

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)

須予披露交易
收購上海新灣景置業有限公司

董事會宣佈，於二零一七年十二月二十日(交易時段後)，本公司之間接全資附屬公司上海澤辰房地產經營有限公司(作為買方)與賣方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意收購目標公司之全部股權及股東貸款，對價約為人民幣1,144.3百萬元(相當於約港幣1,353.7百萬元)(可作出必要調整)。

目標公司從事(其中包括)房地產開發經營以及物業管理業務，其唯一資產為兩棟位於中國上海市楊浦區新江灣城之辦公室大樓之該物業，即建發君逸大廈。

由於就本公司而言，有關收購事項之最高適用百分比率超過5%但少於25%，故收購事項構成本公司之一項須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下之申報及公佈規定。

緒言

董事會宣佈，於二零一七年十二月二十日(交易時段後)，本公司之間接全資附屬公司(作為買方)與賣方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意收購目標公司之全部股權及股東貸款，對價約為人民幣1,144.3百萬元(相當於約港幣1,353.7百萬元)(可作出必要調整)。有關協議乃於買方成功投得有關目標公司之競標後訂立，而有關競標已於二零一七年十二月十九日結束。

為參予競標，合共人民幣220百萬元(相當於約港幣260.3百萬元)之款項已支付至上海聯合產權交易所指定之銀行賬戶，該款項將轉作對價首期款之一部分。

進行收購事項之理由及裨益

該物業位於中國上海市楊浦區新江灣城。該物業的地理位置接近本公司旗下的上海創智天地項目，而收購事項將擴充及加強創智天地品牌，同時擴大我們在上海不斷發展且日趨成熟的辦公室市場部分中的辦公室項目組合。此舉亦符合我們新定有關擴大本公司於上海辦公室市場所佔份額的長遠策略。此外，該物業亦為我們帶來良好機會，以憑藉我們的品牌及資產管理專業知識，轉變為輕資產業務模式的其中一環。

董事(包括獨立非執行董事)認為，收購事項及下文所述之買賣協議乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及本公司股東整體利益。

買賣協議

日期

二零一七年十二月二十日

訂約方

1. 建發房地產集團有限公司，作為賣方；
2. 上海澤辰房地產經營有限公司，作為買方。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其實益擁有人均獨立於本公司及其關連人士。

主旨事項

根據買賣協議，賣方同意出售而買方同意收購目標公司之全部股權及股東貸款。有關目標公司之進一步詳情，載於下文「有關目標公司及該物業之進一步詳情」一節。

對價及付款條款

對價為人民幣1,144.3百萬元(相當於約港幣1,353.7百萬元)(可作出必要調整)，其中：

- (i) 買方於投交標書時所支付訂金人民幣220百萬元將轉作對價之首期付款其中部分，而買方將於簽訂買賣協議後三個營業日內，即於二零一七年十二月二十五日或之前支付額外約人民幣409百萬元；及
- (ii) 對價餘額將於簽訂買賣協議後30個營業日內，即二零一八年二月一日或之前支付。

就對價餘額而言，買方將就緊隨簽訂買賣協議後三個營業日後翌日起至實際支付對價餘額當日止期間(包括首尾兩日)，按中國人民銀行就一年內到期之任何貸款所釐定基本貸款利率向賣方支付利息，於本公佈日期，該年利率為4.35%。

對價(即競價)乃按以下各項而釐定：(i)根據與該物業位置及物理規格相近之可資比較物業所得出該物業之價格；(ii)目標公司於二零一七年七月三十一日之經調整的資產負債總額；(iii)股東貸款合共約人民幣319.3百萬元(相當於約港幣377.7百萬元)。預期對價將以本集團之內部資源及來自金融機構之新借貸撥付資金。

完成

完成可能於悉數支付對價後，或如賣方另行選擇，於悉數支付對價前落實，前提為買方須以賣方之利益提供目標公司之全部股權作為抵押，以擔保悉數支付對價餘額，有關抵押將於悉數支付對價後解除。

於完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，並在會計上作為需合併報表的附屬公司計入本集團之財務報表。

有關目標公司及該物業之進一步詳情

目標公司為根據中國法律成立之國有企業，其註冊資本為人民幣10百萬元(相當於約港幣11.8百萬元)。目標公司從事(其中包括)房地產開發經營以及物業管理，其唯一資產為該物業。

下表概述目標公司於截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度之經審核財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣元	二零一六年 人民幣元
除稅前溢利／(虧損)淨額	189.29	(50,624.68)
除稅後溢利／(虧損)淨額	141.97	(38,710.74)

目標公司於二零一七年七月三十一日之經審核負債淨額約為人民幣325,762.24元(相當於約港幣385,376.73元)。

該物業包括位於中國上海市楊浦區新江灣城之兩棟辦公室大樓，即建發君逸大廈，可供出售建築面積約為45,298平方米。有關建築工程已於二零一七年九月竣工，惟部分項目待最終驗收，該驗收預期將於二零一七年十二月三十一日或之前完成。

上市規則之涵義

由於就本公司而言，有關收購事項之最高適用百分比率超過5%但少於25%，故收購事項構成本公司之一項須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下之申報及公佈規定。

一般資料

本集團為中國主要房地產開發商之一，主要在中國從事房地產開發、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。

賣方為建發房地產集團有限公司，為包括逾250間公司之集團之控股公司，其核心業務為房地產發展，業務遍及上游土地開發以至下游物業管理業務。

釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則下列詞彙應具以下涵義：

「收購事項」	指	根據買賣協議收購目標公司之全部股權及股東貸款；
「董事會」	指	董事會；
「關連人士」及 「附屬公司」	指	各自具上市規則賦予該詞之涵義；
「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)；
「對價」	指	收購事項之總對價，初步約為人民幣1,144.3百萬元(相當於約港幣1,353.7百萬元)(可作出必要調整)；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司之統稱；

「港元」	指	香港法定貨幣，港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「創智天地」	指	位於中國上海市楊浦區之創智天地項目，由本公司間接擁有；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、台灣及中國澳門特別行政區；
「該物業」	指	建發君逸大廈，位於上海市楊浦區新江灣城第22-3號及第22-4號地塊，由目標公司擁有；
「買方」	指	上海澤辰房地產經營有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，於中國註冊成立之有限公司；
「人民幣」	指	中國法定貨幣，人民幣；
「買賣協議」	指	買方與賣方就收購事項於二零一七年十二月二十日所訂立之買賣協議，由同日訂立之補充協議所補充；
「賣方」	指	建發房地產集團有限公司，為根據中國法例註冊成立之有限公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	上海新灣景置業有限公司，為根據中國法例註冊成立之有限公司，並持有該物業；及

「%」 指 百分比。

於本公佈內，人民幣兌港幣乃按人民幣1元兌港幣1.183元之匯率換算，僅就說明用途，概不表示任何金額已經或應可按有關匯率換算。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
主席
羅康瑞

香港，二零一七年十二月二十日

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