

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

有關框架租賃協議之第二補充協議

茲提述本公司於二零零七年九月四日刊發的公佈，有關本公司與 SOCL 簽訂之框架租賃協議進行的持續關連交易，據此，本集團可不時與 SOCL 集團訂立合約，進行租賃、分租及特許使用 SOCL 集團位於香港及中國上海所持有的物業。

於二零一零年一月十五日，本公司與 SOCL 簽訂一份第二補充協議，將框架租賃協議之年期延長三年至二零一二年十二月三十一日止屆滿。

SOCL 為本公司的控股股東。因此，SOCL 為本公司的關連人士。由於有關持續關連交易之適用百分比比率(具有上市規則賦予的涵義)高於 0.1%但低於 2.5%，根據上市規則第 14A 章，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。

第二補充協議

日期

二零一零年一月十五日

訂約方

- (1) 本公司；及
- (2) SOCL

主要條款

將框架租賃協議之年期延長三年至二零一二年十二月三十一日止屆滿。經第二補充協議修訂後，框架租賃協議將涵蓋截至二零一二年十二月三十一日止三個年度。

年度上限

預期本集團根據框架租賃協議(經第二補充協議修訂後)於截至二零一二年十二月三十一日止三個財政年度每年應付予 SOCL 集團有關租賃、分租及特許使用物業的最高年租總額如下：

年度上限	截至十二月三十一日止之財政年度		
	2010	2011	2012
(i) 中國上海之物業	人民幣 37,000,000 元	人民幣 39,000,000 元	人民幣 41,000,000 元
(ii) 香港之物業	港幣 3,800,000 元	港幣 4,000,000 元	港幣 4,200,000 元

在釐定新年度上限時，本公司董事已慮及下列因素：(i) 本集團預期於截至二零一二年十二月三十一日止三個財政年度就租賃、分租及特許使用中國上海及香港物業而應付予 SOCL 集團的年租總額；(ii) 中國上海及香港鄰近範圍類似質素物業的市值租金；(iii) 預計本公司所需租用的空間；及(iv) 根據框架租賃協議於二零零七年一月一日至二零零九年十二月三十一日止期間所支付之過往金額(詳列如下)。

根據框架租賃協議於二零零七年一月一日至二零零九年十二月三十一日止期間內所支付之過往金額：

本集團付予 SOCL 集團的租金總額	截至十二月三十一日止之財政年度		
	2007	2008	2009
(i) 中國上海之物業	人民幣 22,000,000 元	人民幣 28,000,000 元	人民幣 33,000,000 元
(ii) 香港之物業	港幣 3,000,000 元	港幣 4,000,000 元	港幣 3,400,000 元

訂立第二補充協議的理由

租用物業為本集團用作辦公樓及展示廳，第二補充協議乃根據正常商業條款公平磋商及參考普遍市場價格而訂立。

董事(包括獨立非執行董事)認為第二補充協議(連同就租賃、分租及特許使用 SOCL 集團位於中國上海及香港的物業所進行的持續關連交易及年度上限)之條款屬公平合理，且與本集團的商業目標一致。而該等交易乃按本公司於日常及一般業務，按一般正常商業條款訂立，並符合本公司及其股東的整體利益，訂立第二補充協議對本公司有利。

上市規則之涵義

SOCL 為本公司的控股股東。因此，SOCL 為本公司的關連人士。由於有關持續關連交易之適用百分比比率(具有上市規則賦予的涵義)高於 0.1%但低於 2.5%，根據上市規則第 14A 章，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。

SOCL的主要業務為投資控股。

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：

「年度上限」	指	本集團就持續關連交易應付予SOCL集團之最高年租總額；
「聯繫人」、 「關連人士」、 「控股股東」	指	各自具有上市規則賦予該詞之涵義；
「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有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市；
「持續關連交易」	指	根據框架租賃協議(經第二補充協議補充後)由SOCL集團向本集團租賃、分租或特許使用物業而引致本集團與SOCL集團之間的持續關連交易；
「董事」	指	本公司之董事；
「第一補充協議」	指	本公司與SOCL於二零零七年九月四日簽訂的補充框架租賃協議以修訂日期為二零零六年五月三十日所簽訂之框架租賃協議；
「框架租賃協議」	指	本公司與SOCL於二零零六年五月三十日簽訂的框架租賃協議(經第一補充協議修訂後)而年期於二零一零年一月一日屆滿；

「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣；
「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；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言不包括香港，澳門特別行政區及台灣；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「第二補充協議」	指	本公司與SOCL於二零一零年一月十五日簽訂的第二補充框架租賃協議以修訂框架租賃協議；
「股東」	指	本公司股份持有人；
「SOCL」	指	Shui On Company Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司；及
「SOCL集團」	指	SOCL及其附屬公司(不包括本集團)。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
主席
羅康瑞

香港，二零一零年一月十五日

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）、尹焯強先生及王克活先生；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