

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)

主要交易 出售重慶項目之大部分股權權益

該協議

於二零一七年五月二十六日，Shui On Development、賣方(均為本公司之全資附屬公司)、萬科與買方訂立該協議，據此，賣方將向買方轉讓轉讓權益。交割後，項目公司將不再為本公司之附屬公司。

於本公佈日期，項目公司擁有合作投資組合及剩餘投資組合。訂約各方同意，項目公司的類型將於交割前變更為中外合作經營企業，以使轉讓權益僅代表合作投資組合(透過項目公司)之權益，而不涉及剩餘投資組合之權益。

上市規則之涵義

由於該協議項下擬進行之交易對本公司而言之最高適用百分比率超過25%但少於75%，根據上市規則第14章，交易構成本公司之主要交易，須遵守申報、公佈及股東批准之規定。

* 僅供識別

據董事所知所信，並經過所有合理查詢，概無股東或彼等各自之任何緊密聯繫人於交易中擁有任何重大權益。因此，倘本公司就批准交易召開股東大會，概無股東須根據上市規則放棄投票。

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由Shui On Company Limited控制，並共同構成一群緊密聯繫股東，分別持有665,603,792股、1,693,308,826股、183,503,493股、633,333,333股、908,448,322股、150,000,000股及323,319,781股股份，合共相當於本公司於本公佈日期之約56.78%已發行股本。

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對該協議及交易之書面批准，因此毋須召開股東特別大會以考慮該協議及交易。

載有(其中包括)該協議及交易進一步詳情之通函，預期將於本公佈刊發後15個營業日內(即二零一七年六月十九日或之前)寄發予股東。

務請股東及本公司有意投資者留意，該協議及交易受限於多項條件，該等條件不一定獲達成。股東及本公司有意投資者於買賣本公司證券時，務請審慎行事。

該協議

於二零一七年五月二十六日，Shui On Development、賣方(均為本公司之全資附屬公司)、萬科與買方訂立該協議，據此，賣方將向買方轉讓轉讓權益(相當於合作投資組合(透過項目公司)之79.2%權益)。交割後，項目公司將不再為本公司之附屬公司。

該協議之主要條款載列如下。

日期

二零一七年五月二十六日

訂約方

(a) Shui On Development；

(b) 賣方；

(c) 萬科；及

(d) 買方。

據董事所知所信，並經過所有合理查詢，萬科、買方及彼等各自之最終實益擁有人均為本公司及其關連人士以外的獨立且無關連第三方。

將予出售之資產

轉讓權益。

變更為中外合作經營企業

於本公佈日期，項目公司擁有合作投資組合(有關詳情載於本公佈內「有關項目公司之資料」一段)及剩餘投資組合。訂約各方同意，項目公司的類型將於交割前變更為中外合作經營企業，以使轉讓權益僅代表合作投資組合(透過項目公司)之權益，而不涉及剩餘投資組合之權益。

於交割後：

(a) 買方將(透過項目公司)持有合作投資組合之79.2%權益；

(b) 賣方將(透過項目公司)持有合作投資組合之19.8%權益；及

(c) 重慶渝中將(透過項目公司)持有合作投資組合之1%權益。

交割後，項目公司將不再為本公司之附屬公司。於交割後，合作投資組合(透過項目公司)之財務業績將不再於本公司之財務報表綜合入賬；而於交割後，剩餘投資組合將由賣方及重慶渝中分別持有99%及1%權益，故剩餘投資組合(透過項目公司)之財務業績將繼續於本公司之財務報表綜合入賬。

對價

出售轉讓權益之對價初始金額為人民幣4,133,000,000元(相當於約港幣4,687,000,000元)(「初始對價」)，相當於合作投資組合經協定淨資產總價(金額為人民幣5,218,000,000元(相當於約港幣5,918,000,000元))之79.2%，受限於交割時的調整。

計算上述合作投資組合經協定淨資產總價時，訂約各方已計及：

- (a) 合作投資組合之經協定總資產價值金額為人民幣5,569,000,000元(相當於約港幣6,316,000,000元)，較項目公司於二零一六年十二月三十一日之未經審核賬目所示賬面值人民幣3,602,000,000元(相當於約港幣4,085,000,000元)有溢價54.6%。有關溢價由訂約各方經參考外部獨立專業估值師所作出市場估值後基於公平磋商而釐定；
- (b) 直至交割止就合作投資組合已產生及將產生之建設費(包括財務費用)，截至二零一六年十二月三十一日，有關成本之初始金額為人民幣245,000,000元(相當於約港幣278,000,000元)，乃根據項目公司於二零一六年十二月三十一日之未經審核賬目釐定，受限於交割時的調整；
- (c) 於交割時合作投資組合之其他資產(並未計入合作投資組合經協定總資產價值)，於二零一六年十二月三十一日，有關資產之初始金額為人民幣2,000,000元(相當於約港幣2,268,000元)，乃根據項目公司於二零一六年十二月三十一日之未經審核賬目釐定，受限於交割時的調整；及
- (d) 於交割時合作投資組合之負債，於二零一六年十二月三十一日，有關負債之初始金額為人民幣598,000,000元(相當於約港幣678,000,000元)，乃根據項目公司於二零一六年十二月三十一日之未經審核賬目釐定，受限於交割時的調整。

為於交割時調整初始對價，賣方應於交割後15個營業日內，向買方提交合作投資組合之交割日報表，以確認上述(b)、(c)及(d)項於交割時之最終金額，並調整合作投資組合淨資產價值，以反映截至交割止之有關變動。

對價由訂約各方經參考上述各項後基於公平磋商而釐定，且董事認為對價屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

付款

對價將由買方根據下文所載該協議之條款及條件以現金償付：

- (a) **第一期付款**：於所有條件獲達成後5個營業日內，金額為人民幣2,480,000,000元(相當於約港幣2,813,000,000元)，即初始對價之60%，支付至賣方與買方之共管賬戶。根據適用之中國法律及法規妥為繳納所有應付稅項及符合有關外匯規定後，有關款項(扣除賣方於中國之所有適用應付稅項後)將匯入賣方指定之境外銀行賬戶(「**第一期付款**」)；
- (b) **第二期付款**：於交割起計3個月內，金額為人民幣827,000,000元(相當於約港幣938,000,000元)之等值美元，即初始對價之20%，將匯入賣方指定之境外銀行賬戶；及
- (c) **第三期付款**：於交割起計6個月內或二零一七年十二月十五日之前(以較早者為準)，或倘交割於二零一七年六月三十日後發生，則為交割起計6個月內，對價餘款(計及於交割時之所有調整)之等值美元將匯入賣方指定之境外銀行賬戶。

條件

交割受限於以下條件：

- (a) 訂約各方已就出售轉讓權益簽訂所有相關交易文件；
- (b) 重慶渝中已放棄其針對出售轉讓權益之優先購買權；

- (c) 根據上市規則規定，就交易已取得股東批准(如需)；及
- (d) 項目公司已就出售轉讓權益完成中國商務部規定之所有有關手續(包括項目公司由中外合資經營企業變更為中外合作經營企業)。

交割

待達成所有條件後且買方付清第一期付款當日，就出售轉讓權益之中國工商行政變更登記辦理有關申請手續(「工商變更」)。交割將於工商變更登記之日後下一個營業日進行。

意向金

於該協議日期，買方已支付金額為人民幣200,000,000元(相當於約港幣227,000,000元)之意向金，並將於所有相關交易文件已簽署且買方向賣方交付金額為人民幣1,240,000,000元(相當於約港幣1,406,000,000元)(即初始對價之30%)之不可撤銷的銀行保函後的5個營業日內退還。

轉讓限制

除該協議另有約定外，賣方與買方均不得轉讓其(透過項目公司)持有之合作投資組合之權益。該協議所訂明轉讓限制如下：

- (a) **優先購買權**：賣方與買方對任何轉讓其(透過項目公司)所持有於合作投資組合之全部(而非部分)權益按照擬轉讓方提議的條款享有優先購買權；
- (b) **隨售權**：受限於上文(a)項所述優先購買權，倘買方或賣方(必須於有關時間(透過項目公司)持有合作投資組合之大部分權益)提議向第三方轉讓其(透過項目公司)所持有於合作投資組合之全部(而非部分)權益，另一方有權以相同條款出售其權益；
- (c) **強制出售權**：受限於上文(a)項所述優先購買權，倘買方或賣方(必須於有關時間(透過項目公司)持有合作投資組合之大部分權益)提議向第三方轉讓其(透過

項目公司)所持有於合作投資組合之全部(而非部分)權益，該方有權要求另一方以相同條款出售其權益；及

- (d) *無部分轉讓*：任何轉讓合作投資組合之權益必須包括擬轉讓方所持有之全部(而非部分)權益。

有關項目公司之資料

項目公司於中國成立，其主要業務為重慶天地之房地產開發及房地產投資。

合作投資組合為位於重慶天地的一組未開發地塊，地上總建築面積為870,821平方米，以及一項位於重慶天地第B11-2/3號地塊之在建工程，地上總建築面積為388,420平方米。

於二零一六年十二月三十一日，合作投資組合之未經審核之淨資產總價約為人民幣3,236,000,000元(相當於約港幣3,670,000,000元)。截至二零一六年十二月三十一日止年度，合作投資組合之未經審核的稅前及稅後虧損分別約為人民幣98,000,000元(相當於約港幣111,000,000元)及人民幣74,000,000元(相當於約港幣84,000,000元)。截至二零一五年十二月三十一日止年度，合作投資組合之未經審核的稅前及稅後利潤分別約為人民幣15,000,000元(相當於約港幣17,000,000元)及人民幣11,000,000元(相當於約港幣12,000,000元)。

有關本集團之資料

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。本集團主要在中國持有並從事優質住宅、辦公樓、零售、娛樂及文化物業開發、銷售、租賃、管理。Shui On Development為於開曼群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股及債務融資業務。賣方為於香港註冊成立之有限公司，並為一家投資控股公司。

有關萬科及買方之資料

萬科於中國成立，其H股於聯交所主板上市。萬科主要從事房地產開發及房地產服務業務。買方為於中國成立之有限公司，並為一家投資控股公司。

進行交易的理由及裨益

交易可使本集團實現我們資產的潛在價值，並獲得可觀收益，同時保留其於重慶天地未來發展的權益及品牌，符合本集團自二零一五年起採取的「輕資產策略」。交易亦有助改善本集團資產周轉率，並將其資金循環投入其他發展及／或投資機會。

此外，與中國首屈一指的開發商萬科就合作投資組合(透過項目公司)及與其他主要公司建立合夥關係以及其他潛在合夥關係亦為「輕資產策略」的一部分，旨在協助加快拓展本集團於中國各地的開發業務。

董事認為，交易的條款及條件屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

出售所得款項的財務影響及用途

經計及本集團於二零一六年十二月三十一日的經審核賬目，本集團預計出售轉讓權益將實現收益約為人民幣1,699,000,000元(相當於約港幣1,927,000,000元)。預計收益包括來自出售轉讓權益之收益，以及來自本集團於合作投資組合餘下權益之公平值收益，即於合作投資組合餘下權益之公平價值與賬目價值之間的差額。

經計及交易稅項及開支約為人民幣210,000,000元(相當於約港幣238,000,000元)且受限於任何交割後承諾的達成，出售轉讓權益總所得款項淨額約為人民幣3,923,000,000元(相當於約港幣4,449,000,000元)，預計將使得本集團之淨資產負債比率減少約11%。本集團擬將出售轉讓權益所得款項用於償還即將到期的債務及用作一般營運資金。

上市規則之涵義

由於該協議項下擬進行之交易對本公司而言之最高適用百分比率超過25%但少於75%，根據上市規則第14章，交易構成本公司之主要交易，須遵守申報、公佈及股東批准之規定。

據董事所知所信，並經過所有合理查詢，概無股東或彼等各自之任何緊密聯繫人於交易中擁有任何重大權益。因此，倘本公司就批准交易召開股東大會，概無股東須根據上市規則放棄投票。

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由Shui On Company Limited控制，並共同構成一群緊密聯繫股東，分別持有665,603,792股、1,693,308,826股、183,503,493股、633,333,333股、908,448,322股、150,000,000股及323,319,781股股份，合共相當於本公司於本公佈日期之約56.78%已發行股本。

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對該協議及交易之書面批准，因此毋須召開股東特別大會以考慮該協議及交易。

載有(其中包括)該協議及交易進一步詳情之通函，預期將於本公佈刊發後15個營業日內(即二零一七年六月十九日或之前)寄發予股東。

務請股東及本公司有意投資者留意，該協議及交易受限於多項條件，該等條件不一定獲達成。股東及本公司有意投資者於買賣本公司證券時，務請審慎行事。

釋義

在本公佈內，除文意另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	由Shui On Development、賣方、萬科與買方所訂立日期為二零一七年五月二十六日的交易合作協議
「工商變更」	指	具本公佈內「交割」一段所賦予的涵義

「聯繫人」、 「緊密聯繫人」、 「關連人士」、 「百分比率」、 「附屬公司」	指	各自具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國、美國及香港營業的商業銀行均普遍營業並能進行銀行同業間存款及付款業務的公曆日
「重慶天地」	指	重慶天地，一個位於中國重慶由項目公司持有及營運的房地產開發項目
「重慶渝中」	指	重慶渝中國有資產經營管理有限公司，一家於中國成立的國有企業
「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，其股份於聯交所上市(股份代號：272)
「交割」	指	根據該協議的條款及條件對出售轉讓權益的交割
「條件」	指	該協議所載交割的先決條件，其詳情載於本公佈「條件」一段
「對價」	指	買方就出售轉讓權益應付的總對價，其詳情載於本公佈「對價」一段
「董事」	指	本公司董事
「第一期付款」	指	具有本公佈內「付款」一段所賦予的涵義
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「初始對價」	指	具有本公佈內「對價」一段所賦予的涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「合作投資組合」	指	賣方(透過項目公司)所持有且受限於該協議項下擬進行的轉讓權益出售之財產組合，有關詳情載於本公佈「有關項目公司之資料」一段
「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
「項目公司」	指	重慶瑞安天地房地產發展有限公司，於本公佈日期為一家於中國成立的中外合資經營企業，且於交割前將根據該協議變更為於中國成立的中外合作經營企業
「買方」	指	重慶錦瀾實業有限公司，一家於中國成立的有限公司，並為萬科附屬公司
「剩餘投資組合」	指	賣方(透過項目公司)所持有且不受限於該協議項下擬進行的轉讓權益出售之財產組合
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「轉讓權益」	指	項目公司全部股權的79.2%，相當於合作投資組合(透過項目公司)之79.2%權益

「賣方」	指	僑雄有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，並為本公司全資附屬公司
「股份」	指	本公司每股面值為0.0025美元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「Shui On Development」	指	Shui On Development (Holding) Limited，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，及為本公司的全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「交易」	指	該協議項下擬進行的交易
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「萬科」	指	萬科企業股份有限公司，一家根據中國法律成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市(股份代號：2202)，且其A股於深圳證券交易所上市(股份代號：000002)
「%」	指	百分比

除於本公佈另行訂明外及僅供說明用途，人民幣按港幣1.00元兌人民幣0.88171元的匯率換算為港幣。概不表示任何人民幣金額已經或可以按上述匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
主席
羅康瑞

香港，二零一七年五月二十六日

於本公佈日期，執行董事為羅康瑞先生(主席)及孫希灝先生(財務總裁)；非執行董事為黃月良先生；以及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。