

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。



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)

關 連 交 易
收 購 上 海 瑞 虹 新 城 一 期

董事會欣然公佈，於二零零八年二月二十六日，本公司的間接全資附屬公司 Foresight 與 SOCL 的間接全資附屬公司 Smithton 已訂立協議，據此，Foresight 將以現金代價約 1.527 億港元（可予調整）向 Smithton 收購其於 Silomax 的全部權益（即 Silomax 的 100% 已發行股本及金額約 1.47 億港元的貸款）。Silomax 為持有上海瑞虹新城一期的項目公司的間接擁有人。

由於 SOCL 持有本公司已發行股本約 54.15% 權益，而 Smithton 為 SOCL 的間接全資附屬公司，故 SOCL 及 Smithton 為本公司的關連人士，因此，收購事項根據上市規則構成本公司的一項關連交易。由於根據上市規則第 14A.10 條所界定的各項適用百分比比率均低於 2.5%，收購事項僅需遵守申報及公佈的規定，並獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

協議

日期：

二零零八年二月二十六日

訂約方：

(1) Foresight (本公司的間接全資附屬公司) 作為買方；及

(2) Smithton (SOCL的間接全資附屬公司) 作為賣方。

相關事項：

Foresight將向Smithton收購其於Silomax的全部權益(即Silomax的100%已發行股本及金額約1.47億港元的貸款)。Silomax為持有上海瑞虹新城一期的項目公司的間接擁有人。

於二零零七年十二月三十一日，Silomax未經審核綜合資產淨值約為570萬港元。截至二零零六年十二月三十一日止年度，Silomax除稅前及未計非經常項目前、以及除稅後及計入非經常項目後的未經審核綜合溢利，分別為90萬港元及90萬港元。而截至二零零七年十二月三十一日止年度，Silomax除稅前及未計非經常項目前、以及除稅後及計入非經常項目後的未經審核綜合溢利，分別為6,320萬港元及6,320萬港元。

代價：

Foresight須向Smithton支付金額約1.527億港元(可予調整)的現金代價。

於協議簽訂時，Foresight已向Smithton支付首筆代價約1,530萬港元，相等於代價總額的10%。代價餘額約1.374億港元將於收購事項完成時或於Foresight與Smithton雙方同意的其他日期支付。

於二零零八年六月三十日或之前，Smithton須編製並向Foresight交付一份Silomax截至二零零七年十二月三十一日止的經審核資產負債表。倘Silomax於二零零七年十二月三十一日的經審核資產淨值及經審核貸款金額的總和低於代價，Smithton將要向Foresight退還一筆金額相等於(a)該經審核資產淨值及經審核貸款金額的總和與(b)代價的差額。另一方面，倘Silomax於二零零七年十二月三十一日的經審核資產淨值及

經審核貸款金額的總和高於代價，則Foresight將要向Smithton支付一筆額外金額以相等於(a)該經審核資產淨值及經審核貸款金額的總和與(b)代價的差額。根據本集團現時獲提供的資料，本公司預期將不會對代價作出重大調整。倘在作出重大調整後的任何適用百分比比率(定義見上市規則第14A.10條)超過2.5%，本公司將重新遵守上市規則第14A章所載的公佈及獨立股東批准的規定。

在協議完成的前提下，Silomax於二零零七年十二月三十一日或之後所產生的全部溢利或虧損將均由Foresight承擔。

代價乃經各訂約方公平磋商，並且參考按一元比照一元為基準的貸款金額，Silomax於二零零七年十二月三十一日的未經審核綜合資產淨值約570萬港元，以及獨立估值師根據市場上可比較物業及上海瑞虹新城一期折舊重置成本對上海瑞虹新城一期於二零零七年十二月三十一日作出的估值約人民幣1.07億元之後而釐定。

代價將由本公司內部資源撥付。

條件：

協議將待本公佈發佈後，方可生效。

完成：

根據協議，收購事項將於簽訂協議後不遲於45日的營業日完成，或各訂約方同意的較遲日期完成。

交易的理由

上海瑞虹新城乃位於中國上海市虹口區的綜合住宅物業發展項目，由本集團分期開發，亦為本集團於上海市的主要投資及發展項目之一。整個上海瑞虹新城發展項目由十一幅土地構成，其中十幅土地由本集團擁有。餘下的一幅土地，即上海瑞虹新城一期，由上海瑞城房地產有限公司(Shanghai Ruichen Property Co., Ltd.)持有，

該公司則由Smithton間接全資擁有。Smithton為SOCL的間接全資附屬公司，SOCL為本集團的最終控股公司。於本公佈刊發日期，SOCL及其附屬公司就上海瑞虹新城一期所產生的開發成本約為1.047億港元。

上海瑞虹新城一期為組成整個上海瑞虹新城發展項目的一部份。收購事項完成後，本集團將控制整個上海瑞虹新城發展項目，使本集團能夠更佳地管理及規劃整個項目的發展，從而進一步提升上海瑞虹新城的整體品牌形象及價值。此外，隨著上海瑞虹新城周邊交通設施的改善及其他各期工程的竣工，上海瑞虹新城一期零售購物商場的商業價值預期將會上升。於收購事項完成後，上海瑞虹新城一期的會所亦可為上海瑞虹新城未來落成各期的住戶提供更多康樂設施，可有助於促進上海瑞虹新城其他各期住宅單元的未來銷售量。

各董事(包括獨立非執行董事)認為收購事項的條款屬公平合理，且收購事項乃按正常商業條款進行，符合本公司及股東的整體最佳利益。

上市規則的涵義

由於SOCL持有本公司已發行股本約54.15%權益，而Smithton為SOCL的間接全資附屬公司，故SOCL及Smithton為本公司的關連人士，因此，收購事項根據上市規則構成本公司的一項關連交易。由於根據上市規則第14A.10條所界定的各項適用百分比比率均低於2.5%，收購事項僅需遵守申報及公佈的規定，並獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

一般資料

本公司(透過旗下的附屬公司及聯營公司)為中國具領導地位的房地產發展商之一。本集團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。

Smithton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	根據協議擬進行購買Silomax的100%已發行股本及貸款的事項；
「協議」	指	於二零零八年二月二十六日由Foresight與Smithton就有關買賣Silomax的100%已發行股本及轉讓貸款事項而訂立的協議；
「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的公司，其股份在聯交所上市；
「關連人士」、 「附屬公司」、 「主要股東」	指	各自具有上市規則賦予的涵義；
「代價」	指	根據協議應付之現金代價，金額約為1.527億港元（可按本公佈所述予以調整）；
「董事」	指	本公司董事；
「Foresight」	指	Foresight Profits Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「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；

「貸款」	指	於完成收購事項時，Silomax結欠Smithton的無抵押、不計利息及應要求償還的貸款，於本公佈刊發日期之金額約為1.47億港元；
「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；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「上海瑞虹新城」	指	上海瑞虹新城，亦稱上海瑞虹新城，一個位於中國上海市虹口區臨平路的綜合住宅發展項目；
「上海瑞虹新城一期」	指	上海瑞虹新城一期各部份，位於中國上海市虹口區臨平路333號5號地塊，包括一座兩層高及一層地庫的零售購物商場、幼稚園、會所、管理處、貯物室、保留區域及地庫腳踏車停車區域；
「股東」	指	本公司普通股股本中的股份持有人；
「Silomax」	指	Silomax Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為Smithton的直接全資附屬公司；
「Smithton」	指	Smithton Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為SOCL的間接全資附屬公司；
「SOCL」	指	Shui On Company Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本集團的最終控股公司；及

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
主席
羅康瑞

香港，二零零八年二月二十六日

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