

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)

有關出售
BRIGHT POWER ENTERPRISES LIMITED
及悅濤有限公司
49% 股權
以及成立合營企業之
須予披露交易

買賣協議

董事會欣然宣佈，於二零一七年九月三十日，賣方(為本公司之直接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，內容有關買賣該等目標公司之49%股權及指讓銷售股東貸款，初步購買價約為人民幣2,949,000,000元(相當於約港幣3,471,000,000元)(可予調整)。

於完成後，該等目標公司各自將成為本公司之非全資附屬公司，而賣方及買方將各自持有該等目標公司之51%及49%股權。

其中一間該等目標公司間接擁有創智天地物業之99%股權，而另一間則間接擁有楊浦物業之86.8%股權，該等物業均位於中國上海市。

* 僅供識別

上市規則之涵義

由於該等交易於上市規則第14章項下之一項或多項適用百分比率超過5%但少於25%，該等交易構成本公司之須予披露交易，故須遵守上市規則第14章項下之申報及公佈規定。

出售事項須待達成若干先決條件後，方告作實，且於若干情況下可予終止。因此，概不保證出售事項將得以完成。股東、一般投資者及本公司證券持有人買賣本公司證券時，務請審慎行事。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零一七年九月三十日，賣方與買方訂立買賣協議，內容有關向買方出售該等目標公司之49%股權。於完成後，該等目標公司各自將成為本公司之非全資附屬公司，而賣方及買方將各自持有該等目標公司之51%及49%股權。

進行出售事項之背景及理由以及進行出售事項及成立合營企業產生之裨益

根據本集團自二零一五年以來遵循的「輕資產策略」，出售事項讓本集團得以解鎖其若干成熟投資物業之價值，並改善其整體資產週轉率，以將資金重新投入其他具更高回報的機會。此外，本集團輕資產策略之重點方向為憑藉其商業品牌及資產管理專業知識實現擴大投資組合及經常性收入基礎。本集團將與金融機構、土地擁有人或其他投資者合作，令資金之基礎多樣化及收窄整體所需資本支出及債務規模，以及讓本集團對股東實現更高股本回報。本集團旨在維持項目層面的運作及管理控制。

該等物業為本集團之旗艦產品「知識型社區」。於完成後，本集團將保留該等目標公司已發行股本之51%。本集團仍然持有大多數股權及資產管理權，可確保將自項目之未來發展中獲益，並可擴展知識型創新社區品牌以及於出售事項後賺取經常性管理費。本集團擬長期持有大多數股權。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該等交易已經且預期將按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

買賣協議

買賣協議之主要條款概述如下：

日期

二零一七年九月三十日

訂約方

- (1) 賣方：Shui On Development (Holding) Limited，為本公司之直接全資附屬公司
- (2) 買方：Wisdom Forever Limited Partnership，為與買方有限合夥人作為有限合夥人成立之有限合夥企業

以各董事所知所信，並經過所有合理查詢，除本公佈所披露者外，買方及其最終實益擁有人均是獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之第三方。

主旨事項

根據買賣協議所載條款及條件以及受其所限，賣方同意出售、指讓及轉讓予買方，而買方同意向賣方購買、收購、接收及取得(i)銷售股份，包括該等目標公司之49%股權(不附帶任何產權負擔)，連同其附帶之所有權利；及(ii)銷售股東貸款。

目標集團於二零一七年六月三十日之未經審核資產淨值(不包括已勾出並將轉出創智天地項目公司之資產)約為人民幣2,689,000,000元(相當於約港幣3,165,000,000元)，而銷售股東貸款之尚未償還總額約為人民幣1,620,000,000元(相當於約港幣1,907,000,000元)，相當於股東貸款之49%。

目標集團持有該等物業之大多數權益。有關目標集團及該等物業之進一步詳情，載於本公佈下文「有關該等目標公司及該等物業之資料」一段。

買方及賣方概無責任完成買賣任何銷售股份，惟根據買賣協議同時完成(a)買賣全部銷售股份；及(b)指讓銷售股東貸款權益則除外。

購買價

受限於買賣協議之條款及條件，買方將向賣方支付總額相等於初步購買價約人民幣2,949,000,000元(相當於約港幣3,471,000,000元)，其將根據完成後購買價調整作出調整，作為銷售股份及銷售股東貸款權益之代價(「**購買價**」)。有關完成後購買價調整之進一步詳情，載於下文「完成後購買價調整」一段。

就分配而言，買方就每項銷售股東貸款將支付予賣方之代價相當於銷售股東貸款各自之面值，而買方就銷售股份將支付予賣方之代價則為扣除銷售股東貸款代價後之購買價結餘。

初步購買價乃由賣方與買方經公平磋商後按一般商業條款達致，並主要經參考就地租金、策略位置、實地規格、租戶組合以及上海及當地的當前商業市況而定。

完成後購買價調整

於完成日期後30個營業日內，賣方與買方將促使其指定核數師編製審核報告(「**完成日期審核報告**」)，當中載有各間目標公司於完成日期營業時間結束時之經審核綜合資產負債表(「**經審核完成資產負債表**」)。

初步購買價將就以下各項作出調整(「**完成後購買價調整**」)：

- (a) 倘完成日期資產淨值調整金額少於初步購買價，賣方將會或將促使於接獲完成日期審核報告後十五(15)個營業日內向買方支付有關差額；及

(b) 倘完成日期資產淨值調整金額超過初步購買價，買方將會或將促使於接獲完成日期審核報告後十五(15)個營業日內向賣方支付有關差額。

就代價測試而言，預期購買價(計及完成後購買價調整之預期金額)於上市規則項下之適用百分比率將維持於5%或以上，但低於25%。

付款

根據買賣協議之條款，購買價將按以下方式支付。

訂金

買方將安排於買賣協議日期後15個營業日內，向賣方或賣方於中國之代名人(視情況而定)支付相當於初步購買價30%之美元或人民幣款額(「訂金」)。

初步購買價

待該等條件達成或(如適用)獲豁免後，買方於完成日期將向賣方：

- (i) 以美元支付初步購買價全額(倘訂金以人民幣支付，在此情況下，賣方須確保在收訖有關付款後兩個營業日內向買方於中國之代名人退還訂金)；或
- (ii) 以美元支付初步購買價餘額(倘訂金以美元支付)。

應買方於完成日期前所作出要求，賣方可接受以人民幣支付上述(i)或(ii)項之其他付款安排作為臨時措施(有關詳情載於買賣協議)。

初步購買價調整

買方或賣方(視情況而定)將於接獲完成日期審核報告後15個營業日內支付初步購買價調整金額。

匯率

就付款而言，人民幣兌美元或港元匯率(反之亦然，視情況而定)為中國人民銀行於有關付款前五個營業日當日營業時間結束時所公佈人民幣兌美元或港元之匯率中間價，反之亦然。

完成之條件

受限於買賣協議之條款，完成須待於截止日期或之前達成或(如適用)獲豁免有關慣常條件，方告作實，當中包括以下條件(「該等條件」)：

- (a) 已償還若干債務及解除若干產權負擔(進一步詳情載於買賣協議)；
- (b) 並無接到任何相關中國監管機關就買賣協議項下擬進行之交易提出正式反對；
- (c) 並無接到政府當局根據適用法例就該等物業之總建築面積10%或以上發出強制收購通知或指令；
- (d) 該等物業之主要部分(即總建築面積10%或以上)並無遭破壞、損壞或無法使用；及
- (e) 概無發生對完成造成重大不利影響之事件(進一步詳情載於買賣協議)。

買方可根據買方可能規定並獲賣方同意之有關條款及條件，於截止日期或之前隨時向賣方發出書面通知，全部或部分豁免所有或任何該等條件(上述(b)項所載條件除外)。

完成

待該等條件達成或獲豁免(視情況而定)後，完成將於完成日期作實。繼完成後，目標集團各成員公司將成為本公司之間接非全資附屬公司。

有關該等目標公司及該等物業之資料

於本公佈日期，該等目標公司之一悅濤於(其中包括)創智天地項目公司之99%股權中享有間接權益，而創智天地項目公司則擁有創智天地物業之全部權益；另一間目

標公司Bright Power則於(其中包括)楊浦項目公司之86.8%股權中享有間接權益，而楊浦項目公司則擁有楊浦物業之全部權益。於完成後，該等目標公司之唯一投資將為上述該等物業之業權。

該等物業之詳情載述如下：

該等物業位於上海市楊浦區，包括零售商舖、辦公室、酒店、停車位及會所，並組成國際多功能知識型社區，旨在成為匯集工作、生活、學習及娛樂功能之「知識型創新社區」。該等物業已於二零一五年年底落成。

楊浦物業

楊浦物業現時包括辦公室、零售商舖、停車位及會所。

創智天地物業

創智天地物業現時包括辦公室、零售商舖、酒店及停車位。

目標集團於二零一七年六月三十日之未經審核綜合資產淨值(不包括已勾出並將轉出創智天地項目公司之資產)約為人民幣2,689,000,000元(相當於約港幣3,165,000,000元)。

下表載列目標集團截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及於二零一七年首六個月之未經審核財務資料：

	截至二零一五年 十二月三十一日止年度 人民幣	截至二零一六年 十二月三十一日止年度 人民幣	截至二零一七年 六月三十日止六個月 人民幣
除稅前純利	715,000,000 (相當於約 港幣841,000,000元)	158,000,000 (相當於約 港幣186,000,000元)	220,000,000 (相當於約 港幣259,000,000元)
除稅後純利	514,000,000 (相當於約 港幣637,000,000元)	71,000,000 (相當於約 港幣84,000,000元)	192,000,000 (相當於約 港幣226,000,000元)

成立合營企業

於完成後，該等目標公司各自將成為本公司之非全資附屬公司，而賣方及買方將各自持有該等目標公司之51%及49%股權。賣方、買方與每間該等目標公司將分別於完成時就每間該等目標公司訂立該等股東協議。

業務

該等目標公司將分別繼續作為創智天地項目公司及楊浦項目公司之間接投資控股公司，該等公司從事該等物業發展及營運業務。

董事會組成

每間該等目標公司之董事會將包括四名董事，賣方與買方將各自提名兩名董事。董事會主席將由賣方委任，彼於董事會會議上可投決定票。

禁售期

受限於該等股東協議之相關條款，於完成日期起計八年內，賣方與買方不得出售該等目標公司之任何股份或就此設立任何產權負擔，禁售期可由賣方與買方互相協定後(或按該等股東協議另有訂明者)延長兩年。

最低持股量規定

根據該等股東協議，倘羅康瑞先生(包括彼之家族擁有信託及家族擁有公司)不再直接或間接持有本公司全部已發行股份最少30%，則屬(其中包括)違約事件。於本公佈日期，羅康瑞先生(包括彼之家族擁有信託及家族擁有公司)擁有本公司已發行股本約57.23%。倘發生該等股東協議項下之該違約事件，買方有權根據該等股東協議訂明之條款購入賣方所持有該等目標公司之所有股份。

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。本集團主要在中國從事房地產開發、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。

賣方為於開曼群島註冊成立之有限責任投資控股公司，並為本公司之直接全資附屬公司。

有關買方有限合夥人、買方控制人及買方之資料

買方有限合夥人為於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司，由一間知名國際財務機構及投資者（「買方控制人」）間接控制，其股份於多個證券交易所上市，其業務涵蓋保險、年金、資產管理、另類投資及海外業務，同時涵蓋投資銀行、證券公司及其他非財務機構之業務。

買方為與買方有限合夥人作為其有限合夥人成立之有限合夥企業。本公司之間接全資附屬公司 Shui On Knowledge and Innovation Partners 擔任買方之臨時一般合夥人，直至買方控制人之任何成員公司取得所有必需批准以擔任買方之一般合夥人。為免疑慮，買方有限合夥人於買方之全部資本承擔擁有權益，而本集團毋須就買方之任何資本承擔作出任何貢獻或承諾。

出售事項之財務影響及所得款項用途

於完成後，該等目標公司將繼續作為本公司之附屬公司入賬，故出售事項並無任何損益影響。根據上文所述銷售股東貸款及目標集團於二零一七年六月三十日之未經審核綜合資產淨值，初步購買價與有關銷售股東貸款及本公司股東應佔目標集團資產淨值之49%之總金額之間的差額約為人民幣239,000,000元（相當於約港幣281,000,000元），而相關交易稅項及開支則約為人民幣198,000,000元（相當於約港幣233,000,000元），將入賬列作本公司綜合財務報表項下之其他儲備。

扣除稅項及交易成本後，本集團應佔出售事項之淨所得款項總額將為人民幣2,751,000,000元（相當於約港幣3,238,000,000元），據此，本集團之淨資產負債比率

預期將減少約5.7%。然而，謹請留意由於目標集團將繼續於本公司之財務報表中作為本公司附屬公司綜合入賬，目標集團之資產負債表變動可能對本集團造成影響，故該比率日後會受波動影響。

股東及有意投資者務請注意，上述預測僅供說明用途。出售事項之實際會計損益可能有別於上文所述者，並將根據該等目標公司於完成日期之財務狀況而定。

本集團擬將出售事項所得款項用於償還銀行貸款及撥作營運資金用途。

上市規則之涵義

由於該等交易於上市規則第14章項下之一項或多項適用百分比率超過5%但少於25%，該等交易構成本公司之須予披露交易，故須遵守上市規則第14章項下之申報及公佈規定。

警告

出售事項須待達成該等條件後，方告作實，且於若干情況下可予終止。因此，概不保證出售事項將得以完成。股東、一般投資者及本公司證券持有人買賣本公司證券時，務請審慎行事。

釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則下列詞彙應具以下涵義：

「聯繫人」、 「關連人士」、 「附屬公司」	指	具上市規則所賦予涵義；
-----------------------------	---	-------------

「經審核完成 資產負債表」	指	具本公佈內「買賣協議－完成後購買價調整」一段所賦予涵義；
------------------	---	------------------------------

「董事會」	指	董事會；
-------	---	------

「Bright Power」	指	Bright Power Enterprises Limited，為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為本公司之附屬公司；
「Bright Power 股東協議」	指	賣方、買方與Bright Power將於完成時訂立之股東協議，其主要條款載於本公佈內「成立合營企業」一段；
「營業日」	指	開曼群島、英屬維爾京群島、香港及中國之銀行一般開放營業之日(星期六或星期日除外)；
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島；
「完成」	指	完成買賣協議項下之交易；
「完成日期」	指	完成當日，即達成或(如適用)獲豁免該等條件後15個營業日(或買賣協議訂約各方可能協定之其他日期)；
「完成日期審核報告」	指	具本公佈內「買賣協議－完成後購買價調整」一段所賦予涵義；
「完成日期資產淨值調整金額」	指	根據買賣協議之條款參考經審核完成資產負債表而釐定之金額；
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，為於開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所上市(股份代號：272)；
「該等條件」	指	具本公佈內「買賣協議－完成之條件」一段所賦予涵義；
「訂金」	指	具本公佈內「買賣協議－付款」一段所賦予涵義；
「董事」	指	本公司董事；

「出售事項」	指	賣方根據買賣協議向買方出售銷售股份及指讓銷售股東貸款；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司之統稱；
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「初步購買價」	指	根據買賣協議條款參考經協定的資產淨值調整所釐定之金額約人民幣2,949,000,000元(相當於約港幣3,471,000,000元)；
「創智天地項目公司」	指	上海創智天地發展有限公司，為於中國註冊成立之有限責任中外合資企業，並為悅濤擁有99%股權之間接附屬公司；
「創智天地物業」	指	由創智天地項目公司擁有位於中國上海市偉成路、政學路及錦創路之多幅土地及建於其上之物業(不包括已售出且其業權正被轉出創智天地項目公司之物業)；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「截止日期」	指	買賣協議日期後兩個月，或賣方與買方書面協定之其他日期；
「悅濤」	指	悅濤有限公司，為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為本公司之附屬公司；

「悅濤股東協議」	指	賣方、買方與悅濤將於完成時訂立之股東協議，其主要條款載於本公佈內「成立合營企業」一段；
「完成後購買價調整」	指	具本公佈內「買賣協議－完成後購買價調整」一段所賦予涵義；
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣地區；
「該等物業」	指	創智天地物業及楊浦物業之統稱；
「購買價」	指	具本公佈內「買賣協議－購買價」一段所賦予涵義；
「買方」	指	Wisdom Forever Limited Partnership，根據買方有限合夥人(其作為有限合夥人，以及可能不時獲接納之其他有限合夥人)及 Shui On Knowledge and Innovation Partners (作為臨時一般合夥人)所訂立日期為二零一七年九月二十九日之獲豁免有限合夥協議而成立之有夥合夥企業；
「買方控制人」	指	具本公佈內「有關買方有限合夥人、買方控制人及買方之資料」一段所賦予涵義；
「買方有限合夥人」	指	買方之有限合夥人；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「買賣協議」	指	賣方與買方就(其中包括)出售事項所訂立日期為二零一七年九月三十日之買賣協議；

「銷售股東貸款」	指	相當於股東貸款之49%，截至二零一七年六月三十日約為人民幣1,620,000,000元(相當於約港幣1,907,000,000元)；
「銷售股份」	指	該等目標公司股本中已發行股份之49%；
「股東」	指	本公司普通股持有人；
「股東貸款」	指	該等目標公司就該等物業結欠賣方若干計息及無抵押股東貸款，截至二零一七年六月三十日之尚未償還總額約為人民幣3,307,000,000元(相當於約港幣3,892,000,000元)；
「該等股東協議」	指	Bright Power股東協議及悅濤股東協議；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「該等目標公司」	指	Bright Power及悅濤之統稱，而「目標公司」則指其中任何一方；
「目標集團」	指	該等目標公司及其附屬公司之統稱；
「該等交易」	指	買賣協議及於其項下擬進行之交易，以及根據該等股東協議成立合營企業；
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣；
「賣方」	指	Shui On Development (Holding) Limited，為根據開曼群島法例註冊成立之獲豁免有限公司，並為本公司之直接全資附屬公司；

「楊浦項目公司」	指	上海楊浦中央社區發展有限公司，為於中國註冊成立之有限責任中外合資企業，並為Bright Power擁有86.8%股權之間接附屬公司；
「楊浦物業」	指	由楊浦項目公司擁有位於中國上海市淞滬路、大學路、偉德路及錦建路之多幅土地及建於其上之物業(不包括已售出且其業權正被轉出楊浦項目公司之物業)；及
「%」	指	百分比。

於本公佈內，除非另行指明及僅就說明用途，人民幣兌港幣乃按港幣1.00元兌人民幣0.84966元之匯率換算。概無就任何人民幣金額已經或應可按上述匯率或任何其他匯率換算發表任何聲明。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
主席
羅康瑞

香港，二零一七年九月三十日

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。