此 乃 要 件　　請 即 處 理

閣下如對本通函任何內容或將採取的行動**有任何疑問**，應諮詢　閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、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或轉讓的銀行、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，概不對因本通函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。

瑞安房地產
SHUI ON LAND

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

獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問

百德能
證券

獨立董事委員會函件載於本通函第9至10頁。

獨立財務顧問百德能證券有限公司發出的函件載於本通函第11至19頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

* *僅供識別*

二零一二年十二月十四日

目　　錄

頁次

釋義 1

董事會函件 4

獨立董事委員會函件 9

獨立財務顧問意見函件 11

附錄一　－　一般資料 20

於本通函內，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予億達集團的最高年度費用；
「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；
「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(股份代號：272)；
「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；
「獨立財務顧問」或「百德能」	指	百德能證券有限公司，為根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受證券及期貨條例規管活動的持牌法團，為就持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問；
「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；
「最後實際可行日期」	指	二零一二年十二月十日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「羅先生」	指	羅康瑞先生；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國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，於最後實際可行日期，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；
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0025美元的普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「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」	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；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣；
「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。

就本通函而言及僅供說明用途，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。

瑞安房地產
SHUI ON LAND

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)*
李進港先生*(行政總裁)*
尹焰強先生

非執行董事：
黃月良先生

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
邵大衛先生

註冊辦事處：
190 Elgin Avenue
George Town
Grand Cayman KY1-9005
Cayman Islands

香港營業地點：
香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心34樓

敬啟者：

持 續 關 連 交 易

有 關 大 連 項 目 的
重 續 建 築 工 程 協 議

緒言

茲提述本公司於二零一二年十一月二十三日就持續關連交易刊發的公佈。根據建築工程框架協議，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。

* *僅供識別*

於二零一二年十一月二十三日，董事會宣佈，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。

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，並須獲得獨立股東批准。

本通函旨在向　閣下提供有關重續建築工程協議及其項下擬進行的交易(連同年度上限)的其他資料，並載列獨立財務顧問就持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

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。

建築服務費用乃按正常商業條款經富岸集團與億達集團根據普遍市場價格不時協定或，若無普遍市場價格可循，則經各方參考相關省級或市級指引公佈的普遍價格後經公平磋商後按公平及合理的價格協定。一般而言，富岸集團委聘獨立工料測量顧問協助制定定價政策。經考慮獨立工料測量顧問的意見、潛在服務供應商的報價、潛在服務供應商為達

致特定類型的建築工程的合約規定需具備的相關技能及專業知識、過往表現的往績記錄以及預計需完成施工的時限後，富岸集團的管理委員會將負責確保富岸集團向億達集團支付建築服務費用乃根據上述定價基準釐定。

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)應支付予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。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(包括獨立非執行董事)認為，重續建築工程協議項下擬進行的交易乃於本集團的一般及日常業務過程中進行，重續建築工程協議(連同年度上限)乃經訂約方公平磋商後按正常商業條款協定，而重續建築工程協議及其項下擬進行的交易(連同年度上限)的條款屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

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。

概無董事於持續關連交易中擁有重大利益，並毋須就批准持續關連交易的相關董事會決議案放棄投票。

有關本集團及億達集團的資料

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。

獨立股東批准

由於概無股東須就批准持續關連交易放棄投票，本公司已根據上市規則第14A.43條向聯交所申請而聯交所已於二零一二年十一月二十六日批准豁免本公司遵守舉行股東大會的規定。

於二零一二年十一月二十六日，根據上市規則第14A.43條，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3,272,383,609股股份及143,007,098股股份，合共佔本公司全部已發行股本約56.91%)已以書面形式批准持續關連交易，以代替獨立股東於股東大會上作出的批准。

本公司已成立獨立董事委員會以就重續建築工程協議及其項下擬進行的交易(連同年度上限)向獨立股東提供意見，並已委任獨立財務顧問百德能證券有限公司就重續建築工程協議及其項下擬進行的交易(連同年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，重續建築工程協議項下擬進行的交易乃於本集團的一般及日常業務過程中進行，重續建築工程協議(連同年度上限)乃經訂約方公平磋商後按正常商業條款協定，而重續建築工程協議及其項下擬進行的交易(連同年度上限)的條款屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。因此，倘舉行股東大會，董事建議獨立股東投票贊成持續關連交易。

其他資料

務請　閣下垂注本通函第9至10頁所載獨立董事委員會致獨立股東的函件及本通函第11至19頁所載獨立財務顧問就持續關連交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件。

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

二零一二年十二月十四日

瑞安房地產
SHUI ON LAND

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 項 目 的
重 續 建 築 工 程 協 議

吾等謹此提述本公司於二零一二年十二月十四日向股東發出的通函(「**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。

吾等獲委任組成獨立董事委員會，以考慮重續建築工程協議及其項下擬進行的交易(連同年度上限)，並就重續建築工程協議項下擬進行的交易是否於本集團的一般及日常業務過程中進行，以及重續建築工程協議及其項下擬進行的交易(連同年度上限)的條款是否按正常商業條款協定、是否公平合理及符合本公司及股東的整體利益，向獨立股東提供吾等的意見。百德能已獲委任就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等務請　閣下垂注通函第4至8頁所載的董事會函件(當中載有有關重續建築工程協議的資料)及本通函第11至19頁所載的獨立財務顧問意見函件(當中載有有關重續建築工程協議及其項下擬進行的交易(連同年度上限)的意見)。

* *僅供識別*

經考慮百德能的意見後，吾等認為重續建築工程協議項下擬進行的交易乃於本集團的一般及日常業務過程中進行，重續建築工程協議及其項下擬進行的交易(連同年度上限)乃按正常商業條款協定，並屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益，故倘舉行股東大會，吾等建議獨立股東投票贊成持續關連交易。

此致

獨立股東 台照

瑞安房地產有限公司
獨立董事委員會

獨立非執行董事
龐約翰爵士

獨立非執行董事
馮國綸博士

獨立非執行董事
白國禮教授

獨立非執行董事
麥卡錫 • 羅傑博士

獨立非執行董事
邵大衛先生

謹啟

二零一二年十二月十四日

獨立財務顧問意見函件

以下為獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，以供載入本通函。

百德能證券有限公司

香港中環皇后大道中31號
陸海通大廈21樓

電話 (852) 2841 7000
傳真 (852) 2522 2700
網址 www.platinum-asia.com

敬啟者：

持續關連交易

有關大連項目的
重續建築工程協議

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，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。持續關連交易的詳情載於　貴公司日期為二零一二年十二月十四日的通函(「**通函**」)中董事會函件。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

作為獨立財務顧問，吾等的職責是就重續建築工程協議項下擬進行的交易是否於　貴集團的日常及一般業務過程中進行以及重續建築工程協議及其項下擬進行的交易(連同年度上限)是否按正常商業條款協定、是否公平合理及符合　貴公司及股東的整體利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；並向獨立董事委員會提供獨立意見。

吾等在達致意見時，乃依賴　貴公司董事及／或管理層向吾等提供的資料。吾等已審閱(其中包括)：(i)重續建築工程協議；(ii)　貴公司於二零一二年十一月二十三日就持續關連交易刊發的公佈(「**二零一二年公佈**」)；(iii)　貴公司日期為二零一零年八月二十六日的公佈(「**二零一零年公佈**」)；(iv)　貴公司日期為二零一零年十月二十五日的通函(「**二零一零年**

通函」)；(v) 建築工程框架協議；(vi) 貴公司經審核二零一一年年報(「**二零一一年年報**」)；(vii) 貴公司未經審核二零一一年中報(「**二零一一年中報**」)；及(viii) 貴公司未經審核二零一二年中報(「**二零一二年中報**」)。

吾等乃假設通函所載全部資料、事實、意見及聲明在所有重大方面均屬真實、完整及準確，並對其加以依賴。董事已確認彼等就通函之內容承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，向吾等提供之資料概無遺漏重大事實。

吾等並無理由懷疑有任何重大事實或資料遭隱瞞，亦無理由懷疑通函所載全部事實之資料及董事及／或 貴公司管理層向吾等提供之資料及陳述之真實性、準確性或完整性。此外，吾等並無理由懷疑吾等所獲提供有關董事及／或 貴公司管理層發表之意見及聲明是否合理。然而，按照一般慣例，吾等並無對提供予吾等之資料進行核實程序，亦無對 貴公司之業務及事務進行任何獨立深入調查。吾等認為，吾等已經審閱足夠資料，以讓吾等達致知情意見，並為有關持續關連交易之意見提供合理基礎。

吾等獨立於且與 貴公司或持續關連交易之任何其他參與方或彼等各自之主要股東或關連人士(定義見上市規則)概無關連，因此，吾等被視為符合資格就持續關連交易提供獨立意見。由於吾等就持續關連交易擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，因而將從 貴公司收取費用。除就是項委聘向吾等支付之正常專業費用外，概無存在任何安排致使吾等從 貴公司或持續關連交易之任何其他參與方或彼等各自之主要股東或關連人士(定義見上市規則)收取任何費用或利益。

貴公司已組成獨立董事委員會，成員包括龐約翰爵士、馮國綸博士、白國禮教授、麥卡錫 • 羅傑博士及邵大衛先生，以就重續建築工程協議項下擬進行的交易是否於 貴集團的日常及一般業務過程中進行以及重續建築工程協議及其項下擬進行的交易(連同年度上限)是否按正常商業條款協定、是否公平合理及符合 貴公司及股東的整體利益，向獨立股東提供意見。

主要考慮因素及理由

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務意見時，吾等已考慮下列主要因素：

1. 持續關連交易的背景

貴集團是中國主要房地產開發商之一。 貴集團主要在中國從事開發、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。

茲提述二零一二年公佈。根據建築工程框架協議，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，董事會宣佈，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。

2. 訂立持續關連交易的理由及裨益

誠如通函中董事會函件所述，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， 貴公司認為訂立重續建築工程協議以設定截至二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止三個財政年度(分別為「**二零一三財政年度**」、「**二零一四財政年度**」及「**二零一五財政年度**」)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 貴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 貴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。

根據吾等與 貴公司管理層進行的討論，吾等明白，富岸集團在其日常及一般業務過程中將不時委聘承包商進行大連項目的地盤平整及建築工程。

吾等注意到，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。

據吾等從　貴公司管理層獲悉及如通函中董事會函件所述，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　貴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　貴集團大連項目開發計劃的承包商之一。此外，　貴集團對億達集團的優質服務感到滿意。

鑑於：

(i) 不時委聘承包商進行大連項目的地盤平整及建築工程乃於富岸集團的日常及一般業務過程中進行；及

(ii) 億達集團擁有在大連處理大型開發項目的實力及與　貴集團合作開發大連項目的經驗，

吾等與董事(包括獨立非執行董事)的意見一致，認為重續建築工程協議項下擬進行的交易乃於　貴集團日常及一般業務過程中進行，並符合　貴公司及股東的整體利益。

3. 年度上限的基準

預期於二零一三財政年度、二零一四財政年度及二零一五財政年度，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將如下文表1所示：

表1：年度上限

	二零一三財政年度	二零一四財政年度	二零一五財政年度
	人民幣	人民幣	人民幣
年度上限	1,000,000,000元 (約港幣 1,250,000,000元)	1,000,000,000元 (約港幣 1,250,000,000元)	1,000,000,000元 (約港幣 1,250,000,000元)

資料來源：通函

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，於二零一三財政年度、二零一四財政年度及二零一五財政年度各年，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。

於評估年度上限的合理性時，吾等已研究(i)先前年度上限的使用率；(ii)大連項目的未來發展；(iii)對年度上限的評估；及(iv)對建築服務定價基準的評估。

3.1 先前年度上限的使用率

富岸集團就建築服務已支付及／或應支付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(「**二零一零財政年度**」)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(「**二零一一財政年度**」)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(「**二零一二年上半年**」)約為人民幣171,000,000元(約港幣214,000,000元)。

表2：使用率

	二零一零財政年度	二零一一財政年度	二零一二財政年度*
富岸集團已支付及／或應支付予億達集團的費用*(人民幣百萬元)*	550	946	342
年度上限*(人民幣百萬元)*	1,000	1,000	1,000
使用率	55.0%	94.6%	34.2%

附註：二零一二財政年度數字為按年計算的二零一二年上半年數字，以便於比較
資料來源：公司資料

如上文表2所示，吾等注意到，年度上限的使用率由二零一一年的94.6%降至二零一二年的34.2%(於二零一二年六月三十日)。這表明富岸集團就大連項目給予億達集團的建築工程數量大幅減少。

吾等注意到，中國中央政府自二零一零年以來已實施多項旨在抑制住宅物業價格的措施，包括限制購買第二套房及提高首付要求。吾等亦注意到，相關限制措施自二零一零年起已對大連房地產市場造成影響，房地產銷售以建築面積(「**建築面積**」)及營業額計分別按年(「**按年**」)下降約25.1%及14.4%。就二零一二年而言，吾等從　貴公司管理層了解到，平均售價(「**平均售價**」)由截至二零一一年六月三十日止六個月(「**二零一一年上半年**」)每平方米約人民幣18,500元下降約32.4%至二零一二年上半年每平方米約人民幣12,500元。經與　貴公司管理層討論，大連項目平均售價下降可歸因於兩個原因：(i)二零一二年上半年交付的單位主要為公寓，而二零一一年上半年交付的單位則包括公寓及高端定價的連排別墅；及(ii)公寓平均售價由二零一一年首十個月每平方米人民幣11,718元下降約14.0%至二零一二年首十個月每平方米人民幣10,073元。

誠如通函中董事會函件所述，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。因

此，由於上文所述大連房地產市場的近期表現，富岸集團於二零一二年上半年放緩大連項目的開發進度。

吾等從　貴公司管理層了解到，管理層根據各城市當地房地產市場之表現不時對建築工程進度及／或數量作出若干調整，乃一般商業慣例。吾等亦從　貴公司管理層了解到，在　貴公司加快位於上海及武漢等其他城市的其他項目建設工程的同時，由於大連房地產市場於二零一一年及二零一二年表現相對平淡，已放緩大連項目的若干部分。

因此，吾等認為，　貴公司管理層在加快　貴集團其他項目的建設工程的同時因大連房地產市場表現相對平淡而於二零一二年放緩大連項目的開發進度乃屬合理。

3.2 大連項目的未來發展

經與　貴公司管理層討論，大部分建築活動將於二零一三年重新啓動，這與董事對大連房地產市場前景長期向好的觀點大體相符。同時，儘管大連房地產市場近期放緩，長遠而言，　貴公司管理層仍持樂觀態度。

如下文表3所示，大連的本地生產總值(「GDP」)一直以高於全國平均水平的增長率增長。吾等認為，大連持續強勁的GDP增長將催生對優質住宅及零售物業的旺盛需求。因此，吾等與　貴公司管理層觀點一致，認為大連的房地產市場長期前景向好。

表3：中國及大連的GDP(二零零八年至二零一二年上半年)

	二零零八財政年度	二零零九財政年度	二零一零財政年度	二零一一財政年度	二零一二年上半年
全國GDP*(人民幣十億元)*	31,404.5	34,090.3	40,151.3	47,156.4	22,709.8
按年增長率	*9.6%*	*9.2%*	*10.4%*	*9.2%*	*7.8%*
大連GDP*(人民幣十億元)*	380.3	435.0	515.8	615.0	340.1
按年增長率	*16.5%*	*15.0%*	*15.2%*	*13.5%*	*10.1%*

*附註：「**二零零八財政年度**」及「**二零零九財政年度**」分別指截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止兩個財政年度*

資料來源：中國及大連二零零八年至二零一一年的年度統計公報及二零一二年上半年的統計公報

此外，吾等從　貴公司管理層了解到，住宅物業發展周期約為兩至三年。鑑於　貴公司對大連房地產市場的長期前景持樂觀態度，吾等與　貴公司管理層持相同觀點，認為除重新啓動大連項目大部分暫時放緩的開發之外，於二零一三年開始若干新項目將有助於　貴公司完成開發進度，並可能通過把握大連房地產市場的長期發展而取得由此帶來的經濟利益。

因此，吾等認為，大連項目於二零一二年放緩開發只是暫時現象，且自二零一三年開始重新啓動現時放緩的項目及開始若干新項目乃屬公平合理，並符合　貴公司及股東的整體利益。

3.3 對年度上限的評估

如上文所述，富岸集團於二零一三年重新啓動大部分現時暫時放緩的項目及開始若干新項目乃合理之舉。如下文表4所示，吾等已審查大連項目未來三年的預算，並從　貴公司管理層了解到，億達集團提供的建築服務規模將與二零一一年(即富岸集團暫時放緩開發大連項目之前一年)基本一致。

表4：二零一三年、二零一四年及二零一五年將支付予億達的估計金額

	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣	*人民幣*	*人民幣*
	百萬元	*百萬元*	*百萬元*
住宅：			
－中高層建築住宅樓	767	409	436
－別墅	28	–	–
－酒店式公寓	4	–	–
零售	91	113	148
辦公樓	–	255	218
酒店	78	181	58
學校	13	7	27
基建	–	–	90
總計	981	965	977
年度上限	***1,000***	***1,000***	***1,000***

吾等注意到，二零一三財政年度、二零一四財政年度及二零一五財政年度的年度上限人民幣1,000,000,000元與富岸集團於二零一一年已支付及／或應支付予億達集團的費用約人民幣946,000,000元相符。

因此，吾等認為將年度上限設定為人民幣1,000,000,000元符合　貴公司的業務策略並屬公平合理。

3.4 對建築服務定價基準的評估

誠如通函內董事會函件所述，吾等注意到建築服務費用乃按正常商業條款經富岸集團與億達集團根據普遍市場價格(「**普遍市場價格**」)不時協定或，若無普遍市場價格可循，則經各方參考相關省級或市級指引公佈的普遍價格後經公平磋商後按公平及合理的價格協定。

根據與　貴公司管理層的進一步討論，吾等明白，為釐定普遍市場價格，富岸集團將參考先前由富岸集團及／或其他業者訂立的類似合同的相關定價條款。倘經有關程序仍未能釐定普遍市場價格，富岸集團將參考相關政府機關透過多種官方政府網站及刊物每季度公開予公眾的普遍價格。

此外，吾等了解到富岸集團將委聘獨立工料測量顧問協助制定定價政策。獨立工料測量顧問將提供與價格、建築工程的性質及所需能力及技術有關的專業意見。因此，吾等認為釐定建築服務定價基準的過程屬公平合理。

此外，吾等注意到為符合定價基準，富岸集團將計及：(i)獨立工料測量顧問的意見；(ii)潛在服務供應商的報價；(iii)潛在服務供應商為達致特定類型的建築工程的合約規定需具備的相關技能及專業知識；(iv)過往表現的往績記錄；及(v)預計需完成施工的時限。富岸集團的管理委員會將擔當領導角色，確保富岸集團根據經釐定的定價基準向億達集團支付建築服務費用。根據該等理解，吾等認為　貴公司為符合經釐定的定價基準而實施的措施屬公平合理。

鑑於：

(i) 貴公司管理層在加快　貴集團其他項目建設工程的同時因大連房地產市場表現相對平淡而於二零一二年放緩開發大連項目乃合理之舉；

(ii) 大連項目於二零一二年放緩開發只是暫時現象，且自二零一三年開始重新啓動現時放緩的項目及開始若干新項目乃屬公平合理並符合　貴公司及股東的整體利益；

(iii) 將年度上限設定為人民幣1,000,000,000元以使其與富岸集團於二零一一年已支付及／或應支付予億達集團的費用相符乃屬公平合理；

(iv) 建築服務釐定定價基準的過程屬公平合理；及

(v) 貴公司為符合經釐定的定價基準而實施的措施屬公平合理，

吾等認為重續建築工程協議規定的年度上限乃按正常商業條款協定，屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

推薦建議

吾等於達致吾等的意見時已考慮上述主要因素及理由，尤其是已考慮下列各方面：

(i) 重續建築工程協議項下擬進行的交易乃於 貴集團日常及一般業務過程中進行，並符合 貴公司及股東的整體利益；及

(ii) 重續建築工程協議規定的年度上限乃按正常商業條款協定，屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

經考慮以上所述，吾等認為，重續建築工程協議項下擬進行的交易乃於 貴集團日常及一般業務過程中進行，且重續建築工程協議及其項下擬進行的交易(連同年度上限)乃按正常商業條款協定，屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

因此，吾等提議獨立董事委員會可建議獨立股東，而倘舉行股東大會，吾等亦建議獨立股東投票贊成持續關連交易。

此致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
百德能證券有限公司

董事
李瀾
謹啟

二零一二年十二月十四日

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，以致本文或本通函所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(A) 本公司董事及主要行政人員的權益

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其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、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的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文規定被當作或視為擁有的權益及淡倉)、或須根據證券及期貨條例第352條記錄於該條所述的登記冊中的權益及淡倉、或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

a) *於股份及相關股份的好倉*

	普通股數目			於相關股份的權益			於最後實際可行日期權益佔本公司已發行股本的概約百分比
董事姓名	個人權益	家族權益	其他權益	購股權 *(附註4)*	其他股票衍生工具	總計	*(附註6)*
羅先生	–	1,387,141 *(附註1)*	3,415,390,707 *(附註2及5)*	–	276,182,711 *(附註5)*	3,692,960,559	61.53%
李進港先生	286,000	208,500 *(附註3)*	–	13,577,747 *(附註3)*	–	14,072,247	0.23%
尹焰強先生	–	–	–	9,575,766	–	9,575,766	0.15%
馮國綸博士	4,133,593	–	–	–	–	4,133,593	0.06%
白國禮教授	228,860	–	–	–	–	228,860	0.0038%

附註：

(1) 該等權益為羅先生的配偶朱玲玲女士(「**羅太太**」)實益擁有。根據證券及期貨條例第XV部，羅先生被視為擁有1,387,141股份的權益。

(2) 就該等權益而言，3,411,881,764股股份由Shui On Company Limited(「**SOCL**」)透過其受控制法團實益擁有，包括分別由瑞安地產有限公司(「**瑞安地產**」)、瑞安投資有限公司(「**瑞安投資**」)、New Rainbow Investments Limited(「**NRI**」)、Lanvic Limited及Boswell Limited(「**Boswell**」)持有的1,468,577,844股股份、1,527,879,950股股份、143,007,098股股份、100,000,000股股份及172,416,872股股份。瑞安地產、Lanvic Limited及Boswell均為瑞安投資的全資附屬公司。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，而其信託人為Bosrich Holdings (PTC) Inc.(「**Bosrich**」)。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，羅先生乃該全權信託的一名全權信託受益人，而HSBC International Trustee Limited(「**滙豐信託**」)則為信託人。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生、羅太太、Bosrich及滙豐信託均被視為擁有該等股份的權益。

(3) 根據證券及期貨條例第XV部，李進港先生被視為擁有其配偶持有的208,500股股份及943,861份購股權的權益。

(4) 該等權益指根據本公司於二零零七年六月八日採納的購股權計劃授予董事及／或彼等各自的聯繫人可認購股份的購股權權益。

(5) 就該等權益而言，其中3,508,943股股份由Chester International Cayman Limited(「**Chester International**」)實益擁有，鑑於Chester International(作為股本掉期收款人)分別於二零一零年九月七日及二零一零年九月八日與渣打銀行新加坡分行(作為股本掉期付款人)進行一項股本掉期交易，Chester International被當作擁有276,182,711股股份的權益。Chester International為瑞安投資的直接全資附屬公司，因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生被視為擁有該等279,691,654股股份的權益。

(6) 該等百分比乃根據最後實際可行日期的已發行股份總數(即6,001,294,642股股份)計算。

(b) *於本公司債券的權益*

董事姓名	權益性質	債券金額
馮國綸博士	受控制法團權益	人民幣12,700,000元

(c) *於本公司相聯法團債券的權益*

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	債券金額
龐約翰爵士	Shui On Development (Holding) Limited	個人	人民幣5,000,000元
馮國綸博士	Shui On Development (Holding) Limited	家族	500,000美元

除本文所披露者外，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)的股份、相關股份或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的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述的登記冊中的權益或淡倉；或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

於最後實際可行日期，除本公司於二零一一年十月六日刊發的通函所披露的該等交易外，概無董事或提名董事於本集團任何成員公司自二零一一年十二月三十一日(即編製本集團最近期公佈的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的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的合約或安排。

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事或提名董事為於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉的公司的董事或僱員，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定向本公司披露：

董事姓名	擁有該等須予披露權益或淡倉的公司的名稱	於該等公司擔任的職位
羅先生	SOCL、瑞安地產、瑞安投資、NRI及Boswell	董事
黃月良先生	SOCL、瑞安地產、瑞安投資及Boswell	董事

3. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約，不包括於一年內屆滿或於一年內僱主可毋須作出賠償(法定賠償除外)而終止的合約。

4. 競爭權益

羅先生為本公司的主席，以及瑞安集團(即SOCL及其附屬公司，但不包括瑞安建業集團)的最終控股股東、主席兼行政總裁。瑞安集團的核心業務包括香港、紐約及中國的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的招股章程「與瑞安集團的關係」一節。本公司與SOCL及羅先生已訂立不競爭協議，據此，SOCL及羅先生已個別

作出承諾不與本公司業務競爭。有關更多詳情，請參閱本公司於二零零六年九月二十日刊發的招股章程「與瑞安集團的關係」一節。此外，羅先生亦為瑞安建業的主席及控股股東，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的聯繫人於與本集團業務構成或可能構成競爭(不論直接或間接)的業務中擁有任何權益。

5. 專家及同意書

於本通函內提供意見及建議的專家資格載列如下：

名稱	資格
百德能	根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受證券及期貨條例規管活動的持牌法團。

百德能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，且迄今並無撤回書面同意書。

6. 專家的權益

於最後實際可行日期，百德能：

(a) 並無直接或間接於本集團任何成員公司中擁有任何股權或任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(無論可否依法強制執行)；及

(b) 自二零一一年十二月三十一日(即編製本公司最近期公佈的經審核綜合財務報表日期)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、或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何權益。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉，自二零一一年十二月三十一日(即編製本公司最近期公佈的經審核綜合財務報表日期)以來，本集團財務或交易狀況出現任何重大不利變動。

8. 備查文件

下列文件的副本，將由本通函日期起至二零一二年十二月二十七日(包括該日)止期間任何營業日(公眾假期除外)的一般辦公時間內，在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)可供查閱：

(a) 建築工程框架協議；

(b) 重續建築工程協議；

(c) 載於本通函的「獨立董事委員會函件」；

(d) 載於本通函的「獨立財務顧問意見函件」；及

(e) 本附錄一第5項所述百德能發出的同意書。