

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)

須予披露及關連交易

**向三井出售 Value Land 的 49% 權益
及日後回購三井於 Value Land 的權益**

於二零一一年十一月二十九日，本公司的全資附屬公司SODH與三井訂立買賣協議，據此，SODH有條件同意分兩批出售且三井有條件同意購買待售權益(即Value Land全部已發行股本的49%股權及相關股東貸款)，現金代價總額為人民幣390,933,760元(約港幣476,749,000元)。出售事項完成後，Value Land將由SODH持有51%權益及由三井持有49%權益。

根據買賣協議，SODH、三井及Value Land將於首次完成時訂立股東協議，以規範其各自有關Value Land及其業務營運的權利及責任以及Value Land集團的管理及控制權。

Value Land持有妙輝的所有A類股份，妙輝則全資擁有南詠，南詠擁有佛山詠瑞(將持有位於佛山嶺南天地的該土地土地所有權的公司)92%權益。收購Value Land的49%權益後，三井將因此有權獲得佛山詠瑞的45.08%應佔權益。

發生回購觸發事件後，三井將透過妙輝及 Value Land 的股息分派及回購獲得其應佔該項目經濟權益的份額。於本公佈日期，本公司預計 SODH 應向三井支付的回購價格不會超過人民幣 730,000,000 元 (約港幣 890,244,000 元)。

三井因其持有 Many Praises Limited 的 30% 股權而為本公司的關連人士，Many Praises Limited 為本公司的間接非全資附屬公司。因此，出售事項及回購各自構成上市規則界定的本公司關連交易。

上市規則所載有關該等交易的相關百分比率超過 5% 但低於 25%。因此，該等交易構成須予披露及關連交易，須遵守上市規則項下的申報、公佈及獨立股東批准的規定。

瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及 New Rainbow Investments Limited 為 Shui On Company Limited 的受控制法團，共同構成一組有密切聯繫的股東，分別持有本公司 1,411,712,352 股、1,104,085,477 股及 137,469,656 股股份。於本公佈日期，彼等共同持有本公司約 50.91% 全部已發行股本。由於概無任何股東須就該等交易放棄投票，而本公司已根據上市規則第 14A.43 條向聯交所申請豁免遵守本公司舉行股東大會的規定，故有關該等交易將須取得瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及 New Rainbow Investments Limited 的書面批准。

本公司已成立獨立董事委員會以就該等交易向獨立股東提供意見，並已委任獨立財務顧問以就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

預期一份載有 (其中包括) 該等交易進一步詳情以及獨立董事委員會推薦意見、獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見的通函將根據上市規則於二零一一年十二月二十日或之前寄發予股東。

買賣協議

- 日期 : 二零一一年十一月二十九日
- 訂約方 : (a) SODH(作為賣方) ; 及
(b) 三井(作為買方)。
- 將予出售的資產 : 待售權益，包括Value Land的股份(即Value Land已發行股本的49%)及相關股東貸款。
- 代價 : SODH向三井出售待售權益的總代價為人民幣390,933,760元(約港幣476,749,000元)，乃雙方參照中國廣東省佛山市可資比較土地交易的市價經公平磋商後釐定。

根據買賣協議，出售事項的代價將由三井分兩次分期付款向SODH支付：

- (a) 人民幣351,840,384元(約港幣429,074,000元)
(即第一批待售股份及首筆股東貸款的總價格)
(「第一筆分期付款」)將於首次完成時支付；及
- (b) 人民幣39,093,376元(約港幣47,675,000元)(即第二批待售股份及第二筆股東貸款的總價格)
將於第二次完成時支付。

三井將根據買賣協議向SODH支付的代價將以港幣(或訂約方以書面方式協定的任何其他外幣)按付款到期日之前八個營業日釐定的匯率支付。

- 完成及先決條件 : 出售事項將分兩批進行：

首次完成：

首次完成須待下列條件獲達成(或根據買賣協議獲豁免)後方可作實：

- (a) 可能須按上市規則的規定，獲股東批准買賣協議及其項下擬進行的交易或按上市規則第14A.43條的規定獲得有關豁免；
- (b) SODH已向三井提供三井可能合理要求的一切文件及其他證明，顯示Value Land集團的必要公司重組已經正式完成；
- (c) 佛山詠瑞已根據相關土地使用權出讓合同向中國相關政府部門全數支付該土地的地價人民幣542,128,871.08元（約港幣661,133,000元），且SODH已向三井提供中國相關政府部門就佛山詠瑞支付有關地價發出的收據經核證副本；及
- (d) 並無嚴重違反買賣協議。

首次完成的日期應為三井獲悉上述條件已全部獲達成或豁免後第八個營業日。倘若上述條件於買賣協議訂立日期之後第6個月前未獲達成（或豁免（倘適用））或首次完成於首次完成日期並未落實，買賣協議將自動終止。

第二次完成：

第二次完成須待下列條件獲達成（或根據買賣協議獲豁免）後方可作實：

- (a) 首次完成已經正式落實；
- (b) 佛山詠瑞已取得該土地的土地業權證書，且SODH已將該土地的土地業權證書的經核證副本提供予三井；及
- (c) 並無嚴重違反買賣協議。

倘上述條件於首次完成後第6個月前仍未達成(或獲豁免(倘適用))，則該日後三井可選擇通過向SODH發出書面通知終止買賣協議，自SODH收到該通知起10個營業日內，SODH應向三井購買第一批待售股份及首筆股東貸款，購買價應為(xx)第一筆分期付款；與(yy)按10%年利率計算的利息之和。

第二次完成日期應為三井獲悉上述條件已悉數達成或獲豁免後第八個營業日。倘第二次完成於第二次完成日期並未落實，履約方可選擇通過向違約方發出書面通知終止買賣協議，自收到該通知起10個營業日內，SODH應向三井購買第一批待售股份及首筆股東貸款。倘SODH為違約方，購買價應為(aa)第一筆分期付款；與(bb)按10%年利率計算的利息之和。倘三井為違約方，購買價應為(aa)第一筆分期付款；與(bb)按10%年利率計算的利息之間的差額。

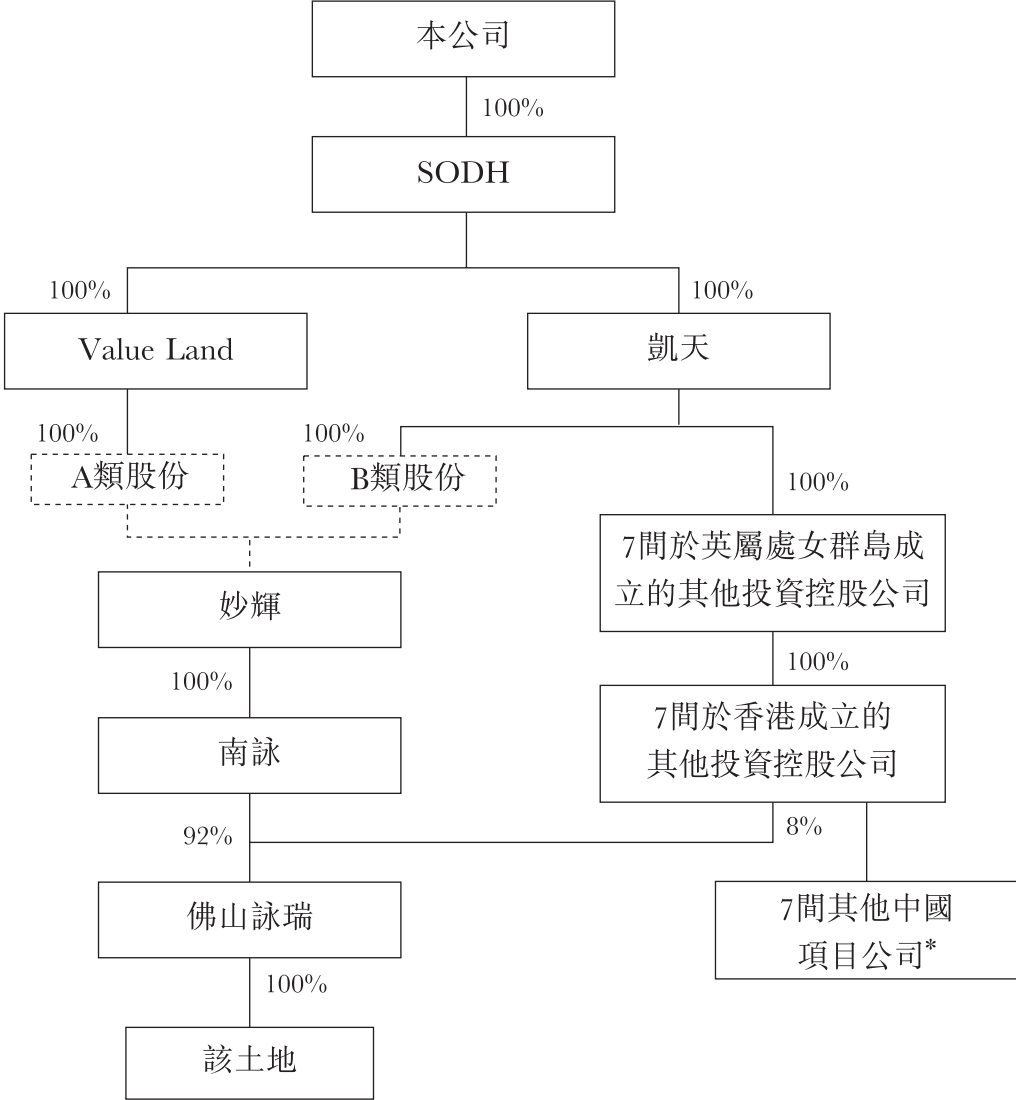
於出售事項後，Value Land將由SODH及三井持有51%及49%權益，且Value Land將繼續為本公司附屬公司。

有關Value Land集團及該土地的資料

Value Land於二零一一年九月二日根據開曼群島法律註冊成立的公司，其已發行股本為100美元，分為10,000股每股面值0.01美元的股份，於本公佈日期由SODH持有。Value Land持有妙輝所有A類股份，該等股份賦予南詠於佛山詠瑞92%權益應佔的權利，佛山詠瑞將根據有關土地使用權出讓合同收購該土地。所有妙輝B類股份由凱天持有，並賦予南詠於中國其他項目公司權益的應佔權利。

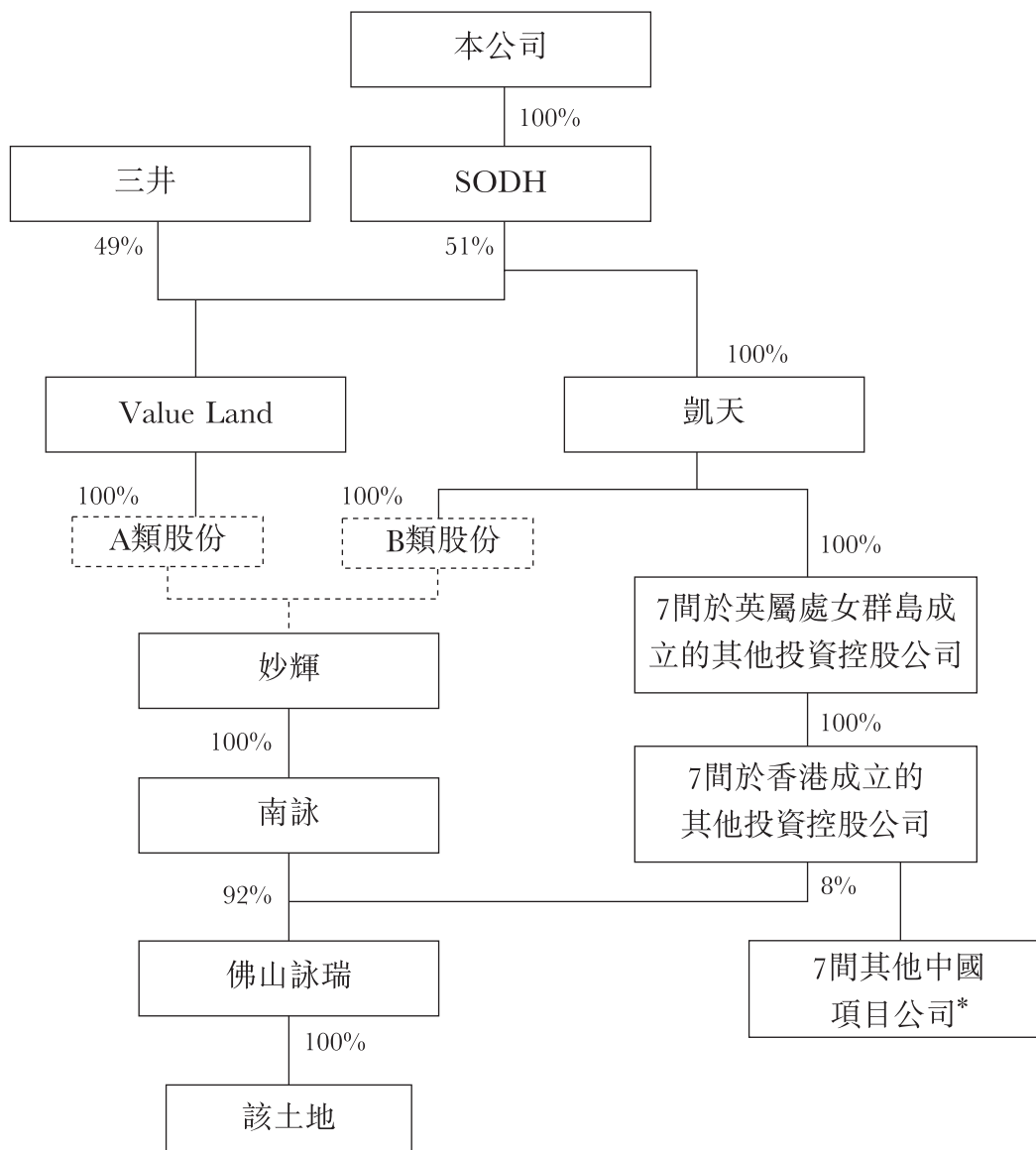
根據萊坊測計師行有限公司編製的該土地的初步獨立估值，該土地於二零一一年九月三十日的市值為人民幣794,000,000元(約港幣968,293,000元)，較該土地於二零一一年九月三十日的未經審核資產淨值約人民幣542,000,000元(約港幣660,976,000元)溢價約46.49%。

於本公佈日期，Value Land集團的現有股權及公司架構列示如下：



* 南詠於其他中國項目公司亦持有若干權益。

出售事項完成後，Value Land的股權架構將如下：



* 南詠於其他中國項目公司亦持有若干權益。

股東協議

根據買賣協議，SODH、三井及Value Land將於首次完成時訂立股東協議，旨在記錄規範Value Land股東之間關係、開展業務及管控Value Land集團(包括但不限於SODH及三井的財務承擔、Value Land的董事會組成、向SODH及三井分派經濟權益及Value Land股份轉讓的機制)的條款及條件。

分派經濟權益及回購

在以下較早發生時（「回購觸發事件」）(a)自首次完成日期起三年零三個月期限屆滿時或之後，及住宅部份至少50%可銷售建築面積已出售，且所有有關銷售所得款項已收回（或相等至少50%可銷售建築面積的有關合約簽署後3個月之後，如較早）；或(b)住宅部份100%可銷售建築面積已出售，且所有有關銷售所得款項已收回（或於有關住宅部份100%可銷售建築面積的有關合約簽署後3個月之後，如較早），倘三井仍持有相當於Value Land已發行股本49%的Value Land股份，則三井將於回購觸發事件起3個月內通過妙輝及Value Land的股息分派及回購獲得其應佔的經濟權益金額的份額。

倘經濟權益金額的49%超逾代價金額，則差額將以股息分派的方式透過妙輝及Value Land分派予三井，回購價應為(a)代價金額與(b)回購前三井對Value Land的額外注資（如有）的總額。倘經濟權益金額的49%等於或少於代價金額，則妙輝或Value Land將不會宣派或派付股息，回購價應為(a)經濟權益金額的49%與(b)回購前三井對Value Land的額外注資（如有）的總額。

根據與該項目有關的現行業務計劃，且直至本公佈日期經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，本公司預計49%的經濟權益金額將約為人民幣531,000,000元（約港幣647,561,000元），且該金額採用基本情況商業假設估計，並將根據回購觸發事件發生時該項目的應計收益、成本及開支計算。

本公司分析並估計所有潛在業務情況及市場狀況下回購的最高價，其中包括(1)對住宅售價的年度增長的進取假設；及(2)對可用於項目建設的債務融資資源的最悲觀假設，在此本公司假設SODH及三井必須通過向Value Land注入額外股權資本來發展該項目。於本公佈日期，本公司估計回購的最高價為人民幣730,000,000元（約港幣890,244,000元）。股東協議規定，回購須待本公司就回購向股東取得上市規則可能規定的必要批准，或根據上市規則第14A.43條獲聯交所豁免，方告完成。倘回購的實際價格超逾上述最高價，本公司將遵守上市規則的適用規定。

所得款項用途

由於本集團於出售事項後仍將保持對Value Land的控制，本公司預計不會於截至二零一一年十二月三十一日止當前財政年度的其綜合收益表內錄得任何損益。扣除估計稅項及其他開支約人民幣0.17億元(約港幣0.21億元)後，來自出售事項的所得款項淨額估計約為人民幣3.74億元(約港幣4.56億元)，將用作本集團的一般營運資金以及佛山嶺南天地的進一步開發。

進行該等交易的理由以及對本公司的預期利益

本公司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。

三井為一家於日本上市之公司Mitsui Fudosan Co., Ltd.的全資附屬公司。三井在日本從事住宅物業發展、銷售其本身發展之項目，並受其他發展商委託銷售相關項目。

來自出售事項的資金將為該項目帶來現金流量及加快佛山嶺南天地的開發。此外，由於Mitsui Fudosan Co., Ltd.為日本最大的房地產開發商之一，擁有領先的開發及資產管理專長，本公司相信在出售事項中與三井設立的合資公司將促使本集團利用三井的貢獻吸引日本客戶、租戶及其他或會對該項目感興趣的參與者，從而進一步探索三井與本集團建立長期戰略合作夥伴關係的機會。

董事(不包括獨立董事委員會成員，其意見將連同本公司獨立財務顧問的意見載於將寄發予股東的通函)認為，該等交易的條款為正常商業條款、屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

三井因其持有Many Praises Limited的30%股權而為本公司的關連人士，Many Praises Limited為本公司的間接非全資附屬公司。因此，出售事項及回購各自構成上市規則界定的本公司關連交易。

上市規則所載有關該等交易的相關百分比率超過5%但低於25%。因此，該等交易構成須予披露及關連交易，須遵守上市規則項下的申報、公佈及獨立股東批准的規定。

截至本公佈日期，瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及New Rainbow Investments Limited為Shui On Company Limited的受控制法團，共同構成一組有密切聯繫的股東，分別持有本公司1,411,712,352股、1,104,085,477股及137,469,656股股份。於本公佈日期，彼等共同持有本公司約50.91%全部已發行股本。由於概無任何股東須就該等交易放棄投票，而本公司已根據上市規則第14A.43條向聯交所申請豁免遵守本公司舉行股東大會的規定，故有關該等交易將須取得瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及New Rainbow Investments Limited的書面批准。

本公司已成立獨立董事委員會以就該等交易向獨立股東提供意見，並已委任獨立財務顧問以就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

預計一份載有(其中包括)該等交易更多詳情以及獨立董事委員會的推薦意見、獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見的通函將根據上市規則於二零一一年十二月二十日或之前寄發予股東。

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：

「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港、日本、開曼群島及中國的銀行開放辦理一般商業業務的日子(不包括星期六、星期日或公眾假期)；
「回購」	指	根據股東協議由SODH向三井購買回購權益；
「回購權益」	指	(a)根據股東協議項，將由三井於回購觸發事件發生時轉讓予SODH的當時由三井擁有的Value Land所有已發行股本；及(b)於回購觸發事件發生之日仍未償還的Value Land結欠三井的所有貸款；
「回購觸發事件」	指	具有本公佈「分派經濟權益及回購」一節賦予該詞的涵義；
「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，其股份於聯交所上市(股份代號：272)；
「關連人士」、 「附屬公司」	指	各自具有上市規則賦予的涵義；
「代價金額」	指	人民幣390,933,760元(約港幣476,749,000元)，即三井就待售權益應付SODH的現金代價總額；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	根據買賣協議，由SODH向三井分兩批出售待售權益；
「經濟權益金額」	指	該項目應佔經濟權益金額的92%；

「首次完成」	指	根據買賣協議的條文完成第一批待售股份及首筆股東貸款的買賣；
「首筆股東貸款」	指	緊接首次完成前Value Land結欠SODH金額為港幣257,986,323元的貸款的44.1%；
「第一批待售股份」	指	Value Land的4,410股股份，佔Value Land於首次完成時已發行股本的44.1%；
「佛山嶺南天地」	指	佛山嶺南天地物業發展項目，位於中國廣東佛山市禪城區舊城中心，屬大規模城市重建發展項目，估計可供開發的建築面積約為1,498,000平方米，包括住宅、商業及零售物業、酒店及文化設施；
「佛山詠瑞」	指	佛山詠瑞天地置業有限公司，一間根據中國法律成立的公司，由南詠擁有92%權益並由本公司於香港註冊成立的其他七間間接全資附屬公司擁有8%權益；
「建築面積」	指	建築面積；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事龐約翰爵士、馮國綸博士、白國禮教授、麥卡錫•羅傑博士及邵大衛先生組成的董事委員會，乃為就該等交易的條款及條件是否公平合理向獨立股東提供意見而成立；
「獨立股東」	指	在召開股東大會批准該等交易的情況下毋須根據上市規則放棄投票的股東；

「該土地」	指	位於佛山嶺南天地18號地段兆祥東路以北及市東下路以東的土地，估計可供開發的地上建築面積約為108,400平方米；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「妙輝」	指	妙輝投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，其B類股份均由凱天持有，A類股份均由Value Land持有；
「三井」	指	Mitsui Fudosan Residential Co., Ltd.，一家根據日本法律註冊成立的公司；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，並不包括香港、澳門特別行政區及台灣地區；
「該項目」	指	構成佛山嶺南天地一部份且位於該土地的擬建開發項目，主要由高層住宅公寓、零售及商業綜合體、幼兒園及停車位構成；
「南詠」	指	南詠有限公司，一間於香港註冊成立的公司，由妙輝全資擁有；
「住宅部份」	指	將參照該項目的設計計劃作為該項目一部份建於該土地之上的住宅單位；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「買賣協議」	指	SODH (作為賣方) 與三井 (作為買方) 就待售權益的買賣於二零一一年十一月二十九日訂立的協議；
「待售權益」	指	第一批待售股份、第二批待售股份、首筆股東貸款及第二筆股東貸款；

「可銷售建築面積」	指	相關中國政府部門發出的住宅部份預售許可證所載的可銷售建築面積；
「第二次完成」	指	根據買賣協議的條文完成第二批待售股份及第二筆股東貸款的買賣；
「第二筆股東貸款」	指	(a)緊接首次完成前Value Land結欠SODH的貸款的4.9%；及(b)於首次完成後直至第二次完成時，SODH向Value Land提供的貸款的49%；
「第二批待售股份」	指	Value Land的490股股份，該等股份連同第一批待售股份佔Value Land於第二次完成時已發行股本的49%；
「股東」	指	本公司股份的持有人；
「股東協議」	指	SODH、三井及Value Land於首次完成時就規範其於Value Land的股權及管理而訂立的協議；
「SODH」	指	Shui On Development (Holding) Limited，一間根據開曼法律註冊成立的公司，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；
「該等交易」	指	買賣協議及股東協議擬進行的交易，包括出售事項及回購；
「凱天」	指	凱天集團有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司；
「Value Land」	指	Value Land Investment Limited，一間於開曼群島註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司；

「Value Land集團」 指 Value Land及其附屬公司；及

「%」 指 百分比。

除本公佈另有所指外及僅供說明用途，人民幣按港幣1.00元兌人民幣0.82元的兌換率換算為港幣。這並非表示任何人民幣金額已經或可以按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，二零一一年十一月二十九日

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及黃月良先生；以及本公司的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。

* 僅供識別