

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)

**(1) 主要交易 –**

**出售INFOSHORE INTERNATIONAL LIMITED  
之全部已發行股本及  
轉讓INFOSHORE INTERNATIONAL LIMITED之  
公司間貸款**

**(2) 可能主要交易 – 授出認沽期權**

獨家財務顧問



**交易事項**

**股份出售**

董事會欣然宣佈，於二零一五年十二月十日，Taipingqiao Holding Company 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 Bayline Global Limited (作為買方)、李錦記健康產品集團有限公司及萬科置業(香港)有限公司(作為買方擔保人) 就出售 Infoshore International Limited (間接擁有位於中國上海企業天地3號物業之99%) 之全部已發行股本訂立買賣協議。

股份出售之最終代價將相等於人民幣5,700,000,000元(即訂約方確定企業天地3號物業於完成時之協定價值)減去目標公司於完成日期應佔之經調整負債再加上經調整資產而釐定之金額。訂約方已估計股份出售之最終代價將約為人民幣1,752,740,578元。

股份出售之完成須於(i)二零一六年二月二日及(ii)所有先決條件(詳情載於本公佈)獲達成(或獲豁免)之日起第七個營業日(或賣方與買方可能協定之其他日期)(以較後者為準)實現。

### 貸款轉讓

於二零一五年十二月十日，China Xintiandi Property Company Limited(作為轉讓方)及China Xintiandi Holding Company Limited(作為轉讓方擔保人)(均為本公司之間接附屬公司)與(其中包括)Bayline Global Limited(作為受讓方)、李錦記健康產品集團有限公司及萬科置業(香港)有限公司(作為受讓方擔保人)就轉讓Infoshore International Limited欠付轉讓方之貸款訂立貸款轉讓協議。

貸款轉讓之代價將相等於合共39,277,780.27美元及人民幣2,401,485,618.32元。

貸款轉讓將於生效日期完成。

### 認沽期權

根據買賣協議，倘上海樂復未能於買賣協議日期後18個月之日期(即認沽期權行使日期)之前取得房屋所有權證，買方將有權選擇向賣方出售(i)銷售股份及買方收購目標公司之任何其他股份及(ii)目標集團欠付買方或任何其聯屬人士之任何股東貸款。認沽期權將於認沽期權行使日期後一個月期滿失效。

買方獲授予認沽期權而毋須支付任何費用。根據認沽期權收購之認沽股東工具之代價相等於將導致截至認沽期權完成日期(包括該日)買方就其於目標集團之投資之內部回報率淨額每年10%之金額。

## 上市規則之涵義

根據上市規則第14.22條，由於買賣協議及貸款轉讓協議乃訂約方於12個月期內訂立，而買賣協議及貸款轉讓協議均由本公司間接附屬公司與Bayline Global Limited (作為買方及受讓方)就目標公司訂立，故股份出售及貸款轉讓將按一連串交易合併計算。

由於有關交易事項之一項或多項適用百分比率超過25%但低於75%，故進行交易事項共同構成本公司一項主要交易，須遵守上市規則第十四章有關申報、公告及股東批准的規定。

由於認沽期權可由買方酌情決定行使及尚未釐定行使價的實質貨幣價值，授出認沽期權構成本公司於上市規則第14.76(1)條下可能進行之主要交易。因此，授出認沽期權須遵守上市規則第十四章有關申報、公告及股東批准的規定。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於交易事項及授出認沽期權中擁有重大權益，因此，倘本公司召開股東大會批准交易事項及授出認沽期權，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條就交易事項及授出認沽期權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，因此不會為審議交易事項及授出認沽期權召開股東大會。

### 寄發通函

一份載有(其中包括)交易事項及認沽期權之進一步詳情之通函將根據上市規則於二零一六年一月四日或之前寄發予股東。

### 警告

交易事項以及授出認沽期權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，無法保證交易事項以及授出認沽期權將告完成。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，於二零一五年十二月十日，賣方及賣方擔保人(兩者均為本公司之間接附屬公司)與買方及買方擔保人就出售目標公司(間接擁有位於中國上海企業天地3號物業之99%)之全部已發行股本訂立買賣協議。

於二零一五年十二月十日，轉讓方及轉讓方擔保人(均為本公司之間接附屬公司)與(其中包括)受讓方及受讓方擔保人就轉讓公司間貸款訂立貸款轉讓協議。

## 2. 買賣協議

### (a) 日期

二零一五年十二月十日

### (b) 訂約方

(1) 賣方：Taipingqiao Holding Company Limited

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

(3) 買方：Bayline Global Limited

(4) 買方擔保人：李錦記健康產品集團有限公司及萬科置業(香港)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) 交易事項

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

目標公司乃一家投資控股公司，其附屬公司樂高擁有上海樂復之99%註冊資本。上海樂復擁有位於中國上海企業天地3號物業。

企業天地3號物業位於中國上海市湖濱路168號。企業天地3號物業的建設工程已於二零一五年四月完成，但尚未取得房屋所有權證。倘房屋所有權證未能於買賣協議日期後18個月內獲得，則買方可行使認沽期權將認沽股東工具出售予賣方。

(d) 代價

*最終股份代價*

股份出售之最終代價(「**最終股份代價**」)將相等於人民幣5,700,000,000元：

- (1) 減去完成報表內釐定之目標公司於完成日期應佔之經調整負債；及
- (2) 加上完成報表內釐定之目標公司於完成日期應佔之經調整資產而釐定之金額。

最終股份代價乃由訂約方參考管理層對企業天地3號物業的估值人民幣5,582,000,000元至人民幣5,798,000,000元，並計及其實際租金、物理特性及市場動態後，經公平磋商釐定。訂約方確定企業天地3號物業於完成時之協定價值(即人民幣5,700,000,000元)較相等於企業天地3號物業於二零一五年六月三十日之賬面值(即人民幣5,391,000,000元)溢價約5.7%。

為釐定有關股份出售而支付之款項，訂約方已估計最終股份代價將為人民幣1,752,740,578元(「**估計股份代價**」)。估計代價較目標集團於二零一五年九月三十日之未經審核綜合資產淨值超出人民幣615,170,459元。

*估計股份代價*

估計股份代價將通過以下方式結算：

- (1) **股份按金**：於買賣協議日期後第八個營業日或之前，買方須以美元向託管賬戶支付人民幣701,096,231元之美元等值金額(「**股份按金**」)。股份按金將於完成時作為估計股份代價之部分付款發放予賣方。
- (2) **餘下代價金額**：於完成時，估計股份代價餘額將通過以下方式結算：
  - (i) 買方將向託管賬戶存入人民幣440,545,474元之美元等值金額(「**保留託管金額**」)；及

(ii) 買方將向賣方支付估計股份代價之餘額之美元等值金額。

#### 發放保留託管金額

保留託管金額(連同任何相關應計利息)的一半須於下列任何觸發事件發生時五個營業日內發放予賣方：

- (1) 上海樂復已獲得房屋所有權證；及
- (2) 上海復興持有之上海樂復1%股權權益向買方(可為樂高、買方集團任何公司或任何其他第三方)之出售已完成。

保留託管金額(連同任何相關應計利息)之餘額須於發生上述其他觸發事件後五個營業日內發放予賣方。

#### 完成後調整

於完成報表定稿後，倘最終股份代價超過估計股份代價，超出金額將由買方以現金向賣方支付，而倘最終股份代價低於估計股份代價，不足金額將由賣方以現金向買方支付。任何該等完成後調整付款將不設任何上限，並須於完成報表定稿後之五個營業日內支付。本公司管理層預期估計股份代價與最終股份代價將不會出現任何重大差額。

於最終股份代價獲釐定時，本公司將作出公佈。

#### (e) 條件

完成須待下列條件達成(或根據買賣協議獲豁免)後方可作實：

- (1) 本公司已根據上市規則之規定，就買賣協議項下擬進行之交易成為「主要交易」取得必要之股東批准；及

(2) 上海復興已根據買賣協議就股份出售提供以樂高為受益人之確認函。

於本公佈日期，上文條件(1)已獲達成。買方可隨時向賣方發出書面通知豁免條件(2)。

**(f) 完成**

股份出售之完成將於(i)二零一六年二月二日及(ii)上文所有條件獲達成(或獲豁免)之日起第七個營業日(或賣方與買方可能協定之其他日期)(以較後者為準)實現。

倘任何一項條件並無於二零一六年二月二十九日(或賣方與買方協定之較後日期)或之前獲達成(或獲豁免)，買賣協議將自動終止，而股份按金連同任何應計利息將發還予買方。

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

**(g) 終止**

於完成前，倘出現下列事項，賣方或買方可透過通知另一方隨時終止買賣協議：

- (1) 企業天地3號物業任何重大部分遭損壞，及就此而言，「重大部分」指擁有企業天地3號物業總建築面積中總建築面積20%或以上之企業天地3號物業之部分；或
- (2) 企業天地3號物業或其任何重大部分遭政府實體展開或進行任何程序收回，而將會導致重大不利變動。

於完成前之任何時間，參考事實及當時存在之情況，倘發生任何可能對賣方所作保證構成違反之事件或事宜，而該等事件或事宜可能造成重大不利影響，則買方可向賣方發出通知，終止買賣協議。

倘買賣協議因發生上述終止事件而被終止，則股份按金連同其任何應計利息將退還予買方。

倘賣方或買方未能於完成時遵守其重大責任，非違約方有權向另一方發出終止買賣協議之通知。股份按金連同任何應計利息將退還予買方，除非有關終止全因買方未能遵守其重大責任而賣方並無過錯，則相等於人民幣262,911,087元之美元(佔估計股份代價之15%)連同任何應計利息將退還予賣方，而股份按金所存放之託管賬戶中任何餘下資金應退還予買方。倘終止全因賣方未能遵守其重大責任而買方並無過錯，賣方除退還股份按金(連同任何應計利息)外將向買方支付解約費10,000,000港元，以補足買方所產生之專業費用。

#### **(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) 各買方擔保人已按個別基準同意擔保買方於買賣協議(及相關交易文件)項下之責任及承諾。各買方擔保人之責任不超過最終股份代價之以下比例：

(1) 李錦記健康產品集團：90%

(2) 萬科置業香港：10%

### **3. 貸款轉讓協議**

#### **(a) 日期**

二零一五年十二月十日

#### **(b) 訂約方**

(1) 轉讓方：China Xintiandi Property Company Limited

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

(3) 受讓方：Bayline Global Limited

(4) 受讓方擔保人：李錦記健康產品集團有限公司及萬科置業(香港)有限公司

(5) 借方：Infoshore International Limited

**(c) 交易事項**

轉讓方已同意轉讓或促使轉讓公司間貸款，且受讓方已同意接納所轉讓公司間貸款。

**(d) 代價**

貸款轉讓之代價將相等於合共39,277,780.27美元及人民幣2,401,485,618.32元之金額(「**貸款代價**」)，將按如下方式結清：

- (1) **貸款按金**：於貸款轉讓協議日期第八個營業日或之前，受讓方應向託管賬戶支付相等於人民幣1,061,085,663元之美元(「**貸款按金**」)。於貸款轉讓完成時，貸款按金將作為貸款代價之部分付款發放予轉讓方。
- (2) **餘下代價金額**：於貸款轉讓完成時，受讓方應向轉讓方支付相等於貸款代價餘下結餘之美元。

倘受讓方未能支付貸款代價餘下結餘，轉讓方可終止貸款轉讓協議且轉讓方有權保留相等於人民幣397,907,124元之美元(佔貸款代價之15%)連同任何應計利息。貸款按金所存放之託管賬戶中任何餘下資金應退還予受讓方。

貸款代價之金額等於公司間貸款之本金總額36,500,000美元及人民幣2,236,552,881.40元連同所有應計未付利息。

**(e) 完成**

貸款轉讓將於生效日期完成。

**(f) 終止**

貸款轉讓協議可透過訂約方之協議終止。於貸款轉讓協議終止後，貸款按金連同任何應計利息應退還予受讓方。

**(g) 擔保**

根據貸款轉讓協議，(i) 轉讓方擔保人已同意擔保轉讓方於貸款轉讓協議項下之責任及承諾及 (ii) 各受讓方擔保人已同意按個別基準擔保受讓方於貸款轉讓協議項下之責任及承諾。各受讓方擔保人之責任不超過最終股份代價之以下比例：

(1) 李錦記健康產品集團：90%

(2) 萬科置業香港：10%

**4. 認沽期權**

根據買賣協議，倘上海樂復未能於買賣協議日期後 18 個月之日期（「認沽期權行使日期」）前獲得房屋所有權證，買方將可選擇向賣方出售 (i) 銷售股份及買方已收購之目標公司之任何其他股份及 (ii) 目標集團欠付買方或其任何聯屬人士之任何股東貸款（「認沽股東工具」）。認沽期權將於認沽期權行使日期後一個月期滿失效。

買方獲授予認沽期權而毋須支付任何費用。根據認沽期權收購之認沽股東工具之代價相等於將導致截至認沽期權完成日期（包括該日）買方就其於目標集團之投資之內部回報率淨額每年 10% 之金額。

## 5. 特許協議

於完成時或之前，天隆(香港)有限公司(本公司之間接附屬公司)將與上海樂復訂立特許協議，據此，就企業天地3號物業而言，「CORPORATE AVENUE 企業天地」品牌將按免特許權費基準授權予上海樂復使用，初始年期為五年，於初始年期屆滿後可自動再續期五年。該項特許的條款由股份出售的訂約方經計及買方根據買賣協議應付之代價後按公平基準磋商而定。

## 6. 資產管理服務、物業管理服務及項目管理服務

根據買賣協議，賣方已同意促使上海新天地商業管理有限公司(本公司之聯屬公司)協助買方委聘之資產管理團隊，於完成日期至二零一六年三月二日止期間移交有關企業天地3號物業之資產管理服務。

賣方與買方亦已同意，本公司之聯屬公司將根據上海樂復與該等聯屬公司將於完成時或之前訂立之相關補充協議向上海樂復提供過渡性物業管理及項目管理服務。

根據物業管理補充協議，過渡性物業管理服務自完成之日起為期30天，整個期限應付費用為人民幣200,000元。根據項目管理補充協議，項目管理服務應於完成日期至二零一六年十二月三十一日(或直至上海樂復實現若干協定項目發展里程碑之日)止期間提供。於二零一六年一月一日至二零一六年十二月三十一日應付每月管理費人民幣902,536.08元，而根據現有物業管理協議應付之餘下費用人民幣4,584,757.76元應於二零一五年十二月三十一日前支付。

管理費由訂約方在出售事項之背景下按公平原則協商，並考慮現有物業管理及項目管理協議之條款、該等服務之過渡性質、將提供服務之協定範圍、所需人力及根據各協議將共享之總部服務而釐定。

## 7. 目標集團之財務資料

於二零一五年九月三十日，目標集團之未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1,137,570,119元、人民幣24,082,676元、人民幣192,167,171元及人民幣125,569,899元。

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1,012,000,219元、零、人民幣404,163,175元及人民幣301,903,528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710,096,691元、零、人民幣293,229,909元及人民幣221,757,864元。

經參考目標集團於二零一五年九月三十日之賬面值，並扣減約人民幣74,000,000元之估計稅項及交易開支後，本集團預期將自交易事項獲得收益約人民幣622,000,000元(經扣除目標集團之少數股東權益後，人民幣486,000,000元歸本集團所有)。

## 8. 進行交易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。本公司認為交易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3號物業之投資之機會。

於支付債務及扣除交易成本與開支後，本集團於完成股份出售及完成貸款轉讓後將分別錄得所得款項淨額約人民幣1,679,000,000元及人民幣2,653,000,000元。交易事項產生的總所得款項淨額將為人民幣4,332,000,000元(經扣除少數股東權益後，人民幣3,384,000,000元歸本集團所有)，從而將使本集團之淨資

產負債比率降低12% (經參考本公司於二零一四年十二月三十一日的賬面值)。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，交易事項之條款及授出認沽期權乃正常商業條款、屬公平合理並符合本集團及股東之整體利益。

## 9. 上市規則之涵義

根據上市規則第14.22條，由於買賣協議及貸款轉讓協議均由訂約方於12個月期間內訂立，且買賣協議及貸款轉讓協議均由本公司之間接附屬公司與Bayline Global Limited (作為買方及受讓方)就目標公司而訂立，故股份出售及貸款轉讓將按一連串交易合併計算。

由於有關交易事項之一項或多項適用百分比率超過25%但低於75%，故進行交易事項共同構成本公司一項主要交易，須遵守上市規則第十四章有關申報、公告及股東批准的規定。

由於認沽期權可由買方酌情決定行使及尚未釐定行使價的實質貨幣價值，授出認沽期權構成本公司於上市規則第14.76(1)條下可能進行之主要交易。因此，授出認沽期權須遵守上市規則第十四章有關申報、公告及股東批准的規定。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於交易事項及授出認沽期權中擁有重大權益，因此，倘本公司召開股東大會批准交易事項及授出認沽期權，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 條就交易事項及授出認沽期權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，因此不會為審議交易事項及授出認沽期權召開股東大會。

## 10. 寄發通函

一份載有(其中包括)交易事項及認沽期權之進一步詳情之通函預期將根據上市規則於二零一六年一月四日或之前寄發予股東。

## 11. 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、管理及持有優質住宅、辦公樓、零售、娛樂及文化物業。

買方或受讓人為一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並為 Foxtail Investments Limited 及 V Capital Limited 擁有之特殊目的公司。

買方擔保人或受讓人擔保人為李錦記健康產品集團及萬科置業香港。李錦記健康產品集團業務涵蓋四個主要範疇，包括中草藥種植，中草藥健康產品研發、生產、銷售及服務，移動互聯網平臺和物業投資。李錦記健康產品集團總部設在中國香港，在內地、香港、台灣及馬來西亞均設有分支機構。萬科置業香港是一家在香港註冊成立之投資控股公司，並為萬科企業股份有限公司(股份代號：2202，其主要在中國及海外從事物業開發及物業投資)之全資附屬公司。

## 12. 警告

交易事項及授出認沽期權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，無法保證交易事項及授出認沽期權將告完成。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。

### 13. 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：

「受讓方」或「買方」	指	Bayline Global Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並由 Foxtail Investments Limited 及 V Capital Limited 擁有；
「受讓方擔保人」或「買方擔保人」	指	李錦記健康產品集團及萬科置業香港；
「轉讓方」	指	China Xintiandi Property Company Limited，一家於開曼群島註冊成立之公司並為本公司之間接附屬公司；
「聯繫人」	指	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	香港及紐約之銀行開門辦理一般商業業務之日子(不包括星期六或星期日或香港及紐約公眾假期或上午九時正至下午五時正期間任何時間在香港發出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	根據買賣協議完成股份出售；
「完成報表」	指	將由賣方於完成日期後20個營業日內編製之列示目標公司於完成時應佔之經調整資產及負債之報表，及受賣方及買方共同委聘之德勤•關黃陳方會計師行及羅兵咸永道會計師事務所共同審核所規限；
「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3號物業」	指	位於中國上海市湖濱路168號之房地產或物業，由上海樂復擁有；
「董事」	指	本公司董事；
「生效日期」	指	二零一六年二月二日(或出讓方與受讓方或會協定之其他日期)；
「估計股份代價」	指	具有本公佈「2.買賣協議－(d)代價」一節賦予該詞之涵義；
「最終股份代價」	指	具有本公佈「2.買賣協議－(d)代價」一節賦予該詞之涵義；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「房屋所有權證」	指	上海當地房管局頒發之有關整個企業天地3號物業之房屋所有權證(通常稱為「大產權證」)，其作用是確認完成辦理企業天地3號物業之房屋所有權初始登記，該證書應由上海樂復根據買賣協議取得；
「公司間貸款」	指	目標公司欠付轉讓方本金總額為36,500,000美元及人民幣2,236,552,881.40元之貸款連同所有應計未付利息；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「李錦記健康產品集團」	指	李錦記健康產品集團有限公司，一家根據香港法律註冊成立之有限公司；

「貸款轉讓」	指	根據貸款轉讓協議轉讓轉讓方有關公司間貸款及其項下之現有及未來所有權利、所有權、權益及利益；
「貸款轉讓協議」	指	轉讓方、轉讓方擔保人、受讓方、受讓方擔保人及目標公司訂立日期為二零一五年十二月十日之貸款轉讓協議；
「貸款代價」	指	具有本公佈「3. 貸款轉讓協議」一節賦予該詞之涵義；
「貸款按金」	指	具有本公佈「3. 貸款轉讓協議」一節賦予該詞之涵義；
「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；
「認沽期權」	指	根據買賣協議就認沽股東工具而授予買方之認沽期權；
「認沽期權完成日期」	指	完成買賣認沽股東工具之日期，須於買方就行使認沽期權向賣方送達通知之日後不少於一個月但不超過六個月期間內；
「認沽期權行使日期」	指	具有本公佈「4. 認沽期權」一節賦予該詞之涵義；
「認沽股東工具」	指	具有本公佈「4. 認沽期權」一節賦予該詞之涵義；
「保留託管金額」	指	具有本公佈「2. 買賣協議—(d)代價」一節賦予該詞之涵義；
「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十二月十日訂立之買賣協議；

「銷售股份」	指	100股目標公司已發行股本中每股面值1.00美元之普通股；
「賣方」	指	Taipingqiao Holding Company Limited，一間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」或 「轉讓方擔保人」	指	China Xintiandi Holding Company Limited，一間根據開曼群島法律註冊成立之公司，為本公司間接附屬公司；
「上海復興」	指	上海復興建設發展有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司，為上海樂復1%註冊資本之擁有人；
「上海樂復」	指	上海樂復房地產有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，其99%註冊資本由樂高實益擁有及1%註冊資本由上海復興擁有；
「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；
「股份按金」	指	具有本公佈「2.買賣協議—(d)代價」一節賦予該詞之涵義；
「股份出售」	指	根據買賣協議出售銷售股份予買方；
「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	Infoshore International Limited，一間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、樂高及上海樂復；
「交易事項」	指	股份出售及貸款轉讓；

「樂高」	指	樂高有限公司，一間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並為上海樂復99%註冊資本之擁有人；
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元；
「萬科置業香港」	指	萬科置業(香港)有限公司，一家根據香港法律註冊成立之有限公司；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，二零一五年十二月十日

於本公佈日期，執行董事為羅康瑞先生(主席)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