

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)

須予披露及關連交易
成立合營企業

成立合營企業

於二零一八年十二月二十九日，瑞安投資者及瑞安管理人(均為本公司間接全資附屬公司)、宏利投資者及中國人壽信託(中國人壽的一家全資附屬公司)訂立框架協議，據此，瑞安投資者、宏利投資者及中國人壽信託同意成立合營企業，以於中國從事投資物業(包括該物業)及該等物業的管理及行政工作(即合營企業)。

成立合營企業

合營企業的目標承諾資本總額為1,000,000,000美元(相當於約港幣7,800,000,000元)，目前協定承諾資本750,000,000美元將由瑞安投資者、宏利投資者及中國人壽信託(作為投資者)按照彼等於合營企業各自的權益根據框架協議條款按比例以現金方式作出，分別為200,000,000美元(相等於約港幣1,560,000,000元)、450,000,000美元(相當於約港幣3,510,000,000元)及100,000,000美元(相等於約港幣780,000,000元)。根據框架協議，瑞安管理人(作為合營企業的投資管理人)有權接納額外投資者加入合營企業。

瑞安獨立實體於一家合資公司的進一步投資

於二零一八年十二月二十九日，一家合資公司(由合營企業成立用作投資該物業)與中國人壽信託訂立一份協議，以收購Sinothink Holdings Limited(其間接擁有該物業99%權益)的全部已發行股本，以及Sinothink Holdings Limited尚欠中國人壽信託的若干股東貸款。於二零一八年十二月二十九日，根據有關該合資公司的股東契據，瑞安獨立實體承諾於該合資公司投資140,500,000美元(相當於約港幣1,095,900,000元)。

上市規則之涵義

由於有關框架協議以及股東契據項下擬進行的交易(即成立合營企業及瑞安獨立實體於合資公司的進一步投資)的適用百分比率超過5%但少於25%，故框架協議及股東契據項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，而根據上市規則第14章，須遵守的申報及公佈規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

由於中國人壽信託為本公司若干附屬公司主要股東的聯繫人，故根據上市規則，其為本公司附屬公司層面的關連人士。因此框架協議及股東契據項下擬進行的交易亦構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

然而，根據上市規則第14A.101條，框架協議及股東契據項下擬進行的交易(即成立合營企業及瑞安獨立實體於合資公司的進一步投資)屬本公司關連交易，根據上市規則第14A章，僅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的規定。

成立合營企業

於二零一八年十二月二十九日，瑞安投資者及瑞安管理人(均為本公司間接全資附屬公司)、宏利投資者及中國人壽信託(中國人壽的一家全資附屬公司)訂立框架協議，據此，瑞安投資者、宏利投資者及中國人壽信託同意成立合營企業，以於中國從事投資物業(包括該物業)及該等物業的管理及行政工作(即合營企業)。

框架協議的主要條款載列如下：

日期

二零一八年十二月二十九日

訂約方

- (a) 瑞安投資者(本公司的一家間接全資附屬公司)；
- (b) 瑞安管理人(本公司的一家間接全資附屬公司)；
- (c) 宏利投資者；及
- (d) 中國人壽信託。

成立合營企業的目的

成立合營企業的目的是投資於上海及中國其他一線城市(北京、深圳及廣州)的各項物業(包括該物業)以及對該等物業進行管理及行政工作。瑞安管理人已被指定為合營企業的投資管理人，負責協調合營企業所持物業的管理及行政工作，而瑞安管理人及其聯屬人士將與相關合資公司及／或項目公司就該等物業的管理及行政工作訂立管理協議。

合營企業的承諾資本及權益

合營企業的目標承諾資本總額為1,000,000,000美元(相當於約港幣7,800,000,000元)，目前協定承諾資本750,000,000美元將由瑞安投資者、宏利投資者及中國人壽信託(作為投資者)按照彼等於合營企業各自的權益按比例以現金方式作出，分別為200,000,000美元(相等於約港幣1,560,000,000元)、450,000,000美元(相當於約港幣3,510,000,000元)及100,000,000美元(相等於約港幣780,000,000元)。根據框架協議，瑞安管理人(作為合營企業的投資管理人)有權接納額外投資者加入合營企業。

各投資者於收到瑞安管理人(作為合營企業的投資管理人)的提款通知後，須根據框架協議條款按照各自在合營企業及／或任何合資公司(視情況而定)中的比例作出部分或全部未繳資本注資。

承諾資本金額乃經框架協議及股東契據(如適用)訂約方公平磋商後並參考投資物業(包括該物業)的資本要求以及該等物業(包括該物業)(如適用)管理及行政工作的營運資金需求而定。

本集團將以其內部資源向合營企業及／或任何合資公司支付其承諾資本。合營企業及／或任何合資公司的進一步融資需求將以投資者根據框架協議條款協定的方式撥付資金。

企業諮詢委員會

宏利投資者、中國人壽信託、瑞安投資者及其他投資者根據框架協議各自可就合營企業的企業諮詢委員會提名一(1)名代表。若干事項須獲80%合營企業的企業諮詢委員會通過，包括但不限於任何建議收購事項或物業投資以及合營企業的預算及業務計劃的審批。合營企業若干重大決策須合營企業的企業諮詢委員會一致通過，包括但不限於分派政策及資本管理政策的任何變動以及任何不符合合營企業投資標準的建議投資事項。

分派政策

投資者的分派由瑞安管理人(作為合營企業的投資管理人)根據框架協議分配。

股東契據

投資者(包括任何額外投資者)可就合資公司訂立股東契據，以規管其於框架協議項下所擬定的管治。具體而言：

合資公司董事會

合資公司董事會須由不超過七(7)名董事(除非持有最少80%表決權的合資公司股東批准更大的數目)組成。受相關股東契據的條款及條件所限，各投資者可提名董事加入合資公司董事會，主席須由董事會提名。

禁售

受框架協議及相關股東契據的條款及條件所限，各投資者不得轉讓其於合資公司的任何股份。

合營企業於該物業的投資

合營企業的首項投資是透過一家新成立的合資公司對該物業進行投資。

該物業為位於中國上海市黃浦區湖濱路150號的優質甲級辦公樓，輔設平台商場及停車場(稱為企業天地五期)。該物業地塊面積為11,817平方米，總建築面積為102,330平方米，包括以下組成部分：

- (a) 辦公樓：建築面積約51,623平方米；
- (b) 零售：建築面積約27,035平方米；及
- (c) 地下停車場及其他：建築面積約23,672平方米，連同合共309個地下停車車位。

該物業由Sinotink Holdings Limited(中國人壽信託的一家直接全資附屬公司)間接擁有99%及由第三方擁有1%。Taipingqiao Holding Company Limited(本公司的一家間接非全資附屬公司)已於二零一三年獲授購買Sinotink Holdings Limited全

部已發行股本的認購期權。有關進一步詳情，請參閱本公司刊發日期為二零一三年十二月四日的公佈。於二零一八年十二月二十九日，一家合資公司(由合營企業成立用作投資該物業)與中國人壽信託訂立協議，以收購Sinothink Holdings Limited的全部已發行股本以及Sinothink Holdings Limited尚欠中國人壽信託的若干股東貸款。Taipingqiao Holding Company Limited已放棄其於上述認購期權項下的所有權利，惟須完成該項收購方告作實。於二零一八年十二月二十九日，根據股東契據(其中包含與合資公司有關的慣常條文，如董事會控制權及組成及其他反映框架協議條款的條文)，瑞安獨立實體承諾於該合資公司投資140,500,000美元(相當於約港幣1,095,900,000元)。

進行交易之理由及裨益

成立合營企業符合本公司的輕資產策略以及本公司趨向成為優質商業房地產的擁有人及經營者的戰略目標。憑藉籌集自全球金融投資者的重大資金，合營企業將為本公司提供主要資金平台，與長期夥伴擴展其商業地產組合。合營企業亦為本公司提供穩定、循環管理費用，有助於多元化本公司的收益來源。

董事(包括獨立非執行董事)認為，框架協議及股東契據之條款及條件及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款或更佳條款於本集團日常及一般業務過程中訂立，屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益。

由於概無董事於框架協議及股東契據項下擬進行之交易擁有重大權益，故概無董事須就批准框架協議及股東契據及其項下擬進行之交易之相關董事會決議案放棄投票。

有關本集團的資料

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。本公司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。

瑞安投資者為一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

瑞安管理人為一家於開曼群島註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司，主要就位於中國的物業從事資產管理。

瑞安獨立實體為一家於開曼群島註冊成立之公司，為本公司之直接全資附屬公司，主要從事投資控股及債務融資。

有關 MANULIFE FINANCIAL CORPORATION 及宏利投資者的資料

Manulife Financial Corporation 於加拿大註冊成立，主要為個人、集團和機構提供財務諮詢、保險以及財富及資產管理解決方案。其於下文所載以及其後根據框架協議條款可能不時獲接納為合營企業投資者的直接及間接全資附屬公司均為框架協議的訂約方。

The Manufacturers Life Insurance Company 為一家於加拿大註冊成立之公司，為 Manulife Financial Corporation 的直接全資附屬公司，主要在加拿大從事人壽保險業務。

Manulife (International) Limited 為一家於百慕達註冊成立之公司，為 Manulife Financial Corporation 之間接全資附屬公司，主要於香港及澳門從事人壽保險業務。

Manufacturers Life Reinsurance Limited 為一家於巴巴多斯註冊成立之公司，為 Manulife Financial Corporation 的間接全資附屬公司，主要與宏利聯屬人士從事再保險業務。

有關中國人壽信託及中國人壽的資料

中國人壽信託於一九九五年成立，為中國人壽的一家全資附屬公司。中國人壽信託為其中一家獲強制性公積金計劃管理局批准在香港管理強積金計劃(強積金計劃)的註冊信託人。中國人壽信託主要業務與單位信託計劃、強積金計劃及職業退休計劃條例有關。

中國人壽為中國最大金融保險公司中國人壽集團的全資附屬公司。中國人壽目前於香港、澳門、新加坡及印尼設有辦事處。截至二零一七年，中國人壽的保費總收入超過港幣700億元。中國人壽的資產總值超過港幣3,000億元，業務涵蓋三大主要範疇，包括人壽保險、投資及公積金服務。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除中國人壽信託為本公司若干附屬公司的主要股東的聯繫人，因此為本公司附屬公司層面的關連人士外，宏利投資者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，且與彼等並無關連。

上市規則之涵義

由於有關框架協議及股東契據項下擬進行的交易(即成立合營企業及瑞安獨立實體於合資公司的進一步投資)的適用百分比率超過5%但少於25%，故框架協議及股東契據項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，而根據上市規則第14章，須遵守的申報及公佈規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

由於中國人壽信託為本公司若干附屬公司主要股東的聯繫人，故根據上市規則，其為本公司附屬公司層面的關連人士。因此框架協議及股東契據項下擬進行的交易亦將構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

然而，根據上市規則第14A.101條，框架協議及股東契據項下擬進行的交易(即成立合營企業及瑞安獨立實體於合資公司的進一步投資)屬本公司關連交易，根據上市規則第14A章，僅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的規定。

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，指框架協議訂約方直接或間接控制該方或受該方控制或與其他公司、實體或人士共同受他人控制的任何其他公司、實體或人士；
--------	---	--

「聯繫人」、 「附屬公司層面的 關連人士」、 「百分比率」、 「主要股東」、 「附屬公司」	指	各自具有上市規則賦予該詞之涵義；
「中國人壽」	指	中國人壽保險(海外)股份有限公司，一家在中國註冊成立的有限責任公司；
「中國人壽集團」	指	中國人壽保險(集團)公司，一家在中國註冊成立的有限責任公司；
「中國人壽信託」	指	中國人壽信託有限公司，中國人壽的一家全資附屬公司；
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，一家在開曼群島註冊成立之有限責任公司，其股份在香港聯合交易所有限公司主板上市(股份代號：272)；
「控制權」	指	擁有直接或間接的權利，以直接或間接主導有關公司的管理或政策，及控制有關公司董事會的組成，包括持有該等公司多於50%的投票權；
「董事」	指	本公司董事；
「框架協議」	指	瑞安投資者、瑞安管理人、宏利投資者及中國人壽信託訂立日期為二零一八年十二月二十九日的框架協議，內容有關成立及管理合營企業；
「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；
「投資者」	指	根據框架協議，瑞安管理人(作為合營企業的投資管理人)可能不時接納的合營企業投資者；
「合營企業」	指	由瑞安投資者、宏利投資者及中國人壽信託根據框架協議成立的合營企業，以參與在中國的物業(包括該物業)投資、管理及行政工作；
「合資公司」	指	根據框架協議成立的合資公司，即投資者對合營企業的物業進行投資的工具，而「合資公司」則指其中任何一家這類公司；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「宏利投資者」	指	Manulife Financial Corporation (一家於加拿大註冊成立的公司)的若干直接及間接全資附屬公司，包括Manulife (International) Limited、Manufacturers Life Reinsurance Limited、The Manufacturers Life Insurance Company及任何其他直接或間接全資附屬公司，彼等其後可根據框架協議的條款不時獲接納為合營企業的投資者；
「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；
「該物業」	指	位於中國上海市黃浦區湖濱路150號的甲級辦公樓，輔設平台商場及停車場(稱為企業天地五期)，佔地面積為11,817平方米及總建築面積為102,330平方米；

「股東契據」	指	由瑞安投資者、宏利投資者、中國人壽信託、瑞安獨立實體及一家合資公司(由合營企業成立以投資於該物業)於二零一八年十二月二十九日訂立的股東契據，內容有關該合資公司；
「瑞安投資者」	指	合勝有限公司，一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「瑞安管理人」	指	Oasis Power Management Limited，一家在開曼群島註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「瑞安獨立實體」	指	Shui On Development (Holding) Limited，一家於開曼群島註冊成立的公司，為本公司的直接全資附屬公司；
「平方米」	指	平方米，為面積單位；
「美元」	指	美國法定貨幣美元；及
「%」	指	百分比率。

就本公佈而言，美元乃按1美元兌港幣7.80元之匯率換算為港幣，僅供參考用途。該換算不應詮釋為聲明有關金額已經、本應或可按該匯率或任何其他匯率轉換，甚或完全不能轉換。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
主席
羅康瑞

香港，二零一八年十二月三十一日

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