

---

## 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，應立即將本通函及隨附的代表委任表格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  
新框架協議  
及  
股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的  
獨立財務顧問



百德能  
證券

---

董事會函件載於本通函第4至8頁。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及推薦意見。

本公司謹訂於二零一二年一月十八日(星期三)上午十一時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，召開大會的通告載於本通函第25及26頁。隨附該大會適用的代表委任表格。無論閣下能否出席大會，均務請按隨附的代表委任表格上所印列的指示填妥該表格，並盡快交回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，惟無論在任何情況下，該表格須於大會或其任何續會(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。

香港，二零一二年一月三日

\* 僅供識別

---

## 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 — 一般資料 .....	20
股東特別大會通告 .....	25

---

## 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：

「聯繫人」、 「關連人士」、 「附屬公司」	指	各自具有上市規則所賦予的涵義；
「董事會」	指	本公司董事會；
「上限」	指	具「年度上限」一節所賦予的涵義；
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，並於聯交所主板上市（股份代號：272）；
「建築服務」	指	所有涉及本集團於中國的房地產發展項目的建築服務，包括但不限於樓宇建築的土木工程、機電工程及裝修工程以及裝飾及翻新工程；
「建築服務框架協議」	指	本公司與瑞安建築就提供建築服務而於二零零六年六月四日訂立的建築服務框架協議（經於二零零八年十二月十五日訂立的補充協議補充）；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零一二年一月十八日（星期三）上午十一時正假座香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心1樓103室召開的股東特別大會或其任何續會，大會通告載於本通函第25至26頁；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣，港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	由本公司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，以就新框架協議的條款及條件及據此擬進行的交易（連同上限）是否公平合理向獨立股東提供意見；

---

## 釋 義

---

「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，為獨立董事委員會及獨立股東就新框架協議及據此擬進行的交易(連同上限)提供意見的獨立財務顧問；
「獨立股東」	指	除羅先生及其聯繫人以外的股東；
「最後實際可行日期」	指	二零一一年十二月二十八日，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；
「新框架協議」	指	本公司與SOC就提供建築服務而於二零一一年十二月九日訂立的建築服務框架協議；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、台灣及中國澳門特別行政區；
「決議案」	指	本通函第25頁的股東特別大會通告所載擬於股東特別大會上提呈的普通決議案；
「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美元的普通股；
「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，並於聯交所主板上市(股份代號：983)；
「瑞安建業集團」	指	瑞安建業及其附屬公司；

---

## 釋 義

---

「SOC」	指	Shui On Contractors Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為瑞安建業的全資附屬公司；
「SOC集團」	指	SOC及其附屬公司；
「瑞安建築」	指	瑞安建築有限公司 (Shui On Construction Co., Ltd.)，一家根據中國法律成立的公司，為SOC的間接非全資附屬公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「%」	指	百分比。

就本通函而言及僅供說明用途，人民幣按照1.00港元兌人民幣0.82元的匯率兌換為港元。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)

尹焯強先生

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

敬啟者：

註冊辦事處：

Walker House

87 Mary Street

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

**持 續 關 連 交 易**  
**新 框 架 協 議**  
**及**  
**股 東 特 別 大 會 通 告**

**緒 言**

有關本公司與瑞安建築就瑞安建築向本集團提供建築服務而訂立的建築服務框架協議，謹此提述(a)瑞安建業分別於二零零七年二月十五日刊發的公佈及於二零零七年三月八日刊發的通函；及(b)本公司及瑞安建業於二零零八年十二月十五日刊發的聯合公佈以及本公司及瑞安建業於二零零九年一月五日各自刊發的通函。

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

建築服務框架協議的年期將於二零一一年十二月三十一日屆滿。於二零一一年十二月九日，本公司與SOC(瑞安建業的全資附屬公司)訂立新框架協議，以就SOC集團(包括瑞安建築，為其成員公司之一)向本集團提供建築服務設定新指引及年度上限基準，並進一步延長年期三個財政年度至二零一四年十二月三十一日。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關新框架協議及據此擬進行的交易(連同上限)的詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見；及(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)股東特別大會通告。

### 新框架協議

日期：二零一一年十二月九日

訂約方：(1) 本公司；及  
(2) SOC

年期：截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度

事項：就SOC集團向本集團提供建築服務而設定新指引及年度上限基準

就每份合約金額低於人民幣5,000,000元(相等於約6,000,000港元)的建築服務：

- (a) SOC集團可按照現行市場價格或倘並無可供參考的現行市場價格，則按照相關省市指引所刊載的材料及勞工的現行價格經公平磋商得出的公平合理價格後，根據雙方不時可能協定的該等正常商業條款向本集團提供建築服務；及
- (b) 本集團及SOC集團均毋須受約束就建築服務而彼此訂約，雙方均有權酌情選擇向獨立第三方取得或提供建築服務。

就每份合約金額為人民幣5,000,000元(相等於約6,000,000港元)或以上的建築服務：

- (a) SOC集團(或其代理人)可根據本集團不時制訂的投標程序，按向其他獨立第三方提出的相同條款，競投由本集團招標的建築服務合約；及
- (b) 如SOC集團因成功競投而獲授建築服務合約，SOC集團將根據成功競投的條款向本集團提供建築服務。

---

## 董事會函件

---

本集團就授出建築服務合約設有一項再保證機制。獨立財務顧問已於評估向SOC集團授出合約的公平合理性時審閱該再保證機制。更多資料請參閱本通函第11至19頁所載的獨立財務顧問意見函件。

### 年度上限

截至二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止三個財政年度各年，就SOC集團於有關財政年度內已向及將向本集團提供的所有建築服務而被確認為SOC集團的收益的每年最高總額分別不得超過人民幣970,000,000元（相等於約1,183,000,000港元）、人民幣1,060,000,000元（相等於約1,293,000,000港元）及人民幣1,250,000,000元（相等於約1,524,000,000港元）（「上限」）。

截至二零一零年十二月三十一日止兩個財政年度，就向本集團提供的所有建築服務而被瑞安建築確認為收益的總額分別約為人民幣196,000,000元（相等於約239,000,000港元）及人民幣527,000,000元（相等於約643,000,000港元）。截至二零一一年九月三十日止九個月就向本集團所提供的建築服務而被瑞安建築確認為收益的總額約為人民幣622,000,000元（相等於約759,000,000港元）。

上限乃按過往授予瑞安建築的合約中將予核證的完成工程的估計金額（該金額將於逐步完成尚未完工的建築服務後被確認為收益），並參照於截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度內因履行可能由本集團授予SOC集團的新合約所提供建築服務的預計增加（該預計增加乃考慮到協商中的新合約數量以及本集團現有及於未來財政年度可能增長的房地產發展項目組合）而釐定。

### 進行持續關連交易的理由及裨益

鑒於本集團積極參與中國房地產發展市場，加上SOC集團的往績記錄、經驗及專業技術以及對本公司的建築要求及水平的了解，新框架協議均可讓本公司及瑞安建業充份利用其各自的優勢及專業技術以發展其業務。

董事（包括獨立非執行董事）認為，根據新框架協議擬進行的交易乃於本集團一般及日常業務過程中訂立，新框架協議（連同上限）乃經訂約方公平磋商後按正常商業條款協定，而新框架協議及據此擬進行的交易（連同上限）的條款乃公平合理，且符合股東的整體利益。



---

## 董事會函件

---

股東應注意，上限乃本公司與瑞安建業根據現時所取得資料對相關交易的每年總金額作出的合理估計。上限與本集團及瑞安建業集團的財務或潛在財務表現並無直接關係，且不應被當作有任何直接關係，因本集團可能會或可能不會聘用SOC集團提供建築服務至上限水平，甚至完全不會聘用其服務，且雙方均有權酌情選擇向獨立第三方取得或提供建築服務。

### 上市規則的涵義

羅先生為本公司的主席，彼與其聯繫人有權於本公司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，瑞安建業及SOC乃本公司的關連人士的聯繫人。根據上市規則第14A章，根據新框架協議擬進行的交易將因而構成本公司的持續關連交易。由於本公司就上限計算出的上市規則第14.07條所界定適用百分比率超過5%，本公司須遵守上市規則第14A章有關公告、獨立股東批准、年度審閱及申報的規定。

鑒於羅先生於瑞安建業的權益，羅先生及其聯繫人須於股東特別大會上放棄投票。

### 一般資料

本集團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。

瑞安建業集團主要於香港及中國從事房地產發展、資產管理、水泥生產及建築業務。

SOC集團為瑞安建業的建築旗艦公司，其主要業務為樓宇建築及保養、室內裝修及承包管理服務。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零一二年一月十八日(星期三)上午十一時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，召開大會的通告載於本通函第25及26頁。於股東特別大會上將提呈決議案以(其中包括)批准新框架協議及據此擬進行的交易(連同上限)。

隨函附奉股東特別大會代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，均務請按隨附的代表委任表格上所印列的指示填妥該表格，並盡快交回本公司的香港營業地點，地

---

## 董事會函件

---

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及其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條，股東特別大會主席將要求對決議案進行投票表決。投票結果將於股東特別大會後公佈。

鑑於上文所載羅先生於瑞安建業的權益，羅先生於根據新框架協議擬進行的交易中擁有重大權益。因此，彼須放棄就有關批准新框架協議及據此擬進行的交易(連同上限)的董事會決議案投票。除羅先生外，概無董事於根據新框架協議擬進行的交易中擁有重大權益，因此，概無其他董事須放棄就有關批准新框架協議及據此擬進行的交易(連同上限)的董事會決議案投票。

### 推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，根據新框架協議擬進行的交易乃於本集團的一般及日常業務過程中訂立，新框架協議(連同上限)乃經訂約方公平磋商後按正常商業條款協定，而新框架協議及據此擬進行的交易(連同上限)的條款乃公平合理，且符合股東的整體利益。董事建議獨立股東投票贊成決議案。

務請閣下垂注(i)本通函第9至10頁所載獨立董事委員會函件，其中載有獨立董事委員會就新框架協議及據此擬進行的交易(連同上限)致獨立股東的推薦意見；(ii)本通函第11至19頁所載獨立財務顧問的意見函件，其中載有獨立財務顧問就新框架協議及據此擬進行的交易(連同上限)致獨立董事委員會及獨立股東的意見與本通函第13至17頁所載有關現時安排的若干資料；及(iii)本通函附錄所載一般資料。

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

二零一二年一月三日



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**  
**新框架協議**

**緒言**

吾等謹此提述本公司於二零一二年一月三日刊發的通函(「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，以考慮新框架協議及據此擬進行的交易(連同上限)，並就根據新框架協議擬進行的交易是否於本集團的一般及日常業務過程中訂立，以及新框架協議及據此擬進行的交易(連同上限)的條款是否按正常商業條款協定，以及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。

吾等務請閣下垂注本通函第4至8頁所載的董事會函件，其中載有有關新框架協議的資料及本通函第11至19頁所載的獨立財務顧問函件，其中載有有關新框架協議及據此擬進行的交易(連同上限)的意見。

\* 僅供識別

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮百德能的意見後，吾等認為根據新框架協議擬進行的交易乃於本集團的一般及日常業務過程中訂立，新框架協議(連同上限)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，故吾等建議獨立股東投票贊成決議案。

此致

獨立股東 台照

瑞安房地產有限公司  
獨立董事委員會

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  
獨立非執行董事

二零一二年一月三日

# 獨立財務顧問意見函件

以下為獨立財務顧問就新框架協議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  
德輔道中4號  
渣打銀行大廈22樓  
電話 (852) 2841 7000  
傳真 (852) 2522 2700  
網站 [www.platinum-asia.com](http://www.platinum-asia.com)

敬啟者：

## 持 續 關 連 交 易 新 框 架 協 議

### 緒 言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就新框架協議及據此擬進行的交易（連同上限）（「建議交易」）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。新框架協議及建議交易的詳情載於 貴公司於二零一二年一月三日刊發的通函（「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，吾等的職責是就建議交易是否於 貴集團的日常及一般業務過程中訂立、新框架協議及建議交易的條款是否按正常商業條款協定、是否公平合理及是否符合 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；及就獨立股東是否應於股東特別大會上投票贊成決議案向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等在達致意見時，乃依賴董事及／或 貴公司管理層向吾等提供的資料及事實。吾等已審閱（其中包括）：i) 瑞安建業分別於二零零七年二月十五日及二零零七年三月八日刊發的公佈及通函；ii) 貴公司及瑞安建業於二零零八年十二月十五日刊發的聯合公佈；iii) 貴公司及瑞安建業各自於二零零九年一月五日就 貴公司與瑞安建築就瑞安建築向 貴集團提供建築服務訂立的建築服務框架協議刊發的通函（「二零零九年通函」）；iv) 新框架協議；v) 投標

---

## 獨立財務顧問意見函件

---

須知的樣本，當中分析並比較由各方(包括瑞安建築)就若干項目所提交的投標書(「投標須知」)，而有關項目的建築合約最終根據建築服務框架協議授予瑞安建築；vi) 貴集團截至二零一一年六月三十日止六個月的中期財務報告；vii)價值低於人民幣1,000,000元的非投標合約樣本及載列瑞安建築根據建築服務框架協議提供的建築服務項目明細的報價須知；及viii)截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個財政年度分別的上限計算結果。

吾等乃假設通函所載全部資料、事實、意見及陳述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的內容承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，向吾等提供的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的資料及董事及／或 貴公司管理層向吾等提供的資料及陳述的真實性、準確性或完整性。此外，吾等並無理由懷疑董事及／或 貴公司管理層所發表並提供予吾等的意見及陳述是否合理。然而，按照一般慣例，吾等並無對提供予吾等的資料進行核實程序，亦無對 貴公司的業務及事務進行任何獨立深入調查。吾等認為，吾等已審閱足夠資料，使吾等能達致知情意見，並為有關建議交易的意見提供合理基礎。

吾等獨立於且與 貴公司或建議交易的任何其他參與方或彼等各自的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建議交易提供獨立意見。吾等就建議交易擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，因而將向 貴公司收取費用。除就是項委聘向吾等支付的正常專業費用外，概無作出任何安排，使吾等因此向 貴公司或建議交易任何其他參與方或彼等各自的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。

如二零零九年通函所載，於二零零八年十二月十五日，瑞安建築及 貴公司同意訂立建築服務框架協議，以將瑞安建築向 貴公司提供建築服務的年期延長三個財政年度至二零一一年十二月三十一日。由於建築服務框架協議的年期將於二零一一年十二月三十一日屆滿， 貴公司與瑞安建築的全資附屬公司SOC訂立新框架協議，以就SOC集團(包括瑞安建築，為其成員公司之一)至二零一四年十二月三十一日止為期三個財政年度向 貴集團提供建築服務設定新指引及年度上限基準。

---

## 獨立財務顧問意見函件

---

羅先生為 貴公司的主席，彼與其聯繫人有權於 貴公司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，瑞安建業及SOC乃 貴公司的關連人士的聯繫人。根據上市規則第14A章，建議交易將因而構成 貴公司的持續關連交易。由於 貴公司就上限而計算出的上市規則第14.07條所界定的適用百分比率超過5%， 貴公司須遵守上市規則第14A章有關公告、獨立股東批准、年度審閱及申報的規定。鑒於羅先生於瑞安建業的權益，羅先生及其聯繫人須於股東特別大會上放棄投票。

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，以就建議交易是否於 貴集團的日常及一般業務過程中訂立、新框架協議及建議交易的條款是否按正常商業條款協定、以及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

於達致吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供的獨立財務意見時，吾等已考慮以下主要因素：

#### 1 訂立新框架協議的背景及理由

貴集團為中國主要房地產開發商之一。 貴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發展、資產管理、水泥生產及建築業務。

SOC集團為瑞安建業的建築旗艦公司，其主要業務為樓宇建築及保養、室內裝修及承包管理服務。

作為中國主要房地產發展商之一， 貴集團將在日常業務過程中委聘承包商進行房地產發展項目的建築工作，包括但不限於樓宇建築的土木工程、機電工程及裝修工程以及裝潢及翻新工程。如二零零九年通函所載，合資格承包商、材料供應商及顧問(包括瑞安建築)將獲邀請就每項價值人民幣1,000,000元或以上的建築合約的建築工程進行投標。對於價值低於人民幣1,000,000元的合約， 貴集團或酌情與承包商訂立合約而毋須進行投標程序。



---

## 獨立財務顧問意見函件

---

如瑞安建業與 貴公司於二零零八年十二月十五日刊發的聯合公佈所載，瑞安建築及 貴公司同意訂立建築服務框架協議，以將瑞安建築向 貴公司提供建築服務的年期延長三個財政年度至二零一一年十二月三十一日。截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度各年就瑞安建築向 貴集團提供的所有建築服務所支付的建議每年最高總額分別為人民幣410,000,000元、人民幣561,000,000元及人民幣845,000,000元。

根據通函所載的新框架協議，對於價值人民幣5,000,000元或以上的建築合約（「投標合約」），SOC集團（或其代理人）可根據 貴集團不時制定的投標程序（「投標程序」），按向其他獨立第三方提出的相同條款，競投由 貴集團招標的建築服務合約。對於價值低於人民幣5,000,000元的建築合約（「非投標合約」）， 貴集團或酌情與SOC集團按照正常商業條款訂立合約而毋須進行投標程序。

如通函的董事會函件所述，鑒於 貴集團積極參與中國房地產發展市場，加上SOC集團的往績記錄、經驗及專業技術以及對 貴公司的建築要求及水平的了解，新框架協議均可讓 貴公司及瑞安建業充分利用其各自的優勢及專業技術以發展其業務。由於建築服務框架協議的年期將於二零一一年十二月三十一日屆滿， 貴公司與SOC訂立新框架協議，以就SOC集團（包括瑞安建築，為其成員公司之一）向 貴集團提供建築服務設定新指引及年度上限基準，並進一步延長年期三個財政年度至二零一四年十二月三十一日。

鑒於上述情況，吾等認為訂立新框架協議及委聘合資格承包商（如SOC集團）向 貴集團提供建築服務乃於 貴集團的日常及一般業務過程中進行。

## 2 新框架協議的主要條款

根據新框架協議， 貴集團可按照新框架協議所載的條款及條件委聘SOC集團提供建築服務。

如通函的董事會函件所載，對於合約金額為人民幣5,000,000元（相等於約6,000,000港元）或以上的建築服務，SOC集團（或其代理人）可根據 貴集團不時制訂的投標程序，按向其他獨立第三方提出的相同條款，競投由 貴集團招標的建築服務合約；而倘SOC集團因成功競投而獲授建築服務合約，SOC集團將根據成功競投的條款向 貴集團提供建築服務。



---

## 獨立財務顧問意見函件

---

為評估授出投標合約的機制是否公平及合理，吾等已審閱投標須知的樣本，當中分析並比較由各方(包括瑞安建築)就若干項目所提交的投標書，而有關項目的建築合約最終根據建築服務框架協議授予瑞安建築。吾等注意到，於擬授出合約時，貴集團考慮了多項因素，包括(但不限於)投標價、投標人的往績記錄、投標人就特定類型建築工程須具備的專業技術、預期完成建築的工作日及投標人在類似項目方面的經驗。根據投標須知，吾等發現相比其他投標人所提供者，瑞安建築收取的價格具競爭力及合理，而建議合約的主要條款及條件亦合理。因此，吾等認為，瑞安建築收取的價格屬公平合理，而授出投標合約的機制亦公平合理。

如通函的董事會函件所載，對於合約金額低於人民幣5,000,000元(相等於約6,000,000港元)的建築服務，SOC集團可按照現行市場價格或倘並無可供參考的現行市場價格，則按照相關省市指引所刊載的材料及勞工的現行價格經公平磋商得出的公平合理價格，根據雙方不時可能協定的該等正常商業條款向貴集團提供建築服務；及貴集團及SOC集團均毋須受約束就建築服務而彼此訂約，雙方均有權酌情選擇向獨立第三方取得或提供建築服務。

如新框架協議所載，對於合約金額低於人民幣5,000,000元的建築服務，SOC集團須按貴集團與SOC集團根據以下各項可能不時協定的正常商業條款向貴集團提供建築服務：

- (i) 貴集團與SOC集團須訂立非投標合約，當中載列建築服務的項目規格、付款及其他慣常條款，而整體條款(a)不遜於由獨立第三方承包商就可資比較建築服務慣常向貴集團所提供者及(b)不遜於由獨立第三方擁有人就可資比較建築服務慣常向SOC集團所提供者；
- (ii) 根據非投標合約將予提供建築服務的合約金額須按照現行市場價格釐定，而倘有關建築服務所包括任何有關項目並無可提供的現行市場價格，則按照相關省市指引所刊載的材料及勞工的現行價格經公平磋商得出的公平合理價格；及
- (iii) 貴集團須促使編寫有關根據建議非投標合約將予提供的建築服務的項目報告(包括有關合約金額合理性的分析)，以呈交予其高級管理層。

---

## 獨立財務顧問意見函件

---

此外，吾等自 貴公司管理層獲悉，就授出合約（包括但不限於價值低於人民幣1,000,000元的非投標合約）而言， 貴集團會根據內部控制保證機制評估承包商在類似項目方面的經驗及專業技術、建築服務的供應及建議建築合約的報價。由項目總監帶領的項目團隊遵循該機制授出價值低於人民幣3,000,000元的合約。項目團隊會就評估尋求諮詢工料測量師及外部顧問（如必要）。有關評估的書面報告將予存置，供外部審核及定期內部審核。項目團隊會遵循相同的內部控制保證機制授出價值為人民幣3,000,000元或以上的合約，惟集團辦事處將參與授出的決定。吾等亦已審閱價值低於人民幣1,000,000元的非投標合約若干樣本及載列瑞安建築根據建築服務框架協議提供的建築服務項目明細的報價須知。吾等注意到，就合約內列明的項目， 貴集團參照現行市價，或倘並無有關價格時，則參照有關省市指引發佈的現行價格釐定價格。因此，吾等認為，合約授出機制為正常商業條款，屬公平合理，且非投標合約乃不遜於其他獨立第三方的條款及價格。

吾等注意到，根據新框架協議， 貴集團可就價值低於人民幣5,000,000元（而非早前於二零零九年通函所載的人民幣1,000,000元）的合約授出非投標合約。吾等獲 貴公司管理層知會，彼等經考慮上限及中國的通脹水平後，建議提升透過投標程序授出合約的合約價值限額，以提升 貴公司的經營效率。在此方面，吾等已將通函的董事會函件所載上限與中國自二零零九年一月以來的按年計整體通脹水平（如消費物價指數增長所示）作比較。吾等注意到，經計及(a) SOC集團憑藉不斷提升的實力承接更多項目的可能性；(b) SOC集團投標的中標率更高；(c) 貴集團會有更多房地產發展項目可能適合SOC集團投標， 貴公司預期截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個財政年度授予SOC集團的合約價值將有所增加（如上限所示），且有關合約價值高於建築服務框架協議所定的上限。此外，根據彭博社的資料，二零零九年一月以來的平均每月消費物價指數增長約為2.65%，表示中國的勞工及原材料成本普遍持續上升。鑒於以上所述，吾等認為，透過提升合約價值限額，可較合約價值限額維持不變授出更多非投標合約。鑒於授出非投標合約較透過投標程序授出投標合約在時間上普遍更具效率，吾等認為提升合約價值限額將使 貴公司更能及時地獲提供建築服務，從而提升 貴公司的經營效率。

至於透過將合約價值限額設定為人民幣5,000,000元而非任何其他金額以提升 貴公司經營效率方面， 貴公司管理層向吾等表示，該決定乃基於二零一零年底的一項檢討作出。根據該項對已授出合約總數的檢討，價值低於人民幣5,000,000元的合約數目約佔二零

## 獨立財務顧問意見函件

一零年已授出合約總數的68% (價值低於人民幣1,000,000元的合約數目約佔48%)。考慮到將授予SOC集團的合約價值增加及最近的消費物價指數增長水平，貴公司管理層認為透過非投標合約將根據新框架協議的合約價值限額提升至人民幣5,000,000元，將提升貴公司的經營效率。吾等認同貴公司管理層的意見，認為提升透過非投標合約授出合約價值的限額可提升經營效率。貴公司管理層亦指出，誠如貴公司的投標程序所規定，項目辦事處將根據預先協定的投標／合約方案及時間表執行投標以切合項目需要。項目辦事處將向總辦事處提交包括投標狀況及授出合約的每月報告以供監察。彼等相信，該等程序將防止分拆一張合約為數張合約以避免超出人民幣5,000,000元的限額。

鑒於以上所述，吾等認為貴集團將根據一項再保證機制授出其房地產發展項目的建築合約，該機制有助於確保根據新框架協議授予SOC集團的合約條款及價格按正常商業條款協定，且屬公平合理。

### 3 上限

#### 過往數字

以下為瑞安建築就截至二零零九年十二月三十一日止財政年度(「二零零九財年」)、截至二零一零年十二月三十一日止財政年度(「二零一零財年」)及截至二零一一年九月三十日止九個月提供予貴集團的所有建築服務確認的收益總額(「金額」)：

表1：金額

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月
	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
瑞安建築向 貴集團提供的建築服務	196	527	622

資料來源：通函

如上表1所示，金額於過去兩年不斷增加。就二零一零財年而言，金額約為人民幣527,000,000元，較二零零九財年的金額增加約168.9%。截至二零一一年九月三十日止九個月，金額約為人民幣622,000,000元，較二零一零財年的金額增加約18.0%。吾等注

## 獨立財務顧問意見函件

意到，金額上升趨勢與二零零九年通函所載上限一致，該通函中二零零九財年、二零一零財年及截至二零一一年十二月三十一日止財政年度（「二零一財年」）的上限分別建議為人民幣410,000,000元、人民幣561,000,000元及人民幣845,000,000元。

### 年度上限

表2：上限

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 (人民幣 百萬元)	二零一三年 (人民幣 百萬元)	二零一四年 (人民幣 百萬元)
SOC向 貴集團提供的建築服務	970	1,060	1,250

資料來源：通函

如上表2所示，截至二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止三個財政年度各年的建議上限分別不得超過人民幣970,000,000元（相等於約1,183,000,000港元）、人民幣1,060,000,000元（相等於約1,293,000,000港元）及人民幣1,250,000,000元（相等於約1,524,000,000港元）。如通函的董事會函件所載，上限乃按過往授予瑞安建築的合約中將予核證的完成工程的估計金額（該金額將於逐步完成尚未完工的建築服務後被確認為收益），並參照於截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度內因履行可能由 貴集團授予SOC集團的新合約所提供建築服務的預計增加（該預計增加乃考慮到協商中的新合約數量以及 貴集團現有及於未來財政年度可能增長的房地產發展項目組合）而釐定。吾等注意到，上限呈上升趨勢，高於二零零九年通函所載上限。就此方面， 貴公司管理層向吾等表示，建議增加上限主要是由於中國通脹加劇及 貴集團加快發展步伐。

吾等獲 貴公司管理層告知，截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止財政年度，按過往授予瑞安建築的合約中將予核證的完成工程的估計金額（該金額將於逐步完成尚未完工的建築服務後被確認為收益）分別約為人民幣368,400,000元、人民幣28,500,000元及人民幣14,200,000元。此外，吾等已審閱 貴集團主要位於上海、武漢、重慶、佛山及大連的發展項目，並考量了 貴集團目前持有的土地儲備總量及其就該等土地制定的發展規劃，包括該土地上將開發的物業的性質及項目將產生的估計建築成本。根據 貴公司截至二零一一年六月三十日止六個月的

## 獨立財務顧問意見函件

中期報告，貴集團正邁向於二零一二年年底交付一百萬平方米物業的目標，進展理想，預期可於二零一一年財年結束前交付708,000平方米的物業。於二零一一年六月三十日，貴集團的土地儲備為13,100,000平方米，其中11,400,000平方米發展為可供出租及可供銷售建築面積（「建築面積」），而1,700,000平方米則為會所、停車位及其他設施。於二零一一年六月三十日，貴集團（包括大連聯營公司）擁有建築面積4,400,000平方米的發展中物業及建築面積6,500,000平方米的特作未來發展物業。

鑒於上述情況，吾等認為，上限屬公平合理，與貴集團的業務發展一致。

### 推薦建議

吾等於達致意見時已考慮上述主要因素及理由，特別是已考慮以下情況：

- (i) 新框架協議及委聘SOC集團等合資格承包商向貴集團提供建築服務乃於貴集團日常及一般業務過程中進行；
- (ii) 貴集團將遵照保證機制授出其房地產發展項目的建築合約，從而確保根據新框架協議授予SOC集團的合約的條款及價格按正常商業條款協定，且屬公平合理；
- (iii) 上限屬公平合理，與貴集團的業務發展一致。

經考慮上文所述後，吾等認為建議交易乃於貴集團一般及日常業務過程中訂立，而新框架協議及建議交易的條款乃按正常商業條款協定，屬公平合理且符合貴公司及股東的整體利益。

因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東，而我們亦建議獨立股東在股東特別大會上投票贊成決議案，以批准新框架協議及建議交易。

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

董事兼企業融資主管  
溫仕林

董事  
李瀾

謹啟

二零一二年一月三日

## 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

董事姓名	普通股數目			於相關股份的權益			於最後實際 可行日期權益
	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 (附註5)	總計	佔本公司已 發行股本的 概約百分比 (附註6)
羅先生	—	1,333,430 (附註1)	3,266,796,897 (附註2)	—	276,182,711 (附註5)	3,544,313,038	68.00%
李進港先生	286,000	208,500 (附註3)	—	5,077,338 (附註3)	—	5,571,838	0.10%
馮國綸博士	4,133,593	—	—	—	—	4,133,593	0.08%
梁振英議員	—	—	—	500,000	—	500,000	0.01%
龐約翰爵士	—	—	—	500,000	—	500,000	0.01%



董事姓名	普通股數目			於相關股份的權益		總計	於最後實際 可行日期權益
	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		佔本公司已 發行股本的 概約百分比 (附註6)
白國禮教授	220,000	—	—	500,000	—	720,000	0.01%
麥卡錫·羅傑博士	—	—	—	500,000	—	500,000	0.01%
邵大衛先生	—	—	—	500,000	—	500,000	0.01%

附註：

- (1) 該等股份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，羅先生被視為擁有該等股份的權益。
- (2) 該等股份由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」)及New Rainbow Investments Limited(「NRI」)持有的1,411,712,352股股份、1,717,614,889股股份及137,469,656股股份。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。瑞安投資持有的1,717,614,889股股份包括瑞安投資於613,529,412股股份的權益，而根據富明集團有限公司(本公司的間接全資附屬公司)、Cassidy Enterprises Corp.(瑞安投資的間接全資附屬公司)及瑞安投資於二零一一年九月九日訂立的協議，該等股份將於該等交易(包括買賣Rimmer Investments Limited的全部已發行股本及妙園投資有限公司全部已發行股本中的66.7%)完成後由本公司作為初始對價發行(「該等交易」)。該等交易的詳情載於本公司於二零一一年十月六日刊發的通函內。
- (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946,218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) 鑒於Chester International Cayman Limited(「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5,211,587,981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

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二零一零年十二月三十一日(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，除本通函及本公司於二零一一年十月六日刊發的通函所披露者外，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及第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、瑞安投資及NRI	董事
黃月良先生	SOCL、瑞安地產及瑞安投資	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，但不包括瑞安建業及其附屬公司)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。其他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) 自二零一零年十二月三十一日（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

除二零一一年六月三十日中期財務報表所披露於期內的營業額及利潤下跌外，於最後實際可行日期，董事並不知悉，自二零一零年十二月三十一日（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一月十八日（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：

- (i) 建築服務框架協議；
- (ii) 於二零零八年十二月十五日訂立的建築服務框架協議的補充協議；
- (iii) 新框架協議；
- (iv) 載於本通函的「獨立董事委員會函件」；
- (v) 載於本通函的「獨立財務顧問意見函件」；及
- (vi) 本附錄第五項所述百德能發出的同意書。

---

## 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」)謹訂於二零一二年一月十八日(星期三)上午十一時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，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

「動議：

- (a) 批准、追認及確認新框架協議(定義見本公司於二零一二年一月三日刊發的通函，註有「A」字樣的副本已送呈大會並由大會主席簡簽以資識別)及據此擬進行的交易及其落實情況；
- (b) 批准截至二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止三個財政年度的上限(定義見上述通函)；及
- (c) 授權本公司董事作出一切有關行動及事宜並簽立有關文件，並採取彼／彼等認為可能必要、適宜或權宜的一切步驟，藉以落實新框架協議及據此擬進行的一切其他交易，及／或使之生效，而本公司董事可作出其認為必要、適宜或權宜的任何更改。」

承董事會命  
瑞安房地產有限公司  
公司秘書  
黃金綸

香港，二零一二年一月三日

\* 僅供識別

---

## 股東特別大會通告

---

附註：

- (1) 凡有權出席股東特別大會及於會上投票的股東，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的授權書或其他授權文件(如有)或經公證的授權書或授權文件副本，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，股東仍可依願親身出席特別股東大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票。
- (3) 上述普通決議案將以投票方式表決。