

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)

須予披露交易

**位於中國上海市楊浦區創智天地項目
該等物業出售事項**

於二零一一年十一月七日，賣方（本公司非全資附屬公司）與買方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售，而買方同意購買該等物業，總現金代價為人民幣599,999,096元（約港幣732,000,000元）。

由於上市規則就出售事項規定的相關百分比率高於5%但低於25%，出售事項構成上市規則項下本公司一項須予披露交易。因此，出售事項須遵守上市規則有關申報及公佈的規定，但獲豁免遵守股東批准的規定。

買賣協議

於二零一一年十一月七日，賣方（本公司非全資附屬公司）與買方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售，而買方同意購買該等物業，總現金代價為人民幣599,999,096元（約港幣732,000,000元）。

買賣協議的主要條款及條件載列如下。

商品房預售合同

- 日期 : 二零一一年十一月七日
- 訂約方 : (a) 賣方；及
(b) 買方。
- 將出售的資產 : 賣方同意出售而買方同意購買辦公樓及零售部份。
- 總代價 : 根據商品房預售合同，總代價為人民幣559,199,096元(約港幣682,000,000元)，其中辦公樓單位以總銷售價人民幣449,871,288元(約港幣549,000,000元)出售，而零售單位以總銷售價人民幣109,327,808元(約港幣133,000,000元)出售。
- 出售辦公樓及零售部份的代價將由買方分三期支付予賣方：
- (a) 總代價的50%須於商品房預售合同簽署後的十日內支付；
 - (b) 總代價的40%須於賣方通知買方已取得竣工驗收備案證明書後的十日內支付；及
 - (c) 總代價的餘下10%須於賣方向買方發出入伙通知書後的十日內支付。
- 成交 : 成交須於賣方及買方根據商品房預售合同的條款可能協定的日期發生。預期成交日為二零一一年十二月三十一日或之前。

車庫購買合同

- 日期 : 二零一一年十一月七日
- 訂約方 : (a) 賣方；及
(b) 買方。
- 將出售的資產 : 賣方同意出售而買方同意購買停車位。
- 總代價 : 根據車庫購買合同，總代價為人民幣40,800,000元（約港幣50,000,000元），須由買方分三期支付予賣方：
- (a) 總代價的50%須於車庫購買合同簽署後的十日內支付；
 - (b) 總代價的40%須於賣方通知買方已取得竣工驗收備案證明書後的十日內支付；及
 - (c) 總代價的餘下10%須於賣方向買方發出入伙通知書後的十日內支付。
- 成交 : 成交須於賣方與買方根據車庫購買合同的條款可能協定的日期發生。預期成交日為二零一一年十二月三十一日或之前。

出售事項的合共代價人民幣599,999,096元（約港幣732,000,000元）乃由賣方與買方參照中國上海市楊浦區類似商用物業的當時市場售價，經公平磋商後釐定。

出售事項的理由及本公司的預期利益

本公司三年計劃的策略中其中一部份是透過整體銷售本集團的非核心辦公樓及零售店舖，提高資產週轉率及縮短投資回收期。出售事項配合本集團的業務模式，為本集團提供機會擴大其盈利基礎及增加其商業物業的資產流轉。鑒於買方為中國一家主要商業銀行，其所收購的物業將用作工商銀行楊浦支行的營業及辦公用房，故出售事項將為創智天地項目創造可觀的協同效應。與買方訂立出售事項乃認同本集團物業的高品質標準，並將為本集團之物業增值。其亦有助增加該地區的人流，吸引優質租戶租賃創智天地項目的其他辦公商廈及零售店舖。董事（包括獨立非執行董事）認為，出售事項的條款屬一般商業條款，且公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

所得款項用途

本集團預計錄得未經審計之出售收益合共約人民幣3.03億元（約港幣3.70億元）。有關出售收益乃基於總代價約人民幣6億元（約港幣7.32億元）及該等物業的合共賬面淨值約人民幣2.63億元（約港幣3.21億元）並扣除營業稅約人民幣0.34億元（約港幣0.41億元）後計算而得。

由於出售事項，未經審計股東應佔淨收益約為人民幣1.31億元（約港幣1.60億元）；此股東應佔收益乃按出售事項收益約人民幣3.03億元（約港幣3.70億元），減去銷售費用約人民幣0.12億元（約港幣0.15億元），中國企業所得稅及土地增值稅人民幣1.40億元（約港幣17.1億元），以及分配給非控權股東權益約人民幣0.20億元（約港幣0.24億元）計算得來。

出售辦公樓單位及零售單位的所得款項分別為每平方米約人民幣37,750元及每平方米約人民幣45,027元。出售停車位的所得款項為每平方米約人民幣6,316元。出售事項所得款項總額（扣除營業稅後）估計約為人民幣5.66億元（約港幣6.90億元），亦將會用作本集團的一般營運資金及創智天地項目的進一步發展用途。

上市規則的涵義

由於上市規則就出售事項規定的相關百分比率高於5%但低於25%，出售事項構成上市規則項下本公司一項須予披露交易。因此，出售事項須遵守上市規則有關申報及公佈的規定，但獲豁免遵守股東批准的規定。

一般資料

本公司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。

買方為中國主要商業銀行中國工商銀行股份有限公司其中一家支行，中國工商銀行股份有限公司透過其國內機構、海外機構及全球的代理銀行向全球的客戶提供一系列金融產品及服務。

經作出一切合理查詢後，就董事所悉、所知及所信，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

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：

「董事會」	指	董事會；
「停車位」	指	位於中國上海市楊浦區淞滬路383號商業樓宇的地下停車位，估計可供出租及可供銷售建築面積約6,460.08平方米，並參照車庫購買合同所載的有關條款；
「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，其股份於聯交所上市（股份代號：272）；
「關連人士」、 「附屬公司」	指	各自具有上市規則賦予該詞的涵義；
「董事」	指	本公司董事；

「出售事項」	指	根據買賣協議擬進行的交易；
「建築面積」	指	建築面積；
「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；
「創智天地項目」	指	毗鄰上海市中心區東北部楊浦區多所重點大學及院校的創智天地項目，並設計為一個多功能綜合社區，如本公司於二零一零年度年報內所披露，其預計總建築面積約471,000平方米；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「辦公樓及零售部份」	指	位於中國上海市楊浦區淞滬路383號商業樓宇的地面辦公樓及零售單位，辦公樓的估計可供出租及可供銷售建築面積約11,917.12平方米，零售部份則約2,428.05平方米，並參照商品房預售合同所載的有關條款；
「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；
「該等物業」	指	辦公樓及零售部份以及停車位；
「買方」	指	中國工商銀行股份有限公司（「工商銀行」）(上海市楊浦支行)；
「人民幣」	指	中國法定貨幣，人民幣；

「買賣協議」	指	商品房預售合同及車庫購買合同；
「車庫購買合同」	指	賣方與買方就出售停車位於二零一一年十一月七日訂立的協議；
「商品房預售合同」	指	賣方與買方就出售辦公樓及零售部份於二零一一年十一月七日訂立的協議；
「賣方」	指	上海楊浦中央社區發展有限公司，一家按中國法律成立的公司，為本公司持有86.8%的附屬公司；
「股東」	指	本公司的股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；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0.82元的兌換率換算為港幣。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，二零一一年十一月七日

於本公佈日期，本公司的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；本公司的非執行董事為梁振英議員及黃月良先生；以及本公司的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