

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)

(1) 須予披露及關連交易

**出售 Foresight Profits Limited 的 25% 股權及
額外認購 Foresight Profits Limited 的 24% 股權的期權**

(2) 可能關連交易

為 Foresight Profits Limited 及其附屬公司提供擔保

(3) 可能關連交易

向 Foresight Profits Limited 提供股東貸款

協議

董事會欣然宣佈，SOD (本公司的全資附屬公司) 與永菱通於二零零八年五月十九日訂立協議，據此，永菱通將以人民幣1,125,000,000元 (約1,255,600,000港元) 的總代價向SOD收購SOD的全資附屬公司FPL的25%股權。永菱通亦獲SOD授予一項不可撤回的認購期權，可按行使價人民幣1,134,000,000元 (約1,265,600,000港元) 另加於出售事項結束時至根據認購期權購入其於FPL的額外股權完成時作出的任何股東出資的差額之金額 (如有) (假設於股東出資日期永菱通於FPL持有49%股權) 進一步收購FPL的24%股權。FPL的主要資產包括上海瑞虹新城項目。

為FPL集團提供擔保

於二零零六年六月二十日，本公司及SOD與渣打銀行(作為代理行)訂立擔保書，據此，本公司及SOD同意提供共同及個別擔保，以促使銀團向FPL集團作出最高為相等於約人民幣1,199,000,000元(約1,338,200,000港元)的貸款(「擔保」)。擔保於該交易完成後將繼續有效。

考慮到本公司及SOD同意於該交易完成後繼續作出擔保，永菱通同意向SOD支付擔保費，該擔保費乃參照倘本公司及SOD並無作出擔保的情況下將提供予FPL集團的貸款的適用利率息差而釐定。預期該擔保費金額將不會超過人民幣50,000,000元(約55,800,000港元)。

該交易及擔保的上市規則涵義

由於該交易在上市規則項下的相關百分比比率高於5%但低於25%，該交易構成本公司一項須予披露交易。由於永菱通於本公司的附屬公司Score High Limited擁有19.8%的權益，故永菱通現為本公司的關連人士。因此，該交易構成本公司的一項關連交易，須遵守上市規則有關申報、公佈及獨立股東批准的規定。

倘認購期權獲行使及完成，FPL將成為永菱通的聯繫人，而FPL集團的成員公司將成為本公司的關連人士。因此，本公司及SOD向FPL集團提供的擔保構成本公司的一項可能關連交易。由於該擔保在上市規則項下的相關百分比比率高於2.5%，因而須遵守上市規則有關申報、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、930,685,094股股份及396,071,631股股份。於本公佈刊發日期，彼等合共持有本公司全部已發行股本約54.15%。由於概無股東須就該交易或擔保放棄投票，本公司已根據上市規則第14A.43條就批准訂立協議、該交易及擔保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。

基於訂立協議、該交易及擔保已獲得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。

本公司將委任獨立董事委員會，就該交易及擔保條款向本公司獨立股東提供意見，並將委任獨立財務顧問以就該交易及擔保條款向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)協議、該交易及擔保的進一步詳情，以及本公司獨立董事委員會的推薦意見與獨立財務顧問致本公司獨立董事委員會及獨立股東的意見的通函將在切實可行的情況下盡快寄發予股東。

向FPL提供股東貸款

SOD及永菱通或須按照彼等各自於FPL的股權比例向FPL提供合共最高達人民幣594,000,000元(約662,900,000港元)的股東貸款。

假設認購期權獲行使及完成，SOD及永菱通將分別持有FPL的51%股權及49%股權。在此情況下，由SOD及永菱通提供的股東貸款將分別最高達人民幣303,000,000元(約338,200,000港元)及人民幣291,000,000元(約324,800,000港元)。

倘認購期權獲行使及完成，FPL將成為永菱通的聯繫人及本公司的關連人士。因此，SOD向FPL提供股東貸款構成本公司的一項可能關連交易。由於提供該等股東貸款在上市規則項下的相關百分比比率高於0.1%但低於2.5%，因而須遵守上市規則有關申報及公佈的規定。

A. 協議

董事會欣然宣佈，於二零零八年五月十九日，本公司(透過SOD)與永菱通訂立協議，出售其於FPL的部分股權。該交易的詳情概述如下：

日期

二零零八年五月十九日

訂約方

- (1) SOD(本公司的全資附屬公司)(作為賣方)；及
- (2) 永菱通(作為買方)。

由於永菱通於本公司的附屬公司Score High Limited擁有19.8%的權益，故永菱通現為本公司的關連人士。

相關事項

協議項下擬進行的交易包括SOD向永菱通出售FPL的25%股權(「出售事項」)，及SOD向永菱通授出一項不可撤回的認購期權以進一步收購FPL的24%股權(「認購期權」)。

FPL現為本公司的附屬公司，間接持有位於中國上海市虹口區包括上海瑞虹新城項目第一期及第二期各組成部分的地塊以及第1至第4號地塊、第6至第10號地塊的土地。上海瑞虹新城項目為綜合住宅發展項目，現正由本集團分期開發。上海瑞虹新城項目第一期及第二期的所有住宅單位已經落成及售出。上海瑞虹新城項目第8號地塊的住宅部分的建築工程現正進行中，而上海瑞虹新城項目第4及第6號地塊現正進行地盤清理工作。

誠如本公司於二零零八年二月二十六日刊發的公佈所披露，FPL以現金代價約152,700,000港元自Smithton Limited (Shui On Company Limited的間接全資附屬公司) 購入Silomax Limited的全部已發行股本及股東貸款，而Silomax Limited則間接擁有上海瑞虹新城項目第一期。

出售事項的代價

出售事項的總代價為現金人民幣1,125,000,000元(約1,255,600,000港元)。首筆代價人民幣990,000,000元(約1,104,900,000港元)將於出售事項完成後由永菱通支付予SOD。待出售事項完成後，餘額人民幣135,000,000元(約150,700,000港元)連同出售事項完成日期及該結算日實際付款日期期間的利息將由永菱通於二零零九年三月三十一日或之前支付予SOD。根據協議，於釐定兌換率時，永菱通將參考緊接有關付款日期前五個營業日的平均兌換率而釐定，以美元向SOD支付代價。

出售事項乃經公平磋商及按一般商業條款進行。出售事項的總代價乃按FPL於二零零七年十二月三十一日的未經審核綜合資產賬面淨值的25%，即為數約人民幣829,000,000元(約925,200,000港元)溢價約4.4倍釐定。該溢價乃參考上海瑞虹新城項目的未來發展潛力，並計及本公司於中國大型綜合項目發展的總體規劃及設計方面的專業知識及經驗而釐定。

認購期權

SOD亦根據協議向永菱通授出一項認購期權(永菱通可自二零零八年十二月一日起至二零零八年十二月三十一日止期間行使)，而永菱通可按行使價人民幣1,134,000,000元(約1,265,600,000港元)另加於出售事項結束時至根據認購期權購入其於FPL的額外權益完成時作出的任何股東出資的差額之金額(如有)(假設於股東出資日期永菱通於FPL持有49%股權)以進一步收購FPL的24%股權。於釐定兌換率

時，永菱通將參考緊接支付該認購價日期前五個營業日的平均兌換率而釐定，以美元向SOD支付該認購價。根據上市規則的相關規定，本公司將於認購期權獲行使、到期或獲轉讓時刊發公佈。

認購期權乃經公平磋商及按一般商業條款進行。認購期權的行使價乃按FPL於二零零七年十二月三十一日的未經審核綜合資產賬面淨值的24%，即為數約人民幣829,000,000元(約925,200,000港元)溢價約4.7倍釐定。該溢價乃參考上海瑞虹新城項目的未來發展潛力，並計及本公司於中國大型綜合項目發展的總體規劃及設計方面的專業知識及經驗而釐定。

條件

協議須待以下條件達成(或豁免，視乎情況而定)後方告完成：

- (i) 就協議項下擬進行的交易取得本公司股東的書面批准；及
- (ii) (倘適用)取得同意該交易的金融機構的書面確認。

完成

出售事項將於二零零八年五月三十一日(或訂約方可能協定的其他日期，惟無論如何不得遲於二零零八年五月三十一日後60個營業日)結束。

於認購期權獲行使時股份的轉讓將於二零零九年九月三十日或訂約方可能書面協訂的較早或較晚日期完成。

股東協議

SOD、永菱通及FPL將就規管彼等各自於FPL的股權及管理FPL訂立一項股東協議。股東協議項下有關上海瑞虹新城項目的融資概述如下：

1. 發展成本(不包括任何遷置及土地成本)將透過向FPL集團的銀行渠道及其他第三方金融機構借款籌集。FPL股東同意提供擔保或其他方式，按彼等於FPL的相關權益比例就該等借款提供擔保。
2. 倘無法獲得外部融資提供者提供全部或部分發展成本(不包括任何遷置及土地成本)，則FPL的股東須按訂約方共同協定的條款向FPL提供貸款，並按彼等各自於FPL的權益比例補足有關金額。
3. 訂約方應以向FPL貸款的方式，於付款時按彼等於FPL各自權益比例支付有關上海瑞虹新城項目的遷置及土地成本。

有關FPL的財務資料

根據FPL截至二零零七年十二月三十一日止年度的未經審核綜合財務報表，FPL的綜合資產賬面淨值約人民幣829,000,000元(約925,200,000港元)。根據FPL截至二零零六年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日止年度的未經審核綜合財務報表，FPL於有關年度的除稅前綜合純利分別約為人民幣255,000,000元(約284,600,000港元)及人民幣195,000,000元(約217,600,000港元)，於有關年度的除稅後綜合純利則分別約為人民幣156,000,000元(約174,100,000港元)及人民幣197,000,000元(約219,900,000港元)。

預計於出售事項完成後，本公司將錄得收益約人民幣845,000,000元(約943,100,000港元)，及於認購期權獲行使後，將進一步錄得收益約人民幣865,000,000元(約965,400,000港元)，惟須待本公司核數師審閱。該等收益乃於扣除於二零零八年四月三十日的公平值的估計調整人民幣25,000,000元、FPL於二零零八年三月三十一日的備考綜合資產價值約人民幣230,000,000元以及該交易應收代價的交易成本後得出。因行使認購期權而產生的收益須經對FPL於二零零八年四月一日至認購期權行使日期止期間的公平值及備考綜合資產價值進行進一步調整後得出。

交易的理由

誠如本公司就於聯交所首次公開發售而於二零零六年九月二十日刊發的招股章程所披露，本集團有意尋求機會與投資者建立策略性夥伴關係，以出售本集團經篩選的土地的權益，及／或共同發展本集團項目的若干地段，藉此加快本集團的發展時間表，使本集團得以承辦更多新項目。於交易完成後，FPL將仍為本公司的附屬公司。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該交易的條款屬公平合理，及按正常商業條款進行，並且符合本公司及其股東的整體最佳利益。

該交易所得的款項將用作本集團的一般營運資金。

B. 為FPL集團提供擔保

擔保

於二零零六年六月二十日，本公司及SOD與渣打銀行(作為代理行)訂立擔保書，據此，本公司及SOD同意提供共同及個別擔保，以促使銀團向FPL集團作出最高為相等於約人民幣1,199,000,000元(約1,338,000,000港元)的貸款(「擔保」)。擔保於該交易完成後將繼續有效。

考慮到本公司及SOD同意於該交易完成後繼續作出擔保，永菱通同意向SOD支付擔保費，該擔保費乃參照倘本公司及SOD並無作出擔保的情況下將提供予FPL集團的貸款的適用利率息差而釐定。預期該擔保費金額將不會超過人民幣50,000,000元(約55,800,000港元)。

擔保的理由

董事認為，擔保有助取得銀行貸款以資助上海瑞虹新城項目的發展。董事(包括獨立非執行董事)認為，擔保的條款屬公平合理，而該擔保並非本公司於一般及日常業務過程中進行但卻按正常商業條款作出，且符合本公司及股東的整體最佳利益。

C. 該交易及擔保的上市規則涵義

由於該交易在上市規則項下的相關百分比比率高於5%但低於25%，該交易構成本公司的一項須予披露交易。由於永菱通於本公司的附屬公司Score High Limited擁有19.8%的權益，故永菱通現為本公司的關連人士。因此該交易構成本公司的一項關連交易，須遵守上市規則有關申報、公佈及獨立股東批准的規定。

倘認購期權獲行使及完成，FPL將成為永菱通的聯繫人，而FPL集團的成員公司將成為本公司的關連人士。因此，本公司及SOD向FPL集團提供的擔保構成本公司的一項可能關連交易。由於該擔保在上市規則項下的相關百分比比率高於2.5%，因而須遵守上市規則有關申報、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、930,685,094股股份及396,071,631股股份。於本公佈刊發日期，彼等合共持有本公司全部已發行股本約54.15%。由於概無股東須就該交易及擔保放棄投票，本公司已根據上市規則第14A.43條就批准訂立協議、該交易及擔保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。

基於訂立協議、該交易及擔保已獲得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。

本公司將委任獨立董事委員會，就該交易及擔保的條款向本公司獨立股東提供意見，並將委任獨立財務顧問以就該交易及擔保的條款向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)協議、該交易及擔保的進一步詳情，以及本公司獨立董事委員會的推薦意見與獨立財務顧問致本公司獨立董事委員會及獨立股東的意見的通函將在切實可行的情況下盡快寄發予股東。

D. 向FPL提供股東貸款

SOD及永菱通或須按照彼等各自於FPL的股權比例向FPL提供合共最高達人民幣594,000,000元(約662,900,000港元)的股東貸款。提供該貸款的目的在於為與上海瑞虹新城項目有關的遷置成本提供資金，而該筆資金的數額乃基於與上海瑞虹新城項目有關直至二零零八年年底的現時估計遷置成本而釐定。

假設認購期權獲行使及完成，SOD及永菱通將分別持有FPL的51%股權及49%股權。在此情況下，由SOD及永菱通提供的股東貸款將分別最高達人民幣303,000,000元(約338,200,000港元)及人民幣291,000,000元(約324,800,000港元)。

董事(包括獨立非執行董事)認為，向FPL作出的該等股東貸款的條款屬公平合理，而該等股東貸款並非於本公司一般及日常業務過程中進行但卻按正常商業條款作出，且符合本公司及股東的整體最佳利益。

倘認購期權獲行使及完成，FPL將成為永菱通的聯繫人及本公司的關連人士。因此，SOD向FPL提供股東貸款構成本公司的一項可能關連交易。由於該等股東貸款在上市規則項下的相關百分比比率高於0.1%但低於2.5%，因而須遵守上市規則有關申報及公佈的規定。

E. 有關本集團及永菱通的資料

本集團為中國主要房地產發展商之一。本集團主要在中國從事開發、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。

永菱通的主要業務為提供諮詢、財務、投資及項目統籌服務。

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：

「協議」	指	SOD與永菱通於二零零八年五月十九日訂立的買賣協議；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港、開曼群島及中國境內銀行的營業日（不包括星期六或星期日）；
「認購期權」	指	SOD根據協議授予永菱通一項不可撤回的認購期權，以進一步收購FPL24%的股權；
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，一家在開曼群島註冊成立的公司，其股份於聯交所上市；
「建築成本」	指	因開發上海瑞虹新城項目而產生或將會產生的總建築成本；

「發展成本」	指	就上海瑞虹新城項目的發展、銷售及市場推廣而產生或將會產生的建築成本、利息開支以及銷售及市場推廣成本的總和；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	SOD根據協議條款向永菱通出售FPL的25%股權；
「FPL」	指	Foresight Profits Limited，一家根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，並為SOD的全資附屬公司；
「FPL集團」	指	FPL及其附屬公司；
「擔保」	指	本公司、SOD與渣打銀行(作為代理行)於二零零六年六月二十日就提供擔保以促使銀團向FPL集團作出最高為相等於約人民幣1,199,000,000元的貸款而訂立的擔保；
「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；
「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；
「遷置及土地成本」	指	就取得上海瑞虹新城項目的土地使用權及因土地的徵用及清理而產生或將產生的總成本；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「渣打銀行」	指	渣打銀行上海分行；

「上海瑞虹新城項目」	指	位於中國上海的一個發展項目，包括位於中國上海虹口區組成瑞虹新城項目第一期及第二期各部分的地塊，以及第1至第4號地塊、第6至第10號地塊的土地；
「股東」	指	本公司普通股持有人；
「SOD」	指	Shui On Development (Holding) Limited，一家根據開曼群島法律註冊成立的公司，並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；
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「該交易」	指	收購事項及授出認購期權的合稱；
「美元」	指	美元，美國法定貨幣；及
「永菱通」	指	永菱通金融有限公司，一家根據香港法律註冊成立的公司。

除本公佈另有所指外及僅供說明用途，人民幣按1.00港元兌人民幣0.896元的兌換率兌換為港元。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，二零零八年五月十九日

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