

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之有限責任公司)
(股份代號：272)

持續關連交易

與 V I CAPITAL MANAGEMENT LIMITED 訂立框架服務協議

於二零一五年四月一日，Shui On Development 與 ViCap 訂立框架服務協議，據此本集團可能就 ViCap 自二零一五年四月一日起至二零一七年三月三十一日止兩年期間向本集團提供服務與 ViCap 訂立服務合約。

ViCap 由黃月良先生(為本公司非執行董事及關連人士)全資擁有。因此，ViCap 為本公司上市公司層面的關連人士的聯繫人，並因此根據上市規則第 14A 章為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第 14A 章，框架服務協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於就上限按上市規則第 14.07 條計算出的一個或多個適用百分比率超過 0.1% 但低於 5%，訂立框架服務協議及持續關連交易須遵守上市規則第 14A 章有關申報、公佈及年度審核的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

* 僅供識別

框架服務協議

日期

二零一五年四月一日

訂約方

1. Shui On Development；及
2. ViCap。

有關事項

Shui On Development與ViCap訂立框架服務協議，據此本集團可能就ViCap自二零一五年四月一日起至二零一七年三月三十一日止兩年期間向本集團提供服務與ViCap訂立服務合約。ViCap須按其可能不時與本集團協定的正常商業條款向本集團提供服務。

服務費

本集團須向ViCap支付服務費，金額根據市場上獨立第三方提供的類似服務的收費標準釐定，經計及ViCap高級管理團隊的專業知識及經驗。一般而言及作為說明用途，ViCap將於相關交易順利完成後按交易額的1%至1.5%收取服務費。倘相關交易因任何不受本集團控制的原因而未能完成，ViCap將不可享有任何服務費；然而，本集團或會酌情就ViCap於相關交易中作出的努力及工作向其支付不超過相關交易服務費的金額作為獎勵，惟須本集團作出必要批准。由於服務費原則上應僅按成功基準支付，故預期向ViCap酌情支付的金額並不重大。

目前估計本集團根據框架服務協議須向 ViCap 支付的服務費的上限如下：

於二零一五年四月一日至	人民幣 25,000,000 元
二零一五年十二月三十一日期間：	(相等於約 31,600,000 港元)
於二零一六年一月一日至	人民幣 20,000,000 元
二零一六年十二月三十一日期間：	(相等於約 25,300,000 港元)
於二零一七年一月一日至	人民幣 5,000,000 元
二零一七年三月三十一日期間：	(相等於約 6,300,000 港元)

上限經參考於框架服務協議期限內服務費的內部預測而釐定，計及(i)ViCap 與本集團正在磋商及預期將訂立的服務合約的金額及(ii)提供服務的現行市價。

委聘諮詢服務的理由及裨益

黃月良先生(非執行董事)連同 ViCap 的高級管理團隊(由曾於全球性投資銀行工作的房地產金融專業人士組成)於磋商交易條款方面擁有多項豐富經驗，並在尋求潛在商業機遇方面擁有廣泛的行業網絡。ViCap 的業務為就房地產項目及業務收購、出售及企業融資提供諮詢及中介服務。透過與 ViCap 訂立框架服務協議，本集團將能獲得 ViCap 的服務，這將有助於加快物業資產的順利出售。

此外，ViCap 的服務費乃按成功基準及正常商業條款根據通常市場慣例釐定，對本集團而言屬公平合理。

上市規則的涵義

ViCap由黃月良先生(為本公司非執行董事及關連人士)全資擁有。因此，ViCap為本公司上市公司層面的關連人士的聯繫人，並因此根據上市規則第14A章為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，框架服務協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於就上限按上市規則第14.07條計算出的一個或多個適用百分比率超過0.1%但低於5%，訂立框架服務協議及持續關連交易須遵守上市規則第14A章有關申報、公佈及年度審核的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

董事(不包括黃月良先生，彼憑藉上述於ViCap的權益而於框架服務協議及持續關連交易擁有重大權益)認為，框架服務協議及持續關連交易的條款乃經訂約方公平磋商後訂立，屬公平合理及符合本公司及其股東整體利益。黃月良先生已就董事會為批准框架服務協議及持續關連交易而通過的相關決議案放棄投票。概無其他董事於框架服務協議及持續關連交易擁有任何重大權益，亦毋須就董事會為批准框架服務協議及持續關連交易而通過的決議案放棄投票。

一般資料

本集團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、管理及長期擁有優質住宅、辦公樓、零售、娛樂及文化物業。

ViCap主要業務為就企業及業務收購、合併、出售及融資提供諮詢及中介服務。

釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」、 「關連人士」及 「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；
「上限」	指	根據框架服務協議，本集團於某一財政年度有關期間應付 ViCap 的服務費總額上限；
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，一家於開曼群島註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：272)；
「持續關連交易」	指	根據框架服務協議擬進行的交易；
「董事」	指	本公司董事；
「框架服務協議」	指	Shui On Development 與 ViCap 就由 ViCap 向本集團提供服務而訂立的日期為二零一五年四月一日的框架服務協議；
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「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；
「黃月良先生」	指	黃月良先生，為非執行董事；
「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地區；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；

「服務」	指	顧問服務，包括但不限於根據框架服務協議的條款提供的融資顧問服務、併購服務、撤資諮詢服務等；
「服務合約」	指	ViCap 可能與本集團訂立的合約，當中載有相關服務的條款及條件，包括付款及其他常規條款；
「服務費」	指	根據服務合約 ViCap 向本集團提供的服務的費用；
「Shui On Development」	指	Shui On Development (Holding) Limited，根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，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；
「ViCap」	指	V I Capital Management Limited，一間於香港註冊成立的有限公司，由黃月良先生全資擁有；及
「%」	指	百分比。

就本公佈而言及僅供說明用途，人民幣按 1.00 港元兌人民幣 0.79 元的匯率換算為港元，並不代表任何人民幣金額已經或可以按上述匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
主席
羅康瑞

香港，二零一五年四月一日

於本公佈日期，本公司之執行董事為羅康瑞先生(主席)、尹焰強先生及黃勤道先生；本公司之非執行董事為黃月良先生；以及本公司之獨立非執行董事為龐約翰爵士、馮國綸博士、白國禮教授、麥卡錫 • 羅傑博士及邵大衛先生。