

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**

**土地收回**

#### 土地收回

於二零二一年七月九日，(a) 佛山瑞房(本公司之全資附屬公司)與佛山市禪城區土地儲備中心及佛山市禪城區祖廟街道辦事處訂立7號土地使用權儲備協議書，據此，佛山瑞房已同意向佛山市禪城區土地儲備中心交還7號土地，代價為現金補償人民幣1,111,226,308.10元(相當於約港幣1,332,789,000.00元)；及(b) 佛山瑞康天地(本公司之全資附屬公司)與佛山市禪城區土地儲備中心及佛山市禪城區祖廟街道辦事處訂立8號土地使用權儲備協議書，據此，佛山瑞康天地已同意向佛山市禪城區土地儲備中心交還8號土地，代價為現金補償人民幣1,541,881,015.68元(相當於約港幣1,849,310,000.00元)。

#### 上市規則之涵義

由於有關該交易之最高適用百分比率超過25%但少於75%，根據上市規則第14章，該交易構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下申報、公佈及股東批准之規定。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，倘本公司須就批准該交易而召開股東特別大會，概無股東須根據上市規則放棄投票。

於本公佈日期，瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及New Rainbow Investments Limited (均由 Shui On Company Limited 控制並共同構成一組有緊密聯繫的股東) 分別持有 1,725,493,996 股、2,733,949,818 股及 29,847,937 股股份，合共佔本公司於本公佈日期已發行股本約 55.68%。本公司已根據上市規則第 14.44 條就該等土地使用權儲備協議書及該交易取得瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及 New Rainbow Investments Limited 之書面同意。因此，毋須就考慮該交易而召開股東特別大會。

預計一份載有(其中包括)該交易之進一步詳情之通函將於本公佈刊發後十五(15)個營業日(即二零二一年七月三十日或之前)內寄發予股東。

務請股東及本公司潛在投資者注意，該等土地使用權儲備協議書及該交易均受限於本公佈所詳述之多項條件。倘本集團參與拍賣並成功中標，視乎重新指定收回土地之土地用途，將予支付之代價可能會高於或少於 7 號土地補償及 8 號土地補償之總和。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 收回 7 號土地

於二零二一年七月九日，佛山瑞房(本公司之全資附屬公司)與佛山市禪城區土地儲備中心及佛山市禪城區祖廟街道辦事處訂立 7 號土地使用權儲備協議書，據此，佛山瑞房已同意向佛山市禪城區土地儲備中心交還 7 號土地，代價為現金補償人民幣 1,111,226,308.10 元(相當於約港幣 1,332,789,000.00 元)。

## 7號土地使用權儲備協議書

7號土地使用權儲備協議書之主要條款概要如下：

日期

二零二一年七月九日

訂約方

- (1) 佛山瑞房；
- (2) 佛山市禪城區土地儲備中心；及
- (3) 佛山市禪城區祖廟街道辦事處

補償及付款條款

7號土地之現金補償(「7號土地補償」)為人民幣1,111,226,308.10元(相當於約港幣1,332,789,000.00元)，其將由佛山市禪城區土地儲備中心在新業主購買7號土地後向佛山瑞房支付。待新業主完成收購7號土地後，方可支付7號土地補償。有關新業主將根據新業主與佛山市政府將予訂立的買賣協議條款分期支付7號土地的代價，而有關代價將用於償付7號土地補償。在新業主支付一期代價後六十(60)日內，佛山市禪城區土地儲備中心將按以下公式向佛山瑞房支付有關款項：

$$\left( \frac{\text{將從新業主收到相關期數的金額}}{\text{新業主應付總代價}} \right) \times 7 \text{號土地補償}$$

7號土地補償乃由佛山瑞房與佛山市禪城區土地儲備中心經參考(1)適用於中國佛山市禪城區收回國有土地之法律、法規及程序；(2)本公司將就該交易而發出的通函中所載的估值報告有關7號土地的議定估值；及(3)經佛山瑞房、佛山市自然資源局禪

城分局、佛山市禪城區財政局及佛山市禪城區國有資產監督管理局共同委任的獨立核數師審核，本集團於7號土地使用權儲備協議書日期前在7號土地上所投放的投資金額後進行公平磋商而釐定。

## 條件

受限於7號土地使用權儲備協議書之條款，7號土地使用權儲備協議書應僅於根據上市規則之規定獲股東批准以及8號土地使用權儲備協議書生效後，方告生效。

## 交付7號土地

於佛山瑞房收到佛山市禪城區土地儲備中心的書面要求後九十(90)日內，佛山瑞房須按「現狀」向佛山市禪城區土地儲備中心交付7號土地，而其後佛山市禪城區祖廟街道辦事處須負責7號土地之日常管理，直至完成向新業主出售7號土地。

於7號土地使用權儲備協議書生效後及於佛山瑞房收到佛山市禪城區土地儲備中心的書面要求後三十(30)日內，佛山瑞房須為其7號土地提交產權證註銷登記。

## 有關7號土地之資料

7號土地包括一幅位於中國佛山市禪城區建設街東側，土地總面積約為8,109.35平方米之地塊，並獲准作辦公及商業用途。於本公佈日期，7號土地仍未開發。

## 除稅前／除稅後淨溢利／(虧損)

下表載列7號土地截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度之應佔淨虧損(除稅前及除稅後)：

	截至十二月三十一日止 財政年度	
	二零一九年	二零二零年
淨虧損(除稅前)		
人民幣(百萬元)	2	193
相當於約		
港幣(百萬元)	2	231
淨虧損(除稅後)		
人民幣(百萬元)	2	193
相當於約		
港幣(百萬元)	2	231

## 收回8號土地

於二零二一年七月九日，佛山瑞康天地(本公司之全資附屬公司)與佛山市禪城區土地儲備中心及佛山市禪城區祖廟街道辦事處訂立8號土地使用權儲備協議書，據此，佛山瑞康天地已同意向佛山市禪城區土地儲備中心交還8號土地，代價為現金補償人民幣1,541,881,015.68元(相當於約港幣1,849,310,000.00元)。

## 8號土地使用權儲備協議書

8號土地使用權儲備協議書之主要條款概要如下：

日期

二零二一年七月九日

訂約方

- (1) 佛山瑞康天地；
- (2) 佛山市禪城區土地儲備中心；及
- (3) 佛山市禪城區祖廟街道辦事處

補償及付款條款

8號土地之現金補償(「8號土地補償」)為人民幣1,541,881,015.68元(相當於約港幣1,849,310,000.00元)，其將由佛山市禪城區土地儲備中心在新業主購買8號土地後向佛山瑞康天地支付。待新業主完成收購8號土地後，方可支付8號土地補償。有關新業主將根據新業主與佛山市政府將予訂立的買賣協議條款分期支付8號土地的代價，而有關代價將用於償付8號土地補償。在新業主支付一期代價後六十(60)日內，佛山市禪城區土地儲備中心將按以下公式向佛山瑞康天地支付有關款項：

$$\left( \frac{\text{將從新業主收到相關期數的金額}}{\text{新業主應付總代價}} \right) \times \text{8號土地補償}$$

8號土地補償乃由佛山瑞康天地與佛山市禪城區土地儲備中心經參考(1)適用於中國佛山市禪城區收回國有土地之法律、法規及程序；(2)本公司將就該交易而發出的通函中所載的估值報告有關8號土地的議定估值；及(3)經佛山瑞康天地、佛山市自然

資源局禪城分局、佛山市禪城區財政局及佛山市禪城區國有資產監督管理局共同委任的獨立核數師審核，本集團於8號土地使用權儲備協議書日期前在8號土地上所投放的投資金額後進行公平磋商而釐定。

## 條件

受限於8號土地使用權儲備協議書之條款，8號土地使用權儲備協議書應僅於根據上市規則之規定獲股東批准以及佛山瑞康天地取得8號土地之土地權證後，方告生效。

## 交付8號土地

於佛山瑞康天地收到佛山市禪城區土地儲備中心的書面要求後九十(90)日內，佛山瑞康天地須按「現狀」向佛山市禪城區土地儲備中心交付8號土地，而其後佛山市禪城區祖廟街道辦事處須負責8號土地之日常管理，直至完成向新業主出售8號土地。

於8號土地使用權儲備協議書生效後及佛山瑞康天地收到佛山市禪城區土地儲備中心的書面要求後三十(30)日內，佛山瑞康天地須為其8號土地提交產權證註銷登記。

## 有關8號土地之資料

8號土地包括一幅位於中國佛山市禪城區城門頭路南側，土地總面積約為16,385平方米之地塊，並獲准作辦公及商業用途。於本公佈日期，8號土地仍未開發。

## 除稅前／除稅後淨溢利／(虧損)

下表載列8號土地截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度之應佔淨溢利／(虧損)(除稅前及除稅後)：

	截至十二月三十一日止	
	財政年度	
	二零一九年	二零二零年
淨溢利／(虧損)(除稅前)		
人民幣(百萬元)	1	(182)
相當於約		
港幣(百萬元)	1	(218)
淨溢利／(虧損)(除稅後)		
人民幣(百萬元)	1	(182)
相當於約		
港幣(百萬元)	1	(218)

## 進行該交易之理由及裨益

收回土地乃由佛山瑞房及佛山瑞康天地於二零零七年十一月收購。收購時，原先計劃將收回土地用於辦公及商業發展。由於地下設施管道因種種原因延遲拆除，導致收回土地仍未開發。因此，董事會認為，收回土地之收回將不會對本集團之經營管理造成任何重大不利影響，而是符合本集團提高資產週轉率及提升資金效益之輕資產策略。

此外，鑑於佛山近年持續的工業化及城市化，佛山市政府有意向重新指定收回土地之土地用途，並將於其後拍賣收回土地(「拍賣」)。於該交易完成後，倘佛山市政府重新指定之土地用途屬商業上可行且具吸引力，本集團可能會參與拍賣。倘本集團隨後成功中標，則將予支付之代價可能高於或低於7號土地補償及8號土地補償之總和。



此外，經參考本公司將就該交易而發出的通函中所載的估值報告有關收回土地的議定估值，收回土地之補償乃屬公平合理。

因此，本公司願意配合佛山市政府收回收回土地。董事認為，該交易之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

倘本集團於即將舉行的拍賣中收購任何土地而根據上市規則第14章構成本公司之須予公佈交易，本公司日後將根據上市規則作出相應公佈。

### **本集團之財務影響**

根據本公司將就該交易而發出的通函中所載的有關收回土地之估值報告，7號土地及8號土地之賬面淨值分別約為人民幣992,000,000元(相當於約港幣1,189,791,000元)及約人民幣1,458,000,000元(相當於約港幣1,748,705,000元)。預計本集團將不會因該交易產生重大收益或虧損。

### **所得款項之擬定用途**

目前，本公司擬將來自該交易之全部所得款項淨額用作本集團之一般營運資金，惟須視乎在提出擬定用途之具體詳情以供考慮時之實際情況及董事會決定。

### **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。

佛山瑞房(為本公司之全資附屬公司)為於中國成立之有限公司，並主要從事房地產開發。

佛山瑞康天地(為本公司之全資附屬公司)為於中國成立之有限公司，並主要從事房地產開發。

## 地方政府機構之資料

佛山市禪城區土地儲備中心及佛山市禪城區祖廟街道辦事處各自為佛山市之政府機構。就該交易而言，佛山市禪城區土地儲備中心為負責收回7號土地及8號土地以及有關掛牌出售7號土地及8號土地的組織工作的地方機構，而佛山市禪城區祖廟街道辦事處則為負責在向新業主出售7號土地及8號土地前管理有關土地的地方機構。

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，佛山市禪城區土地儲備中心及佛山市禪城區祖廟街道辦事處各自為一間政府機構，而彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 上市規則之涵義

由於有關該交易之最高適用百分比率超過25%但少於75%，根據上市規則第14章，該交易構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下申報、公佈及股東批准之規定。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，倘本公司須就批准該交易而召開股東特別大會，概無股東須根據上市規則放棄投票。

於本公佈日期，瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及New Rainbow Investments Limited (均由Shui On Company Limited控制並共同構成一組有緊密聯繫的股東)分別持有1,725,493,996股、2,733,949,818股及29,847,937股股份，合共佔本公司於本公佈日期已發行股本約55.68%。本公司已根據上市規則第14.44條就該等土地使用權儲備協議書及該交易取得瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及New Rainbow Investments Limited之書面同意。因此，毋須就考慮該交易而召開股東特別大會。

預計一份載有(其中包括)該交易之進一步詳情之通函將於本公佈刊發後十五(15)個營業日(即二零二一年七月三十日或之前)內寄發予股東。

務請股東及本公司潛在投資者注意，該等土地使用權儲備協議書及該交易均受限於本公佈所詳述之多項條件。倘本集團參與拍賣並成功中標，視乎重新指定收回土地之土地用途，將予支付之代價可能會高於或少於7號土地補償及8號土地補償之總和。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請謹慎行事。

## 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：

「聯繫人」、 「關連人士」、 「百分比率」、 「附屬公司」	指	各自具有上市規則所賦予的涵義；
「拍賣」	指	具本公佈「進行該交易之理由及裨益」一節所界定之定義；
「董事會」	指	董事會；
「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；
「佛山市禪城區土地 儲備中心」	指	佛山市禪城區土地儲備中心，隸屬於佛山市自然資源局禪城分局的中國政府機構；

「佛山市禪城區 祖廟街道辦事處」	指	佛山市禪城區祖廟街道辦事處，隸屬於佛山市禪城區人民政府的中國政府機構；
「佛山瑞房」	指	佛山瑞房置業有限公司，一家於中國成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司；
「佛山瑞康天地」	指	佛山瑞康天地置業有限公司，一家於中國成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司；
「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；
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士(定義見上市規則)且連同其最終實益擁有人均獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)的人士
「7號土地」	指	位於中國佛山市禪城區建設街東側之土地(土地證號：粵(2016)佛禪不動產權第0077856號)；
「7號土地補償」	指	具本公佈「7號土地使用權儲備協議書－補償及付款條款」一節所界定之定義；

「8號土地」	指	位於中國佛山市禪城區城門頭路南側之土地(即人民路(燎原路)南側、祖廟路兩側、城門頭路兩側、建新路(兆祥路)北側及市東路兩側之8號土地)(出讓合同號：440601-2008-100700)；
「8號土地補償」	指	具本公佈「8號土地使用權儲備協議書－補償及付款條款」一節所界定之定義；
「該等土地使用權儲備協議書」	指	7號土地使用權儲備協議書及8號土地使用權儲備協議書之統稱；
「7號土地使用權儲備協議書」	指	佛山市禪城區國有土地使用權儲備協議書(佛禪土儲協字[2021] 2號)，由佛山瑞房、佛山市禪城區土地儲備中心與佛山市禪城區祖廟街道辦事處於二零二一年七月九日就7號土地訂立之土地使用權儲備協議書；
「8號土地使用權儲備協議書」	指	佛山市禪城區國有土地使用權儲備協議書(佛禪土儲協字[2021] 3號)，由佛山瑞康天地、佛山市禪城區土地儲備中心與佛山市禪城區祖廟街道辦事處於二零二一年七月九日就8號土地訂立之土地使用權儲備協議書；
「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、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣；

「收回土地」	指	7號土地及8號土地之統稱；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「股份」	指	本公司每股面值0.0025美元之普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「平方米」	指	面積單位平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「該交易」	指	根據7號土地使用權儲備協議書收回7號土地以及根據8號土地使用權儲備協議書收回8號土地；及
「%」	指	百分比。

就本公佈而言，港幣乃按港幣1.00元兌人民幣0.83376元的匯率兌換為人民幣，僅供說明之用。概不保證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，二零二一年七月九日

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；以及本公司之獨立非執行董事為白國禮教授、麥卡錫·羅傑博士、邵大衛先生、黎定基先生、沈達理先生及吳雅婷女士。

\* 僅供識別