

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。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司股份的邀請或要約。



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)

有關收購利盟及妙園已發行股本的
須予披露及關連交易
及
有關對賣方集團成員的財務資助的關連交易
及
有關朗廷新天地酒店相關交易的持續關連交易

瑞安房地產有限公司之財務顧問



有關交易

2011年9月9日，買方，本公司的間接全資附屬公司，與賣方（即Cassidy和瑞安投資）簽訂買賣協議，根據該協議賣方將於成交時出售，而買方（或其指定方）將購買（包括但不限於）對於(i) 利盟股份和(ii)妙園股份的全部合法及實益所有權。

瑞安廣場和新天地廣場商業

Cassidy 合法及實益擁有利盟股份，利盟則擁有上海利盟 80%的股權，而上海利盟又間接擁有與瑞安廣場相關的土地使用權和房屋所有權以及新天地廣場商業 24%的股權。成交後，買方（或其指定方）將擁有上海利盟 80%的股權，而上海利盟擁有與瑞安廣場相關的土地使用權和房屋所有權以及新天地廣場商業 24%的股權。

朗廷新天地酒店

瑞安投資合法及實益擁有妙園股份，妙園則間接擁有上海禮興50%的股權，而上海禮興又擁有與朗廷新天地酒店和107號酒店相關的土地使用權和房屋所有權。買賣協議旨在通過分拆上海禮興的方式將朗廷新天地酒店與107號酒店的相關的土地使用權和房屋所有權以及所有債務分開，而擬議分拆完成後，一間持有朗廷新天地酒店土地使用權和房屋所有權並承繼其所有債務的公司將由妙園間接全資擁有，該公司將不承繼任何與107號酒店有關的債務，也不持有107號酒店的土地使用權和房屋所有權。成交和擬議分拆完成後，買方（或其指定方）將間接持有上海禮興（或一間新公司）66.7%的股權，而上海禮興（或一間新公司）則將擁有與朗廷新天地酒店相關的土地使用權和房屋所有權，但不承繼任何與107號酒店有關的債務及其土地使用權與房屋所有權。

本公司的主要股東瑞安投資就上市規則而言是本公司的關連人士。作為瑞安投資附屬公司的Cassidy就上市規則而言亦為本公司的關連人士。鑒於賣方是本公司的關連人士，有關交易構成本公司的關連交易（定義見上市規則第14A.13條）。在有關交易中，上市規則中規定的相關百分比率高於5%但低於25%，因而有關交易也構成本公司須予披露的交易。因此，有關交易須遵守上市規則有關申報、公佈及獨立股東批准之規定。

財務資助

繼成交後，保留應收帳款將被視為本集團向作為本公司關連人士的賣方集團成員提供的財務資助，因此根據上市規則第14A章構成關連交易。在該交易中，上市規則中規定的相關百分比率高於0.1%但低於5%，因而該交易受上市規則第14A.32條的規管，須遵守上市規則有關申報及公佈之規定，但獲豁免遵守上市規則有關獨立股東批准之規定。

繼成交後，保留應付帳款將被視為作為本公司關連人士的賣方集團成員向本集團提供的財務資助。但是，鑒於此等財務資助是由賣方集團為本集團的利益，按一般商務條款（或對本集團而言屬更佳條款者）提供的，並且未以本集團資產就此等財務資助作抵押，因而此項交易根據上市規則第14A.65(4)條獲豁免遵守有關申報、公佈及獨立股東批准的各項規定。

持續關連交易

朗廷新天地酒店相關交易

於2010年4月1日及買賣協議日期之前，上海禮興已簽訂下列協議：

- (a) 與朗廷上海之間的酒店管理協議，據此，朗廷上海（為鷹君的一間間接全資附屬公司）應享有朗廷新天地酒店的獨家管理及經營權，自朗廷新天地酒店開業起為期二十年，可由朗廷上海以十年的倍數重續，惟須受限於酒店管理協議的條款；及
- (b) 與朗廷國際之間的特許協議，據此，朗廷國際（為鷹君的一間間接全資附屬公司）同意向上海禮興授予非獨家及不可轉讓的特許權，於酒店管理協議期限內就經營朗廷新天地酒店使用「Langham」商標及其他標記。

成交和擬議分拆完成後，上海禮興將成為本公司的附屬公司，而且，由於鷹君與羅康瑞先生之間的關係，根據上市規則第14A章，鷹君及其附屬公司（包括朗廷上海和朗廷國際）將被視為本公司的關連人士。因此，成交之後，朗廷新天地酒店相關交易將根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。

上市規則中就年度上限規定的有關百分比率按年度計算高於0.1%但低於5%，因而朗廷新天地酒店相關交易受上市規則第14A.34條的規管，僅須遵守上市規則有關公佈、年度審查及申報之規定，而獲豁免遵守上市規則有關獨立股東批准之規定。

此外，由於酒店管理協議和特許協議的期限均超過三年，因此已委任一名獨立財務顧問，就此類合同按此等期限訂立是否為正常商業做法向本公司的獨立董事委員會和獨立股東提供諮詢意見。

特別股東大會

特別股東大會將召開，由獨立股東審議並在適當的情況下批准有關交易。根據上市規則，在有關交易中有重大利益的任何股東須就批准有關交易的決議事項放棄投票權。盡各董事所知，除瑞安地產有限公司、瑞安投資及New Rainbow Investments Limited之外，概無其他股東須在特別股東大會上就批准有關交易的決議事項放棄投票權。

於2011年10月3日或之前，將向各股東發出通函，其中載明（其中包括）有關交易的進一步詳情等內容，並附上本公司獨立董事委員會的建議及獨立財務顧問向本公司獨立董事委員會和獨立股東提供的諮詢意見，以及獨立財務顧問就酒店管理協議和特許協議的期限所提供的諮詢意見。

A. 有關交易

序言

2011年9月9日，買方，本公司的一間間接全資附屬公司，與賣方（即Cassidy和瑞安投資）簽訂買賣協議，根據該協議：

- (a) 賣方應於成交時出售，而買方（或其指定方）將購買對於(i) 利盟股份和(ii) 妙園股份的全部合法及實益所有權；
- (b) 賣方應自行或促使賣方集團有關成員於成交時向買方（或其指定方）轉讓，而買方（或其指定方）將接受賣方或賣方集團有關成員對股東貸款的全部權利、所有權、權益和利益；及
- (c) 買方（或其指定方）應於成交時承繼所有的承繼債務以及自成交起賣方集團有關成員對目標集團有關成員所欠的與此等承繼債務有關的一切義務，

以上各項均依照買賣協議載明的條款和條件進行。

Cassidy 合法及實益擁有利盟股份，利盟擁有上海利盟 80% 的股權，而上海利盟擁有與瑞安廣場相關的土地使用權和房屋所有權並擁有新天地廣場商業商業 24%的股權。

瑞安投資合法及實益擁有妙園股份，而妙園通過Victorious Run 擁有禮東的全部已發行股本。禮東、Trillion Full 和京投銀泰分別擁有上海禮興50%、22.5%和27.5%的股權，而上海禮興擁有與朗廷新天地酒店和107號酒店相關的土地使用權和房屋所有權。

買賣協議旨在：

- (a) 通過分拆上海禮興（「擬議分拆」）的方式將朗廷新天地酒店的土地使用權和房屋所有權以及所有債務與107號酒店的土地使用權和房屋所有權以及所有債務分開。擬議分拆完成時，妙園將通過Victorious Run、禮東和上海禮興（或一間新公司）持有與朗廷新天地酒店相關的所有合法和實益權益並承繼與之相關的所有債務；及
- (b) 在擬議分拆完成時：
 - (i) 一間持有 107 號酒店土地使用權和房屋所有權並承繼其所有債務的公司將由 Trillion Full 和京投銀泰分別持有 45%和 55%的權益；且

- (ii) 一間持有朗廷新天地酒店土地使用權和房屋所有權並承繼其所有債務的公司將由禮東全資擁有，該公司將不承繼任何與 107 號酒店有關的債務，亦不持有 107 號酒店土地所有權和房屋所有權。

成交和擬議分拆完成後，買方（或其指定方）將間接擁有：

- (a) 上海利盟80%的股權，而上海利盟擁有與瑞安廣場相關的土地使用權和房屋所有權以及新天地廣場商業24%的股權；及
- (b) 上海禮興（或一間新公司）66.7%的股權，而上海禮興（或一間新公司）擁有與朗廷新天地酒店相關的土地使用權和房屋所有權，但不承繼與107號酒店相關的任何債務。

買賣協議

日期 : 2011年9月9日

訂約方 : (a) 買方；及
(b) 賣方。

對價 : 根據買賣協議，初始對價為20.86億港元，並應根據下文「對價調整」的規定加以調整。

有關交易的對價總額基於按NAV（朗廷新天地酒店），NAV（瑞安廣場）和股東貸款的總額減去及承繼債務確定。

初始對價股份的發行 : 在成交後進行調整的前提下，初始對價的結算方式是買方確保本公司在成交時按照買賣協議向賣方發行初始對價股份。

初始對價股份的數量應根據以下公式釐定：

$$ICS = IC / [BSP \times (1 + P)]$$

其中：

ICS = 初始對價股份的數量；
IC = 初始對價的金額；
BSP = 基準股價；及
P = 12.5%，即基準股價的約定溢價。

基準股價應為以下各項中的較高者：

- (a) 每股有關股份3.02港元，具體為（以較高者為準）：(i) 買賣協議之日以前（含該日）的連續30個交易日有關股份（在彭博（或其任何後繼服務）上顯示的或根據其得出的）成交量加權平均每股價格；及 (ii) 買賣協議之日有關股份（在彭博（或其任何後繼服務）上顯示的或根據其得出的）的收市價；及
- (b) 自緊接買賣協議之日的交易日起（含該日）至通函規定的距通函日期不少於兩個（香港的）營業日的最後實際可行日期（如該日並非交易日，則為之前最近的一個交易日）止（含該日）的交易日有關股份（在彭博（或其任何後繼服務）上顯示的或根據其得出的）成交量加權平均每股價格，

但是，如果在上述任一交易日期間的任何時候，有關股份被報出的是除息價格，而在該期間的其他時候有關股份被報出的是含息價格，則對於有關股份報出除息價格的日期，相關的報價應被視為是有關股份（在彭博（或其任何後繼服務）上顯示的或根據其得出的）交易量加權平均價加上等於有關股份每股股息的金額。

假設前述（b）中的每股價格低於前述（a），而且，前述（a）為3.02港元（即：買賣協議之日以前（含該日）的連續30個交易日有關股份的成交量加權平均每股價格），那麼基準股價將為3.02港元，而613,529,412股將被作為初始對價股份發行給賣方。

假設從本公告日期至成交日之間：(i) 本公司的股本結構沒有改變；及(ii) 瑞安地產有限公司, 瑞安投資及New Rainbow Investments Limited沒有改變彼等在本公司持有的股權,則瑞安地產有限公司, 瑞安投資及New Rainbow Investments Limited 持有本公司股權總額將由50.91%增加至56.08%。

對價調整 : 成交後，買方和賣方應指示買方及賣方指定的獨立會計師編製成交報表。

如果於成交時買方應付的初始對價的金額低於成交報表中所載的合併的調整後NAV，相差部份的金額應被視為一項「賣方應收款」，但前提是賣方應收款無論如何不得超過8,500萬港元，而買方應促使本公司在(a) 買方收到成交報表；及(b)聯交所批准額外對價股份上市並允許買賣之日（以較晚者為準）後的5個營業日內按下列公式確定的數目向賣方發行額外有關股份（「額外對價股份」），額外對價股份的數目應根據下列公式釐定：

$$ACS = SR / [BSP \times (1 + P)]$$

其中：

ACS = 可發行額外對價股份的數目；
SR = 賣方應收款的金額；
BSP = 基準股價；及
P = 12.5%，即基準股價上的約定溢價。

如果買方應付的初始對價的金額高於成交報表中所載的合併的調整後NAV，相差部份的金額應被視為一項「買方應收款」。賣方應共同及個別地在賣方收到成交報表後的5個營業日內向買方支付等於此等買方應收款的金額。

根據買賣協議，有關交易項下買方應付給賣方的對價總額無論如何不得超過21.71億港元。

本公司將為初始對價股份以及根據買賣協議發行的額外對價股份（如有）獲准上市及允許買賣而向聯交所提交申請。

- 先決條件：
- 利盟收購和妙園收購的成交取決於（包括但不限於）下列先決條件得到滿足：
- (a) 過半數獨立股東批准買賣協議和有關交易，包括發行初始對價股份和任何額外對價股份(如有必要)；

- (b) 聯交所批准初始對價股份和任何額外對價股份上市及買賣（無論是無條件的，還是須遵守慣用條款），且之後並未在成交日當日或之前撤銷；
- (c) 就利盟股份和妙園股份的買賣向買方交付相關銀行的同意；
- (d) 香港證監會豁免未在成交當日或之前撤銷；
- (e) 自買賣協議日期以來未發生重大不利變更；及
- (f) 所有相關司法權區（包括中國、香港、開曼群島和英屬維爾京群島）的所有有關部門、政府部門以及監管或行政機構已簽發有關交易所需獲得的一切批准、授權和同意。

買賣協議的訂約方各自向另一方承諾（在其能力所及的範圍內）盡其最大努力，確保按實際情況盡早且無論如何在2011年12月31日（或買賣協議各方書面約定的其他日期）以前令各方一致滿意地使先決條件得到滿足。

成交 : 成交應在買方書面通知賣方彼已滿足先決條件（或獲豁免）後的10個營業日內於買方和賣方書面約定的日期發生。

持續的義務和承諾—擬議分拆 : 受限於成交及繼成交以後，瑞安投資同意並向買方承諾，瑞安投資在成交後將：

- (a) 向買方提供商業上合理的協助，以便擬議分拆於成交日後在可行情況下儘快完成；
- (b) 受限於買賣協議載明的相關條件，針對妙園集團的任何成員（包括分拆公司）發生的，直接或間接因擬議分拆或資產轉讓而產生的一切費用、開支和稅項（包括但不限於任何轉讓稅或資本利得稅）中買方（代表其自身及有關受償人的受託人）所佔的比例份額，一經要求即對買方（代表其自身及有關受償人的受託人）作出全額彌償並使其免受損害。

持續的義務和承諾——保留應收帳款及保留應付帳款 : 賣方共同和各別地向買方承諾，賣方將促使所有的保留應收帳款由賣方集團有關成員在成交日起 12 個月內以人民幣現金結清。

買方向賣方承諾，買方將促使所有的保留應付帳款由目標集團有關成員在成交日起 12 個月內以人民幣現金結清。

買方的終止權 : 如發生下列情況，買方可在成交之時或成交前任何時候終止買賣協議，而無須為此承擔任何責任：

- (a) 買方得知任何事實、事宜或事件，而此等事實、事宜或事件構成賣方對買賣協議的違反或可構成對賣方在買賣協議項下所做任何保證的違反；或
- (b) 自買賣協議日期以來發生任何變更、事件、情況或其他事宜，而此等變更、事件、情況或其他事宜已經或按合理預期會對賣方或目標集團任何成員履行買賣協議項下其各自義務的能力造成重大不利影響（包括但不限於股東貸款及承繼債務的轉讓）。

利盟集團的相關信息

瑞安廣場

瑞安廣場是位於中國上海盧灣區（現為黃浦區）淮海中路333號的一幢商辦綜合樓。瑞安廣場的建設於1997年完成。瑞安廣場的整體樓面總面積約為65,815平方米。

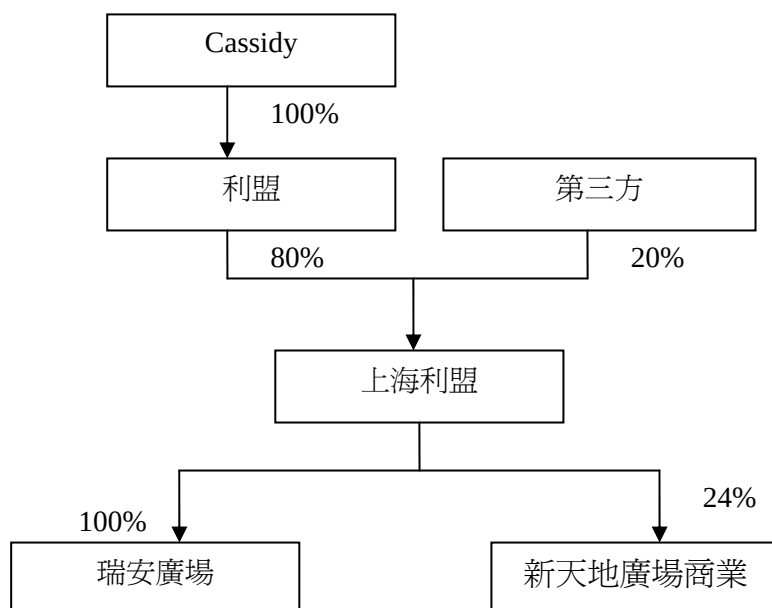
新天地廣場商業

新天地廣場商業是一間在中國註冊成立的公司，其主要業務為日用百貨、工藝品、服裝、電子產品、建築材料、化工原料、電子計算機及配件、機械及傢俱的銷售及承辦產品展覽。

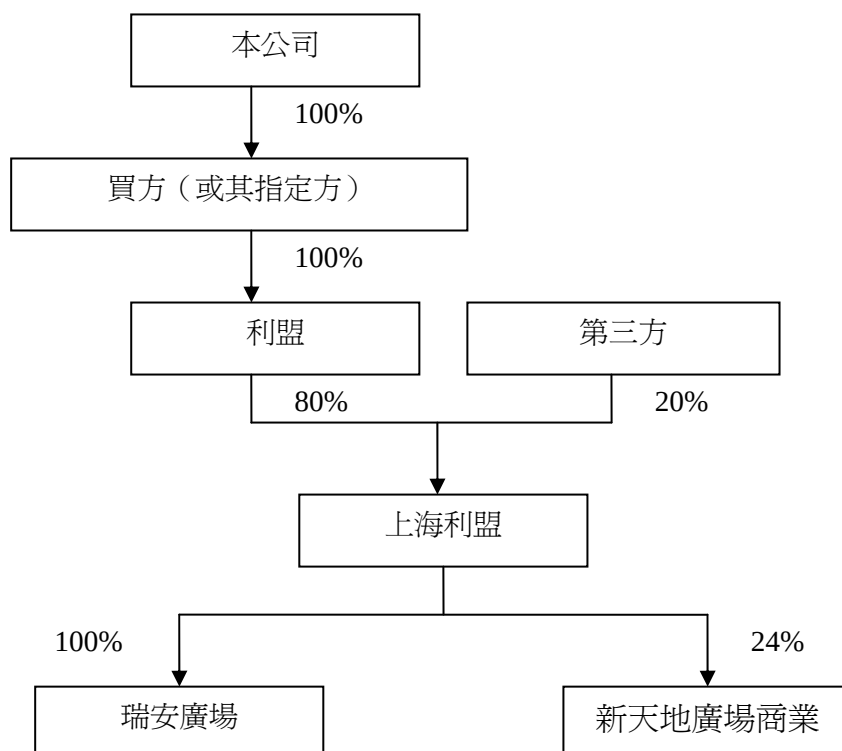
利盟

利盟是一間在英屬維爾京群島註冊成立的投資控股公司，是Cassidy的全資附屬公司。於本公佈日期，利盟擁有上海利盟80%的股權，而上海利盟則擁有瑞安廣場的相關土地使用權和房屋所有權及新天地廣場商業24%的股權。

於本公佈日期，利盟的現有持股結構如下圖所示：



在利盟收購完成之後，利盟的持股結構將如下圖所示：



利盟集團最終報表日未經審計的資產淨值約為 23.9 億港元。考慮到 Savills 出具的截至 2011 年 7 月 31 日的關於瑞安廣場的指示性資產估值報告所示，瑞安廣場資產估值約為人民幣 30.98 億元（等同於約 37.48 億港元），則利盟集團截止最終報表日的淨資產則調整為約 24.11 億港元。

下表列明從根據香港財務報告標準編製的利盟集團未經審計的管理帳目中摘錄的利盟集團截至 2009 年及 2010 年 12 月 31 日止的兩個年度的淨利潤：

	截至 12 月 31 日止的年度	
	2009 (未經審計) 百萬港元	2010 (未經審計) 百萬港元
當年稅前利潤	182	418
可歸屬利盟集團所有者的當年利潤	143	254

朗廷新天地酒店和妙園的相關資料

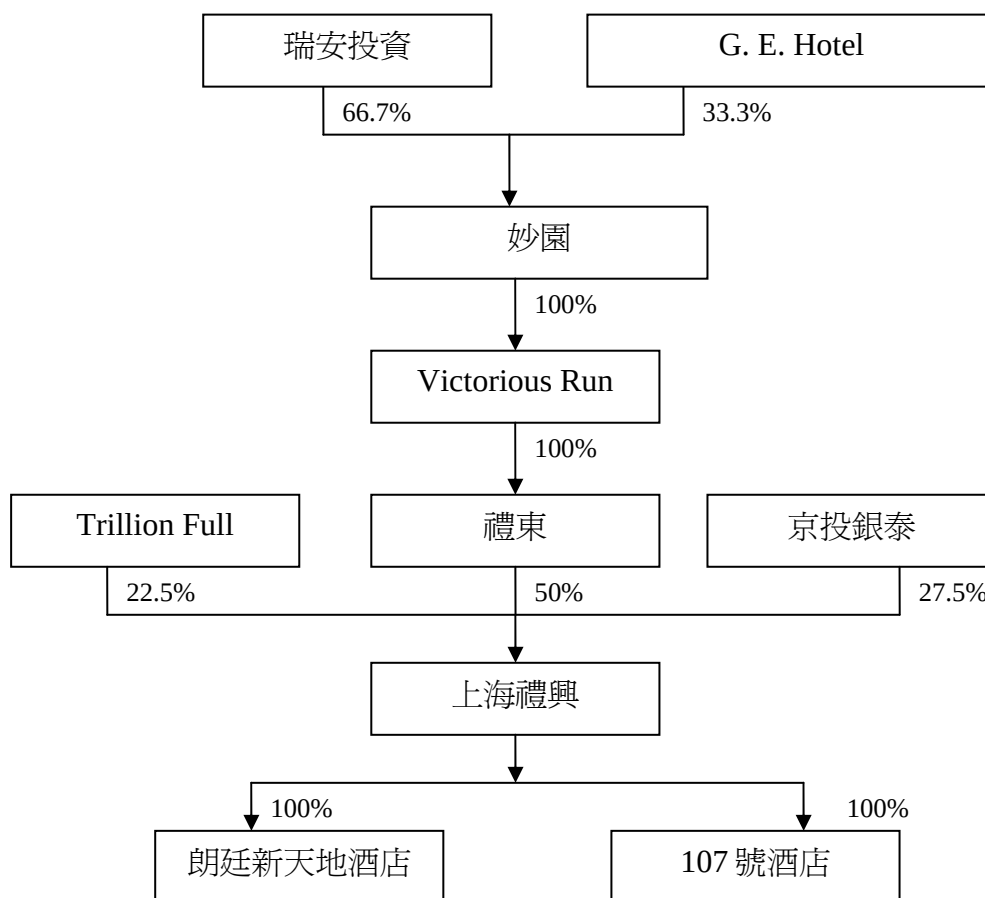
朗廷新天地酒店

朗廷新天地酒店是位於盧灣區（現為黃浦區）淮海中路街道108街坊4/1丘的一間酒店，毗鄰上海新天地。上海新天地是由集團所擁有的上海著名之集休閒娛樂以及商業於一體的場所。朗廷新天地酒店是一間24層樓及地庫有五層的豪華酒店，整體樓面總面積約為53,795平方米，提供357間客房及各種酒店及娛樂設施。朗廷新天地酒店於2010年10月開始試營業，預計將於2012年3月正式開業。

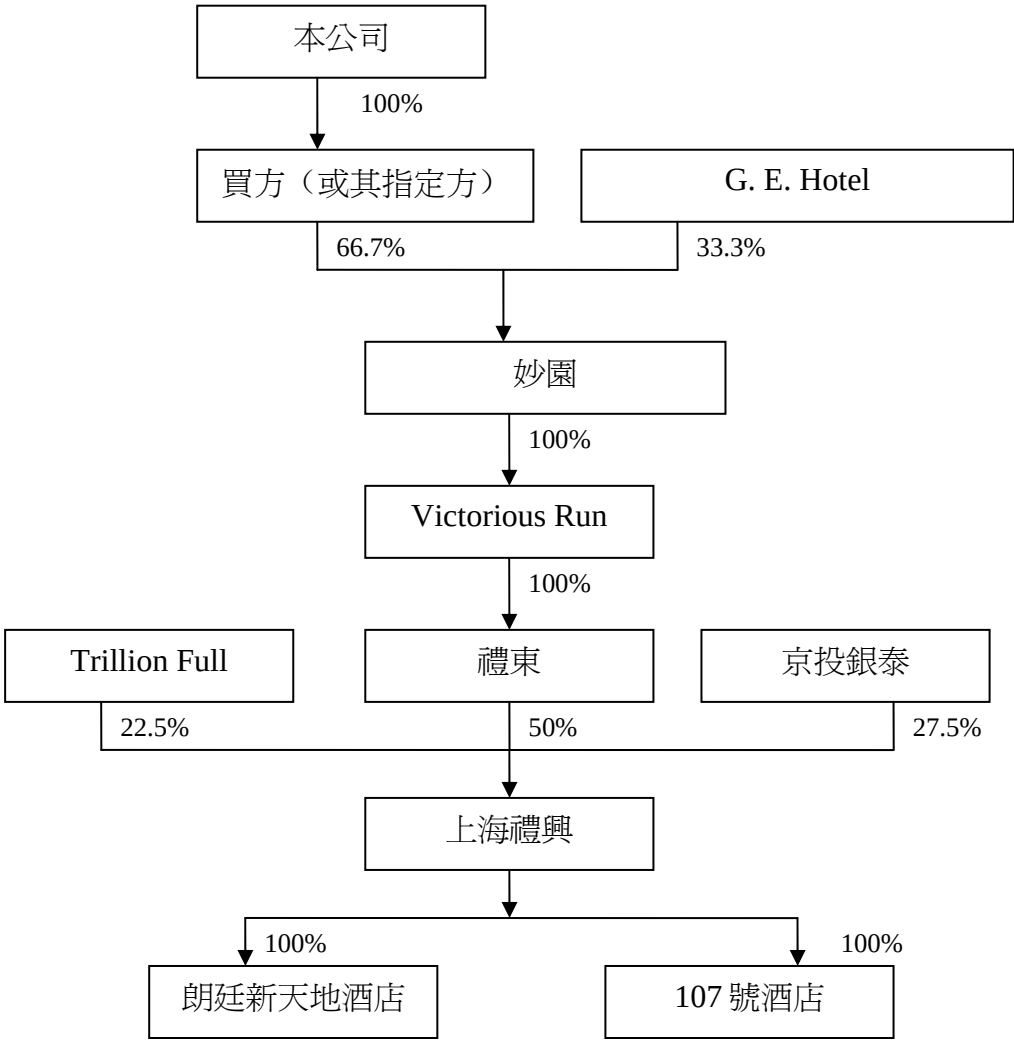
妙園

妙園是一間在英屬維爾京群島註冊成立的投資控股公司，由瑞安投資持有其66.7%的權益，由G. E. Hotel持有其33.3%的權益。於本公佈日期，妙園間接擁有上海禮興50%的股權，而上海禮興則擁有朗廷新天地酒店和107號酒店的相關土地使用權和房屋所有權。

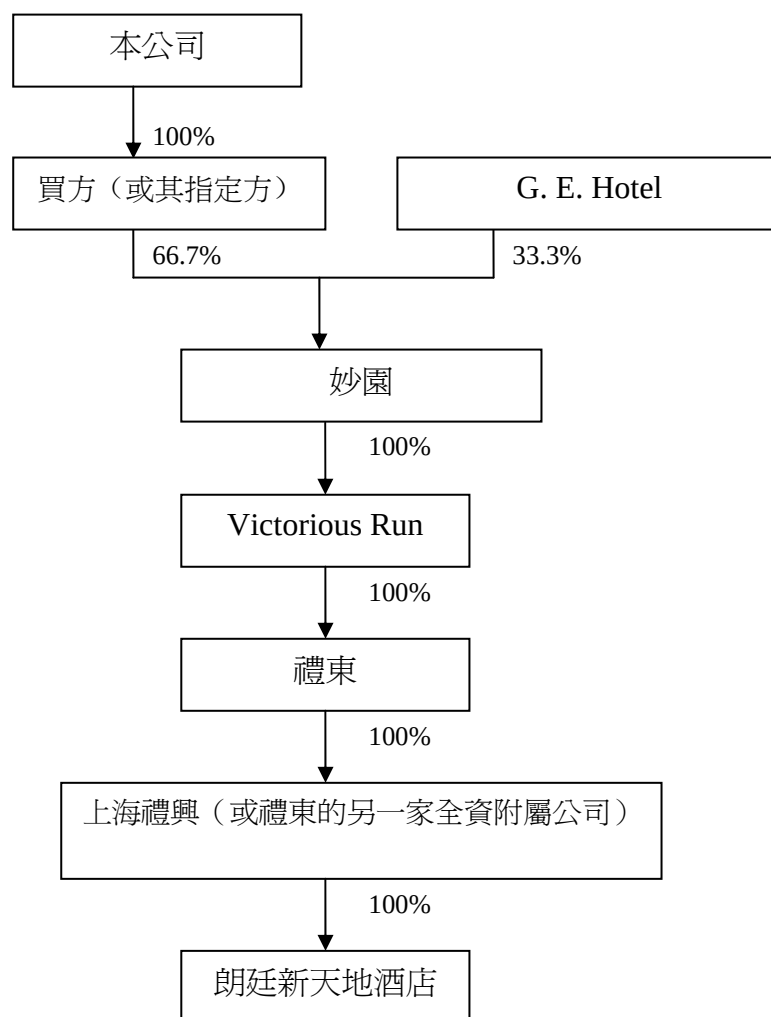
於本公佈日期，妙園的現有持股結構如下圖所示：



在妙園收購完成之後但擬議分拆完成之前，妙園的持股結構將如下圖所示：



在妙園收購和擬議分拆均完成之後，妙園的持股結構將如下圖所示：



於最終報表日妙園集團未經審計的淨債務中源於朗廷新天地酒店應佔約為 1300 萬港元。考慮到 Savills 出具的指示性資產估值報告所示（1）朗廷新天地酒店截至 2011 年 7 月 31 日的資產估值為人民幣 19.97 億元（等同於約 24.16 億港元）；（2）減去商譽資產及無形資產總額；（3）減去固定資產總額，妙園集團截至最終報表日的資產淨值調整約為 3.83 億港元。

下表列明從根據香港財務報告標準編製的妙園集團未經審計的管理帳目中摘錄的妙園集團截至 2009 年和 2010 年 12 月 31 日止的兩個年度源於朗廷新天地酒店的淨（虧損）/利潤：

	截至 12 月 31 日止的年度	
	2009 (未經審計) 百萬港元	2010 (未經審計) 百萬港元
當年稅前（虧損）/利潤	(113)	11
可歸屬瑞安投資的朗廷新天地酒店應佔當年（虧損）/利潤	(85)	20

有關交易原因及預期給本公司帶來的預益處

瑞安廣場和朗廷新天地酒店均位於上海盧灣區（現為黃浦區）的市中心心臟地帶，這裏是該市最重要的商務區之一，也是上海最著名的購物場所之一。有關交易將加強本公司在上海的商業投資表現，進一步鞏固本公司在中國房地產市場上的優勢地位，並著眼於上海作為中國主要的金融和商務中心所具有的發展潛力。

有關交易預計將為本公司的收入流作出積極的貢獻。瑞安廣場擁有優質的租戶組合，使得租戶基本構成和收入流具有更高的穩定性。在截至2009年12月31日止年度，瑞安廣場的年租金收入約為1.52億港元，零售部份和辦公部份的平均租用率分別為100%和93.2%。在截止於2010年12月31日的那一年度，瑞安廣場的租金收入約為1.78億港元，零售部份和辦公部份的平均租用率分別為100%和99.6%。

朗廷新天地酒店是一間新建成的豪華酒店。自 2010 年 10 月開始試營業以來，朗廷新天地酒店於 2011 年第一季度的平均入住率為 38.1%，於 2011 年第二季度提高至 54.6%。在中國強勁經濟增長的推動下，豪華酒店業表現出了樂觀的發展趨勢和增長潛力。鑒於該酒店行業的前景，此次收購對本公司而言是在位於上海這樣一個中國主要的商業及旅遊城市的一間豪華酒店中擁有權益的具有吸引力的機會。本公司近期與朗廷酒店集團有限公司之間策略性合作的公佈，表明本公司擴大酒店行業收入來源的發展策略和業務計劃，而進行此次收購正與本公司的發展策略和業務計劃相符。

由於有關交易的對價將以發行初始對價股份及額外對價股份（如有）的方式結清，以本公司截至2011年6月30日止的中期業績和初始對價的金額為依據，本公司的股本基數將擴大6.8%，即從253.08億元人民幣擴大到270.32億元人民幣。這些有關股份的發行將增強本公司的資本基礎，並反映出控股股東對本公司增長的持續支持。

各董事（包括獨立非執行董事，但不包括(1)羅康瑞先生（他在賣方的權益而在有關交易中有重大利益）；及(2)黃月良先生（他是瑞安投資、利盟、上海利盟和新天地廣場商業的董事，因此在董事會就有關交易的相關事宜表決時應棄權））一致認為有關交易的條款符合一般商業條款，是公平合理的，並且符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則之涵義

瑞安地產有限公司和瑞安投資均為SOCL的全資附屬公司。New Rainbow Investments Limited為瑞安建業有限公司的全資附屬公司，而於本公佈日期SOCL持有瑞安建業有限公司約48.2%的權益。因此，瑞安地產有限公司、瑞安投資和New Rainbow Investments Limited（一批有密切聯繫的股東），分別持有1,411,712,352股有關股份、1,104,085,477股有關股份和137,469,656股有關股份。於本公佈日期，彼等共同持有本公司全部已發行股本中約50.91%的權益。基於SOCL由一個信託組合持有，而該信託組合是羅康瑞先生作為全權信託受益人的全權信託組合的財產，因此羅康瑞先生也應被視為享有SOCL的權益並在有關交易中擁有重大利益。

本公司的主要股東瑞安投資就上市規則而言是本公司的關連人士。作為瑞安投資附屬公司的Cassidy就上市規則而言亦為本公司的關連人士。鑒於賣方是本公司的關連人士，有關交易構成本公司的關連交易（定義見上市規則第14A.13條）。在有關交易中，上市規則中規定的有關百分比率高於5%但低於25%，因而有關交易也構成本公司須予披露的交易。因此，有關交易須遵守上市規則有關申報、公佈及獨立股東批准之規定。

B. 財務資助

繼成交後，保留應收帳款將被視為本集團向作為本公司關連人士的賣方集團成員提供的財務資助，因此根據上市規則第14A章構成關連交易。

繼成交後，保留應付帳款將被視為作為本公司關連人士的賣方集團成員向本集團提供的財務資助。但是，鑒於此等財務資助是由賣方集團為本集團的利益，按一般商業條款（或對本集團而言屬更佳條款者）提供的，並且未以本集團資產就此等財務資助作抵押，因而此項交易根據上市規則第14A.65(4)條獲豁免遵守有關申報、公佈及獨立股東批准的各項規定。

根據買賣協議的條款，保留應收帳款和保留應付帳款將在成交日起12個月內以人民幣現金結清。

據董事在作了所有合理的查詢後所知、所悉及所信，董事認為保留應收帳款是此次交易的一部分，且在目標集團的正常業務過程中按照一般商業條款進行的，就獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

董事認為，各項有關財政年度的保留應收帳款的最高金額在全部以現金結清（按照買賣協議規定將在交易日起12個月內完成）之前將不超過1.08億港元。

有關對保留應收帳款的董事意見涉及全體董事（包括獨立非執行董事，但如上文所述，不包括羅康瑞先生及黃月良先生）的意見。

財務資助的原因

保留應收帳款是買賣協議日期時賣方集團的中國附屬公司對上海利盟所欠的委託貸款和往來帳項。這些餘額不會在成交前結清，因為賣方集團將結算所需資金匯入中國需要時間。

上市規則的涵義

作為本公司的主要股東，瑞安投資就上市規則而言是本公司的關連人士，因此就上市規則而言賣方集團的成員也是本公司的關連人士。保留應收帳款在上市規則項下構成本公司的持續關連交易。在該交易中，上市規則中規定的有關百分比率按年計算高於0.1%但低於5%，因而該交易受上市規則第14A.32條的規管，須遵守上市規則有關公佈、年度審查及申報之規定，但獲豁免遵守上市規則有關獨立股東批准之規定。

C. 持續關連交易

(1) 朗廷新天地酒店相關交易

於2010年4月1日及買賣協議日期之前，上海禮興與朗廷上海和朗廷國際達成下列交易：

- (a) 與朗廷上海之間的酒店管理協議，據此，朗廷上海（為鷹君的一間間接全資附屬公司）應享有朗廷新天地酒店的獨家管理及經營權，自朗廷新天地酒店開業起為期二十年，可由朗廷上海以十年的倍數重續，惟須受限於酒店管理協議的條款；和
- (b) 與朗廷國際之間的特許協議，據此，朗廷國際（為鷹君的一間間接全資附屬公司）同意向上海禮興授予非獨家及不可轉讓的特許權，於酒店管理協議期限內就經營朗廷新天地酒店使用「Langham」商標及其他標記。

各份朗廷新天地酒店相關協議的關鍵條款概述如下：

酒店管理協議

- 日期** : 2010年4月1日
- 訂約方** : (a) 朗廷上海（酒店管理人）；及
(b) 上海禮興。
- 標的** : 上海禮興已委任朗廷上海作為酒店管理人在經營朗廷新天地酒店時提供酒店管理服務。
- 年限** : 自酒店開業起計為期二十年，可由朗廷上海按十年的倍數重續，惟鷹君集團持有妙園的權益不得少於三分之一。
- 倘若鷹君集團持有妙園的權益少於三分之一，及朗廷上海於酒店開業三周年後連續三(3)年未能實現預算經營毛利的70%，上海禮興可終止酒店管理協議，除非朗廷上海向上海禮興支付預算與實際經營毛利之間的差額。
- 費用及其他付款** : 朗廷新天地酒店每月應支付的費用為：基本費用佔總收入的0.5%及獎勵費用佔經營毛利的6.75%，而就全球營銷及廣告服務向朗廷上海支付的款項佔客房總收入的2%。

特許協議

- 日期** : 2010年4月1日
- 訂約方** : (a) 朗廷國際（特許授權人）；及
(b) 上海禮興（特許授權使用者）。
- 標的** : 朗廷國際已向上海禮興授予非獨家及不可轉讓特許權以就經營朗廷新天地酒店使用「朗廷」商標及其他標記。
- 年限** : 直至酒店管理協議終止或屆滿為止。
- 費用** : 每月應支付朗廷新天地酒店總收入的1%。

朗廷新天地酒店相關交易的原因和益處

朗廷新天地酒店相關協議與朗廷新天地酒店的日常經營相關，並且是在擬議收購之前簽訂的。由於上海禮興在成交後將成為本公司的附屬公司，董事認為，為了保持朗廷新天地酒店日常營業的穩定性以確保本集團與目標集團之間在成交後順利整合，繼續開展朗廷新天地酒店相關交易非常重要，因此，在成交後繼續開展該等交易符合本公司和上海禮興的最佳利益。

繼續朗廷新天地酒店相關交易亦與本公司近期與在酒店的開發、經營和管理以及相關的補充服務方面具有豐富知識和經驗的朗廷酒店集團有限公司設立合營企業的行動相符。

酒店管理協議和特許協議項下應付的年度費用

按照上市規則第14A.35(2)條，本公司須設定三個財政年度內酒店管理協議和特許協議項下應付款項的年度最高限額。

朗廷新天地酒店於2010年10月開始試營業。就酒店管理協議和特許協議項下應付鷹君的年度總費用而言，自其2010年10月試營業開始直至2010年12月31日止期間約為10萬港元，截至2011年6月30日止的六個月約為70萬港元。但是，董事認為，鑒於朗廷新天地酒店仍然處於試營業階段，上述歷史數據並不具有代表性，因此無法根據該等有限的歷史經營數據對年度上限作出公允的估計。

上海禮興在酒店管理協議和特許協議項下應向朗廷上海支付的年度費用總額是參照朗廷新天地酒店的總收益、客房總收入和經營毛利而釐定的。一般來說，隨著業務的發展，朗廷新天地酒店的收入和利潤越高，在酒店管理協議和特許協議項下應向朗廷上海支付的年度費用總額也越高。如果試圖參照朗廷新天地酒店的有限歷史經營數據來確定年度上限，則有可能會低估酒店的增長潛力，這對於本公司及其股東整體不利。

董事提及鷹君於2010年4月1日作出的公佈，此日，除其他事項之外，上海禮興分別與朗廷上海和朗廷國際訂立了酒店管理協議和特許協議。鷹君的董事將朗廷上海在酒店管理協議和特許協議項下就截至2011、2012和2013年12月31日的各財政年度應收的年度費用總額的上限定為98,959,000港元，其目的是將朗廷上海在該等協議項下的潛在收益最大化。同樣，鑒於在酒店管理協議和特許協議項下應向朗廷上海支付的年度費用的任何增長一般均與朗廷新天地酒店的收益和利潤的增長掛鉤，董事認為，為了抓住朗廷新天地酒店的增長潛力，宜將截至2011、2012和2013年12月31日的各財政年度中朗廷新天地酒店相關交易的年度上限也設為98,959,000港元。

董事進一步認為，酒店管理協議及特許協議的條款乃按一般商業條款訂立，連同年度上限就獨立股東而言屬公平合理。並且作為有關交易的一部分，朗廷新天地酒店相關交易於本集團一般及日常業務過程中進行，並符合本公司及股東的整體利益。

上文中有關朗廷新天地酒店相關交易的董事意見指的是全體董事（包括獨立非執行董事，但如下文所述，不包括羅康瑞先生）的意見。

酒店管理協議和特許協議的期限

由於酒店管理協議和特許協議的期限均超過三年，因此已委任一名獨立財務顧問，就此類合同按此等期限訂立是否為正常商業做法向本公司獨立董事委員會和獨立股東提供諮詢意見。

上市規則之涵義

於本公佈日期，(i)羅康瑞先生及其配偶以及以羅康瑞先生為全權信託對象的一個全權信託的受託人直接或間接擁有2,654,600,915股有關股份的權益，約佔本公司全部已發行股本的50.93%；且(ii)由於羅康瑞先生在以其為受益人的一個全權信託中的權益，根據證券及期貨條例（香港法例第571章）第XV部的規定，羅康瑞先生被視為擁有鷹君已發行股本約33.06%的權益。因此，根據上市規則，鷹君及其附屬公司（包括朗廷上海和朗廷國際）將由於其同羅康瑞先生之間的關係被視為本公司的關連人士（見上市規則第14A章）。

上海禮興自2010年4月起一直與朗廷上海和朗廷國際進行朗廷新天地酒店相關交易。朗廷新天地酒店相關交易在成交後將繼續在本集團的正常及一般業務過程中定期和持續進行。成交之後，朗廷新天地酒店相關交易根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。

在朗廷新天地酒店相關交易中，上市規則列明的相關百分比率就年度上限按年度計算高於0.1%但低於5%，因此朗廷新天地酒店相關交易受上市規則第14A.34條的規管，須遵守上市規則有關公佈、年度審查及申報之規定，但獲豁免遵守上市規則有關獨立股東批准之規定。

上述關於羅康瑞先生於鷹君權益的披露，可能會被認為在朗廷新天地酒店相關交易中有重大利益，因此，在為批准朗廷新天地酒店相關交易等事項而召開的董事會會議中放棄了投票。除上文披露的以外，概無其他董事在朗廷新天地酒店相關交易中有重大利益。

D. 特別股東大會

將召開特別股東大會，由獨立股東審議批准買賣協議和有關交易等事項。根據上市規則，在有關交易中有重大利益的任何股東須就批准有關交易的決議事項放棄投票權。盡各董事所知，除瑞安地產有限公司、瑞安投資及New Rainbow Investments Limited之外，概無其他股東須在特別股東大會上就批准有關交易的決議事項放棄投票。

本公司已成立獨立董事委員會向本公司獨立股東提供意見，並已經委任獨立財務顧問就有關交易向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於2011年10月3日或之前，將向各股東發出通函，其中載明（其中包括）特別股東大會通知及有關交易的進一步詳情等內容，並附上本公司獨立董事委員會的建議及獨立財務顧問向本公司獨立董事委員會和獨立股東提供的諮詢意見，以及獨立財務顧問就酒店管理協議和特許協議的期限所提供的諮詢意見。

E. 本集團、賣方、賣方集團、朗廷上海和朗廷國際的一般資料

本集團

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。

賣方和賣方集團

瑞安投資和Cassidy均主要從事投資控股業務。賣方集團主要從事投資控股。

朗廷上海和朗廷國際

朗廷上海主要從事酒店管理及酒店管理顧問服務及相關服務。朗廷國際主要從事酒店管理服務及投資控股。

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：

「107號酒店」	指 位於中國上海市盧灣區（現為黃浦區）淮海中路街道107街坊7/1丘的房地產或物業；
「額外對價股份」	指 具有「買賣協議－對價調整」部份賦予其的涵義；
「買賣協議」	指 買方和賣方就有關交易於2011年9月9日訂立的協議；
「年度上限」	指 「酒店管理協議和特許協議項下應付的年度費用」部份所述的酒店管理協議和特許協議項下應付的最高年度費用總額；
「承繼債務」	指 成交時瑞安投資對利盟所欠的，及最終報表日時金額約為12.02億港元的欠付金額，加上其直至成交為止不時產生的有關應計利息；
「基準股價」	指 用於釐定買賣協議項下應分配、發行給賣方的初始對價股份和額外對價股份（如有）的數量的名義股價；
「董事會」	指 董事會；
「英屬維爾京群島」	指 英屬維爾京群島；
「Cassidy」	指 Cassidy Enterprises Corp.，一間根據英屬維爾京群島法律正式成立並註冊的公司，為瑞安投資的間接全資附屬公司；
「通函」	指 就特別股東大會而發給有關股東的通函；
「合併的調整後NAV」	指 瑞安廣場調整後NAV和朗廷新天地酒店調整後NAV的總額；
「本公司」	指 瑞安房地產有限公司，一間於開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所上市（股份代號：272）；
「成交報表」	指 截至成交日目標集團各自的經審計的合併財務報表（包括資產負債表）；

「成交日」	指 買賣協議規定成交須發生的日期；
「成交」	指 有關交易的成交；
「控股股東」， 「關連人士」， 「附屬公司」， 「主要股東」	指 各自具有上市規則賦予該詞的涵義；
「分拆公司」	指 在上海禮興並非擬議分拆後擁有朗廷新天地酒店的實體的情況下，指擬議分拆後擁有朗廷新天地酒店、及禮東擁有其全部股權的中國附屬公司；
「董事」	指 本公司董事；
「特別股東大會」	指 為批准買賣協議和有關交易及其他事項而召開的本公司的特別股東大會；
「G. E. Hotel」	指 G.E. Hotel (Xintiandi) Limited，為鷹君的間接全資附屬公司；
「鷹君集團」	指 鷹君及其附屬公司；
「鷹君」	指 鷹君集團有限公司，一間在百慕達註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所上市（股份代號：41）；
「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；
「酒店管理協議」	指 朗廷上海和上海禮興就朗廷新天地酒店經營中的酒店管理服務於2010年4月1日訂立的協議；
「初始對價股份」	指 本公司根據買賣協議為結算初始對價向賣方分配和發行的有關股份；
「初始對價」	指 等於20.86億港元的款項；

「禮東」	指 禮東有限公司，一間在香港註冊成立的公司，為妙園的間接全資附屬公司；
「朗廷國際」	指 朗廷酒店國際有限公司，一間在香港註冊成立的公司，為鷹君的間接全資附屬公司；
「朗廷上海」	指 朗廷酒店管理（上海）有限公司，一間在中國成立的公司，為鷹君的間接全資附屬公司；
「朗廷新天地酒店調整後 NAV」	指 (a) NAV（朗廷新天地酒店）；加上(b)股東貸款中朗廷新天地酒店所佔的全部金額；減去(c)承繼債務中朗廷新天地酒店所佔的全部金額，上述三項金額均為根據成交報表確定的成交日時的金額；
「朗廷新天地酒店相關協議」	指 酒店管理協議和特許協議；
「朗廷新天地酒店相關交易」	指 朗廷新天地酒店相關協議項下的交易；
「朗廷新天地酒店」	指 位於中國上海市盧灣區（現為黃浦區）淮海中路街道108街坊4/1丘的房地產或物業；
「最終報表日」	指 2011年6月30日；
「特許協議」	指 朗廷國際和上海禮興為了朗廷新天地酒店的經營就授予使用「朗廷」及其他標誌的非獨家和不可轉讓特許權於2010年4月1日訂立的協議；
「上市規則」	指 香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「妙園集團」	指 妙園、Victorious Run、禮東和上海禮興；
「妙園」	指 妙園投資有限公司，一間根據英屬維爾京群島法律正式成立並註冊的公司，於本公佈日期其權益66.7%由瑞安投資擁有、33.3%由G. E. Hotel擁有；

「京投銀泰」	指 京投銀泰股份有限公司，一間在中國註冊成立的有限責任公司，並由獨立的第三方所擁有；
「妙園收購」	指 買方根據買賣協議向瑞安投資收購妙園股份；
「妙園股份」	指 妙園全部已發行股本中的66.7%；
「羅康瑞先生」	指 羅康瑞先生；
「NAV（朗廷新天地酒店）」	指 妙園集團NAV x 66.7%；
「NAV（瑞安廣場）」	指 利盟集團NAV；
「NAV」	指 就任何目標集團而言，指其於成交日的在成交報表中列明的有形資產淨值（參考Savills評估的瑞安廣場和朗廷新天地酒店於2011年7月31日的價值計算），但是在計算妙園集團於成交日的NAV時，妙園集團於2011年7月31日的總固定資產金額應從妙園集團的有形資產淨值中扣除；
「中國」	指 中華人民共和國，就本公佈而言，並不包括香港、澳門特別行政區及臺灣地區；
「資產轉讓」	指 上海禮興為了禮東、Trillion Full和京投銀泰約定的分拆朗廷新天地酒店或107號酒店所有權之目的而將朗廷新天地酒店或107號酒店（以適用者為準）轉讓予另外一間公司。
「擬議分拆」	指 標題為「序言」的一節中所指的涵義；
「比例份額」	指 就目標集團有關成員而言，指成交時買方在該目標集團有關成員已發行及未繳清股本或股本權益中直接或間接持有的總持股比例；
「買方集團」	指 由買方、買方不時的任何控股公司、買方（包括成交後目標集團的任何成員）或任何前述控股公司的任何附屬公司等公司所組成的集團；

「買方」	指 富明集團有限公司，一間根據英屬維爾京群島法律正式成立並註冊的公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「保留應付帳款」	指 成交時目標集團有關成員對賣方集團有關成員所欠的，且於最終報表日的金額為4.25億港元的欠付款項（包括其相關利息）；
「保留應收帳款」	指 成交時賣方集團有關成員對目標集團有關成員所欠的且於最終報表日時金額為1.06億港元的欠付款項（包括其相關利息）；
「利盟股份」	指 利盟的全部已發行股本；
「利盟收購」	指 買方根據買賣協議向Cassidy收購利盟股份；
「利盟集團」	指 利盟、上海利盟及新天地廣場商業；
「利盟」	指 Rimmer Investments Limited，一間根據英屬維爾京群島法律正式成立並註冊的公司，為Cassidy的直接全資附屬公司；
「Savills」	指 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，一家獨立的資產評估機構；
「賣方集團」	指 SOCL及其附屬公司（買方集團除外）；
「賣方」	指 Cassidy 和瑞安投資；
「香港證監會豁免」	指 2011年8月18日香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部總監根據香港《公司合併及收購守則》規則26豁免注釋1作出的豁免，豁免涉及因賣方或其指定方認購買賣協議項下的有關股份而產生的SOCL及其一致行動方就所有尚未由SOCL或其一致行動方持有的已發行有關股份作出強制全面要約的義務。
「上海禮興」	指 上海禮興酒店有限公司，一間在中國註冊成立的有限責任公司；
「上海利盟」	指 上海九海利盟房地產有限公司，一間在中國註冊成立的有限責任公司；

「股東貸款」	指 目標集團有關成員對賣方集團有關成員所欠的，最終報表日時仍然欠付的款項，於成交日時其金額約為6.22億港元；
「股東」	指 有關股份的持有人；
「有關股份」	指 本公司每股面值0.0025美元的普通股；
「瑞安廣場的調整後NAV」	指 (a) NAV（瑞安廣場）；加上 (b) 股東貸款中瑞安廣場所佔的全部金額；減去 (c) 承繼債務中瑞安廣場所佔的全部金額，上述三項金額均為根據成交報表確定的成交日時的金額；
「瑞安廣場」	指 位於中國上海市盧灣區（現為黃浦區）淮海中路333號的房地產或物業；
「SOCL」	指 Shui On Company Limited，一間根據英屬維爾京群島法律成立並註冊的公司；
「瑞安投資」	指 瑞安投資有限公司，一間根據香港法律註冊成立的有限責任公司，SOCL的一間全資附屬公司；
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司；
「目標集團」	指 利盟集團和妙園集團；
「稅項」	指 中國、香港、開曼群島、英屬維爾京群島或其他地區的任何地方的、市級的、地區的、城市的、政府的、州的、聯邦的或其他的機構或部門施加、徵收、收取、預提、評定或執行的，屬於稅務性質的所有形式的稅款、預提稅、扣減、關稅、征費、費用、收費、社保繳費和差餉（包括任何營業稅、增值稅及商品服務稅），以及任何相關的利息、罰金、附加費或罰款；
「交易日」	指 聯交所開放進行交易或買賣業務之日，但如果聯交所某一個或連續多個交易日或買賣日未就有關股份報出收市價，則在進行任何相關計算時，不考慮該等日子，在確定任何交易或買賣日的期間時視為其不存在；

「有關交易」	指 買賣協議項下的交易，包括利盟收購、妙園收購和股東貸款及承繼債務的轉讓；
「Trillion Full」	指 Trillion Full Investments Limited，一間根據英屬維爾京群島法律正式成立並註冊的公司，並為獨立第三方所擁有；
「Victorious Run」	指 Victorious Run Limited，一間根據英屬維爾京群島法律正式成立並註冊的公司，為妙園的直接全資附屬公司；
「新天地廣場商業」	指 上海新天地廣場商業有限公司，一間根據中國法律註冊成立的公司，由上海利盟持有24%的股權；及
「%」	指 百分比。

僅供說明用途，本公佈中人民幣兌港元的匯率以人民幣1.00元兌1.21港元的匯率為基準。該等兌換不得解釋為是在表示任何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，2011年9月9日

於本公佈日期，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；非執行董事為梁振英議員及黃月良先生；以及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