

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責任公司)

(股份代號：272)

持續關連交易
有關武漢天地項目之
項目服務框架協議

於二零零九年十一月二十日，SODH 及合營公司訂立框架協議，據此，合營公司將不時與瑞安集團就框架協議項下之條款及條件簽訂獨立服務合約，為該項目提供服務，為期三年而年期屆滿日不遲於二零一一年十二月三十一日。

羅先生為本公司董事、主席兼行政總裁，且於本公佈日期擁有本公司已發行股本約 50.08%之權益。因此，羅先生為本公司之關連人士。根據上市規則第 14A.11(5) 條，Fieldcity 為本公司的關連人士，因為根據上市規則第 14A.11(4)(c) 條，羅先生的聯繫人（於本公司層面為本公司之關連人士），現時有權於 Fieldcity 之股東大會上行使或控制行使 10%或以上之表決權。因此，根據上市規則第 14A.11(6) 條，合營公司亦為本公司的關連人士。所以，根據上市規則第 14A 章，由合營公司就框架協議支付予瑞安集團的服務費用構成本公司一項持續關連交易。

由於上市規則所界定並適用於應付予瑞安集團的服務費用之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。

框架協議

日期

二零零九年十一月二十日

訂約方

- (1) SODH 及
- (2) 合營公司

主要條款

根據框架協議，合營公司將不時與瑞安集團簽訂獨立服務合約，為該項目提供服務，為期三年而年期屆滿日不遲於二零一一年十二月三十一日。

個別服務合約的詳細條款(包括特定服務種類、支付費用及就提供該等服務的其他慣用條款)將經公平磋商及按一般公平及市場慣例訂立。服務費用將根據該等服務之普遍市場價格，若無普遍市場價格可循，則參考相同行業內提供類似服務的一般收費。該等服務費用將由合營公司之內部資源撥付。

年度上限

預期合營公司根據框架協議於截至二零一一年十二月三十一日止三個年度每年分別應付予瑞安集團的最高服務費用總額，如下：

	截至十二月三十一日止財政年度		
	2009	2010	2011
	人民幣	人民幣	人民幣
瑞安集團年度上限	39,000,000	64,000,000	81,000,000

瑞安集團年度上限之釐定乃根據內部對將引致的服務費用之評估，該評估已慮及(i) 該項目的最新發展規劃；(ii) 預期該項目截至二零一一年十二月三十一日止三個年度的建築工程的增加；(iii) 正磋商或預期合營公司與瑞安集團將簽訂的服務合約的數額；(iv) 服務收費之普遍市場價格；(v) 預期中國房地產市場住宅銷售的增長潛力；及(vi) 通貨膨脹。

訂立框架協議的理由

進行持續關連交易，合營公司將受惠於可利用從瑞安集團有關項目管理、物業發展、市場及銷售的專業知識及專門技術，因而可加快該項目的發展計劃。

框架協議項下的持續關連交易預期為經常發生，並以定期及持續的情況出現於本公司及其附屬公司之一般及日常業務。框架協議為將由瑞安集團不時提供的非專利服務提供一般框架，並規範將來可能存在於合營公司及瑞安集團有關提供服務的業務關係。

董事(包括獨立非執行董事)均認為框架協議(連同持續關連交易、瑞安集團年度上限)的條款屬公平合理，而該等交易乃按本公司於日常及一般業務，按一般商業條款訂立，並符合本公司及其股東的整體利益，訂立框架協議對本公司有利。

上市規則的涵義

羅先生為本公司董事、主席兼行政總裁，且於本公佈日期擁有本公司已發行股本約 50.08%之權益。因此，羅先生為本公司之關連人士。根據上市規則第 14A.11(5) 條，Fieldcity 為本公司的關連人士，因為根據上市規則第 14A.11(4)(c) 條，羅先生的聯繫人(於本公司層面為本公司之關連人士)，現時有權於 Fieldcity 之股東大會上行使或控制行使 10%或以上之表決權。因此，根據上市規則第 14A.11(6) 條，合營公司亦為本公司的關連人士。所以，

根據上市規則第 14A 章，由合營公司就框架協議支付予瑞安集團的服務費用構成本公司一項持續關連交易。

由於上市規則所界定並適用於應付予瑞安集團的服務費用之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。

合營公司持有該項目及於中國武漢進行該項目的物業發展。於本公佈日期，該項目第一階段之一部分已完成，而其餘部分建築工程正在進行。

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：

「聯繫人」、 「關連人士」、 「附屬公司」	指	各自具有上市規則賦予該詞之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，一家於開曼群島註冊成立之公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市；
「持續關連交易」	指	合營公司與瑞安集團根據框架協議而提供或將提供的服務之持續關連交易；
「董事」	指	本公司董事；

「Fieldcity」	指	Fieldcity Investments Limited, 一家於英屬處女群島成立的有限公司, 為本公司附屬公司;
「框架協議」	指	SODH 及合營公司於二零零九年十一月二十日就該項目訂立的項目服務框架協議, 年期為不遲於二零一一年十二月三十一日止三個年度;
「香港」	指	中國香港特別行政區;
「合營公司」	指	武漢瑞安天地房地產發展有限公司, 一家於中國組織及存在的有限責任公司, 持有該項目, 並為 Fieldcity 的間接附屬公司;
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則;
「羅先生」	指	羅康瑞先生;
「中國」	指	中華人民共和國, 就本公佈而言, 並不包括香港、澳門特別行政區及台灣;
「該項目」	指	武漢天地項目, 由合營公司於中國武漢所持有的發展項目;
「人民幣」	指	人民幣, 中國法定貨幣;
「服務」	指	將由瑞安集團就框架協議向合營公司提供的服務, 包括但不限於項目管理、物業管理、銷售及租務;
「服務合約」	指	瑞安集團與合營公司為釐定特定服務的條款及條件、收費及相關服務的慣用條款而訂立的合約;

「服務費用」	指	合營公司就服務應付予瑞安集團的費用；
「股東」	指	本公司股份持有人；
「瑞安集團」	指	SODH 及其附屬公司；
「瑞安集團年度上限」	指	合營公司根據框架協議應付予瑞安集團的每年最高服務費用總額；
「SODH」	指	Shui On Development (Holding) Limited，一家於開曼群島成立的公司，為本公司直接全資附屬公司； 及
「%」	指	百分比。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
主席
羅康瑞

香港，二零零九年十一月二十日

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）、尹焯強先生、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；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