

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)

**須予披露及關連交易**

**購買瑞安堅平有限公司、  
德基(中國)有限公司  
及**

**Famous Scene Holdings Limited 之全部股權**

於二零一四年八月二十一日：

- (a) 賣方甲(瑞安建業之直接全資附屬公司，目前持有瑞安堅平之全部股權)、瑞安建業、買方甲(本公司之間接全資附屬公司)與本公司訂立瑞安堅平買賣協議，據此(其中包括)賣方甲已同意出售，而買方甲已同意收購瑞安堅平銷售股份(佔瑞安堅平之全部股權)及賣方甲之債權，且瑞安建業已同意出售而買方甲已同意收購瑞安堅平瑞安建業之債權，總代價為120,554,095港元，可予調整；

- (b) 賣方乙(瑞安建業之間接非全資附屬公司，目前持有德基(中國)全部股權)、瑞安建業、買方乙(本公司之間接全資附屬公司)與本公司訂立德基(中國)買賣協議，據此(其中包括)賣方乙已同意出售，而買方乙已同意收購德基(中國)銷售股份(佔德基(中國)全部股權)及賣方乙之債權，總代價為112,524,044港元，可予調整；及
- (c) 瑞安建業、買方丙(本公司之間接全資附屬公司)與本公司訂立Famous Scene買賣協議，據此(其中包括)瑞安建業已同意出售，而買方丙已同意收購Famous Scene銷售股份(佔Famous Scene全部股權)及賣方丙之債權，總代價為106,629,084港元，可予調整。

股份交易完成後，瑞安堅平、德基(中國)及Famous Scene將不再為瑞安建業之附屬公司，會成為本公司之附屬公司。

#### 上市規則之涵義

賣方甲與賣方乙均為瑞安建業之附屬公司。於本公佈日期，羅先生為本公司之執行董事兼主席，彼與其聯繫人有權於本公司股東大會上共同控制行使超過30%之投票權。因此，羅先生為本公司之關連人士。羅先生亦為瑞安建業之執行董事兼主席，彼與其聯繫人有權於瑞安建業股東大會上共同控制行使超過30%之投票權。因而賣方甲、賣方乙及瑞安建業均為本公司關連人士之聯繫人，故根據上市規則第十四A章為本公司之關連人士。因此，訂立買賣協議及該等交易構成本公司之關連交易。

由於根據上市規則第14.07條計算之有關該等交易之一項或多項適用百分比率超過5%但少於25%，故訂立買賣協議及該等交易構成本公司之須予披露及關連交易，根據上市規則第十四章及第十四A章須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。

由於(1)鑒於羅先生於賣方中擁有權益，羅先生於該等交易中擁有重大權益；及(2)黃月良先生及黃勤道先生為本公司及瑞安建業之董事，彼等已就本公司批准買賣協議及該等交易之董事會決議案放棄投票。羅先生及其聯繫人將就於股東特別大會上將予提呈之批准該等交易之普通決議案放棄投票。

獨立董事委員會經已成立，以就買賣協議之條款向獨立股東提供推薦建議。百德能已獲本公司委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。預期一份載有(其中包括)(i)買賣協議之詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議；(iii)百德能就該等交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)目標公司之財務資料；及(v)召開股東特別大會之通告之通函將於二零一四年九月十二日或之前寄發予股東。

本公司股東、潛在投資者及證券持有人謹此注意該等交易須待多個條件達成後方告完成，未必會實現。本公司股東、潛在投資者及證券持有人在買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 買賣協議

日期

二零一四年八月二十一日

訂約方及買賣協議之標的事項

### **I. 瑞安堅平買賣協議**

訂約方：

- (1) 賣方甲，瑞安建業之直接全資附屬公司(作為瑞安堅平銷售股份及賣方甲之債權之賣方)；
- (2) 瑞安建業(作為瑞安堅平瑞安建業之債權之賣方及賣方甲之擔保人)；
- (3) 買方甲，本公司之間接全資附屬公司(作為買方)；及
- (4) 本公司(作為買方甲之擔保人)。

標的事項：

- (1) 瑞安堅平銷售股份；
- (2) 賣方甲之債權；及
- (3) 瑞安堅平瑞安建業之債權。

### **II. 德基(中國)買賣協議**

訂約方：

- (1) 賣方乙，瑞安建業之非全資附屬公司(作為德基(中國)銷售股份及賣方乙之債權之賣方)；
- (2) 買方乙，本公司之間接全資附屬公司(作為買方)；

- (3) 瑞安建業(作為賣方乙之擔保人)；及
- (4) 本公司(作為買方乙之擔保人)。

標的事項：

- (1) 德基(中國)銷售股份；及
- (2) 賣方乙之債權。

### **III. Famous Scene 買賣協議**

訂約方：

- (1) 瑞安建業(作為 Famous Scene 銷售股份及賣方丙之債權之賣方)；
- (2) 買方丙，本公司之間接全資附屬公司(作為買方)；及
- (3) 本公司(作為買方丙之擔保人)。

標的事項：

- (1) Famous Scene 銷售股份；及
- (2) 賣方丙之債權。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，羅先生為本公司之主席，彼與其聯繫人有權於瑞安建業之股東大會上共同控制行使超過 30% 之投票權。因此，賣方為羅先生之聯繫人，並為本公司之關連人士。

#### **買賣協議之代價及調整**

##### **I. 瑞安堅平買賣協議**

瑞安堅平代價為 120,554,095 港元，由(1)有關賣方甲之債權金額為 78,129,830 港元及有關瑞安堅平銷售股份金額為 17,708,330 港元之賣方甲之代價；及(2)有

關瑞安堅平瑞安建業之債權金額為 24,715,935 港元之瑞安堅平瑞安建業之代價組成。瑞安堅平代價可進行下列調整：

- (a) 應於賣方甲之代價加入瑞安堅平股份交易完成時賣方甲之債權總額超過 78,129,830 港元之金額(如有)；
- (b) 應於賣方甲之代價扣除瑞安堅平股份交易完成時賣方甲之債權總額少於 78,129,830 港元之金額(如有)；
- (c) 應於瑞安堅平瑞安建業之代價加入瑞安堅平股份交易完成時瑞安堅平瑞安建業之債權總額超過 24,715,935 港元之金額(如有)；
- (d) 應於瑞安堅平瑞安建業之代價扣除瑞安堅平股份交易完成時瑞安堅平瑞安建業之債權總額少於 24,715,935 港元之金額(如有)；
- (e) 應於賣方甲之代價加入瑞安堅平經調整資產淨值超過 17,708,330 港元之金額(如有)；及
- (f) 應於賣方甲之代價扣除瑞安堅平經調整資產淨值少於 17,708,330 港元之金額(如有)；

惟最終經調整瑞安堅平代價不得超過 133,000,000 港元或低於 108,000,000 港元。

## **II. 德基(中國)買賣協議**

德基(中國)代價為 112,524,044 港元，由(1)有關德基(中國)銷售股份之 6,459,471 港元；及(2)有關賣方乙之債權之 106,064,573 港元組成。德基(中國)代價可進行下列調整：

- (a) 應於德基(中國)代價加入德基(中國)股份交易完成時賣方乙之債權總額超過 106,064,573 港元之金額(如有)；

- (b) 應於德基(中國)代價扣除德基(中國)股份交易完成時賣方乙之債權總額少於106,064,573港元之金額(如有)；
- (c) 應於德基(中國)代價加入德基(中國)經調整資產淨值超過6,459,471港元之金額(如有)；及
- (d) 應於德基(中國)代價扣除德基(中國)經調整資產淨值少於6,459,471港元之金額(如有)；

惟最終經調整德基(中國)代價不得超過124,000,000港元或低於101,000,000港元。

### **III. Famous Scene 買賣協議**

Famous Scene 代價為106,629,084港元，由(1)有關Famous Scene銷售股份之28,770,915港元；及(2)有關賣方丙之債權之77,858,169港元組成。Famous Scene代價可進行下列調整：

- (a) 應於Famous Scene代價加入Famous Scene股份交易完成時賣方丙之債權總額超過77,858,169港元之金額(如有)；
- (b) 應於Famous Scene代價扣除Famous Scene股份交易完成時賣方丙之債權總額少於77,858,169港元之金額(如有)；
- (c) 應於Famous Scene代價加入Famous Scene經調整資產淨值超過28,770,915港元之金額(如有)；及
- (d) 應於Famous Scene代價扣除Famous Scene經調整資產淨值少於28,770,915港元之金額(如有)；

惟最終經調整Famous Scene代價不得超過117,000,000港元或低於96,000,000港元。

各目標公司代價經參考相應賣方債權及瑞安堅平瑞安建業之債權(就瑞安堅平買賣協議而言)之賬面金額以及相應目標集團於相關股份交易完成時之資產淨值由瑞安建業與本集團公平磋商後釐定。

## 付款方式

### I. 瑞安堅平買賣協議

瑞安堅平代價應按下列方式以現金償付：

- (a) 金額為 19,167,632 港元之按金(佔調整前賣方甲之代價之 20%)應於簽署瑞安堅平買賣協議時向賣方甲支付；
- (b) 金額為 4,943,187 港元之按金(佔調整前瑞安堅平瑞安建業之代價之 20%)應於簽署瑞安堅平買賣協議時向瑞安建業支付；
- (c) 調整前金額為 76,670,528 港元之賣方甲之代價餘額應於瑞安堅平股份交易完成時向賣方甲支付；及
- (d) 調整前金額為 19,772,748 港元之瑞安堅平瑞安建業之代價餘額應於瑞安堅平股份交易完成時向瑞安建業支付。

倘瑞安堅平代價於瑞安堅平代價按上文「買賣協議之代價及調整」一節所載方式調整後有所增加或減少，則於協定或釐定瑞安堅平集團完成賬目後第五(5)個營業日及與瑞安堅平債權交易完成的同時，(a)買方甲應向賣方甲及／或瑞安建業(視情況而定)支付增加金額；或(b)賣方甲及／或瑞安建業(視情況而定)應向買方甲退還減少金額。



## **II. 德基(中國)買賣協議**

德基(中國)代價應按下列方式以現金償付：

- (a) 金額為 22,504,809 港元之按金(佔調整前德基(中國)代價之 20%)應於簽署德基(中國)買賣協議時向賣方乙支付；及
- (b) 調整前金額為 90,019,235 港元之德基(中國)代價餘額應於德基(中國)股份交易完成時向賣方乙支付。

倘德基(中國)代價於德基(中國)代價按上文「買賣協議之代價及調整」一節所載方式調整後有所增加或減少，則於協定或釐定德基(中國)集團完成賬目後第五(5)個營業日及與德基(中國)債權交易完成的同時，(a)買方乙應向賣方乙支付增加金額；或(b)賣方乙應向買方乙退還減少金額。

## **III. Famous Scene 買賣協議**

Famous Scene 代價應按下列方式以現金償付：

- (a) 金額為 21,325,817 港元之按金(佔調整前 Famous Scene 代價之 20%)應於簽署 Famous Scene 買賣協議時向賣方丙支付；及
- (b) 調整前金額為 85,303,267 港元之 Famous Scene 代價餘額應於 Famous Scene 股份交易完成時向賣方丙支付。

倘 Famous Scene 代價於 Famous Scene 代價按上文「買賣協議之代價及調整」一節所載方式調整後有所增加或減少，則於協定或釐定 Famous Scene 集團完成賬目

後第五(5)個營業日及與Famous Scene 債權交易完成的同時，(a)買方丙應向賣方丙支付增加金額；或(b)賣方丙應向買方丙退還減少金額。

### 買賣協議之先決條件

買賣協議之完成須待下列先決條件於截止日期或之前達成後方可作實：

- (a) 瑞安建業股東(根據上市規則規定須放棄投票之相關股東除外)於瑞安建業股東大會上通過決議案以批准買賣協議之條款及該等交易；
- (b) 股東(根據上市規則規定須放棄投票之相關股東除外)於股東特別大會上通過決議案以批准該等交易；
- (c) 各項買賣協議已成為無條件；及
- (d) 買方已合理信納根據相關買賣協議對該等交易屬重大之保證並無被違反。

各買方將使用一切合理努力(在其權力範圍內)在切實可行情況下盡快且無論如何於截止日期之前促使上文(b)、(c)及(d)段所載先決條件達成。各買方可以(在其認為適合並依法有權豁免的範圍內)隨時書面豁免上文(d)段所載先決條件。

各賣方將使用一切合理努力(在其權力範圍內)在切實可行情況下盡快且無論如何於截止日期之前促使上文(a)及(c)段所載先決條件達成。

## 買賣協議之完成

### 股份交易完成

股份交易完成將於相應買賣協議之所有先決條件達成(或就上文(d)段先決條件而言獲相關買方豁免)之日後第十(10)個營業日,或相應賣方、買方及瑞安建業(如適用)可能書面協定之其他日期發生。

股份交易完成後,瑞安建業將不再於目標公司持有任何權益,目標公司將不再於瑞安建業綜合財務報表內列為附屬公司。股份交易完成後,目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司,並將於本公司之綜合財務報表內列為附屬公司。

### 債權交易完成

各項債權交易完成應於協定及釐定相應目標集團之完成賬目後第五(5)個營業日或相關賣方、買方及瑞安建業(如適用)可能書面協定之其他日期進行。

### 買方於買賣協議項下之承諾及本公司之擔保

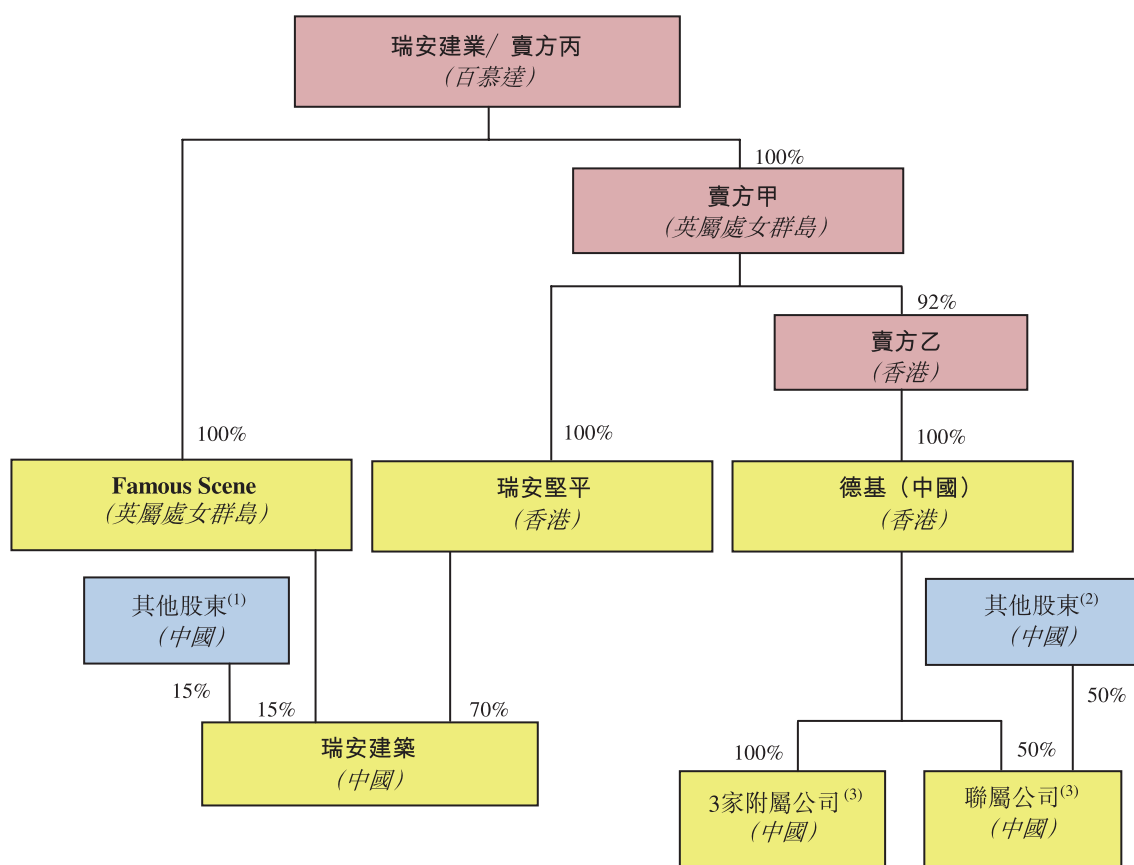
各買方已向相關賣方承諾,其將促使相關保留應付款項由目標集團相關成員公司自相關股份交易完成日期起計12個月內在中國以人民幣及/或在香港以港元悉數結清。根據瑞安建業之最佳估計,保留應付款項最高金額將不超過總額人民幣250,000,000元(相等於約315,000,000港元)及4,000,000港元。本公司已無條件及不可撤銷地向賣方擔保買方恰當及如期履行其於買賣協議下就相關保留應付款項之各自責任。

### 有關瑞安堅平買賣協議與德基(中國)買賣協議之瑞安建業擔保

瑞安建業已無條件及不可撤銷向買方甲及買方乙擔保,賣方甲與賣方乙會根據瑞安堅平買賣協議及德基(中國)買賣協議及其他附屬協議恰當及如期履行彼等各自全部責任。

## 簡化公司架構

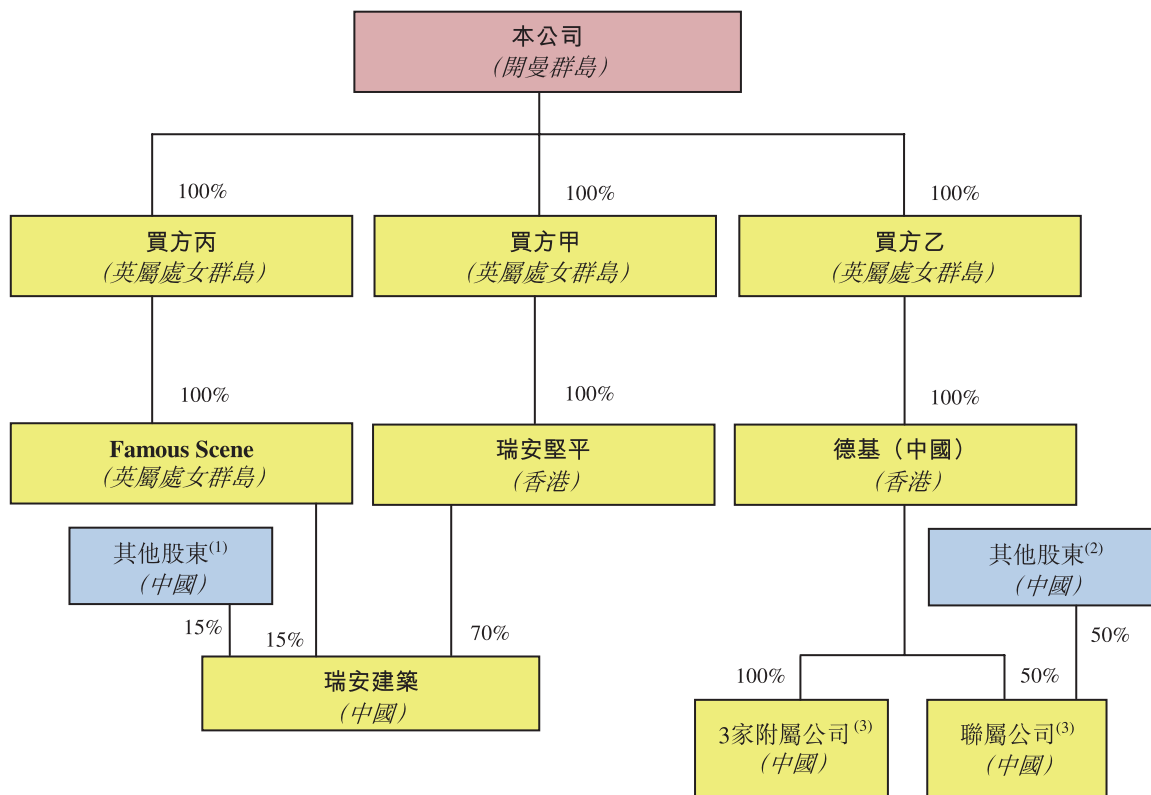
於本公佈日期，目標集團之現有簡化股權架構載列如下：



附註：

1. 於本公佈日期，就董事所知、所悉及所信，此方獨立於本公司。
2. 於本公佈日期，就董事所知、所悉及所信，此方僅於本公司附屬公司層面上有關連，並於其他方面獨立於本公司。
3. 在中國從事提供建築管理諮詢服務、裝修工程及買賣裝修材料。

假設目標集團之已發行股本並無變動(因股份交易完成引致之變動除外)，緊隨股份交易完成後目標集團之簡化股權架構如下：



附註：

1. 於本公佈日期，就董事所知、所悉及所信，此方獨立於本公司。
2. 於本公佈日期，就董事所知、所悉及所信，此方僅於本公司附屬公司層面上有關連，並於其他方面獨立於本公司。
3. 在中國從事提供建築管理諮詢服務、裝修工程及買賣裝修材料。

## 有關目標公司之資料

### 背景

瑞安堅平及 Famous Scene 為直接或間接持有瑞安建築股權之投資控股公司，而瑞安建築為在中國成立之營運公司，主要在中國從事樓宇建設及維修保養業務。

德基(中國)為一家在香港註冊成立之公司，直接或間接持有在中國成立之多家營運公司之股權。該等營運公司主要在中國從事提供建築管理諮詢服務、裝修工程及買賣裝修材料。

目標集團之主要客戶為瑞安建業集團及本集團。

### 目標公司之財務資料

#### 瑞安堅平

下文概述瑞安堅平截至二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度各年之若干未經審核綜合財務資料：

	二零一三年 (百萬港元)	二零一二年 (百萬港元)
純利		
(扣除稅項及非經常項目前)	19.4	61.0
純利		
(扣除稅項及非經常項目後)	12.9	43.1

瑞安堅平於二零一三年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值約為92.7百萬港元。

### 德基(中國)

下文概述德基(中國)截至二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度各年之若干未經審核綜合財務資料：

	二零一三年 (百萬港元)	二零一二年 (百萬港元)
純利		
(扣除稅項及非經常項目前)	10.6	48.3
純利		
(扣除稅項及非經常項目後)	6.2	38.1

德基(中國)於二零一三年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值約為49.0百萬港元。

### Famous Scene

下文概述Famous Scene截至二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度各年之若干未經審核綜合財務資料：

	二零一三年 (百萬港元)	二零一二年 (百萬港元)
純虧損		
(扣除稅項及非經常項目前後)	4.4	0.2

Famous Scene於二零一三年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值約為16.3百萬港元。

經作出合理查詢後，本公司知悉瑞安建業收購瑞安建築15%股權及聯屬公司50%股權之原收購成本約為21.5百萬港元。

### 進行該等交易之理由及裨益

於本公佈日期，Famous Scene及瑞安堅平合共持有瑞安建築85%之持股權益。瑞安建築為在中國從事樓宇建設及維修保養業務。本集團目前為目標集團之最大客戶之

一。目標集團與本公司現有物業開發業務之整合將為本集團業務帶來協同效應，從而為股東帶來最大回報。

董事(不包括(1)羅先生(鑒於其於賣方之權益而於該等交易中擁有重大權益)；及(2)黃月良先生及黃勤道先生(為本公司及瑞安建業之董事)，彼等均已就本公司批准買賣協議及該等交易之相關董事會決議案放棄投票；以及(3)獨立董事委員會之成員(其意見將連同百德能之意見載於將寄發予股東之通函內))認為，買賣協議及該等交易之條款屬公平合理，並符合股東之整體利益。

### **對本公司之財務影響及資金來源**

股份交易完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，故目標公司之財務業績、資產及負債將於本集團賬目內綜合入賬。買方根據買賣協議應付予賣方之代價將通過本集團之內部資源撥付。

### **一般資料**

本集團為中國主要房地產發展商之一。本集團主要於中國從事優質住宅、辦公樓、零售、娛樂及文化物業之開發、銷售、租賃、管理及長期持有。

買方甲、買方乙及買方丙均為投資控股公司。

瑞安建業集團主要於香港及中國從事房地產開發及投資、資產管理、建築及水泥業務的投資。

賣方甲為直接持有瑞安堅平全部已發行股本之投資控股公司。賣方乙主要於香港從事室內裝飾、裝修、設計及承包。

### **上市規則之涵義**

賣方甲與賣方乙均為瑞安建業之間接附屬公司。於本公佈日期，羅先生為本公司之執行董事兼主席，彼與其聯繫人有權於本公司股東大會上共同控制行使超過30%之投票權。因此，羅先生為本公司之關連人士。羅先生亦為瑞安建業之執行董事兼主



席，彼與其聯繫人有權於瑞安建業股東大會上共同控制行使超過30%之投票權。因而賣方甲、賣方乙及瑞安建業均為本公司關連人士之聯繫人，故根據上市規則第十四A章為本公司之關連人士。因此，訂立買賣協議及該等交易構成本公司之關連交易。

由於根據上市規則第14.07條計算之有關該等交易之一項或多項適用百分比率超過5%但少於25%，故訂立買賣協議及該等交易構成本公司之須予披露及關連交易，根據上市規則第十四章及第十四A章須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。

由於(1)鑒於羅先生於賣方中擁有權益，羅先生於該等交易中擁有重大權益；及(2)黃月良先生及黃勤道先生為瑞安建業之董事，彼等已就本公司批准買賣協議及該等交易之董事會決議案放棄投票。羅先生及其聯繫人將就於股東特別大會上將予提呈之批准該等交易之普通決議案放棄投票。

獨立董事委員會經已成立，以就買賣協議之條款向獨立股東提供推薦建議。百德能已獲本公司委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。預期一份載有(其中包括)(i)買賣協議之詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議；(iii)百德能就該等交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)目標公司之財務資料；及(v)召開股東特別大會之通告之通函將於二零一四年九月十二日或之前寄發予股東。

本公司股東、潛在投資者及證券持有人謹此注意該等交易須待多個條件達成後方告完成，未必會實現。本公司股東、潛在投資者及證券持有人在買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯屬公司」	指	大連億達德基裝飾工程有限公司，一家在中國成立之有限公司，於本公佈日期由德基(中國)擁有50%股權
「聯繫人」、 「關連人士」、 「附屬公司」	指	各自具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港及中國之銀行向一般公眾開放辦理業務之日(星期六或星期日除外)
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，一家在開曼群島註冊成立之有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：272)
「債權交易完成」	指	瑞安堅平債權交易完成、德基(中國)債權交易完成及Famous Scene債權交易完成之合稱
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將舉行之股東特別大會，以批准買賣協議及該等交易
「Famous Scene」	指	Famous Scene Holdings Limited，一家在英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公佈日期為瑞安建業之直接全資附屬公司
「Famous Scene 經調整資產淨值」	指	Famous Scene集團之完成賬目內所示之Famous Scene資產淨值，乘以根據Famous Scene買賣協議條款之協定市賬率

「Famous Scene 代價」	指	買方丙根據Famous Scene 買賣協議就購買Famous Scene 銷售股份及轉讓賣方丙之債權應付予賣方丙之代價，總額為 106,629,084 港元(可予調整)
「Famous Scene 債權交易完成」	指	根據Famous Scene 買賣協議之條款完成轉讓賣方丙之債權
「Famous Scene 集團」	指	Famous Scene 及其附屬公司
「Famous Scene 保留應付款項」	指	Famous Scene 集團任何成員公司於Famous Scene 股份交易完成時欠付賣方集團任何成員公司屬非買賣性質之未償還款項(包括適用利息，如有)
「Famous Scene 銷售股份」	指	Famous Scene 之一股已發行普通股，相當於Famous Scene 之全部持股權益
「Famous Scene 股份交易完成」	指	根據Famous Scene 買賣協議之條款完成買賣Famous Scene 銷售股份
「Famous Scene 買賣協議」	指	賣方丙、買方丙及本公司就買賣Famous Scene 銷售股份及轉讓賣方丙之債權訂立之日期為二零一四年八月二十一日之買賣協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區

「獨立董事委員會」	指	由龐約翰爵士、馮國綸博士、白國禮教授、麥卡錫•羅傑博士及邵大衛先生(各自為獨立非執行董事)組成之董事委員會，乃為就買賣協議之條款及該等交易是否屬公平合理向獨立股東提供意見而成立
「獨立股東」	指	除羅先生及其聯繫人以外之股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「截止日期」	指	二零一四年十二月三十一日(或瑞安堅平買賣協議、德基(中國)買賣協議或Famous Scene買賣協議(視情況而定)之相關訂約方根據相關買賣協議之條款可能書面協定之有關較後日期及/或時間)
「羅先生」	指	羅康瑞先生
「德基(中國)」	指	德基(中國)有限公司，一家在香港註冊成立之有限公司，於本公佈日期為瑞安建業之間接非全資附屬公司
「德基(中國)經調整資產淨值」	指	德基(中國)集團之完成賬目內所示之德基(中國)資產淨值，乘以根據德基(中國)買賣協議條款之協定市賬率
「德基(中國)代價」	指	買方乙根據德基(中國)買賣協議就購買德基(中國)銷售股份及轉讓賣方乙之債權應付予賣方乙之代價，總額為112,524,044港元(可予調整)
「德基(中國)債權交易完成」	指	根據德基(中國)買賣協議之條款完成轉讓賣方乙之債權

「德基(中國)集團」	指	德基(中國)、其附屬公司及聯屬公司
「德基(中國)保留應付款項」	指	德基(中國)集團任何成員公司於德基(中國)股份交易完成時欠付賣方集團任何成員公司屬非買賣性質之未償還款項
「德基(中國)銷售股份」	指	德基(中國)之兩股已發行普通股，相當於德基(中國)之全部持股權益
「德基(中國)股份交易完成」	指	根據德基(中國)買賣協議之條款完成買賣德基(中國)銷售股份
「德基(中國)買賣協議」	指	賣方乙、買方乙、瑞安建業及本公司就買賣德基(中國)銷售股份及轉讓賣方乙之債權訂立之日期為二零一四年八月二十一日之買賣協議
「百德能」	指	百德能證券有限公司，本公司委任之獨立財務顧問，以就買賣協議及該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「中國」	指	中華人民共和國(就本公佈而言，不包括香港、台灣及中國澳門特別行政區)
「買方甲」	指	Sino Atrium Global Limited，一家在英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「買方乙」	指	Sino Gate Developments Limited，一家在英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「買方丙」	指	Sino Luck International Limited，一家在英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司

「買方」	指	買方甲、買方乙及買方丙
「保留應付款項」	指	瑞安堅平保留應付款項、德基(中國)保留應付款項及Famous Scene保留應付款項
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「賣方甲」	指	Shui On Contractors Limited，一家在英屬處女群島註冊成立之有限公司，為瑞安建業之直接全資附屬公司
「賣方甲之代價」	指	買方甲根據瑞安堅平買賣協議就購買瑞安堅平銷售股份及轉讓賣方甲之債權應付予賣方甲之代價，總額為95,838,160港元(可予調整)
「賣方甲之債權」	指	瑞安堅平於瑞安堅平股份交易完成時應付予賣方甲之無抵押、不計息款項，其於二零一四年三月三十一日之未償還金額(加入瑞安堅平於二零一四年三月三十一日後宣派之股息67,000,000港元後)為78,129,830港元
「賣方乙」	指	德基設計工程有限公司，一家在香港註冊成立之有限公司，為瑞安建業之間接非全資附屬公司
「賣方乙之債權」	指	德基(中國)於德基(中國)股份交易完成時應付予賣方乙之無抵押、不計息款項，其於二零一四年三月三十一日之未償還金額(加入德基(中國)宣派之股息29,000,000港元後)為106,064,753港元
「賣方丙之債權」	指	Famous Scene於Famous Scene股份交易完成時應付予賣方丙之無抵押、不計息款項，其於二零一四年三月三十一日之未償還金額為77,858,169港元
「賣方」	指	賣方甲、賣方乙及賣方丙
「賣方債權」	指	賣方甲之債權、賣方乙之債權、賣方丙之債權及瑞安堅平瑞安建業債權

「賣方集團」	指	賣方或賣方於買賣協議日期或之後任何時間之公司、附屬公司或控股公司或賣方控股公司之附屬公司(除瑞安堅平、德基(中國)、Famous Scene、聯屬公司及其各自之附屬公司外)
「股份交易完成」	指	瑞安堅平股份交易完成、德基(中國)股份交易完成及Famous Scene股份交易完成之合稱，該等交易會同時完成
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0025美元之普通股
「瑞安堅平」	指	瑞安堅平有限公司，一家在香港註冊成立之有限公司，於本公佈日期為瑞安建業之間接全資附屬公司
「瑞安堅平經調整 資產淨值」	指	瑞安堅平集團之完成賬目內所示之瑞安堅平資產淨值，乘以根據瑞安堅平買賣協議條款之協定市賬率
「瑞安堅平代價」	指	賣方甲之代價及瑞安堅平瑞安建業之代價
「瑞安堅平債權 交易完成」	指	根據瑞安堅平買賣協議之條款完成轉讓賣方甲之債權及瑞安堅平瑞安建業之債權
「瑞安堅平集團」	指	瑞安堅平及其附屬公司
「瑞安堅平保留 應付款項」	指	瑞安堅平集團任何成員公司於瑞安堅平股份交易完成時欠付賣方集團任何成員公司屬非買賣性質之年利率約6%之未償還金額人民幣10百萬元及其他免息未償還款項
「瑞安堅平銷售股份」	指	瑞安堅平之兩股已發行普通股，相當於瑞安堅平之全部持股權益

「瑞安堅平股份 交易完成」	指	根據瑞安堅平買賣協議之條款完成買賣瑞安堅平 銷售股份
「瑞安堅平瑞安 建業之代價」	指	買方甲根據瑞安堅平買賣協議就轉讓瑞安堅平瑞 安建業之債權應付予瑞安建業之代價，金額為 24,715,935 港元(可予調整)
「瑞安堅平瑞安 建業之債權」	指	瑞安堅平於瑞安堅平股份交易完成時應付予瑞安 建業之無抵押、不計息款項，其於二零一四年三 月三十一日之未償還金額為 24,715,935 港元
「瑞安堅平買賣協議」	指	賣方甲、瑞安建業、買方甲及本公司就買賣瑞安 堅平銷售股份及轉讓瑞安堅平瑞安建業之債權 以及賣方甲之債權訂立之日期為二零一四年八月 二十一日之買賣協議
「瑞安建業」或「賣方丙」	指	瑞安建業有限公司，一家在百慕達註冊成立之有 限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號： 983)
「瑞安建業集團」	指	瑞安建業及其附屬公司
「瑞安建築」	指	瑞安建築有限公司，一家在中國成立之有限公 司，於本公佈日期由瑞安建業間接擁有 85%
「買賣協議」	指	瑞安堅平買賣協議、德基(中國)買賣協議及 Famous Scene 買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	瑞安堅平、德基(中國)及 Famous Scene
「目標公司代價」	指	瑞安堅平代價、德基(中國)代價及 Famous Scene 代價
「目標集團」	指	瑞安堅平集團、德基(中國)集團及 Famous Scene 集團



「該等交易」 指 買賣協議項下擬進行之交易

「%」 指 百分比

就本公佈而言及僅供說明用途，人民幣按人民幣1元兌1.26港元之兌換率換算為港元。這並非表示任何人民幣金額已經及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，二零一四年八月二十一日

於本公佈日期，本公司之執行董事為羅康瑞先生(主席)、尹焯強先生及黃勤道先生；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。

\* 僅供識別