

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

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

於二零一五年二月二十七日，本公司的全資附屬公司 Shui On Development (Holding) Limited (作為賣方) 與 Business Infinity Global Limited (作為買方) 訂立投資協議，據此，賣方同意出售及買方同意購買有關位於武漢天地項目的若干住宅單位的經濟利益，總現金代價為人民幣 140,340,333 元 (相等於約 177,645,991 港元)。

買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，買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，訂立投資協議及進行該等交易構成本公司的關連交易。

* 僅供識別

由於就出售有關物業的經濟利益及購回機制各自根據上市規則第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%，訂立投資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。

投資協議

日期

二零一五年二月二十七日

訂約方

1. 賣方；及
2. 買方。

標的事項

根據投資協議的條款及條件，賣方同意出售而買方同意購買有關物業的經濟利益。

代價

買賣有關物業的經濟利益的現金總代價為人民幣140,340,333元(相等於約177,645,991港元)，該代價經參考中國湖北省武漢市可供比較物業的現行市場價值由訂約方公平磋商釐定。

該代價須由買方以下列方式向賣方支付：

- (a) 自投資協議日期起計五(5)個營業日內須支付人民幣40,627,116元(相等於約51,426,729港元)；
- (b) 自投資協議日期起計三十(30)日內須支付人民幣94,796,605元(相等於約119,995,702港元)；

- (c) 於就截至二零一五年十二月三十一日止的參與付款期支付參與付款的日期，或就物業的最後一項物業已出售的相應參與付款期支付參與付款的日期(以較早者為準)，須支付人民幣2,458,306元(相等於約3,111,780港元)；及
- (d) 於支付最後參與付款、購回價或留置款項的日期(以較遲者為準)，須支付人民幣2,458,306元(相等於約3,111,780港元)，即代價的結餘。

倘投資協議所載可出售總建築面積與將由具有有關執照及經驗的合資格獨立測量師出具的房產面積預測技術報告書所列可出售總建築面積存在差異，代價將會按比例進行調整。

合作與責任

賣方須促使項目公司：

- (i) 盡職並及時執行武漢天地項目的開發，以於二零一五年十二月三十一日(或訂約方可能協定的有關其他日期)前開始預售或出售物業；
- (ii) 按不低於經買方批准的出售計劃所載(或以其他方式獲買方事先同意)最低售價對物業進行預售或出售，以有關價格獲政府部門批准及中國適用法律、規則及規例許可為限；
- (iii) 於二零一七年四月三十日(或訂約方可能協定的有關其他日期)前完成物業的建設，並確保有足夠的資金以按期完成；及
- (iv) 根據投資協議所載裝修規格向各最終買方交付物業，並根據相關物業買賣協議及時修正有關物業的任何缺陷。

經濟利益的分派

訂約方同意，在賣方收取上文「代價」一節(a)及(b)項所述的部分代價(即人民幣135,423,721元(相等於約171,422,431港元))的情況下，買方將有權於物業出售後通過分派參與付款而取得物業的經濟利益。

根據投資協議，賣方應向買方支付的參與付款將按以下方式計算：

$$\text{參與付款} = \text{相關出售所得款項} - \text{稅項}$$

而：

「相關出售所得款項」指於某個參與付款期內就已出售的物業已實際收取的出售所得款項總額；及

「稅項」指投資協議所規定買方就已出售的物業應付之所有稅項的總額。

賣方須於各參與付款期結束後十(10)個營業日內向買方支付參與付款(如有)。

退出機制

於出售物業可出售總建築面積的90%並收到所有相關出售所得款項後，買方將有權隨時：

1. 向賣方送達書面通知，要求賣方促使全部尚未出售物業(「餘下物業」)按賣方釐定的市價出售(「出售餘下物業」)；或
2. 向賣方送達書面通知，要求賣方按訂約方協定的市價(「購回價」)購買有關餘下物業的經濟利益(「購回機制」)。

倘買方向賣方送達要求出售餘下物業的書面通知，賣方將促使項目公司盡其合理商業努力於收到來自買方的有關通知之日起計120天內出售餘下物業，並向買方支付相關參與付款。倘餘下物業並未於該120天期間內出售，購回機制將適用(獲買方豁免者除外)。

倘購回機制獲啓動，賣方應付買方的購回價估計不會超過人民幣25,000,000元(相等於約31,600,000港元)。

終止

投資協議於下列情況下可予終止：(A)賣方出讓或轉讓或不再直接或間接擁有物業的任何權益(投資協議所載者除外)，並且賣方不能充分行使其於投資協議下的責任；或(B)賣方違反投資協議下的任何重大責任(在就有關違反接獲書面通知後一(1)個月內獲全面糾正者除外)。

倘投資協議因上文(A)及(B)項而終止，在賣方已收取上文「代價」一節(a)及(b)項所述部分代價(即人民幣135,423,721元(相等於約171,422,431港元))的情況下，則賣方須於收到終止通知後十(10)個營業日內向買方支付(i)任何應計但仍未向買方支付的參與付款；及(ii)以下兩項的總金額：(x)即所有尚未出售或項目公司尚未收取所有相關出售所得款項的物業的總值與(y)即(x)項中所述金額的8%年化回報，及上文「代價」一節(c)及(d)項所述部分代價根據投資協議可予調整；及(倘因上述(B)項終止)(iii)買方因違約遭受的任何其他直接或間接損害或損失。

有關物業的資料

截至二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止兩個財政年度各年，概無物業應佔溢利。根據萊坊測計師行有限公司編製的獨立物業估值，截至二零一四年十二月三十一日，物業的總市值為人民幣135,000,000元(相等於約171,000,000港元)。

財務影響及所得款項用途

本公司並無因出售有關物業的經濟利益而錄得直接收益或虧損。本公司向最終買方出售物業的預期應計收益估計為約人民幣23,000,000元(相等於約29,000,000港元)(經扣除估計稅項及其他開支約人民幣39,000,000元(相等於約49,000,000港元))。對預期收益作出的該等估計乃基於本公司可用最近期預估的開發成本。出售有關物業的經濟利益所得的實際收益僅可於物業竣工時得出最終開發成本後確認，因此，將於本公司綜合財務報表確認的實際收益或會有別於上述所披露的預期收益。

本集團擬應用所得款項償還現有債務以及撥付資本及有關本公司房地產開發的其他項目相關開支。

訂立投資協議的理由

出售有關物業的經濟利益有助於收取售出的境內物業權益所產生的相應離岸所得款項，該等款項將為本集團帶來現金流入以支持本集團的日後發展，並且不會對賣方於項目公司的現有股權產生任何影響。

上市規則的涵義

買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，故買方(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，買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，訂立投資協議及進行該等交易構成本公司的關連交易。

由於就出售有關物業的經濟利益及購回機制各自根據上市規則第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%，訂立投資協議須遵守上市規則第十四A章的申報及公佈規定，惟豁免獨立股東批准之規定。倘購回價超過人民幣25,000,000元(相等於約31,600,000港元)，本公司將於適當時遵守上市規則當時的適用規定。

董事(不包括(1)羅康瑞先生(鑑於如上所述其於瑞安建業的利益，彼於該等交易擁有重大權益)；及(2)黃勤道先生(彼為瑞安建業的非執行董事))認為，投資協議的條款及該等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。羅康瑞先生及黃勤道先生已就董事會通過的批准投資協議及該等交易的相關決議案放棄投票。其他董事概無於該等交易擁有任何重大權益或須就董事會通過的批准投資協議及該等交易的決議案放棄投票。

一般資料

本集團為中國主要房地產發展商之一。本集團主要於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」、指 各自具有上市規則賦予該詞之涵義；
「關連人士」及
「附屬公司」

「董事會」	指	董事會；
「購回機制」	指	具有本公佈「投資協議－退出機制」一節賦予該詞之涵義；
「購回價」	指	具有本公佈「投資協議－退出機制」一節賦予該詞之涵義；
「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	買賣投資協議項下經濟利益的總代價，為人民幣140,340,333元(相等於約177,645,991港元)；
「董事」	指	本公司董事；
「經濟利益」	指	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；
「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；
「投資協議」	指	賣方與買方就買賣有關物業的經濟利益於二零一五年二月二十七日訂立的投資協議；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「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；
「參與付款」	指	本公佈「投資協議－參與付款分配」一節所述的賣方應付買方的款項；
「參與付款期」	指	<p>(a) 倘已開始預售或出售物業，則首個參與付款期為開始預售或出售物業時起至截至二零一五年九月三十日期間；</p> <p>(b) 倘已開始預售或出售物業，則第二個參與付款期為二零一五年十月一日起至截至二零一五年十二月三十一日期間；</p> <p>(c) 第三個參與付款期直至第七個參與付款期為於先前參與付款期結束後起至截至各季度日（即二零一六年三月三十一日、二零一六年六月三十日、二零一六年九月三十日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年三月三十一日（視情況而定））期間；或</p> <p>(d) 任何後續參與付款期為緊隨先前參與付款期結束後起至截至同年十二月三十一日期間；</p>
		<p>惟倘買方向賣方發出書面通知要求出售餘下物業，則相關參與付款期將自有關通知日期起至隨後的120天結束（倘餘下物業於120天期間被售出）；</p>
「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；

「項目公司」	指	武漢瑞安天地房地產發展有限公司，於中國註冊成立的公司及為賣方的間接全資附屬公司，擁有武漢天地項目；
「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4,481.77平方米；
「買方」	指	Business Infinity Global Limited，於英屬維爾京群島註冊成立的公司，為基金的全資附屬公司；
「餘下物業」	指	具有本公佈「投資協議－退出機制」一節賦予該詞之涵義；
「留置款項」	指	倘(i)已出售所有物業且已收到所有銷售所得款項，或(ii)買方向賣方發出書面通知，要求賣方根據購回機制購買有關餘下物業的經濟利益時，若物業尚未實際交付予各最終買方，根據投資協議賣方有權於交付所有物業予各最終買方前自任何參與付款扣留款項人民幣13,600,000元(相等於約17,200,000港元)惟當實際交付後十(10)個營業日內，賣方應連同任何相關應計利息支付給買方；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「出售餘下物業」	指	具有本公佈「投資協議－退出機制」一節賦予該詞之涵義；
「賣方」	指	Shui On Development (Holding) Limited，根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司；

「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)；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「該等交易」	指	根據投資協議擬進行的交易，包括買賣有關物業的經濟利益及購回機制；
「武漢天地項目」	指	位於中國湖北省武漢市江岸區的武漢天地物業發展項目，為一處大型綜合開發項目，包括辦公樓、零售、餐飲、娛樂及住宅物業；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0.79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，二零一五年二月二十七日

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。