

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)

## **自願公佈**

### **收購位於中國上海市青浦區的地塊**

本公佈乃本公司根據上市規則第13.09條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部項下內幕消息條文發出。本公佈旨在知會本公司股東及潛在投資者有關本集團最新的業務發展。

#### **收購該地塊**

於二零二零年五月二十一日，上海蟠龍（本公司之非全資附屬公司）以總對價人民幣429,600,000元（相當於約港幣477,333,000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**

概無根據上市規則第14.07條定義有關該交易之適用百分比率超過5%，該交易並不構成本公司須予公佈的交易。

根據上市規則第14.22條，該交易與過往收購事項合併計算時根據適用百分比率之結果仍構成上市規則項下之主要交易。由於本公司已就過往收購事項遵守上市規則主要交易之規定，該交易被視作獨立計算，並不構成本公司須予公佈的交易。

本公佈乃本公司根據上市規則第13.09條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部項下內幕消息條文發出。本公佈旨在知會本公司股東及潛在投資者有關本集團最新的業務發展。

## **收購該地塊**

於二零二零年五月二十一日，上海蟠龍（本公司之非全資附屬公司）以總對價人民幣429,600,000元（相當於約港幣477,333,000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商業發展。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由上海市青浦區規劃和自然資源局與上海蟠龍訂立。

## **有關該地塊之資料**

該地塊由以下地塊組成，總建築面積為48,660.18平方米：

地塊一位於中國上海市青浦區徐涇鎮龍聯路以南（地塊編號：A02-01），佔地面積為3,591.10平方米，總建築面積為4,309.32平方米。

地塊二位於中國上海市青浦區徐涇鎮崧澤大道以北（包括17幅地塊），佔地面積為53,346.50平方米，總建築面積為44,350.86平方米。

地塊一指定為餐飲旅館業用途，使用期限為40年。

地塊二指定為文化用途，使用期限為50年，以及商業用途，使用期限為40年。

## **對價及付款條款**

地塊一及地塊二各自之對價分別為人民幣36,200,000元（相當於約港幣40,222,000元）及人民幣393,400,000元（相當於約港幣437,111,000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 429,600,000 元（相當於約港幣 477,333,000 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 85,920,000 元（相當於約港幣 95,467,000 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 343,680,000 元（相當於約港幣 381,866,000 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。優越的交通基礎設施使得該地塊位處核心戰略位置，已發展成為虹橋的核心商業區；其連接上海與周邊多個城市成為長江三角洲的貿易及商業樞紐。乘著這個趨勢，本公司計劃將其旗艦零售品牌「天地」引入虹橋地區，將其打造成上海西部新的社交及文化目的地。同時，收購該兩個商業用地地塊，將進一步鞏固本公司作為上海主要私營商業物業持有人及管理人的地位。

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

概無根據上市規則第 14.07 條定義有關該交易之適用百分比率超過 5%，該交易並不構成本公司須予公佈的交易。

根據上市規則第 14.22 條，該交易與過往收購事項合併計算時根據適用百分比率之結果仍構成上市規則項下之主要交易。由於本公司已就過往收購事項遵守上市規則主要交易之規定，該交易被視作獨立計算，並不構成本公司須予公佈的交易。

## 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」、 「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	上海市青浦區規劃和自然資源局與上海蟠龍將於適時訂立有關收購該地塊之兩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；
「過往收購事項」	指	過往收購位於(1) (i)中國上海市青浦區徐涇鎮蟠龍東路以東（地塊編號：06-02）；(ii) 中國上海市青浦區徐涇鎮經一路以西（地塊編號：11A-04）；(iii) 中國上海市青浦區徐涇鎮緯二路以北（地塊編號：11B-04、11B-05）；及(iv) 中國上海市青浦區徐涇鎮緯二路以南（地塊編號：A05-04、A03-02）的四幅地塊，詳情載於本公司日期為二零一九年十月三十一日之公佈及本公司日期為二零一九年十二月二十三日之通函內；以及(2) (i) 中國上海市青浦區徐涇鎮蟠龍路以西（地塊編號：05A-04）；及(ii) 中國上海市青浦區徐涇鎮蟠龍路以西（地塊編號：05B-03）的兩幅地塊，詳情載於本公司日期為二零二零年五月十九日之公佈；

「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關；
「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	日期為二零二零年五月二十一日由上海市土地交易事務中心發出之兩份確認書，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，二零二零年五月二十一日

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；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