

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，概不就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)

**有關有條件出售
富岸集團有限公司
61.54% 股權及相關貸款之
主要交易之進一步補充協議**

及

**關連交易
關連財務支援**

茲提述瑞安房地產有限公司(「本公司」)日期為二零一七年十一月十四日之公佈、本公司日期為二零一七年十二月五日之通函(「該通函」)及本公司日期為二零一七年十二月二十八日之進一步公佈(「進一步公佈」)，內容有關出售富岸 61.54% 股權及相關貸款之有條件主要出售事項。除另行界定者外，本公佈中所用詞彙與該通函及進一步公佈中所界定者具有相同涵義。

進一步補充協議

董事會謹此通知，為促成出售事項之交割，於二零一八年三月二十九日，創域及SODH與買方及億達訂立買賣協議之進一步補充協議（「**進一步補充協議**」），據此，訂約各方同意（其中包括）將截止日期由二零一八年三月三十一日延後至二零一八年五月十五日，而創域或本集團之指定成員公司將向富岸集團提供為數約人民幣440,000,000元（約相當於港幣547,611,000元）的貸款（「**貸款**」）（受限於若干條件），以促成富岸集團於交割前進行若干債務重組行動，當中涉及資產抵押（即提供擔保及抵押抵押資產以取得向億達發展提供的新資金）。

上市規則之涵義

富岸為本公司之間接非全資附屬公司。大連榮達、大連榮泰、大連榮源及大連中興均為富岸之附屬公司，因而為本公司之非全資附屬公司。買方為億達之全資附屬公司，並為富岸之主要股東，故根據上市規則為本公司於附屬公司層面之關連人士。因此，大連榮達、大連榮泰、大連榮源及大連中興提供資產抵押以取得向億達發展提供之新貸款構成與本公司於附屬公司層面之關連人士之間的關連交易，根據上市規則第14A章，須遵守申報及公佈規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務顧問及股東批准規定。

緒言

茲提述本公司日期為二零一七年十一月十四日之公佈、該通函及進一步公佈，內容有關出售富岸61.54%股權及相關貸款之有條件主要出售事項。除另行界定者外，本公佈中所用詞彙與該通函及進一步公佈中所界定者具有相同涵義。

董事會謹此通知，進一步補充協議已於二零一八年三月二十九日訂立，以促成出售事項之交割。

進一步補充協議

日期

二零一八年三月二十九日

訂約方

- (1) 創域；
- (2) 買方；
- (3) SODH；及
- (4) 億達。

主要條款

訂約各方同意(其中包括)：

1. 截止日期延後至二零一八年五月十五日；
2. 創域有條件同意提供或促使本集團之指定成員公司向富岸集團提供貸款，前提為(其中包括)買方將促使富岸集團進行若干債務重組，而買方將促使於交割前償還貸款(即償還貸款及富岸集團結欠若干現有貸款人的其他貸款)；
3. 若干擔保將由富岸集團提供及富岸集團的若干資產將予抵押(即資產抵押)，以取得一間獨立第三方金融機構向億達發展提供的貸款，有關詳情載於「資產抵押條款」一節；
4. 交割將於二零一八年五月十五日或完成償還貸款後第二個營業日(以較早者為準)落實；
5. 買方就交易總額其中部分(約人民幣212,560,000元)的付款／結算到期日將由二零一七年十二月二十九日延後至二零一八年六月三十日。

貸款條款

年期

貸款期將於交割日期屆滿

金額

約人民幣440,000,000元(約相當於港幣547,611,000元)

利息

年利率為9.5%

逾期利息

年利率為12%

抵押

抵押大連軟件園瑞安開發有限公司之50%股份，該公司由富岸間接持有78%及由億達之關連公司持有22%，並作為富岸集團之中介附屬公司持有富岸集團旗下所有主要附屬公司之權益。

貸款之條款乃買賣協議訂約各方經公平磋商後釐定。

資產抵押條款

大連榮達、大連榮泰、大連榮源及大連中興均為富岸集團之成員公司，將共同及個別向獨立第三方金融機構提供擔保及抵押抵押資產，以取得向億達發展提供之新貸款為數人民幣1,040,000,000元，貸款年利率為10.5%，為期24個月。

抵押資產詳情

抵押資產包括富岸集團所擁有位於大連的若干土地，總建築面積約為774,780平方米。抵押資產於二零一七年十二月三十一日的未經審核賬面值為人民幣3,640,901,744元，經由中國獨立物業估值師於二零一七年十二月三十一日釐定的估值金額為人民幣3,588,503,103元。抵押資產於截至二零一七年十二月三十一日的未經審核虧損淨額(除稅前)及未經審核虧損淨額(除稅後)為人民幣116,967,522元及人民幣112,523,596元，而截至二零一六年十二月三十一日止年度則為人民幣100,544,124元及人民幣80,745,592元。

訂立進一步補充協議及資產抵押的理由

進一步補充協議及資產抵押均為促成出售事項之交割而訂立。經考慮出售事項交割之裨益，以及進一步補充協議、貸款及相關資產抵押之條款，董事(包括獨立非執行董事)認為，進一步補充協議之條款以及提供貸款及資產抵押之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益，而儘管上述交易並非於本集團的一般業務過程中訂立。

概無董事於進一步補充協議、提供貸款及資產抵押中擁有任何重大權益。然而，為遵循最高水平的良好企業管治，羅康瑞先生及黃月良先生各自自願就批准有關交易的董事會決議案放棄投票。

上市規則之涵義

富岸為本公司之間接非全資附屬公司。大連榮達、大連榮泰、大連榮源及大連中興均為富岸之附屬公司，因而為本公司之非全資附屬公司。買方為億達之全資附屬公司，並為富岸之主要股東，故根據上市規則為本公司於附屬公司層面之關連人士。因此，大連榮達、大連榮泰、大連榮源及大連中興提供資產抵押以取得向億達發展提供之新貸款構成與本公司於附屬公司層面之關連人士之間的關連交易，根據上市規則第14A章，須遵守申報及公佈規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務顧問及股東批准規定。

一般資料

本集團為中國主要房地產開發商之一，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。

創域為本公司的全資附屬公司，其主要活動為投資控股。

SODH主要從事投資控股及債務融資。

買方為億達的全資附屬公司，其主要活動為投資控股。

億達集團主要在中國從事商務園區開發。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「資產抵押」	指	提供擔保及抵押抵押資產以取得向億達發展提供之新資金，其條款載於本公佈「資產抵押條款」一節；
「該通函」	指	本公司日期為二零一七年十二月五日之通函，內容有關出售事項；
「大連榮達」	指	大連軟件園榮達開發有限公司，為於中國成立之有限公司，並為富岸集團的成員公司；
「大連榮泰」	指	大連軟件園榮泰開發有限公司，為於中國成立之有限公司，並為富岸集團的成員公司；
「大連榮源」	指	大連軟件園榮源開發有限公司，為於中國成立之有限公司，並為富岸集團的成員公司；
「大連中興」	指	大連軟件園中興開發有限公司，為於中國成立之有限公司，並為富岸集團的成員公司；

「進一步公佈」	指	本公司日期為二零一七年十二月二十八日之公佈，內容有關補充協議；
「進一步補充協議」	指	訂約各方於二零一八年三月二十九日就買賣協議訂立之進一步補充協議；
「貸款」	指	創域或本集團其他成員公司將提供予富岸集團之貸款，其條款載於本公佈「貸款條款」一節；
「償還貸款」	指	償還貸款及富岸集團結欠若干現有貸款人的其他貸款；
「抵押資產」	指	富岸集團擁有之若干資產，有關詳情載於本公佈「抵押資產詳情」一節；
「億達發展」	指	億達發展有限公司，為於中國成立的有限公司，並為億達集團的成員公司。

就本公佈而言，所用的匯率為港幣1元兌人民幣0.80349元，僅供說明用途，概不表示任何金額已經或可以按上述匯率兌換。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
主席
羅康瑞

香港，二零一八年三月二十九日

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。

* 僅供識別