

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
有關重慶天地之超高層項目之
項目服務框架協議

於二零一一年五月二十四日，永靈通與合營公司訂立框架協議，據此，合營公司將不時與永靈通集團就框架協議項下之條款及條件簽訂獨立服務合約，為該項目提供服務，為期三年而年期屆滿日不遲於二零一三年十二月三十一日。

羅先生為本公司董事兼主席，且於本公佈日期擁有本公司已發行股本約 50.93% 之權益。因此，羅先生為本公司之關連人士。根據上市規則第 14A.11(4)(c) 條，永靈通的最終控股股東現時為羅先生的聯繫人，因此為本公司關連人士之聯繫人。所以，永靈通及永靈通集團均為本公司之關連人士，根據上市規則第 14A 章，由合營公司就框架協議支付予永靈通集團的服務費用構成本公司一項持續關連交易。

由於上市規則所界定並適用於根據框架協議提供服務而應付予永靈通集團的年度費用最高金額之持續關連交易之百分比比率(盈利比率除外)高於 0.1% 但低於 5%，訂立框架協議及其項下之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。

框架協議

日期

二零一一年五月二十四日

訂約方

- (1) 永靈通；及
- (2) 合營公司

主要條款

根據框架協議，合營公司將不時與永靈通集團簽訂獨立服務合約，為該項目提供服務，為期三年而年期屆滿日不遲於二零一三年十二月三十一日。

個別服務合約的詳細條款(包括特定服務種類、支付費用及就提供該等服務的其他慣用條款)將經公平磋商及按一般公平及市場慣例訂立。服務費用將根據該等服務之普遍市場價格釐訂，若無普遍市場價格可循，則參考相同行業內提供類似服務的一般收費。該等服務費用將由合營公司之內部資源撥付。

年度上限

預期合營公司根據框架協議於截至二零一三年十二月三十一日止三個年度每年分別應付予永靈通集團的最高服務費用總額，如下：

	截至十二月三十一日止財政年度		
	2011	2012	2013
	人民幣	人民幣	人民幣
年度上限	15,722,000	20,138,000	21,877,000

年度上限之釐定乃根據內部對將引致的服務費用之評估，該評估已慮及 (i) 根據最近期之開發計劃預期該項目截至二零一三年十二月三十一日止三個年度加速的施工進度；(ii) 正磋商或預期合營公司與永靈通集團將簽訂的服務合約的數額，以及服務收費之普遍市場價格；及(iii) 通貨膨脹。

於本公佈日期，該項目第一期之建築工程正在進行，並預期第一期將於二零一三年完成。根據現時之開發計劃，該項目第二期及第三期之建築工程將於二零一一年啟動。然而，實際施工進度仍待根據本集團業務範疇內的轉變而調整。

訂立框架協議的理由

訂立框架協議，合營公司將受惠於永靈通集團有關項目管理、銷售，租務及市場銷售的專業知識及專門技術，因而可加快該項目的發展計劃。

框架協議項下的持續關連交易預期為經常發生，並以定期及持續的情況出現於本公司及其附屬公司之一般及日常業務。框架協議為將由永靈通集團不時提供的非專利服務提供框架，並規範將來可能存在於合營公司及永靈通集團有關提供服務的業務關係。

董事(包括獨立非執行董事)均認為框架協議的條款乃各訂約方公平磋商後按一般商業條款訂立，屬於本公司的日常及一般業務，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的整體利益。

羅先生作為本公司之控股股東及董事，於框架協議及其項下之持續關連交易中擁有重大權益，故根據上市規則之規定，彼已就董事會通過相關決議案時放棄投票。

上市規則的涵義

羅先生為本公司董事兼主席，且於本公佈日期擁有本公司已發行股本約50.93%之權益。因此，羅先生為本公司之關連人士。根據上市規則第14A.11(4)(c)條，永靈通的最終控股股東現時為羅先生的聯繫人，因此為本公司關連人士之聯繫人。所以，永靈通及永靈通集團均為本公司之關連人士，根據上市規則第14A章，由合營公司就框架協議支付予永靈通集團的服務費用構成本公司一項持續關連交易。

由於上市規則所界定並適用於根據框架協議提供服務而應付予永靈通集團的年度費用最高金額之持續關連交易之百分比比率(盈利比率除外)高於 0.1%但低於 5%，訂立框架協議及其項下之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。

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。

合營公司持有該項目及於重慶進行該項目的物業發展。

永靈通的主要業務為資產管理及項目管理。

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	合營公司根據框架協議應付予永靈通集團的每年最高服務費用總額；
「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；
「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公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市；
「持續關連交易」	指	合營公司與永靈通集團就提供服務而根據框架協議之條款訂立或將訂立之持續關連交易；

「董事」	指	本公司董事；
「框架協議」	指	永靈通及合營公司於二零一一年五月二十四日就該項目訂立的项目服務框架協議，年期為不遲於二零一三年十二月三十一日止三個年度；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「合營公司」	指	重慶瑞安天地房地產發展有限公司，一家於中國組織及存在的有限責任公司，並持有該項目；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「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、中國澳門特別行政區及台灣地區)；
「該項目」	指	超高層發展項目，位於中國重慶天地 B11 號地塊，根據於本公佈日期之最新設計方案其計劃總建築面積約為 686,000 平方米（仍待根據有關機構之不時批准而進一步修改），主要由辦公樓、零售、酒店及其他商用空間(包括停車位及配套設備)組成。超高層項目並不構成重慶天地一般資產項目的任何部分；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「服務」	指	將由永靈通集團就框架協議向合營公司提供的服務，包括但不限於項目管理、銷售、租務及市場營銷；

「服務合約」	指	合營公司與永靈通集團為釐定特定服務的條款及條件、收費及相關服務的慣用條款而訂立的合約；
「服務費用」	指	合營公司就服務應付予永靈通集團的費用；
「股東」	指	本公司股份持有人；
「永靈通」	指	永靈通置業有限公司，一家於香港成立的有限責任公司；
「永靈通集團」	指	永靈通及其聯繫人；及
「%」	指	百分比。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
主席
羅康瑞

香港，二零一一年五月二十四日

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；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