

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諾任何責任。



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)

非常重大收購事項
收購位於中國湖北省武漢市的
土地使用權

收購土地使用權

董事會欣然宣佈，於二零二一年十二月二十一日，合資公司以總對價約人民幣170.31億元(相當於約港幣208.46億元)(包括稅款)成功競得位於中國湖北省武漢市武昌區該地塊的土地使用權。

成立合資公司僅為收購事項及開發若干位於武漢市武昌區的土地，並由武漢臻瑞(本公司間接全資附屬公司)及武漢地產各自擁有50%。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條有關收購事項之最高適用百分比率超過100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司一項非常重大收購事項。

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，收購事項構成合資格地產收購。董事會確認，收購事項屬本集團的日常及一般業務過程，且收購事項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，收購事項須遵守申報、公佈及通函的規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

一般事項

由於本公司需要額外時間以準備及落實將載入通函之若干資料，一份載有(其中包括)收購事項詳情之通函將於二零二二年一月二十五日或之前寄發予股東，僅供其參考。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零二一年十二月二十一日，合資公司以總對價約人民幣170.31億元(相當於約港幣208.46億元)(包括稅款)成功競得位於中國湖北省武漢市武昌區該地塊的土地使用權。

成立合資公司僅為收購事項及開發若干位於武漢市武昌區的土地，並由武漢臻瑞(本公司間接全資附屬公司)及武漢地產各自擁有50%。

該競價及收購事項

日期

二零二一年十二月二十一日

訂約方

- (1) 武漢市自然資源和規劃局，為中國地方政府機關，負責(其中包括)出讓位於中國湖北省武漢市若干地塊的土地使用權(作為賣方)；及
- (2) 合資公司(作為買方)。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，武漢市自然資源和規劃局及其最終實益擁有人均為本公司及其關連人士的獨立第三方。

有關該地塊之資料

該地塊由三幅地塊組成，總佔地面積為332,381平方米：

- (i) 地塊A(地塊編號P(2021)178)位於中國湖北省武漢市武昌區臨江大道與張之洞路交叉口(武船廠區一期A包)，佔地面積為204,771平方米。其獲准作住宅用途的使用期限為70年，商業服務的使用期限為40年以及教育用途的使用期限為50年。
- (ii) 地塊B(地塊編號P(2021)179)位於中國湖北省武漢市武昌區臨江大道與鸚鵡洲長江大橋交叉口(武船廠區一期B包)，佔地面積為102,683平方米。其獲准作住宅用途的使用期限為70年以及商業服務的使用期限為40年。
- (iii) 地塊C(地塊編號P(2021)180)位於中國湖北省武漢市武昌區白沙洲大道與江國路交匯處(天工二期A地塊)，佔地面積為24,927平方米。其獲准作住宅用途的使用期限為70年。

武漢市自然資源和規劃局已於二零二一年十二月二十一日與合資公司簽訂成交確認書。土地使用權出讓合同將於適時訂立，進一步詳情將載於二零二二年一月二十五日或之前寄發予股東的通函內。

對價及付款條款

地塊A、地塊B及地塊C各自之對價(包括稅款)分別為約人民幣85.44億元(相當於約港幣104.58億元)、約人民幣82.51億元(相當於約港幣100.99億元)及約人民幣2.36億元(相當於約港幣2.89億元)。該地塊各幅地塊之對價乃由合資公司根據相關中國法律及法規成功競投，經計及該競價之起始價、現行市況、該地塊位置及附近區域地價所達致。

地塊A、地塊B及地塊C各自之對價總額(包括稅款)(即對價)約為人民幣170.31億元(相當於約港幣208.46億元)，當中可予退還競價保證金總額人民幣33.05億元(相當於約港幣40.45億元)已由合資公司於二零二一年十二月二十日該競投之時支付，當中由合資夥伴按比例出資。保證金將用作償付部分對價。對價之餘額應由合資公司按照土地使用權出讓合同支付，並將由合資公司透過合資夥伴按彼等各自於合資公司的股權比例出資及其內部資源支付。

武漢臻瑞就對價的資金承諾約為人民幣85.15億元(相當於約港幣104.22億元)，即合資夥伴須向對價按比例分佔(即50%)出資。武漢臻瑞擬透過本集團內部資源撥付其對價部分出資。

董事確認對價屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

有關該項目之資料

訂約方有意透過在該項目建設而開發該地塊。該項目為綜合房地產項目(包括住宅、辦公樓、商業樓宇及國際學校以及其他公用設施)以及其他設備。

有關合資公司之資料

成立合資公司僅為收購事項及開發若干位於武漢市武昌區的土地，並由武漢臻瑞(本公司間接全資附屬公司)及武漢地產各自擁有50%。根據合資安排，合資公司並

不預期成為本公司的附屬公司，亦不預期於本集團賬目中綜合入賬。董事會確認，有關合資公司的合資安排(包括融資及利潤分配安排)乃根據公平基準、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。

註冊資本

合資公司的註冊資本預期為人民幣70億元(相當於約港幣85.68億元)，將由武漢臻瑞及武漢地產各自認繳人民幣35億元(相當於約港幣42.84億元)。

武漢臻瑞之應付部分將由本集團內部資源撥付。

資金承諾及融資

合資夥伴將向合資公司出資的總資本承諾(涵蓋註冊資本、對價以及開發及經營該項目的資金)(「**資本承諾**」)將為約人民幣143億元(相當於約港幣175.03億元)，並由合資夥伴按比例出資。

合資公司的任何進一步融資需要待股東批准後由外部融資、來自該項目的經營收入及／或來自合資夥伴的股東貸款按比例籌措。

各合資夥伴對資本承諾各自的出資乃經參考就收購事項、進行該項目以及經營合資公司所需的資金需求經訂約方公平磋商後釐定。武漢臻瑞將予出資的金額約人民幣71.50億元(相當於約港幣87.52億元)將由本集團的內部營運資金以及外部融資撥付。

管理

合資公司董事會由四名董事組成，當中兩名由武漢臻瑞提名，而另外兩名由武漢地產提名。合資公司的董事會主席應由武漢地產提名，而合資公司的總經理應由武漢臻瑞提名。

合資公司未經合資夥伴雙方一致同意下，不得決定及進行各項重大決定及行動，通常此類決定及行動其中包括：

- (i) 更改其業務性質或範疇，以及若出現變動，有關變動必須仍與該競價文件所註明的範疇或目的一致；或
- (ii) 訂立任何不符合公平準則之交易。

轉讓股權限制

各合資夥伴未經另一方的書面同意，不可出售、轉讓、質押、處置其於合資公司的全部或部分股權或以其他方式就該等股權上設定權利負擔。

除非有關出售是向其他合資夥伴的聯屬公司作出，否則各合資夥伴應有就其他合資夥伴出售合資公司股權的優先購買權。

利潤分成

合資公司不應向合資夥伴作出任何分配，直至合資公司已彌補先前年度的虧損並按照適用法律的規定為法定儲備或法定留存資金作出撥備。合資公司之可分配利潤應按合資夥伴各自於合資公司的股權向彼等分配。

進行該交易之理由及裨益

該項目為城市中心的高密度住宅總體規劃的發展商機，符合本公司的「天地」業務模式。鑑於該地塊的位置以及相關發展計劃的重大規模，預期本集團可在該項目賺取可觀回報，大幅補充住宅土地儲備並加強其財務狀況。

董事(包括獨立非執行董事)認為收購事項乃由訂約方公平磋商後釐定，於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，其條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

有關本集團及武漢地產之資料

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。

武漢臻瑞為一家根據中國法律成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

武漢地產為一家根據中國法律成立之有限公司，主要從事城市更新、建築施工及綜合開發。其為國有企業，而武漢市人民政府國有資產監督管理委員會為最終實益擁有人。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第 14.07 條有關收購事項之最高適用百分比率超過 100%，故根據上市規則第 14 章，收購事項構成本公司一項非常重大收購事項。

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，收購事項構成合資格地產收購。董事會確認，收購事項屬本集團的日常及一般業務過程，且收購事項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，收購事項須遵守申報、公佈及通函的規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

由於本公司需要額外時間以準備及落實將載入通函之若干資料，一份載有(其中包括)收購事項詳情之通函將於二零二二年一月二十五日或之前寄發予股東，僅供其參考。

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：

「收購事項」	指	透過該競投收購該地塊之土地使用權；
「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；
「該競價」	指	合資公司就透過該競投收購該地塊而向武漢市自然資源和規劃局遞交有關競投該地塊的土地使用權；
「該競投」	指	武漢市自然資源和規劃局就出讓該地塊舉行的公開競投過程；
「董事會」	指	董事會；
「資本承諾」	指	具有本公佈「有關合資公司之資料－資金承諾及融資」一節界定的涵義；
「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)；
「成交確認書」	指	合資公司與武漢市自然資源和規劃局於二零二一年十二月二十一日因成功競得該競價而訂立之成交確認書；
「對價」	指	地塊A、地塊B及地塊C各自之總對價(包括稅款)；
「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；
「合資公司」	指	武漢城建瑞臻房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司，由武漢臻瑞及武漢地產各自擁有50%；
「合資夥伴」	指	武漢臻瑞及武漢地產之統稱，各自為「合資夥伴」；
「該地塊」	指	地塊A、地塊B、地塊C之統稱；
「地塊A」	指	位於中國湖北省武漢市武昌區臨江大道與張之洞路交叉口(武船廠區一期A包)之地塊(地塊編號P(2021)178)，詳情載於本公佈「該競價及收購事項－有關該地塊之資料」一節；
「地塊B」	指	位於中國湖北省武漢市武昌區臨江大道與鸚鵡洲長江大橋交叉口(武船廠區一期B包)之地塊(地塊編號P(2021)179)，詳情載於本公佈「該競價及收購事項－有關該地塊之資料」一節；
「地塊C」	指	位於中國湖北省武漢市武昌區白沙洲大道與江國路交匯處(天工二期A地塊)之地塊(地塊編號P(2021)180)，詳情載於本公佈「該競價及收購事項－有關該地塊之資料」一節；

「土地使用權 出讓合同」	指	根據成交確認書將予訂立之武漢市國有土地使用權出讓合同；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂；
「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地區；
「該項目」	指	將透過合資公司於中國湖北省武漢市之該地塊進行之物業發展項目，詳情載於本公佈「有關該項目之資料」一節；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.0025美元的普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「武漢地產」	指	武漢地產集團有限責任公司，一家根據中國法律成立之有限公司；
「武漢臻瑞」	指	武漢臻瑞房地產有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司； 及
「%」	指	百分比。

僅供說明之用及除另有說明者外，於本公佈內，人民幣兌港幣乃按人民幣1.00元兌港幣1.224元之匯率換算。有關換算不應視為任何金額已按或應已按或可按該匯率或任何其他匯率兌換。

* 僅供識別

承董事會命
瑞安房地產有限公司
主席
羅康瑞

香港，二零二一年十二月二十一日

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；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。