

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分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。

SWIRE PACIFIC LIMITED

太古股份有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00019 及 00087)

SWIRE PROPERTIES LIMITED

太古地產有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：01972)

須予披露交易 投資開發上海浦東新區物業

茲提述公司日期為二零二三年九月四日的聯合公告。

公司欣然宣佈，於本聯合公告日期，錦洋和聯峰（兩者均為太古地產的全資附屬公司）就目標股份各自訂立產權交易合同及就目標公司各自訂立合資協議。目標公司的主要資產為洋涇地塊和前灘地塊。

交易構成公司各自按《上市規則》的一項須予披露交易，須遵守《上市規則》第 14 章有關公告的規定，但獲豁免遵守有關通函及股東批准的規定。

背景

茲提述公司日期為二零二三年九月四日的聯合公告。除文義另有所指外，該聯合公告中所界定的詞彙與本聯合公告具有相同含義。

公司欣然宣佈，錦洋和聯峰成功投標目標股份，而與公司各自收購目標股份有關的產權交易合同以及與各目標公司有關的合資協議已於本聯合公告日期訂立。交易須待若干條件達成後方告完成。完成後，錦洋和聯峰將分別持有各目標公司的 40% 股權。

交易完成後，錦洋和聯峰與目標公司的另一股東陸家嘴開發的關係以及目標公司的管理將受合資協議制約。

東表交易

東表交易的主要條款概述如下：

東表產權交易合同

- 訂約方 : 上海陸家嘴和錦洋。
- 出售之股本權益 : 東表公司的目標股份，佔東表公司的 40%股本權益。
- 代價及付款方式 : 東表公司的目標股份總代價為人民幣 659,423 萬元，根據掛牌出讓公告中的披露，總代價是參考東表公司於二零二三年四月三十日淨資產的評估總值（人民幣 1,648,557.3 萬元）所釐定的。
- 錦洋已根據上海產權交易所的規定，向上海產權交易所支付人民幣 65,942 萬元保證金並將以現金支付代價的餘額，代價款項待獲取東表交易的反壟斷批准後將發放予上海陸家嘴。太古地產將以內部資源提供資金給錦洋支付東表股份代價。
- 條件 : 東表交易須待反壟斷批准等條件達成後方告完成。

東表合資協議

- 訂約方 : 陸家嘴開發和錦洋。
- 東表公司的業務 : 東表公司的主要資產是洋涇地塊。東表公司將主要從事洋涇地塊的建設和開發，以及洋涇地塊上的物業銷售、租賃、經營和管理。
- 東表公司的資金來源 : 東表公司的註冊資本為人民幣 160 億元並已繳足。股東應佔的東表公司註冊資本按其在東表公司的股權比例確定。因此，東表交易完成後，陸家嘴開發和錦洋應佔的東表公司註冊資本金額將分別為人民幣 96 億元和人民幣 64 億元，比例為 60:40。

假如陸家嘴開發和錦洋委任的管理層認為東表公司有任何進一步資金需求，東表公司擬先獲得外部債務融資以滿足該資金需求，而如果未能滿足該資金需求，陸家嘴開發和錦洋將提供該進一步資金（包括按其在東表公司的股權比例以貸款形式提供）。

- 治理結構：東表公司董事會由五名董事組成。陸家嘴開發有權推薦三名董事及錦洋有權推薦兩名董事。東表公司將有兩名監事，陸家嘴開發及錦洋各有權推薦一名監事。
- 優先購買權：轉讓東表公司的任何股本權益（集團內公司間轉讓除外）受制於其他股東的優先購買權。

耀龍交易

耀龍交易的主要條款概述如下：

耀龍產權交易合同

- 訂約方：前灘投資和聯峰。
- 出售之股本權益：耀龍公司的目標股份，佔耀龍公司的 40%股本權益。
- 代價及付款方式：聯峰的目標股份總代價為人民幣311,574萬元，根據掛牌出讓公告中的披露，總代價是參考耀龍公司於二零二三年四月三十日淨資產的評估總值（人民幣778,933.85萬元）所釐定的。
- 聯峰已根據上海產權交易所的規定，向上海產權交易所支付人民幣 31,158 萬元保證金並將以現金支付代價的餘額，代價款項待獲取耀龍交易的反壟斷批准後將發放予前灘投資。太古地產將以內部資源提供資金給聯峰支付耀龍股份代價。
- 條件：耀龍交易須待反壟斷批准等條件達成後方告完成。

耀龍合資協議

- 訂約方：陸家嘴開發和聯峰。
- 耀龍公司的業務：耀龍公司的主要資產是前灘地塊。耀龍公司將主要從事前灘地塊的建設和開發，以及前灘地塊上的物業銷售、租賃、經營和管理。
- 耀龍公司的資金來源：耀龍公司的註冊資本為人民幣 22 億元並已繳足。股東應佔的耀龍公司註冊資本按其在耀龍公司的股權比例確定。因此，耀龍交易完成後，陸家嘴開發和聯峰應佔的耀龍公司註冊資本金額將分別為人民幣 13.2 億元和人民幣 8.8 億元，比例為 60:40。

假如陸家嘴開發和聯峰委任的管理層認為耀龍公司有任何進一步資金需求，耀龍公司擬先獲得外部債務融資以滿足該資金需求，而如果未能滿足該資金需求，陸家嘴開發和聯峰將提供該進一步資金（包括按其在耀龍公司的股權比例以貸款形式提供）。

- 治理結構：耀龍公司董事會由五名董事組成。陸家嘴開發有權推薦三名董事及聯峰有權推薦兩名董事。耀龍公司將有兩名監事，陸家嘴開發及聯峰各有權推薦一名監事。
- 優先購買權：轉讓耀龍公司的任何股本權益（集團內公司間轉讓除外）受制於其他股東的優先購買權。

進行交易的理由及裨益

洋涇地塊及前灘地塊位於上海浦東新區中心地帶。目前預期該等地塊將發展作零售、辦公及住宅用途，而洋涇地塊除此以外亦會作文化用途。交易符合太古地產繼續專注於發展中國內地市場及透過發展綜合項目帶動市區創新求變的主要策略，預期可提升太古地產整體物業組合的長遠價值。

太古公司的董事認為交易在太古公司的一般及日常業務過程中訂立，及交易的條款為一般商業條款，屬公平合理且符合太古公司及其股東的整體利益。

太古地產的董事認為交易在太古地產的一般及日常業務過程中訂立，及交易的條款為一般商業條款，屬公平合理且符合太古地產及其股東的整體利益。

有關賣家及陸家嘴開發的資料

上海陸家嘴是一家於中國註冊成立的國有企業，由上海市浦東新區國有資產監督管理委員會全資擁有。其主要業務為房地產的開發、經營、建設及投資及相關業務。

前灘投資是一家於中國註冊成立的有限公司，上海陸家嘴及上海浦東土地控股（集團）有限公司分別持有其70%及30%股權，其主要業務為房地產的開發、經營、建設及投資及相關業務。

陸家嘴開發是一家於中國註冊成立的公司，其控權公司為上海陸家嘴，其餘股份則由公眾股東擁有。其主要從事房地產的開發、建設、經營及銷售等相關業務。

各公司確認，就其董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣家、陸家嘴開發及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立於該公司及其關連人士且與該公司及其關連人士均毫無關連的第三方。

有關目標公司的資料

根據東表公司截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度的相關已審計年度財務報表：

| | 截至二零二一年十二月 三十一日止年度 | 截至二零二二年十二月 三十一日止年度 |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | (經審計) 人民幣百萬元 | (經審計) 人民幣百萬元 |
| 扣除稅項及非經常性項目 前的淨虧損／利潤 | -1.5102 | 10.6851 |
| 扣除稅項及非經常性項目 後的淨虧損／利潤 | -1.5102 | 8.3914 |

根據耀龍公司截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度的相關已審計年度財務報表：

| | 截至二零二一年十二月 三十一日止年度 | 截至二零二二年十二月 三十一日止年度 |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | (經審計) 人民幣百萬元 | (經審計) 人民幣百萬元 |
| 扣除稅項及非經常性項目 前的淨虧損／利潤 | -0.3254 | -0.3137 |
| 扣除稅項及非經常性項目 後的淨虧損／利潤 | -0.3254 | -0.3137 |

《上市規則》之涵義

由於根據《上市規則》第 14.07 條公司各自就交易的最高相關百分比率超逾 5%但低於 25%，交易構成公司各自在《上市規則》項下的一項須予披露交易。因此，交易須遵守《上市規則》第十四章有關公告的規定，但獲豁免遵守有關通函及股東批准的規定。

太古公司及太古地產的股東及潛在投資者請注意，各交易須待若干條件達成後方告完成，因此並不保證交易將會完成。股東及潛在投資者在買賣太古公司及太古地產各自的股份時，務須審慎行事。

董事

於本公告所載日期，太古公司的在任董事如下：

常務董事： 白德利（主席）、岑明彥、賀以禮、馬天偉、張卓平；

非常務董事： 麥廣能、施銘倫；及

獨立非常務董事： 包逸秋、李慧敏、顏文玲、歐高敦、徐瑩及張懌。

於本公告所載日期，太古地產的在任董事如下：

常務董事： 白德利（主席）、彭國邦、龍雁儀、馬淑貞；

非常務董事： 范尼克、林双吉、馬天偉、施銘倫；及

獨立非常務董事： 鄭嘉麗、蔡德群、馮裕鈞、吳亦泓及朱昌來。

釋義

於本公告，除文意另有所指外，下列詞彙具有以下含義：

- 「東表產權交易合同」 錦洋及上海陸家嘴於本聯合公告日期就東表交易訂立的產權交易合同。
- 「東表合資協議」 錦洋及陸家嘴開發於本聯合公告日期就東表公司訂立的合資協議。
- 「東表交易」 錦洋收購東表股份，收購將導致東表公司成爲一家由陸家嘴開發與錦洋按 60:40 比例持股之合資公司。
- 「產權交易合同」 東表產權交易合同及耀龍產權交易合同。
- 「合資協議」 東表合資協議及耀龍合資協議。
- 「中國」 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣地區。
- 「上海產權交易所」 上海聯合產權交易所。
- 「太古公司」 Swire Pacific Limited 太古股份有限公司，一家於香港註冊成立的投資控股有限公司，其股份於聯交所上市，其附屬公司、聯屬公司及合資公司主要從事地產、飲料及航空業務，以及醫療保健和可持續食品等新領域的業務。太古公司是太古地產的上市母公司，持有約 82%的太古地產已發行股份。

| | |
|------------|---|
| 「太古地產」 | Swire Properties Limited 太古地產有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市。太古地產及其附屬公司的主要業務為：(i)物業投資，即發展、租賃及管理商業、零售及若干住宅物業；(ii)物業買賣，即發展及興建物業（主要為住宅大廈）以供出售；及(iii)投資及經營酒店。 |
| 「目標公司」 | 東表公司及耀龍公司。 |
| 「交易」 | 東表交易及耀龍交易。 |
| 「耀龍產權交易合同」 | 聯峰及前灘投資於本聯合公告日期就耀龍交易訂立的產權交易合同。 |
| 「耀龍合資協議」 | 聯峰及陸家嘴開發於本聯合公告日期就耀龍公司訂立的合資協議。 |
| 「耀龍交易」 | 聯峰收購耀龍股份，收購將導致耀龍公司成爲一家由陸家嘴開發與聯峰按 60:40 比例持股之合資公司。 |

承董事局命
SWIRE PACIFIC LIMITED
太古股份有限公司
公司秘書
麥潔貞

香港，二零二三年九月二十八日

承董事局命
SWIRE PROPERTIES LIMITED
太古地產有限公司
公司秘書
麥潔貞

香港，二零二三年九月二十八日