

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，並明確表示概不會就本公佈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。



Shui On Land Limited
瑞安房地產有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：272)

持續關連交易

有關框架租賃協議的補充協議

謹此提述本公司於二零零六年九月二十日刊發的招股章程，內容有關本公司與 Shui On Company Limited (「SOCL」) 根據日期為二零零六年五月三十日雙方簽訂的框架租賃協議 (「原有協議」) 進行的持續關連交易。

本公司已於二零零七年九月四日與SOCL訂立補充框架租賃協議 (「補充協議」)，主要目的乃為延長原有協議的年期，使原有協議於二零零九年十二月三十一日而非二零零八年十二月三十一日屆滿。

就本集團根據原有協議租賃、分租及特許使用上海物業而應付給SOCL集團的年度總額而言，現時認為本公司招股章程內所披露截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度的有關年度上限不再足夠。因此，本公司尋求修訂截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度的年度上限，同時制訂截至二零零九年十二月三十一日止年度的有關年度上限。

誠如本公司招股章程內所披露，截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度根據原有協議租賃、分租及特許使用香港物業而應付的年度上限將維持不變，但本公司尋求為截至二零零九年十二月三十一日止年度制訂有關年度上限。

SOCL為本公司的控股股東，因此，SOCL為本公司的關連人士。由於經修訂及新年度上限根據上市規則所計算的各個適用百分比率均低於2.5%，持續關連交易僅須遵守上市規則第14A.45至第14A.47條所載的申報及公佈規定。根據上市規則第14A.46條的規定，有關持續關連交易的詳情將載於下一份刊發的年報及賬目內。

1. 補充協議

日期： 二零零七年九月四日

訂約方： 本公司

SOCL

主要條款： 延長原有協議的年期，使原有協議於二零零九年十二月三十一日而非二零零八年十二月三十一日屆滿。原有協議(經補充協議補充)將涵蓋截至二零零九年十二月三十一日止三個年度。

2. 年度上限

就本集團根據原有協議租賃、分租及特許使用上海物業而應付給SOCL集團的年度總額而言，現時認為本公司招股章程內所披露截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度的有關年度上限不再足夠。因此，本公司尋求修訂截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度的年度上限，並按下文所載制訂截至二零零九年十二月三十一日止年度的有關年度上限：

	二零零七年 人民幣	二零零八年 人民幣	二零零九年 人民幣
現有年度上限	20,900,000	24,500,000	—
新年度上限	28,000,000	38,000,000	48,000,000

誠如本公司招股章程內所披露，截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度根據原有協議租賃、分租及特許使用香港物業而應付的年度上限將維持不變（即分別為3,760,000港元及4,360,000港元），但本公司尋求為截至二零零九年十二月三十一日止年度制訂有關年度上限為5,232,000港元。

在釐定經修訂及新年度上限時，本公司董事已計及本集團預期於截至二零零九年十二月三十一日止三個年度就租賃、分租及特許使用上海及香港物業而應付給SOCL集團的年租及管理費（如有）總額，上海及香港鄰近範圍類似質素物業的市值租金，及本公司的預計增長。董事認為，上文所載列的經修訂及新年度上限合理。

3. 持續關連交易的理由

由於本集團在中國的業務有迅速而穩定的增長，故需要更多辦公樓空間以配合本集團的持續發展。董事認為，訂立補充協議與本集團的商業目標一致。

董事（包括獨立非執行董事）相信，補充協議乃按正常商業條款訂立，而且補充協議及持續關連交易的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體最佳利益。

4. 有關本公司及SOCL的資料

本公司（透過其附屬公司及聯營公司）為中國主要房地產發展商之一。本集團的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。

SOCL的主要業務為投資控股。

5. 上市規則的涵義

SOCL為本公司的控股股東，因此，SOCL為本公司的關連人士。由於經修訂及新年度上限根據上市規則所計算的各個適用百分比率均低於2.5%，持續關連交易僅須遵守上市規則第14A.45至第14A.47條所載的申報及公佈規定。根據上市規則第14A.46條的規定，有關持續關連交易的詳情將載於下一份刊發的年報及賬目內。

釋義

「年度上限」	指	本集團就持續關連交易而應付給SOCL集團的最高年租及管理費(如有)總額；
「聯繫人」、 「關連人士」、 「控股股東」	指	各自具有上市規則所賦予之涵義；
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，一家在開曼群島註冊成立的公司，其股份在香港聯合交易所有限公司上市；
「持續關連交易」	指	本集團與SOCL集團就本集團根據原有協議(經補充協議補充)向SOCL集團進行租賃、分租或特許使用物業而訂立的持續關連交易；
「董事」	指	本公司的董事；
「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；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「原有協議」	指	具有本公佈概要一欄所賦予之涵義；

「中國」	指	中華人民共和國；
「人民幣」	指	中國法定貨幣，人民幣；
「股東」	指	本公司的股份持有人；
「SOCL」	指	Shui On Company Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司；
「SOCL集團」	指	SOCL及其附屬公司（不包括本集團）；及
「補充協議」	指	具有本公佈概要一欄所賦予之涵義。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
主席
羅康瑞

香港，二零零七年九月四
日

於本公佈刊發日期，本公司的執行董事為羅康瑞先生（主席兼行政總裁）及夏達臣先生；本公司的非執行董事為梁振英議員；而本公司的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。

* 僅供識別