

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

出售 SINOTHINK HOLDINGS LIMITED
有關中國上海太平橋第126號地塊的權益

董事會欣然宣佈，於二零一三年十二月四日，Shui On Development (即待售股份的實益擁有人)及Taipingqiao Holding (兩者均為本公司全資附屬公司)與中國人壽信託訂立買賣協議，據此，在達成完成前先決條件的規限下，(a)Taipingqiao Holding 同意出售而中國人壽信託同意購買公司重組後Taipingqiao Holding 將持有的待售股份；及(b)Shui On Development 同意向中國人壽信託轉讓公司間貸款。出售事項的總代價估計為人民幣3,323,000,000元(約4,206,000,000港元)，可根據完成時Sinotink Holdings的資產及負債予以調整，惟最終總代價不得超過人民幣3,400,000,000元(約4,304,000,000港元)。於完成後，Sinotink Holdings 將不再為本公司的附屬公司。

於完成時，上海興僑與上海新天地將訂立資產管理協議，據此，上海新天地將向上海興僑提供若干資產管理服務。

根據買賣協議，Taipingqiao Holding 將有權於完成後七年內若干期間內行使其權利購回待售股份及公司間貸款。

由於根據上市規則第 14.07 條有關出售事項的適用百分比率高於 5% 但低於 25%，故出售事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則所載申報及公佈的規定，但獲豁免遵守股東批准的規定。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公佈日期，中國人壽信託及其最終實益擁有人為獨立於本公司的第三方，亦非本公司的關連人士。麥格理為出售交易的獨家財務顧問。

緒言

於二零一三年十二月四日，Shui On Development (即待售股份的實益擁有人) 及 Taipingqiao Holding (兩者均為本公司全資附屬公司) 與中國人壽信託訂立買賣協議，據此，在達成完成前先決條件的規限下，(a) Taipingqiao Holding 同意出售而中國人壽信託同意購買公司重組後 Taipingqiao Holding 將持有的待售股份；及 (b) Shui On Development 同意向中國人壽轉讓公司間貸款。

買賣協議

日期

二零一三年十二月四日

買賣協議的訂約方

- (a) Taipingqiao Holding；
- (b) Shui On Development；及
- (c) 中國人壽信託

將予出售的資產

作為完成前的一項先決條件，Taipingqiao Holding 將根據公司重組向 Shui On Development 收購待售股份。於公司重組完成後，Taipingqiao Holding 將向中國人壽信託 (以中國人壽受託人的身分行事) 出售待售股份，而 Shui On Development 將向中國人壽信託 (以中國人壽受託人的身分行事) 轉讓公司間貸款。

Sinothink Holdings 目前為持有僑亨有限公司全部已發行股本的法定及實益擁有人，而僑亨有限公司則擁有上海興僑(擁有及開發第126號地塊的項目公司)的99%股權。完成後，Sinothink Holdings 將不再為本公司的附屬公司，而中國人壽信託將有權擁有上海興僑的99%應佔權益。

代價

於完成時，中國人壽信託就出售事項應付的代價估計為人民幣3,323,000,000元(約4,206,000,000港元)，可根據完成時Sinothink Holdings 的資產及負債予以調整，惟最終總代價不得超過人民幣3,400,000,000元(約4,304,000,000港元)。

出售事項的總代價乃由訂約方參考(其中包括)萊坊測計師行有限公司對第126號地塊於二零一二年十二月三十一日作出的獨立估值人民幣4,108,000,000元(約5,200,000,000港元)(假設於估值日期建築工程已全部完工)以及Sinothink Holdings 及其附屬公司的相關貸款、債務及負債合共超過人民幣900,000,000元(約1,139,000,000港元)後經公平磋商而釐定，將由中國人壽信託承擔。

完成的先決條件

完成須待以下條件達成(或獲豁免，視情況而定)後，方告作實：

- (a) 買賣協議下Taipingqiao Holding 所作任何保證並無遭嚴重違反；
- (b) Taipingqiao Holding 並無嚴重違反買賣協議的任何條款；
- (c) 中國人壽信託並無嚴重違反買賣協議的任何條款；
- (d) Sinothink Holdings 及其附屬公司(作為整體)自買賣協議日期以來並無發生任何重大不利變動；
- (e) Taipingqiao Holding 及 Shui On Development 已就出售事項取得所有必需的銀行同意；

(f) Shui On Development 已向 Sinothink Holdings 提供額外公司間貸款人民幣 70,000,000 元(約 89,000,000 港元)，且已訂立相關貸款協議；及

(g) 公司重組經已完成。

完成

完成將於完成的所有先決條件獲達成(或獲豁免，視情況而定)後的第五個營業日作實。倘於買賣協議訂立日期起計 120 日內或訂約方協定的其他日期條件未獲達成，任何一方可通過向另一方發出書面通知而終止買賣協議。於完成後，Sinothink Holdings 將不再為本公司的附屬公司。

認購期權

於完成起計七年內的下列期間，Taipingqiao Holding 有權行使認購期權購回待售股份及公司間貸款：

(a) Taipingqiao Holding 或其一家聯屬公司的股份於合資格證券交易所上市時；

(b) 有關上市滿一週年之前的兩個月期間；

(c) 完成滿五週年之前的兩個月期間；及

(d) 完成滿七週年之前的兩個月期間。

總購回價將為以下各項之和：(i) 中國人壽信託就出售事項支付予 Taipingqiao Holding 及 Shui On Development 的總代價；及 (ii) 按中國人壽信託的持股期及內部收益率釐定的收益。倘 Taipingqiao Holding 選擇以現金支付購回價，則內部收益率將為每年 9%。倘 Taipingqiao Holding 或其一家聯屬公司的股份於或將會於合資格證券交易所上市，而有關實體當時於上海持有若干特定物業資產，則 Taipingqiao Holding 可選擇以現金與上市股份或將予上市股份組合的方式支付，在此情況下，(1) 總內部收益率將為每年 9.5% 及 (2) 購回價的現金部分將相當於 6% (或訂約方將協定的較低百分比) 的內部收益率，而餘額將在各情況下按照買賣協議的條款及條件以上市股份支付予中國人壽信託。倘中國人壽信託的實際持股期短於三年，購回價須按猶如中國人壽信託持有物業的期間已為三年的基準計算。

倘於行使認購期權時須另行作出公佈及／或取得股東批准，本公司將遵守上市規則當時的規定。

資產管理協議

買賣協議訂明上海興僑與上海新天地將於完成時訂立資產管理協議。根據資產管理協議，上海新天地須向上海興僑提供以下管理服務：

- (a) 行政服務；
- (b) 出租／租賃管理服務；
- (c) 財務管理服務；
- (d) 商業管理服務；
- (e) 商業計劃、定位、推廣及投資管理服務(包括知識產權服務)；
- (f) 與相關政府部門溝通；
- (g) 設施及設備管理服務；及
- (h) 物業管理監督服務。

上海興僑須就上述服務每月向上海新天地支付管理費，金額相等於獨立估值師於各歷年年底釐定的第126號地塊的公平市值的0.03%。根據於本公佈日期可獲得的資料，截至二零一四年十二月三十一日止財政年度該管理費按年率估計約為人民幣15,000,000元(約19,000,000港元)。

除非根據資產管理協議的條款另行終止，否則資產管理協議的有效期為完成後七年。終止事件包括在若干數目的年度內上海興僑的表現顯著及持續低於預算而並無合理解釋，在該情況下上海興僑有權終止資產管理協議。

SHUI ON DEVELOPMENT 擔保

完成時，預計 Shui On Development 將訂立一份擔保函，據此，其將就第 126 號地塊的發展向上海興僑提供一份成本擔保，有關成本擔保將在本集團任何成員公司不再向上海興僑提供項目服務的情況下終止。

交易理由及本公司預期獲得的利益

董事相信，出售事項所得款項將改善本集團的現金狀況，並加強本公司的綜合資產負債表。部分所得款項將由 Shui On Development 用於開發現有及開發中項目，而 Taipingqiao Holding 及其控股公司中國新天地亦將使用部分所得款項加強其現有投資組合及物色市場機遇。

中國人壽集團為中國最大的保險公司。透過交易，本公司與中國新天地將擴大日後合作的機遇，創造與中國人壽集團之間可能的長期夥伴關係。董事相信交易條款屬公平合理，並符合股東的整體利益。

有關 Sinothink Holdings 的財務資料

按根據國際財務報告準則編製的 Sinothink Holdings 的未經審核綜合賬目：

截至二零一一年十二月三十一日止財政年度，地段第 126 號的除稅及非經常項目前純利為人民幣 155,000,000 元(約 196,000,000 港元)，而地段第 126 號的除稅及非經常項目後純利為人民幣 121,000,000 元(約 153,000,000 港元)；

截至二零一二年十二月三十一日止財政年度，地段第 126 號的除稅及非經常項目前純利為人民幣 262,000,000 元(約 332,000,000 港元)，而地段第 126 號的除稅及非經常項目後純利為人民幣 197,000,000 元(約 249,000,000 港元)；及

截至二零一三年六月三十日止六個月，地段第 126 號的除稅及非經常項目前純利為人民幣 389,000,000 元(約 492,000,000 港元)，而地段第 126 號的除稅及非經常項目後純利為人民幣 291,000,000 元(約 368,000,000 港元)。

應得收益的詳情及所得款項用途

本集團預期於完成時因出售事項獲得稅前收益約人民幣192,000,000元(約243,000,000港元)。該收益乃按總代價人民幣3,323,000,000元(約4,206,000,000港元)及於完成時(a)Sinotink Holdings的資產淨值約人民幣1,053,000,000元(約1,333,000,000港元)與(b)公司間貸款的賬面值約人民幣2,040,000,000元(約2,582,000,000港元)的總和，並經計及估計交易成本約人民幣38,000,000元(約48,000,000港元)計算。此估計基於董事現有最新資料，可能出現變動，故實際確認的收益可能有別於所披露的估計。

扣除估計交易成本約人民幣38,000,000元(約48,000,000港元)後，出售事項所得款項淨額估計約為人民幣3,285,000,000元(約4,158,000,000港元)。本公司擬將出售事項所得款項淨額用於償還現有債務、撥付與本公司房地產開發相關的資金及其他項目相關開支。

本公司、Taipingqiao Holding及中國人壽的資料

本公司(透過其附屬公司及聯營公司)為中國主要房地產發展商之一。本公司主要業務為在中國從事開發、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。

Taipingqiao Holding為中國新天地的平台控股公司，中國新天地現為本公司一家分開管理的全資附屬公司，主要從事中國城市繁華地段的高端零售、辦公樓、酒店及娛樂物業的擁有、管理、設計、租賃、營銷及提升。

中國人壽信託成立於一九九五年，為中國人壽的全資附屬公司。中國人壽信託是其中一間受強制性公積金計劃管理局批准在香港管理註冊強制性公積金計劃(強積金計劃)的核准受託人。中國人壽信託的主要業務涉及單位信託計劃、強積金計劃及職業退休計劃條例計劃。

中國人壽為首家及最大的在香港及澳門經營業務的中國國有人壽保險公司，為中國最大壽險公司中國人壽集團的全資附屬公司。中國人壽的資產總值超過800億港元，經營業務主要分為壽險業務、投資業務及信託業務三大類。

董事確認，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公佈日期，中國人壽及其最終實益擁有人為獨立於本公司的第三方，亦非本公司的關連人士。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條有關出售事項的適用百分比率高於5%但低於25%，故出售事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則所載申報及公佈的規定，但獲豁免遵守股東批准的規定。麥格理為出售交易的獨家財務顧問。

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：

「資產管理協議」	指	上海新天地與上海興僑於完成時將予訂立的資產管理協議，內容有關上海新天地向上海興僑提供資產管理服務
「董事會」	指	董事會
「認購期權」	指	Taipingqiao Holding 於完成後七年內的若干期間內根據買賣協議購回待售股份及公司間貸款的權利
「中國人壽集團」	指	中國人壽保險(集團)公司，一家於中國註冊成立的有限公司
「中國人壽」	指	中國人壽保險(海外)股份有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司
「中國人壽信託」	指	中國人壽信託有限公司，為中國人壽的全資附屬公司

「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
「完成」	指	完成買賣協議
「關連人士」	指	上市規則賦予該詞的涵義
「公司重組」	指	本公司於完成前將予進行的公司重組，據此，Shui On Development 所持有的待售股份將轉讓予 Taipingqiao Holding
「中國新天地」	指	China Xintiandi Holding Company Limited，一家於開曼群島註冊成立的有限公司並為本公司全資附屬公司及 Taipingqiao Holding 的控股公司
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	向中國人壽出售待售股份及轉讓有關公司間貸款
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「公司間貸款」	指	包括 Shui On Development 授予及／或將授予 Sinothink Holdings Limited 本金額合共為人民幣 2,003,000,000 元(約 2,536,000,000 港元) 以及其全部應計利息的公司間貸款，其中本金額人民幣 1,933,000,000 元(約 2,447,000,000 港元) 已提供及人民幣 70,000,000 元(約 89,000,000 港元) 將於完成前提供
「內部收益率」	指	內部收益率
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「第126號地塊」	指	位於中國上海市黃浦區的太平橋物業開發項目，估計可出租及可出售建築面積約為79,000平方米，集商業、辦公樓及零售物業於一體，目前由上海興僑開發中並預期於二零一三年至二零一四年之間竣工
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「麥格理」	指	麥格理資本(香港)有限公司，為出售事項的獨家財務顧問
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門及台灣
「合資格證券交易所」	指	聯交所主板或Taipingqiao Holding與中國人壽信託協定的任何其他證券交易所
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	Taipingqiao Holding、Shui On Development及中國人壽就出售事項訂立日期為二零一三年十二月四日的買賣協議
「待售股份」	指	100股每股面值1.00美元的普通股，為Shui On Development於本公佈日期所持有的Sinotink Holdings全部已發行股本，並將根據公司重組轉讓予Taipingqiao Holding
「上海興僑」	指	上海興僑房地產有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，並為本公司非全資附屬公司
「上海新天地」	指	上海新天地商業管理有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，並為本公司全資附屬公司
「股東」	指	本公司股東

「Shui On Development」	指	Shui On Development (Holding) Limited，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，並為本公司全資附屬公司
「Sinotink Holdings」	指	Sinotink Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Taipingqiao Holding」	指	Taipingqiao Holding Company Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司全資附屬公司
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

除本公佈另有所指外及僅供說明用途，人民幣按1.00港元兌人民幣0.79元的兌換率兌換為港元。概不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，二零一三年十二月四日

於本公佈日期，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；非執行董事為黃月良先生；以及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