

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公佈之內容概不負責，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公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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之有限公司)

(股份代號: 272)

**持續關連交易**  
**飛機使用協議**

於二零零九年九月四日，本公司與廣傑訂立該協議，據此，瑞安房地產集團將使用廣傑擁有之飛機為瑞安房地產集團接載旅客作商務用途。

羅先生為本公司之董事、主席兼行政總裁，且擁有本公司發行股本約 49.98%之權益。因此，羅先生為本公司之關連人士，而廣傑為羅先生之聯繫人，因此為本公司關連人士之聯繫人。因此，根據上市規則第 14A 章，該協議項下之交易構成本公司的持續關連交易。由於上市規則第 14A.10 條所界定並適用於持續關連交易之百分比比率(盈利比率除外)高於 0.1%但低於 2.5%，持續關連交易須遵守上市規則有關申報及公佈之規定，但獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

**該協議**

**日期**

二零零九年九月四日

**訂約方**

(1) 廣傑；及

(2) 本公司

## 主要條款

根據該協議，瑞安房地產集團將使用廣傑擁有之飛機為瑞安房地產集團接載旅客作商務用途。費用將按旅客實際旅程安排而釐定。該協議之年期將自二零零九年九月四日起至二零一零年十二月三十一日屆滿。

## 年度上限

預期瑞安房地產集團根據該協議每年最高應付予廣傑集團之費用總額自該協議訂立日期起至二零零九年十二月三十一日止之期間將為 7,000,000 港元。而截至二零一零年十二月三十一日止年度則為 20,000,000 港元。

年度上限之釐定乃根據本公司主席及高級管理層以往之旅程安排，內部對將引致的費用之評估（該評估已慮及根據瑞安房地產集團業務增長而預計的飛行時數、高通脹及燃油價格因素，及由獨立包機服務供應商提供類似服務之普遍市場價格）。董事認為上述之年度上限實屬合理。

## 訂立該協議及持續關連交易之理由

本公司高級管理層需作大量且偶爾突發前往中國不同地區及世界各地之旅途安排。簽訂該協議之好處為節省嚴守既定時間表，及未能預期之等候所花之時間，尤其在商務客機不足或缺乏之地區。此外，搭乘飛機為高級管理層於抵達有關地點前提供會議場地。相對其他會議地點，保密程度更有效地得到保證。董事（包括獨立非執行董事，而羅先生放棄就董事會決議投票）認為使用飛機將提高本公司效率，並認為該協議之條款（連同持續關連交易及年度上限）屬公平合理，而交易乃本公司於日常及一般業務，按一般商業條款簽訂，並符合本公司及其股東之整體最佳利益。

## 上市規則之規定

羅先生為本公司之董事、主席兼行政總裁，且擁有本公司發行股本約 49.98% 之權益。因此，羅先生為本公司之關連人士，而廣傑為羅先生之聯繫人，因此為本公司關連人士之聯繫人。因此，根據上市規則第 14A 章，該協議項下之交易構成本公司的持續關連交易。由於上市規則第 14A.10 條所界定並適用於持續關連交易之百分比比率（盈利比率除外）高於 0.1% 但低於 2.5%，持續關連交易須遵守上市規則有關申報及公佈之規定，但獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

## 一般資料

本公司(透過其附屬公司及聯繫人)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。

廣傑以持有飛機為其主要業務。

## 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：

「該協議」	指	本公司與廣傑於二零零九年九月四日就飛機之使用簽訂之協議；
「飛機」	指	廣傑集團根據該協議不時提供予瑞安房地產集團使用之飛機；
「年度上限」	指	瑞安房地產集團按該協議應付予廣傑集團之每年最高費用總額；
「聯繫人」、「關連人士」	指	各自具有上市規則所賦予之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「董事會決議」	指	批准該協議之條款、持續關連交易及年度上限之董事會決議；
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，一家於開曼群島成立之有限公司，其股份於聯交所上市；
「持續關連交易」	指	瑞安房地產集團及廣傑集團將根據該協議項下擬進行之持續關連交易；
「董事」	指	本公司之董事；
「費用」	指	根據該協議使用飛機之費用，包括但不限於燃油、飛機之保險及保養、空中航行、飛行團隊之費用、乘客之機場稅項及機場收費；
「港元」	指	香港之法定貨幣，港元；

「香港」	指	中國香港特別行政區；
「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，包括香港及澳門特別行政區；
「股東」	指	本公司普通股股本之持有人；
「瑞安房地產集團」	指	本公司及其附屬公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「廣傑」	指	廣傑投資有限公司，一家於香港成立之有限公司，且為 Shui On Company Limited(一家於英屬處女群島成立之有限公司)之附屬公司，由 Bosrich Unit Trust 持有。Bosrich Unit Trust 之信託人為 Bosrich Holdings (PTC) Inc.。Bosrich Unit Trust 之單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的受益人；及
「廣傑集團」	指	廣傑連同其直接或間接控股公司及附屬公司，以及廣傑旗下附屬公司之直接或間接控股公司。

承董事會命  
瑞安房地產有限公司  
主席  
羅康瑞

香港，二零零九年九月四日

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、李子尚先生及尹焯強先生；本公司的非執行董事為梁振英議員；以及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