

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

**有關太平橋第 107 及 108 號地段物業發展的
服務協議之補充協議**

於二零零七年一月一日，禮興及瑞安簽訂原協議，據此，瑞安同意向禮興就該項目物業發展提供服務。

於二零零九年十二月二十四日，SOI 購入禮興 100%實益權益。SOI 為羅先生(本公司董事、主席兼行政總裁，且擁有本公司已發行股本約 50.08%權益)的聯繫人。羅先生為本公司關連人士，因此，禮興於 SOI 完成購入禮興 100%實益權益後，成為本公司關連人士的聯繫人。根據上市規則第 14A 章，原協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。於二零零九年十二月二十四日至二零零九年十二月三十一日止期間，瑞安提供服務予禮興所構成的持續關連交易，符合上市規則第 14A 章最低豁免水平。由於原協議的期限超過三年，禮興及瑞安於二零一零年一月十八日訂立補充協議，將原協議的期限限制於不超過三年，以符合上市規則第 14A.35(1) 條的規定。

由於有關持續關連交易之適用百分比比率(盈利比率除外)(具上市規則第14A.10條所賦予的涵義)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。

補充協議

日期

二零一零年一月十八日

訂約方

- (1) 禮興；及
- (2) 瑞安

主要條款

限制原協議的期限至不超過三年，即期限屆滿日為下列兩者的較前者：(a) 二零一二年十二月三十一日；或(b) 於該項目主要完工證明(具香港特別行政區的2005年版Agreement & Schedule of Conditions of Building Contract所賦予之涵義)發出日期後兩年，或由原協議釐定的其他條款。

年度上限

預期截至二零一二年十二月三十一日止的三個財政年度每年的年度上限分別如下：

	2010 人民幣	2011 人民幣	2012 人民幣
年度上限	20,000,000	10,000,000	5,000,000

年度上限的釐定乃根據內部對將引致的費用之評估，該評估已慮及(i) 禮興於原協議項下分別於二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止三個年度已付/應付予瑞安約人民幣600,000元、人民幣10,000,000元及人民幣12,000,000元的數額；(ii) 該項目的最新發展規劃；(iii) 預期該項目截至二零一二年十二月三十一日止三個年度的建築工程的增加；(iv) 服務收費之普遍市場價格；及(v) 通貨膨脹。

訂立補充協議的理由

由於原協議的期限超過三年，禮興及瑞安於二零一零年一月十八日訂立補充協議，將原協議的期限限制於不超過三年，以符合上市規則第 14A.35(1) 條的規定。

董事(包括獨立非執行董事)均認為補充協議乃按本集團於日常及一般業務訂立，補充協議(連同持續關連交易及年度上限)經訂約方公平磋商後按一般商業條款訂立，補充協議的條款(連同持續關連交易及年度上限)屬公平合理，而且符合本集團及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

羅先生為本公司董事、主席兼行政總裁，且擁有本公司已發行股本約 50.08% 權益。因此，羅先生為本公司關連人士。於二零零九年十二月二十四日，SOI 購入禮興 100% 實益權益。SOI 為羅先生的聯繫人，因此，禮興於 SOI 完成購入禮興 100% 實益權益後，成為本公司關連人士的聯繫人。因此，根據上市規則第 14A 章，原協議項下之交易構成本公司的持續關連交易。於二零零九年十二月二十四日至二零零九年十二月三十一日止期間，瑞安提供服務予禮興所構成的持續關連交易，符合上市規則第 14A 章最低豁免水平。

由於有關持續關連交易之適用百分比比率(盈利比率除外)(具上市規則第 14A.10 條所賦予的涵義)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。

禮興持有位於中國上海的該項目。

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	禮興就原協議(經補充協議修訂後)應付予瑞安의每年最高費用總額；
「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；
「費用」	指	禮興就瑞安提供服務按實際報銷而應付的費用，該等費用包括但不限於員工薪酬及福利、固定資產成本、公用事業收費、公關工作支出、行政費用及其他於瑞安提供服務而引起的合理且正當的雜項支出；
「持續關連交易」	指	瑞安根據原協議(經補充協議修訂後)向禮興提供的服務之持續關連交易；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；

「禮興」	指	上海禮興酒店有限公司，一家於中國組織及存在的外資獨資企業；
「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；
「原協議」	指	禮興與瑞安於二零零七年一月一日就提供服務訂立的服務協議；
「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	位於中國上海市盧灣區太平橋地區第 107 及 108 號地段的發展項目；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「服務」	指	由瑞安根據原協議向禮興提供的服務，包括但不限於為禮興所持有的該項目作建築管理及建築工地辦公室行政之事宜；
「股東」	指	本公司股份持有人；
「瑞安」	指	上海瑞安房地產發展有限公司，一家於中國組織及存在的外資獨資企業，並為本公司間接全資附屬公司；
「S01」	指	瑞安投資有限公司，一家於香港註冊成立的有限責任公司；

「補充協議」 指 禮興與瑞安於二零一零年一月十八日為修訂原協議的期限而訂立的補充協議；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，二零一零年一月十八日

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