

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)

關連交易

收購瑞虹新城項目六號地塊非零售部分之 24.75%實益權益

於二零一一年四月一日，訂約方簽訂協議，據此，EPL 同意出售，而 SODH 同意以總額為人民幣 378,300,000 元之現金代價(或其等值之美元金額)向 EPL 收購，EPL 於瑞虹新城項目六號地塊非零售部分持有之全部 24.75%實益權益。

為調整及規範 SODH 與 EPL 因收購事項所引致之權責，訂約方於二零一一年四月一日訂立第二補充協議以記錄此等更改之相關條款。

由於 EPL 為 FPL(就上市規則而言為本公司之附屬公司)之主要股東，EPL 為本公司之關連人士。因此，SODH 就收購事項應付予 EPL 之代價，根據上市規則第 14A 章構成本公司一項關連交易。由於就收購事項之適用百分比率超過 0.1%但低於 5%，收購事項須遵守上市規則有關申報及公佈之規定，但獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

緒言

於二零一一年四月一日，訂約方簽訂協議，據此，EPL 同意出售，而 SODH 同意以總額為人民幣 378,300,000 元之現金代價(或其等值之美元金額)向 EPL 收購，EPL 於瑞虹新城項目六號地塊非零售部分持有之全部 24.75%實益權益。

為調整及規範 SODH 與 EPL 於收購事項所引致之權責，訂約方於二零一一年四月一日訂立第二補充協議以記錄此等更改之相關條款。

有關收購事項之合同協議之主要條款

收購事項之主要條款概述如下：

緊接收購事項完成後：

- (a) SODH 將單獨擁有非零售部分之全部權益，包括但不限於，承擔非零售部分盈虧之獨有權利、獲得非零售部分之盈利與可分配儲備金而衍生之股息，以及作為 FPL 股本中之股份持有人於非零售部分之全部權利。
- (b) SODH 將根據合同協議之條款與條件全權指導，控制，經營，管理，監控，監督及監視所有有關非零售部分之事項。
- (c) SODH 將全權負責非零售部分所有直接關連之建築及發展所產生之成本及融資。

釐定代價之基準

代價經訂約方公平磋商後釐定，並已慮及(i)EPL 權益於二零一零年十月三十一日之淨資產值約人民幣 273,800,000 元;及(ii)非零售部分於二零一零年八月三十一日由獨立估值師所作之土地清平之狀況下估值，約人民幣 2,615,000,000 元。代價已計及 EPL 權益淨資產值約 38%溢價，及非零售部分之估值約 7%折讓。

SODH 應付予 EPL 之代價將由瑞安房地產集團內部資金撥付。

收購項目之理由及優點

於本公佈日期，SODH(本公司之全資附屬公司)，EPL 及上海中虹(集團)有限公司分別持有瑞虹新城項目六號地塊非零售部分之實益權益之 74.25%，24.75%及 1%。非零售部分位於上海市中心，為瑞安房地產集團瑞虹新城項目發展之一部分。非零售部分之動遷工作已接近完成，而已清平之土地可用作建築及發展用途。本公司

相信非零售部分之土地將於不久將來成為瑞安房地產集團在中國上海最有價值之地塊之一。鑑於上海經濟之美好前景及瑞虹新城項目住宅銷售輝煌往績，預期收購事項將造就瑞安房地產集團優秀增長潛力，及具吸引力之投資機遇。

上市規則之涵義

由於 EPL 為 FPL(就上市規則而言為本公司之附屬公司)之主要股東，EPL 為本公司之關連人士。因此，SODH 就收購事項應付予 EPL 之代價，根據上市規則第 14A 章構成本公司一項關連交易。由於就收購事項之適用百分比率超過 0.1%但低於 5%，收購事項須遵守上市規則有關申報及公佈之規定，但獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

董事（包括獨立非執行董事）認為合同協議之條款及其項下之關連交易乃經訂約方公平磋商後，按一般商業條款於本公司日常及一般業務過程中訂立。而有關合同協議項下收購事項之關連交易屬公平合理，並符合本公司及股東之整體最佳利益。

概無董事於上述交易中擁有任何重大權益，且彼等毋須於通過該等交易之相關董事會決議時放棄投票。

一般資料

本公司(透過其附屬公司及聯繫人)為中國主要房地產發展商之一，主要業務為在中國從事開發、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。

EPL 之主要業務為投資控股。

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：

「收購事項」 指 SODH收購所有EPL權益；

「協議」	指	訂約方於二零一一年四月一日就收購事項而訂立之協議；
「聯繫人」、 「關連人士」、 「附屬公司」、 「主要股東」	指	各自具有上市規則賦予之涵義；
「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公司，其股份於聯交所上市；
「代價」	指	SODH就收購事項應付予EPL之現金代價，總額為人民幣378,300,000元或其等值之美元金額；
「合同協議」	指	協議及第二補充協議；
「成本」	指	包括於二零一零年十月三十一日之後涉及或引起之動遷成本、合同協議項下構成之建築成本、因銀行貸款而引致之利息支出，及銷售及營銷成本；
「董事」	指	本公司之董事；
「EPL」	指	Elegant Partners Limited，一家於英屬處女群島成立之公司，持有EPL權益；
「EPL權益」	指	EPL於瑞虹新城項目六號地塊非零售部分持有之24.75%實益權益；
「第一補充協議」	指	訂約方於二零一零年六月三十日訂立之補充協議，以補充股東協議；
「FPL」	指	Foresight Profits Limited，一家於英屬處女群島成立之公司，為本公司之75%非全資附屬公司；
「FPL集團」	指	FPL及其附屬公司；

「總建築面積」	指	總建築面積；
「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；
「非零售部分」	指	除零售部分以外瑞虹新城項目六號地塊之其他全部發展項目，按上海虹口區規劃及土地管理局於二零一零年九月二十一日批准之設計藍圖規劃設計(仍待進一步之修改及有關機構之不時批准)，包括計劃總建築面積約115,968平方米之住宅物業、計劃總建築面積約3,158平方米之會所、695個住宅停車位及相關設施；
「訂約方」	指	SODH、EPL、FPL、Silomax Limited、Selfers Limited 及Hollyfield Holdings Limited，而FPL、Silomax Limited、Selfers Limited 及Hollyfield Holdings Limited為FPL集團成員，且為本公司之非全資附屬公司；
「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)；
「零售部分」	指	瑞虹新城項目六號地塊之零售部分，按上海虹口區規劃及土地管理局於二零一零年九月二十一日批准之設計藍圖規劃設計(仍待進一步之修改及有關機構之不時批准)，包括計劃總建築面積約18,471平方米之零售商場、112個商場配套停車位及相關設施；
「瑞虹新城項目」	指	位於中國上海市虹口區之瑞虹新城項目；
「人民幣」	指	中國法定貨幣，人民幣；
「第二補充協議」	指	訂約方於二零一一年四月一日訂立之第二補充協議，以補充股東協議；

「股東」	指	本公司普通股之持有人；
「股東協議」	指	於二零零八年五月十九日就FPL而簽訂的股東協議(經第一補充協議修訂)；
「SODH」	指	Shui On Development (Holding) Limited, 一家於開曼群島註冊成立之公司, 為本公司之全資附屬公司；
「瑞安房地產集團」	指	本公司及其附屬公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣, 美元; 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, 二零一一年四月一日

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