

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。



瑞安房地產
SHUI ON LAND

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)

主要交易
出售BRIXWORTH INTERNATIONAL LIMITED
之全部已發行股本

獨家財務顧問



出售事項

董事會欣然宣佈，於二零一五年七月二十三日，Interchina International Limited (作為賣方)及China Xintiandi Holding Company Limited (作為賣方擔保人)(兩者均為本公司之間接附屬公司)與Capital Gainer Limited (作為買方)及領匯物業有限公司(作為買方擔保人)(兩者均為領匯之間接全資附屬公司)就出售Brixworth International Limited (間接擁有位於中國上海企業天地1期及2期物業)之全部已發行股本訂立買賣協議。

出售事項之最終代價將為根據目標集團於完成時之經調整資產淨值釐定之人民幣金額，訂約方確定企業天地1期及2期物業於完成時之協定價值為人民幣6,600,860,000元，惟可作完成後調整。根據(i)目標集團於二零一五年三月三十一日之資產及負債及(ii)目標集團自二零一五年四月一日起至完成日期之估計溢利，訂約方已估計最終代價將為人民幣6,625,536,002元。

出售事項須待本公佈進一步所載之若干先決條件達成(或獲豁免)後方可告完成。待有關先決條件達成(或獲豁免)後，預期出售事項將於二零一五年八月二十四日完成，惟買方可於二零一五年八月二十一日或之前向賣方發出書面通知以將完成日期延後至二零一五年八月三十一日。

上市規則之涵義

由於有關出售事項之最高適用百分比率超過25%但少於75%，出售事項構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第十四章之申報、公告及股東批准之規定。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於出售事項擁有重大權益，因此，倘若本公司召開股東大會批准出售事項，概無股東須放棄投票。

瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司、Chester International Cayman Limited、Lanvic Limited、Boswell Limited、Merchant Treasure Limited及Doreturn Limited均由Shui On Company Limited控制並共同構成一組有密切聯繫之股東，分別持有1,198,103,792股股份、1,450,808,826股股份、183,503,493股股份、573,333,333股股份、708,448,322股股份、150,000,000股股份及293,319,781股股份，相當於本公司於本公佈日期已發行股本約56.78%。

本公司已根據上市規則第14.44條就出售事項取得瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司、Chester International Cayman Limited、Lanvic Limited、Boswell Limited、Merchant Treasure Limited及Doreturn Limited之書面批准，因此不會為審議出售事項召開股東大會。

寄發通函

一份載有(其中包括)出售事項之進一步詳情以及有關企業天地1期及2期物業之獨立估值報告之通函將根據上市規則於二零一五年八月十四日或之前寄發予股東。

警告

出售事項須待若干先決條件達成(或獲豁免)後方告完成且可在若干情況下終止。因此，無法保證出售事項將告完成。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。

1. 緒言

董事會欣然宣佈，於二零一五年七月二十三日，Interchina International Limited (作為賣方)及China Xintiandi Holding Company Limited (作為賣方擔保人) (兩者均為本公司之間接附屬公司)與Capital Gainer Limited (作為買方)及領匯物業有限公司 (作為買方擔保人) (兩者均為領匯之間接全資附屬公司)就出售Brixworth International Limited之全部已發行股本訂立買賣協議。買賣協議的主要條款載於下文。

2. 買賣協議

(a) 日期：

二零一五年七月二十三日

(b) 訂約方

(1) 賣方：Interchina International Limited

(2) 賣方擔保人：China Xintiandi Holding Company Limited

(3) 買方：Capital Gainer Limited

(4) 買方擔保人：領匯物業有限公司

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及買方擔保人及其最終實益擁有人乃獨立於本公司及其關連人士之第三方。

(c) 交易

於完成時，賣方已同意出售而買方已同意購買銷售股份，即目標公司(即Brixworth International Limited)之全部已發行股本。

目標公司乃一家投資控股公司，透過其全資附屬公司民邦及上海興邦間接擁有位於中國上海企業天地1期及2期物業。

(d) 代價：

出售事項之最終代價(「**最終代價**」)將為根據目標集團於完成時之經調整資產淨值釐定之人民幣金額，訂約方於完成時確定企業天地1期及2期物業之協定價值為人民幣6,600,860,000元，惟可作完成後調整。

根據(i)目標集團於二零一五年三月三十一日之資產及負債及(ii)目標集團自二零一五年四月一日起至完成日期之估計溢利，訂約方已估計最終代價將為人民幣6,625,536,002元(「**初步代價**」)。

初步代價將通過以下方式結算：

- (1) **按金**：於買賣協議日期後三個營業日內，買方將以美元向託管賬戶支付人民幣993,830,400元之美元等值金額，即初步代價之15%(「**按金**」)。按金將於完成時或完成後一個營業日內發放予賣方，作為代價之部分付款。
- (2) **餘下代價金額**：於完成時，買方將以現金向賣方支付相等於代價的85%減人民幣633,794,100元(將就出售事項支付中國稅項而保留於託管賬戶)之金額。倘託管賬戶之金額超出應付稅項，該多出之金額將發放予賣方。倘託管賬戶之金額不足以支付應付稅項，則賣方須向託管賬戶支付該不足之金額以支付差額。

完成時，賣方須獨力承擔費用及開支以確保目標集團已悉數償還所有第三方貸款，以使所有有關企業天地1期及2期物業、銷售股份及目標集團的第三方權利會於完成時及自完成後解除。

初步代價將可作完成後調整，以反映用於釐定初步代價之目標集團估計經調整資產淨值與於完成時目標集團之實際經調整資產淨值之差額(如有)。任何完成後調整金額均將由買方於釐定有關完成後調整金額後第14個營業日或之前以現金支付或收取(視情況而定)。

本公司將於已釐定最終代價時作出公佈。

出售事項之代價乃由訂約方計及(i)企業天地1期及2期物業之優質、戰略地點及租金水平；(ii)上海及中國之當前市況；及(iii)萊坊測計師行有限公司(本公司委任之獨立物業估值師)作出之企業天地1期及2期物業於二零一五年六月三十日現況下之獨立估值人民幣6,448,600,000元，經公平磋商後釐定。訂約方確定企業天地1期及2期物業於完成時之協定價值(即人民幣6,600,860,000元)較企業天地1期及2期物業於二零一五年六月三十日之獨立估值溢價約2.4%。

(e) 條件

完成須待以下條件於完成時或之前已達成(或按照買賣協議獲豁免)後，方可作實：

- (1) 股東按照上市規則第14.44條之規定通過股東書面批准之方式批准出售事項且有關批准於完成前並無被撤回；
- (2) 企業天地1期及2期物業或其任何部分未被強制收購或收回而導致或可能合理預計會導致重大不利變動，亦無任何政府機構已發出有意進行強制收購或收回之通知；

- (3) (i)並無違反賣方作出之任何基本保證及(ii)並無違反賣方作出(無論單獨或與對賣方作出之保證之其他違反共同)導致或可能合理預計會導致(若干例外情況除外)目標集團之整體業務、營運、資產、負債或財務狀況或企業天地1期及2期物業出現重大不利變動之任何其他保證；及
- (4) 於買賣協議簽署時至完成期間，企業天地1期及2期物業之重大部分並無被損壞或損毀或根據中國有關政府實體之評估已成為危險建築物。就本條件(4)而言，「**重大部分**」指總可出租面積佔企業天地1期及2期物業總可出租面積25%或以上之企業天地1期及2期物業部分。

於本公佈日期，上文條件(1)已達成。上文條件(2)至(4)可由買方豁免。

(f) 完成

待上述先決條件達成(或獲豁免)後，預期出售事項將於二零一五年八月二十四日完成，惟買方可於二零一五年八月二十一日或之前向賣方發出書面通知以將完成日期延後至二零一五年八月三十一日。

於完成後，賣方將不再於目標公司擁有任何股權，而目標集團將不再為本公司之附屬公司。

(g) 終止

倘買賣協議因於完成時任何先決條件未達成或賣方未能完全遵守其重大責任而終止，則按金將連同任何應計利息退還予買方，賣方亦將向買方支付5,000,000港元之終止費，以彌補買方就出售事項產生之專業費用。

倘買賣協議因於完成時買方未能完全遵守其重大責任(及不影響賣方之其他權利)而終止，則按金將連同任何應計利息由賣方沒收。

(h) 擔保

根據買賣協議(i)賣方擔保人已同意擔保賣方於買賣協議(及相關交易文件)項下之責任及承諾及(ii)買方擔保人已同意擔保買方於買賣協議項下之付款責任。

3. 企業天地1期及2期物業

企業天地1期及2期物業包括兩座名為「企業天地1期」及「企業天地2期」之高檔甲級寫字樓以及設有地舖及停車場之連接商場及廣場，位於中國上海湖濱路202號、湖濱路222號及黃陂南路333號。

4. 本公司之承諾

就出售事項而言，於二零一五年七月二十三日，本公司、賣方擔保人及買方訂立承諾協議，據此，本公司已承諾向賣方擔保人提供充足資金，以使賣方擔保人自完成日期起兩年期間維持至少人民幣7,000,000,000元之綜合資產淨值(即初步代價之105.65%)。

承諾將於以下情況自動終止(以較早者為準)：

(i) 完成之日起滿兩年當日；

(ii) The Link Holdings Limited直接或間接出售買方、目標公司或企業天地1期及2期物業任何權益，惟如買方或目標公司於有關出售買方或目標公司後仍為The Link Holdings Limited之直接或間接附屬公司，或如於有關出售企業天地1期及2期物業後企業天地1期及2期物業仍屬於The Link Holdings Limited之直接或間接附屬公司的擁有權，則這將不會適用；或

(iii) 賣方擔保人、其任何附屬公司或其任何直接或間接控股公司於聯交所或國際認可的證券交易所公開上市，前提是賣方擔保人附屬公司或有關直接或間接控股公司之前已訂立擔保契據承擔賣方擔保人於買賣協議(及相關交易文件)之所有責任。

5. 特許協議

於完成時，天隆(香港)有限公司(本公司之間接附屬公司)將與上海興邦訂立特許協議，據此，「CORPORATE AVENUE 企業天地」品牌將免特許使用權費特許予上海興邦用於企業天地1期及2期物業，初步年期為兩年，其後可每年自動續期，最長達十年。

6. 物業管理及資產管理服務

根據買賣協議，賣方與買方已經同意，本公司之聯屬公司將根據上海興邦與任何該等聯屬公司將於完成時訂立之資產管理及物業管理協議向上海興邦提供過渡性資產管理及物業管理服務以協助企業天地1期及2期物業之移交。

根據資產管理協議應付之管理費為人民幣300,000元，而根據物業管理協議應付之管理費包括每月支付(i)人民幣137,000元(就企業天地1期及2期物業之辦公室及零售部分)及(ii)人民幣20元(就每個停車位)。

資產管理協議及物業管理協議均將於二零一五年十二月三十一日終止，惟訂約方可於二零一五年十二月一日前協定延長該屆滿期限。

7. 建橋協議

根據買賣協議，上海興邦將訂立一項建橋協議，以興建連接企業天地1期及2期物業和企業天地3期物業(目前在建中及由本公司間接擁有)之橋樑。根據建橋

協議，該橋樑之建築費用將由企業天地3期物業之擁有人承擔，而該橋樑之維修費用將由上海興邦與企業天地3期物業擁有人平均分擔。

8. 僱傭安排

於完成時，上海興邦現有僱員之僱傭合約將被終止並將轉至賣方集團。

9. 目標集團之財務資料

截至二零一四年十二月三十一日止財政年度，目標集團之經審核綜合資產淨值、營業額、除稅前及除稅後溢利分別約為人民幣4,464,000,000元、人民幣253,000,000元、人民幣394,000,000元及人民幣286,000,000元。

截至二零一三年十二月三十一日止財政年度，目標集團之經審核綜合資產淨值、營業額、除稅前及除稅後溢利分別約為人民幣4,179,000,000元、人民幣245,000,000,000元、人民幣367,000,000元及人民幣283,000,000元。

於二零一五年六月三十日，目標集團之未經審核綜合資產淨值為人民幣5,760,000,000元，當中於二零一五年六月三十日錄得公平估值收益(扣稅後)人民幣1,232,700,000元。

經參考目標集團於二零一五年六月三十日的賬面值，並扣減約人民幣683,000,000元之估計稅項及交易開支後，本集團預期將自出售事項獲得收益約人民幣922,000,000元。

經計及於二零一五年六月三十日錄得的公平估值收益人民幣1,232,700,000元，目標集團的出售事項向本集團貢獻的估計純利總額約為人民幣2,154,700,000元。

10. 進行出售事項之理由及裨益以及所得款項用途

為加快整體資產週轉率以及所擁有資產之價值變現，本公司之策略是以適當價格在適當時候出售商業物業。本公司認為出售事項乃本集團按照本公司物業組合之戰略貨幣化計劃在現行市況下以具吸引力之價值變現其對企業天地1期及2期物業之投資之機會。

於支付債務及扣除交易成本與開支後，本集團於完成時將錄得所得款項淨額人民幣4,284,000,000元，參考本公司於二零一四年十二月三十一日之賬面值，將使本集團之淨資產負債比率降低15.6%。所得款項淨額擬用於本集團財務用途。董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項之條款乃正常商業條款、屬公平合理並符合本集團及股東之整體利益。

11. 上市規則之涵義

由於有關出售事項之最高適用百分比率超過25%但少於75%，出售事項構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第十四章之申報、公告及股東批准之規定。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於出售事項擁有重大權益，因此，倘若本公司召開股東大會批准出售事項，概無股東須放棄投票。

瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司、Chester International Cayman Limited、Lanvic Limited、Boswell Limited、Merchant Treasure Limited及Doreturn Limited均由Shui On Company Limited控制並共同構成一組有密切聯繫之股東，分別持有1,198,103,792股股份、1,450,808,826股股份、183,503,493股股份、573,333,333股股份、708,448,322股股份、150,000,000股股份及293,319,781股股份，相當於本公司於本公佈日期已發行股本約56.78%。

本公司已根據上市規則第14.44條取得瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司、Chester International Cayman Limited、Lanvic Limited、Boswell Limited、Merchant Treasure Limited及Doreturn Limited之書面批准，因此不會為審議出售事項召開股東大會。

12. 寄發通函

一份載有(其中包括)出售事項之進一步詳情以及有關企業天地1期及2期物業之獨立估值報告之通函將根據上市規則於二零一五年八月十四日或之前寄發予股東。

13. 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。

買方為一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司並為一間由領匯間接全資擁有之特殊目的公司。買方目前並無其他業務活動且其將僅用於完成時持有目標公司，故而持有企業天地1期及2期物業。

買方擔保人為一間於開曼群島註冊成立之公司並為一間由領匯間接全資擁有之特殊目的公司。

領匯為證監會認可之集體投資計劃，而領匯之基金單位在聯交所主板上市(股份代號：00823)。滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司為領匯之受託人。

領匯由領匯管理有限公司管理，現時於香港擁有一個包括內部樓面面積約11,000,000平方呎之零售物業及約77,000個泊車位之物業組合。除中國北京歐美匯購物中心外，領匯旗下所有物業及相關泊車位均位於香港。

14. 警告

出售事項須待若干先決條件達成(或獲豁免)後方告完成且可在若干情況下終止。因此，無法保證出售事項將告完成。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。

15. 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」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「民邦」	指	民邦有限公司，根據香港法例註冊成立之有限公司，為目標公司之直接全資附屬公司；
「董事會」	指	本公司董事會；
「營業日」	指	香港、中國、紐約及英屬維爾京群島之銀行開門辦理一般商業業務以及能夠進行銀行間存付款交易之日(不包括星期六或星期日或香港、中國、紐約或英屬維爾京群島公眾假期以及上午九時正至下午五時正期間任何時間在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告信號之任何日子)；
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島；
「完成」	指	根據買賣協議完成出售事項；
「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)；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「企業天地1期及2期物業」	指	位於中國上海市湖濱路202號、湖濱路222號及黃陂南路333號之房地產或物業；
「企業天地3期物業」	指	位於中國上海市湖濱路168號之房地產或物業；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	根據買賣協議向買方出售銷售股份；

「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；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「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；
「買方」	指	Capital Gainer Limited，一間於英維爾京群島註冊成立之公司，為領匯之間接全資附屬公司；
「買方擔保人」	指	領匯物業有限公司，一間於開曼群島註冊成立之公司，為領匯之間接全資附屬公司；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「買賣協議」	指	賣方、賣方擔保人、買方及買方擔保人於二零一五年七月二十三日訂立之買賣協議；
「銷售股份」	指	目標公司已發行股本中面值1.00美元之一股普通股；
「賣方」	指	Interchina International Limited，根據英屬維爾京群島法律註冊成立之公司，為本公司之間接附屬公司；
「賣方擔保人」	指	China Xintiandi Holding Company Limited，一間於開曼群島註冊成立之公司，為本公司之間接附屬公司；
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會；
「上海興邦」	指	上海興邦房地產有限公司，於中國註冊成立之有限公司，為民邦之直接全資附屬公司；
「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；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「目標公司」	指	Brixworth International Limited，根據英屬維爾京群島法律註冊成立之公司，為本公司之間接附屬公司；
「目標集團」	指	目標公司、民邦及上海興邦；
「領匯」	指	領匯房地產投資信託基金，根據證券及期貨條例（香港法例第571章）第104條獲認可之集體投資計劃，其基金單位於聯交所主板上市（股份代號：823）；
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元；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，二零一五年七月二十四日

於本公佈日期，執行董事為羅康瑞先生（主席）、尹焯強先生及黃月良先生；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