

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)

## 主要及關連交易

### 有條件出售

**富岸集團有限公司**

**61.54% 股權及相關貸款**

董事會宣佈，於二零一七年十一月十四日(聯交所交易時段後)，創域(本公司之全資附屬公司)及SODH與買方及億達訂立買賣協議，據此以交易總額人民幣3,160,000,000元(相等於約港幣3,716,340,000元)(i)創域已有條件同意出售及促使銷售，而買方已有條件同意收購銷售股份(佔富岸已發行股本之61.54%)、境外貸款及可轉讓境內債務；及(ii)買方已有條件同意促使償還不可轉讓境內債務。

富岸為一間投資控股公司，透過其附屬公司持有大連天地項目之78%權益，而餘下22%則由億達集團持有。於交割後，富岸將不再為本公司之附屬公司。

由於交易事項對本公司而言之最高適用百分比率為25%或以上但少於75%，根據上市規則第14章，交易事項(包括於交割後有關遞延付款之清償安排)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。

買方為本公司間接非全資附屬公司富岸之主要股東，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，根據上市規則第14A章，交易事項亦構成與本公司於附屬公司層面之關連人士之一項關連交易，須遵守申報及公佈規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准之規定。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或彼等各自之任何緊密聯繫人於交易事項中擁有任何重大權益。因此，倘本公司就批准交易事項召開股東大會，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675,493,996股、1,707,888,889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56.84%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對買賣協議及交易事項之書面批准，因此毋須召開股東特別大會以考慮買賣協議及交易事項。

載有(其中包括)交易事項詳情之通函將盡快寄發予股東。由於本公司需要時間按上市規則的規定編製資料以供載入通函，預期通函將於二零一七年十二月五日或之前寄發予股東。

交割受限於本公佈「買賣協議－條件」一段所載之多項先決條件。因此，交易事項並不一定可以實行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 緒言

董事會宣佈，於二零一七年十一月十四日(聯交所交易時段後)，創域(本公司之全資附屬公司)及SODH與買方及億達就交易事項訂立買賣協議。於交割後，富岸將不再為本公司之附屬公司。

## 訂立買賣協議之理由及裨益

根據本集團自二零一五年起採取的「輕資產策略」，交易事項可讓本集團盡量提高若干到期及／或表現未如理想物業的價值、改善其整體資產周轉率，並將其資金循環投入其他新機會。經扣除稅項及交易成本後，預計交易事項將帶來出售淨所得款項總額約人民幣3,102,000,000元(相等於約港幣3,648,120,000元)並減少淨資產負債比率6%。於交割後，根據上市規則，富岸將不再為本公司之附屬公司。

董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議及其項下擬進行的交易(包括有關沒支費用的安排)為一般商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

## 買賣協議

### 日期

二零一七年十一月十四日

### 訂約方

1. 創域，為本公司之全資附屬公司，其於本公佈日期持有富岸之61.54%股權，作為賣方；
2. 萬盈國際有限公司，為億達之全資附屬公司，其於本公佈日期持有富岸之10.26%股權，作為買方；
3. SODH，為創域於買賣協議項下責任之擔保人；及

4. 億達，為買方於買賣協議項下責任之擔保人。

除下文「有關富岸集團之資料」及「上市規則之涵義」等節所載資料外，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方、億達及彼等各自的實益擁有人均獨立於本公司及其關連人士。

### 有關事項

根據買賣協議，(i) 創域已有條件同意出售及促使銷售，而買方已有條件同意收購銷售股份(佔富岸已發行股本之61.54%)、境外貸款及可轉讓境內債務；及(ii) 買方已有條件同意促使償還不可轉讓境內債務。

### 交易總額及付款條款

交易總額(包括出售事項之對價及債務還款)為人民幣3,160,000,000元(相等於約港幣3,716,340,000元)，其中包括：

- (i) **出售事項之對價**：合共約人民幣2,871,760,000元(相等於約港幣3,377,350,000元)為就出售事項應付創域之對價，包含：
  - (a) 銷售股份的對價人民幣3,186元(相等於約港幣3,746.91元)；
  - (b) 境外貸款的對價約人民幣1,804,370,000元(相等於約港幣2,122,040,000元)；及
  - (c) 可轉讓境內債務的對價約人民幣1,067,390,000元(相等於約港幣1,255,310,000元)；及
- (ii) **債務還款**：富岸中國附屬公司以其自營資金向本集團償還不可轉讓境內債務的款項約人民幣288,240,000元(相等於約港幣338,990,000元)。

交易總額將由買方以現金按以下方式支付及清償或促使支付及清償：

- (i) 於買賣協議日期前已支付的意向金人民幣10,000,000元(相等於約港幣11,760,000元)將於簽訂買賣協議後轉為部分訂金；
- (ii) 於簽訂買賣協議後三個營業日內支付約人民幣333,630,000元(相等於約港幣392,370,000元)作為餘下訂金；
- (iii) 於交割日期支付／清償(a)約人民幣364,890,000元(相等於約港幣429,130,000元)；及(b)最多達約人民幣77,940,000元(相等於約港幣91,660,000元)，視乎中國富岸集團成員公司賬目中可動用現金結餘而定；
- (iv) 於二零一七年十二月二十九日前支付／清償約人民幣212,560,000元(相等於約港幣249,980,000元)；及
- (v) 交易總額之餘額，即交易總額人民幣3,160,000,000元減於交割日期或二零一七年十二月二十九日(以較後者為準)或之前已支付／清償的累計金額，將於交割日期後12個月內支付／清償，而其中累計金額最少人民幣1,672,560,000元(相等於約港幣1,967,020,000元)須於交割日期後六個月內支付／清償。

買方須就交易總額於交割日期的未支付結餘(「遞延付款」)支付按日計算的利息，年利率為5%，直至實際付款日期為止(包括首尾兩天)。該利率乃計及類似安排適用的利率後經公平磋商而釐定。作為保證，買方須於交割時向創域發出金額相當於銷售股份及境外貸款之未支付對價結餘(「未支付出售事項境外對價」)之承付票，並按上述利率計息。於清償任何未支付出售事項境外對價(包括其應計利息)後，買方於承付票項下責任之相應金額將按比例下降。承付票將於未支付出售事項境外對價及其應計利息獲悉數支付後歸還予買方。此外，買賣協議規定若干進一步財務控制措

施，以保障遞延付款得以支付，包括富岸集團於若干情況下自新貸款融資及出售資產所籌措的資金須存入聯名保管賬戶，而創域將有權向富岸集團委任指定財務監管人，直至及除非遞延付款(包括其應計利息)獲悉數清償。

交易總額乃由創域與買方經參考本集團於富岸集團(其持有大連天地項目之78%權益)之權益的賬面值及本集團於富岸集團的累計現金投資成本，並計及以下因素後經公平磋商而釐定：

- (i) 大連天地項目為合營企業項目，本集團於當中擁有48%實際權益，並受限於合營企業協議所載列的多項限制；及
- (ii) 富岸集團於截至二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度的淨虧損(除稅前)分別為人民幣681,480,000元(相等於約港幣801,460,000元)及人民幣691,480,000元(相等於約港幣813,220,000元)。

#### 條件

交割須待(其中包括)以下條件於截止日期或之前獲達成或(如適用)豁免方可作實：

- (i) 富岸集團的物業於交割日期或之前(a)並無被政府徵用或收回；(b)業權並無變動；及(c)並無產生產權負擔，且將會對富岸集團的物業構成重大不利影響；
- (ii) 本公司根據上市規則就買賣協議及其項下擬進行的交易事項取得股東批准；
- (iii) 億達根據上市規則就買賣協議及其項下擬進行的交易事項取得股東批准；
- (iv) 就相關可轉讓境內債務之轉讓或(如適用)出售事項取得銀行同意；
- (v) 就於交割日期解除本集團為富岸集團之利益向若干財務機構提供的公司擔保取得財務機構同意；

(vi) 就富岸之控制權變動取得財務機構同意；

(vii) (a) 就解除本公司為富岸集團之利益向其簽立的公司擔保取得三井之同意；或  
(b) 於交割前退出於大連天地項目之相關投資；及

(viii) 由一間富岸中國附屬公司與獨立第三方就於大連天地項目的項目地盤內一間學校之發展訂立補充協議。

## 交割

交割將於所有條件根據買賣協議獲達成或豁免(唯上文(ii)及(iii)段下之條件不得被豁免)之日後第二個營業日或創域與買方以書面協定的其他日子進行。

於本公佈日期，富岸為本集團之附屬公司，但作為本公司之聯營公司於本集團之財務報表入賬。於交割後，富岸將不再為本公司之附屬公司，而本公司將不再持有富岸的任何股本權益。

## 擔保

SODH已同意向買方擔保創域履行於買賣協議下其全部責任，直至創域之有關責任已全部達成。

億達已同意向創域擔保買方履行於買賣協議下其全部責任，直至買方之有關責任已全部達成。

## 有關富岸集團之資料

於本公佈日期，富岸為一間合營企業，由本集團透過創域、瑞安建業集團透過明域集團有限公司及億達集團透過買方分別持有 61.54%、28.20% 及 10.26% 權益。

富岸透過其附屬公司持有大連天地項目之 78% 權益，而大連天地項目餘下之 22% 權益則由億達集團持有。富岸集團於二零零七年成立以開發及經營大連天地項目，該項目乃由本集團、瑞安建業集團及億達集團聯合開發及經營的房地產開發及投資項目，為中國大連一項大型綜合發展項目，預計可發展的總樓面面積約為 3,000,000 平方米，包括軟件辦公室、住宅、商業及零售物業、酒店及教育設施。

董事會已獲瑞安建業集團通知，明域集團有限公司(瑞安建業之全資附屬公司)已於本公佈日期訂立一份買賣協議以出售其於富岸的全部股本權益予買方，有關詳情已載於瑞安建業於同日之公佈(「瑞安建業出售事項」)。

下表載列富岸集團於截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度的經審核財務資料概要：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一六年		二零一五年	
	人民幣	相等於概約 百萬元	人民幣	相等於概約 百萬元
淨虧損(除稅前)	(681.48)	(801.46)	(691.48)	(813.22)
淨虧損(除稅後)	(569.74)	(670.05)	(598.82)	(704.25)

富岸集團於二零一七年六月三十日之未經審核合併總權益(包括非控股權益)為約人民幣 1,230,010,000 元(相等於約港幣 1,446,560,000 元)。

## 對本集團之財務影響及所得款項用途

本集團預期就交易事項確認虧損約人民幣495,000,000元(相等於約港幣582,150,000元)，即(i)交易總額；與(ii)本集團於富岸之投資的未經審核賬面值約人民幣3,597,000,000元(相等於約港幣4,230,270,000元)之差額，以及有關交易事項之成本及開支約人民幣58,000,000元(相等於約港幣68,210,000元)。此估計出售虧損將部分被遞延付款的應計利息約人民幣93,000,000元(相等於約港幣109,370,000元)所抵銷，該應計利息將於交割後直至遞延付款獲悉數清償為止確認為本集團之收入。

股東應注意上述財務影響僅作說明之用，須經參考於交割日期本集團於富岸之投資的賬面值作核實。

交易事項之所得款項淨額人民幣3,102,000,000元(相等於約港幣3,648,120,000元)，經扣除交易成本及開支後將由本集團用作進一步減少銀行借款及一般營運資金。所得款項淨額之確實分配將取決於在當前信貸市場環境下銀行借款可能重續、延長或再融資的比例。

## 根據出資協議有關沒支付費用的財務支援

根據出資協議，創域、買方及明域集團有限公司同意按彼等各自於富岸集團的實際股權比例以出資貸款的方式向富岸集團提供不超過人民幣781,000,000元的資金(「出資貸款」)。此外，按出資協議，任何富岸股東可不時向富岸集團提供其他股東應相配的額外貸款。根據第一份財務支援協議及第二份財務支援協議，創域進一步向富岸集團提供金額分別最多達人民幣240,000,000元及人民幣289,000,000元的額外單邊貸款(「單邊貸款」)。

於本公佈日期，買方並無向富岸集團提供任何其應佔份額的出資貸款或作出與單邊貸款相應的任何相配貸款。根據出資協議的條款，買方應向創域支付一筆費用，該筆費用按創域所提供的貸款未償還數額及相應多作出的出資貸款乘以買方於富岸集團的實際股權比例後的12%年利率計算，金額約為人民幣52,080,000元(相等於港幣61,250,000元)(「沒支付費用」)。

作為交易事項的一部分，根據買賣協議，創域及買方同意於交割時買方應付創域的所有沒支付費用被認為已悉數清償。由於按上市規則第14.07條計算對沒支付費用而言之最高適用百分比率超過0.1%但少於5%，根據上市規則第14A章，本集團向億達集團提供的有關財務支援構成本公司之關連交易，須遵守申報及公佈規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。概無董事於有關沒支付費用之安排中擁有任何重大權益。

### 上市規則之涵義

於本公佈日期，本公司主席兼執行董事羅康瑞先生及其聯繫人合共實益擁有本公司已發行股份約57.23%之權益。羅康瑞先生亦為瑞安建業之主席兼執行董事，而彼及其聯繫人於本公佈日期合共實益擁有瑞安建業已發行股份約48.44%之權益。羅康瑞先生並無於億達集團擁有任何權益，亦並無與億達集團及其關連人士有關或有關連。

於本公佈日期，非執行董事黃月良先生亦為瑞安建業之執行董事、行政總裁及財務總裁。於本公佈日期，彼實益擁有瑞安建業已發行股份約0.81%之權益及並無於本公司及億達之股份擁有任何權益。

概無董事於交易事項中擁有任何重大權益。儘管如此，為達到最高的良好企業管治水平，考慮到瑞安建業出售事項，羅康瑞先生及黃月良先生各人已自願就批准交易事項之董事會決議案放棄投票。

由於交易事項對本公司而言之最高適用百分比率為25%或以上但少於75%，根據上市規則第14章，交易事項(包括於交割後有關遞延付款之清償安排)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。本公司將遵守上市規則項下有關遞延付款之所有披露責任(如適用)。

買方為本公司間接非全資附屬公司富岸之主要股東，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，根據上市規則第14A章，交易事項亦構成與本公司於附屬公司層面之關連人士之一項關連交易，須遵守申報及公佈規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務建議及股東批准之規定。

據董事所知、所悉及所信，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事項中擁有任何重大權益。因此，倘本公司就批准交易事項召開股東大會，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，並共同構成一類緊密聯繫股東，分別持有675,493,996股、1,707,888,889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56.84%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對買賣協議及交易事項之書面批准，因此毋須召開股東特別大會以考慮買賣協議及交易事項。

載有(其中包括)交易事項詳情之通函將盡快寄發予股東。由於本公司需要時間按上市規則的要求編製資料以供載入通函，預期通函將於二零一七年十二月五日或之前寄發予股東。

交割受限於本公佈「買賣協議－條件」一段所載之多項先決條件。因此，交易事項並不一定可以實行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 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。

萬盈為億達的全資附屬公司，其主要活動為投資控股。

SODH主要從事投資控股及債務融資。

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：

「聯繫人」、 「關連人士」 、「附屬公司」 及「主要股東」	指	各自具有上市規則所賦予涵義；
「可轉讓境內債務」	指	於買賣協議日期富岸集團中國成員公司應付本集團中國成員公司的貸款及債務以及應收款項，總額約為人民幣1,164,110,000元(相當於約港幣1,369,060,000元)，根據買賣協議將轉讓予買方或其指定承讓人；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港及中國之銀行開放予公眾營業之日(星期六或星期日除外)；
「交割」	指	買賣協議項下出售事項的交割；
「交割日期」	指	交割日期；
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，為於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：272)；
「出資貸款」	指	具有本公佈中「根據出資協議有關沒支付費用的財務支援」一節賦予該詞的涵義；
「出資協議」	指	明域集團有限公司、創域、買方及富岸於二零一五年十二月三十一日就(其中包括)為大連天地項目提供額外資金而訂立的出資協議；

「大連天地項目」	指	由本集團、瑞安建業集團及億達集團聯合開發及經營的大連天地房地產開發項目，為中國大連一項大型綜合發展項目，預計可發展的總樓面面積約為3,000,000平方米，包括軟件辦公室、住宅、商業及零售物業、酒店及教育設施；
「遞延付款」	指	具本公佈內「買賣協議－交易總額及付款條款」一節所賦予涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	創域根據買賣協議向買方出售銷售股份、境外貸款及可轉讓境內債務；
「第一份財務支援協議」	指	創域與富岸就一筆金額最多達人民幣240,000,000元的單邊貸款而於二零一五年十二月三十一日訂立的財務支援協議，於本公司二零一五年十二月三十一日的公佈進一步披露；
「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；
「創域」	指	創域集團有限公司，本公司的全資附屬公司，為一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「截止日期」	指	二零一七年十二月二十九日(或買賣協議訂約各方可能協定之其他日期)；

「澳門」	指	中國澳門特別行政區；
「三井」	指	Mitsui Fudosan Residential Co. Ltd.，一家於日本註冊成立的有限公司及大連天地項目若干投資的項目合夥人；
「黃月良先生」	指	黃月良先生；
「羅康瑞先生」	指	羅康瑞先生；
「不可轉讓境內債務」	指	富岸集團中國成員公司應付本集團中國成員公司的貸款及債務，於買賣協議日期總額為人民幣288,240,000元(相當於約港幣338,990,000元)，該等貸款及債務將附帶於出售事項償還予本集團；
「沒支付費用」	指	具有本公佈中「根據出資協議有關沒支付費用的財務支援」一節賦予該詞的涵義；
「境外貸款」	指	富岸集團中國境外成員公司應付創域的股東貸款，於買賣協議日期總額約為人民幣1,911,380,000元(相當於約港幣2,247,890,000元)，該等股東貸款根據買賣協議將轉讓予買方或其指定承讓人；
「未支付出售事項 境外對價」	指	具本公佈內「買賣協議－交易總額及付款條款」一節所賦予涵義；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、台灣及澳門；
「買方」	指	萬盈國際有限公司，億達的全資附屬公司，為一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司；

「富岸」	指	富岸集團有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，於本公佈日期，由本集團透過創域、瑞安建業集團透過明域集團有限公司及億達集團透過買方分別持有61.54%、28.20%及10.26%權益；
「富岸集團」	指	富岸及其附屬公司之統稱；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「買賣協議」	指	創域、SODH、買方與億達就交易事項所訂立日期為二零一七年十一月十四日之買賣協議(其不時所作修訂)；
「銷售股份」	指	富岸每股1.00美元的480股普通股，相當於富岸已發行股本之61.54%；
「第二份財務支援協議」	指	創域與富岸就一筆金額最多達人民幣289,000,000元的單邊貸款而於二零一六年十二月五日訂立的財務支援協議，於本公司二零一六年十二月五日的公佈進一步披露；
「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；
「瑞安建業」	指	瑞安建業有限公司，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：983)；
「瑞安建業出售事項」	指	具本公佈內「有關富岸集團之資料」一節所賦予涵義；
「瑞安建業集團」	指	瑞安建業及其附屬公司之統稱；
「SODH」	指	Shui On Development (Holding) Limited，一家在開曼群島註冊成立之受豁免有限責任公司及本公司之全資附屬公司；

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「交易總額」	指	出售事項之總對價及債務還款，即人民幣3,160,000,000元(相當於約港幣3,716,340,000元)；
「交易事項」	指	出售事項及償還不可轉讓境內債務；
「單邊貸款」	指	具有本公佈中「根據出資協議有關沒支付費用的財務支援」一節賦予該詞的涵義；
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣；
「億達」	指	億達中國控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3639)；
「億達集團」	指	億達及其附屬公司之統稱；及
「%」	指	百分比。

就本公佈而言，所用的匯率為港幣1元兌人民幣0.8503元，僅供說明用途，概不表示任何金額已經、可能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，二零一七年十一月十四日

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。

\* 僅供識別