

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之內容概不負責，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之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：00272)

須予披露及關連交易

出售位於
中國上海閔行區虹橋商業核心區
名為虹橋天地酒店之酒店項目

及

出售妙園股份

該等交易

出售虹橋天地酒店

於二零一四年八月二十七日，澤冠(本公司之間接全資附屬公司)與 Wisdom Joy (鷹君之間接全資附屬公司)訂立虹橋天地酒店框架契據，據此，澤冠已同意促使上海瑞橋(其中國全資附屬公司)出售，而 Wisdom Joy 已同意成立一家新中國全資附屬公司(「鷹君附屬公司」)及促使鷹君附屬公司購買虹橋天地酒店。

上海瑞橋將就虹橋天地酒店出售收取之總代價為人民幣965,000,000元。在簽訂虹橋天地酒店框架契據同時，Wisdom Joy 已向一個託管賬戶支付為數人民幣96,500,000元之按金。

在鷹君附屬公司成立後及在澤冠與 Wisdom Joy 分別達到虹橋天地酒店框架契據項下若干條件情況下，澤冠將促使上海瑞橋及 Wisdom Joy 將促使鷹君附屬公司訂立中國出售合同，以落實虹橋天地酒店出售。

Wisdom Joy 已授予澤冠一項權利，於虹橋天地酒店出售完成後六年內分佔鷹君集團出售虹橋天地酒店任何權益所得之任何溢利，惟須滿足若干條件及有關溢利分佔之上限不得超過人民幣 10,000,000 元。

Wisdom Joy 亦已同意於虹橋天地酒店出售完成後六年內在鷹君集團擬出售虹橋天地酒店任何權益情況下優先通知澤冠並就該出售按非獨家基準與本集團協商。

出售妙園股份

於二零一四年八月二十七日，CXI (本公司之間接全資附屬公司) 與 G.E. Hotel (鷹君之間接全資附屬公司) 訂立妙園出售合同，據此，(1) CXI 已同意出售，而 G.E. Hotel 已同意購買妙園銷售股份及 (2) CXI 已同意向 G.E. Hotel 轉讓，而 G.E. Hotel 已同意接受 CXI 於妙園股東貸款之權利。

CXI 就妙園出售將收取之總代價將根據下列各項釐定：

- (1) 就買賣妙園銷售股份而言，乃基於新天地朗廷酒店業務於二零一四年八月三十一日之資產淨值 (將採用新天地朗廷酒店之協定估值人民幣 1,739,000,000 元計算，不包括遞延稅項及無形資產以及負債)，再乘以 CXI 於妙園之按比例權益 (即妙園股份 (目前為三分之二))；有關代價金額將視乎妙園出售完成後作出之調整 (不超過人民幣 10,000,000 元) 而定，金額乃基於 (a) 新天地朗廷酒店業務於妙園出售完成時之資產淨值 (採用與計算新天地朗廷酒店於二零一四年八月三十一日資產淨值相同之協定估值及不包括項目) 與 (b) (i) 新天地朗廷酒店業務於二零一四年八月三十一日之資產淨值與 (ii) 新天地朗廷酒店業務於二零一四年九月一日至妙園出售完成期間之損益之和之差額 (如有)，並將該差額乘以 CXI 於妙園之按比例權益 (即妙園股份 (目前為三分之二)) 釐定；及

(2) 就轉讓及承擔妙園股東貸款之權利而言，乃基於完成妙園出售時妙園股東貸款之等同金額(目前為人民幣466,900,000元)計算。

在簽訂妙園出售合同後兩日內，G.E. Hotel將向CXI支付為數人民幣60,000,000元之按金。

CXI目前擁有妙園銷售股份及妙園股東貸款之權利。妙園透過Victorious Run及禮東擁有上海禮興50%股權，而妙園透過其於上海禮興的股權間接實益擁有新天地朗廷酒店相關土地使用權及房屋所有權。

除新天地朗廷酒店外，上海禮興亦持有安達仕酒店之相關土地使用權及房屋所有權，而該權利由Trillion Full及京投銀泰(本集團及鷹君集團之獨立第三方，以及上海禮興另外50%股權之共同持有人)實益擁有。根據妙園出售合同，於完成妙園出售後3年期間，G.E. Hotel將促使上海禮興委任CXI(或CXI可能指定之聯屬公司)作為代理人以推進建議禮興分拆之完成，如本公佈所述，在完成建議禮興分拆後，(1)妙園(透過Victorious Run及禮東)將全資擁有持有新天地朗廷酒店之土地使用權及房屋所有權之公司，並承擔新天地朗廷酒店相關之全部責任，及(2)Trillion Full及京投銀泰將全資擁有持有安達仕酒店之土地使用權及房屋所有權之公司，並承擔安達仕酒店相關之全部責任。建議禮興分拆產生之開支應由妙園集團之任何成員公司承擔，CXI將負責此開支之三分之二。

倘建議禮興分拆未能於妙園出售完成日期後3年(倘CXI向G.E. Hotel支付延期費人民幣10,000,000元，則可延期至4年)內完成，則CXI將促使Trillion Full及京投銀泰向禮東出售其於上海禮興之全部股權，以換取向Trillion Full及京投銀泰或其代名人出售上海禮興於安達仕酒店之全部權益。倘CXI未能促使完成該交易，則G.E. Hotel將促使上海禮興向鷹君集團之成員公司出售其於新天地朗廷酒店之全部權益。CXI將負責以上任一項銷售交易所產生之開支之三分之二(包括但不限於與新天地朗廷酒店有關之土地出讓費及任何稅項(包括但不限於營業稅、土地及資產增值稅及增值稅))。

G.E. Hotel已授予CXI一項權利，於妙園出售完成後六年內分佔鷹君集團出售新天地朗廷酒店任何權益所得之任何溢利，惟須滿足若干條件及有關溢利分佔之上限不得超過人民幣10,000,000元。

上市規則之涵義

於本公佈日期，羅先生為本公司之執行董事兼主席，彼與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，羅先生與其聯繫人為本公司之關連人士。羅先生亦為鷹君之非執行董事，且由於彼為擁有鷹君超過30%已發行股本之酌情信託之酌情對象，羅先生為鷹君控股股東之聯繫人。因而Wisdom Joy、鷹君附屬公司及G.E. Hotel(均為鷹君之附屬公司)均為本公司關連人士之聯繫人，故根據上市規則第十四A章為本公司之關連人士。

因此，根據上市規則，虹橋天地酒店框架契據及妙園出售合同項下擬進行的交易構成本公司之關連交易。

由於根據上市規則第14.07條計算之有關該等交易之一項或多項適用百分比率合計超過5%但少於25%，故該等交易共同構成本公司之須予披露及關連交易，根據上市規則第十四章及第十四A章須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。

鑒於羅先生於鷹君擁有權益，羅先生被視作於該等交易中擁有重大權益，羅先生及其聯繫人將就於股東特別大會上將予提呈之批准該等交易之決議案放棄投票。

獨立董事委員會經已成立，以就該等交易之條款向獨立股東提供推薦建議。百德能已獲本公司委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會及寄發通函

股東特別大會將會召開，由獨立股東考慮及酌情批准(如適用)該等交易。根據上市規則，於該等交易中擁有重大權益之任何股東須就批准該等交易之將提呈股東特別大會之決議事項放棄投票。盡各董事所知，除羅先生及其聯繫人之外，概無股東須在股東特別大會上就批准該等交易之決議案放棄投票。

預期一份載有(其中包括)(i)該等交易之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議之函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見之函件；(iv)物業估值報告概要及物業估值師函件；及(v)股東特別大會通告之通函將盡快且無論如何於本公佈刊發日期後15個營業日內寄發予股東。

警告：由於該等交易各自須待若干先決條件達成後方告完成，刊發本公佈無論如何不得被視作暗示該等交易(或其中任何交易)將獲完成。因此，股東、一般投資者及本公司證券持有人在買賣本公司證券時務請審慎行事。

出售虹橋天地酒店

有關虹橋天地酒店之資料

虹橋天地酒店為位於上海閔行區虹橋商業核心區一期第06號地塊D17號4號樓之在建酒店項目。其為本集團名為虹橋天地之開發項目之部分，該項目策略性緊鄰上海虹橋交通樞紐，直達主要鐵路、航空、地鐵及公路交通設施。虹橋天地酒店完工後預計將擁有地上建築面積約32,000平方米及地下建築面積約14,000平方米，403間客房及多間不同酒店及娛樂設施。虹橋天地酒店計劃將於二零一五年竣工。

於二零一四年六月三十日，虹橋天地酒店之賬面值為人民幣683,300,000元。預計虹橋天地酒店於移交時之賬面值將為約人民幣898,000,000元。

根據獨立於鷹君集團及本集團兩者之物業估值師戴德梁行所編製之資產估值報告，虹橋天地酒店於二零一四年八月二十五日之價值為人民幣962,000,000元。

截至二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度，概無虹橋天地酒店應佔純利。

虹橋天地酒店框架契據

日期

二零一四年八月二十七日

訂約方

(1) 澤冠

(2) Wisdom Joy

虹橋天地酒店出售

澤冠已同意促使上海瑞橋出售，而 Wisdom Joy 已同意成立鷹君附屬公司及促使鷹君附屬公司購買虹橋天地酒店。

在鷹君附屬公司成立後及在澤冠與 Wisdom Joy 分別達到虹橋天地酒店框架契據項下若干條件情況下，澤冠將促使上海瑞橋及 Wisdom Joy 將促使鷹君附屬公司訂立地上預售合同及地下預約定購合同（「預約中國出售合同」），以開始在中國落實虹橋天地酒店出售。

代價

上海瑞橋將就虹橋天地酒店出售收取之總代價為人民幣965,000,000元，包括以下現金付款：

- (1) 人民幣772,000,000元，即鷹君附屬公司就虹橋天地酒店地上部分應付代價，其中50%（人民幣386,000,000元，即「中國首期付款」）將於簽訂地上預售合同後15日內支付，而剩餘50%將於虹橋天地酒店移交時或前後支付（兩種情況均視乎寬限期而定）；及
- (2) 人民幣193,000,000元，即虹橋天地酒店地下部分及虹橋天地酒店之若干停車位之代價，將全部於虹橋天地酒店移交後15日內及達成若干其他相關條件後（且視乎寬限期而定）支付。

虹橋天地酒店出售之代價乃經澤冠與 Wisdom Joy 參考物業估值師所編製之虹橋天地酒店估值及上海可供比較土地交易之現行市值進行公平商業磋商後釐定。

按金

在簽訂虹橋天地酒店框架契據之同時，Wisdom Joy 向一個託管賬戶支付為數人民幣96,500,000元之按金。該筆按金將在出現以下情況時向澤冠發放：

- (1) 由於 Wisdom Joy 違反其於虹橋天地酒店框架契據項下盡其合理努力成立鷹君附屬公司之責任，鷹君附屬公司未於虹橋天地酒店出售最後完成日期前成立並具有收購虹橋天地酒店所需能力（包括擁有充足資金支付中國首期付款），及澤冠終止虹橋天地酒店框架契據；
- (2) 簽訂預約中國出售合同之全部先決條件已獲達成（或豁免），上海瑞橋已簽立預約中國出售合同但鷹君附屬公司未能簽立預約中國出售合同，及虹橋天地酒店框架契據被終止；或
- (3) 鷹君附屬公司未能於地上預售合同允許時間或之前支付中國首期付款而不產生任何罰款，及該未能付款期間等於或超過100天。

該筆按金將在出現以下情況時退還予 Wisdom Joy：

- (1) 鷹君附屬公司與上海瑞橋已訂立預約中國出售合同及上海瑞橋已收到中國首期付款；
- (2) 倘簽訂預約中國出售合同之任何先決條件未能於虹橋天地酒店出售最後完成日期前獲達成(或豁免)及虹橋天地酒店框架契據被終止(由於 Wisdom Joy 違反其於虹橋天地酒店框架契據項下盡其合理努力成立鷹君附屬公司之責任，鷹君附屬公司未於虹橋天地酒店出售最後完成日期前成立並具有收購虹橋天地酒店所需能力之情況除外)；
- (3) 簽訂預約中國出售合同之全部先決條件已獲達成(或豁免)，鷹君附屬公司已簽立預約中國出售合同但上海瑞橋未能簽立預約中國出售合同，及虹橋天地酒店框架契據被終止；
- (4) 虹橋天地酒店框架契據因任何一方違反保證而被終止；或
- (5) 鷹君附屬公司未能於地上預售合同允許時間或之前支付中國首期付款而不產生任何罰款，及該未能付款期間少於 100 天(在此情況下，該筆按金將於鷹君附屬公司支付中國首期付款後連同根據地上預售合同應付的所有罰款發放)。

授予鷹君附屬公司之專有權

自虹橋天地酒店框架契據日期起計直至(i)全部中國出售合同獲簽署之日期，及(ii)虹橋天地酒店框架契據根據其條款終止兩者之間較早者止，澤冠將不得，及將促使上海瑞橋不得：

- (1) 出售虹橋天地酒店或就其訂立協議；或
- (2) 除根據虹橋天地酒店框架契據或任何中國出售合同擬進行者外，就管理虹橋天地酒店任何部分訂立任何協議。

成立鷹君附屬公司之責任

Wisdom Joy 同意盡其合理努力成立鷹君附屬公司且使其具有購買虹橋天地酒店所需能力(包括擁有充足資金支付中國首期付款)。

簽訂預約中國出售合同之先決條件

預約中國出售合同須於虹橋天地酒店出售最後完成日期(下文另行規定者除外)或之前滿足以下條件後方可簽訂：

- (1) 澤冠與 Wisdom Joy 已各自根據所有適用法律及法規(包括但不限於上市規則及澤冠與 Wisdom Joy 各自之章程文件)就虹橋天地酒店框架契據及其項下擬進行的交易取得其股東及其控股公司股東之批准(包括本公司及鷹君股東之批准)；
- (2) Wisdom Joy 已成立鷹君附屬公司且使其具有收購虹橋天地酒店所需能力(包括擁有充足資金支付中國首期付款)；
- (3) 澤冠已交付與虹橋天地酒店框架契據所附虹橋天地酒店平面圖並無重大偏差之虹橋天地酒店平面圖；
- (4) 澤冠已向 Wisdom Joy 交付虹橋天地酒店出售所需之若干第三方同意書；
- (5) 澤冠已向 Wisdom Joy 交付符合虹橋天地酒店框架契據條款之虹橋天地開發項目之初始共同契諾契據及物業管理協議之副本；及
- (6) 虹橋天地酒店框架契據內就虹橋天地酒店所載若干重大事項屬真實、準確、完整及不具誤導性。

預約中國出售合同將於滿足(或豁免(如適用))所有先決條件後第十個營業日或澤冠與 Wisdom Joy 可能書面協議定之有關其他日期簽訂。

虹橋天地酒店出售完成

虹橋天地酒店出售完成將於虹橋天地酒店之所有權根據中國出售合同之條款於鷹君附屬公司名下登記時(預計將於二零一六年四月三十日前發生)方告發生。

Wisdom Joy 於退出虹橋天地酒店出售時之付款

Wisdom Joy 已同意，倘鷹君集團成員公司訂立協議，以於虹橋天地酒店出售完成起六年內出售於虹橋天地酒店之任何權益（「退出虹橋天地酒店出售」），及倘稅後總代價（定義見下文）超出虹橋天地酒店資本值下限（定義見下文）與虹橋天地酒店出售完成時鷹君集團已出售之虹橋天地酒店權益比例之乘積，Wisdom Joy 將向澤冠支付一筆等於退出虹橋天地酒店出售完成後有關超出部分之 10% 款項，其將根據下列公式計算：

$$[X - (A+B) \times P] \times 10\%$$

而：

X = 退出虹橋天地酒店出售之總代價減鷹君集團就退出虹橋天地酒店出售應付之所有稅項（「除稅後總代價」）；

A+B = （「虹橋天地酒店資本值下限」）；

A = 虹橋天地酒店於完成退出虹橋天地酒店出售時之資本值，其將根據鷹君集團就虹橋天地酒店出售支付之代價加上鷹君集團於收購虹橋天地酒店時所產生之其他收購成本得出每年 8.5% 之內部回報率；

B = 虹橋天地酒店於完成退出虹橋天地酒店出售時之資本值，其將就鷹君集團於退出虹橋天地酒店出售完成前產生之有關虹橋天地酒店翻新、傢具、固定裝置及設備（包括法定成本、稅項及關稅等所有其他成本）之應計總成本得出每年 8.5% 之內部回報率；及

P = 鷹君集團已出售虹橋天地酒店之權益比例

惟 Wisdom Joy 根據虹橋天地酒店框架契據就有關超出部分應向澤冠（或澤冠告知 Wisdom Joy 之代名人）支付之最高金額不得超過人民幣 10,000,000 元。

優先通知權

倘鷹君集團擬於虹橋天地酒店出售完成後六年內出售虹橋天地酒店之任何權益，Wisdom Joy 同意知會澤冠以下事項：

- (1) 倘鷹君集團之成員(「賣方成員」)建議出售虹橋天地酒店之任何權益，Wisdom Joy 會優先透過向澤冠發出訂明底價之書面通知(「出售通知」)知會澤冠(或其提名之本公司任何其他全資附屬公司，「買方成員」)有關建議出售及有關出售之最低價格(「底價」)。
- (2) 買方成員可於收到出售通知後5個營業日內知會 Wisdom Joy，其或本集團其他成員公司是否有意收購虹橋天地酒店之有關權益。倘買方成員或本集團其他成員公司有意收購虹橋天地酒店之有關權益以及 Wisdom Joy 已於5個營業日期限或之前收到通知，Wisdom Joy 同意於出售通知日期起180日期間內與買方成員或本集團其他成員公司以不低於底價之價格非獨家協商虹橋天地酒店之有關權益。Wisdom Joy 承諾不會於該180日期間內以低於底價之價格就虹橋天地酒店之有關權益與任何人士訂立任何具約束力之買賣協議。
- (3) 倘賣方成員未能於該180日期間內以不低於底價之價格就虹橋天地酒店之有關權益與任何人士訂立任何具約束力之協議，或倘與任何人士於該180日期間內以不低於底價之價格就虹橋天地酒店之有關權益訂立具約束力協議但隨後未能完成有關出售，則賣方成員出售虹橋天地酒店有關權益之權利將再次受上述規定所限。
- (4) 上述規定不得用於以下情況：(i) 建議銷售權益與虹橋天地酒店之直接或間接擁有人之股份在任何國際認可之交易所首次公開發售或分拆上市有關，(ii) 有關建議出售之承讓人受鷹君控制，(iii) 有關建議出售之承讓人為投資基金，鷹君之集團成員之一為其一般合夥人，或(iv) 鷹君於虹橋天地酒店出售完成時擁有承讓人最少30%之股權。

中國出售合同

澤冠將促使上海瑞橋，而 Wisdom Joy 將促使鷹君附屬公司根據虹橋天地酒店框架契據及預約中國出售合同之條款訂立中國出售合同。虹橋天地酒店移交及完成虹橋天地酒店出售將受中國出售合同所載條款及條件規限。中國出售合同之概要載列如下：

地上預售合同

地上預售合同訂明，於虹橋天地酒店之地下及地上部分竣工驗收後，上海瑞橋將開始向鷹君附屬公司移交虹橋天地酒店之地上部分。

地上預售合同亦訂明，於簽署後 15 日內，鷹君附屬公司將支付人民幣 386,000,000 元予上海瑞橋，餘下代價將於虹橋天地酒店之地上部分移交後支付(兩種情況均視乎寬限期而定)。

地下預約定購合同

地下預約定購合同訂明，於虹橋天地酒店之地下及地上部分竣工驗收後，上海瑞橋將開始向鷹君附屬公司移交虹橋天地酒店之地下部分(連同虹橋天地酒店之若干停車場)，及上海瑞橋及鷹君附屬公司將訂立地下酒店出售合同及停車場出售合同。

地下預約定購合同訂明，虹橋天地酒店之地下部分(連同虹橋天地酒店之若干停車場)之應付代價將為人民幣 193,000,000 元，將於虹橋天地酒店移交後 15 日內及滿足若干其他有關條件後(並視乎寬限期而定)支付。

地下酒店出售合同及停車場出售合同

於上海瑞橋取得虹橋天地酒店之中國法定業權後，上海瑞橋及鷹君附屬公司將訂立地下酒店出售合同及停車場出售合同，以完成向鷹君附屬公司轉讓虹橋天地酒店地下部分(連同虹橋天地酒店之若干停車場)之中國法定業權。

虹橋天地酒店出售之財務影響及所得款項用途

於扣除估計稅項及其他開支約人民幣57,800,000元後，本集團預期其將因虹橋天地酒店出售而實現收益約人民幣9,200,000元。

本集團擬使用虹橋天地酒店出售之所得款項償還若干未償還債項及尋找其他投資機會。

妙園出售

有關妙園之資料

妙園為一家於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司，由CXI及G.E. Hotel分別持有三分之二及三分之一權益，於本公佈日期，妙園透過其全資附屬公司Victorious Run及禮東持有上海禮興50%之股權，據此，妙園間接實益擁有新天地朗廷酒店之土地使用權及房屋所有權。於妙園出售完成後，妙園將為G.E. Hotel之全資附屬公司。

於二零一四年六月三十日，妙園股份之賬面值為負人民幣102,000,000元。

截至二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度，妙園股份應佔之虧損淨額分別為人民幣35,000,000元及人民幣79,000,000元。

有關新天地朗廷酒店之資料

新天地朗廷酒店為一家位於盧灣區(現為黃浦區)淮海中路108街坊4/1丘之酒店，毗鄰上海新天地，上海新天地是由本集團所擁有位於上海集休閒娛樂以及商業與住宅於一體之著名場所。新天地朗廷酒店是一間樓高28層及有五層地庫之豪華酒店，總建築面積約為53,407平方米，提供357間客房及各種酒店及娛樂設施。新天地朗廷酒店於二零一二年開業。

根據物業估值師編製之資產估值報告，新天地朗廷酒店於二零一四年八月二十五日所評估之資產價值為人民幣1,737,000,000元。

有關上海禮興及建議禮興分拆之資料

除新天地朗廷酒店外，上海禮興亦擁有安達仕酒店相關土地使用權及房屋所有權，而該權利由 Trillion Full 及京投銀泰(本集團及鷹君集團之獨立第三方，以及上海禮興另外 50% 股權之共同持有人)實益擁有。根據妙園出售合同，於妙園出售完成後 3 年之期間內，G.E. Hotel 將促使上海禮興委任 CXI (或 CXI 可能指定之聯屬公司) 作為代理人促進完成建議分拆上海禮興(「建議禮興分拆」)，而建議禮興分拆將會導致：

- 一家擁有安達仕酒店相關土地使用權及房屋所有權以及承擔安達仕酒店相關所有債務之公司將由 Trillion Full 及京投銀泰完全擁有；及
- 一家擁有新天地朗廷酒店相關土地使用權及房屋所有權以及承擔新天地朗廷酒店相關所有債務之公司將由妙園透過 Victorious Run 及禮東全資擁有。

妙園出售合同

日期

二零一四年八月二十七日

訂約方

- (1) CXI
- (2) G.E. Hotel

妙園出售

於妙園出售完成時：

- (1) CXI 將出售及 G.E. Hotel 將購買妙園銷售股份；及
- (2) CXI 將向 G.E. Hotel 轉讓，及 G.E. Hotel 將承擔 CXI 對妙園股東貸款之權利。

代價

CXI就妙園出售將收取之總代價包括：

- (1) 就買賣妙園銷售股份而言，乃基於新天地朗廷酒店業務於二零一四年八月三十一日之資產淨值(將採用新天地朗廷酒店之協定估值人民幣1,739,000,000計算，不包括遞延稅項及無形資產及負債)，再乘以CXI於妙園之按比例權益(即妙園股份(目前為三分之二))；有關代價金額將視乎妙園出售完成後作出之調整(不超過人民幣10,000,000元)而定，金額乃基於(a)新天地朗廷酒店業務於妙園出售完成時之資產淨值(採用與計算新天地朗廷酒店於二零一四年八月三十一日資產淨值相同之協定估值及不包括項目)與(b) (i)新天地朗廷酒店業務於二零一四年八月三十一日之資產淨值與(ii)新天地朗廷酒店業務於二零一四年九月一日至妙園出售完成期間之損益之和之差額(如有)，並將該差額乘以CXI於妙園之按比例權益(即妙園股份(目前為三分之二))釐定。本公司預期，買賣妙園銷售股份之總代價經調整後應不會超過人民幣600,000,000元；及
- (2) 對於轉讓及承擔於妙園股東貸款之權利，以妙園股東貸款(目前為人民幣466,900,000元)於妙園出售完成時之同等金額為基礎。

該代價乃經CXI及G.E. Hotel經參考雙方協定之新天地朗廷酒店之估值公平協商而釐定。

按金

G.E. Hotel將於簽署妙園出售合同後2天內向CXI支付金額為人民幣60,000,000之按金。該筆按金將被G.E. Hotel於妙園出售完成時應付代價所抵銷。倘妙園出售未能繼續至完成，則G.E. Hotel有權收回按金，惟於妙園出售合同中訂明之若干有限情況除外。

妙園出售之條件

妙園出售須於二零一四年十二月三十一日或之前(可經訂約方書面協定延期)滿足下列條件方告完成：

- (1) 本公司及鷹君各自已就妙園出售取得股東批准；
- (2) 妙園集團及上海禮興已就妙園出售取得若干債務同意書且有關同意書未被撤回；
- (3) 本集團與妙園集團成員公司之間與新天地朗廷酒店業務有關的所有貿易及非貿易性債務已被結清；
- (4) 上海禮興正式執行董事會決議案，批准(i)本集團委任之上海禮興董事、監事及總經理辭任，(ii)委任G.E. Hotel提名之人士出任上海禮興董事、監事及總經理，(iii)羅先生辭任上海禮興之法定代表；(iv)委任G.E. Hotel提名之人士出任上海禮興法定代表及(有需要時)；(v)就(iii)及(iv)修改上海禮興之章程文件；
- (5) 概無政府實體制定或頒佈限制完成妙園出售之法令、法規或規章，且概無有效之具司法管轄權法院之法令或禁令或政府實體責令阻止或限制完成妙園出售或限制CXI或G.E. Hotel各自履行妙園出售合同項下之義務；
- (6) 上海禮興及上海新天地酒店管理有限公司訂立一份協議，確認該等訂約方之間的酒店管理協議於妙園出售完成時及完成後不再有效，且上海禮興或上海新天地酒店管理有限公司概無根據該酒店管理協議提出或將提出任何索償或要求；

- (7) CXI未曾以將會對新天地朗廷酒店整體業務造成重大不利影響之方式嚴重違反根據妙園出售合同就新天地朗廷酒店業權提供之若干擔保；
- (8) CXI已向任何相關政府實體或其他相關第三方取得妙園出售所需之所有同意、批准、許可及授權；以及
- (9) G.E. Hotel已在中國獲取充足資金，以為妙園出售完成後不超過6年期間新天地朗廷酒店之業務提供資金。

妙園出售將於滿足先決條件(或豁免)後10個營業日(或CXI與G.E. Hotel協定之任何其他日期)完成。

建議禮興分拆

根據妙園出售合同，於妙園出售完成後3年期間，G.E. Hotel將促使上海禮興委任CXI(或CXI可能指定之聯屬公司)作為代理人以推進建議禮興分拆之完成。建議禮興分拆產生之開支應由妙園集團之任何成員公司承擔，CXI將負責此開支之三分之二。

倘建議禮興分拆未能於妙園出售完成後3年(倘CXI向G.E. Hotel支付延期費人民幣10,000,000元，則可延期至4年)內完成，則CXI將促使Trillion Full及京投銀泰向禮東出售彼等於上海禮興之全部股權，以換取向Trillion Full及京投銀泰或彼等之代名人出售上海禮興於安達仕酒店之全部權益。倘CXI未能促使完成該交易，則G.E. Hotel將促使上海禮興向鷹君集團之成員公司出售其於新天地朗廷酒店之全部股權。CXI將負責以上任一項銷售交易所產生之開支之三分之二(包括但不限於與新天地朗廷酒店有關之土地出讓費及任何稅項(包括但不限於營業稅、土地及資產增值稅及增值稅))。

G.E. Hotel於退出新天地朗廷酒店出售時之付款

G.E. Hotel已同意，倘鷹君集團成員公司訂立協議，以於妙園出售完成起六年內出售於新天地朗廷酒店之任何權益(「退出新天地朗廷酒店出售」)，及倘除稅後總代價

(定義見下文)之三分之二超出(i)新天地朗廷酒店資本值下限(定義見下文)及(ii)鷹君集團於妙園出售完成後已出售之新天地朗廷酒店權益比例之乘積，G.E. Hotel將向CXI支付一筆等於退出新天地朗廷酒店出售完成後有關超出部分之10%款項，其將根據下列公式計算：

$$[X - (A+B) \times P] \times 10\%$$

倘：

X = 退出新天地朗廷酒店出售之總代價之三分之二減鷹君集團就退出新天地朗廷酒店出售應付之所有稅項(「除稅後總代價」)；

A+B = (「新天地朗廷酒店資本值下限」)；

A = 新天地朗廷酒店於完成退出新天地朗廷酒店出售時之資本值，其將就鷹君集團根據妙園出售支付之代價加上鷹君集團於妙園出售時所產生之其他收購成本(包括法定成本、稅項及關稅等所有其他成本)產生每年8.5%之內部收益率；

B = 新天地朗廷酒店於完成退出新天地朗廷酒店出售時之資本值之三分之二，其將就鷹君集團於退出新天地朗廷酒店出售前產生之有關新天地朗廷酒店翻新、傢具、固定裝置及設備(包括法定成本、稅項及關稅等所有其他成本)之應計總成本產生每年8.5%之內部收益率；及

P = 鷹君集團已出售新天地朗廷酒店之權益比例

惟G.E. Hotel就有關超出部分應向CXI(或CXI告知G.E. Hotel之代名人)支付之最高金額不得超過人民幣10,000,000元。

妙園出售之財務影響及所得款項用途

經扣除約人民幣3,000,000元之估計稅項及其他費用後，本集團預計將因妙園出售實現虧損人民幣200,000元。本集團擬利用妙園出售所得款項償還若干未償還債務並尋找其他投資機會。

虹橋天地酒店出售及妙園出售之原因及裨益

虹橋天地酒店出售及妙園出售將以下列方式讓本集團受益：

- (1) 本集團擬專注於房地產開發及中國新天地有限公司(本公司之間接全資附屬公司)擬專注於零售及辦公物業；
- (2) 於該等交易完成時，本集團將錄得現金流入淨額人民幣548,000,000元，從而本集團之淨資本負債比率將減少5%；
- (3) 本集團之酒店物業較住宅、零售及辦公物業產生之回報為低；
- (4) 由於本集團並無酒店管理品牌以經營酒店物業，故本集團並無享有作為酒店擁有人之協同效應，意味着本集團須向酒店運營商支付管理費，其將降低本集團酒店經營之盈利能力；及
- (5) 鷹君擁有朗廷酒店集團，而朗廷酒店集團為經驗豐富及成功之酒店擁有人及運營商。其在開發、經營及管理一流酒店方面知識及經驗豐富。本集團物業內擁有朗廷酒店集團所管理之世界一流酒店，可提升「新天地」及「虹橋天地」品牌組合，從而可對本集團之總體規劃產生積極影響，並能提升本集團物業之長期價值。

上市規則之涵義

於本公佈日期，羅先生為本公司之執行董事兼主席，彼與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，羅先生與其聯繫人為本公司之關連人士。羅先生亦為鷹君之非執行董事，且由於彼為擁有鷹君超過30%已發行股本之全權信託之全權受益人，故羅先生為鷹君控股股東之聯繫人。因而Wisdom Joy、鷹君附屬公司及G.E. Hotel(均為鷹君之附屬公司)均為本公司關連人士之聯繫人，故根據上市規則第十四A章為本公司之關連人士。

因此，根據上市規則，虹橋天地酒店框架契據及妙園出售合同項下擬進行的交易構成本公司之關連交易。

由於有關該等交易之一項或多項適用百分比率合計超過5%但少於25%，故該等交易共同構成本公司之須予披露及關連交易，根據上市規則第十四章及第十四A章須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。

鑒於羅先生於鷹君擁有權益，羅先生被視作於該等交易中擁有重大權益，羅先生及其聯繫人將就於股東特別大會上將予提呈之批准該等交易之決議案放棄投票。

獨立董事委員會經已成立，以就該等交易之條款向獨立股東提供推薦建議。百德能已獲本公司委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

有關本集團、鷹君、Wisdom Joy及G.E. Hotel之其他資料

鷹君集團之主要業務為物業發展及投資、酒店及酒樓經營、房地產投資信託之管理人、建築材料貿易、股份投資、管理及保養服務、物業管理及經營健身中心。鷹君集團寫字樓物業之投資延伸至美國，其酒店業務遍及亞洲、澳洲、歐洲、紐西蘭及北美洲。

Wisdom Joy及G.E. Hotel主要從事投資控股，並為鷹君集團之間接全資附屬公司。

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。

董事會意見

董事(不包括(1)羅先生(鑒於其於鷹君擁有權益，故於該等交易中擁有重大權益)；(2)獨立董事委員會成員，其意見於收到獨立財務顧問之意見後將連同獨立財務顧問之意見載於將寄發予股東之通函內)認為虹橋天地酒店框架契據以及妙園出售合同乃按正常商業條款公平磋商，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

羅先生(鑒於其於鷹君擁有權益，故於該等交易中擁有重大權益)已就批准該等交易之董事會決議案放棄投票。概無其他董事於該等交易中擁有任何重大權益，或須就董事會批准該等交易通過之決議案放棄投票。

股東特別大會及寄發通函

本公司將召開股東特別大會，由獨立股東根據上市規則審議及批准(如適用)該等交易。根據上市規則，於該等交易中擁有重大權益之任何股東須就批准該等交易之決議事項放棄投票。盡各董事所知，除羅先生及其聯繫人之外，概無股東須在股東特別大會上就批准該等交易之決議案放棄投票。

預期一份載有(其中包括)(i)該等交易之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議之函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見之函件；(iv)物業估值報告概要及物業估值師函件；及(v)股東特別大會通告之通函將盡快且無論如何於本公佈刊發日期後15個營業日內寄發予股東。

警告：由於該等交易須待若干先決條件達成後方告完成，刊發本公佈無論如何不得被視作暗示該等交易(或其中任何交易)將獲完成。因此，股東、一般投資者及本公司證券持有人在買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「地上預售合同」	指	有關買賣虹橋天地酒店地上部分之中國預售合同；
「安達仕酒店」	指	位於中國上海市盧灣區(現為黃浦區)淮海中路107街坊7/1丘之房地產或物業；
「資產估值報告」	指	物業估值師編製之日期為二零一四年八月二十五日之報告；
「聯繫人」、 「控股股東」、 「關連人士」、 「附屬公司」	指	各自具有上市規則賦予該詞之涵義；
「董事會」	指	本公司董事會；
「營業日」	指	香港及中國之銀行向一般公眾開放辦理業務之日 子(星期六、星期日或香港或中國之公眾假期除 外)；
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島；
「停車場出售合同」	指	有關買賣虹橋天地酒店若干停車位之中國出售合 同；
「CXI」	指	China Xintiandi Investment Company Limited，一 間於開曼群島註冊成立之有限公司，為本公司之 間接全資附屬公司；
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，一間於開曼群島註冊成立 之公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號： 00272)；
「董事」	指	本公司董事；

「股東特別大會」	指	本公司將舉行之股東特別大會，以批准(其中包括)該等交易；
「G.E. Hotel」	指	G.E. Hotel (Xintiandi) Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為鷹君之間接全資附屬公司；
「鷹君集團」	指	鷹君及其附屬公司；
「鷹君」	指	鷹君集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00041)；
「鷹君附屬公司」	指	Wisdom Joy已根據虹橋天地酒店框架契據同意成立為其間接全資中國附屬公司的實體
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之董事委員會，以就該等交易條款是否公平合理向獨立股東提供意見；
「獨立財務顧問」 或「百德能」	指	百德能證券有限公司，為向獨立董事委員會及獨立股東就該等交易提供意見而獲委任之獨立財務顧問；
「獨立股東」	指	並無在該等交易中擁有重大利益之股東；
「禮東」	指	禮東有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為Victorious Run之直接全資附屬公司；
「新天地朗廷酒店」	指	位於中國上海市盧灣區(現為黃浦區)淮海中路108街坊4/1丘之房地產或物業；

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「妙園」	指	妙園投資有限公司，一間根據英屬維爾京群島法律成立並註冊之有限公司；
「妙園出售合同」	指	日期為二零一四年八月二十七日內容有關妙園出售之協議；
「京投銀泰」	指	京投銀泰股份有限公司，一間在中國註冊成立之有限責任公司，並由獨立第三方所擁有；
「妙園出售」	指	根據妙園出售合同，CXI向G.E. Hotel出售妙園銷售股份及CXI向G.E. Hotel轉讓妙園股東貸款；
「妙園集團」	指	妙園、Victorious Run及禮東；
「妙園銷售股份」	指	目前由CXI持有之妙園全部已發行股本之三分之二；
「妙園股東貸款」	指	妙園(連同妙園集團其他成員公司)欠付CXI總額為人民幣466,900,000元之貸款；
「羅先生」	指	羅康瑞先生；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，並不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「中國出售合同」	指	地上預售合同、地下預約定購合同、地下酒店出售合同及停車場出售合同之統稱；
「預約中國出售合同」	指	地上預售合同及地下預約定購合同之統稱；
「物業估值師」	指	戴德梁行；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；

「上海禮興」	指	上海禮興酒店有限公司，一間在中國註冊成立之有限責任公司；
「上海瑞橋」	指	上海瑞橋房地產發展有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司每股面值0.0025美元之普通股；
「澤冠」	指	澤冠有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「虹橋天地酒店」	指	位於中國上海市閔行區虹橋商業中心區一期第06號地塊D17號4號樓之酒店；
「虹橋天地酒店出售」	指	澤冠根據虹橋天地酒店框架契據及中國出售合同建議出售虹橋天地酒店；
「虹橋天地酒店出售最後完成日期」	指	二零一四年十二月三十一日，倘因未能遵守虹橋天地酒店框架契據之責任以外之原因，鷹君附屬公司並未成立及具有收購虹橋天地酒店所需之能力(包括擁有充足資金以支付中國首期付款)，則該日期將自動延期至二零一五年二月二十七日(在各種情況下，或澤冠與Wisdom Joy可能書面議定之較後日期)；
「虹橋天地酒店框架契據」	指	與虹橋天地酒店出售框架有關日期為二零一四年八月二十七日之契據；

「虹橋天地移交」	指	向鷹君附屬公司實際交付整個虹橋天地酒店(包括虹橋天地酒店之地上部分、地下部分及若干停車位)；
「該等交易」	指	虹橋天地酒店框架契據及妙園出售合同項下擬進行之交易，包括虹橋天地酒店出售及妙園出售；
「Trillion Full」	指	Trillion Full Investments Limited，一間根據英屬維爾京群島法律成立並註冊之有限公司，並由獨立第三方所擁有；
「地下酒店出售合同」	指	有關買賣虹橋天地酒店地下部分之中國出售合同；
「地下預約定購合同」	指	內容有關買賣虹橋天地酒店地下部分及虹橋天地酒店若干停車場之中國預約定購合同；
「Victorious Run」	指	Victorious Run Limited，一間根據英屬維爾京群島法律成立並註冊之有限公司，為妙園之直接全資附屬公司；
「Wisdom Joy」	指	Wisdom Joy Investment Limited，一間根據英屬維爾京群島法律成立並註冊之有限公司，為鷹君之間接全資附屬公司；及
「%」	指	百分比。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
主席
羅康瑞

香港，二零一四年八月二十七日

於本公佈日期，本公司之執行董事為羅康瑞先生(主席)、尹焯強先生及黃勤道先生；本公司之非執行董事為黃月良先生；以及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。

* 僅供識別