

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**

**有關飛機使用之補充協議**

茲提述本公司於二零零九年九月四日刊發之公佈，有關根據原協議由瑞安房地產集團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的持續關連交易。

於二零一零年十一月二日，本公司與廣傑訂立補充協議，將原協議之年期延長三年至二零一三年十二月三十一日止屆滿。

於本公佈日期，羅先生為本公司之董事、主席兼行政總裁，且擁有本公司已發行股本約 51.45%之權益(如根據證券及期貨條例第 XV 部的有關規定向本公司及聯交所披露)。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，補充協議項下之交易構成本公司的持續關連交易。由於持續關連交易在上市規則第 14A 章項下的適用百分比比率(盈利比率除外)高於 0.1%但低於 5%，持續關連交易須遵守上市規則有關申報、公佈及年度審核之規定，但獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

## 補充協議

### 日期

二零一零年十一月二日

### 訂約方

(1) 廣傑；及

(2) 本公司

### 主要條款

補充協議將原協議之年期延長三年至二零一三年十二月三十一日止屆滿。

### 年度上限

預期截至二零一三年十二月三十一日止三個年度瑞安房地產集團根據補充協議每年最高應付予廣傑集團之費用總額如下：

	截至十二月三十一日止之財政年度		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
年度上限	人民幣	人民幣	人民幣
	19,400,000元	20,200,000元	21,100,000元
	(約港幣	(約港幣	(約港幣
	22,000,000元)	23,000,000元)	24,000,000元)

年度上限之釐定乃根據(i)本公司主席及高級管理層以往之旅程安排；(ii)內部對將引致的費用之評估(該評估慮及根據瑞安房地產集團業務增長而預計的飛行時數)；(iii)高通脹率及燃油價格因素；(iv)獨立包機服務供應商提供類似服務之普遍市場價格；以及(v)本公司根據原協議自二零零九年九月四日至二零一零年六月三十日期間已付予廣傑集團的過往數額(載於下文)。董事認為上述之年度上限實屬合理。費用將由瑞安房地產集團以內部資源撥付。

自二零零九年九月四日至 二零零九年十二月三十一日 止之已經審計數額	自二零一零年一月一日至 二零一零年六月三十日止 之未經審計數額
---	---------------------------------------

瑞安房地產集團已付 予廣傑集團的費用	人民幣 4,100,000 元 (約港幣 4,700,000 元)	人民幣 11,200,000 元 (約港幣 12,800,000 元)
-----------------------	--------------------------------------	--

### 訂立補充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。簽訂補充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，有助於有效的私人討論。相對其他會議地點，保密程度能得到更佳的保證。

董事(包括獨立非執行董事，而羅先生(在本交易中有重大利益關係)放棄就董事會決議投票)認為使用飛機將提高本公司效率，並認為補充協議之條款(連同持續關連交易及年度上限)乃按一般商業條款且於本公司日常及一般業務，經雙方公平磋商後訂立，而持續關連交易屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體最佳利益。

### 上市規則之規定

於本公佈日期，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 51.45%之權益(如根據證券及期貨條例第 XV 部的有關規定向本公司及聯交所披露)。因此，羅先生為本公司之關連人士，根據上市規則，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，補充協議項下之交易構成本公司的持續關連交易。由於持續關連交易在上市規則第 14A 章項下的適用百分比比率(盈利比率除外)高於 0.1%但低於 5%，持續關連交易須遵守上市規則有關申報、公佈及年度審核之規定，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：

「飛機」	指	廣傑根據原協議(經補充協議補充)不時提供予瑞安房地產集團使用之飛機；
「年度上限」	指	瑞安房地產集團就持續關連交易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	批准補充協議之條款(連同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補充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	根據補充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	聯交所證券上市規則；
「羅先生」	指	羅康瑞先生；
「原協議」	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；
「中國」	指	中華人民共和國，包括香港及澳門特別行政區；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第 571 章)；
「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；
「補充協議」	指	本公司與廣傑於二零一零年十一月二日就延長原協議之年期而簽訂之補充協議；

「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並由 Bosrich Unit Trust 擁有) 之附屬公司。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一名全權信託受益人；
「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；及
「%」	指 百分比。

除本公佈另有所指外且僅為說明用途，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照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，二零一零年十一月二日

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、尹焯強先生及李進港先生；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