

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)

主要交易
達成合營安排
以進行位於中國上海市閔行區浦江鎮
召稼樓項目

達成合營安排

董事會欣然宣佈，於二零二三年四月二十日，上海瑞樓(為本公司之間接全資附屬公司)與(其中包括)上海浦呈就合營公司的合營安排訂立股東協議。合營公司預期在位於中國上海市閔行區浦江鎮的該地塊上進行更新發展項目(即召稼樓項目)。

合營公司由上海瑞樓及上海浦呈分別擁有90%及10%，並為本公司之非全資附屬公司。

上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條項下有關本公司就該交易的最高資本承諾的最高適用百分比率超過25%但少於100%，故該交易構成本公司主要交易，及因此須遵守上市規則第14章項下的申報、公佈及股東批准規定。

根據上市規則第14.44條，在下述情況下股東批准可由取得股東的書面批准代替召開股東大會：(a)倘本公司召開股東大會，並無股東需要就批准該交易放棄投票；及(b)已經取得共同持有超過本公司已發行股本50%並有權出席股東大會並於會上表決以批准該交易的一名股東或一組有密切聯繫的股東的書面批准。

於本公佈日期，就董事作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，概無股東於該交易中擁有任何重大權益，及因此倘本公司召開股東特別大會，並無股東需要就批准該交易放棄投票。因此，根據上市規則第14.44條，可由股東的書面批准以批准該交易。

於本公佈日期，瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及New Rainbow Investments Limited (均由Shui On Company Limited控制並一同構成一組有密切聯繫的股東)分別持有1,725,493,996股股份、2,756,414,318股股份及29,847,937股股份，合共佔本公司已發行股本約56.21%。根據上市規則第14.44條，本公司已取得瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及New Rainbow Investments Limited對股東協議及該交易的書面批准。因此，本公司不會召開股東特別大會以考慮該交易。

載有(其中包括)股東協議及該交易進一步詳情之通函，預期將於本公佈刊發後15個營業日內(即二零二三年五月十二日或之前)寄發予股東，僅供參考。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零二三年四月二十日，上海瑞樓(為本公司之間接全資附屬公司)與(其中包括)上海浦呈就合營公司的合營安排訂立股東協議。合營公司預期在位於中國上海市閔行區浦江鎮的該地塊上進行更新發展項目(即召稼樓項目)。

股東協議

日期

二零二三年四月二十日

訂約方

- (1) 上海瑞樓(為本公司之間接全資附屬公司)；
- (2) 上海浦呈；及
- (3) 合營公司。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，上海浦呈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。

合營公司的目的及主要業務

成立合營公司的單一目的是進行召稼樓項目。

合營公司的主要業務涵蓋(其中包括)房地產開發經營、建設工程施工、建設工程設計及物業管理。

註冊資本及資本承諾

合營公司的註冊資本為人民幣27.00億元(相當於約港幣30.83億元)，將於二零二七年十二月三十一日前由上海瑞樓及上海浦呈分別認繳人民幣24.30億元(相當於約港幣27.75億元)及人民幣2.70億元(相當於約港幣3.08億元)。

合營夥伴將向合營公司出資的總資本承諾(「資本承諾」)約為人民幣51.67億元(相當於約港幣59.00億元)，並將由合營夥伴按比例出資。

合營夥伴對合營公司資本承諾的各自出資乃經參考合營公司進行召稼樓項目及經營合營公司所需的資金需求經訂約方公平磋商後釐定。上海瑞樓將出資的金額約為人民幣46.50億元(相當於約港幣53.10億元)應由本集團內部營運資金及外部融資(如適用)撥付。

合營公司由上海瑞樓及上海浦呈分別擁有90%及10%，並為本公司之非全資附屬公司。

未來資金

除註冊資本外，合營公司任何進一步融資需求應由銀行貸款及其他外部融資撥付。

倘上述外部融資不足以滿足合營公司需求，合營夥伴可根據股東協議同意(a)增加合營公司的註冊資本且合營夥伴將向合營公司出資額外註冊資本；或(b)合營夥伴將向合營公司提供股東貸款。

管理

合營公司董事會由五名董事組成，當中四名由上海瑞樓提名，而另外一名由上海浦呈提名。合營公司的董事會主席應由上海瑞樓提名。

合營公司未經合營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包括：(a)變更合營公司的註冊資本；(b)變更合營公司的章程；(c)更改合營公司的業務性質或範疇，以及若出現變動，有關變動必須仍與有關該地塊未來招標的文件所註明的範疇或目的一致；及(d)訂立任何不符合公平準則之交易。

轉讓股權限制

於召稼樓項目的住宅物業完成出售前，各合營夥伴未經另一方同意，不得出售或轉讓其於合營公司的全部或部分股權或就該等股權設定權利負擔。各合營夥伴有關轉讓合營公司股權的任何建議將受以下股東協議規定的慣常轉讓限制：

- (a) 優先購買權－各合營夥伴應有就另一合營夥伴與意向新買方之間協定的相關條款下購買另一合營夥伴擬出售合營公司股權的優先購買權；及
- (b) 隨售權－各合營夥伴應有就另一合營夥伴與意向新買方之間協定的相關條款下參與另一合營夥伴擬出售合營公司股權的隨售權。

利潤分成

合營公司不應向合營夥伴作出任何分配，直至合營公司已彌補於以前財政年度所產生虧損，並就法定盈餘儲備作出撥備。合營公司之可分配利潤應按合營夥伴各自於合營公司的股權比例向彼等分配。

終止

倘發生下列情況，股東協議應予終止：(a) 召稼樓項目終止；(b) 合營公司由一名合營夥伴全資擁有；(c) 合營夥伴同意有關終止事項；(d) 合營公司與另一實體合併、被收購或解散；或(e) 合營公司宣告破產。

股東協議終止後，合營公司應按照適用法律清盤且其資產應變現及分配予合營夥伴。

有關該地塊之資料

該地塊包括位於中國上海市閔行區浦江鎮的地塊，東至稼耕路、南至姚家浜、西至匯馳路、北至菑湖。預期該地塊將主要用於住宅、商業及配套設施的多用途開發。

該地塊預期將透過公開招標出售。視乎市況及內部審議而定，合營公司擬參與該地塊的相關公開招標，倘成功競投該地塊或其任何部分，將適時遵守上市規則項下之適用規定。

進行該交易之理由及裨益

過去十年間，上海市人民政府大力推進城市更新及舊城改造工作，全面推動了上海的城市化及經濟發展。合營公司及合營夥伴有意參與上海城市化發展帶來的商機。召稼樓項目為將於上海市閔行區浦江鎮進行的更新發展項目。公共交通方面，該地點緊靠上海申嘉湖高速公路及上海南北高架路，雙地鐵圍繞，往返上海市中心非常便利。召稼樓項目將保留閔行區浦江鎮的獨特歷史文化，該地塊預期將發展成為上海新地標。

本集團對召稼樓項目的長遠前景持樂觀態度，並將其視為提高本集團市場份額及於上海住宅市場影響力之戰略補充。本集團預期成立合營公司將進一步鞏固本集團於上海城市更新領域的領先地位，帶來不俗之物業銷售收入，並強化本集團之財務狀況。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該交易及有關合營公司的合營安排(包括其融資及利潤分配安排)乃經訂約方公平磋商後按正常商業條款訂立，且其條款屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

有關合營公司之資料

合營公司於二零二二年十一月根據中國法律成立為有限責任公司。由於合營公司為新註冊成立公司，並無從事任何業務活動，故合營公司於本公佈日期的賬目上並無重大資產及負債。有關合營公司的主要業務活動，請參閱「股東協議－合營公司的目的及主要業務」一節。

有關本集團及上海浦呈之資料

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。

上海瑞樓為一家根據中國法律成立之有限責任公司，並為本公司之間接全資附屬公司，主要從事物業管理及投資控股。

上海浦呈為一家根據中國法律成立之有限責任公司，主要從事投資控股。其為國有企業，而上海市閔行區浦江鎮人民政府為最終實益擁有人。

上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條項下有關本公司就該交易的最高資本承諾的最高適用百分比率超過25%但少於100%，故該交易構成本公司主要交易，及因此須遵守上市規則第14章項下的申報、公佈及股東批准規定。

根據上市規則第14.44條，在下述情況下股東批准可由取得股東的書面批准代替召開股東大會：(a)倘本公司召開股東大會，並無股東需要就批准該交易放棄投票；及(b)已經取得共同持有超過本公司已發行股本50%並有權出席股東大會並於會上表決以批准該交易的一名股東或一組有密切聯繫的股東的書面批准。

於本公佈日期，就董事作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，概無股東於該交易中擁有任何重大權益，及因此倘本公司召開股東特別大會，並無股東需要就批准該交易放棄投票。因此，根據上市規則第14.44條，可由股東的書面批准以批准該交易。

於本公佈日期，瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及New Rainbow Investments Limited (均由Shui On Company Limited控制並一同構成一組有密切聯繫的股東)分別持有1,725,493,996股股份、2,756,414,318股股份及29,847,937股股份，合共佔本

公司已發行股本約56.21%。根據上市規則第14.44條，本公司已取得瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及New Rainbow Investments Limited對股東協議及該交易的書面批准。因此，本公司不會召開股東特別大會以考慮該交易。

載有(其中包括)股東協議及該交易進一步詳情之通函，預期將於本公佈刊發後15個營業日內(即二零二三年五月十二日或之前)寄發予股東，僅供參考。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「聯繫人」、 「關連人士」、 「百分比率」、 「附屬公司」	指	各自具有上市規則賦予該詞之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「資本承諾」	指	具有本公佈「股東協議－註冊資本及資本承諾」一節賦予該詞之涵義；
「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有限責任公司，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；

「合營公司」	指	上海召樓天地有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司，上海瑞樓及上海浦呈分別擁有90%及10%；
「合營夥伴」	指	上海瑞樓及上海浦呈之統稱，各自為一名「合營夥伴」；
「該地塊」	指	位於中國上海市閔行區浦江鎮之地塊，詳情載於本公佈「有關該地塊之資料」一節；
「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；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「上海浦呈」	指	上海浦呈投資發展有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司；
「上海瑞樓」	指	上海瑞樓企業管理有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司及為本公司之間接全資附屬公司；
「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；
「股東協議」	指	上海瑞樓、上海浦呈與合營公司所訂立日期為二零二三年四月二十日之股東協議，內容有關(其中包括)合營公司的合營安排；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；

「該交易」	指	訂立股東協議，連同其項下擬進行的交易；
「召稼樓項目」	指	透過合營公司在位於中國上海市閔行區浦江鎮的該地塊上將予進行的更新發展項目，詳情載於本公佈「進行該交易之理由及裨益」一節；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1.142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，二零二三年四月二十日

於本公佈日期，本公司之執行董事為羅康瑞先生(主席)、羅寶瑜女士、王穎女士(行政總裁)及孫希灝先生(財務總裁及投資總裁)；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、吳雅婷女士及吳港平先生。