或正與億達集團磋商之合約估計應付合約款項分別約為人民幣147,000,000元(包括億達集團截至二零零九年六月三十日止六個月已付或應付總額約人民幣27,110,000元)及約人民幣117,000,000元。此外，預期億達集團截至二零一一年十二月三十一日止年度將提供同等建築服務。按此基準計算，截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度各年之現年度上限將不足夠。吾等亦已審閱大連天地•軟件園之最新發展計劃，並注意到大部分場地平整及建築工程將於二零零九年下半年動工，預計所涉及建築面積約超出二零零九年上半年動工時三倍。根據大連天地•軟件園最新發展計劃，為使富岸集團靈活選擇勝任之合資格承建商，以應付預計將於未來年度內開展之場地平整及建築工程之增長需要， 貴公司認為有必要修訂現年度上限，將截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度各年之新年度上限分別設定為人民幣200,000,000元、人民幣250,000,000元及人民幣250,000,000元。 貴公司管理層進一步建議，除上一段所述因素及上文所述億達集團已付或應付估計合約款項外，就現有土地上大連天地•軟件園之加快發展計劃而言，倘若此後三年億達集團獲授更多合約，則在訂立新年度上限時將保留若干調整限度。

此外，吾等注意到 貴公司之業務策略為加快大連天地•軟件園之發展，其大體上符合中國及大連之經濟增長。儘管二零零八年下半年全球經濟出現下滑，但中國及大連市值經濟於二零零八年仍經歷穩步增長。根據二零零八年中華人民共和國國家統計局及大連市統計局網站提供之資料，(i)中國國內生產總值增至約人民幣300,670億元，較二零零七年增

獨立財務顧問意見函件

長約9%；及(ii)大連市國內生產總值增至約人民幣3,858億元，較二零零七年增長約16.5%。此外，根據自大連市信息產業局網站獲取之資料，大連市人民政府已於二零零八年就發展軟件及服務外包產業（「該行業」）建議採取一系列措施，包括（其中包括）：(i)到二零一三年，該行業成為大連市重要的支柱產業之一，其對大連市國內生產總值之比重達到10%以上；(ii)加快在大連之名軟件園之發展；及(iii)鼓勵興建軟件工程師公寓。基於中國及大連市經濟之穩步增長及上文所述政府對該行業之支持，為使富岸集團擁有足夠之營運靈活性，以應付大連天地•軟件園發展計劃之任何變動，吾等認為在訂定截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之新年度上限時保留若干調整限度對富岸集團而言屬合理。

鑑於該等交易（其條款將受建築工程框架協議（經補充協議修訂）所規管）屬經常性質，而富岸集團與億達集團訂立建築合約一般視乎多項因素而定，包括億達集團之報價、億達集團在特定建築項目之專業技術及億達集團完成項目所需之時間等，經考慮獨立專業測量顧問之報告與分析，吾等與董事一致認為，建議新年度上限應可滿足 貴集團之業務需要並可為 貴集團提供充分之營運靈活性。經考慮(i)富岸集團現有大連天地•軟件園加快發展計劃以及未來幾年因此預計建築服務需求之增長；及(ii)富岸集團對所提供之建築服務表示滿意並將繼續視億達集團為合資格承建商之一，為富岸集團提供場地平整及建築工程；(iii)建築合約乃由富岸集團與億達集團根據正常商業條款訂立；及(iv)上文所載預期將於截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止財政年度各年變現獲授項目或正在磋商之項目之建築成本，而同等建築服務預期將於截至二零一一年十二月三十一日止年度變現，吾等認為截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度各年之年度上限分別為人民幣200,000,000元、人民幣250,000,000元及人民幣250,000,000元就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

1.5 意見

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為(i)訂立補充協議符合 貴公司及股東之整體利益；(ii)建築工程框架協議（經補充協議修訂）及持續關連交易之條款乃於 貴公司一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理且符合 貴公司及獨立股東之整體利益；及(iii)截至二零一一年十二月三十一日止三個年度之年度上限就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

2. 更新現有發行授權

在達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東有關更新現有發行授權之意見及推薦意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

2.1 更新現有發行授權之背景及理由

於 貴公司於二零零九年六月四日舉行之股東周年大會（「股東周年大會」）上，董事獲授權根據授予董事之現有發行授權配發、發行及買賣最多達837,119,434股股份，即 貴公司於相關決議案於股東周年大會通過日期之已發行股本總額之20%。 貴公司自股東周年大會起並無更新現有發行授權。

誠如函件所載，於二零零九年六月二十二日完成以先舊後新方式配售（「配售」）及二零零九年六月三十日發行紅股後，已根據現有發行授權合共配發及發行837,059,717股股份，因此，現有發行授權已大部分獲動用，於最後實際可行日期，根據現有發行授權僅能進一步發行59,717股新股份。此外，吾等已獲董事告知下一屆股東周年大會將於二零一零年六月前後才舉行，即為最後實際可行日期後約十個月。

為進一步增加 貴公司於日後為進行對股東有利之業務發展籌集股本融資之靈活性，儘管目前並無任何具體計劃，董事仍認為有必要更新現有發行授權，以便董事能夠行使 貴公司之權力以配發、發行及買賣不超過 貴公司於股東特別大會召開日期已發行股本面值總額之20%。

於最後實際可行日期， 貴公司共計已發行5,022,656,888股股份。假設於股東特別大會召開時或之前， 貴公司並無發行或購回任何股份，及在有關批准已更新發行授權之普通決議案獲通過之情況下，董事將獲准根據更新發行授權以配發、發行及處理最多達1,004,531,377股新股份，佔 貴公司於最後實際可行日期已發行股本總面值之20%。

股東亦務應注意，根據已更新發行授權授予董事之權力僅於指定期間內有效。倘獲授出，更新發行授權將會繼續有效，直至以下各項較早者為止：(i) 貴公司下屆股東周年大會結束時；(ii) 貴公司之章程細則或開曼群島及其他有關司法權區之任何適用法例規定 貴公司須舉行下屆股東周年大會之期限屆滿日；及(iii)股東在 貴公司股東大會上通過普通決議案撤銷或修改授予董事之權力當日。有關期限符合上市規則之規定，而吾等認為就容許股東有機會審閱及監察董事如何行使或已行使更新發行授權而言，該期限屬有效機制。

2.2 融資選擇方案

根據年報，於二零零八年十二月三十一日，貴集團擁有銀行借款約人民幣81.98億元，總現金及銀行存款約為人民幣33.80億元(其中包括抵押予銀行之存款約人民幣17.09億元)。吾等預期貴集團之現金結餘已自二零零八年十二月三十一日增長，此乃由於配售產生之所得款項淨額約19.9476億港元所致。根據貴公司日期為二零零九年六月十日有關配售之公佈，該所得款項將用於開發土地儲備或一般企業用途，包括營運資金。於二零零八年十二月三十一日，貴集團約有(i)已訂約開發成本及資本開支承擔人民幣54.18億元；(ii)就於佛山之地產發展項目而收購土地使用權未清償代價人民幣46.46億元；(iii)為授予聯營公司用於發展大連天地•軟件園之銀行信貸向銀行提供人民幣5.28億元之擔保；及(iv)承諾向該聯營公司進一步注資約人民幣1.21億元，用於發展大連天地•軟件園。此外，誠如本公司於二零零九年七月二十九日刊發之公佈所披露，本公司已訂立一項買賣協議，以按代價人民幣100,000,000元收購本公司一間非全資附屬公司餘下30%之股權，有關代價將以現金撥付。

鑑於上文所述貴公司之借款水平、淨現金狀況及資本承擔，吾等認為貴集團利用多種融資選擇方案(包括債務及股本融資)，從而將其於財務策劃及管理方面之靈活度最大化，誠屬合理。吾等亦向董事建議，貴集團現有現金資源對其進行日常營運而言充足，其現時營運並無任何迫切融資需求。然而，倘若貴公司識別到一個對其業務發展而言適當之投資機會，但手頭並無充足之財務資源，或無法按可接受條款取得貸款融資，或無法及時尋求到其他替代方式撥付收購該投資機會，貴公司或會於此項有利投資中失利，亦將失去一個擴展其業務組合之有利機遇。鑑於貴公司幾乎悉數使用現有發行授權，授出更新發行授權將恢復董事發行最多達貴公司於股東特別大會日期之已發行股本總額20%之權力，倘若出現任何機會，透過發行新股份或其他可換股工具，將會增加貴公司取得新股資本之能力。

若無授予更新發行授權，貴公司如進一步進行超出現有發行授權上限之任何股本發行事項，則須經股東於股東大會上授予特定授權。由於向股東取得特定授權或需時逾一個月，此舉可能影響貴公司於有關商機出現時在最具效益之情況下藉發行新股份方式在股本市場集資或收購資產之能力，此乃由於如股份配售需要一段長時間方能完成，而有意認購新股份之投資者或未預期就股份配售承受時間風險。

就此而言，吾等認為授予董事已更新發行授權，以使彼等能迅速緊貼現時頗為波動之股票市場而籌集新資金，對貴公司有利。

獨立財務顧問意見函件

2.3 對股東構成之潛在攤薄效應

根據更新發行授權發行新股份將對現有股東之持股百分比構成攤薄作用。於最後實際可行日期，公眾股東持股權益總額為2,512,016,643股股份，佔 貴公司已發行股本之50.01%。由於現有發行授權自股東週年大會起並無更新，假設(i)建議已更新發行授權將於股東特別大會上獲批准；(ii)於最後實際可行日期至股東特別大會當日(包括首尾兩日)止並無發行或購回股份；及(iii)全面動用已更新發行授權，致使根據已更新發行授權共計發行1,004,531,377股股份，現有公眾股東持股權益總額將減至41.68%，吾等認為，該攤薄幅度為市場普遍接受。此外，只要已更新發行授權下之新股份乃發行予非 貴公司關連人士(定義見上市規則)之獨立第三方，則所有股東所受到之影響相同。倘新股份乃發行予關連人士(上市規則第14A.31(3)條所載情況除外)，則須根據上市規則需取得特定授權。

2.4 意見

考慮到(i)更新發行授權可讓 貴公司適時抓緊機會，在市場出現有利機遇時，根據更新發行授權以發行新股本方式擴大其資本基礎；(ii)更新發行授權可讓 貴公司靈活地選擇股本集資途徑，以讓 貴集團為其日後發展達成更具成本效益之融資結構；及(iii)現有發行授權已大部分用於為 貴公司根據向股東配售及發行紅股而帶來新資金；及(iv)所有現有股東之持股百分比將於動用全部或部份已更新發行授權後按彼等各自之持股比例攤薄，且由此所產生之最高攤薄幅度為市場普遍接受，吾等認為整體而言，授權董事根據更新發行授權發行新股份之好處尤勝於在更新發行授權獲董事行使時，對現有股東持股百分比構成之潛在攤薄作用所產生之不利影響。

推薦意見

基於上述意見，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成有關將於股東特別大會上建議之補充協議、持續關連交易(連同修訂年度上限)及更新發行授權之普通決議案。

此致

獨立董事委員會及
獨立股東 台照

代表
創越融資有限公司
主席 董事
梁美嫻 陳佩明
謹啟

二零零九年八月七日

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則規定而提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏其他事實，以致其中所載任何聲明含有誤導成份。

2. 權益披露

(A) 本公司董事及主要行政人員之權益

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定，須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文規定被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或須根據證券及期貨條例第352條記錄於該條例之登記冊中之權益及淡倉；或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 本公司

(i) 於股份之好倉

董事姓名	權益性質	普通股總數	於本公司權益之概約百分比
羅先生	其他及家庭	2,509,375,245 (附註1)	49.986%
		1,265,000 (附註2)	
王克活先生	個人	1,982,200	0.039%
李子尚先生	個人	517,000 (附註3)	0.010%
馮國綸博士	個人	4,070,000	0.081%
白國禮教授	個人	220,000	0.004%

附註：

- (1) 該等股份由Shui On Company Limited(「SOCL」)之附屬公司(即瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及New Rainbow Investments Limited)直接持有。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，其受託人為Bosrich Holdings (PTC) Inc.。Bosrich Unit Trust之信託單位為一全權信託之財產，而羅先生為該全權信託之受益人，HSBC International Trustee Limited則為受託人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生、Bosrich Holdings (PTC) Inc.及HSBC

International Trustee Limited均被視為擁有該等股份之權益。羅先生亦被視為擁有瑞安建業有限公司之全資附屬公司New Rainbow Investments Limited持有股份之權益。

- (2) 該等股份為羅先生之配偶朱玲玲女士實益擁有，根據證券及期貨條例，羅先生被視為擁有該等股份之權益。
- (3) 該等股份為李子尚先生與其配偶Kalice L.T. KWONG女士共同持有。

(ii) 於相關股份之好倉

於最後實際可行日期，下列董事於本公司在二零零七年六月八日採納之購股權計劃而授予購股權之權益：

董事姓名	授出日期	每股 認購價 港元	行使期限	於最後實際 可行日期 購股權所涉及 股份數目
王克活先生	二零零七年 六月二十日	7.00	二零零九年六月二十日至 二零一六年六月十九日	5,510,203
李子尚先生	二零零七年 十一月一日	11.78	二零零九年十一月一日至 二零一六年十月三十一日	2,971,137
梁振英議員	二零零七年 六月二十日	7.00	二零零七年六月二十日至 二零一二年六月十九日	500,000
龐約翰爵士	二零零七年 六月二十日	7.00	二零零七年六月二十日至 二零一二年六月十九日	500,000
鄭維健博士	二零零七年 六月二十日	7.00	二零零七年六月二十日至 二零一二年六月十九日	500,000
白國禮教授	二零零七年 六月二十日	7.00	二零零七年六月二十日至 二零一二年六月十九日	500,000
麥卡錫·羅傑博士	二零零七年 六月二十日	7.00	二零零七年六月二十日至 二零一二年六月十九日	500,000
邵大衛先生	二零零七年 六月二十日	7.00	二零零七年六月二十日至 二零一二年六月十九日	500,000

於最後實際可行日期，概無淡倉記入根據證券及期貨條例第352條須予存置之本公司登記冊。

(b) 相聯法團－瑞安建業有限公司(「瑞安建業」)

(i) 於瑞安建業股份之好倉

董事姓名	權益性質	普通股 總數	於瑞安 建業權益之 概約百分比
羅先生	其他 及家庭	181,981,000 (附註1) 312,000 (附註2)	37.37%
馮國綸博士	個人	682,000	0.14%

附註：

- (1) 於SOCL實益擁有之181,981,000股瑞安建業股份當中，SOCL及其間接全資附屬公司Shui On Finance Company Limited分別持有166,148,000股瑞安建業股份及15,833,000股瑞安建業股份。SOCL則由Bosrich Unit Trust擁有，其受託人為Bosrich Holdings (PTC) Inc。Bosrich Unit Trust之信託單位為一全權信託之財產，而羅先生為該全權信託之受益人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生亦被視為擁有該等股份之權益。
- (2) 該等股份為羅先生之配偶朱玲玲女士實益持有，根據證券及期貨條例，羅先生亦被視為擁有該等股份之權益。

(ii) 於瑞安建業股份之淡倉

董事姓名	權益性質	普通股 總數	於瑞安 建業權益之 概約百分比
羅先生	其他	1,600,000 (附註1)	0.32%

附註：

- (1) 該等股份為SOCL於二零零二年八月二十七日向黃月良先生授出之認購期權，作為其向瑞安建業提供服務之獎賞一部份。根據證券及期貨條例，羅先生被視為擁有該等瑞安建業股份之淡倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定，須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據該等證券及期貨條例條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或須根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例之登記冊中之權益或淡倉；或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零零八年十二月三十一日（即編製本公司最近期公佈之經審核綜合財務報表日期）以來所收購或出售或租賃、或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無存在任何董事擁有重大權益且對本集團業務有重大關係之合約或安排。

(B) 主要股東之權益

除下文及上文「本公司董事及主要行政人員之權益」一節所披露者外，董事並不知悉任何其他人士（本公司董事或主要行政人員或彼等各自之聯繫人除外）於最後實際可行日期，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉：

股東名稱	身份／權益性質	普通股總數	股份權益 概約百分比
朱玲玲女士	家庭及個人	2,510,640,245 (附註1)	49.98%
HSBC International Trustee Limited	受託人	2,509,375,245 (附註2)	49.96%
Bosrich Holdings (PTC) Inc.	受託人	2,509,375,245 (附註2)	49.96%
SOCL	受控制法團權益	2,509,375,245 (附註2)	49.96%
瑞安建業	受控制法團權益	435,678,793 (附註3)	8.67%

附註：

- (1) 此2,510,640,245股股份包括由朱玲玲女士實益擁有之1,265,000股股份及下文附註(2)所述朱玲玲女士之配偶羅先生根據證券及期貨條例被視為擁有權益之2,509,375,245股股份。因此，根據證券及期貨條例，朱玲玲女士亦被視為擁有2,509,375,245股股份之權益。
- (2) 該等股份由SOCL透過其附屬公司實益擁有，包括由瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及New Rainbow Investments Limited分別持有1,034,000,000股股份、1,039,696,452股股份及435,678,793股股份。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，其受託人為Bosrich Holdings (PTC) Inc.。Bosrich Unit Trust之信託單位為一全權信託之財產，而羅先生為該全權信託之受益人，HSBC International Trustee Limited則為受託人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生、HSBC International Trustee Limited及Bosrich Holdings (PTC) Inc.均被視為擁有該等股份之權益。

(3) 該等股份由瑞安建業之全資附屬公司New Rainbow Investments Limited實益擁有。因此，根據證券及期貨條例，瑞安建業被視為於該等股份中擁有權益。

(4) 所有上述權益指好倉。

(C) 於本集團其他成員公司之權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事及本公司主要行政人員所知，概無其他人士(本公司董事或主要行政人員或彼等各自之聯繫人除外)直接或間接擁有可在任何情況下有權在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之已發行股本10%或以上權益：

股份或股權 持有人名稱	本公司非全資 附屬公司名稱	股權 概約百分比
Elegant Partners Limited	Foresight Profits Limited及其附屬公司	25%
Equity Millennium Limited	Globe State Properties Limited及其附屬公司	20%
信興中國投資有限公司	Globe State Properties Limited及其附屬公司	10%
上海楊浦知識創新區投資 發展有限公司	上海楊浦中央社區發展有限公司	30%
Wuhan Tiandi Development Company Limited	Fieldcity Investments Limited及其附屬公司	25%
明域集團有限公司	富岸集團有限公司及其附屬公司	28.20%
萬盈國際有限公司	富岸集團有限公司及其附屬公司	10.26%
Chongqing City Center Development Company Limited	Score High Limited及其附屬公司	19.80%
Golden Swan Holdings Limited	偉華有限公司及其附屬公司	25%
Taipingqiao 116 Development Company Limited	Portspin Limited及其附屬公司	49%

3. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司訂立任何於一年內屆滿，或於一年內本集團可在不予賠償(法定賠償除外)之情況下終止之服務合約。

4. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團並無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本集團概無任何尚未了結或面臨之重大訴訟或索償。

5. 競爭權益

羅先生為本公司之主席兼行政總裁，以及瑞安集團之最終控股股東、主席兼行政總裁。瑞安集團之核心業務包括香港、紐約及中國之房地產發展及投資項目，詳情載於本公司於二零零六年九月二十日刊發之招股章程「與瑞安集團的關係」一節。本公司已與SOCL及羅先生訂立不競爭協議，據此，SOCL及羅先生已作出承諾不與本公司業務競爭。有關詳情請參閱本公司於二零零六年九月二十日刊發之招股章程「與瑞安集團的關係」一節。此外，羅先生亦為瑞安建業之主席及控股股東，瑞安建業在中國從事房地產發展。

除本通函所述者外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人於與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

6. 專家及同意書

在本通函內提供意見或建議之專家之資格載列如下：

名稱	資格
創越融資	根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券買賣)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團；

創越融資已就刊發本通函發出書面同意書，同意按所載形式及內容，轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

7. 專家於資產中擁有之權益

於最後實際可行日期，創越融資：

- (a) 並無直接或間接於本集團任何成員公司中擁有任何股份權益或認購或指派他人認購本集團任何成員公司之證券之任何權利（無論可否依法強制執行）；及
- (b) 自二零零八年十二月三十一日（即編製本公司最近期公佈經審核財務報表日期）以來，概無直接或間接於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃之任何資產或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有權益。

8. 重大不利變動

董事並不知悉，自二零零八年十二月三十一日（即編製本公司最近期公佈經審核綜合財務報表日期）以來，本集團財務或營運狀況出現任何重大不利變動。

9. 一般資料

- (a) 本公司之公司秘書為黃金綸先生，彼為香港合資格律師。
- (b) 本公司之主要股份過戶登記處為Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited，地址為Butterfield House, 68 Fort Street, P. O. Box 609, Grand Cayman KY1-1107, Cayman Islands。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-16號舖。
- (d) 本公司之註冊辦事處之地址為Walker House, 87 Mary Street, George Town, Grand Cayman KY1-9002, Cayman Islands。
- (e) 本公司之香港營業地點位於香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓。
- (f) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

10. 備查文件

下列文件之副本，由本通函日期起至二零零九年八月二十六日(包括該日)止期間內任何營業日(公眾假期除外)之一般辦公時間，可在本公司於香港營業地點(地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓)查閱：

- (a) 建築工程框架協議；
- (b) 補充協議；
- (c) 載於本通函之「獨立董事委員會函件」；
- (d) 載於本通函之「獨立財務顧問意見函件」；
- (e) 附錄一第六段所述創越融資發出之同意書。

股東特別大會通告



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)

股東特別大會通告

茲通告瑞安房地產有限公司(「本公司」)謹訂於二零零九年八月二十六日(星期三)上午十一時三十分正假座香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心1樓103室舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過(無論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 批准、確認及追認補充協議(定義見本公司於二零零九年八月七日刊發予股東之通函，副本已提交本大會及註有「A」字樣並由本大會主席簡簽以資識別)及據此擬進行之持續關連交易；
- (b) 批准截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度之經修訂及新訂年度上限(定義見上文所述通函)；及
- (c) 授權本公司董事(「董事」)作出一切進一步行動及事宜和簽立進一步文件及採取彼／彼等認為可能必要、適宜或權宜之一切步驟，藉以落實補充協商及據此擬進行之一切其他交易，及／或使之生效，而董事可作出彼等認為必要、適宜或權宜之任何更改。」

2. 「動議

- (a) 在本決議案(c)段之規限下，一般及無條件批准董事於有關期間(定義見下文)內行使本公司一切權力，以配發、發行及處理額外本公司股份(「股份」)或可轉換股份

* 僅供識別

股東特別大會通告

之證券，或購股權、購股權證或可認購任何股份之類似權利，及訂立或授出或須行使該等權力之建議、協議及購股權；

(b) 本決議案(a)段之批准將附加於董事已獲授予之任何其他授權，並將授權董事於有關期間內作出或授出在有關期間結束後可能須行使該等權力之建議、協議及購股權；

(c) 董事根據本決議案(a)段之批准所配發或有條件或無條件同意配發（不論是否根據購股權或以其他方式配發者）及發行之股本面值總額，不得超過本決議案通過當日本公司已發行股本面值總額之20%，而上述批准須受此數額限制；惟根據以下事項而配發者除外：

(i) 配售新股（定義見下文）；

(ii) 行使本公司所發行之任何購股權證上附有之認購權，或可轉換股份之證券上附有之換股權；

(iii) 行使根據本公司不時採納之任何購股權計劃或類似安排所授出之任何購股權，以授予認購股份之購股權或認購股份之權利予本公司及／或其任何附屬公司之高級行政人員及／或僱員；

(iv) 根據本公司不時有效之章程細則，作出以股代息或類似安排而須配發股份以代替全部或部份股息；

(d) 待本決議案第(a)、(b)及(c)段各獲通過後，撤銷本決議案第(a)、(b)及(c)段所指已於早前授予董事且仍然有效之任何批准；及

(e) 就本決議案而言：

「有關期間」指本決議案通過當日起至下列較早日期止期間：

(i) 本公司下屆股東周年大會結束時；

股東特別大會通告

- (ii) 本公司章程細則或開曼群島及其他有關司法權區之任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東周年大會之期限屆滿日；及
- (iii) 本公司股東在股東大會上通過普通決議案撤銷或修改本決議案所授予董事之權力。

「配售新股」指董事於指定期間內，向於指定記錄日期名列本公司股東名冊之股份持有人，按其於該日期之持股比例配發、發行或授予股份之建議（惟董事有權就零碎股份，或根據本港以外任何地區適用法例規定之限制或責任，或任何認可監管機構或任何證券交易所規定，作出其認為必需或適當之豁免或其他安排）。」

承董事會命
瑞安房地產有限公司
公司秘書
黃金綸

香港，二零零九年八月七日

於本通告刊發日期，本公司執行董事為羅康瑞先生（主席兼行政總裁）、王克活先生及李子尚先生；本公司非執行董事為梁振英議員；而本公司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。

附註：

- (1) 凡有權出席大會並於會上投票之股東，均有權委任一位或多位代表代其出席，並於投票表決時代其投票。受委任代表毋須為本公司股東。
- (2) 代表委任表格連同經簽署授權書或其他授權文件（如有）或經核證授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間前48小時送達本公司的香港營業地點，地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願出席大會或其任何續會並於會上投票。
- (3) 本公司將於二零零九年八月二十四日至二零零九年八月二十六日（首尾兩日包括在內），暫停辦理股份過戶登記手續，屆時將不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席於二零零九年八月二十六日舉行之大會並會上投票，謹請閣下確保所有轉讓文件連同有關股票，必須於二零零九年八月二十一日下午四時三十分前送達本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司作登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。
- (4) 所有上述普通決議案將以投票方式表決。