

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

收購有關太平橋第 117 號地段
GLOBE STATE PROPERTIES LIMITED 餘下之 30%股權權益

本公司董事會欣然宣佈於二零零九年七月二十九日，本公司的全資附屬公司 SOD 與 EML 及 SHC 簽訂一份買賣協議，據此 SOD 將以總額為人民幣 100,000,000 元(約 113,636,363 港元)之現金代價從賣方收購彼等於 Globe State 之全部股權權益，即 Globe State 已發行股本的 30%及 Globe State 結欠賣方總額為人民幣 55,635,972 元(約 63,222,695 港元)之貸款。

Globe State(其股權現由本公司持有 70%，EML 持有 20%，SHC 持有 10%)持有上海翠湖天地房地產有限公司(一家持有該項目，即位於中國上海市盧灣區太平橋地區第 117 號地段之發展項目之中國項目公司)的 99%股權權益。由於 EML 及 SHC 分別為 Globe State(本公司的非全資附屬公司)之主要股東，因此彼等均為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第 14A 章，收購項目構成本公司一項關連交易。由於收購項目適用之百分比比率高於 0.1%但低於 2.5%，收購項目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。

買賣協議

日期

二零零九年七月二十九日

訂約方

賣方：EML 及 SHC

買方：SOD

將予收購之資產

出售股份，即賣方所持有於 Globe State 已發行股本之全部 30%股權權益，及 Globe State 結欠賣方之貸款。

買賣協議之主要條款

根據買賣協議，SOD 同意向賣方收購出售股份及貸款。完成後，Globe State 將成為本公司之間接全資附屬公司。

代價

收購項目之現金代價為人民幣 100,000,000 元(約 113,636,363 港元)，根據買賣協議 SOD 將依照彼等各自於 Globe State 之股權權益，按比例以美元支付予賣方。佔全部代價三分之一的第一筆代價人民幣 33,333,333 元(約 37,878,787 港元)將於二零零九年七月三十一日或之前由 SOD 支付予賣方。佔代價三分之二之餘額人民幣 66,666,667 元(約 75,757,576 港元)之第二筆代價，將於完成日期由 SOD 支付予賣方。代價將以本集團內部資金籌措。

代價乃根據各訂約方公平磋商及參考貸款之價值、綜合資產淨值及 Globe State 持有尚未出售物業的市場價值所釐定。

完成

根據買賣協議項下之條款，收購項目將於二零零九年十二月三十一日或之前完成。

有關 Globe State 之資料

Globe State 為本公司擁有 70%權益之附屬公司，其持有上海翠湖天地房地產有限公司之 99%股權權益，該公司為持有該項目(即位於中國上海市盧灣區太平橋地區第 117 號地段的發展項目)之中國項目公司。

Globe State 於二零零八年十二月三十一日之經審計綜合資產淨值約為人民幣 42,205,000 元。Globe State 於截至二零零七年十二月三十一日止年度之未經審計除稅前及除稅後之綜合溢利分別為人民幣 12,166,000 元及人民幣 7,774,000 元。Globe State 截至二零零八年十二月三十一日止年度經審計之除稅及非經常項目前後之經審計綜合溢利分別為人民幣 6,643,000 元及人民幣 4,584,000 元。Globe State 收購事項之相應經審核綜合資產淨值及淨溢利(包括除稅前後)分別約為人民幣 12,661,500 元(以資產淨值計算)、人民幣 1,992,900 元及人民幣 1,375,200 元(以二零零八年溢利計算)。

交易之理由

該項目的發展已全部完成及作出售用途。買賣協議完成後，Globe State 將成為本公司的全資附屬公司，使本公司能更有效地管理及規劃整個項目。此外，這項交易使本公司能靈活利用 Globe State 及其附屬公司作為日後項目發展的途徑，並使本公司能保留溢利於中國作日後發展，而毋須將來自該項目的股息支付予國外的海外股東。

董事(包括獨立非執行董事)認為收購項目之條款乃公平合理，而該交易乃按正常及商業條款，且符合本公司及其股東之整體最佳利益。

上市規則之涵義

Globe State 之股權現由本公司持有 70%，EML 持有 20%，SHC 持有 10%。根據上市規則，由於 EML 及 SHC 分別為 Globe State(本公司的附屬公司)之主要股東，因此彼等為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第 14A 章，收購項目構成本公司一項關連交易。由於收購項目適用之百分比比率高於 0.1%但低於 2.5%，收購項目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。

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。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。

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：

「收購項目」	指	根據買賣協議之條款，買入出售股份及貸款；
「營業日」	指	香港及上海銀行開放營業的日子（不包括星期六或星期日）；
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，一家於開曼群島成立之有限公司，其股份於聯交所上市；
「完成」	指	完成買賣協議；
「完成日期」	指	SOD 將以書面通知賣方一個不遲於二零零九年十二月三十一日之日期，即完成買賣協議之營業日；
「代價」	指	根據買賣協議應付之現金代價總額人民幣 100,000,000 元（約 113,636,363 港元）；
「董事」	指	本公司董事；
「EML」	指	Equity Millennium Limited，一家根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司；
「EML 出售股份」	指	EML 合法及實益持有之 20 股繳足股份，佔 Globe State 已發行股本之 20%；
「Globe State」	指	Globe State Properties Limited，本公司佔 70% 之附屬公司，為持有該項目之中國項目公司之最終擁有人；
「港元」	指	香港法定貨幣，港元；
「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	Globe State 結欠賣方總額為人民幣 55,635,972 元(約港幣 63,222,695 元)，須於要求時償還之免息貸款；
「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；
「該項目」	指	位於中國上海市盧灣區太平橋地區第 117 號地段之發展項目；
「人民幣」	指	中國法定貨幣，人民幣；
「SHC」	指	信興中國投資有限公司，一家根據香港法律註冊成立之有限公司；
「SHC 出售股份」	指	SHC 合法及實益持有之 10 股繳足股份，佔 Globe State 已發行股本之 10%；
「SOD」	指	Shui On Development (Holding) Limited，一家根據開曼群島法律註冊成立之有限公司，為本公司的全資附屬公司；
「買賣協議」	指	SOD, EML 及 SHC 就購入 Globe State 已發行股本之 30%及轉讓貸款所訂立之協議；
「出售股份」	指	EML 出售股份及 SHC 出售股份之統稱；
「賣方」	指	EML 及 SHC；
「股東」	指	本公司普通股份之持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之定義；
「美元」	指	美國法定貨幣，美元。

除非本公佈另有所指明及僅為說明，人民幣按 1.00 港元兌人民幣 0.88 元之匯率換算為港元，並不代表任何人民幣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，二零零九年七月二十九日

於本公佈日期，本公司的執行董事為羅康瑞先生（主席兼行政總裁）、王克活先生及李子尚先生；本公司的非執行董事為梁振英議員；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