

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)

**(1) 主要交易**

**出售彩橋控股有限公司之**

**50% 股權**

**相當於合作投資組合之49.5% 權益；及**

**(2) 可能進行之主要交易：**

**授出認沽期權**

**該協議**

於二零一八年六月二十六日，Shui On Development (為本公司之全資附屬公司)、賣方(為本公司之全資附屬公司)、大悅城與買方訂立該協議，據此(其中包括)賣方將向買方轉讓銷售股權，相當於透過項目公司持有的合作投資組合之49.5% 權益。

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，於完成後，銷售股權僅代表透過項目公司持有的合作投資組合之49.5% 權益，而不涉及剩餘投資組合之任何權益。

**上市規則之涵義**

由於交易之最高適用百分比率超過25%但低於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、公佈及股東批准規定。

認沽期權可由買方於達成若干銷售目標條件下酌情行使，而認沽期權的行使價將根據該協議之條款參考當時的彩橋股東應佔資產淨值而釐定。由於授出認沽期權時尚未知悉行使價之貨幣價值，故根據上市規則第14.76(1)條，認沽期權被分類為本公司之主要交易。授出認沽期權須遵守上市規則第14章的申報、公佈及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於交易中擁有任何重大權益。因此，倘本公司召開股東特別大會以批准該協議及交易，概無股東須就有關決議案放棄投票。

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、Doreturn Limited及Smart Will Investments Limited由Shui On Company Limited控制，並共同構成一類緊密聯繫股東，分別持有675,493,996股、1,477,888,889股、183,503,493股、633,333,333股、908,448,322股、150,000,000股、323,319,781股及230,000,000股股份，合共相當於本公司於本公佈日期之約56.83%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、Doreturn Limited及Smart Will Investments 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。

根據上市規則第14.41(a)條，載有(其中包括)該協議及交易進一步詳情之通函，須於本公佈刊發後15個營業日(定義見上市規則)內(即二零一八年七月十八日或之前)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。

## 緒言

於二零一八年六月二十六日，Shui On Development (為本公司之全資附屬公司)、賣方(為本公司之全資附屬公司)、大悅城與買方訂立該協議，據此(其中包括)賣方將向買方轉讓銷售股權，相當於透過項目公司持有的合作投資組合之49.5%權益。

## 進行交易之背景及理由以及預期對本公司之裨益

交易符合本集團的輕資產策略，該策略旨在提高本集團的資產周轉率、釋放本集團物業的存在價值，並與中糧集團(其為在中國擁有出色的房地產業務的最大的國有企業之一)等長期合作夥伴建立戰略合作夥伴關係，以探索未來潛在的合作機會。

於完成後，交易預計將產生處置收益人民幣1,689,000,000元(相當於約港幣2,033,543,000元)，不包括對本集團剩餘權益物業重估的任何影響，且於扣除稅項及交易成本後，所得淨現金流總額約為人民幣4,265,000,000元(相當於約港幣5,135,028,000元)。

董事認為，該協議及交易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。

## 該協議

該協議之主要條款概述如下：

### 日期

二零一八年六月二十六日

### 訂約各方

- (a) Shui On Development；
- (b) 賣方；
- (c) 大悅城；及
- (d) 買方

## 將予出售資產

### 銷售股權

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，於完成後，銷售股權僅代表透過項目公司持有的合作投資組合之49.5%權益，而不涉及剩餘投資組合之任何權益。

於完成後：

- (a) 賣方將透過項目公司持有合作投資組合之49.5%權益；
- (b) 買方將透過項目公司持有合作投資組合之49.5%權益；及
- (c) 虹房將透過項目公司持有合作投資組合之1%權益。

### 對價

出售銷售股權的對價初始金額為人民幣4,589,175,222元(相當於約港幣5,525,332,000元)(「初始對價」)，相當於可歸屬於彩橋股東的淨資產價值人民幣9,178,350,445元(相當於約港幣11,050,665,000元)的50%，但受限於基於完成日營業時間結束時彩橋的合併賬目作出的調整。

計算可歸屬於彩橋股東的淨資產價值時，已考慮以下因素：

- (a) 合作投資組合於完成日的協定總資產價值，即(i)人民幣16,366,000,000元(相當於約港幣19,704,540,000元)(為訂約各方根據合作投資組合的定價基準狀態而協定的價值)；及(ii)直至完成日為止合作投資組合所產生的開發成本；
- (b) 彩橋於完成時的其他資產(合作投資組合的協定總資產價值除外)；及
- (c) 彩橋於完成時的負債。

## 完成後的對價調整

為調整初始對價，賣方及買方將促使其共同委聘的核數師編製及交付彩橋於完成日的合併賬目。

在彩橋於完成日的合併賬目被最終同意或確認後10個營業日內，賣方或買方(視適用情況而定)須支付相當於對初始對價調整的金額。

對價由訂約各方經公平磋商後並參考上述各項而釐定，董事認為，對價屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

## 付款條款

對價將按以下方式支付：

- (a) 初始對價的50%將於(i)簽署日期後18個營業日內或(ii)二零一八年七月二十日之前(含當日)(以較早者為準)由買方以美元支付予賣方指定的境外銀行賬戶；
- (b) 於完成時，相當於餘下初始對價的50%扣除人民幣1,000,000,000元後的剩餘金額(即人民幣1,294,587,611元，相當於約港幣1,558,674,000元)須由買方以美元一次性支付予賣方指定的境外銀行賬戶；及
- (c) 買方須於以下日期(以較晚者為準)將初始對價中剩餘的人民幣1,000,000,000元以美元一次性支付予賣方指定的境外銀行賬戶，該等款項受限於根據該協議條款就有關中國土地增值稅作出的調整：(i)於二零一九年一月二日；或(ii)項目公司就合作投資組合中第7號地塊達成若干條件之當日。

## 條件

根據該協議之條款，完成以達成或(如適用)豁免以下條件為前提條件：

- (1) 已根據上市規則之規定就該協議及交易取得股東批准(如適用)；
- (2) 除已糾正之事件外，概無發生對合作投資組合構成重大不利影響之任何事件；  
及
- (3) 賣方提供的保證於完成時在所有重大方面仍屬真實及準確。

倘上述條件於截止日期 24:00 或之前尚未獲達成或被豁免，任何訂約方有權終止該協議。

## 完成

完成將於 (i) 所有條件獲達成後第十八個營業日或 (ii) 二零一八年七月二十日(以較早者為準)並根據該協議條款及條件進行。

## 擔保

Shui On Development 同意就賣方於該協議及其他相關協議項下承擔的所有義務向大悅城及買方提供擔保。

大悅城同意就買方於該協議及其他相關協議項下承擔的所有義務向 Shui On Development 及賣方提供擔保。

儘管有上述約定，訂約各方進一步同意，由大悅城及 Shui On Development 分別提供的上述擔保於二零二零年一月一日之前的期間內的上限最高為人民幣 3,000,000,000 元。

自二零二零年一月一日起，該等適用於大悅城的上限人民幣3,000,000,000元應由訂約各方友好及誠信地協商及磋商，據此訂約各方應於二零二零年一月十日或之前訂立書面協議，以自有關協議日期起全部取消該等適用於大悅城的有關上限。適用於Shui On Development的上限應於適用於大悅城的上限取消後自動被取消。

### 股份轉讓及控制變更限制

於簽署日期起至完成日止的期間內，Shui On Development及大悅城須分別確保賣方及買方的股權架構維持不變，惟該協議另有規定者除外。

訂約各方同意，自完成日起任何時間，除經訂約各方一致同意及批准或除該協議另有規定外：

- (a) 賣方與買方持有的彩橋股份比例應維持不變；
- (b) 任何訂約各方均不得直接或間接出售其各自持有的彩橋股份；
- (c) Shui On Development及大悅城應分別始終保持直接或間接：(i) 持有賣方或買方（視適用情況而定）在股東大會上至少50%的表決權；(ii) 控制賣方或買方（視適用情況而定）董事會會議或類似機構會議上50%以上的表決權；且(iii) 控制賣方或買方（視適用情況而定）董事會或類似機構的大多數成員的任免。

根據該協議，賣方或買方均可通過向非轉讓方發出事先書面通知，將其持有的彩橋股份全部轉讓予其聯屬人士，前提為轉讓該等股份乃按照該協議條款規定的方式進行。

## 轉讓銷售股權之權利

在大悅城及買方已妥為履行該協議項下之義務的前提下，在下列條件均獲滿足後，買方可向賣方發出書面通知，要求其於彩橋的全部(而非部分)股份及股東貸款均轉讓予賣方(「認沽期權」)，有關對價將根據該協議條款並根據屆時可歸屬於彩橋股東的淨資產價值釐定：

- (a) 已出售合作投資組合的住宅及商業物業的可出售建築面積的99%或以上；及
- (b) 已出售合作投資組合的可出售停車位總數的90%。

收到書面通知後，賣方應同意收購買方所持有的彩橋的全部股權。賣方及買方各自將盡合理的商業努力於有關股權的對價釐定後的60日內完成該等股權轉讓。

## 有關彩橋、項目公司及合作投資組合之資料

彩橋於英屬維爾京群島註冊成立，其主要業務為投資及持有房地產項目。

可歸屬於彩橋股東的於二零一七年十二月三十一日的未經審核的合併淨資產價值約為人民幣3,517,000,000元(相當於約港幣4,234,441,000元)。截至二零一七年十二月三十一日止年度及二零一六年十二月三十一日止年度，彩橋均未有任何未經審核的稅前及稅後合併利潤。

項目公司於中國成立，其主要業務為於上海市虹口區進行房地產開發及房地產投資。

合作投資組合為瑞虹新城項目的兩幅地塊(即第1號及第7號地塊)的土地使用權，佔地面積為72,856.7平方米，位於上海市虹口區嘉興路及新港路街道129及130街坊。

## 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。

賣方為一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司。該公司主要從事投資及持有房地產項目。

## 有關大悅城及買方的資料

大悅城為中糧集團下屬的房地產開發及運營公司。中糧集團為中國最大的國有企業之一，主要業務包括糧油、食品，金融及地產。二零一七年末，中糧集團總資產達到約人民幣544,400,000,000元。大悅城及其附屬公司主要在中國從事開發、經營、銷售、租賃及管理綜合體項目及商業樓宇，其開發、持有及經營在中國的多處物業項目，包括北京、上海、天津、三亞、成都及香港。買方為一家投資控股公司，其50%股權由大悅城間接持有。大悅城根據上述披露的該協議的條款對買方於該協議項下擬進行的交易的所有義務提供擔保。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、所悉及所信，大悅城及買方各自及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

## 交易的財務影響及所得款項用途

完成後，彩橋及合作投資組合的財務報表將不再於本集團財務報表中合併入賬。為免疑義，剩餘投資組合於本集團合併財務報表中的會計狀況將維持不變。

考慮到彩橋於定價基準狀態之未經審核的模擬合併賬目，本集團預期出售銷售股權將實現處置收益約人民幣1,689,000,000元(相當於約港幣2,033,543,000元)，不包括對本集團剩餘權益物業重估的任何影響。

扣除稅項及交易成本後，出售銷售股權所得淨現金流總額將約為人民幣4,265,000,000元(相當於約港幣5,135,028,000元)。

股東及有意投資者務請注意，上述預期僅供說明用途。交易相關的實際會計收益或虧損可能與上述不同，並將根據彩橋於完成日的合併財務賬目狀況釐定。

本集團擬將交易之所得款項用作償還短期內即將到期之境外債務及用作本集團的一般營運資金。

## 上市規則之涵義

由於交易之最高適用百分比率超過25%但低於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、公佈及股東批准規定。

認沽期權可由買方於達成若干銷售目標條件下酌情行使，而認沽期權的行使價將根據該協議之條款參考當時的彩橋股東應佔資產淨值而釐定。由於授出認沽期權時尚未知悉行使價之貨幣價值，故根據上市規則第14.76(1)條，認沽期權被分類為本公司之主要交易。授出認沽期權須遵守上市規則第14章的申報、公佈及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於交易中擁有任何重大權益。因此，倘本公司召開股東特別大會以批准該協議及交易，概無股東須就有關決議案放棄投票。

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、Doreturn Limited及Smart Will Investments 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675,493,996股、1,477,888,889股、183,503,493股、633,333,333股、908,448,322股、150,000,000股、323,319,781股及230,000,000股股份，合共相當於本公司於本公佈日期之約56.83%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、Doreturn Limited及Smart Will Investments 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。

根據上市規則第14.41(a)條，載有(其中包括)該協議及交易進一步詳情之通函，須於本公佈刊發後15個營業日(定義見上市規則)內(即二零一八年七月十八日或之前)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

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯屬人士」	指	對任何公司、實體或人士而言，指訂約方直接或間接受該方控制或控制該方或與該方共同受他人控制的任何其他公司、實體或人士；
「定價基準狀態」	指	第1號及第7號地塊的淨地狀態；
「該協議」	指	Shui On Development、賣方、大悅城及買方就(其中包括)出售銷售股權所訂立的日期為二零一八年六月二十六日的投資總體協議(及不時地書面修訂或補充，若有)；

「聯繫人」； 「關連人士」； 「附屬公司」	指	各具有上市規則所賦予涵義；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港及中國之商業銀行均經營日常業務之日(星期六及星期日除外)；
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島；
「中糧」	指	中糧集團有限公司，中國最大的國有企業之一；
「彩橋」	指	彩橋控股有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司；
「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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：272)；
「完成」	指	根據該協議之條款及條件完成出售銷售股權；
「完成日」	指	完成進行之日；
「條件」	指	該協議所載完成的先決條件，其詳情載於本公佈「條件」一段；
「對價」	指	買方就出售銷售股權應付予賣方的總對價，有關詳情載於本公佈中「對價」一段；

「控制」	指	直接或間接：(i)持有有關公司在股東大會上至少50%的表決權；(ii)控制有關公司董事會會議或類似機構會議上50%以上的表決權；且(iii)控制有關公司董事會或類似機構的大多數成員的任免；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣；
「虹房」	指	上海虹房(集團)有限公司，一家於中國成立的有限公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「初始對價」	指	具有本公佈「對價」一段所賦予涵義；
「大悅城」	指	大悅城地產有限公司，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：207)；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「截止日期」	指	簽署日期後的兩個月的最後一日(即二零一八年八月二十六日)；
「重大不利影響」	指	因賣方故意或違反該協議的行為，造成合作投資組合遭受金額超過賣方與買方同意的合作投資組合淨地狀況下價值的15%的損失；

「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銷售股權出售之財產組合，有關詳情載於本公佈「有關彩橋、項目公司及合作投資組合之資料」一段；
「訂約方」或 「訂約各方」	指	該協議之訂約方；
「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	上海瑞虹新城有限公司，一家於中國成立的中外合作經營企業，緊接於交易前由一家本公司的全資附屬公司擁有其77.6%的股權；
「買方」	指	曉盛有限公司，為銷售股權之買方，一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司，其50%的股權由大悅城間接持有；
「認沽期權」	指	具有本公佈中「轉讓銷售股權之權利」一段所賦予之涵義；
「剩餘投資組合」	指	項目公司所持有且不受限於該協議項下擬進行的銷售股權出售之財產組合；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「銷售股權」	指	彩橋全部股權之50%，相當於透過項目公司持有的合作投資組合之49.5%權益；
「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；
「簽署日期」	指	該協議之簽署日期；
「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(包括認沽期權)；
「美元」	指	美元，美國法定貨幣；
「賣方」	指	虹得投資有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，及為本公司的間接全資附屬公司；及
「%」	指	百分比。

\* 僅供識別

除本公佈另行指明者外並僅供說明用途，人民幣按港幣1.00元兌人民幣0.83057元的匯率兌換為港幣。概不表示任何人民幣的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，二零一八年六月二十六日

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