

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，並明確表示概不會就本公佈全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



瑞安房地產  
SHUI ON LAND

Shui On Land Limited  
瑞安房地產有限公司\*

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：272)

主要及關連交易

收購合營企業有關太平橋第114號地段的進一步權益

瑞安房地產有限公司(「本公司」)董事會欣然宣佈，於二零零七年七月三十一日，本公司的全資附屬公司Shui On Development (Holding) Limited(「SOD」)與Equity Millennium Limited(「EML」)及信興中國投資有限公司(「SHC」，與EML統稱「賣方」)訂立買賣協議(「協議」)，據此SOD將以現金代價116,000,000美元(約892,307,692港元)(「代價」)，向賣方收購彼等於Profitstock Holdings Limited(「Profitstock」)的全部權益，即Profitstock已發行股本的30%及Profitstock結欠賣方的貸款人民幣121,080,117元(約124,824,863港元)(「貸款」)。

Profitstock為本公司擁有70%權益的附屬公司，並為持有該項目（即位於中國上海市盧灣區太平橋地區第114號地段的發展項目）的中國項目公司的最終擁有人。收購事項構成本公司一項主要交易，而由於賣方各自為Profitstock的主要股東，收購事項亦構成本公司一項關連交易。收購事項須遵守上市規則下的申報、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為一組有密切聯繫的股東，各自為Shui On Company Limited的附屬公司，分別持有本公司940,000,000股股份、563,713,901股股份及746,695,324股股份。彼等合共持有本公司已發行股本約53.77%。由於概無股東須就收購事項棄權投票，本公司已根據上市規則第14.44及14A.43條就批准收購事項及訂立協議獲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，以代替在股東大會上獲得獨立股東批准。基於收購事項及訂立協議已通過一組有密切聯繫的股東的書面批准，本公司已根據上市規則第14A.43條向聯交所申請豁免遵守舉行股東大會的規定。

一份載有（其中包括）(i)協議的進一步詳情、(ii)獨立董事委員會的推薦意見及(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見的通函將儘快寄發予股東。

董事會欣然宣佈，於二零零七年七月三十一日，本公司的全資附屬公司SOD與EML及SHC（統稱「賣方」）訂立協議，據此SOD將以現金代價116,000,000美元（約892,307,692港元），向賣方收購彼等於Profitstock的全部權益，即Profitstock已發行股本的30%及Profitstock結欠賣方的貸款人民幣121,080,117元（約124,824,863港元）。

## 1. 協議

**日期：**二零零七年七月三十一日

**訂約方：**

- (1) 本公司的全資附屬公司SOD(作為買方)；
- (2) EML及SHC(作為賣方)；及
- (3) 本公司(作為SOD的控股公司)。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除彼等於Profitstock及其附屬公司及本公司若干其他附屬公司的權益外，賣方及彼等各自的股東均為與本公司的任何董事、主要行政人員或主要股東或本公司的任何附屬公司概無關連的獨立第三方。

**標的：**

Profitstock已發行股本的30%(即賣方於Profitstock股本中的全部權益)以及Profitstock結欠賣方的貸款人民幣121,080,117元。

Profitstock為本公司擁有70%權益的附屬公司，並為持有該項目(即位於中國上海市盧灣區太平橋地區第114號地段的發展項目)的中國項目公司的最終擁有人。

Profitstock於二零零六年十二月三十一日的未經審核綜合資產淨值約為人民幣1,663,495,787元。Profitstock截至二零零五年十二月三十一日止年度的除稅及非經常項目前後的未經審核綜合虧損為人民幣8,563,966元。Profitstock截至二零零六年十二月三十一日止年度的除稅及非經常項目前後的未經審核綜合溢利分別為人民幣2,305,967,635元及人民幣1,578,906,738元。Profitstock30%權益的相應未經審核綜合資產淨值及Profitstock30%權益應佔溢利分別約為人民幣499,048,736元(以資產淨值計)、人民幣691,790,291元及人民幣473,672,021元(以二零零六年溢利計)。

**代價：**

現金116,000,000美元(約892,307,692港元)。佔全部代價50%的首筆款項58,000,000美元(約446,153,846港元)已於協議簽署時支付。餘額58,000,000美元將於協議項下的收購事項完成時支付。代價由訂約方公平磋商釐定，經參考貸款數額，較

Profitstock於二零零七年六月三十日的未經審核綜合資產淨值約人民幣2,409,929,997元溢價約6%。

根據暫定安排，代價的50%將由本公司內部資源撥付，另外50%由銀行融資撥付。

**條件：**

除非訂約方另有協議，協議須待(其中包括)以下條件於二零零七年十二月十四日前獲達成後方可作實：

- (1) 以上市規則允許的方式獲股東批准協議及其項下擬進行的所有交易；及
- (2) 遵照上市規則的規定發出通函。

**完成：**

協議項下的收購事項將於上述條件獲達成後完成，除非訂約方另有協議，否則無論如何須於不遲於二零零七年十二月二十八日完成，但亦不早於上述條件獲達成後兩星期之日。

## **2. 進行交易的理由**

Profitstock為本公司擁有70%權益的附屬公司。協議完成後，Profitstock將成為本公司的全資附屬公司，使本公司能更好地管理及規劃整個項目。此外，這將使本公司能靈活利用Profitstock及其附屬公司作為日後項目發展的工具，並使本公司能保留溢利在中國作日後發展，而毋須將來自該項目的股息支付予國外的海外股東。

董事(不包括獨立非執行董事，其觀點將連同獨立財務顧問的意見載於將寄發予股東的通函內)認為，交易的條款屬公平合理，交易乃按正常及商業條款作出，並符合本公司及其股東的整體最佳利益。

### 3. 上市規則的涵義

收購事項構成本公司一項主要交易，而由於賣方各自為Profitstock的主要股東，收購事項亦構成本公司一項關連交易。收購事項須遵守上市規則下的申報、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為一組有密切聯繫的股東，各自為Shui On Company Limited的附屬公司，分別持有本公司940,000,000股股份、563,713,901股股份及746,695,324股股份。彼等合共持有本公司已發行股本約53.77%。由於概無股東須就收購事項及訂立協議棄權投票，本公司已根據上市規則第14.44及14A.43條就收購事項及訂立協議獲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，以代替在股東大會上獲得獨立股東批准。

基於收購事項及訂立協議已通過一組有密切聯繫的股東的書面批准，本公司已根據上市規則第14A.43條向聯交所申請豁免遵守舉行股東大會的規定。

獨立董事委員會將獲委任審閱協議，而獨立財務顧問將獲委任向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。一份載有(其中包括)(i)協議的進一步詳情、(ii)獨立董事委員會的推薦意見及(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見的通函將儘快寄發予股東。

### 4. 一般資料

本公司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。

EML及SHC各自的主要業務為投資控股。

## 釋義

在本公佈中，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「收購事項」	指	購買Profitstock已發行股本的30%及協議所指的貸款；
「協議」	指	本公司、SOD、EML及SHC就買賣Profitstock30%已發行股本及出讓貸款訂立的協議；
「聯繫人」、「主要股東」	指	各自具有上市規則賦予的涵義；
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，於開曼群島註冊成立的公司，其股份在聯交所上市；
「代價」	指	根據協議應付的現金代價116,000,000美元；
「董事」	指	本公司董事；
「EML」	指	Equity Millennium Limited；
「港元」	指	香港法定貨幣，港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立股東」	指	除EML、SHC及彼等各自的聯繫人以外的股東；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「貸款」	指	Profitstock結欠賣方須於要求時償還的免息貸款；
「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；

「Profitstock」	指	Profitstock Holdings Limited，本公司擁有70%權益的附屬公司，亦為持有該項目(即位於中國上海市盧灣區太平橋地區第114號地段的發展項目)的中國項目公司的最終擁有人；
「該項目」	指	位於中國上海市盧灣區太平橋地區第114號地段的發展項目；
「人民幣」	指	中國法定貨幣，人民幣；
「賣方」	指	EML及SHC；
「股東」	指	本公司普通股本中股份的持有人；
「SHC」	指	信興中國投資有限公司；
「SOD」	指	Shui On Development (Holding) Limited，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；及
「美元」	指	美國法定貨幣，美元。

除非本公佈另有指明及僅為說明，人民幣按1.00港元兌人民幣0.97元的匯率換算為港元，美元按1.00港元兌0.13美元的匯率換算為港元，並不代表任何人民幣或美元金額已經或可以按上述匯率或任何其他匯率換算。

承董事會命  
瑞安房地產有限公司  
主席  
羅康瑞

香港，二零零七年七月三十一日

於本公佈刊發日期，本公司的執行董事為羅康瑞先生(主席兼行政總裁)及夏達臣先生；本公司的非執行董事為梁振英議員；而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