

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

整體出售

**位於中國重慶渝中區
重慶天地企業天地2號
的辦公物業及停車位**

於二零一三年十一月二十九日，賣方及上海新天地(均為本公司的附屬公司)與買方訂立框架協議，據此，(其中包括)賣方同意出售及買方同意購買該物業，總現金代價為人民幣2,412,421,970元(約港幣3,053,698,696元)。

由於上市規則所載有關出售事項的相關百分比率超過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項下的申報及公佈規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

框架協議

於二零一三年十一月二十九日，賣方及上海新天地(均為本公司的附屬公司)與買方訂立框架協議，據此，(其中包括)(i)賣方同意出售及買方同意購買該物業，總現金代價為人民幣2,412,421,970元(約港幣3,053,698,696元)；及(ii)買方將根據框架協議的條款及條件委聘上海新天地為該物業的資產管理人。

框架協議的主要條款載列如下：

I. 出售事項

1. 將予出售的資產

該物業

2. 代價

出售事項的總代價人民幣2,412,421,970元(約港幣3,053,698,696元)乃由賣方與買方參照中國重慶類似物業的當時市場售價後經公平磋商釐定，須由買方分六期支付予賣方：

- (a) 首期款項為人民幣241,242,197元(約港幣305,369,870元)(相等於代價的10%)，須於框架協議簽立後的10個營業日內支付；
- (b) 第二期款項為不高於人民幣920,000,000元(約港幣1,164,556,962元)(即有關該物業的最高未償還銀行貸款及應計利息)，須於首期款項支付之日後的20個營業日內支付；
- (c) 第三期款項為不少於人民幣286,210,985元(約港幣362,292,386元)(相等於代價的50%與第二期款項的差額)，須於買賣協議簽立後的10個營業日內支付；
- (d) 第四期款項為人民幣723,726,591元(約港幣916,109,609元)(相等於代價的30%)，須於該物業獲發竣工驗收備案證明書並移交予買方後的10個營業日內支付；
- (e) 第五期款項為人民幣120,621,099元(約港幣152,684,935元)(相等於代價的5%)，須於買方接獲該物業的業權證書後的10個營業日內支付；及

- (f) 第六期款項為人民幣120,621,098元(約港幣152,684,934元)(相等於代價的5%)，須於該物業移交起滿一年後的10個營業日內支付。

3. 完成

完成須於賣方與買方根據框架協議的條款可能協定的日期發生。預期該物業將於二零一四年第一季度移交予買方。賣方將於該物業移交起滿一年後接獲代價全款。

II. 資產管理服務

根據框架協議，買方將按獨家基準委聘上海新天地於管理期間擔任該物業的資產管理人。上海新天地將與買方訂立資產管理服務協議，據此，上海新天地將於管理期間就該物業向買方提供資產管理服務，包括但不限於租賃、資本管理及營銷服務。

在下列任一情況下，買方有權延長管理期間，惟無論如何管理期間將不會延長至二零二二年一月三十一日之後：

- (i) 倘截至二零一八年十二月三十一日止年度的淨營業收入低於代價的8%或該物業的出租率低於82%，則管理期間將延長一年至二零二零年一月三十一日止；
- (ii) 倘截至二零一九年十二月三十一日止年度的淨營業收入低於代價的6.4%，則因上文第(i)條延長後的管理期間將進一步延長一年至二零二一年一月三十一日止；及
- (iii) 倘截至二零二零年十二月三十一日止年度的淨營業收入低於代價的6.4%，則因上文第(ii)條延長後的管理期間將進一步延長一年至二零二二年一月三十一日止。

根據資產管理服務協議的條款，管理期間將分為六個結算期間，且上海新天地將確保各結算期間的淨營業收入將不低於目標淨營業收入。倘某一結算期間的淨營業收入低於目標淨營業收入，上海新天地將以現金方式向買方支付不足金額（「不足金額」）。不過，倘某一結算期間的淨營業收入超出目標淨營業收入，上海新天地將收取超出金額的80%作為資產管理服務費。

本公司在分析及估計應付買方不足金額撥備時已假設若干情景及市況。根據基本情況，應付買方不足金額撥備估計為人民幣135,729,244元（約港幣171,809,170元）。本公司亦已分析悲觀情況，包括(i)對租金及出租率的悲觀假設；及(ii)買方將可如上文所述行使權利延長管理期間。根據目前中國重慶房地產市場的業務環境及據本公司截至本公佈日期經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，本公司估計悲觀情景假設下的不足金額撥備將約為人民幣443,532,245元（約港幣561,433,222元）。倘實際不足金額將觸發上市規則下的披露責任，本公司將遵守當時適用的上市規則規定。

賣方在框架協議下就上海新天地在資產管理服務協議下的上述付款責任承擔共同及個別責任。

進行出售事項的理由及預期將為本公司帶來的裨益

本公司三年計劃策略其中一項是透過整體出售本集團的非核心辦公樓及零售物業以提高資產週轉率及縮短投資回報期。出售事項切合本集團的業務模式，為本集團提供機會擴大盈利基礎及增加商業物業的資產流轉。董事（包括獨立非執行董事）認為，交易的條款按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

出售事項對本公司的財務影響

經與該物業於二零一三年七月三十一日的賬面價值約人民幣2,110,500,000元(約港幣2,671,518,987元)比較，本集團預期就出售事項將錄得未經審核虧損約人民幣123,560,461元(約港幣156,405,647元)。出售事項的有關虧損乃按代價扣除以下各項計算：營業稅約人民幣135,095,630元(約港幣171,007,127元)、對資產管理服務協議下應付予買方的不足金額的現時估計及撥備約人民幣135,729,244元(約港幣171,809,170元)、該物業於二零一三年七月三十一日的賬面價值約人民幣2,110,500,000元(約港幣2,671,518,987元)、交易成本及相關開支約人民幣47,717,385元(約港幣60,401,753元)及適用中國稅項約人民幣106,940,172元(約港幣135,367,306元)。

所得款項用途

出售事項所得款項總額(扣除營業稅後)估計約為人民幣2,277,326,340元(約港幣2,882,691,570元)。本公司擬將出售事項所得款項淨額用作償還現有債務及為本公司房地產發展相關的資本開支及其他項目相關開支提供資金。

上市規則的涵義

由於上市規則所載有關出售事項的相關百分比率超過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項下的申報及公佈規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

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。

買方作為陽光保險集團股份有限公司的附屬公司，屬一家專注提供人壽保險、健康保險及意外傷害保險等一切人身險業務的全國性專業壽險公司。陽光保險集團股份有限公司是中國500強企業及中國服務業100強企業，擁有三家主要附屬公司，包括陽光財產保險股份有限公司、陽光人壽保險股份有限公司及陽光資產管理股份有限公司。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均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，下列詞彙具有以下涵義：

「資產管理服務」	指	將由上海新天地根據資產管理服務協議向買方提供的資產管理服務；
「資產管理服務協議」	指	將由上海新天地與買方就該物業提供有關的資產管理服務而訂立的資產管理服務協議；
「董事會」	指	董事會；
「重慶天地」	指	一個位於中國重慶渝中區的城市核心開發項目，由辦公樓、購物中心、零售及娛樂設施、酒店及住宅物業組成；
「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，其股份在聯交所上市(股份代號：272)；
「關連人士」、 「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「代價」	指	出售事項的總代價人民幣2,412,421,970元(約港幣3,053,698,696元)；

「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	賣方根據框架協議的條款及條件向買方出售該物業；
「框架協議」	指	賣方、買方及上海新天地就交易訂立的日期為二零一三年十一月二十九日的框架協議；
「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；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「管理期間」	指	自買方支付代價的首期款項之日起至二零一九年一月三十一日期間，可按「II. 資產管理服務」分節所述予以延長；
「淨營業收入」	指	買方由該物業產生或與該物業有關的淨營業收入；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣地區；
「該物業」	指	位於重慶天地B11號地塊的超高層發展項目一期塔樓的所有辦公樓層(零售部分、地下部分、物業管理用房、15樓、30樓及46樓除外)(總建築面積119,534.46平方米，亦稱企業天地2號)連同815個地下停車位；
「買方」	指	陽光人壽保險股份有限公司或，如其指定其聯營公司收購該物業及根據框架協議的條款(如有)承擔其於框架協議下的其他權利及義務，則該聯營公司；

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「買賣協議」	指	將由賣方與買方根據框架協議就出售事項訂立的買賣協議；
「賣方」	指	重慶瑞安天地房地產發展有限公司，一家根據中國法律成立的公司，為本公司的非全資附屬公司；
「上海新天地」	指	上海新天地商業管理有限公司，一家在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司；
「股東」	指	本公司股份持有人；
「不足金額」	指	具有「II. 資產管理服務」分節賦予該詞的涵義；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標淨營業收入」	指	買方的目標淨營業收入，即每年按賣方已收到的代價的8%計算；
「交易」	指	出售事項及資產管理服務；及
「%」	指	百分比。

除本公佈另有所指外且僅為說明用途，人民幣按港幣1.00元兌人民幣0.79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照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，二零一三年十一月二十九日

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