

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)

## 主要交易

### 收購位於中國上海市青浦區的地塊

#### 收購該地塊

於二零一九年十月三十一日，上海蟠龍(本公司之非全資附屬公司)以總對價人民幣3,881,490,000元(相當於約港幣4,312,767,000元)成功競得由上海市青浦區規劃和自然資源局透過該競投出售的該地塊的土地使用權。

#### 上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條定義有關該交易之最高適用百分比率超過25%但少於100%，該交易構成本公司之主要交易。

由於涉及透過中國政府機構(定義見上市規則第19A.04條)根據中國法律(定義見上市規則第19A.04條)進行的招標、拍賣或掛牌出讓的方式收購中國政府土地，根據上市規則第14.04(10C)條，該交易構成合資格地產收購。董事會確認，該交易屬本集團的日常及一般業務過程，且該交易的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益。因此，根據上市規則第14.33A條，該交易須遵守申報及公佈的規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

一份載有(其中包括)該交易進一步詳情的通函預期將於本公佈刊發後15個營業日內(即於二零一九年十一月二十一日或之前)寄發予股東。

## 收購該地塊

於二零一九年十月三十一日，上海蟠龍(本公司之非全資附屬公司)以總對價人民幣3,881,490,000元(相當於約港幣4,312,767,000元)成功競得由上海市青浦區規劃和自然資源局透過該競投出售的該地塊的土地使用權用作住宅發展。上海市土地交易事務中心已發出交易確認書。土地使用權出讓合同將於適時訂立，進一步詳情將載於二零一九年十一月二十一日或之前寄發予股東的通函內。

## 有關該地塊之資料

該地塊由四幅地塊組成，總建築面積為176,251.50平方米，住宅用途使用期限為70年：

地塊一位於中國上海市青浦區徐涇鎮蟠龍東路以東(地塊編號：06-02)，佔地面積為44,167.80平方米，總建築面積為106,002.72平方米。

地塊二位於中國上海市青浦區徐涇鎮經一路以西(地塊編號：11A-04)，佔地面積為14,418.50平方米，總建築面積為23,069.60平方米。

地塊三位於中國上海市青浦區徐涇鎮緯二路以北(地塊編號：11B-04、11B-05)，佔地面積為24,445.40平方米，總建築面積為41,557.18平方米。

地塊四位於中國上海市青浦區徐涇鎮緯二路以南(地塊編號：A05-04、A03-02)，佔地面積為7,027.50平方米，總建築面積為5,622.00平方米。

## 對價及付款條款

地塊一、地塊二、地塊三及地塊四各自之對價分別為人民幣2,098,850,000元(相當於約港幣2,332,056,000元)、人民幣567,510,000元(相當於約港幣630,567,000元)、人民幣1,002,060,000元(相當於約港幣1,113,400,000元)及人民幣213,070,000元(相當於約港幣236,744,000元)。該地塊各個地塊之對價乃由上海蟠龍根據相關中國法律及法規於該競投中成功競買該地塊，並計及該競投之起始價、現行市況、該地塊位置及附近區域地價所達致。該地塊之對價將由本集團內部資源撥付。

該地塊之總對價人民幣3,881,490,000元(相當於約港幣4,312,767,000元)將按下列方式支付：

<u>規定付款日期</u>	<u>規定已付／應付金額</u>
簽署土地使用權出讓合同後 5個營業日內	人民幣776,298,000元(相當於約港幣862,553,000元)(即總對價之20%，為保證金)
簽署土地使用權出讓合同後 30個營業日內	人民幣3,105,192,000元(相當於約港幣3,450,214,000元)(即總對價之80%，為總對價之餘額)

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公佈日期，上海市青浦區規劃和自然資源局及其最終實益擁有人各自均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

### **進行該交易之理由及裨益**

該地塊位於虹橋核心商業區的核心區域，毗鄰蟠龍地鐵站，與舉行中國國際進口博覽會的場所國家會展中心僅一站之遙。由於中國國際進口博覽會，該地區正迅速發展，住宅市場需求龐大。預期發展該地塊將於未來數年為本集團帶來良好的收益來源。

董事認為，該交易之條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

### **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物業發展商之一。本集團主要在中國從事開發及再開發、銷售、租賃、管理及持有優質住宅及多用途物業。

上海蟠龍為於中國成立之有限公司，用作發展該地塊。上海蟠龍分別由本公司之全資附屬公司(包括上海磐興)間接擁有80%及兩名獨立第三方各自擁有10%。

上海磐興成立時為本公司持有49%股權之合營企業，其後於二零一九年九月六日行使購買選擇權後成為本公司之全資附屬公司。進一步詳情可參閱本公司於二零一八年三月六日刊發之公佈。根據上市規則第14.07條定義有關行使該購買選擇權之所有適用百分比率均低於5%。

## 上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條定義有關該交易之最高適用百分比率超過25%但少於100%，該交易構成本公司之主要交易。

由於涉及透過中國政府機構(定義見上市規則第19A.04條)根據中國法律(定義見上市規則第19A.04條)進行的招標、拍賣或掛牌出讓的方式收購中國政府土地，根據上市規則第14.04(10C)條，該交易構成合資格地產收購。董事會確認，該交易屬本集團的日常及一般業務過程，且該交易的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。因此，根據上市規則第14.33A條，該交易須遵守申報及公佈的規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

一份載有(其中包括)該交易進一步詳情的通函預期將於本公佈刊發後15個營業日內(即於二零一九年十一月二十一日或之前)寄發予股東。

## 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」、指 各自具有上市規則所賦予的涵義；

「關連人士」、

「附屬公司」、

「百分比率」

「該競投」指 上海市青浦區規劃和自然資源局就該地塊出售舉行的競投過程；

「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，一家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)；
「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；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「該地塊」	指	位於中國上海市青浦區的四幅地塊，詳情載於本公佈「有關該地塊之資料」一節；
「土地使用權出讓合同」	指	將於適時由上海市青浦區規劃和自然資源局與上海蟠龍訂立有關收購該地塊的土地使用權之四份國有建設用地使用權出讓合同；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公佈而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「上海市土地交易事務中心」	指	上海市土地交易事務中心，負責(其中包括)中國上海市土地出讓交易之中國政府機構；
「上海蟠龍」	指	上海蟠龍天地有限公司，一家於中國成立之有限公司，為本公司之非全資附屬公司；

「上海磐興」	指	上海磐興管理諮詢有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司；
「上海市青浦區規劃和自然資源局」	指	上海市青浦區規劃和自然資源局，中國的一個政府機構，負責(其中包括)管理中國上海市青浦區的一級土地市場、招標、拍賣及掛牌出讓國有土地使用權；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「交易確認書」	指	日期為二零一九年十月三十一日由上海市土地交易事務中心發出之四份確認書，確認上海蟠龍於該競投中成功投得該地塊之土地使用權；
「該交易」	指	收購該地塊的土地使用權；
「平方米」	指	平方米，為面積單位；及
「%」	指	百分比。

就本公佈而言並僅供說明之用，港幣按港幣1.00元兌人民幣0.9元的匯率兌換為人民幣。概無聲明表示任何人民幣的金額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，二零一九年十月三十一日

於本公佈日期，本公司之執行董事為羅康瑞先生(主席)、孫希灝先生(財務總裁及投資總裁)及羅寶瑜女士；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、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