

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。



終止須予披露及關連交易

關於佛山嶺南天地佛山 18 號地段項目 有關三井於 VALUE LAND 的 49%權益

董事會宣佈，於二零一四年八月二十六日，SODH 與三井就佛山 18 號地段項目訂立佛山買賣協議，據此，SODH 同意購買且三井同意出售其於 Value Land 之 49% 股權連同相關股東貸款，總代價為人民幣 372,850,000 元（相等於約 471,960,000 港元）。本集團與三井於佛山 18 號地段項目之合營關係將於佛山買賣協議完成後終止。

茲提述本公司日期為二零一一年十一月二十九日的公佈及本公司日期為二零一二年一月三日的通函，有關與三井於佛山 18 號地段項目的合營關係的須予披露及關連交易。

董事會宣佈，於二零一四年八月二十六日，SODH 與三井就佛山 18 號地段項目訂立佛山買賣協議，據此，SODH 同意購買且三井同意出售其於 Value Land 之 49% 股權連同相關股東貸款，總代價為人民幣 372,850,000 元（相等於約 471,960,000 港元）。

佛山買賣協議下之代價乃訂約方參考獨立估值師對將予收購資產之公平市價之獨立估值經公平磋商後按一般商業條款釐定。

買賣待售權益將於佛山買賣協議日期起計第十個營業日完成。佛山 18 號地段交易完成後，本集團與三井於佛山 18 號地段項目之合營關係將會終止。Value Land 將成為本公司間接全資附屬公司。

根據上市規則第 14A.09 條，佛山 18 號地段交易不構成本公司的關連交易。此外，由於佛山 18 號地段交易之適用百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）不超過 5%，佛山 18 號地段交易亦不構成本公司的須予公佈的交易。

進行佛山 18 號地段交易之理由

由於三井正在調整其於中國房地產市場的投資策略，而本公司對中國房地產市場（包括佛山）之長期發展潛力充滿信心，故三井與 SODH 同意訂立佛山 18 號地段交易。

佛山 18 號地段交易完成後，Value Land 將成為本公司的間接全資附屬公司。這將簡化 Value Land 之決策程序，本公司將對 18 號地段之發展策略擁有更好控制權及更大靈活性，以應對不斷變化的市況。

董事（包括獨立非執行董事）認為，佛山 18 號地段交易之條款乃按一般商業條款協定，佛山 18 號地段交易屬公平合理且符合本公司及其股東之整體利益。

概無董事於佛山 18 號地段交易中擁有任何重大權益，因此彼等一概毋須就批准佛山 18 號地段交易之相關董事會決議案放棄投票。

一般資料

於本公佈日期，Value Land 分別由 SODH 及三井持有 51%及 49%。Value Land 間接持有佛山詠瑞（一家持有 18 號地段之土地使用權之公司）之 92%權益。

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。

三井為 Mitsui Fudosan Co., Ltd.之全資附屬公司，Mitsui Fudosan Co., Ltd.為一家日本上市公司，是日本最大之房地產發展商之一，擁有領先之發展及資產管理專長。三井在日本從事住宅物業發展，銷售其本身發展之項目，並受其他發展商委託銷售相關項目。經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，根據上市規則第 14A.09 條，三井及三井之最終實益擁有人並非本公司之關連人士。

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：

「聯繫人」、 「關連人士」、 「附屬公司」	指	各自具有上市規則賦予之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港、日本、開曼群島及中國之銀行開放辦理一般商業業務之日（不包括星期六，星期日或公眾假期）；
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，一家於開曼群島註冊成立的公司，其股份在聯交所主板上市；
「董事」	指	本公司董事；
「佛山 18 號地段 項目」	指	本集團與三井就於該等交易（定義見本公司日期為二零一一年十一月二十九日之公佈及本公司日期為二零一二年一月三日之通函）完成後開發 18 號地段所訂立之合營安排；
「佛山 18 號地段 交易」	指	佛山買賣協議下擬進行之交易；
「佛山嶺南天 地」	指	佛山嶺南天地物業發展項目，位於中國廣東佛山市禪城區舊城中心，屬大規模城市重建發展項目，估計可供開發之建築面積約為 1,427,000 平方米，包括住宅、商業及零售物業、酒店及文化設施(不包括俱樂部，停車場及其他設施)；
「佛山買賣協 議」	指	SODH 與三井就佛山 18 號地段項目之待售權益所訂立日期為二零一四年八月二十六日之買賣協議；

「佛山詠瑞」	指	佛山詠瑞天地置業有限公司，一家根據中國法律成之有限公司，為本公司之間接非全資附屬公司；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	香港之法定貨幣港元；
「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；
「18 號地段」	指	位於佛山嶺南天地 18 號地段兆祥路以北及市東下路以東的土地，估計可供開發的地上建築面積約為 109,000 平方米；
「三井」	指	Mitsui Fudosan Residential Co. Ltd.，一家根據日本法律註冊成立之有限公司；
「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地區）；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「待售權益」	指	於佛山 18 號地段交易完成之日期，三井所擁有於 Value Land 之 49% 股權連同有關股東貸款；
「股東」	指	本公司股份持有人；
「SODH」	指	Shui On Development (Holding) Limited，一家在開曼群島成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「Value Land」	指	Value Land Investment Limited，一家於開曼群島成立之有限公司，於本公佈日期由 SODH 及三井分別擁有 51% 及 49%。

就本公佈而言及僅供說明用途，人民幣按 1 港元兌人民幣 0.79 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，二零一四年八月二十六日

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