

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)

**須予披露交易
成立合營企業、
墊付貸款
及
建議出售
項目公司股份
有關平台公司股份之認沽期權**

成立平台公司

於二零一七年八月九日，本公司之間接全資附屬公司盛甫、國泰君安(作為該信託管理人)與虹房訂立股東協議，據此，盛甫、國泰君安與虹房同意成立平台公司，以向本公司收購項目公司，平台公司由盛甫、國泰君安及虹房分別持有49%、31%及20%權益。

平台公司之註冊資本為人民幣100,000,000元(約相當於港幣116,299,000元)，將由盛甫、國泰君安及虹房按其各自於平台公司所佔持股量按比例注資，即分別以現金支付人民幣49,000,000元(約相當於港幣56,987,000元)、人民幣31,000,000元(約相當於港幣36,053,000元)及人民幣20,000,000元(約相當於港幣23,260,000元)。

墊付貸款及提供額外資金

除向平台公司注資外，盛甫將按以下方式向平台公司提供額外資金，金額最高達約人民幣2,226,050,000元(約相當於港幣2,588,882,000元)：

- (a) 盛甫將向平台公司墊付無抵押計息股東貸款人民幣1,040,700,000元(約相當於港幣1,210,327,000元)，而國泰君安將向平台公司墊付有抵押計息股東貸款人民幣1,083,170,000元(約相當於港幣1,259,720,000元)；
- (b) 盛甫及虹房將分別提供無抵押計息資金最高約人民幣400,000,000元(約相當於港幣465,197,000元)及最高約人民幣237,540,000元(約相當於港幣276,257,000元)，以撥付國泰君安貸款所產生利息；
- (c) 盛甫將於平台公司償還國泰君安甲批貸款時向平台公司墊付無抵押計息貸款最高人民幣131,680,000元(約相當於港幣153,143,000元)，以償還部分國泰君安乙批貸款。倘盛甫未能墊付有關貸款，則盛甫須支付最高約人民幣34,470,000元(約相當於港幣40,088,000元)之款項，作為所產生額外融資費用；及
- (d) 盛甫及虹房將分別按80%及20%之比例(相當於人民幣619,200,000元(約相當於港幣720,126,000元)及人民幣154,800,000元(約相當於港幣180,031,000元))以無抵押計息貸款形式承擔額外營運資金需求及項目公司購買價差額之估計總額人民幣774,000,000元(約相當於港幣900,157,000元)。

來自該信託的資金及注資合計上限為人民幣1,114,170,000元(約相當於港幣1,295,773,000元)，而餘下股東資金將由盛甫及虹房分別按80%及20%之比例向平台公司提供及／或提供支持。有關比例乃反映於盛甫所承擔之80%風險承擔及注資總額合共人民幣2,964,440,000(約相當於港幣3,447,600,000元)，當中涵蓋上文所述其提供之資金及注資，以及就認沽期權獲行使時須予支付代價，及承擔虹

房並未作擔保且將轉讓予盛甫的國泰君安甲批貸款；及虹房所承擔之20%風險承擔及注資總額，當中涵蓋上文所述其提供之資金及注資，包括其作為國泰君安乙批貸款的唯一擔保人所承擔風險。

建議出售項目公司股權

待成立平台公司後，本公司之間接全資附屬公司廸豐將出售而平台公司將收購項目公司全部股權，現金代價為人民幣110,000,000元(約相當於港幣127,929,000元)。預期建議出售事項將於二零一七年年底前完成。

國泰君安於平台公司所佔股權之認沽期權

根據股東協議之條款，盛甫已授予國泰君安認沽期權，以賦予其權利按人民幣31,000,000元(約相當於港幣36,053,000元)之現金代價向盛甫沽售其於平台公司所佔全部股權。

上市規則之涵義

本公司有關建議出售事項及認沽期權之所有相關適用百分比率均少於5%。

由於就本公司而言，有關本公司根據股東協議向平台公司注資(包括所承擔風險及注資總額)，連同根據股東協議墊付股東貸款及提供其他資金之其中一項適用百分比率超過5%但少於25%，根據上市規則第14章，於股東協議項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，故須遵守申報及公佈規定。

由於就本公司而言，有關盛甫墊付股東貸款連同當認沽期權獲行使時，未償還國泰君安貸款可能將歸屬於盛甫合計總額之其中一項適用百分比率超過5%但少於25%，根據上市規則第14章，盛甫墊付股東貸款構成本公司之須予披露交易，故須遵守申報及公佈規定。

務請股東及本公司有意投資者注意，股東協議及建議出售事項受限於多項條件，有關條件不一定得以達成。股東及本公司有意投資者買賣本公司證券時，務請審慎行事。

成立平台公司

於二零一七年八月九日，本公司之間接全資附屬公司盛甫、國泰君安(作為該信託管理人)與虹房訂立股東協議，據此，盛甫、虹房與國泰君安同意成立平台公司，以收購項目公司，平台公司由盛甫、國泰君安及虹房分別持有49%、31%及20%權益。

股東協議之主要條款載列如下。

日期

二零一七年八月九日

訂約方

- (a) 盛甫；
- (b) 國泰君安(作為管理人代表該信託行事)；及
- (c) 虹房。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除虹房持有本公司一家間接非全資附屬公司1%權益外，國泰君安、該信託與虹房及其各自之最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之第三方。

成立平台公司之目的

平台公司成立目的為透過管理項目公司，投資、發展及建設與管理該項目。

有關項目公司及該項目之資料

項目公司於中國成立，其主要業務活動為物業發展及物業投資。項目公司為本公司之間接全資附屬公司。

項目公司之主要資產為167地塊，167地塊為位於中國上海市虹口區的一幅土地。該項目將於167地塊上進行，佔地面積約61,494平方米，可發展總樓面面積約為213,200平方米。該項目為一項大型市中心重建項目，預期將成為中國上海市內環的核心城市居住空間。預期該項目之40%可發展總樓面面積將用作住宅發展用途，其餘60%空間則用作商業發展用途。預計該項目之開發週期為6至8年，而該項目總投資額將約為人民幣15,000,000,000元(約相等於港幣17,444,903,000元)，並將按需要籌集外部資金。

股東協議之主要條款

資本承擔及未來資金

平台公司之註冊資本為人民幣100,000,000元(約相當於港幣116,299,000元)，將由盛甫、國泰君安及虹房按其各自於平台公司所佔持股量按比例注資，即分別為現金人民幣49,000,000元(約相當於港幣56,987,000元)、人民幣31,000,000元(約相當於港幣36,053,000元)及人民幣20,000,000元(約相當於港幣23,260,000元)。

盛甫及虹房繳付注資須待(其中包括)虹房就投資於該項目向中國相關政府機關取得所需批准後，方告作實。

國泰君安繳付注資須待(其中包括)達成以下各項，方告作實：

- (a) 虹房以國泰君安之利益簽署擔保契據，作為國泰君安乙批貸款之擔保；
- (b) 就該項目進行之動拆遷工作所涵蓋範圍經中國相關政府機關批准；
- (c) 平台公司取得營業執照；
- (d) 項目公司與中國相關政府機關就該項目進行之動拆遷工作訂立協議；
- (e) 盛甫已向平台公司悉數支付其注資金額；及
- (f) 虹房已向平台公司悉數支付其注資金額。

墊付股東貸款及提供額外資金

(a) 盛甫及國泰君安提供股東貸款

盛甫貸款

盛甫貸款為人民幣1,040,700,000元(約相當於港幣1,210,327,000元)之無抵押貸款，按央行貸款利率乘110%之年利率計息，其還款條款從屬於絕大部分國泰君安貸款。墊付盛甫貸款須待(其中包括)國泰君安及虹房已根據股東協議支付其各自所佔部分平台公司注資後，方告作實。盛甫貸款年期為自首次向平台公司墊款當日起計八年。

國泰君安貸款

國泰君安貸款包括兩個批次，甲批貸款為數人民幣658,390,000元(約相當於港幣765,703,000元)及乙批貸款為數人民幣424,780,000元(約相當於港幣494,016,000元)，分別按年利率7.539厘及6.99厘計息。國泰君安貸款將以項目公司全部股權之質押作為擔保；及國泰君安乙批貸款則由虹房提供額外公司擔保。墊付國泰君安貸款受限於以下條件：

- (i) 國泰君安繳付注資之先決條件已獲達成；
- (ii) 平台公司完成收購項目公司，而項目公司已取得其新營業執照；
- (iii) 盛甫已向平台公司墊付盛甫貸款；及
- (iv) 就以國泰君安之利益抵押項目公司全部股權向中國相關登記部門完成登記。

(b) 盛甫及虹房提供額外資金

盛甫將提供最高無抵押計息資金約人民幣400,000,000元(約相當於港幣465,197,000元)，以撥付國泰君安甲批貸款所產生利息，而虹房將提供無抵押

計息資金最高約人民幣237,540,000元(約相當於港幣276,257,000元)，以撥付國泰君安乙批貸款所產生利息。兩筆資金均按央行貸款利率乘110%之年利率計息。

除首次出資及國泰君安貸款外，國泰君安並無責任向平台公司提供額外資金以應付資金需求。盛甫與虹房將進一步墊付額外股東資金。

(c) 盛甫提供額外貸款

盛甫須於平台公司償還國泰君安甲批貸款時向平台公司墊付無抵押計息貸款，總額最高為人民幣131,680,000元(約相當於港幣153,143,000元)，以償還部分國泰君安乙批貸款。有關貸款按央行貸款利率乘110%之年利率計息。倘盛甫未能墊付有關貸款，則盛甫須支付最高約人民幣34,470,000元(約相當於港幣40,088,000元)之款項，作為所產生額外融資費用。

(d) 額外資金需求

為平台公司任何額外營運資金需求所提供之額外墊款估計總額為人民幣774,000,000元(約相當於港幣900,157,000元)，乃以無抵押計息貸款形式提供，該等款項按央行貸款利率乘110%之年利率計息，當中包括項目公司註冊資本與建議出售事項代價之間差額人民幣10,000,000元(約相當於港幣11,630,000元)，將由盛甫及虹房分別按80%及20%之比例(即人民幣619,200,000元(約相當於港幣720,126,000元)及人民幣154,800,000元(約相當於港幣180,031,000元))承擔。

來自該信託的資金及注資合計上限為人民幣1,114,170,000元(約相當於港幣1,295,773,000元)，而餘下股東資金將由盛甫及虹房分別按80%及20%之比例向平台公司提供及／或提供支持。有關比例乃反映於盛甫所承擔之80%風險承擔及注資總額合共人民幣2,964,440,000元(約相當於港幣3,447,600,000元)，

當中涵蓋上文所述其提供之資金及注資，以及就認沽期權獲行使時須予支付代價，及虹房並未作擔保且將轉讓予盛甫的國泰君安甲批貸款；及虹房所承擔之20%風險承擔及注資總額，當中涵蓋上文所述其提供之資金及注資，包括其作為國泰君安乙批貸款的唯一擔保人所承擔風險。盛甫所作出資金及注資將以本集團內部資源撥付。

有關注資承擔、貸款及提供資金之總額乃由股東協議訂約各方參考收購項目公司所需資金及發展該項目之營運資金需求後經公平磋商而釐定。

溢利分派

盛甫及虹房將分別按80%及20%之比例分享平台公司之溢利，而國泰君安則不會分享平台公司之任何溢利。

董事會組成

平台公司董事會將包括五名董事，其中兩名董事(包括平台公司董事會主席)將由盛甫委任，而國泰君安及虹房將各自委任一名董事，餘下一名董事則由國泰君安及虹房聯合委任。

資本回報

於平台公司進行清算時，國泰君安較盛甫及虹房享有優先權取回其出資資金、未償還貸款及利息款項。盛甫及虹房將分別按80%及20%之比例分享平台公司之餘下資產。

建議出售項目公司股權

待成立平台公司後，本公司之間接全資附屬公司迪豐將出售而平台公司將收購項目公司全部股權，現金代價為人民幣110,000,000元(約相當於港幣127,929,000元)。建議出售事項之代價乃由股東協議訂約各方經參考由獨立估值師於二零一七年五月三十一日就項目公司資產總值及淨資產值所作估值分別約人民幣119,100,000元(約

相當於港幣138,500,000元)及約人民幣110,790,000元(約相當於港幣128,850,000元)後作出公平磋商而釐定。項目公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核賬目所示之資產總值及淨資產值賬面值分別約為人民幣97,850,000元(約相當於港幣113,800,000元)及約人民幣89,700,000元(約相當於港幣104,320,000元)。預期建議收購事項將於二零一七年年年底前完成。

於本公佈日期，項目公司為本公司之間接全資附屬公司。待建議出售事項完成後，項目公司將成為平台公司之全資附屬公司，而平台公司則由盛甫、國泰君安及虹房分別持有49%、31%及20%權益。因此，項目公司將不再為本公司之附屬公司。

建議出售事項之財務影響及所得款項用途

截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個財政年度內項目公司應佔虧損淨額(除稅及非經常性項目前後)分別為人民幣47,000元(約相當於港幣55,000元)及人民幣104,000元(約相當於港幣121,000元)。計及所收到代價，並參考項目公司於二零一七年五月三十一日的投資成本，本集團預計建議出售事項將錄得虧損約人民幣50,196,000元(約相當於港幣58,378,000元)。預計虧損包括項目公司於二零一七年五月三十一日之淨資產值估值與賬面值之間差額所產生虧損，以及相關交易成本。

計及交易稅項及開支約人民幣1,675,000元(約相當於港幣1,948,000元)以及盛甫向平台公司注資、貸款及所提供資金之總額(倘悉數支付)，本集團應收建議出售事項所得款項淨額估計約為人民幣51,325,000元(約相當於港幣59,690,000元)。本集團擬將有關所得款項用作一般營運資金。

國泰君安於平台公司所佔股權之認沽期權

根據股東協議之條款，盛甫已授予國泰君安認沽期權，以賦予其權利按人民幣31,000,000元(約相當於港幣36,053,000元)之現金代價向盛甫沽售其於平台公司所佔全部股權。認沽期權獲行使時，任何未償還國泰君安貸款將歸屬於盛甫。倘若盛

甫拒絕向國泰君安出售其於平台公司之股權，則認沽期權可於國泰君安向平台公司繳付首份注資金額當日起計八年期限屆滿前60日內由國泰君安酌情行使。盛甫應於完成行使認沽期權後或於國泰君安向平台公司繳付首份注資金額當日起計八年期限屆滿前向國泰君安支付代價。

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。

盛甫為於中國成立之有限責任投資控股公司，並為本公司之間接全資附屬公司。

迪豐為一家於香港註冊成立之有限公司。迪豐為一家投資控股公司，持有項目公司之全部股權。該公司為本公司之間接全資附屬公司。

有關虹房、該信託及國泰君安之資料

虹房為於中國成立之有限責任公司，為上海虹口區國有資產監督管理委員會之附屬公司。虹房及其附屬公司主要從事動拆遷、物業管理、房地產開發與公租房中介服務。

該信託由國泰君安於二零一七年七月成立，並由中國的獨立銀行提供資金，目的是以出資不超過人民幣31,000,000元(約相等於港幣36,053,000元)(為首次出資平台公司)及不超過人民幣1,083,170,000元(約相等於港幣1,259,720,000元)之股東貸款(為國泰君安貸款總額)之方式投資平台公司。預期該信託對平台公司之投資期限為8年。該信託於二零一七年七月二十六日向中國證券投資基金業協會備案。

國泰君安為於中國成立之有限責任公司。國泰君安為一家資產管理公司，主要於中國證券行業提供綜合金融服務。國泰君安獲該信託授權出任其管理人，以處理有關成立平台公司之一切事宜。國泰君安將作為該信託之管理人享有及承擔其於股東協議項下之所有權利、義務、權益及風險。

進行股東協議項下擬進行之理由及裨益

中國上海市作為中國內地之金融中心，得益於中國經濟的增長和轉型，近幾十年來一直迅猛發展。平台公司股東認可中國上海市城市化帶來的商機且有意參與其中。因此，平台公司股東正設立平台公司，藉以開發及管理該項目，同時探索其他商機。

成立平台公司是本公司輕資產策略的一部分，旨在通過合資企業、資金或合夥關係架構的協同效應，加快本公司業務拓展，以分散資金需要，提高大型項目的風險管理能力。虹房是動拆遷專家，可以發揮其於167地塊動拆遷過程中的作用，更好地做好居民的安置工作，有序改善居民的居住環境。

董事認為，股東協議及於其項下擬進行之交易之條款及條件屬公司合理，且符合本公司與股東整體利益。

上市規則之涵義

本公司有關建議出售事項及認沽期權之所有相關適用百分比率均少於5%。

由於就本公司而言，有關本公司根據股東協議向平台公司注資(包括所承擔風險及注資總額)，連同根據股東協議墊付股東貸款及提供其他資金之其中一項適用百分比率超過5%但少於25%，根據上市規則第14章，於股東協議項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，故須遵守申報及公佈規定。

由於就本公司而言，有關盛甫墊付股東貸款連同當認沽期權獲行使時，未償還國泰君安貸款可能將歸屬於盛甫合計總額之其中一項適用百分比率超過5%但少於25%，根據上市規則第14章，盛甫墊付股東貸款構成本公司之須予披露交易，故須遵守申報及公佈規定。

務請股東及本公司有意投資者注意，股東協議及建議出售事項受限於多項條件，有關條件不一定得以達成。股東及本公司有意投資者買賣本公司證券時，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涵義
「董事會」	指	董事會
「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有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：272)
「董事」	指	本公司董事
「國泰君安甲批貸款」	指	金額為人民幣658,390,000元(約相當於港幣765,703,000元)年利率為7.539厘之計息貸款，將由國泰君安向平台公司墊付，並以項目公司之全部股權作抵押
「國泰君安乙批貸款」	指	金額為人民幣424,780,000元(約相當於港幣494,016,000元)年利率為6.99厘之計息貸款，將由國泰君安向平台公司墊付，並以項目公司之全部股權及虹房所提供之公司擔保作抵押
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「國泰君安」	指	上海國泰君安證券資產管理有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，根據股東協議擔任該信託管理人

「國泰君安貸款」	指	國泰君安甲批貸款及國泰君安乙批貸款
「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責任公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「平台公司」	指	一家由盛甫、虹房及國泰君安根據股東協議於中國成立的合營公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「167地塊」	指	一幅位於中國上海市虹口區的地塊，佔地面積為61,494平方米，並由項目公司持有
「央行」	指	中國人民銀行
「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
「該項目」	指	佔地面積約61,494平方米且可發展總樓面面積約達213,200平方米的大型市中心重建項目
「項目公司」	指	上海百麗房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「建議出售事項」	指	建議由迪豐向平台公司出售項目公司全部股權

「認沽期權」	指	盛甫授予國泰君安權利按人民幣31,000,000元(約相當於港幣36,053,000元)之代價向盛甫沽售其於平台公司所佔全部股權之期權
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司每股面值0.0025美元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「股東協議」	指	由盛甫、國泰君安(作為該信託管理人)與虹房所訂立日期為二零一七年八月九日之股東協議
「股東貸款」	指	盛甫貸款及國泰君安貸款
「盛甫」	指	上海盛甫企業管理諮詢有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「盛甫貸款」	指	為數人民幣1,040,700,000元(約相當於港幣1,210,327,000元)的無抵押計息貸款，按央行貸款利率乘110%之年利率計息，將由盛甫向平台公司墊付
「廸豐」	指	廸豐發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「該信託」	指	國君資管2091定向資產管理計劃，為國泰君安成立並由中國的銀行提供資金的信託
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	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0.85985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，二零一七年八月九日

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