

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對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的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的有限責任公司)

(股份代號：272)

(1) 關連交易

合營項目之股東契約

(2) 持續關連交易

合營品牌之主協議

於二零一一年八月二十二日，SODH(本公司一間全資附屬公司)與朗廷酒店集團就合營項目之合營安排訂立股東契約，包括設立合營公司(一間由瑞安集團持有 40%權益，及朗廷酒店集團持有 60%權益之公司)以擁有及持有合營品牌及商標以供中國境內之酒店及品牌公寓使用。

根據股東契約，並為促進合營項目的達成，SODH 及 LHC 於二零一一年八月二十二日進一步訂立主協議。據此，朗廷酒店集團成員將與瑞安集團訂立獨立服務合約，以提供裝修、集中服務、市場推廣及管理服務及授出特許予由瑞安集團或第三方以合營品牌發展及/或擁有之酒店及品牌公寓。

羅先生為本公司主席、執行董事及控股股東。於本公佈日期，羅先生亦為鷹君之非執行董事，且根據證券及期貨條例第 XV 部，羅先生作為一份全權信託之受益人，被視為擁有鷹君之已發行股本約 33.06% 權益。因此，根據上市規則，朗廷酒店集團（作為鷹君集團之一部份）為羅先生之聯繫人，並因而成為本公司之關連人士。

因此，按股東契約與朗廷酒店集團成立合營企業構成本公司一項關連交易。由於現時瑞安集團並無需就股東契約作出重大資本承擔，根據上市規則第 14A 章，股東契約之簽訂獲豁免遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。本公司將於必要時會遵守適用之上市規則的規定。

鑒於上文所述羅先生於鷹君集團之權益，根據上市規則第 14A 章，主協議及其項下之交易亦構成本公司之持續關連交易。

由於按照上市規則所界定並適用於瑞安集團就持續關連交易於截至二零二五年十二月三十一日止財政年度每年預期應付予朗廷酒店集團之年度費用最高總額之百分比比率高於 0.1% 但低於 5%，訂立主協議及持續關連交易須遵守上市規則有關公佈、年度審核及申報之規定，但獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

預期主協議項下訂立之若干服務合約之年期可能超逾三年。根據上市規則第 14A.35(1) 條，本公司已聘任獨立財務顧問審議該等服務合約，並認為（其中包括）該等服務合約之年期超逾三年實屬合理，以及此等年期為該類合約之行業慣例。

合營安排

股東契約及主協議之重要條款已總結如下：

股東契約

日期

二零一一年八月二十二日

訂約方

SODH, MCL 及合營公司

主要條款

根據股東契約，SODH 及 MCL 已同意組成合營公司(一間由瑞安集團持有 40%權益，及由朗廷酒店集團持有 60%權益之公司)以擁有及持有合營品牌及商標以供中國境內之酒店及品牌公寓使用。

股東契約列載(其中包括)訂約方協定合營公司有關開展以下活動的融資、經營及管理方式：

- (i) 擁有及持有合營品牌及商標；
- (ii) 審閱及批准以合營品牌經營之酒店及品牌公寓之品牌標準；
- (iii) 授予各間由 MCL 或其聯屬人士管理並於合營品牌旗下的酒店於酒店之管理及營運中使用合營品牌及商標之權利及非獨家特許；
- (iv) 授予品牌公寓之持有人或發展商或物業管理人就品牌公寓之市場推廣、命名及營運而使用合營品牌及商標之非獨家特許；
- (v) 成立及持有為開展合營公司業務而可能需設立之附屬公司；及
- (vi) 開展訂約方不時書面協定之其他相關活動。

主協議

日期

二零一一年八月二十二日

訂約方

SODH 及 LHC

主要條款

根據股東契約，並為促進合營項目的達成，SODH 及 LHC 進一步訂立主協議。據此，朗廷酒店集團將與瑞安集團訂立獨立服務合約，以提供裝修、集中服務、市場推廣及管理服務及授出特許予由瑞安集團或第三方以合營品牌發展及/或擁有之酒店及品牌公寓。

主協議之年期為三年，由二零一一年八月二十二日起至二零一四年八月二十一日止(包括首尾兩天)，並於該等年期屆滿時自動每次以三年為限進一步續期，惟須遵守上市規則適用披露、申報及其他之規定。

年度上限

預期瑞安集團根據主協議就服務應付予朗廷酒店集團於截至二零二五年十二月三十一日止之財政年度之每年最高費用總額，將不會超過人民幣 80,000,000 元(約 97,560,000 港元)。

年度上限之釐訂乃基於(i) 瑞安酒店預期產生之收益之內部評估及瑞安集團於合營項目業務進一步發展之潛力；(ii) 正磋商或預期瑞安集團與朗廷酒店集團將可能就合營項目而簽訂的服務合約的數額；及(iii) 瑞安集團與朗廷酒店集團之間就服務合約而商定的費率，該等費率屬一般商業條款並與標準市場費率比較具競爭性的利率。

合營企業及持續關連交易之理由及益處

朗廷酒店集團具有酒店及建立綜合餐飲平台所需之相關配套服務之發展、營運及管理之豐富知識與經驗。

朗廷酒店集團包括一組獨具特色的酒店品牌，其中包括酒店、度假村、住宅服務式公寓、餐廳及水療中心，廣泛分佈於四大洲。其名稱傳承自於 1865 年在倫敦開業的歐洲第一大酒店朗廷。於近 150 年來，該旗艦酒店代表了成熟及盛情的款待、一種反映優雅設計、創新熱情、真誠服務及全方位迷人感受的哲學。該品牌包括奢華的朗廷及國際五星級的朗豪坊、高檔的 Eaton Luxe、中等的 Eaton Smart 及獲得褒獎的 Chuan Spa。

瑞安集團與朗廷酒店集團建立的策略聯盟可使瑞安集團於合營項目之營運與管理中有效利用朗廷酒店集團之服務及經驗。並確保瑞安集團產品維持高品質的標準，並以相同模式擴展至瑞安集團旗下之不同項目，並將為瑞安集團之項目及物業增值。

由於瑞安集團可能會就合營項目與朗廷酒店集團訂立服務合約，董事相信訂立主協議以覆蓋所有該等可能與朗廷酒店集團就合營項目而訂立之服務合約，就成本及便於管理的角度而言，符合本公司利益。

董事(包括獨立非執行董事)均認為合營項目(包括但不限於股東契約、主協議及持續關連交易之條款)乃各訂約方公平磋商後按一般商業條款訂立，屬於瑞安集團的日常及一般業務，而股東契約及主協議之條款及持續關連交易(連同年度上限)屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

羅先生作為本公司主席、執行董事及控股股東，於合營項目及持續關連交易中擁有重大權益，故根據上市規則之規定，彼已於董事會通過相關決議案時放棄投票。

上市規則之涵義

羅先生為本公司主席、執行董事及控股股東。於本公佈日期，羅先生亦為鷹君之非執行董事，且根據證券及期貨條例第 XV 部，羅先生作為一份全權信託之受益人，被視為擁有鷹君之已發行股本約 33.06% 權益。因此，根據上市規則，朗廷酒店集團(作為鷹君集團之一部份)為羅先生之聯繫人，並因而成為本公司之關連人士。

因此，按股東契約與朗廷酒店集團成立合營企業構成本公司一項關連交易。由於現時瑞安集團並無需就股東契約作出重大資本承擔，根據上市規則第 14A 章，股東契約之簽訂獲豁免遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。本公司將於必要時會遵守適用之上市規則的規定。

鑒於上文所述羅先生於鷹君集團之權益，根據上市規則第 14A 章，主協議及其項下之交易亦構成本公司之持續關連交易。

由於按照上市規則所界定並適用於瑞安集團就持續關連交易於截至二零二五年十二月三十一日止財政年度每年年度上限之百分比比率高於 0.1% 但低於 5%，訂立主協議及持續關連交易須遵守上市規則有關公佈、年度審核及申報之規定，但獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

根據上市規則第 14A.35(1) 條之規定，不獲豁免的持續關連交易之年期不可超逾三年，除特別情況外，即僅指合約年期因交易性質所限而必須超過三年的情況。由於預期主協議項下或將訂立之若干服務合約之年期或超逾三年，本公司已聘任百德能為獨立財務顧問就此等年期於該類服務合約而言是否行業慣例提供意見。獨立財務顧問之意見已載列如下。

獨立財務顧問之意見

百德能已檢視(其中包括)主協議項下預期將訂立之部份服務合約。此外,百德能亦已查閱於聯交所上市公司之其他類同交易,年期超逾三年之酒店管理相關合同。百德能審閱上述文件之概要闡述如下表:

<u>文件名稱</u>	<u>協議年期</u>
1. 酒店管理協議	十五年,每次可以五年為限延期多次
2. 酒店特許協議	十五年,每次可以五年為限延期多次(惟須受酒店管理協議的年期限制)
3. 集中服務及市場推廣協議	十五年,每次可以五年為限延期多次(惟須受酒店管理協議的年期限制)
4. 經營特許協議	須受有關物業管理協議的年期限制
5. 其他酒店管理合同類同之交易	二十年至三十年,可延期連續十年至二十年

如上表第5項所示,於聯交所上市之公司之該等酒店管理合約年期均超逾上市規則第14A.35(1)條所規定之三年期,年期各自由二十年至三十年不等,且可選擇續期十年至二十年,與該等服務合約的年期大致相同。

於該等審閱後,百德能認為,(其中包括)基於酒店行業的獨特性質,酒店管理合約一般為長期交易。三年年期的合約為並不實際可行及不合乎商業情理,此乃由於就酒店管理人而言,彼等為推廣新酒店的品牌需要投入龐大的首筆經費,而建立系統以迎合各酒店的實質需求以達致預期的成果亦可能需要若干年之時間;另一方面,從酒店持有者的角度,不同的酒店管理人對酒店之管理具有不同要求、品牌及營銷策略,以及管理標準。置換酒店管理人,或致使酒店持有者須重新裝修酒店以達到新

酒店管理人之標準及規範。此為昂貴及費時之舉，而相關酒店甚或需要關閉一段時間以進行整修。因此，酒店持有者經常更換酒店管理人或酒店持有者與酒店管理人簽訂短期酒店管理合約均不符合其商業利益。

另外，超逾三年年期之服務合約可讓瑞安集團為新天地發展制訂長遠的策略計劃，於中國境內之酒店及品牌公寓使用合營品牌，以體現協同作用的效果。

基於上述因素，百德能認為該類服務合約之年期超逾三年實屬合理，以及此等年期為該類合約之行業慣例。

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。

鷹君集團的主要業務為物業發展及投資、酒店及酒樓經營、擔任房地產投資信託基金管理人、建築材料貿易、股份投資、管理及保養服務、物業管理及經營健身中心。彼於美國擁有寫字樓物業投資，其酒店業務遍及亞洲、澳洲、歐洲、紐西蘭及北美洲。

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 瑞安集團根據持續關連交易就服務應付予朗廷酒店集團之每年最高費用總額；

「聯繫人」、
「關連人士」、
「控股股東」、
「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；

「品牌公寓」	指	包括住宅或公寓，該等住宅或公寓位於瑞安酒店或一間由第三方擁有且獲得瑞安集團及朗廷酒店集團相互協議指定之酒店一千米半徑範圍內且受合營品牌管理；
「品牌公寓協議」	指	有關為品牌公寓提供涵蓋規劃設計及裝修、設施及設備選擇及管理資訊系統整合的技術協助服務的協議；
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，一間於開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所上市(股份代號:272)；
「持續關連交易」	指	主協議項下之交易；
「董事」	指	本公司董事；
「鷹君」	指	鷹君集團有限公司，一間於百慕達成立之有限公司及其股份於聯交所上市(股份代號:41)；
「鷹君集團」	指	鷹君及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「酒店協議」	指	有關為酒店提供涵蓋規劃設計及裝修、設施及設備選擇及管理資訊系統整合及集中服務及市場推廣服務的酒店管理及技術支援服務的協議；

「酒店」	指	國際五星標準酒店，不多於 150 間酒店房間，且其每間酒店房間均不小於 45 平方米，或合乎商業標準，以及 SODH、MCL 及合營公司可能相互同意包含在酒店租用部份的任何未售品牌公寓單位；
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事白國禮教授、鄭維健博士及麥卡錫·羅傑博士組成之董事委員會，以審閱獨立財務顧問的意見；
「合營品牌」	指	所有英文名為「88 Tiandi」及中文名為「八八天地」，或瑞安集團及朗廷酒店集團同意之其他名字之知識產權權益；
「合營集團」	指	合營公司及其附屬公司；
「合營項目」	指	瑞安集團及朗廷酒店集團之間的合營安排，目的為成立合營公司以擁有及持有合營品牌以供位於中國境內之酒店及品牌公寓使用；
「合營公司」	指	88 Tiandi (BVI) Limited，一間於英屬處女群島成立，且為鷹君之非全資附屬公司，由瑞安集團持有 40%權益，及由朗廷酒店集團持有 60%權益之公司；
「朗廷酒店集團」	指	朗廷酒店集團有限公司（一間於香港成立之有限公司，並為鷹君之間接全資附屬公司）及其附屬公司（包括 MCL、LHC 及合營集團），並構成鷹君集團之一部份；

「LHC」	指	朗廷酒店集團(中國)有限公司，一間於香港成立的公司，並為鷹君之間接全資附屬公司；
「特許協議」	指	包括酒店特許協議、市場推廣特許協議及/或經營特許協議；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「主協議」	指	SODH 與 LHC 於二零一一年八月二十二日就瑞安集團及朗廷酒店集團成員為合營品牌而將訂立之服務合約而簽訂之框架協議；
「MCL」	指	Mighty Corporate Limited，一間於英屬處女群島成立的公司，並為鷹君之間接全資附屬公司；
「羅先生」	指	羅康瑞先生；
「百德能」或 「獨立財務顧問」	指	百德能證券有限公司，為根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受證券及期貨條例規管活動之持牌法團，為本公司獨立董事委員會就上市規則第14A.35(1)條之規定提供意見而獲委任之獨立財務顧問；
「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；
「物業管理人」	指	上海豐誠物業管理有限公司(一間於中國成立之公司，為 SODH 之間接全資附屬公司)，或其他合資格之 SODH 聯屬人士或任何其他由 SODH、MCL 及

		合營公司互相同意其出任物業管理 人以管理品牌公寓之合資格物業管 理人；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「服務」	指	由朗廷酒店集團根據服務合約就促 進合營項目的達成而將向瑞安集團 提供的裝修、集中服務、市場推廣及 管理服務，並向其授出特許；
「服務合約」	指	瑞安集團與朗廷酒店集團成員根據 主協議而將訂立的服務合約，包括酒 店協議、品牌公寓協議及特許協議， 為載列特定服務、收費及相關服務的 慣用條款而訂立；
「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	本公司股份持有人；
「股東契約」	指	SODH、MCL 及合營公司於二零一一年 八月二十二日就合營項目而訂立之 股東契約；
「瑞安集團」	指	本公司及其附屬公司；
「瑞安酒店」	指	由 SODH 或其聯屬人士於中國境內所 持有之酒店；
「SODH」	指	Shui On Development (Holding) Limited，一間於開曼群島成立之有 限公司，本公司全資附屬公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；

「商標」 指 任何於股東契約指明之標示，及任何其他名字，服務商標、商標、商號、標語、標誌、圖案、徽章、象徵及其他自合營品牌不時發展而具識別性之特點；及

「%」 指 百分比。

除本公佈另有所指外及僅供說明用途，人民幣按 1.00 港元兌人民幣 0.82 元之兌換率兌換為港元。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，二零一一年八月二十二日

於本公佈日期，本公司的執行董事為羅康瑞先生（主席）、李進港先生（行政總裁）及尹焯強先生；本公司的非執行董事為梁振英議員及黃月良先生；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