

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

### 有關服務協議的第二補充協議

茲提述本公司於二零零六年九月二十日刊發的招股章程，有關內容為二零零三年八月二十六日上海楊浦知識創新區投資及上海楊浦中央社區發展簽訂的項目管理服務協議(經日期為二零零六年五月三十日第一補充協議修訂)項下的交易，根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。本公司獲豁免嚴格遵守上市規則中的公佈規定。該豁免於二零零八年十二月三十一日到期。於該日期後，本公司須重新遵守上市規則內的有關規定。

由於第一補充協議到期，於二零零八年十二月三十一日，上海楊浦知識創新區投資及上海楊浦中央社區發展訂立第二補充協議，以延長向上海創智天地項目提供項目管理服務的年期由二零零八年十二月三十一日至二零一一年十二月三十一日。

上海楊浦知識創新區投資持有上海楊浦中央社區發展(本公司擁有70%股權的附屬公司)的30%股權。因此，上海楊浦知識創新區投資為本公司非全資附屬公司的主要股東，根據上市規則，上海楊浦知識創新區投資為本公司的關連人士。因此，第二補充協議擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。根據上市規則第14A.34(1)條，預期該等交易每年的各適用百分比比率(盈利比率除外)將低於2.5%。因此，該等交易將獲豁免遵守獨立股東批准的規定，惟仍須遵守上市規則第14A.45至14A.47條有關申報及公佈的規定。

## 背景

茲提述本公司於二零零六年九月二十日刊發的招股章程，有關內容為二零零三年八月二十六日上海楊浦知識創新區投資及上海楊浦中央社區發展訂立的项目管理服務協議(經日期為二零零六年五月三十日第一補充協議修訂)項下的交易，根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。本公司獲豁免嚴格遵守上市規則中的公佈規定。該豁免於二零零八年十二月三十一日到期。於該日期後，本公司須重新遵守上市規則內的有關規定。

上海楊浦知識創新區投資與上海楊浦中央社區發展於二零零三年八月二十六日訂立服務協議，以便上海楊浦知識創新區投資向上海楊浦中央社區發展提供該等服務。根據服務協議，上海楊浦中央社區發展就諮詢服務支付予上海楊浦知識創新區投資的服務費用總額為上海創智天地項目建築成本的0.9%。0.9%的服務費比率乃根據就提供類似服務予獨立第三方服務費用3%的比率，再按上海楊浦知識創新區投資的股權比例而釐定。

根據於二零零六年五月三十日簽訂的第一補充協議，服務協議的年期延長至二零零八年十二月三十一日。

## 第二補充協議

由於第一補充協議到期，上海楊浦知識創新區投資及上海楊浦中央社區發展於二零零八年十二月三十一日訂立第二補充協議，年期將由二零零八年十二月三十一日延長至二零一一年十二月三十一日，服務費用將因應上海楊浦知識創新區投資所佔的股權比例而作出調整。

除上述者外，服務協議的所有其他條款維持不變。

## 年度上限

誠如本公司於二零零六年九月二十日刊發的招股章程所載，截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度的前年度上限分別為人民幣6,300,000元，人民幣10,500,000元，及人民幣10,500,000元。

現建議截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度就該等服務的每年度最高總額將分別不超過人民幣6,000,000元，人民幣9,000,000元及人民幣9,000,000元（「新上限」）。新上限乃參照近年上海楊浦中央社區發展已付或應付予上海楊浦知識創新區投資的預計金額而釐定。

於截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止的兩個財政年度，上海楊浦中央社區發展就該等服務而支付予上海楊浦知識創新區投資的總金額分別為人民幣3,300,000元及人民幣3,000,000元。於截至二零零八年九月三十日止九個月，上海楊浦中央社區發展就該等服務已付或應付予上海楊浦知識創新區投資的總金額約為人民幣2,900,000元。鑑於上述財政年度期間服務費用實際總金額有上升趨勢，並預期截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度上海創智天地項目的建築工程會增加，因此新上限乃屬合理。過往服務費用乃按照創智

天地R1及R2(創智坊第1期及第2期)及創智天地中心H1及H2(創智天地廣場第1期及第2期)的建築成本而釐定，本公司預期上海創智天地項目將有更多地塊開始動工，預計將產生更多建築成本。

## 該交易的理由

上海楊浦知識創新區投資為一家國有企業，並為上海楊浦中央社區發展的股東之一，經驗豐富，熟悉楊浦區政府的行政管理要求和規範，能繼續協助上海楊浦中央社區發展取得相關政府機構的批准及許可，以及向上海創智天地項目提供市場推廣及行政方面的服務。經考慮上海楊浦知識創新區投資過往業績、經驗及專業知識，本公司相信更新第一補充協議的年期符合本公司最佳利益。

本公司董事(包括獨立非執行董事)認為持續關連交易乃按本集團一般及日常業務過程中訂立，第二補充協議(連同新上限)乃經訂約方公平磋商後按正常商業條款協定，而第二補充協議的條款及持續關連交易(連同新上限)均屬公平合理，且符合本公司股東的整體利益。

股東應注意新上限乃本公司根據現時所取得的資料就相關交易的每年總金額作出的最佳估算。新上限與本集團的財政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連。上海楊浦知識創新區投資可能會或可能不會向上海楊浦中央社區發展提供該等服務達至新上限。

## 上市規則之涵義

上海楊浦知識創新區投資持有上海楊浦中央社區發展(本公司擁有70%股權的附屬公司)的30%股權。因此，上海楊浦知識創新區投資為本公司非全資附屬公司的主要股東，根據上市規則，上海楊浦知識創新區投資為本公司的關連人士。因此，第二補充協議擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。根據上市規則第14A.34(1)條，預期該等交易每年的各適用百分比比率(盈利比率除外)將低於2.5%。因此，該等交易將獲豁免遵守獨立股東批准的規定，惟仍須遵守上市規則第14A.45至14A.47條有關申報及公佈的規定。

## 一般資料

本公司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。

上海楊浦知識創新區投資為一家投資控股公司，現時持有上海楊浦中央社區發展的30%股權。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「關連人士」，「附屬公司」	各自具有上市規則賦予該詞的涵義；
「本公司」	瑞安房地產有限公司，一家根據開曼群島註冊成立的公司，其股份於聯交所上市；
「持續關連交易」	第二補充協議擬進行的交易；
「第一補充協議」	上海楊浦知識創新區投資及上海楊浦中央社區發展於二零零六年五月三十日訂立第一補充協議，以延長服務協議年期至二零零八年十二月三十一日；
「本集團」	本公司及其附屬公司；
「上海楊浦中央社區發展」	上海楊浦中央社區發展有限公司，一家本公司持有 70% 股權的附屬公司；
「上市規則」	聯交所證券上市規則；
「中國」	中華人民共和國，就本公佈而言不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣；
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣；
「第二補充協議」	上海楊浦知識創新區投資及上海楊浦中央社區發展於二零零八年十二月三十一日簽訂的第二補充協議；
「該等服務」	上海楊浦知識創新區投資就上海創智天地項目向上海楊浦中央社區發展（本公司擁有 70% 權益的附屬公司）提供諮詢服務，包括協助取得相關政府機構的批准及許可，以及為上海創智天地項目進行市場推廣活動及處理行政事宜；
「服務協議」	上海楊浦知識創新區投資及上海楊浦中央社區發展就提供該等服務於二零零三年八月二十六日簽訂的項目管理服務協議；
「上海創智天地項目」	上海創智天地項目；
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司；

「上海楊浦知識創新區投資」

上海楊浦知識創新區投資發展有限公司，一家按中國法律成立的公司；及

「%」

百分比。

承董事會命  
瑞安房地產有限公司  
主席  
羅康瑞

香港，二零零八年十二月三十一日

於本公佈日期，本公司的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；本公司的非執行董事為梁振英議員；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