

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)

關連交易

就上海瑞虹新城項目收取擔保費用

茲提述本公司於二零零八年五月十九日刊發之公佈及於二零零八年六月二十六日刊發之通函，有關由本公司及 SOD 提供共同及個別擔保，以促使借款人向貸款人借貸最高為相等於約人民幣 1,180,000,000 元(約港幣 1,341,000,000 元)^(附註 1) 的銀行貸款，以資助上海瑞虹新城項目的建築及發展成本。

於二零一零年一月十五日，貸款人同意更新及將該貸款融資之金額由人民幣 1,180,000,000 元(約港幣 1,341,000,000 元)^(附註 1) 提高至相等於約人民幣 1,651,000,000 元(約港幣 1,876,000,000 元)，而本公司同意更新及修改擔保之條款，並成為唯一擔保人以符合已更新貸款融資之再融資協議內所列之條款及條件。

鑑於本公司同意提供已更新擔保，於二零一零年六月一日，EPL 根據協議規定的條款同意向本公司支付擔保費用，而擔保費用乃參照(a)由獨立評估機構參照假如本公司並無提供已更新擔保而適用於已更新貸款融資的利率差額而確定的公允價值；(b)已更新貸款融資；及(c)EPL 現時於 FPL 的 25%股權而評定。擔保費用之金額約為人民幣 19,600,000 元(約港幣 22,300,000 元)。

由於 EPL 為 FPL(根據上市規則為本公司的附屬公司)的主要股東，EPL 為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第 14A 章，EPL 應付予本公司的擔保費用構成本公司一項關連交易。由於上市規則所界定並適用於擔保費用之百分比比率(盈利比率除外)高於 0.1%但低於 2.5%，擔保費用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。

為 FPL 集團提供擔保

茲提述本公司於二零零八年五月十九日刊發之公佈及於二零零八年六月二十六日刊發之通函，有關由本公司及 SOD 提供共同及個別擔保，以促使借款人向貸款人借貸最高為相等於約人民幣 1,180,000,000 元(約港幣 1,341,000,000 元)^(附註 1)的銀行貸款，以資助上海瑞虹新城項目的建築及發展成本。

於二零零六年六月二十日，本公司及 SOD 與渣打銀行(作為代理行)簽訂一項擔保協議，據此本公司及 SOD 同意就向銀團融資貸款予 FPL 集團而提供擔保。

於二零零八年五月十九日，SOD 與永靈通簽訂一份買賣協議，據此永靈通購入 FPL 的 25%股權權益。慮及本公司及 SOD 同意延續擔保，永靈通同意向 SOD 支付擔保費用。

約於二零零八年十二月二十九日，永靈通將其於 FPL 的所有權益轉讓予 EPL。

於二零一零年一月十五日，貸款人同意更新及將該貸款融資之金額由人民幣 1,180,000,000 元(約港幣 1,341,000,000 元)^(附註 1)提高至相等於約人民幣 1,651,000,000 元(約港幣 1,876,000,000 元)，而本公司同意更新及修改擔保之條款，並成為唯一擔保人以符合已更新貸款融資之再融資協議內所列之條款及條件。

鑑於本公司同意提供已更新擔保，於二零一零年六月一日，EPL 根據協議規定的條款同意向本公司支付擔保費用，而擔保費用乃參照(a) 由獨立評估機構參照假如本公司並無提供已更新擔保而適用於已更新貸款融資的利率差額而確定的公允價值；(b) 已更新貸款融資；及(c) EPL 現時於 FPL 的 25%股權而評定。擔保費用之金額約為人民幣 19,600,000 元(約港幣 22,300,000 元)。

簽訂協議的理由

董事認為已更新擔保有助取得銀行貸款以資助上海瑞虹新城項目的發展。董事（包括獨立非執行董事）認為協議的條款乃經公平磋商，並按正常商業條款作出，而協議並非本公司於一般及日常業務過程中進行但屬公平合理，且符合本公司及股東的整體最佳利益。

上市規則之涵義

由於 EPL 為 FPL(根據上市規則為本公司的附屬公司)的主要股東，EPL 為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第 14A 章，EPL 應付予本公司的擔保費用構成本公司一項關連交易。由於上市規則所界定並適用於擔保費用之百分比比率(盈利比率除外)高於 0.1%但低於 2.5%，擔保費用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。

EPL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：

| | | |
|-----------------------------|---|-----------------------------------|
| 「協議」 | 指 | EPL、SOD及本公司於二零一零年六月一日就擔保費用而簽訂的協議； |
| 「聯繫人」、 「關連人士」、 「附屬公司」 | 指 | 各自具有上市規則所賦予的涵義； |
| 「董事會」 | 指 | 董事會； |

| | | |
|----------|---|-----------------------------------------------------------------------|
| 「借款人」 | 指 | 上海瑞虹新城有限公司及 Hollyfield Holdings Limited(均為FPL集團成員)作為貸款融資及已更新貸款融資之借款人; |
| 「本公司」 | 指 | 瑞安房地產有限公司，一家在開曼群島註冊成立的公司，其股份於聯交所上市; |
| 「董事」 | 指 | 本公司之董事; |
| 「EPL」 | 指 | Elegant Partners Limited, 一家根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，持有FPL 25% 股權權益; |
| 「FPL」 | 指 | Foresight Profits Limited, 一家根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，並為本公司的附屬公司; |
| 「FPL 集團」 | 指 | FPL及其附屬公司; |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司; |
| 「擔保」 | 指 | 本公司及SOD與渣打銀行（作為代理行）於二零零六年六月二十日就融資貸款為借款人付款責任作保證的擔保; |
| 「擔保費用」 | 指 | EPL就本公司同意為取得已更新貸款融資而提供的已更新擔保而將向本公司支付的擔保費用; |
| 「港幣」 | 指 | 港幣，香港法定貨幣; |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區; |
| 「貸款人」 | 指 | 具有於二零零六年六月二十日就貸款融資所簽訂的融資協議所賦予的涵義之銀團; |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則; |

| | | |
|------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 「貸款融資」 | 指 | 由貸款人向借款人於二零零六年六月二十日提供最高相等於約人民幣1,180,000,000元(約港幣1,341,000,000元) ^(附註1) 之定期貸款; |
| 「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; |
| 「已更新擔保」 | 指 | 就已更新融資貸款,經若干再融資協議修改及重申的擔保; |
| 「已更新貸款融資」 | 指 | 由貸款人向借款人於二零一零年一月十五日,提供最高相等於約人民幣1,651,000,000元(約港幣1,876,000,000元)的已更新貸款融資; |
| 「渣打銀行」 | 指 | 渣打銀行(中國)有限公司上海分行; |
| 「上海瑞虹新城項目」 | 指 | 位於中國上海虹口區的瑞虹新城項目,由上海瑞虹新城有限公司(一家於中國組織及存在的有限責任公司)持有; |
| 「股東」 | 指 | 本公司普通股份持有人; |
| 「SOD」 | 指 | Shui On Development (Holding) Limited,一家根據開曼群島法律註冊成立的公司,並為本公司的全資附屬公司; |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司; |
| 「永靈通」 | 指 | 永靈通金融有限公司,一家根據香港法律註冊成立的公司;及 |
| 「%」 | 指 | 百分比。 |

附註:

1. 貸款融資的總金額以港幣 1.00 元 = 人民幣 0.88 元的匯率重列, 取代於本公司於二零零八年五月十九日刊發之公佈及於二零零八年六月二十六日刊發之通函所用的港幣 1.00 元 = 人民幣 0.896 元之匯率。
2. 除本公佈另有所指外及僅供說明用途, 人民幣按港幣 1.00 元兌人民幣 0.88 元的兌換率兌換為港幣。這並非表示任何人民幣金額已經或可以按上述兌換率或任何其他兌換率換算。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
主席
羅康瑞

香港, 二零一零年六月一日

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