

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：

出售上海瑞虹新城有限公司之

21.4% 股權

相當於合作投資組合之49.5%權益

該協議

於二零一七年十二月十九日，Shui On Development、賣方(均為本公司之全資附屬公司)、國壽基金與項目公司訂立該協議，據此(其中包括)賣方將向國壽基金轉讓銷售股權，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

由於國壽基金的基金管理人國壽資本為本公司於附屬公司層面之關連人士之聯繫人，故交易構成本公司之關連交易。

由於董事已批准交易，而獨立非執行董事已確認有關交易之條款屬公平合理、屬於或優於一般商業條款，且符合本公司及股東整體利益，故根據上市規則第14A.101條，交易須遵守申報及公佈規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下之通函、獨立財務意見及股東批准規定。

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。

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個營業日內(即二零一八年一月十二日或之前)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

於二零一七年十二月十九日，Shui On Development、賣方(均為本公司之全資附屬公司)、國壽基金與項目公司訂立該協議，據此(其中包括)賣方將向國壽基金轉讓銷售股權，相當於透過項目公司持有的合作投資組合之49.5%權益(「權益轉讓」)。

進行交易之背景及理由以及預期對本公司之裨益

根據本集團自二零一五年起採取的「輕資產策略」，交易可使本集團優化提升若干成熟投資物業的價值，並將其資金循環投入其他新機會。待完成後，預計交易將帶來收益人民幣1,196,000,000元(相等於約港幣1,414,397,000元)；經扣除稅項及交易成本後，淨所得款項總額約為人民幣3,614,000,000元(相等於約港幣4,273,939,000元)。

此外，我們的「輕資產策略」其中一個重點方向為憑藉我們的商業品牌及資產管理專長，擴展我們的投資組合及經常性收入基礎。我們將與金融機構、土地擁有人或其他投資者合作，令資金來源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。交易，連同雙方之間就近期已完成轉讓本公司所持有創智天地項目49%權益所建立的夥伴關係，顯示本集團有意與國壽集團發展長期戰略夥伴關係。於二零一七年十二月十九日，本公司與國壽集團旗下之全資附屬公司國壽資本訂立一項戰略合作協議，內容有關可能就位於中國的房地產項目投資進行合作。有關戰略夥伴關係的詳情，載於日期為二零一七年十二月十九日的新聞稿。

於完成後，本集團將保留合作投資組合的49.5%權益，並將擔任合作投資組合的開發管理人及資產管理人。

董事(包括獨立非執行董事)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

二零一七年十二月十九日

訂約各方

(a) Shui On Development；

(b) 賣方；

(c) 國壽基金；及

(d) 項目公司

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(有關詳情載於本公佈內「有關項目公司及合作投資組合之資料」一段)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。

待完成後：

(a) 國壽基金將透過項目公司持有合作投資組合之49.5%權益；

(b) 賣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。

購買價

出售銷售股權之購買價初步金額為人民幣3,869,000,000元(相等於約港幣4,575,503,000元)(「初步購買價」)，相當於合作投資組合之協定資產淨額人民幣7,817,000,000元(相等於約港幣9,244,433,000元)之49.5%，並受限於完成時的調整。初步購買價較合作投資組合於二零一七年十二月三十一日之未經審核估計賬目所示賬面值(即人民幣3,022,000,000元，相等於約港幣3,573,836,000元)有溢價約28%。有關溢價乃由訂約各方經公平磋商後並參考外部獨立專業估值師所作市場估值而釐定。

計算上述合作投資組合之協定資產淨值時，已計及以下各項因素：

- (a) 合作投資組合之協定資產總值人民幣9,510,000,000元(相等於約港幣11,246,585,000元)，為賣方與國壽基金根據合作投資組合之定價基準狀態而協定；
- (b) 合作投資組合之定價基準狀態直至完成為止所產生及將產生之建設及安裝成本(包括設計費用)、公共設施成本及境內財務成本，就此，有關成本於二零一七年十二月三十一日之初步金額為人民幣505,000,000元(相等於約港幣597,216,000元)，乃按合作投資組合於二零一七年十二月三十一日之估計賬目釐定，並受限於完成時的調整；
- (c) 於完成時合作投資組合之其他資產(並未計入合作投資組合之協定資產總值的部分)，就此，有關資產於二零一七年十二月三十一日之初步金額為人民幣63,000,000元(相等於約港幣74,504,000元)，乃按合作投資組合於二零一七年十二月三十一日之估計賬目釐定，並受限於完成時的調整；及
- (d) 於完成時合作投資組合之負債，就此，有關負債於二零一七年十二月三十一日之初步金額為人民幣2,261,000,000元(相等於約港幣2,673,873,000元)，乃按合作投資組合於二零一七年十二月三十一日之估計賬目釐定，並受限於完成時的調整。

就於完成時對初步購買價作調整之目的，於完成後30日內，賣方及國壽基金須促使指派之核數師審核合作投資組合於完成日期之賬目，以及確定上述(b)、(c)及(d)項於完成時之金額，並就合作投資組合之資產淨值作調整，以反映截至完成為止所出現變動。

完成後購買價調整

於完成後，初步購買價應按以下方式作調整：

- (a) 倘購買價超出初步購買價，且有關差額不超過初步購買價之7%，國壽基金須於五個營業日內向賣方支付有關差額，並分別將差額之90%及10%存入由賣方所指定任何境內聯屬人士(有關金額將根據該協議之條款進一步轉賬至賣方指定之境外銀行賬戶)及由賣方與國壽基金共同控制之銀行賬戶(有關金額將用作繳納賣方於中國應付之交易稅)；
- (b) 倘購買價超出初步購買價，且有關差額超過初步購買價之7%，則購買價上限為初步購買價之107%，而有關差額將根據上文(a)項所述支付予賣方；及
- (c) 倘購買價低於初步購買價，則賣方須於五個營業日內向國壽基金指定之銀行賬戶支付或促使支付相當於有關差額之金額。

購買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，購買價屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

付款條款

初步購買價之100%將由國壽基金於簽署日期後第5個營業日或所有條件獲達成或豁免(視適用情況而定)後1個營業日內(以較後者為準)一次性支付予由賣方與國壽基金共同控制之銀行賬戶，並將進一步轉賬至賣方指定之境外銀行賬戶。

條件

根據該協議之條款，初步購買價之支付乃以國壽基金之聯屬人士在簽署日期後第5個營業日上午九時正止並無接獲有關中國監管機關反對進行交易為條件；並受限於在截止日期或之前達成或(如適用)豁免以下條件：

- (1) 已根據上市規則之規定(如適用)就該協議及交易取得股東批准；
- (2) 已取得該協議所述為該項目提供貸款之所有銀行就權益轉讓發出之書面同意；
- (3) 項目公司已根據該協議之條款向中國商務部之地方分部就權益轉讓備案；
- (4) 項目公司已根據該協議之條款向相關登記機關提供就權益轉讓申請中國工商行政變更登記(「工商變更申請」)所需之所有文件以待預先審核(毋須正式提交文件)，並獲有關登記機關口頭確認所提供文件符合有關規定；
- (5) 與合作投資組合有關連的註冊商標之法定擁有人已以書面方式發出形式及內容符合該協議所規定的許可，容許項目公司免費使用有關商標，以於以下期間內就合作投資組合使用有關商標：(i) 合作投資組合之權益僅由賣方、國壽基金及虹房(及其各自的聯屬人士)擁有，或僅由賣方及國壽基金(及其各自的聯屬人士)擁有之期間；及(ii) 由上海新天地或 Shui On Development 之其他聯屬人士就合作投資組合提供資產管理服務之期間；
- (6) 於簽署日期後概無頒佈任何適用法律、法院命令、政府命令或任何其他類似禁令，而可能致令交易之所有或任何重大部分無效，亦無對任何訂約方施加最終及不可上訴的禁令或限制，而可能致令其不能完成交易之所有或任何重大部分；

- (7) 根據該協議之條款，Shui On Development 及賣方於該協議項下所提供保證於支付購買價時仍於所有重大方面屬真實及準確；
- (8) 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
- (9) 除已糾正或已獲國壽基金明確豁免之事件外，賣方概無違反其於該協議項下作出之任何完成前承諾。

國壽基金可藉著向其他訂約各方發出書面通知，豁免上述第(4)、(5)、(7)、(8)及(9)項條件。為免疑義，倘所有其他條件已獲達成或豁免，則上述第(6)、(7)、(8)及(9)項條件將被視為已獲達成，惟任何訂約方提供證明顯示有關條件未獲達成除外。

倘上述條件於截止日期或之前尚未獲達成或豁免，任何訂約方有權將截止日期延後一個月。倘訂約各方於截止日期後五個營業日內未有行使其權利延後截止日期，或倘任何條件於經延後截止日期結束時尚未獲達成或豁免，則任何並無違約訂約方可全權酌情決定向其他訂約各方發出書面通知立即終止該協議。

完成

工商變更申請將於國壽基金支付初步購買價(有關詳情載於本公佈「購買價」一段)當日提交。

完成將根據該協議之條款及條件按以下方式進行：

- (a) 倘工商變更申請於國壽基金支付初步購買價當日獲接納，完成將於有關登記機關接納工商變更申請當日後的營業日上午十時正進行；或
- (b) 倘工商變更申請於國壽基金支付初步購買價當日後的營業日上午獲接納，完成將於有關登記機關接納工商變更申請當日後的營業日下午一時正進行。

擔保

Shui On Development 同意為國壽基金的利益就賣方於有關該協議項下擬進行交易的所有責任提供擔保。Shui On Development 及賣方同意為項目公司之利益就瑞安管理於開發管理協議項下之所有責任提供擔保。

合作投資組合之管理

待完成後，項目公司將委聘瑞安管理及上海新天地分別就第 10 號地塊之開發及建設提供管理服務，以及就合作投資組合提供資產管理服務。

轉讓限制

(a) 鎖定期

除該協議內另有訂明外，於鎖定期內，訂約各方概不得在未取得賣方與國壽基金發出一致書面同意及批准下，轉讓或讓予其於合作投資組合中的所有或任何部分之權利或責任予第三方。

(b) 優先購買權

除該協議另有訂明外，賣方與國壽基金各自對任何轉讓其透過項目公司所持有於合作投資組合之全部(而非部分)權益按照不遜於擬轉讓方提議的條款享有優先購買權。

(c) 隨售權

受限於上文(a)及(b)項，倘賣方或國壽基金提議向第三方轉讓其(透過項目公司)所持有於合作投資組合之全部(而非部分)權益，另一訂約方有權以相同條款出售其權益。

(d) 強制出售權

受限於上文(a)及(b)項，倘買方或國壽基金提議向第三方轉讓其透過項目公司所持有於合作投資組合之全部(而非部分)權益，該訂約方有權要求另一訂約方以相同條款轉讓其權益。

(e) 無部分轉讓

任何轉讓合作投資組合之權益必須包括擬轉讓方所持有之全部(而非部分)權益。

本公司於行使優先購買權、隨售權及強制出售權時，將遵守上市規則項下之適用規定。

觸發事件及認購期權

於發生觸發事件時，國壽基金可向 Shui On Development 授出認購期權，以供 Shui On Development 及其聯屬人士收購國壽基金所持有合作投資組合之股權。倘 Shui On Development 行使認購期權，有關應付代價將為國壽基金於合作投資組合所持有股權之公平市值。

倘於接獲授出認購期權之書面通知時，(1) Shui On Development 通知國壽基金其將不會根據該協議之條款予以行使有關認購期權，或 Shui On Development 並無於該協議規定期間內回覆國壽基金並明確說明其會否行使有關認購期權；或(2) Shui On Development 行使認購期權，但有關轉讓國壽基金所持有股權未有於認購期權獲行使後 120 日內完成，而有關未能完成乃基於 Shui On Development 所導致原因所致，則國壽基金將於建議轉讓其透過項目公司持有的合作投資組合之權益予第三方時，擁有強制出售權，可要求賣方按公平市價出售其透過項目公司持有的合作投資組合之權益予同一名第三方。

本公司在行使認購期權時，將遵守上市規則項下之適用規定。

有關項目公司及合作投資組合之資料

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。

合作投資組合為該項目的一組已開發房地產及未開發地塊，即月亮灣(瑞虹天地第3號地塊)、星星堂(瑞虹天地第6號地塊)及二期商場(瑞虹坊3區)，可銷售及可出租總建築面積為110,795平方米，及一項位於第10號地塊之在建工程，地上計容建築面積為282,665平方米，以及562個配套車位。

於二零一七年六月三十日，合作投資組合之未經審核資產淨值約為人民幣5,572,000,000元(相當於約港幣6,589,482,000元)。截至二零一七年六月三十日止六個月，合作投資組合之未經審核稅前及稅後虧損分別約為人民幣34,000,000元(相當於約港幣40,209,000元)及人民幣25,000,000元(相當於約港幣29,565,000元)。截至二零一六年十二月三十一日止年度，合作投資組合之未經審核稅前及稅後利潤分別約為人民幣368,000,000元(相當於約港幣435,199,000元)及人民幣276,000,000元(相當於約港幣326,399,000元)。截至二零一五年十二月三十一日止年度，合作投資組合之未經審核稅前及稅後利潤分別約為人民幣38,000,000元(相當於約港幣44,939,000元)及人民幣28,000,000元(相當於約港幣33,113,000元)。

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。

賣方為一家於毛里求斯註冊成立的投資控股有限公司，及為本公司的間接全資附屬公司。

有關國壽基金之資料

國壽基金為根據中國法律成立的有限合夥企業，成立目的為投資及管理合作投資組合。國壽基金由國壽集團的全資附屬公司管理及提供資金。

交易的財務影響及所得款項用途

完成後，合作投資組合將不再於本公司之財務報表綜合入賬。為免疑義，剩餘投資組合將仍於本公司之財務報表綜合入賬。

經計及合作投資組合於二零一七年十二月三十一日的估計賬目，本集團預計出售銷售股權將實現收益約為人民幣1,196,000,000元(相當於約港幣1,414,397,000元)。預計收益包括來自出售銷售股權之收益，以及來自本集團於合作投資組合餘下權益之公平值收益，即於合作投資組合餘下權益之公平價值與賬目價值之間的差額。

經扣除稅項及交易成本後，出售銷售股權之總所得款項淨額將約為人民幣3,614,000,000元(相當於約港幣4,273,939,000元)。於完成後，本公司的資產負債比例將下降約14%。

務請股東及有意投資者留意，上述預測僅作說明之用。有關交易的實際會計收益或虧損可能有別於上文所述者，並將根據合作投資組合於完成日期的財務狀況而定。

本集團擬運用交易的所得款項償還於短期內到期的境外債項及用作本集團的一般營運資金。

上市規則之涵義

由於國壽基金的基金管理人國壽資本為本公司於附屬公司層面之關連人士之聯繫人，故交易構成本公司之關連交易。

由於董事已批准交易，而獨立非執行董事已確認有關交易之條款屬公平合理、屬於或優於一般商業條款，且符合本公司及股東整體利益，故根據上市規則第14A.101條，交易須遵守申報及公佈規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下之通函、獨立財務意見及股東批准規定。

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。

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(即二零一八年一月十二日或之前)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，指由訂約方直接或間接控制該方或受該方控制或由其他公司、實體或人士共同控制的任何其他公司、實體或人士；對任何自然人而言，指該人士的親屬(即子女、配偶、兄弟姊妹或父母)及由該自然人或其親屬直接或間接控制的任何實體。就該協議而言，項目公司將不被視為 Shui On Development、賣方或國壽基金的聯屬人士；
「定價基準狀態」	指	月亮灣(瑞虹天地第3號地塊)、星星堂(瑞虹天地第6號地塊)及二期商場(瑞虹坊3區)之現狀以及第10號地塊的淨地狀況；
「該協議」	指	由 Shui On Development、賣方、國壽基金及項目公司於二零一七年十二月十九日就(其中包括)交易訂立之投資總體協議；
「工商變更申請」	指	具有本公佈「條件」一段所賦予涵義；
「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	中國之商業銀行開放予公眾營業之日子(星期六及星期日除外)；
「認購期權」	指	由國壽基金就 Shui On Development 及其聯屬人士收購由國壽基金於合作投資組合持之股權向 Shui On Development 授出之認購期權；

「國壽資本」	指	國壽資本投資有限公司，一家於中國成立的有限公司，及為國壽集團的全資附屬公司；
「國壽基金」	指	上海丸晟實業合夥企業(有限合夥)，根據中國法律成立的有限合夥企業，為該協議之買方；
「國壽集團」	指	中國人壽保險(集團)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對出售銷售股權的完成；
「完成日期」	指	完成進行日期；
「條件」	指	該協議所載支付初步購買價付款的先決條件，其詳情載於本公佈「條件」一段；
「開發管理協議」	指	將於完成日期由項目公司及瑞安管理訂立之開發管理協議，據此項目公司將委任瑞安管理就該項目第10號地塊之在建工程開發提供管理服務；
「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；
「初步購買價」	指	具有本公佈「購買價」一段所賦予涵義；
「創智天地項目」	指	一系列包括零售、辦公室、酒店、泊車位及會所的物業，通稱為「創智天地」，位於上海楊浦區；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「鎖定期」	指	由完成日期起計八年，可按照賣方與國壽基金之協定延長兩年；
「截止日期」	指	二零一八年一月三十一日；
「第 10 號地塊」	指	太陽宮(瑞虹天地第 10 號地塊)；
「重大不利影響」	指	除該協議另有訂明外，超過該協議項下經訂約各方同意的合作投資組合資產總值 10% 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；
「該項目」	指	瑞虹新城項目；

「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資經營企業；
「購買價」	指	國壽基金就出售銷售股權應付的總購買價，有關詳情載於本公佈「購買價」一段；
「剩餘投資組合」	指	賣方透過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	項目公司全部股權之21.4%，相當於透過項目公司持有的合作投資組合之49.5%權益；
「上海新天地」	指	上海新天地商業管理有限公司，一家於中國成立的有限公司，及為本公司的附屬公司；
「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；
「瑞安管理」	指	瑞安管理(上海)有限公司，一家於中國成立的有限公司，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；

「權益轉讓」	指	具有本公佈「緒言」一段所賦予涵義；
「觸發事件」	指	項目公司於鎖定期屆滿前一個月持有剩餘投資組合中任何財產；
「美元」	指	美元，美國法定貨幣；
「賣方」	指	Hollyfield Holdings Limited，一家於毛里求斯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0.84559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，二零一七年十二月十九日

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。