

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**

**從 Business Infinity Global Limited 購回  
有關位於武漢天地項目  
的若干住宅單位的經濟利益**

於二零一五年九月七日，本公司的全資附屬公司 Shui On Development (Holding) Limited (作為買方) 與 Business Infinity Global Limited (作為賣方) 訂立回購協議，據此，賣方同意出售及買方同意購回位於武漢天地項目有關該物業的經濟利益，總現金代價為人民幣 143,450,000 元 (約 174,852,000 港元)。

賣方就上市規則而言被視為瑞安建業的附屬公司。本公司主席兼執行董事羅康瑞先生及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，羅康瑞先生為本公司的關連人士。羅康瑞先生亦為瑞安建業主席兼執行董事，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。因此，賣方為本公司於上市發行人層面的關連人士的聯繫人，因此根據上市規則第十四 A 章為本公司的關連人士。故此，根據上市規則第十四 A 章，訂立回購協議及進行該交易構成本公司的一項關連交易。

\* 僅供識別

由於就該交易根據上市規則第14.07條計算所得的一項或多項適用百分比率超過0.1%但少於5%，訂立回購協議須遵守上市規則第十四A章的申報及公佈規定，但獲豁免獨立股東批准之規定。

茲提述本公司日期為二零一五年二月二十七日的公佈，內容關於瑞安房地產集團向瑞安建業集團出售於武漢天地項目有關該物業的經濟利益。

本公司謹此宣佈，於二零一五年九月七日，根據回購協議的條款，本公司的全資附屬公司 Shui On Development (Holding) Limited (作為買方) 已同意按總現金代價人民幣143,450,000元(約174,852,000港元)向 Business Infinity Global Limited (作為賣方) 購回有關該物業的經濟利益。

#### 回購協議

#### 日期

二零一五年九月七日

#### 訂約方

1. 賣方；及
2. 買方。

#### 標的事項

根據回購協議的條款及條件，賣方同意出售而買方同意購買有關該物業的經濟利益。

## 代價及付款條件

該交易的現金總代價為人民幣143,450,000元(約174,852,000港元)，該代價經考慮以下因素由訂約方公平磋商釐定：

- (i) 中國湖北省武漢市可供比較物業目前的市場價值；及
- (ii) 萊坊測計師行有限公司所編製的該物業於二零一五年七月三十一日的獨立估值為人民幣162,000,000元(約197,462,000港元)。

誠如本公司於二零一五年二月二十七日所公佈，賣方於該物業經濟利益的原收購成本為人民幣140,340,333元(約171,061,000港元)。

代價須由買方於交割時一次過支付予賣方，並將由瑞安房地產集團內部資源撥付。

## 完成

根據回購協議的條款，該交易將於回購協議日期起15個營業日內完成，且無論如何不會遲於二零一五年九月二十五日。待買方向賣方全數支付代價後，投資協議將自動終止。

## 進行該交易的理由及裨益

該交易使本公司把握因中國政府放寬調控措施而從銷售中國武漢市豪華物業取得較高回報，亦藉終止賣方對於武漢天地項目該物業銷售與市場推廣運作的參與，以及毋須再就上述運作向賣方匯報及取得賣方批准，減低了本公司的運管成本。

## 上市規則的涵義

賣方為基金的全資附屬公司，瑞安建業於基金中間接持有僅0.075%的股份權益。然而，由於基金由瑞安建業的一家附屬公司作為其一般合夥人進行管理，故賣方(基金的附屬公司)就上市規則而言被視為瑞安建業的附屬公司。本公司主席兼執行董事羅康瑞先生及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，羅康瑞先生為本公司的關連人士。羅康瑞先生亦為瑞安建業主席兼執行董事，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。因此，賣方為本公司於上市發行人層面的關連人士的聯繫人，因此根據上市規則第十四A章為本公司的關連人士。故此，根據上市規則第十四A章，訂立回購協議及進行該交易構成本公司的一項關連交易。

由於就該交易根據上市規則第14.07條計算所得的一項或多項適用百分比率超過0.1%但少於5%，訂立回購協議須遵守上市規則第十四A章的申報及公佈規定，但獲豁免獨立股東批准之規定。

董事(包括獨立非執行董事，但不包括羅康瑞先生(鑑於如上所述其於瑞安建業的利益，彼於該交易擁有重大權益))認為，回購協議的條款及該交易乃經訂約方公平磋商後訂立，屬公平合理及符合本公司及其股東整體利益。羅康瑞先生已就董事會通過批准回購協議及該交易的相關決議案放棄投票。其他董事概無於該交易擁有任何重大權益或須就董事會通過批准回購協議及該交易的決議案放棄投票。

## 一般資料

瑞安房地產集團為中國主要房地產發展商之一。瑞安房地產集團主要於中國從事房地產開發、銷售、租賃、管理及持有優質住宅、辦公樓、零售、娛樂及文化物業。

賣方為基金的全資附屬公司，其主營業務為投資房地產項目。

## 釋義

於本公佈中，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」及 「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；
「交割」	指	按照回購協議完成該交易；
「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有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：272)；
「代價」	指	該交易的總代價，為人民幣143,450,000元(約174,852,000港元)；
「董事」	指	本公司董事；
「經濟利益」	指	誠如本公司於日期為二零一五年二月二十七日的公佈所述，根據投資協議的條款及條件參與付款的所有權及收取參與付款的權利；
「基金」	指	SoTan China Real Estate I, LP，一間根據一九零七年有限合夥公司法(Limited Partnerships Act 1907)於英格蘭成立的有限合夥企業；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；

「投資協議」	指	具有本公司日期為二零一五年二月二十七日的公佈界定給予該詞之涵義；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「羅康瑞先生」	指	羅康瑞先生，本公司主席兼執行董事；
「參與付款」	指	具有本公司日期為二零一五年二月二十七日的公佈界定給予該詞之涵義；
「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；
「該物業」	指	武漢天地項目的十二個住宅單位，估計總建築面積為4,495.19平方米；
「買方」	指	Shui On Development (Holding) Limited，於開曼群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司；
「回購協議」	指	賣方與買方於二零一五年九月七日就該交易訂立的協議；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「賣方」	指	Business Infinity Global Limited，於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為基金的全資附屬公司；
「瑞安建業」	指	瑞安建業有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，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；
「瑞安房地產集團」	指	本公司及其附屬公司；

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「該交易」	指	根據回購協議擬進行購回有關該物業的經濟利益的交易；
「武漢天地項目」	指	本公司間接全資附屬公司武漢瑞安天地房地產發展有限公司擁有的武漢天地物業發展項目，為位於中國湖北省武漢市江岸區的大型綜合開發項目，包括住宅、辦公室、商用物業及娛樂中心；及
「%」	指	百分比。

除非本公佈另有指明，人民幣換算為港元的匯率為 1.00 港元兌換人民幣 0.82041 元，惟僅供說明。概不表示任何人民幣金額已經或可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，二零一五年九月七日

於本公佈日期，本公司之執行董事為羅康瑞先生(主席)及黃月良先生；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。