

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之有限責任公司)

(股份代號: 272)

持續關連交易

框架服務協議

於二零一六年十二月七日，富岸與豐誠訂立框架服務協議，據此，由二零一六年一月一日起至二零一八年十二月三十一日止三年期間，大連集團可就豐誠集團向大連集團提供服務與豐誠集團訂立基本合同。

就上市規則而言，富岸為本公司的關連附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，框架服務協議項下之交易構成本公司的持續關連交易。

由於根據上市規則第14.07條超過一項計算有關上限的適用百分比率超過0.1%但少於5%，故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，但獲豁免遵守有關獨立股東批准的規定。

* 僅供識別

框架服務協議

日期

二零一六年十二月七日

訂約方

- (1) 富岸；及
- (2) 豐誠。

標的事項

富岸及豐誠訂立框架服務協議，據此，由二零一六年一月一日至二零一八年十二月三十一日止三年期間，大連集團可與豐誠集團就豐誠集團向大連集團提供服務訂立基本合同。豐誠集團應按其不時與大連集團約定的正常商業條款向大連集團提供服務。

服務金額

大連集團應付予豐誠集團之服務金額將根據市場上由獨立第三方提供類似服務之收費標準釐定，經計及豐誠集團高級管理團隊的專業知識及經驗。基於基本合同之條款，服務金額可包括如下：

(i) 住宅物業:

酬金制: 豐誠集團將由應收物業管理費用收入中按一定比例(但相當於約定的市場價格)收取酬金(以實測面積為準)。大連集團將負責各基本合同中約定的支出。

包幹制: 物業交付予豐誠集團後的每月固定金額，及物業交付予豐誠集團前的其他費用(包括於各基本合同中列明之開

辦費用、交付查驗費用及於質保期內的跟進服務費用)。
包幹制將適用於新基本合同。

(ii) 辦公樓物業:

酬金制: 豐誠集團將於預收的物業管理費用中按一定比例或約定金額收取酬金。大連集團將負責各基本合同中約定的支出。

酬金標準: 辦公樓項目: 支取每月應收物業管理費用收入中的約定市場價格; 辦公樓物業內的商業項目: 支取每月應收物業管理費用收入中的約定市場價格。

現估計大連集團根據框架服務協議可向豐誠集團支付的服務金額最高有關上限如下:

二零一六年一月一日至 人民幣22,600,000元
二零一六年十二月三十一日止期間: (約25,500,000港元)

二零一七年一月一日至 人民幣46,700,000元
二零一七年十二月三十一日止期間: (約52,600,000港元)

二零一八年一月一日至 人民幣49,800,000元
二零一八年十二月三十一日止期間: (約 56,100,000 港元)

有關上限參考於框架服務協議期限內服務金額的內部預則而釐定, 考慮到 (i) 豐誠集團與大連集團正在磋商及預期將會訂立的基本合同數量; 及 (ii) 有關提供服務予類似物業的現行大連市場價格。

訂立框架服務協議的理由及裨益

豐誠集團的主要業務為物業管理, 提供優質的專業物業管理服務。一家豐誠集團公司獲得由中國住房和城鄉建設部頒發的「一級資質」認證證書。豐誠集團乃通過公眾投

標程序及市場價格基準而獲選為大連項目之服務供應商。豐誠集團以往已向大連集團提供服務，根據上市規則，該等服務之總金額已構成本公司符合最低豁免水平之持續關連交易，並獲全面豁免遵守於上市規則第 14A 章有關股東批准、年度審核及所有披露的規定。然而，本公司預期由於大連項目之業務需要，與豐誠集團的交易有關的大連集團應付年度總金額將有所增加。訂立框架服務協議將有助於發展大連項目的品牌及市場形象。

董事（包括獨立非執行董事，但不包括羅康瑞先生（基於其在瑞安建業的權益在持續關連交易中擁有重大利益））認為，框架服務協議及有關上限屬公平合理，框架服務協議及持續關連交易的條款乃訂約方經公平磋商後按正常商業條款訂立並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

於本公佈日期，富岸由瑞安房地產集團、瑞安建業集團及億達集團分別持有61.54%、28.2%及10.26%權益。本公司主席兼執行董事羅康瑞先生及其聯繫人共同有權控制行使本公司股東大會30%以上投票權。羅康瑞先生亦為瑞安建業主席兼執行董事，彼及其聯繫人共同有權控制行使瑞安建業股東大會30%以上投票權。因此，於上市發行人層面，瑞安建業為羅康瑞先生的聯繫人及本公司的關連人士。故此，根據上市規則第14A章，富岸為本公司的關連附屬公司。根據上市規則第14A章，豐誠集團向大連集團提供服務構成本公司的持續關連交易。

由於根據上市規則第14.07條超過一項計算有關上限的適用百分比率超過0.1%但少於5%，故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，但獲豁免遵守有關獨立股東批准的規定。

由於根據上市規則第14A章，富岸連同其附屬公司為本公司的關連附屬公司，故分別為本公司及瑞安建業主席兼執行董事的羅康瑞先生在持續關連交易中擁有重大利益。因此，羅康瑞先生已就董事會通過以批准框架服務協議及持續關連交易的相關決議案放棄投票。概無其他董事在持續關連交易中擁有任何重大利益或須就董事會通過以批准框架服務協議及持續關連交易的相關決議案放棄投票。

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開發商之一。瑞安房地產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。

豐誠集團的業務包括管理甲級商務樓、高端住宅、高級會所、商場、公共物業、車庫等。於二零一二年二月，一家豐誠集團公司獲得由中國住房和城鄉建設部頒發的「一級資質」認證證書。

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：

「聯繫人」、指 各自具有上市規則所賦予的涵義；
「關連人士」、
「關連附屬公司」及
「附屬公司」

「基本合同」指 大連集團可與豐誠集團訂立的合同，為相關服務列明條款及條件包括服務標準及物業管理費用等；

「董事會」指 董事會；

「有關上限」	指	根據框架服務協議，大連集團於某一財政年度有關期間內應付予豐誠集團服務金額的最高總額；
「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有限公司，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之交易；
「大連集團」	指	富岸及其不時的附屬公司，持有大連項目；
「大連項目」	指	由瑞安房地產集團、瑞安建業集團及億達集團聯合開發及經營的大連天地房地產開發項目，為中國大連一項大型綜合發展項目，預計可發展的總樓面面積約為3,000,000平方米，包括軟件辦公室、住宅、商業及零售物業、酒店及教育設施；
「董事」	指	本公司董事；
「框架服務協議」	指	豐誠（作為服務提供者）與富岸（作為服務接受人）於二零一六年十二月七日訂立的框架服務協議；
「豐誠」	指	豐誠物業管理服務有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「豐誠集團」	指	豐誠及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣；
「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；
「羅康瑞先生」	指	羅康瑞先生，本公司主席兼執行董事；
「富岸」	指	富岸集團有限公司（就上市規則而言，為本公司的非全資附屬公司），一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由瑞安房地產集團、瑞安建業集團及億達集團分別持有61.54%、28.2%及10.26%權益的合資公司；
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣地區；
「服務」	指	根據框架服務協議之條款提供之物業管理服務；
「服務金額」	指	豐誠集團根據基本合同向大連集團提供服務收取的服務金額；
「瑞安建業」	指	瑞安建業有限公司，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：983）；
「瑞安建業集團」	指	瑞安建業及其附屬公司；
「瑞安房地產集團」	指	本公司及其附屬公司；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；

「億達」	指	億達中國控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3639)；
「億達集團」	指	億達及其附屬公司；及
「%」	指	百分比。

除本公佈另有註明外及僅供說明用途，人民幣按1.00港元兌人民幣0.88722元的匯率換算為港元，概不表示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，二零一六年十二月七日

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。