

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就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之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**  
**成立合營公司**

#### 成立合營公司

董事會欣然宣布，於二零二零年十二月二十二日，本公司的間接全資附屬公司奧華與合營公司及合營夥伴就成立合營公司訂立契據，據此，合營夥伴將無條件認購合營公司的50股新股，認購價為港幣50元(相當於認購價每股港幣1元)。認購事項完成後，合營公司將由奧華及合營夥伴各佔50%權益。

認購事項完成後，預期外商獨資企業將就收購中國一間持有該物業的項目公司的全部股權訂立最終協議。為促成收購該物業，預期SODH將向賣方及貸款銀行提供若干擔保。

#### 上市規則的涵義

由於有關訂立契據及擔保的最高適用百分比率(定義見上市規則)合計超過5%但少於25%，故根據上市規則第14章，訂立契據及擔保構成本公司的須予披露交易，須遵守公佈規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

## 緒言

董事會欣然宣布，於二零二零年十二月二十二日，本公司的間接全資附屬公司奧華與合營公司及合營夥伴就成立合營公司訂立契據，據此，合營夥伴將無條件認購合營公司的50股新股，認購價為港幣50元(相當於認購價每股港幣1元)。認購事項完成後，合營公司將由奧華及合營夥伴各佔50%權益。認購事項完成後，預期外商獨資企業將就收購中國一間持有該物業的項目公司的全部股權訂立最終協議。為促成收購該物業，預期SODH將向賣方及貸款銀行提供若干擔保。

## 契據

契據的主要條款如下：

日期：二零二零年十二月二十二日

訂約方：

1. 奧華
2. 合營夥伴
3. 合營公司

認購事項：於訂立契據前，合營公司由奧華全資擁有。合營夥伴將無條件認購合營公司的50股新股，認購價合共為港幣50元(相當於合營公司每股港幣1元)。認購事項完成後，合營公司將由奧華及合營夥伴各佔50%權益。

認購事項完成後，合營公司將確認為本集團的合營公司，其財務業績、資產及負債將不會於本集團賬目綜合入賬。

合營公司的目的及  
合營集團業務：

合營公司為外商獨資企業的法定實益擁有人，而外商獨資企業將用於收購中國一間持有該物業的項目公司的全部股權。收購事項完成後，合營集團的目的是持有、經營、租賃、營銷、維持、管理、改善、翻新、處置及出售該物業以獲取利潤，以及項目公司業務範圍允許及股東不時同意的任何其他業務或活動。

奧華及合營夥伴出資：

合營公司股東承諾出資總額將不超過人民幣1,620,000,000元(相當於約港幣1,920,911,000元)，其中包括：(i)與收購事項相關的承諾出資；(ii)根據收購事項的最終協議外商獨資企業須支付的違約金及賠償金(如有)；(iii)合營公司及外商獨資企業的營運開支；及(iv)未來現金出資(「承諾出資」)。承諾出資將首先以股東自有資金通過不計息股東貸款支付。

倘股東貸款低於承諾出資，合營公司主席或應合營公司任何董事的合理要求，可根據契據要求股東按比例出資。

承諾出資金額乃由契據訂約各方在參考投資該物業的資本需求以及該物業的管理及行政營運資金需求(如適用)後，公平磋商而釐定。具體而言，收購事項相關的承諾出資乃參考物業估值師所作出獨立物業估值及該物業的當前市值而釐定。

本公司擬以內部資源撥付有關出資。

倘收購項目公司未能進行，則股東貸款將於扣除就收購事項的任何已產生成本後按比例償還予奧華及合營夥伴。

董事會代表： 合營公司的任何股東將有權就合營公司每25%完整股權委任一名董事。因此，合營公司董事會將由四名董事組成，其中兩名由奧華委任，另兩名由合營夥伴委任。董事會主席將由奧華委任，惟不得有決定性投票權。合營集團各成員公司的董事會成員組合將完全相同。

此外，契據所列若干特定事項為須經全體董事批准的保留事項。

股份禁售及轉讓： 奧華及合營夥伴均受限於禁售期，禁售期由契據日期起至收購事項完成後60個月當日止。在契據的條款及條件規限下及除非另行批准，否則奧華及合營夥伴在禁售期內不得向任何第三方轉讓其任何合營公司股份。

## 擔保

為確保外商獨資企業履行根據有關外商獨資企業收購持有該物業的項目公司的最終協議及與貸款銀行訂立的貸款協議下的所有責任，預期SODH將向賣方及貸款銀行提供若干擔保，當中包括：

- (a) 由最終協議日期起至外商獨資企業履行因根據最終協議收購項目公司而產生的付款責任當日後兩年止向賣方提供金額不超過人民幣250,000,000元(相當於約港幣296,437,000元)的擔保；及
- (b) 由外商獨資企業提取貸款時起至貸款銀行名下該物業的一級按揭登記時止向貸款銀行提供金額不超過人民幣725,000,000元(相當於約港幣859,667,000元)的過渡性擔保。

## 進行交易的理由及裨益

成立合營公司符合本公司的輕資產策略，讓本公司可更專注於成為一級商業房地產業主及營運商。潛在收購該物業為合營公司提供具吸引力的投資機會，以擁有及營運位於江蘇省省會南京市最優越地段之一的優質商業綜合大樓。南京是長江三角洲地區的重要經濟中心，經濟基礎雄厚，與周邊省市互動頻繁。該物業為新街口中心商業區的地標建築，有穩定的租金收入及增值潛力。收購該物業可利用本公司在南京現有的資產管理能力，擴展本公司管理的商業組合，並為本公司帶來更佳財務業績。

與合營夥伴成立合營公司將為本公司帶來更多資金來源，以投資於商業物業組合，亦將為本公司提供穩定的經常性管理費收入，協助本公司分散其收入來源。

董事認為，提供擔保為外商獨資企業收購項目公司的附帶事項。董事(包括獨立非執行董事)認為，契據及擔保的條款及條件以及據此擬進行的交易乃按一般商業條款或更佳條款及在本集團一般日常業務過程中訂立，屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

## 有關訂約各方的資料

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。

奧華於香港成立為有限公司，並為本集團的間接全資附屬公司，主要從事投資控股業務。

合營公司為於香港註冊成立的有限公司，於本公佈日期由奧華全資擁有。於本公佈日期，合營公司並無從事任何業務活動。由於合營公司於二零二零年四月新註冊成立，除持有亦無業務活動的外商獨資企業外，並無從事任何業務活動，故合營公司

及合營集團於本公佈日期的賬目上並無重大資產及負債。有關合營公司及合營集團於收購事項完成後的主要業務活動，請參閱「契據－合營公司的目的及合營集團業務」一段。

合營夥伴為高富諾集團旗下於香港註冊成立的有限公司。高富諾集團為一間私營國際物業公司，擁有逾340年的發展、管理及投資往績，目的是改善物業及地區，以帶來持久的商業及社會利益。

賣方於中國註冊成立，其主要業務為投資控股。於本公佈日期，賣方為持有該物業的項目公司全部股權的唯一法定擁有人，並由一項資產擔保證券計劃最終實益擁有，該計劃最終由招商銀行實益擁有49.45%權益，其餘權益則由11名其他投資者擁有。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公佈日期，合營夥伴、賣方及貸款銀行及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 上市規則的涵義

由於有關訂立契據及擔保的最高適用百分比率(定義見上市規則)合計超過5%但少於25%，故根據上市規則第14章，訂立契據及擔保構成本公司的須予披露交易，須遵守公佈規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

## 釋義

「聯繫人」、  
「附屬公司」、  
「百分比率」

指 各自具有上市規則所賦予的涵義；

「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；
「契據」	指	奧華、合營公司與合營夥伴所訂立日期為二零二零年十二月二十二日的股東契據；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「擔保」	指	本公佈中「擔保」一段所述將向賣方及貸款銀行提供的擔保；
「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	與本公司及其附屬公司、彼等各自的董事、主要行政人員及主要股東及其任何聯繫人概無關聯的獨立第三方(定義見上市規則)；
「合營公司」	指	國盈發展有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司，於訂立契據前由奧華全資擁有；
「合營集團」	指	(i)於收購事項完成前，指合營公司及外商獨資企業；及(ii)於收購事項完成後，指合營公司及其附屬公司(包括項目公司)；
「合營夥伴」	指	豐奧有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司；
「貸款銀行」	指	招商銀行；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「奧華」	指	奧華發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；

「中國」	指	中華人民共和國，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	位於中國江蘇省南京市秦淮區漢中路1號的房地產物業，總建築面積為109,196.46平方米，包括一座45層高的甲級辦公大樓及一座7層高零售商場，以及278個地下停車位；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「SODH」	指	Shui On Development (Holding) Limited，為本公司的全資附屬公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「平方米」	指	平方米，為面積單位；
「賣方」	指	為持有該物業的項目公司全部股權的法定擁有人；
「外商獨資企業」	指	南京茂旭投資有限公司，為一家在中國註冊成立的有限公司；及
「%」	指	百分比。

在本公佈中，金額乃按港幣1元兌人民幣0.84335元的基準兌換。上述匯率僅供說明用途，並不表示上述貨幣實際可按該匯率兌換甚或不可兌換。

承董事會命  
瑞安房地產有限公司  
主席  
羅康瑞

香港，二零二零年十二月二十二日

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