

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

**就佛山嶺南天地6號及16號地段
向三井出售Glory Land的49%權益
及日後回購三井於Glory Land的權益**

於二零一二年八月二十二日，本公司的全資附屬公司SODH與三井訂立買賣協議，據此，SODH有條件同意出售且三井有條件同意購買待售權益（即Glory Land全部已發行股本的49%及相關股東貸款），現金代價總額為人民幣224,225,348元（約港幣276,820,000元）。出售事項完成後，Glory Land將由SODH持有51%權益及由三井持有49%權益。

根據買賣協議，SODH、三井及Glory Land將於完成時訂立股東協議，以規範其各自有關Glory Land及其業務營運的權利及責任以及Glory Land集團的管理及控制權。

Glory Land持有億華的所有A類股份，該等股份賦予與合於佛山瑞安90%權益應佔的權利。佛山瑞安持有兩幅土地（即佛山嶺南天地6號地段及16號地段）的土地使用權，該等土地將主要按住宅用途發展，估計可供發展的地上建築面積約為61,630平方米。收購Glory Land的49%權益後，三井將有權獲得該土地的44.1%應佔權益。

* 僅供識別

發生回購觸發事件後，三井將透過億華及Glory Land的股息分派及回購獲得其應佔該項目經濟權益的份額。於本公佈日期，本公司預計SODH應向三井支付的回購價格不會超過人民幣400,000,000元（約港幣493,827,000元）。

由於三井持有Many Praises Dalian Limited的30%股權及Value Land的44.1%股權，而Many Praises Dalian Limited及Value Land為本公司的間接非全資附屬公司，故三井為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該交易構成本公司的一項關連交易。由於就該交易的適用百分比率最高者超過1%但低於5%，該交易須遵守上市規則第14A章項下的申報及公佈之規定，但獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

買賣協議

日期

二零一二年八月二十二日

訂約方

- (a) SODH(作為賣方)；及
- (b) 三井(作為買方)。

將予出售的資產

待售權益，包括Glory Land的股份（相當於Glory Land已發行股本的49%）及相關股東貸款。

代價

出售事項的總代價為人民幣224,225,348元（約港幣276,820,000元），乃雙方參照中國廣東省佛山市可資比較土地交易的市價經公平磋商後釐定。

有關代價將以港幣（或訂約方以書面方式協定的任何其他外幣）按付款到期日之前八個營業日釐定的匯率支付。

完成及先決條件

完成須待下列條件獲達成(或根據買賣協議獲豁免)後方可作實：

- (a) 有關6號地段任何權利的所有按揭及其他抵押已解除，並且SODH已向三井提供6號地段土地證書(經相關部門蓋章表示有關按揭及其他抵押已解除)之驗證本；及
- (b) 並無嚴重違反買賣協議。

完成日期應為三井獲悉上述條件已全部獲達成或豁免後第八個營業日，但該日須在最後截止日期或之前。倘若任何一方於完成時未履行其義務而導致完成於有關日期未落實，另一方可選擇通過向違約方發出書面通知終止買賣協議，而買賣協議將失效。

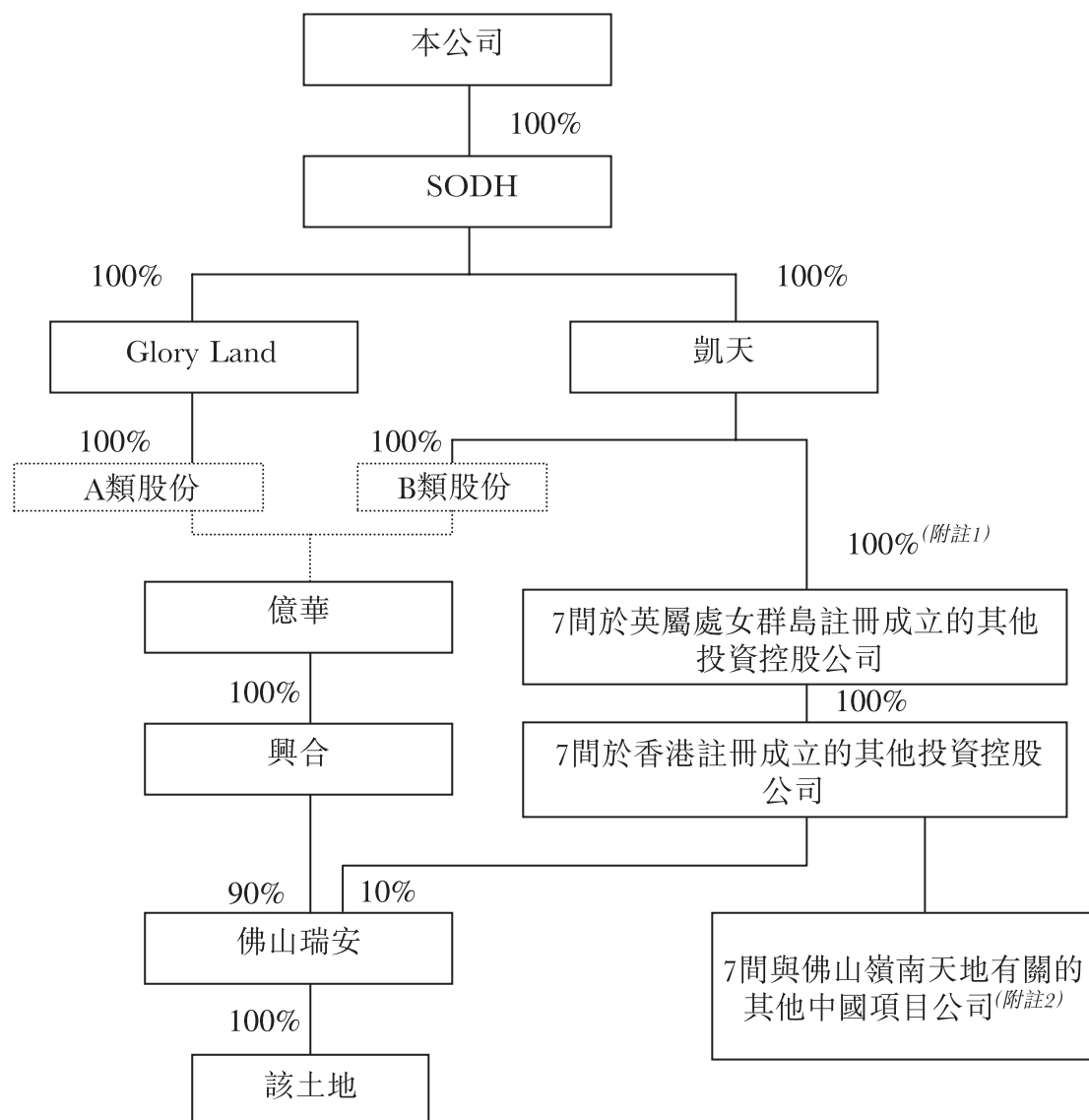
於出售事項後，Glory Land將由SODH及三井分別持有51%及49%權益，且Glory Land將繼續為本公司附屬公司。

有關Glory Land集團及該土地的資料

Glory Land為一間於二零一二年七月三日根據開曼群島法律註冊成立的公司，其已發行股本為100美元，分為100股每股面值1美元的股份，於本公佈日期全部由SODH持有。Glory Land持有億華所有A類股份，該等股份賦予興合於佛山瑞安90%權益應佔的權利，佛山瑞安已根據有關土地使用權出讓合同收購該土地。億華所有B類股份由凱天持有，並賦予興合於中國其他項目公司權益的應佔權利。

根據萊坊測計師行有限公司編製的該土地的初步獨立估值，該土地於二零一二年六月三十日的總市值(按空置地盤計)為人民幣398,000,000元(約港幣491,360,000元)，較該土地於二零一二年六月三十日的未經審核賬面值約人民幣328,582,032元(約港幣405,657,000元)溢價約21.1%。

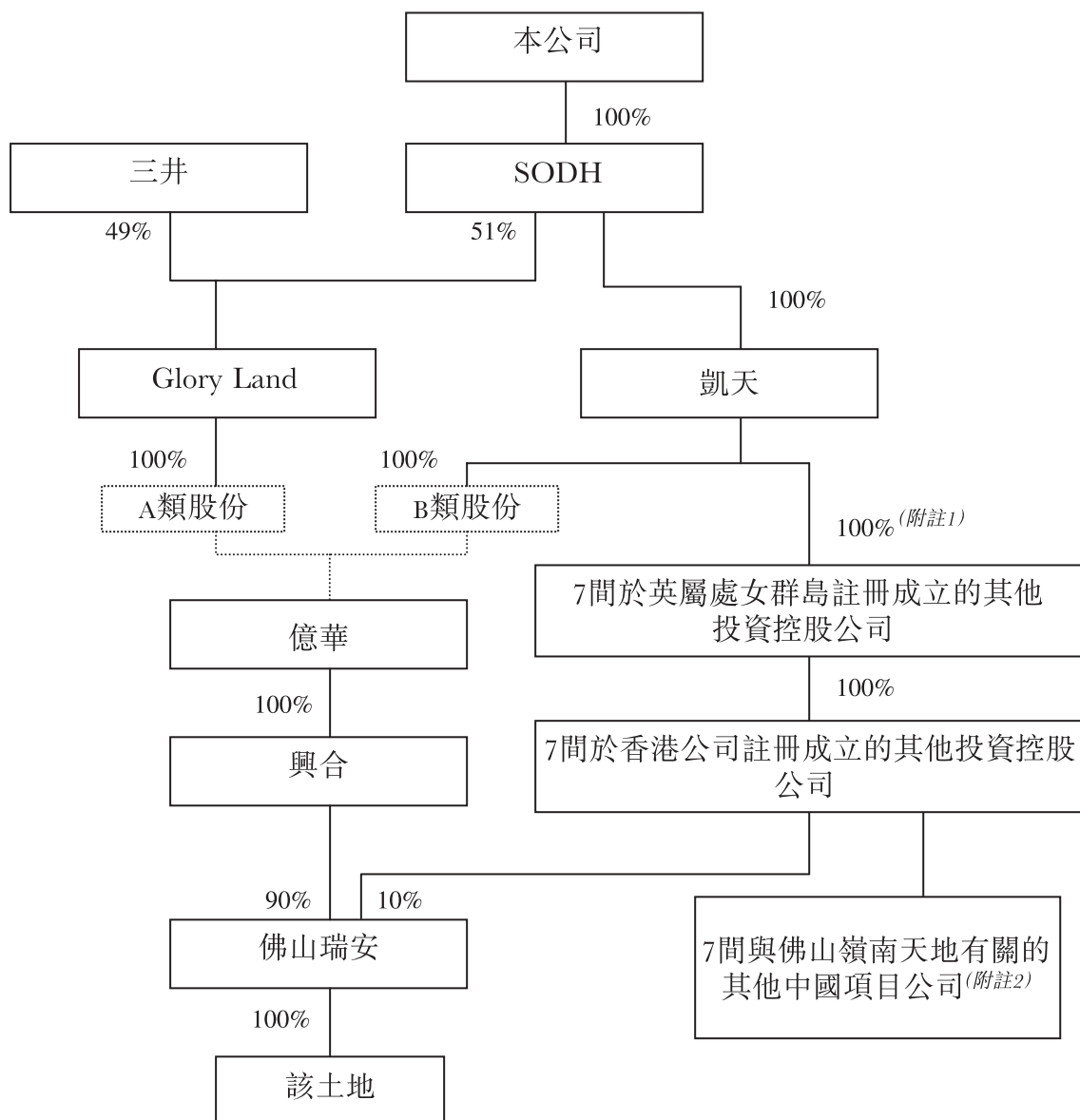
於本公佈日期，Glory Land集團的股權架構列示如下：



附註：

1. 凱天擁有七間於英屬處女群島註冊成立的其他投資控股公司的100%權益，妙輝投資有限公司的A類股份除外，該等股份由Value Land持有。
2. 興合亦持有與佛山嶺南天地有關的其他中國項目公司若干權益，該等權利從屬於億華B類股份。

出售事項完成後，Glory Land集團的股權架構將如下：



附註：

1. 凱天擁有七間於英屬處女群島註冊成立的其他投資控股公司的100%權益，妙輝投資有限公司的A類股份除外，該等股份由Value Land持有。
2. 興合亦持有與佛山嶺南天地有關的其他中國項目公司若干權益，該等權利從屬於億華B類股份。

股東協議

根據買賣協議，(其中包括) SODH、三井及Glory Land將於完成時訂立股東協議，旨在記錄規範Glory Land股東之間關係、開展業務及管控Glory Land集團(包括但不限於SODH及三井的資金承擔、Glory Land的董事會組成、向SODH及三井分派經濟權益及股東就Glory Land股份的優先購買權)的條款及條件。

主要條款

1. 分派經濟權益及回購

在以下最早者發生時(「回購觸發事件」)：

- (a) 自完成日期起一年零九個月期限屆滿時或之後，及住宅部份至少50%可銷售建築面積已出售，且所有有關銷售所得款項已收回(或就住宅部份至少50%可銷售建築面積的有關合約簽署後3個月之後，如較早)；或
- (b) 住宅部份100%可銷售建築面積已出售，且所有有關銷售所得款項已收回；或
- (c) 就住宅部份100%可銷售建築面積的有關合約簽署後3個月之後，並且

倘三井仍持有相當於Glory Land已發行股本49%的Glory Land股份，則三井將透過億華及Glory Land的股息分派及回購獲得其應佔的經濟權益金額的份額。

倘經濟權益金額的49%超逾代價，則差額將透過億華及Glory Land的股息分派分發予三井，回購價應為(a)代價與(b)回購前三井向Glory Land注入的額外股權資本(如有)的總額，惟倘經濟權益金額超過基準金額人民幣531,850,868元(約港幣656,606,000元)(「基準金額」)，則由SODH向三井支付的回購價將扣除於回購完成時經濟權益金額與基準金額差額之15.67%。該15.67%乃經訂約方公平磋商達致。然而，倘經濟權益金額的49%等於或少於代價，則億華或Glory Land將不會宣派或派付股息，回購價應為(a)經濟權益金額的49%與(b)回購前三井向Glory Land注入的額外股權資本(如有)的總額。

根據與該項目有關的現行業務計劃，且直至本公佈日期經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，本公司預計經濟權益金額的49%將約為人民幣260,606,925元(約港幣321,737,000元)，且該金額採用基本情況商業假設估計；實際金額將根據回購觸發事件發生時該項目的應計收益、成本及開支計算。

於本公佈日期，本公司估計回購的最高價將為人民幣400,000,000元(約港幣493,827,000元)，其中已計及所有潛在業務情況及市場狀況，包括(1)對住宅售價的年度增長的進取假設；及(2)對可用於項目建設的債務融資資源的最悲觀假設，在此本公司假設SODH及三井必須通過向Glory Land注入額外股權資本以發展該項目。股東協議規定，回購須待本公司就回購向股東取得上市規則可能規定的必要批准，或獲聯交所豁免遵守有關批准規定，方告完成。倘回購的實際價格超逾上述最高價，本公司將遵守上市規則的適用規定。

2. 該項目出現重大延誤時的退出選擇權

如發生以下極端延誤情況，三井將有權選擇終止股東協議：

一號選擇權：

如(i)佛山瑞安未能於二零一四年九月三十日(即落後現有發展計劃12個月)前取得16號地段的預售許可證；及(ii)發生以下任何事件：

- (a) 於完成日期起一年零九個月期限屆滿時或之後，及6號地段的住宅部份至少50%可銷售建築面積已出售，且所有相關銷售所得款項已收回(或就6號地段的住宅部份至少50%可銷售建築面積的有關合約簽署後3個月之後)；
或
- (b) 6號地段的住宅部份100%可銷售建築面積已出售，且所有有關銷售所得款項已收回；或
- (c) 就6號地段的住宅部份100%可銷售建築面積的有關合約簽署後3個月之後，

則三井有權於(i)及(ii)發生之日後45個曆日內選擇終止股東協議。如三井行使此選擇權，則三井須向SODH出售而SODH須向三井購買全部(但非部份)一號選擇權回購權益，且三井將收取以下各項的總額：(aa)三井應佔6號地段相關的經濟權益；(bb)代價中關於16號地段的部份；及(cc)完成日期(包括該日)起至實際支付該金額日期(包括該日)止期間每年為(bb)項的10%的利息。該金額將根據股東協議透過億華及Glory Land的股息分派及／或透過SODH向三井購買一號選擇權回購權益的方式支付。

根據當前市況及本公佈日期現有資料，本公司估計，如一號選擇權獲行使，SODH應向三井支付的最高金額將約為人民幣293,000,000元(約港幣362,000,000元)。上述最高金額並無包括根據最悲觀假設(即並無任何外部借款人向佛山瑞安提供用於項目建設的債務融資)三井將予注入Glory Land的任何額外股權資本。本公司認為有關額外注資可能會或可能不會發生，而倘若其發生，則三井注入的任何額外股權資本將會於一號選擇權獲行使時退回予三井。如SODH就一號選擇權應付予三井的實際金額超過上述最高金額，本公司將遵守上市規則的適用規定。

二號選擇權：

如(i)佛山瑞安未能於二零一四年九月三十日(即落後現有發展計劃12個月)前取得16號地段的預售許可證；及(ii)佛山瑞安未能於二零一四年九月三十日前取得6號地段的建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證，則三井有權於二零一四年十月一日起45個曆日內選擇終止股東協議。如三井行使二號選擇權，三井須向SODH出售而SODH須向三井購買二號選擇權回購權益，且三井將收取以下各項的總額：(a)代價；及(b)完成日期(包括該日)起至實際支付該金額日期(包括該日)止期間每年為代價10%的利息。該金額將根據股東協議透過億華及Glory Land的股息分派及／或透過SODH向三井購買二號選擇權回購權益的方式支付。

如二號選擇權獲行使，SODH應向三井支付的最高金額將約為人民幣280,000,000元(約港幣346,000,000元)。上述最高金額並無包括根據最悲觀假設(即並無任何外部借款人向佛山瑞安提供用於項目建設的債務融資)三井將予注入Glory Land的任何額外股權資本。本公司認為有關額外注資可能會或可能不會發生，而倘若其發生，則三井注入的任何額外股權資本將會於二號選擇權獲行使時退回予三井。如SODH就二號選擇權應付予三井的實際金額超過上述最高金額，本公司將遵守上市規則的適用規定。

3. 股東協議項下其他主要條款

本公司與三井協議(i)佛山瑞安須於二零一三年九月三十日前就6號地段及於二零一三年六月三十日前就16號地段達成向佛山有關政府機關申請預售許可證所需條件；及(ii)佛山瑞安須於二零一四年九月三十日前就6號地段及於二零一三年十二月三十一日前就16號地段取得建設工程竣工驗收備案證。倘佛山瑞安未能於相關日期後三個月內實現上述相關各項，則SODH須向三井支付每年為代價中關於相關地段部份15%的金額，直至相關條件達成為止。

所得款項用途

由於本集團於出售事項後仍將保持對Glory Land的控制，本公司預計不會於其截至二零一二年十二月三十一日止當前財政年度的綜合收益表內錄得任何損益。扣除估計稅項及其他開支約人民幣6,000,000元(約港幣7,407,000元)後，來自出售事項的所得款項淨額估計約為人民幣219,000,000元(約港幣270,370,000元)，將用作本集團的一般營運資金以及佛山嶺南天地的進一步開發。

進行該交易的理由以及對本公司的預期利益

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。

三井為Mitsui Fudosan Co., Ltd.的全資附屬公司，Mitsui Fudosan Co., Ltd.為一間日本上市公司，是日本最大的房地產發展商之一，擁有領先的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。

來自出售事項的資金將為該項目帶來現金流量及應有助加快佛山嶺南天地的開發。此外，本公司相信，該交易將進一步拓闊及加強三井與本公司現時於開發佛山嶺南天地的合作，以及為三井與本集團建立長期戰略合作夥伴關係創造機會。

上市規則的涵義

由於三井持有 Many Praises Dalian Limited 的 30% 股權及 Value Land 的 44.1% 股權，而 Many Praises Dalian Limited 及 Value Land 為本公司的間接非全資附屬公司，故三井為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第 14A 章，該交易構成本公司的一項關連交易。由於就該交易的適用百分比率最高者超過 1% 但低於 5%，該交易須遵守上市規則第 14A 章項下的申報及公佈之規定，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) 認為，該交易的條款為正常商業條款，屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益。

概無董事於該交易中擁有任何權益，因此概無董事須就批准該交易的相關董事會決議案放棄投票。

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：

「基準金額」	指	具有本公佈「分派經濟權益及回購」分節所賦予該詞的涵義；
「億華」	指	億華投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，其 A 類股份全部由 Glory Land 持有，B 類股份全部由凱天持有；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港、日本、開曼群島及中國的銀行開放辦理一般商業業務的日子 (不包括星期六、星期日或公眾假期)；
「回購」	指	根據股東協議由 SODH 向三井購買回購權益；

「回購權益」	指	包含於回購觸發事件發生之日(a)三井當時擁有的Glory Land所有已發行股本；及(b)Glory Land結欠三井的所有仍未償還貸款；
「回購觸發事件」	指	具有本公佈「分派經濟權益及回購」分節所賦予該詞的涵義；
「完成」	指	按照買賣協議的條文完成買賣待售權益；
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，一間於開曼群島註冊成立的公司，其股份於聯交所上市（股份代號：272）；
「關連人士」、 「附屬公司」	指	分別具有上市規則賦予該等詞語的涵義；
「代價」	指	人民幣224,225,348元（約港幣276,820,000元），為於完成時三井應就出售事項向SODH支付的現金代價總額；
「興合」	指	興合有限公司，一間於香港註冊成立的公司，由億華全資擁有；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	根據買賣協議由SODH向三井出售待售權益；
「經濟權益金額」	指	該項目應佔經濟權益的金額的90%，將根據回購觸發事件發生時該項目的應計收益、成本及開支計算；
「一號選擇權」	指	具有本公佈「該項目出現重大延誤時的退出選擇權」分節所賦予該詞的涵義；

「一號選擇權回購權益」	指	包含於三井行使一號選擇權之日(a)三井當時所擁有Glory Land全部已發行股本；及(b)Glory Land欠三井而尚未償還的所有貸款；
「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，估計可供開發的建築面積約為1,469,000平方米，包括住宅、商業及零售物業、酒店及文化設施；
「佛山瑞安」	指	佛山瑞安天地房地產發展有限公司，一間根據中國法律成立的公司，由興合擁有90%並由本公司於香港註冊成立的另外七間附屬公司擁有10%；
「建築面積」	指	建築面積；
「Glory Land」	指	Glory Land Investment Limited，一間於開曼群島註冊成立的公司，於本公佈日期為本公司的全資附屬公司；
「Glory Land集團」	指	Glory Land及其附屬公司；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「該土地」	指	6號地段及16號地段；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「該貸款」	指	緊接完成前Glory Land結欠SODH金額為港幣105,966,702元之貸款的49%；

「最後截止日期」	指	買賣協議日期後滿六個月之日，或各訂約方另外協定的其他日期；
「6號地段」	指	位於佛山嶺南天地建新路以北及福賢路以東的土地，估計可供開發的地上建築面積約為46,399平方米；
「16號地段」	指	位於佛山嶺南天地建新路以北及福賢路以東的土地，估計可供開發的地上建築面積約為15,231平方米；
「三井」	指	Mitsui Fudosan Residential Co., Ltd.，一間根據日本法律註冊成立的公司；
「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地區；
「該項目」	指	構成佛山嶺南天地一部份且位於該土地的擬建開發項目，主要由高層住宅公寓、聯排別墅、零售及停車位構成；
「住宅部份」	指	將參照該項目的設計方案作為該項目一部份建於該土地之上的住宅單位；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「買賣協議」	指	SODH(作為賣方)與三井(作為買方)就待售權益的買賣於二零一二年八月二十二日訂立的協議；
「待售權益」	指	待售股份及該貸款；
「待售股份」	指	Glory Land的49股股份，相當於Glory Land已發行股本的49%；

「可銷售建築面積」	指	相關中國政府部門發出的住宅部份預售許可證所載的可銷售建築面積；
「二號選擇權」	指	具有本公佈「該項目出現重大延誤時的退出選擇權」分節所賦予該詞的涵義；
「二號選擇權 回購權益」	指	包含於三井行使二號選擇權之日(a)三井當時所擁有 Glory Land全部已發行股本；及(b)Glory Land欠三井而尚未償還的所有貸款；
「股東」	指	本公司股份持有人；
「股東協議」	指	SODH、三井及Glory Land將於完成時就規範彼等於Glory Land的股權及Glory Land的管理而訂立的協議；
「SODH」	指	Shui On Development (Holding) Limited，一間根據開曼法律註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「該交易」	指	根據買賣協議及股東協議擬進行的交易，包括但不限於出售事項及回購；
「凱天」	指	凱天集團有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司；
「Value Land」	指	Value Land Investment Limited，一間於開曼群島註冊成立的公司，為本公司的間接非全資附屬公司；及

「%」 指 百分比。

除本公佈另有所指外及僅供說明用途，人民幣按港幣1.00元兌人民幣0.81元的匯率換算為港幣。這並非表示任何人民幣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，二零一二年八月二十二日

於本公佈日期，本公司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；本公司非執行董事為黃月良先生；以及本公司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。