

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。



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)

## 須予披露交易

董事會欣然宣佈，於二零一六年四月十四日，本公司若干間接全資附屬公司(作為賣方)與買方訂立買賣協議，據此賣方須出售而買方須收購目標公司的100%股權，代價為人民幣1,726,457,696元(可予調整，如有)。

由於上市規則第十四章下有關出售事項的一項適用百分比率高於5%但低於25%，出售事項構成本公司的一項須予披露交易，因此須遵守上市規則第十四章的申報及公告規定。

### 買賣協議

日期 二零一六年四月十四日

### 買賣協議訂約方

- (i) 賣方
- (ii) 買方
- (iii) 賣方擔保人
- (iv) 買方擔保人

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於買賣協議日期，買方、買方擔保人及彼等各自的最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

## 標的事項

根據買賣協議，賣方須出售而買方須收購目標公司的100%股權，代價為人民幣1,726,457,696元(可予調整，如有)，惟受買賣協議的條款及條件所規限。買方亦須結清目標公司應歸還目標公司關聯方的未償還往來款。

## 代價

買方須按以下方式以現金向賣方支付出售事項的代價：

- (i) 金額人民幣167,220,248元須於買賣協議日期起5天內由買方支付予賣方的指定賬戶(「**首期款項**」)；
- (ii) 於完成日期：
  - a. 金額人民幣543,136,206元須由買方支付予賣方的指定賬戶(「**完成款項**」)；
  - b. 目標公司應歸還目標公司關聯方的應付款金額人民幣125,744,788元須由買方支付予賣方指定的目標公司的銀行賬戶，用於結清目標公司應歸還目標公司關聯方的未償還往來款；及
  - c. 相等於首期款項的金額須由買方支付予賣方的指定賬戶；
- (iii) 金額人民幣180,000,000元須於目前位於該物業的指定建築物根據買賣協議完成拆遷後3個營業日內由買方支付予賣方的指定賬戶；

(iv) 金額人民幣 501,660,745 元須於完成日期起 365 天內由買方支付予賣方的指定賬戶；及

(v) 餘額人民幣 334,440,497 元須於完成日期起 548 天內由買方支付予賣方的指定賬戶。

於賣方收到完成款項及上文第 (ii)(c) 段下的金額以及目標公司的關聯方根據上文第 (ii)(b) 段收到未償還往來款後，賣方須將首期款項退還買方(不計利息)。

賣方須於完成日期後 20 個營業日內向買方交付目標公司的管理賬目(載有目標公司的流動資產淨值)。買賣協議的代價須參考管理賬目所載流動資產淨值進行向上或向下調整。倘賣方於二零一七年六月三十日或之前向買方提供配套費稅務發票，則買賣協議的代價亦可進行調整。

代價乃經賣方與買方公平磋商後按一般商業條款釐定，並已計及經參考中國現行房地產市況後該物業可供出售的建築面積的價值。董事認為，出售事項的條款屬公平合理及符合本公司股東整體利益。

### 條款及條件

於買賣協議日期，買方將與各賣方分別訂立股權質押協議，據此，買方將向賣方質押目標公司股權(總百分比相當於未支付代價部分佔總代價的比例)，以保證買方履行於買賣協議下的責任並自該等股權以買方名義持有之日生效。賣方應不時協助解除／釋放目標公司已質押相關股權部分(與買方根據買賣協議作出付款部分相對應)。

根據買賣協議，出售事項的完成須以目標公司獲得相關政府批文(「批文」)為前提條件。

買賣協議的訂約方同意，賣方及買方須尋求於買賣協議日期起180天(賣方可選擇60天的寬限期)(「截止日期」)內獲得批文。倘於截止日期前未獲得批文且於隨後7天內賣方與買方並無就替代安排達成協議，則賣方與買方可協定終止買賣協議。倘由於賣方違反買賣協議的任何條款導致未能獲得批文，賣方須於終止後5天內向買方返還首期款項(不計任何利息)並向買方支付相等於首期款項的款項。倘由於買方違反買賣協議的任何條款導致未能獲得批文，買方須向賣方支付相等於首期款項的款項或賣方有權沒收首期款項。

於獲得批文後，賣方與買方須尋求獲得：

- (i) 相關工商行政管理局發出的有關出售事項的登記同意及目標公司的新營業執照(如有)；及
- (ii) 相關外匯管理局有關支付買賣協議項下的代價的批准。

完成須於獲得批文及上述同意及批准的最後一項日期起5天內發生。倘由於買賣協議的任何訂約方(「違約方」)不遵守買賣協議的條款導致完成未能發生，則非違約方(賣方或買方)將有權(i)於合理可行範圍內繼續進行完成；(ii)將完成日期推遲至不超過10個營業日的日期；或(iii)終止買賣協議。倘非違約方選擇終止買賣協議，且倘違約方為賣方或賣方擔保人，則賣方須返還首期款項予買方(不計任何利息)並於終止後5天內向買方支付相等於首期款項的款項；而倘違約方為買方或買方擔保人，則買方須向賣方支付相等於首期款項的款項或賣方有權沒收首期款項。

賣方擔保人同意與賣方連帶保證賣方履行於買賣協議項下的責任，而買方擔保人同意與買方連帶保證買方履行於買賣協議項下的責任。

## 完成

完成時，賣方須根據買賣協議的條款將目標公司的全部股權(包括於該物業的權益)轉讓予買方。

## 有關本集團、賣方及賣方擔保人的資料

本公司透過其附屬公司及聯繫人為中國領先房地產開發商之一。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。賣方及賣方擔保人均為本公司的全資附屬公司，主要從事投資控股。

## 有關目標公司的資料

目標公司由賣方合法實益擁有，並為一家房地產開發公司。目標公司於二零零八年二月二十九日在中國成立，持有該物業的土地使用權。

於二零一六年二月二十九日，目標公司的未經審核資產淨值約為人民幣1,737百萬元。以下載列目標公司於截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度的純利(除稅及非經常項目前後)：

|             | 截至二零一四年<br>十二月三十一日<br>止年度(未經審核) | 截至二零一五年<br>十二月三十一日<br>止年度(未經審核) |
|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 除稅及非經常項目前純利 | 人民幣-5百萬元                        | 人民幣-5百萬元                        |
| 除稅及非經常項目後純利 | 人民幣-5百萬元                        | 人民幣-5百萬元                        |

## 有關買方及買方擔保人的資料

買方為碧桂園的全資附屬公司，為一家根據中國法律成立的有限公司，主要於中國從事物業發展及銷售、物業管理、租賃、投資、經營和管理諮詢。

買方擔保人為根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司，主要從事投資控股及房地產銷售相關服務。

## 進行出售事項的理由及裨益以及所得款項用途

本公司認為出售事項乃本集團按照本公司物業組合的戰略貨幣化計劃在現行市況下以公平合理的價值變現其對佛山項目的投資之機會。所得款項淨額擬用於本集團一般財務用途。

## 出售事項的財務影響

於出售事項完成時，本集團將不再持有目標公司任何股權，而目標公司於完成後將不再為本公司的附屬公司。

預期本集團將因出售事項錄得除稅後虧損約人民幣90百萬元，即(i)出售目標公司全部股權的代價與(ii)本集團於目標公司的投資、本集團向目標公司轉移該物業的業權前就該物業產生的若干開發成本及有關出售事項的估計稅項及其他開支總額之間的差額。

## 上市規則的涵義

由於上市規則第十四章下有關出售事項的一項適用百分比率高於5%但低於25%，出售事項構成本公司的一項須予披露交易，因此須遵守上市規則第十四章的申報及公告規定。

## 釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則下列詞語具有以下涵義：

|                             |   |  |
|-----------------------------|---|--|
| 「聯繫人」、<br>「關連人士」<br>及「附屬公司」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義；                                    |
| 「董事會」                       | 指 | 董事會；   |
| 「營業日」                       | 指 | 星期六、星期日及中國與香港的法定公眾假日以外的日子；                       |
| 「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公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：272)；  |
| 「完成」                        | 指 | 買賣協議項下擬進行的出售事項完成；                                |
| 「完成日期」                      | 指 | 買賣協議項下擬進行的出售事項的完成日期；                             |
| 「碧桂園」                       | 指 | 碧桂園控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2007)； |
| 「董事」                        | 指 | 本公司董事；   |
| 「出售事項」                      | 指 | 根據買賣協議的條款及條件由賣方向買方出售於目標公司的全部股權；                  |
| 「本集團」                       | 指 | 本集團及其附屬公司；                                       |
| 「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；  |
| 「該物業」   | 指 | 就根據買賣協議進行出售事項而言，指位於中國廣東省佛山市的一幅土地(總可供出售的建築面積為231,500平方米)；由目標公司直接擁有；                 |
| 「買方」    | 指 | 佛山市順德區碧桂園地產有限公司，一家於中國註冊成立的公司；  |
| 「買方擔保人」 | 指 | Angel View International Limited (恒宙國際有限公司)，一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司；                     |
| 「人民幣」   | 指 | 中國法定貨幣，人民幣；  |
| 「買賣協議」  | 指 | 賣方、買方、賣方擔保人及買方擔保人就出售事項所訂立日期為二零一六年四月十四日的買賣協議；                                       |
| 「聯交所」   | 指 | 香港聯合交易所有限公司；   |
| 「目標公司」  | 指 | 佛山源康房地產發展有限公司，一家於中國成立的公司，由賣方合法實益擁有；  |
| 「賣方擔保人」 | 指 | Shui On Development (Holding) Limited，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，且為本公司的全資附屬公司；               |
| 「賣方」    | 指 | 興合有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，且為本公司的間接全資附屬公司；<br><br>益勵有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，且為本公司的間接全資附屬公司； |

盈源有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，且為本公司的間接全資附屬公司；

立恒有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，且為本公司的間接全資附屬公司；

東享有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，且為本公司的間接全資附屬公司；

南詠有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，且為本公司的間接全資附屬公司；

才邦有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，且為本公司的間接全資附屬公司；及

源捷有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，且為本公司的間接全資附屬公司；

「平方米」 指 平方米；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，二零一六年四月十四日

於本公佈日期，本公司之執行董事為羅康瑞先生(主席)、黃月良先生及孫希灝先生(財務總裁)；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、邵大衛先生及黎定基先生。

\* 僅供識別