

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

有關飛機使用之第三補充協議

茲提述本公司於二零零九年九月四日、二零一零年十一月二日及二零一三年九月十八日分別刊發之公佈，有關根據飛機協議由本集團使用廣傑擁有之飛機為本集團接載旅客作商務用途的持續關連交易。

於二零一六年十一月二十三日，本公司與廣傑訂立第三補充協議，將飛機協議之年期進一步延長三個財政年度至二零一九年十二月三十一日止屆滿。

於本公佈日期，羅先生為本公司之主席，彼與其聯繫人有權於本公司股東大會上共同控制行使超過 30% 的投票權。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，亦為本公司關連人士之聯繫人。因此，根據上市規則第 14A 章，經第三補充協議補充的飛機協議項下擬進行的交易，構成本公司的持續關連交易。由於有關年度上限的上市規則所載的適用百分比比率（盈利比率除外）高於 0.1% 但低於 5%，簽訂第三補充協議及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。

* 僅供識別

第三補充協議

日期

二零一六年十一月二十三日

訂約方

(1) 廣傑；及

(2) 本公司

主要條款

第三補充協議將飛機協議之年期進一步延長三個財政年度至二零一九年十二月三十一日止屆滿。

年度上限

預期截至二零一九年十二月三十一日止三個財政年度本集團根據經第三補充協議補充的飛機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		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
年度上限	人民幣18,000,000元 (約港幣20,300,000元)	人民幣18,000,000元 (約港幣20,300,000元)	人民幣18,000,000元 (約港幣20,300,000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（該評估慮及根據本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)本公司根據飛機協議於截止二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止兩個財政年度已付予廣傑集團的過往數額(載於下文)。費用將由本集團以內部資源撥付。

	二零一四年十二月三十一日止 年度之已經審計數額	二零一五年十二月三十一日止 年度之已經審計數額
本集團已付予廣傑 集團的費用	人民幣 10,500,000 元 (約港幣 11,800,000 元)	人民幣 8,000,000 元 (約港幣 9,000,000 元)

持續關連交易之理由及裨益

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。簽訂第三補充協議之好處為節省嚴守商務客機的既定時間表，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，保密程度能得到最佳的保證。

董事（包括獨立非執行董事，但不包括(1)羅先生（彼於廣傑的利益而在本交易中有重大利益關係）及(2)黃月良先生（彼為廣傑非直接控股公司的董事），彼等放棄於董事會會議就有關本交易的事項投票）認為使用飛機將提高本公司效率，並認為第三補充協議之條款（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（連同年度上限）屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則之規定

於本公佈日期，羅先生為本公司之主席，彼與其聯繫人有權於本公司股東大會上共同控制行使超過 30%的投票權。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，亦為本公司關連人士之聯繫人。因此，根據上市規則第 14A 章，經第三補充協議補充的飛機協議項下擬進行的交易，構成本公司的持續關連交易。由於有關年度上限的上市規則所載的適用百分比比率（盈利比率除外）高於 0.1%但低於 5%，簽訂第三補充協議及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，經本公司與廣傑於二零一零年十一月二日及二零一三年九月十八日簽訂的補充協議補充；
「飛機」	指	廣傑根據經第三補充協議補充的飛機協議不時提供予本集團使用之飛機；
「年度上限」	指	本集團就持續關連交易應付予廣傑集團於二零一九年十二月三十一日止三個財政年度之每年最高費用總額；
「聯繫人」、 「關連人士」、 「附屬公司」	指	各自具有上市規則所賦予之涵義；
「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有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「持續關連交易」	指	本集團及廣傑集團將根據經第三補充協議補充的飛機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	根據經第三補充協議補充的飛機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；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「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；
「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	人民幣，中國法定貨幣；
「第三補充協議」	指	本公司與廣傑於二零一六年十一月二十三日為延長飛機協議期限所簽訂之第三補充協議；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「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（一家於英屬維爾京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；
「本交易」	指	於第三補充協議項下擬進行的交易；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 0.88843 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，二零一六年十一月二十三日

於本公佈日期，本公司之執行董事為羅康瑞先生(主席)、黃月良先生及孫希灝先生(財務總裁)；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、邵大衛先生及黎定基先生。