

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)

須予披露交易
收購位於中國上海市普陀區的地塊

收購該地塊

董事會欣然宣佈，於二零一九年十一月一日，買方透過該競投成功投得由賣方提供以作出售之該地塊之土地使用權。購買價為人民幣1,860,000,000元(相等於約港幣2,066,667,000元)。買方已成立項目公司，該項目公司將於成交確認書日期起計三個月內訂立有關收購事項之土地使用權出讓合同。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14章計算有關收購事項之最高適用百分比率超過5%但少於25%，收購事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則項下申報及公佈之規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准之規定。

收購該地塊

董事會欣然宣佈，於二零一九年十一月一日，買方透過該競投成功投得由賣方提供以作出售之該地塊之土地使用權。

根據由上海市土地交易事務中心發出之成交確認書，購買價為人民幣1,860,000,000元(相等於約港幣2,066,667,000元)。購買價將以本集團之內部資源撥付。購買價乃由買方根據相關的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的地價所達致。買方已成立項目公司，該項目公司將於成交確認書日期起計三個月內訂立有關收購事項之土地使用權出讓合同。購買價之20%將於土地使用權出讓合同日期起計五(5)個營業日內支付，而購買價之餘額將於土地使用權出讓合同日期起計三十(30)個營業日內支付。

有關該地塊之資料

該地塊位於中國上海市普陀區長壽社區，東至西康路、南至新會路、西至恒達項目以及北至長壽路。該地塊指定作商業及辦公用途，總地盤面積為15,257.90平方米，可建地上總建築面積為63,021.00平方米。該地塊之土地使用權出讓年限為商業用途40年及辦公用途50年。

進行收購事項之理由及裨益

策略性位置

該地盤位於上海市內環內，為通往上海市普陀區最繁榮商業帶之門戶。此外，該地盤直接接通地鐵7號線及13號線，並鄰近南京西路地區之核心商業區。

鞏固本公司於城市更新之品牌及市場領導地位

城市更新將成為中國一線城市核心區域發展之重大商機。藉著成功發展此具代表性之城市更新項目，本公司能鞏固其品牌及於業內之市場領導地位。

董事認為，收購事項之條款屬公平合理，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。

買方(本公司之全資附屬公司)為於香港註冊成立之有限責任公司，主要從事投資控股。項目公司(買方之全資附屬公司)為於中國註冊成立之有限責任公司，主要從事該地塊內之物業發展及建設、營運及物業管理。

有關賣方之資料

賣方(上海市普陀區規劃和自然資源局)為負責管理中國上海市普陀區之土地規劃及國有土地資源之中國公共機關。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其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。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14章計算有關收購事項之最高適用百分比率超過5%但少於25%，收購事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則項下申報及公佈之規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准之規定。

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：

「收購事項」	指	收購該地塊之土地使用權；
「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；
「成交確認書」	指	由上海市土地交易事務中心發出日期為二零一九年十一月一日之確認書，確認買方於該競投中成功投得該地塊之土地使用權；
「該競投」	指	由上海市土地交易事務中心進行之招標掛牌複合式程序，賣方藉以提供該地塊作出售；
「董事會」	指	本公司董事會；
「營業日」	指	於中國及香港之銀行通常辦公之日(星期六或星期日或中國或香港之公眾假期除外)；
「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	位於中國上海市普陀區長壽社區W060102單元D5-1地塊的一幅土地，東至西康路、南至新會路、西至恒達項目以及北至長壽路；
「土地使用權出讓合同」	指	將由項目公司與賣方訂立有關收購事項之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；
「項目公司」	指	上海九澤置業有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司，為買方之全資附屬公司；
「購買價」	指	成交確認書中所列明收購事項之價格；
「買方」	指	星宏發展有限公司，於香港註冊成立的有限責任公司，為本公司之全資附屬公司；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「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公共機關；

「賣方」 指 上海市普陀區規劃和自然資源局，負責管理中國上海市普陀區之土地規劃及國有土地資源之中國公共機關；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，二零一九年十一月一日

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