
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建業有限公司股份，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，並明確表示概不就因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的任何損失承擔任何責任。



瑞安建業有限公司*

SOCAM Development Limited

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：983)

持 續 關 連 交 易

新 框 架 協 議

獨 立 董 事 委 員 會 及 獨 立 股 東 的
獨 立 財 務 顧 問



董事會函件載於本通函第4至8頁。載有獨立董事委員會推薦建議的函件載於本通函第9及10頁。獨立財務顧問天達的函件載於本通函第11至22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建議。

本公司謹訂於二零一二年一月二十日(星期五)下午四時正假座香港港灣道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31及32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，務請按隨附的代表委任表格上所印列的指示填妥該表格，並儘快交回本公司的總辦事處，地址為香港港灣道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。

* 僅供識別

香港，二零一二年一月三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	9
天達的意見函件	11
附錄 — 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：

「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	董事會；
「上限」	指	具「年度上限」一節所賦予的涵義；
「本公司」或「貴公司」	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)；
「建築服務」	指	所有涉及瑞安房地產集團於中國的房地產開發項目的建築服務，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	瑞安房地產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；
「本集團」或「貴集團」	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	由獨立非執行董事狄利思先生、李凱倫女士、艾爾敦先生、陳棋昌先生及曾國泰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「天達」	指	天達融資亞洲有限公司，為根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受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)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	瑞安房地產與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、中國澳門特別行政區及台灣)；
「決議案」	指	本通函第31及32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)；
「股東特別大會」	指	本公司為考慮及批准(如適當)新框架協議及據此擬進行的交易(連同上限)而召開的股東特別大會
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司股本中每股面值1.00港元的普通股；

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，為本公司的全資附屬公司；
「SOC集團」	指	SOC及其附屬公司；
「瑞安房地產」	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)；
「瑞安房地產集團」	指	瑞安房地產及其附屬公司
「瑞安建築」	指	瑞安建築有限公司，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；
「平方米」	指	平方米；及
「%」	指	百分比。

就本通函而言及僅供說明用途，除另有所指外，人民幣按照人民幣0.82元兌1.00港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。



瑞安建業有限公司*
SOCAM Development Limited

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：983)

執行董事：

羅康瑞先生
蔡玉強先生
黃勤道先生
黃福霖先生

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

非執行董事：

黃月良先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港
港灣道6-8號
瑞安中心
34樓

獨立非執行董事：

狄利思先生
李凱倫女士
艾爾敦先生
陳棋昌先生
曾國泰先生

敬啟者：

持續關連交易

新框架協議

緒言

有關瑞安房地產與瑞安建築就瑞安建築向瑞安房地產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)本公司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；及(b)本公司及瑞安房地產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房地產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已於二零一一年十二月三十一日屆滿。誠如本公司於二零一一年十二月九日刊發的公佈所披露，瑞安房地產與SOC(本公司的全資附屬公司)於二零一一年十二月九日訂立新框架協議，以就SOC集團(包括瑞安建築，為其成員公司之一)向瑞安房地產集團提供建築服務設定新指引及年度上限基準，並延長協議的年期多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)的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議；(iii)獨立財務顧問天達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) 瑞安房地產；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集團向瑞安房地產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瑞安房地產集團提供建築服務；及
- (b) 瑞安房地產集團及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)可根據瑞安房地產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，競投由瑞安房地產集團招標的建築服務合約；及

董事會函件

(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瑞安房地產集團提供建築服務。

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集團已向及將向瑞安房地產集團提供的所有建築服務而於有關財政年度內被確認為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，就向瑞安房地產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瑞安房地產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瑞安房地產集團授予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瑞安房地產集團現有及於未來財政年度可能增長的房地產開發項目組合）而釐定。

進行持續關連交易的理由及裨益

鑒於瑞安房地產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瑞安房地產的建築要求及水平的了解，新框架協議均可讓瑞安房地產及本公司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。

股東應注意，上限乃本公司與瑞安房地產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房地產集團的財務或潛在財務表現並無直接關

董事會函件

係，且不應被當作有任何直接關係，因瑞安房地產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。羅先生亦為瑞安房地產的主席，彼與其聯繫人有權於瑞安房地產股東大會上共同控制行使超過30%的投票權。因此，瑞安房地產乃本公司的關連人士的聯繫人。根據上市規則第14A章，按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章有關公佈、獨立股東批准、年度審閱及申報的規定。

鑑於羅先生於瑞安房地產的權益，羅先生於根據新框架協議擬進行的交易中被視為擁有重大權益。因此，彼就董事會通過有關批准新框架協議及據此擬進行的交易（連同上限）的決議案須放棄投票。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，故概無其他董事就上述決議案須放棄投票。

鑒於上述羅先生的權益，羅先生及其聯繫人亦須於股東特別大會上放棄投票。

倘新框架協議及據此擬進行的交易（連同上限）在股東特別大會上不獲獨立股東批准，則本公司將採取適當的步驟以確保遵守上市規則。

一般資料

本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集團為本公司的建築旗艦公司，其主要業務為從事樓宇建築及保養、室內裝修及承包管理服務。

瑞安房地產集團為中國主要房地產發展商之一。瑞安房地產集團主要業務為在中國從事開發、銷售、租賃、管理業務及長期持有優質住宅、辦公樓、零售、娛樂及文化物業。

董事會函件

股東特別大會

本公司謹訂於二零一二年一月二十日(星期五)下午四時正假座香港港灣道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31及32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)。

隨附股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附的代表委任表格上所印列的指示填妥該表格，並儘快交回本公司的總辦事處，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。

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，且符合本公司及股東的整體利益。因此，董事推薦獨立股東投票贊成決議案。

務請閣下垂注(i)本通函第9及10頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有其就新框架協議及據此擬進行的交易(連同上限)致獨立股東的推薦建議；(ii)本通函第11至22頁所載的獨立財務顧問天達的意見函件，當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及推薦建議；及(iii)本通函附錄所載的一般資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
瑞安建業有限公司
董事總經理兼行政總裁
黃勤道
謹啟

二零一二年一月三日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會編製的推薦建議函件全文，以供載入本通函。



瑞安建業有限公司*

SOCAM Development Limited

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：983)

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。

吾等獲董事會委任組成獨立董事委員會，以就新框架協議及據此擬進行的交易(連同上限)是否在本集團一般及日常業務過程中訂立、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。天達已獲委任為獨立財務顧問，就相同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，當中載有關於新框架協議的資料，及本通函第11至22頁所載的獨立財務顧問天達的意見函件，當中載有其對新框架協議及據此擬進行的交易(連同上限)的意見及推薦建議。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

經考慮天達的意見後，吾等認為，新框架協議及據此擬進行的交易(連同上限)乃於本集團的一般及日常業務過程中訂立、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，故吾等推薦獨立股東投票贊成決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會
獨立非執行董事
陳棋昌
謹啟

二零一二年一月三日

天達的意見函件

以下為天達就新框架協議所編製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。



Investec Capital Asia Ltd
Room 3609, 36/F, Two International Finance Centre
8 Finance Street, Central, Hong Kong
香港中環金融街8號國際金融中心二期36樓3609室
Tel/電話：(852) 3187 5000
Fax/傳真：(852) 2501 0171
www.investec.com

敬啟者：

持續關連交易

新框架協議

I. 緒言

吾等提述吾等就新框架協議獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。有關新框架協議的詳情載於日期為二零一二年一月三日致股東的通函（「通函」），本函件亦為其中一部份）所載董事會函件（「董事會函件」）內。本函件載有吾等就新框架協議及據此擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東的意見。除文義另有所指，否則通函所界定詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

於二零零六年六月四日，瑞安建築（貴公司的非全資附屬公司）與瑞安房地產訂立建築服務框架協議，內容有關瑞安建築向瑞安房地產集團提供建築服務，以及就截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度各年瑞安建築向瑞安房地產集團提供的所有建築服務設定每年最高金額。建築服務框架協議為二零零八年十二月十五日的補充協議補充，以延長期限多三個財政年度至二零一一年十二月三十一日。

於二零一一年十二月九日，SOC（貴公司的全資附屬公司）與瑞安房地產訂立新框架協議，以就SOC集團（包括瑞安建築，為其成員公司）向瑞安房地產集團提供建築服務設定新指引及年度上限基準，並進一步延長期限多三個財政年度至二零一四年十二月三十一日。

天達的意見函件

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。彼亦為瑞安房地產的主席，彼與其聯繫人有權於瑞安房地產股東大會上共同控制行使超過30%的投票權。因此，根據上市規則，瑞安房地產乃 貴公司的關連人士的聯繫人。根據上市規則第14A章，新框架協議項下擬進行的交易將因而構成 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條所載的適用百分比率超過5%，故訂立新框架協議須遵守上市規則第14A章公佈、獨立股東批准、年度審閱及申報的規定。

II. 獨立董事委員會

董事會的成員現時包括四名執行董事，即羅康瑞先生、蔡玉強先生、黃勤道先生及黃福霖先生；一名非執行董事，即黃月良先生；以及五名獨立非執行董事，即狄利思先生、李凱倫女士、艾爾敦先生、陳棋昌先生及曾國泰先生。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會經已成立，就新框架協議的條款以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。

吾等獲 貴公司委聘，就新框架協議的條款及據此擬進行的交易(連同上限)是否於 貴集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，且屬公平合理並符合 貴公司及股東的整體利益而向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就新框架協議及據此擬進行的交易(連同上限)向獨立董事委員會提供意見，以供其向獨立股東作出推薦建議時作考慮。

III. 意見基礎及假設

於達致吾等的意見時，吾等僅依賴通函所載有關 貴集團事務的聲明、資料、意見及陳述，以及 貴集團及／或其高級管理人員及／或其董事向吾等提供的資料及陳述。吾等已假設通函所載或所述或 貴集團及／或其高級管理人員及／或其董事以其他方式提供、作出或發出涉及 貴集團事務的所有該等聲明、資料、意見及陳述(彼等就此負全責)，於其作出及發出之時屬真實、準確及有效，且於通函刊發之日仍屬真實及有效。吾等已假設載於通函內由 貴集團董事及／或高級管理人員作出或提供的有關 貴集團事務的所有意

天達的意見函件

見及陳述均經審慎周詳諮詢後始合理作出。吾等亦已尋求及取得 貴集團及／或其高級管理人員及／或其董事確認，通函所提供及所述資料並無遺漏重大事實。

吾等認為吾等已經審閱目前所有可供查閱的資料及文件，以使吾等能達致知情意見，並為吾等依賴獲提供的資料提供理據，以就吾等的意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑 貴集團及／或其高級管理人員及／或其董事及彼等各自顧問向吾等提供的聲明、資料、意見及陳述的真實性、準確性及完整性，亦無理由認為吾等獲提供或上述文件所載資料中隱瞞或遺漏重大資料。然而，吾等並無獨立核證所提供資料，亦無對 貴公司或其任何附屬公司的業務及事務進行獨立調查。

IV. 所考慮的主要因素及理由

於達致吾等的推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 訂立新框架協議的背景及理由

貴集團主要於香港及中國從事房地產開發、資產管理、水泥生產及建築業務。

下文載列 貴集團截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止兩個財政年度以及截至二零一一年六月三十日止六個月的財務摘要概要(乃摘錄自 貴公司截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的年報，以及 貴公司截至二零一一年六月三十日止六個月的中期報告)。

表A：貴集團的財務摘要

	截至 二零一一年 六月三十日 止六個月 百萬港元 (未經審核)	截至十二月三十一日 止年度 二零一零年 百萬港元 (經審核)	二零零九年 百萬港元 (經審核)
收入			
— 建築及樓宇保養工程	1,985	4,812	3,065
— 其他分部	732	3,232	135
	<u>2,717</u>	<u>8,044</u>	<u>3,200</u>
除稅前溢利	479	1,098	828
年度／期間溢利	468	918	812

天達的意見函件

截至二零一零年十二月三十一日止年度，貴集團的收入約為8,044,000,000港元，較去年上升約151.4%。收入增加是由於貴集團的物業分部以整項形式出售四個位於中國的房地產項目，以及建築及樓宇保養工程分部於香港及中國內地的工程量增加。計及經營成本及稅項開支後，貴集團於該年度的溢利約為918,000,000港元（二零零九年：約812,000,000港元）。

截至二零一一年六月三十日止六個月，貴集團的收入約為2,717,000,000港元，較二零一零年同期下降約9.1%。繼二零一零年香港及中國內地的工程量大幅增長後，建築及樓宇保養工程分部的收入保持穩定。貴集團截至二零一一年六月三十日止六個月的溢利約為468,000,000港元，較二零一零年同期減少約10.7%。

建築及樓宇保養工程分部仍為貴集團的重要經營分部，分別佔貴集團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的收入約95.8%及59.8%，並佔貴集團截至二零一一年六月三十日止六個月的收入約73.1%。貴公司管理層認為，訂立新框架協議可使貴集團獲得潛在的合約工程及收入來源。

瑞安房地產為中國主要房地產發展商之一。瑞安房地產集團的主要業務為在中國從事開發、銷售、租賃、管理業務及長期持有優質住宅、辦公樓、零售、娛樂及文化物業。

於二零零六年六月四日，瑞安建築（貴公司的非全資附屬公司）與瑞安房地產就瑞安建築向瑞安房地產集團提供建築服務而訂立建築服務框架協議（為二零零八年十二月十五日的補充協議補充）。建築服務框架協議已於二零一一年十二月三十一日屆滿。建築服務框架協議的詳情分別載於貴公司於二零零七年三月八日及二零零九年一月五日刊發的通函內。

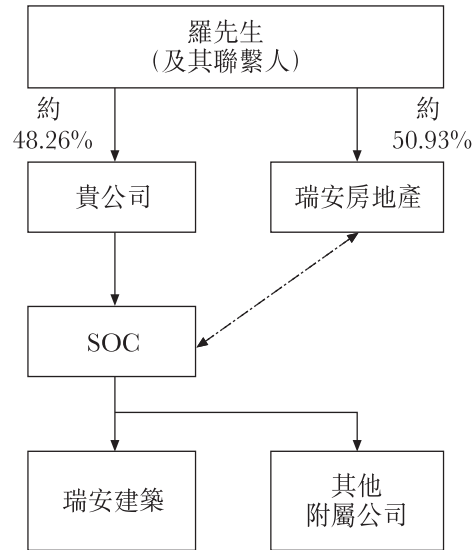
鑒於(i)過往向瑞安房地產集團提供建築服務的滿意經驗，貴集團將繼續享有公平機會參與中國建築工程的非投標合約（定義見下文）及／或透過投標過程參與投標合約（定義見下文）；及(ii)貴集團可就瑞安房地產日後擴大於中國的房地產開發業務享有策略性利益（在業務流量方面），故貴公司管理層認為訂立新框架協議符合貴集團於具增長潛力的城市從事建築工程的企業策略。

由於貴集團的主要業務之一與建築及承包工程相關，而瑞安房地產集團於中國從事房地產開發業務，故吾等同意董事的看法，認為訂立新框架協議及據此擬進行的交易乃屬於貴集團的一般及日常業務過程的一部份。

2. 新框架協議及上限

2.1 新框架協議的條款

新框架協議為期三年，有效期至二零一四年十二月三十一日止。下圖載列 貴公司、瑞安房地產及SOC的股權及公司架構：



新框架協議的主要條款載列如下：

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）（「非投標合約」）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瑞安房地產集團提供建築服務；及
- (b) 瑞安房地產集團與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。

我們已與 貴公司管理層討論並了解絕大部份非投標合約會再外判予獨立承判商。我們已審閱非投標合約及相關補充附表的樣本，並注意到，非投標合約樣本的毛利率相比與其他獨立人士訂立的合約樣本並非對本集團較為不利。

天達的意見函件

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(「投標合約」)的建築服務：

- (a) SOC集團(或其代理人)可根據瑞安房地產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，競投由瑞安房地產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瑞安房地產集團提供建築服務。

吾等從 貴公司得悉，瑞安房地產集團的工料測量部負責邀請有預審資格的承包商就建築工程投標。授出建築工程的決定由相關項目的瑞安房地產集團採購委員會根據投標者符合合約要求的能力、資格、可靠性、質素及價格作出(「投標程序」)。

SOC集團就投標合約作投標時乃根據下列資料作出估價：

- 投標文件所訂明的工程總量；
- 於投標文件載列的合約期內按指定規格完成工程所需的勞工、材料及管理人員；
- 其獲取有關材料及勞工的成本以及(如適用)於合約期內投入該等材料及勞工的成本預期可能適用的通脹比率；
- 就浪費及重做項目的合理撥備；
- 合約行政成本；及
- 按成本計算得出的毛利率(該毛利率在市場上就特定區域的同類工程而言具有競爭力)。

我們已與 貴公司管理層討論並了解SOC集團均會按類似上述的標準就投標合約及與其他獨立人士訂立的其他合約的建築工程作出投標準備。我們亦向 貴公司取得投標合約及相關補充附表的樣本並將投標合約樣本的毛利率與其他獨立人士訂立的合約比較，我們注意到，投標合約樣本的毛利率相比與其他獨立人士訂立的合約樣本並非對本集團較為不利。

天達的意見函件

經考慮(i)上文所載訂立新框架協議的背景及理由；(ii)如上文所述，提供建築服務乃於 貴集團的一般及日常業務過程中進行，且經公平磋商後按正常商業條款授出；(iii)非投標合約的合約價乃參照相關省市指引所公佈的材料及勞工成本的現行價格按現行市價及經公平磋商計算得出；(iv)投標合約乃根據投標程序授出；(v)投標合約及非投標合約的樣本的定價相比與其他獨立人士訂立的合約樣本並非對本集團較為不利，吾等同意董事的看法，認為根據新框架協議擬進行的交易乃按正常商業條款進行，而該等條款屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

2.2 截至二零一一年十二月三十一日止三個年度的年度上限

下表載列(i)截至二零一一年十二月三十一日止三個年度，根據建築服務框架協議提供建築服務的年度上限(如 貴公司於日期為二零零九年一月五日的通函所載)；(ii)就向瑞安房地產集團提供的建築服務而被瑞安建築確認的收益(摘錄自董事會函件)；及(iii)其各自的使用情況。

年度	就向瑞安 房地產集團 提供的建築 服務而被 瑞安建築確認		
	年度上限 (人民幣百萬元)	的收益 (人民幣百萬元)	使用率
二零零九年	410	196	47.8%
二零一零年	561	527	93.9%
二零一一年	845	622*	73.6%

* 截至二零一一年九月三十日止九個月。

吾等已與 貴公司管理層討論，並知悉鑒於瑞安建築不斷提升競爭力、公認的工程質量及適合瑞安建築的工程性質，故於截至二零一零年十二月三十一日止兩個財政年度及截至二零一一年九月三十日止九個月，瑞安建築成功獲瑞安房地產集團授予的建築服務金額得以增加。此亦能解釋瑞安建築於各財政年度／期間就向瑞安房地產集團提供的建築服務而被確認的收益增加。吾等注意到，截至二零零九年十二月三十一日止年度，瑞安建築就建築服務所確認的收益約為上限的47.8%。吾等已與 貴公司管理層討論，並知悉截至二零零九年十二月三十一日止年度的使用率相對偏低主要由於以下因素所致，包括：(i)於截至二零零九年十二月三十一日止年度可供瑞安建築投標的投標合約金額低於估計年度上限時所預計的金額；及(ii)已獲授合約的建築工程進度出現變動，已履行工程的進度亦因而出現

天達的意見函件

變動。截至二零一零年十二月三十一日止年度及截至二零一一年九月三十日止九個月被確認的相應收益與截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度的上限相符。

2.3 截至二零一四年十二月三十一日止三個年度的年度上限

下表載列於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度，SOC集團將向瑞安房地產集團提供的建築服務的建議年度上限：

年度	上限 (人民幣百萬元)
二零一二年	970
二零一三年	1,060
二零一四年	1,250

根據 貴公司的資料，上限乃根據下列各項釐定：

- (i) 過往授予瑞安建築的合約中可被核證為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)；及
- (ii) 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瑞安房地產集團授予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瑞安房地產集團現有及於未來財政年度可能增長的房地產開發項目組合。

吾等獲 貴公司提供(i)瑞安房地產集團已授予瑞安建築的建築合約；及(ii)瑞安房地產集團於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度就潛在項目而可能授予瑞安建築的建築合約的資料。經審閱，該等合約包涵(i)將由獨立工料測量師核證的已竣工建築工程並將於二零一二年及二零一三年被確認為收入；(ii)預期將於二零一二年竣工並被確認收入的已動工建築工程；(iii)將於二零一二年至二零一四年期間動工並被確認收入的建築工程；及(iv)瑞安房地產集團規劃中並可能於二零一二年至二零一四年期間動工的房地產開發項目的建築工程。吾等亦已與 貴公司管理層討論，並知悉於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度瑞安房地產集團可能授予SOC集團的建築工程估計金額，乃根據瑞安房地產集團按其內部工程進度及未來業務計劃於相關年度將動工工程的估計金額，及經SOC集團及瑞安房地產集團的管理層討論後釐定。

天達的意見函件

瑞安房地產為中國主要房地產發展商之一。根據瑞安房地產截至二零一一年六月三十日止六個月的中期報告，瑞安房地產的土地儲備總建築面積（「總建築面積」）約為13,100,000平方米，包括分佈於上海、杭州、武漢、重慶、佛山及大連的九個發展項目。該等項目包括持作投資用途總建築面積約為850,000平方米的已落成物業，以及發展中及持作未來發展總建築面積合共約為12,300,000平方米的物業（「發展區域」）。

為評估上限金額的合理性，吾等亦已考慮有關上海、重慶、佛山及大連房地產市場的若干資料，根據瑞安房地產截至二零一一年六月三十日止六個月的中期報告，瑞安房地產於該等地方擁有的持作發展物業及持作未來發展物業的總建築面積合共佔發展區域約89%。

上海房地產市場的整體情況

上海為中國四個直轄市之一，由中國中央政府直接管轄。根據上海統計局的資料，於二零一零年十二月三十一日，上海約有23,000,000人口。

於二零零六年至二零一零年五年間，上海的本地生產總值（「本地生產總值」）大幅增長。於二零一零年，上海的本地生產總值約達人民幣17,166億元。根據上海統計局的資料，截至二零一一年十二月三十一日止年度，房地產的總投資額約為人民幣1,981億元。下表載列上海於所示期間的選定經濟數據：

	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
名義本地生產總值 (人民幣十億元)	1,057.2	1,249.4	1,407.0	1,504.6	1,716.6
名義本地生產總值增長率(%)	14.3	18.2	12.6	6.9	14.1
人均本地生產總值 (人民幣)	54,858	62,041	66,932	69,164	76,074

資料來源：二零一一年上海統計年鑑（上海統計局出版）

根據上海統計局的資料，於二零一零年，於上海建成的住宅物業總建築面積合共約為14,000,000平方米，較二零零九年下跌9.3%。上海住宅物業的每平方米平均售價由二零零九年的人民幣2,924元上升至二零一零年約人民幣3,844元。

根據上海統計局的資料，於二零一零年，於上海建成的辦公樓物業總建築面積合共約為1,510,000平方米，較二零零九年增加11.6%。上海辦公樓物業的每平方米平均售價由二零零九年的人民幣6,051元下跌至二零一零年約人民幣4,926元。

天達的意見函件

重慶房地產市場的整體情況

重慶位於四川省以東。根據重慶統計局的資料，於二零一零年十二月三十一日，重慶約有33,000,000人口。於二零一零年，重慶的名義本地生產總值約達人民幣7,926億元，即人均本地生產總值約人民幣27,596元。下表載列重慶於所示期間的選定經濟數據：

	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
名義本地生產總值 (人民幣十億元)	390.7	467.6	579.4	653.0	792.6
名義本地生產總值增長率(%)	12.7	19.7	23.9	12.7	21.4
人均本地生產總值 (人民幣)	13,939	16,629	20,490	22,920	27,596

資料來源：二零一一年重慶統計年鑑

根據重慶統計局的資料，重慶的房地產投資總額由二零零九年約人民幣1,239億元大幅上升至二零一零年的人民幣1,620億元，較二零零九年增加30.8%。於二零一零年，於重慶售出的住宅物業總建築面積合共約為39,900,000平方米，較二零零九年上升約5.7%。於二零一零年，重慶自銷售商品房所得的總收入上升至約人民幣1,847億元，較二零零九年上升34.1%。在銷售商品房所得的總收入中，約人民幣1,610億元來自住宅物業，較二零零九年增加約30.7%。

佛山房地產市場的整體情況

佛山位於廣東省。根據佛山統計局的資料，於二零一零年十二月三十一日，佛山約有1,100,000居民。於二零一零年，佛山的本地生產總值約達人民幣5,652億元，較二零零九年增長14.3%。下表載列佛山於所示期間的選定經濟數據：

	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
名義本地生產總值 (人民幣十億元)	292.7	358.9	433.3	481.4	565.2
名義本地生產總值增長率(%)	23.0	22.6	20.7	11.1	17.4
人均可支配收入 [^] (人民幣)	18,894	21,754	22,494	24,578	27,245

資料來源：佛山統計局

[^] 佛山的人均本地生產總值於佛山統計局不可公開查閱。人均可支配收入的披露僅供參考用途。

天達的意見函件

根據佛山統計局的資料，於二零一零年，於佛山售出的商品房總建築面積合共約為8,900,000平方米，較上一年度上升13.6%。於二零一零年，商品房銷售收入為人民幣668億元，較二零零九年增加約37.0%。

大連房地產市場的整體情況

大連為中國遼寧省東北部的沿海城市。根據大連統計局的資料，截至二零一零年十一月一日，大連約有5,860,000居民。於二零一零年，大連的本地生產總值約達人民幣5,158億元，較二零零九年增加16.7%。下表載列大連於所示期間的選定經濟數據：

	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
名義本地生產總值 (人民幣十億元)	257.0	313.1	385.8	441.8	515.8
名義本地生產總值增長率(%)	12.0	21.8	23.2	14.5	16.7
人均可支配收入 [^] (人民幣)	13,350	15,109	17,500	19,014	21,293

資料來源：大連統計局

[^] 大連的人均本地生產總值於大連統計局不可公開查閱。人均可支配收入的披露僅供參考用途。

根據大連市統計局的資料，於二零一零年，於大連售出的住宅物業總建築面積合共約為1,330,000平方米，較上一年度增加9.3%。於二零一零年，商品房銷售收入為人民幣856億元，較二零零九年上升18.8%；其中住宅銷售佔人民幣762億元，較上一年度上升12.8%。

吾等亦注意到，根據中國政府十二五規劃，推進城鎮化仍是其主要目標之一，十二五規劃載有二零一一年至二零一五年中國政府政策的總體方向。根據十二五規劃，中國政府已設定於二零一五年前城鎮化率的目標為51.5%，較十二五規劃之初增加約47.5%。

鑒於發展區域的經濟活動及房地產市場的持續增長，以及為實現城鎮化目標而可能出台的政府優惠政策，吾等同意 貴公司管理層的看法，認為中國房地產市場將會進一步發展。

天達的意見函件

2.4 吾等的意見

基於(i) 貴公司所提供的有關瑞安房地產集團將於未來三年授予／可能授予SOC集團的項目的估計金額資料；(ii)瑞安房地產的土地儲備總建築面積約13,100,000平方米；及(iii) 貴集團過往為瑞安房地產集團提供建築服務的滿意經驗，吾等認為建議上限金額屬公平合理。

V. 推薦建議

經考慮上述因素後，吾等認為新框架協議及據此擬進行的交易(連同上限)的條款乃於 貴集團的一般及日常業務過程中訂立，並按正常商業條款協定，對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及獨立股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成以批准新框架協議及其項下擬進行的交易(連同上限)的普通決議案，該決議案將於股東特別大會上提呈。

此致

瑞安建業有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
天達融資亞洲有限公司
執行董事
鍾建舜
謹啟

二零一二年一月三日

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則的規定提供有關本公司的資料。董事願就本通函所載的資料共同及個別承擔全部責任，且在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載的資料在各重大方面均屬準確完備，且並無誤導或欺詐，以及並無遺漏任何其他事實致使其中任何聲明或本通函含有誤導成份。

2. 董事及行政總裁的權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司行政總裁於本公司的股份、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被當作或視為擁有的權益及淡倉），或根據上市公司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，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所規定存置的登記冊中的權益及淡倉如下：

(a) 於股份的好倉

董事姓名	股份數目				佔本公司已發行股本的概約百分比
	個人權益	家族權益	其他權益	合計	
羅康瑞先生	—	312,000 (附註 1)	235,981,000 (附註 2)	236,293,000	48.26%
蔡玉強先生	540,000	—	—	540,000	0.11%
黃勤道先生	—	192,533 (附註 3)	—	192,533	0.03%
黃福霖先生	32,000	—	—	32,000	0.01%
黃月良先生	600,000	—	—	600,000	0.12%

附註：

- (1) 該等股份由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，羅先生被視為擁有該等股份的權益，而羅先生及羅太太均被視為擁有於下文附註(2)所述有關235,981,000股股份的權益。

- (2) 該等股份由Shui On Company Limited (「SOCL」) 實益擁有。於該等由SOCL實益擁有的235,981,000股股份當中，SOCL本身持有220,148,000股股份，而其間接全資附屬公司Shui On Finance Company Limited (「SOFCL」) 則持有15,833,000股股份。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，其信託人為Bosrich Holdings (PTC) Inc. (「Bosrich」)。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的其中一名受益人，HSBC International Trustee Limited (「滙豐信託」) 則為信託人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生、羅太太、滙豐信託及Bosrich均被視為擁有該等股份的權益。
- (3) 該等股份由黃勤道先生的配偶實益擁有。根據證券及期貨條例，黃勤道先生被視為擁有該等股份的權益。

(b) 於股份的淡倉

董事姓名	股份數目				佔本公司已發行股本的概約百分比
	個人權益	家族權益	其他權益	合計	
羅康瑞先生	—	—	1,600,000 (附註)	1,600,000	0.32%

附註：該淡倉指SOCL於二零零二年八月二十七日授予黃月良先生的認購期權所涉及的相關股份，作為彼效力本公司的一部份獎勵。根據證券及期貨條例，羅先生、羅太太、滙豐信託及Bosrich均被視為擁有該等股份的淡倉。

(c) 本公司的購股權

於最後實際可行日期，以下董事於本公司根據其於二零零二年八月二十七日採納的購股權計劃 (「購股權計劃」) 授出的購股權中擁有權益：

董事姓名	授出日期	每股認購價 港元	尚未行使的購股權的行使期限	尚未行使的購股權所涉及的股份數目
蔡玉強先生	二零零七年六月十四日	20.96	二零零七年十二月十四日至二零一二年六月十三日	250,000
	二零零八年五月七日	19.76	二零零八年十一月七日至二零一三年五月六日	250,000
	二零零九年四月九日	7.63	二零零九年十月九日至二零一四年四月八日	250,000

董事姓名	授出日期	每股 認購價 港元	尚未行使的 購股權的行使期限	尚未行使 的購股權 所涉及的 股份數目
蔡玉強先生 (續)	二零零九年 四月九日	7.63	二零一二年四月九日至 二零一九年四月八日	1,000,000
	二零一零年 四月十二日	12.22	二零一零年十月十二日至 二零一五年四月十一日	250,000
	二零一零年 四月十二日	12.22	二零一三年四月十二日至 二零二零年四月十一日	1,000,000
	二零一一年 六月二十三日	10.90	二零一一年十二月二十三日至 二零一六年六月二十二日	250,000
	二零一一年 七月二十八日	10.00	二零一五年五月一日至 二零二一年七月二十七日	6,500,000
	黃勤道先生	二零零九年 六月五日	11.90	二零一零年一月三日至 二零一二年一月二日
	二零零九年 六月五日	11.90	二零一零年七月一日至 二零一二年六月十三日	88,000
	二零一零年 四月十二日	12.22	二零一零年十月十二日至 二零一五年四月十一日	350,000
	二零一零年 四月十二日	12.22	二零一三年四月十二日至 二零二零年四月十一日	1,500,000
	二零一一年 六月二十三日	10.90	二零一一年十二月二十三日至 二零一六年六月二十二日	400,000
	二零一一年 七月二十八日	10.00	二零一五年五月一日至 二零二一年七月二十七日	10,800,000

董事姓名	授出日期	每股 認購價 港元	尚未行使的 購股權的行使期限	尚未行使 的購股權 所涉及的 股份數目
黃福霖先生	二零零七年 六月十四日	20.96	二零零七年十二月十四日至 二零一二年六月十三日	200,000
	二零一零年 四月十二日	12.22	二零一零年十月十二日至 二零一五年四月十一日	200,000
	二零一零年 四月十二日	12.22	二零一三年四月十二日至 二零二零年四月十一日	1,000,000
	二零一一年 六月二十三日	10.90	二零一一年十二月二十三日至 二零一六年六月二十二日	250,000
	二零一一年 七月二十八日	10.00	二零一五年五月一日至 二零二一年七月二十七日	6,500,000
	黃月良先生 (附註2)	二零零七年 六月十四日	20.96	二零零七年十二月十四日至 二零一二年六月十三日
二零零八年 五月七日	19.76	二零零八年十一月七日至 二零一三年五月六日	500,000	
二零零九年 四月九日	7.63	二零零九年十月九日至 二零一四年四月八日	750,000	
二零零九年 四月九日	7.63	二零一二年四月九日至 二零一九年四月八日	1,778,000	
二零一零年 四月十二日	12.22	二零一零年十月十二日至 二零一五年四月十一日	350,000	
二零一零年 四月十二日	12.22	二零一三年四月十二日至 二零二零年四月十一日	416,000	
二零一一年 六月二十三日	10.90	二零一一年十二月二十三日至 二零一六年六月二十二日	150,000	

附註：

- (1) 授予董事的所有購股權的歸屬乃受其個別的要約函件所載的歸屬表及／或表現條件所規限。
- (2) 黃月良先生已於二零一一年九月一日按本公司僱傭合約退休。根據購股權計劃的條款及受相關要約函件的條款所規限，黃月良先生的尚未行使購股權於其退休之日起計12個月內可予行使。

(d) 涉及股份的認購期權

於最後實際可行日期，以下董事擁有由SOCL根據上文(b)項附註所述的安排授出涉及股份的認購期權：

董事姓名	每股行使價 港元	行使期限	認購期權所涉及 的股份數目
黃月良先生	6.00	二零零五年八月二十七日至 二零一二年八月二十六日 (附註)	1,600,000

附註：SOCL於二零零二年八月二十七日授予黃月良先生認購期權，作為彼效力本公司的一部份獎勵。根據SOCL與黃月良先生於二零一零年七月訂立的協議函件，該認購期權的行使期限由二零一零年八月二十六日延長至二零一一年八月二十六日。根據訂約雙方於二零一一年七月訂立的協議函件，行使期限進一步延長至二零一二年八月二十六日。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司行政總裁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分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(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)，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所規定存置的登記冊中的任何權益或淡倉。

除本文所披露者外，於最後實際可行日期，概無存在任何董事擁有重大權益且與本集團的業務有重大關係的合約或安排。

除本文及本公司於二零一一年六月十七日就本集團向SOCL集團公司租賃商業物業而訂立框架協議所刊發的公佈內作出的披露外，於最後實際可行日期，概無董事自二零一零年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日)以來於本集團內任何成員公司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，除下文所披露者外，概無董事為另一家公司的董事或僱員，而該公司於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露的權益或淡倉：

董事姓名	擁有須予披露的權益或淡倉的公司名稱	在該等公司擔任的職務
羅康瑞先生	SOCL及SOFCL	董事
蔡玉強先生	SOCL及SOFCL	董事
黃福霖先生	SOFCL	董事
黃月良先生	SOCL及SOFCL	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不會於一年內屆滿或本集團不可於一年內不作賠償(法定賠償除外)而予以終止的服務合約。

4. 董事的競爭業務權益

於最後實際可行日期，以下董事於下列與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中被視為擁有權益：

董事姓名	其業務被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的實體名稱	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的實體的業務簡介	董事於該實體的權益性質
羅康瑞先生	瑞安房地產	中國房地產發展	董事及控股股東
黃月良先生	瑞安房地產	中國房地產發展	非執行董事

除上文所披露者外，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的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

5. 專家及同意書

以下為於本通函中提供意見及建議的專家的資格：

名稱	資格
天達	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團

天達已就本通函的刊發發出書面同意書，表示同意以本通函所載的形式及涵義轉載其函件或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

6. 專家的權益

於最後實際可行日期，天達：

- (a) 並無於本集團的任何成員公司中直接或間接持有任何股權，或擁有可認購或以他人名義認購本集團任何成員公司的證券的權利(不論可否依法強制執行)；及
- (b) 自二零一零年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日)以來概無於本集團內任何成員公司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。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零一零年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日)以來的財務或經營狀況出現任何重大不利變動。

8. 備查文件

下列文件的副本由本通函日期起直至二零一二年一月二十日(包括該日)的營業時間內，於本公司總辦事處(地址為香港港灣道6-8號瑞安中心34樓)可供查閱：

- (a) 建築服務框架協議；及
- (b) 新框架協議。

9. 一般資料

本通函的中英文本倘有歧義，概以英文本為準。

股東特別大會通告



瑞安建業有限公司*
SOCAM Development Limited
(於百慕達註冊成立的有限公司)
(股份代號：983)

茲通告瑞安建業有限公司(「本公司」)謹訂於二零一二年一月二十日(星期五)下午四時正假座香港港灣道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(不論有否修訂)下列決議案為本公司的普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、追認及確認訂立新框架協議(定義見本公司於二零一二年一月三日刊發的通函，而一份註有「A」字樣並由大會主席簡簽以資識別的該協議副本於大會上呈列)及據此擬進行的交易以及落實其執行；
- (b) 批准截至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和簽署有關文件，並採取彼等認為可能必要、適宜或權宜的一切步驟，以落實及／或使新框架協議及據此擬進行的一切交易生效，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
公司秘書
吳麗丹

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) 凡有權出席上述大會並於會上投票的股東，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)或經核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總辦事處，地址為香港港灣道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股東特別大會或其任何續會(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。