

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**  
**向大連集團提供財務資助**

於二零一四年十二月五日，創域與富岸及萬盈訂立財務支援協議，據此，透過訂立有關個別貸款協議，創域同意借出或促使其聯繫人借出，及富岸同意借入或促使其附屬公司借入貸款。萬盈同意向創域及／或其聯繫人擔保大連集團會就貸款履行最多22%的付款責任。

就上市規則而言，富岸為本公司的關連附屬公司。因此，根據上市規則，創域及／或其聯繫人向大連集團提供貸款構成本公司的關連交易。由於根據上市規則第14.07條計算有關貸款的一項或多項適用百分比率超過0.1%但少於5%，故訂立財務支援協議構成本公司的關連交易，根據上市規則須遵守申報及公佈規定，但獲豁免獨立股東批准的規定。

由於萬盈為富岸的主要股東，故萬盈為本公司的關連人士。因此，根據上市規則，億達擔保構成本公司的關連交易。由於根據上市規則第14.07條計算有關億達擔保的所有適用百分比率均少於1%，故根據上市規則第14A.76(1)條，億達擔保為符合最低豁免水平的交易。

\* 僅供識別

## 財務支援協議

### 日期

二零一四年十二月五日

### 訂約方

- (1) 創域，作為財務支援提供者；
- (2) 富岸，作為財務支援接受人；及
- (3) 萬盈，作為財務支援擔保人。

### 標的事項

根據財務支援協議，透過訂立有關個別貸款協議，創域同意借出或促使其聯繫人借出，及富岸同意借入或促使其附屬公司借入貸款。萬盈同意向創域及／或其聯繫人擔保大連集團會就貸款履行最多22%的付款責任。

### 財務支援協議的主要條款

財務支援協議的主要條款概述如下：

- 貸款的本金總額                   ： 最多人民幣280,000,000元。
- 利率                                   ： 創域及／或其聯繫人將收取每年12%的利息(即最多共計人民幣33,600,000元)。
- 責任                                   ： 根據財務支援協議的條款，條件是富岸須促使大連集團將其位於河口灣及黃泥川北的若干住宅及商業物業和作科技及教育用途的土地的資產抵押予創域及／或其聯繫人(視情況而定)，而根據獨立市場估值，有關抵押物業的價值不得少於人民幣560,000,000元。

- 擔保人 : 萬盈向創域及／或其聯繫人擔保大連集團會就貸款履行最多22%的付款責任。
- 到期日 : 不遲於二零一五年十二月八日，或相關貸款協議訂明的較早日期。
- 貸款的提供 : 貸款將可供大連集團於財務支援協議日期起至二零一四年十二月八日隨時及按照相關個別貸款協議的條款提取。
- 貸款的目的 : 大連集團將使用貸款償還短期內到期的現有債務。

#### 訂立財務支援協議的理由

富岸為由本公司、瑞安建業及億達最終持有的境外合營公司，其於大連項目中持有其中國附屬公司的78%權益，而億達則持有餘下22%權益。因此，大連集團由瑞安房地產集團、瑞安建業集團及億達集團分別實益持有48%、22%及30%。

根據對大連項目的財務評估以及鑒於創域為大連項目的主要股東，董事會經評估可行替代方案及解決方案後認為，訂立財務支援協議旨在為大連項目提供資金，以快速及有效的方式償還將於短期內到期的現有債務。

董事(不包括(1)羅康瑞先生(基於其在瑞安建業的權益在交易中擁有重大利益)；及(2)黃勤道先生(其為瑞安建業的非執行董事))認為，財務支援協議及交易的條款乃訂約方經公平磋商後訂立、屬公平合理並符合本公司股東的整體利益。

由於根據上市規則第14A章，富岸連同大連集團整體為本公司的關連附屬公司，故分別為本公司及瑞安建業主席兼執行董事的羅康瑞先生在交易中擁有重大利益。黃

勤道先生亦分別為本公司及瑞安建業的董事。因此，羅康瑞先生及黃勤道先生已就董事會通過以批准財務支援協議及交易的相關決議案放棄投票。概無其他董事在交易中擁有任何重大利益或須就董事會通過以批准交易的決議案放棄投票。

## 上市規則的涵義

於本公佈日期，富岸由瑞安房地產集團、瑞安建業集團及億達集團分別持有61.54%、28.2%及10.26%權益。本公司主席兼執行董事羅康瑞先生及其聯繫人共同有權控制行使本公司股東大會30%以上投票權。羅康瑞先生亦為瑞安建業主席兼執行董事，彼及其聯繫人共同有權控制行使瑞安建業股東大會30%以上投票權。因此，按上市發行人層面，瑞安建業為羅康瑞先生的聯繫人及本公司的關連人士。故此，根據上市規則第14A章，富岸為本公司的關連附屬公司。根據上市規則，創域及／或其聯繫人向大連集團提供貸款構成本公司的關連交易。

由於根據上市規則第14.07條計算有關貸款的一項或多項適用百分比率超過0.1%但少於5%，故訂立財務支援協議構成本公司的關連交易，根據上市規則須遵守申報及公佈規定，但獲豁免獨立股東批准的規定。

由於萬盈為富岸的主要股東，故萬盈為本公司的關連人士。因此，根據上市規則，億達擔保構成本公司的關連交易。由於根據上市規則第14.07條計算有關億達擔保的所有適用百分比率均少於1%，故根據上市規則第14A.76(1)條，億達擔保為符合最低豁免水平的交易。

## 一般資料

本公司透過其附屬公司及聯繫人為中國主要房地產開發商之一。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。

## 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：

「聯繫人」、 「關連人士」、 「關連附屬公司」、 「附屬公司」及 「主要股東」	指	各自具有上市規則所賦予的涵義；
「董事會」	指	董事會；
「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)；
「大連集團」	指	富岸及其不時的附屬公司，持有大連項目；
「大連項目」	指	由本集團、瑞安建業集團及億達集團聯合開發及經營的大連天地房地產開發項目，為中國大連一項大型綜合發展項目，預計可發展的總樓面面積約為3,000,000平方米，包括軟件辦公室、住宅、商業及零售物業、酒店及教育設施；
「董事」	指	本公司董事；
「財務支援協議」	指	創域(作為財務支援提供者)、富岸(作為財務支援接受人)與萬盈(作為財務支援擔保人)就貸款於二零一四年十二月五日訂立的財務支援協議；
「香港」	指	中國香港特別行政區；

「創域」	指	創域集團有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「貸款」	指	創域及／或其聯繫人根據財務支援協議及相關貸款協議向大連集團提供總額為人民幣280,000,000元的貸款；
「明域」	指	明域集團有限公司，瑞安建業的全資附屬公司，為一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司；
「萬盈」	指	萬盈國際有限公司，億達的全資附屬公司，為一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司；
「黃勤道先生」	指	黃勤道先生，本公司執行董事；
「羅康瑞先生」	指	羅康瑞先生，本公司主席兼執行董事；
「富岸」	指	富岸集團有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由瑞安房地產集團透過創域、瑞安建業集團透過明域及億達集團透過萬盈分別持有61.54%、28.2%及10.26%權益，就上市規則而言，為本公司的非全資附屬公司；
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣；
「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；

「瑞安建業」	指	瑞安建業有限公司，一家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；
「交易」	指	根據財務支援協議擬進行的交易，包括億達擔保；
「億達」	指	億達中國控股有限公司，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：3639)；
「億達集團」	指	億達及其附屬公司(包括萬盈)；及
「億達擔保」	指	萬盈向創域提供的擔保，就貸款擔保大連集團向創域及／或其聯繫人履行最多22%的付款責任。

承董事會命  
瑞安房地產有限公司  
主席  
羅康瑞

香港，二零一四年十二月五日

於本公佈日期，本公司的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。