

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
收購位於上海的該地塊
及
就位於上海該地塊的開發
成立合資公司

收購該地塊

於二零一八年七月五日，太保壽險、SODH(為本公司之全資附屬公司)及上海永業(即合資公司股東)以人民幣以13,610,000,000元(相當於約港幣16,131,135,000元)成功競得上海市黃浦區規劃和土地管理局於該競價要約出售的該地塊的土地使用權。

成立合資公司

於二零一八年七月五日，太保壽險、SODH(為本公司之全資附屬公司)及上海永業訂立協議，據此，各訂約方同意就位於中國上海市黃浦區的該地塊上所進行的物業發展項目成立合資公司。合資公司將由太保壽險擁有70%、SODH擁有25%及上海永業擁有5%。

上市規則之涵義

由於本公司就該等交易於上市規則第14.07條項下之最高適用百分比率超過25%但少於100%，故該等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，故根據上市規則第14.04(10C)條，該等交易構成合資格地產收購。董事會確認，該等交易屬本集團的日常及一般業務過程，且該等交易的條款(包括根據該協議的融資及利潤分配安排)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，該等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)該協議及該等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(即於二零一八年七月二十六日或之前)寄發予股東。

收購該地塊

於二零一八年七月五日，太保壽險、SODH(為本公司之全資附屬公司)及上海永業(即合資公司股東)以人民幣以13,610,000,000元(相當於約港幣16,131,135,000元)成功競得上海市黃浦區規劃和土地管理局於該競價要約出售的該地塊的土地使用權。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，太保壽險及上海永業以及其各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

上海市土地交易事務中心與合資公司股東已訂立成交確認書。有關收購該地塊的土地使用權出讓合同預期將於成交確認書日期起三個月內訂立。

該地塊的對價為人民幣13,610,000,000元(相當於約港幣16,131,135,000元)。

於本公佈日期，人民幣2,716,000,000元(相當於約港幣3,219,116,000元)的保證金已由合資股東按各自於合資公司的持權比例支付。

經董事作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，截至本公佈日期，上海市黃浦區規劃和土地管理局及上海市土地交易事務中心以及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

有關該地塊及該項目之資料

由合資公司將予支付該地塊的收購價為人民幣13,610,000,000元(相當於約港幣16,131,135,000元)。該地塊用作辦公室及商業用途，並位於中國上海市黃浦區。該項目將發展為高質素的綜合用途發展項目，由三座總建築面積不超過197,100平方米的甲級辦公大樓以及總建築面積不超過105,600平方米的高端購物中心組成。

成立合資公司

於二零一八年七月五日，太保壽險、SODH(為本公司之全資附屬公司)及上海永業訂立協議，據此，各訂約方同意就位於中國上海市黃浦區的該地塊上進行物業發展項目成立合資公司。合資公司將由太保壽險擁有70%、SODH擁有25%及上海永業擁有5%。

該協議

日期

二零一八年七月五日

訂約方

- (1) 太保壽險
- (2) SODH，為本公司之全資附屬公司
- (3) 上海永業

主旨事項

合資公司股東將成立合資公司，而太保壽險、SODH及上海永業將各自分別持有合資公司股權的70%、25%及5%。該合資公司乃就該項目的收購、開發、建設、管理、持有、銷售及租賃而設立。合資公司的註冊資本為人民幣14,050,000,000元(相當於約港幣16,652,641,000元)。

管理

合資公司董事會將由七名董事組成，其中四名董事由太保壽險委任，兩名董事由SODH委任，以及一名董事由上海永業委任。董事長由太保壽險委任。

合資公司的所有重大決策均須獲得合資公司全體董事的一致同意，包括但不限於合資公司業務性質或範疇的任何變動、合資公司未按公平原則訂立任何交易、訂立任何利潤分配及股息政策。

財務承諾

根據該協議，合資公司股東同意合資投資成本為人民幣19,500,000,000元(相當於約港幣23,112,207,000元)。合資投資成本乃參考該地塊的收購價及該項目的預期開發成本而釐定。

註冊資本人民幣14,050,000,000元(相當於約港幣16,652,641,000元)須由各合資公司股東根據彼等各自於合資公司的股權比例以現金支付。據此，SODH將向合資公司出資人民幣3,512,500,000元(相當於約港幣4,163,160,000元)，佔註冊資本的25%。

合資投資成本的剩餘金額及合資公司的進一步融資需要須由股東貸款及／或將銀行及金融機構籌集的外部融資或以合資公司股東所協定的方式籌措。

轉讓限制

根據該協議的相關條款，合資公司股東不得於該協議或有關該地塊的土地出讓文件規定的該地塊直接／間接權益的禁售期內出售任何合資公司股權或對其設置任何產權負擔，除非協議中另有約定。

在上述禁售期屆滿後，各合資公司股東擬轉讓其於合資公司所持有的股權時應受限於該協議規定的慣常轉讓限制(包括優先購買權、跟隨售權及強制出售權)，且擬轉讓人所持的合資公司股權並不允許作部分轉讓。

利潤分配

根據相關中國法律及法規對過往財政年度所產生的虧損作出補償及就法定儲備提供撥備後，合資公司的淨利潤可按合資公司股東於合資公司的持股比例分配予合資公司股東，惟須獲得合資公司全體董事一致同意批准，方告作實。

進行該等交易之理由及裨益

該項目乃本公司過去20年一直發展的整個太平橋總體規劃的重要組成部分。它使本公司能夠於上海商業中心區的黃金地段發展及管理一個標誌性項目，以實現發展項目資產價值的可持續增長。本公司作為開發及資產的管理人，並以小股東身份投資，該等交易符合本公司的輕資產業務策略。此外，該項目有利於運用本公司的開發及資產管理能力，並獲得經常性管理費收入。

董事認為，該協議及該等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房地產開發商之一。本集團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。SODH為於開曼群島註冊成立之有限責任公司，主要從事投資控股及債務融資。

有關太保壽險及上海永業之資料

太保壽險為中國太平洋保險(集團)股份有限公司之附屬專業人壽保險公司。總部位於上海，中國太平洋保險(集團)股份有限公司為於中國擁有「A+H」上市地位的綜合保險集團，通過覆蓋全國的營銷網絡和多元化服務平台，為全國超過一億名客戶提供全方位風險保障解決方案、財富規劃和資產管理服務。中國太平洋保險集團連續7年入選《財富》世界500強。

上海永業成立於一九九四年十二月三十日，主要從事房地產開發與管理業務，承擔著舊區改造、市政建設、保障性住房建設管理、直管公房物業管理、優秀歷史建築保留保護和開發等重要職責。上海永業具有國家建設部批准的房地產開發企業一級

資質，並為上海市房地產開發50強企業、上海市保障房開發建設10強企業。上海永業亦獲頒授上海市立功競賽優秀公司、上海市守合同重信用企業和上海市五星級誠信創建企業等頭銜。

上市規則之涵義

由於本公司就該等交易於上市規則第14.07條項下之最高適用百分比率超過25%但少於100%，故該等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，故根據上市規則第14.04(10C)條，該等交易構成合資格地產收購。董事會確認，該等交易屬本集團的日常及一般業務過程，且該等交易的條款(包括根據該協議的融資及利潤分配安排)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，該等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)該協議及該等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(即於二零一八年七月二十六日或之前)寄發予股東。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，否則下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」 指 太保壽險、SODH及上海永業就成立及管理合資公司所訂立日期為二零一八年七月五日之合資經營合同；

「聯繫人」、
「關連人士」、
「附屬公司」、
「百分比率」 指 各自具有上市規則所賦予的涵義；

「該競價」	指	上海市土地交易事務中心就該地塊出售舉行的競價過程；
「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)；
「太保壽險」	指	中國太平洋人壽保險股份有限公司，一間於中國成立之股份有限公司；
「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	中華人民共和國香港特別行政區；
「合資公司」	指	根據該協議將於中國成立為有限責任公司之合資公司；
「合資投資成本」	指	人民幣19,500,000,000元(相當於約港幣23,112,207,000元)，即合資公司股東根據該協議同意出資的合資公司資本投資總額。為免疑義，該金額已包括合資公司的註冊資本總額；
「合資公司股東」	指	合資公司股東，即太保壽險、SODH及上海永業；
「該地塊」	指	位於中國上海市黃浦區的123、124及132號地塊；
「土地使用權出讓合同」	指	國有建設用地使用權出讓合同，上海市黃浦區規劃和土地管理局與合資公司就收購該地塊而將予訂立的合同；
「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、中國澳門特別行政區及台灣；
「該項目」	指	由合資公司將於該地塊發展的項目；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「上海市黃浦區規劃和土地管理局」	指	上海市黃浦區規劃和土地管理局，中國的一個政府機構，負責(其中包括)管理上海的一級土地市場、招標、拍賣及掛牌出讓國有土地使用權；
「上海市土地交易事務中心」	指	上海市土地交易事務中心，中國的一個公共機構，負責(其中包括)上海的土地使用權交易，並由上海市黃浦區規劃和土地管理局委任要約出售該地塊；
「上海永業」	指	上海永業企業(集團)有限公司，一間於中國成立之有限責任公司；
「SODH」	指	Shui On Development (Holding) Limited，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限責任公司，並為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；
「成交確認書」	指	日期為二零一八年七月五日由上海市土地交易事務中心與合資公司股東訂立的確認書，以確認於該競價中成功競買；
「該等交易」	指	收購該地塊、訂立該協議及其項下擬進行之交易；
「平方米」	指	平方米，為單位面積；及
「%」	指	百分比。

就本公佈而言並僅供說明之用，人民幣按港幣1.00元兌人民幣0.84371元的匯率兌換為港幣。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，二零一八年七月五日

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