

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，概不對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之有限責任公司)  
(股份代號：272)

**關連交易**

**認購有關瑞虹新城項目  
FORESIGHT PROFITS LIMITED之新股份**

董事會宣佈，於二零一二年六月二十日，SODH(本公司之全資附屬公司)向FPL(本公司持有75%之附屬公司)申請以總額為人民幣950,912,179元(約港幣1,173,966,000元)之現金代價發行新股份。代價相等於新股份的面值及人民幣950,900,000元(約港幣1,173,951,000元)之股份溢價。EPL(持有FPL 25%股本權益)將不會參與認購新股份。

認購事項完成後，SODH於FPL擴大後股本的股權權益將由75%增加約4.81%至79.81%，而EPL於FPL的股權權益將由25%減少約4.81%至20.19%。FPL將繼續為本公司之間接非全資附屬公司，其財務數據將繼續合併列入本公司之財務報表。

由於EPL的控股公司持有本公司另一附屬公司的49%權益，EPL為控權人的聯繫人(按上市規則第14A章之定義)。認購事項涉及一項交易，而EPL(FPL之主要股東)為控權人的聯繫人。因此，根據上市規則第14A章，認購事項構成本公司一項關連交易。由於就認購事項的適用百分比率高於1%但低於5%，認購事項須遵守上市規則第14A章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。

\* 僅供識別

## 認購事項

董事會宣佈，於二零一二年六月二十日，SODH(本公司之全資附屬公司)向FPL(本公司持有75%之附屬公司)申請以總額為人民幣950,912,179元(約港幣1,173,966,000元)之現金代價發行新股份。EPL(持有FPL 25%股本權益)將不會參與認購新股份。

認購事項將於二零一二年六月三十日或之前完成，代價將於認購事項完成時由SODH支付予FPL。代價相等於新股份的面值及人民幣950,900,000元(約港幣1,173,951,000元)之股份溢價。代價經SODH、EPL及FPL公平磋商後釐定，並已慮及(i)FPL於二零一一年十二月三十一日經審計後之淨資產值約人民幣1,583,000,000元(約港幣1,954,321,000元)及(ii)獨立估值師世邦魏理仕於二零一一年十二月三十一日就瑞虹新城項目所作之估值人民幣25,869,950,000元(約港幣32,000,000,000元)。代價將以本集團內部資源撥付。FPL於認購事項的所得款項將用於一般營運資金及提供資本開支，包括但不限於償還現有債項及支付遷拆費用。FPL將遵守其章程細則及股東協議內有關認購事項的相關規定。

認購事項完成後，SODH於FPL擴大後股本的股權權益將由75%增加約4.81%至79.81%，而EPL於FPL的股權權益將由25%減少約4.81%至20.19%。FPL將繼續為本公司之間接非全資附屬公司，其財務數據將繼續合併列入本公司之財務報表。

## 有關FPL之資料

FPL 的主要業務為投資控股。於本公佈日期及認購事項前，FPL 之股權由 SODH 持有 75%及 EPL 持有 25%。本公司透過 FPL 持有瑞虹新城項目(除瑞虹新城六號地塊非零售部份外)之 74.3%實益權益，及瑞虹新城六號地塊非零售部份之 99%實益權益。本公司透過 FPL 亦持有瑞虹新城項目第一期及 167 號地塊之 75%實益權益。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，FPL之經審計除稅前及除稅後之溢利分別約為人民幣391,000,000元(約港幣482,716,000元)及人民幣178,000,000元(約港幣219,753,000元)。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，FPL之經審計除稅前及除稅後之溢利分別約為人民幣799,000,000元(約港幣986,420,000元)及人民幣389,000,000元(約港幣480,247,000元)。FPL於二零一一年十二月三十一日止之經審計資產淨值約為人民幣1,583,000,000元(約港幣1,954,321,000元)。

## 進行認購事項的理由及對本公司預期的裨益

如上所述，認購事項後，本集團於 FPL 的股權將增加 4.81%至 79.81%。代價按世邦魏理仕就瑞虹新城項目所作之估值而計算之 FPL 調整後的資產淨值及 FPL 於二零一一年十二月三十一日止之經審計財務報表而釐定，因而相當於新股份的市場價格。本公司相信瑞虹新城項目將於不久將來成為在中國上海最有價值之地塊之一。鑑於位於此黃金地段之綜合用途物業之價值及瑞虹新城項目住宅銷售輝煌往績，預期認購事項將為本公司造就優秀增長潛力及具吸引力之投資機遇。

## 上市規則的涵義

由於EPL的控股公司持有本公司另一附屬公司的49%權益，EPL為控權人的聯繫人(就上市規則第14A章之定義)。認購事項涉及一項交易，而EPL(FPL之主要股東)為控權人的聯繫人。因此，根據上市規則第14A章，認購事項構成本公司一項關連交易。由於就認購事項的適用百分比率高於1%但低於5%，認購事項須遵守上市規則第14A章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。

董事(包括獨立非執行董事)均認為認購事項之條款乃按本公司於日常及一般業務經公平磋商後按正常商業條款協定，而認購事項屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

概無董事於認購事項擁有重大權益，且彼等毋須通過有關認購事項的相關董事決議案時放棄投票。

## 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，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。

## 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：

|                                       |   |                                                                                                    |
|---------------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「聯繫人」、<br>「控權人」、<br>「附屬公司」、<br>「主要股東」 | 指 | 各自具有上市規則賦予該詞之涵義；                                                                                   |
| 「董事會」                                 | 指 | 董事會；                                                                                               |
| 「世邦魏理仕」                               | 指 | 世邦魏理仕有限公司，獨立估值師；                                                                                   |
| 「本公司」                                 | 指 | 瑞安房地產有限公司，一家於開曼群島註冊成立之公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市；                                                        |
| 「代價」                                  | 指 | 就認購事項由 SODH 支付予 FPL，總額為人民幣 950,912,179 元(約港幣 1,173,966,000 元)之現金代價；                                |
| 「董事」                                  | 指 | 本公司董事；                                                                                             |
| 「EPL」                                 | 指 | Elegant Partners Limited，一家於英屬處女群島成立之公司；                                                           |
| 「FPL」                                 | 指 | Foresight Profits Limited，一家於英屬處女群島成立之公司，於本公佈日期及認購事項前之已發行股份為 8,076 股，分別由 SODH 持有 75% 及 EPL 持有 25%； |
| 「本集團」                                 | 指 | 本公司及其附屬公司；                                                                                         |
| 「港幣」                                  | 指 | 港幣，香港法定貨幣；                                                                                         |
| 「香港」                                  | 指 | 中國香港特別行政區；                                                                                         |
| 「上市規則」                                | 指 | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則；                                                                                 |
| 「新股份」                                 | 指 | 1,924 股每股面值為 1 美元之 FPL 新股份；                                                                        |

|          |   |                                                                                                                       |
|----------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「中國」     | 指 | 中華人民共和國，就本公佈而言，並不包括香港、澳門特別行政區及台灣；                                                                                     |
| 「人民幣」    | 指 | 人民幣，中國法定貨幣；                                                                                                           |
| 「瑞虹新城項目」 | 指 | 位於中國上海市虹口區之瑞虹新城物業發展項目，於二零一一年十二月三十一日止，估計可供出租及可供銷售總建築面積約為 125.5 萬平方米，包括住宅、辦公樓、零售及酒店物業；                                  |
| 「股東」     | 指 | 本公司股份之持有人；                                                                                                            |
| 「股東協議」   | 指 | 於二零零八年五月十九日，由 SODH, EPL, FPL, Silomax Limited, Selfers Limited 及 Hollyfield Holdings Limited 就 FPL 簽訂的股東協議(經不時修訂及補充)； |
| 「SODH」   | 指 | Shui On Development (Holding) Limited，一家於開曼群島註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司；                                                     |
| 「認購事項」   | 指 | SODH認購新股份；                                                                                                            |
| 「美元」     | 指 | 美元，美利堅合眾國法定貨幣；及                                                                                                       |
| 「%」      | 指 | 百分比。                                                                                                                  |

就本公佈而言及僅供說明用途，(i)人民幣按照 0.81 元兌港幣 1.00 元的匯率兌換為港幣及(ii)美元按照 1.00 美元兌 6.33 人民幣的匯率兌換為人民幣。概不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，二零一二年六月二十日

於本公佈日期，本公司之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；本公司之非執行董事為黃月良先生；以及本公司之獨立非執行董事為龐約翰爵士、馮國綸博士、白國禮教授、麥卡錫•羅傑博士及邵大衛先生。