

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 達成合營安排

達成合營安排

董事會欣然宣佈，於二零二五年六月十九日，上海瑞新里(本公司之間接全資附屬公司)與上海莘賦里及合營公司就合營公司的合營安排訂立股東協議，以參與建議收購事項。緊接訂立股東協議前後，合營公司分別由上海瑞新里及上海莘賦里擁有30%及70%權益。

倘合營公司透過公開掛牌競價程序成功收購項目公司的股權，上海瑞安及瑞新房產(均為本公司之間接全資附屬公司)將以永業(建議收購事項的賣方)為受益人提供擔保，以確保合營公司履行有關建議收購事項對價(首期款項除外)的付款義務。

上市規則之涵義

由於有關該等交易的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但少於25%，故根據上市規則第14章，訂立該等交易構成本公司的須予披露交易，須遵守申報及公佈規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零二五年六月十九日，上海瑞新里(本公司之間接全資附屬公司)與上海莘賦里及合營公司就合營公司的合營安排訂立股東協議，以參與建議收購事項。緊接訂立股東協議前後，合營公司分別由上海瑞新里及上海莘賦里擁有30%及70%權益。

股東協議

日期：二零二五年六月十九日

訂約方： 1. 上海瑞新里(本公司之間接全資附屬公司)
2. 上海莘賦里
3. 合營公司

合營公司的目的及業務範圍： 合營公司的目的是參與建議收購事項，並於完成後從事上海項目的開發、銷售及營運。合營公司的業務範圍包括(其中包括)企業管理諮詢、物業管理、建築專業建設工程設計及市政專業建設工程設計。

初始出資及股權架構： 於股東協議日期，上海瑞新里及上海莘賦里已同意分別對合營公司以現金出資人民幣3,000,000元(相當於約港幣3,282,000元)及人民幣7,000,000元(相當於約港幣7,657,000元)，佔合營公司資本中的30%及70%股權。合營股東就合營公司註冊資本各自的初始出資乃由合營股東經參考合營公司營運所需的初始資金需求後公平磋商釐定。

預計合營公司及項目公司的財務業績將不會合併入本集團的財務業績。

資本承諾

： 上海瑞新里及上海莘賦里的資本承諾(「**資本承諾**」)應包括以下各項：(i)建議收購事項的對價；(ii)項目公司所欠當時尚未償還的股東貸款(包括本金及利息)的50%；(iii)項目公司將產生的物業交易費、交易經紀公司服務費等；及(iv)項目公司根據與上海項目的建設、開發及營運有關的相關法律法規、政府命令及已簽訂協議所需承擔的付款義務。合營股東應按其各自於合營公司資本中的股權比例及合營公司於項目公司的股權比例向合營公司注資，以滿足上述資金需求。

預計上海瑞新里承擔的資本承諾總額將不超過人民幣1,047,000,000元(相當於約港幣1,145,301,000元)，此乃按其於合營公司的股權比例並由合營股東經參考以下各項後公平磋商釐定：(i)該地塊的估值，金額約為人民幣19,443,000,000元(相當於約港幣21,268,473,000元)；(ii)項目公司的資產淨值，金額約為人民幣4,601,000,000元(相當於約港幣5,032,981,000元)；(iii)建議收購事項的底價，即人民幣2,893,650,000元(相當於約港幣3,165,330,000元)及(iv)上海項目開發的營運資金需求。

合營股東應同時以(包括但不限於)出資或提供股東貸款等方式，按其各自於合營公司資本中的股權比例及合營公司於項目公司的股權比例，以現金向合營公司注資，以確保合營公司遵守項目公司股東協議項下的出資要求。該款項應於產權交易文件及項目公司股東協議規定的截止日期前兩(2)日內付清。

預計上海瑞新里將以其內部資源撥付資本承諾。

未來承諾及資金 : 上海瑞新里及上海莘賦里的其他未來潛在承諾(「**潛在承諾**」)須符合上市規則的規定，載列如下：

- (i) 合營公司及／或其獲項目貸款人認可的聯屬人士應在市監總局完成建議收購事項的登記後，應項目貸款人的要求，按照合營公司於項目公司的股權比例提供相應的流動資金支持或擔保；及
- (ii) 倘項目公司現有的項目貸款不足以應付上海項目開發及建設的資金需求，合營股東同意按其各自於合營公司資本中的股權比例及合營公司於項目公司的股權比例，直接或間接向合營公司及／或項目公司提供財務支持及擔保，以使項目公司獲得新的融資支持。

倘因上述任何潛在承諾的兌現而導致上海瑞新里須出資的資本承諾增加，本公司將適時遵守上市規則項下的相關公佈及其他規定。

合營公司的管理 : 合營公司董事會將由三(3)名董事組成，其中上海瑞新里將提名一(1)名董事，而上海莘賦里將提名兩(2)名董事。該董事會的主席將由上海瑞新里提名。合營公司董事會的法定人數應為兩名董事，包括上海瑞新里及上海莘賦里各自提名的一名董事。

合營公司未經合營公司全體董事一致同意下，不得決定及進行各項重大決定及行動(同類中屬典型)，其中包括：(a)有關利潤及虧損攤分安排的決定；(b)有關提供及／或修改銀行簽字人的決定；(c)變更合營公司註冊資本及發行合營公司債券；(d)合併、分拆、解散或變更其法律形式；(e)有關僱用或解僱其高級管理人員及其薪酬的決定；(f)與其股東及／或彼等的關連人士訂立對價超過人民幣10,000,000元的任何協議或安排；(g)訂立並非在其日常業務過程中或並非按公平基準訂立的任何交易；(h)將合營公司資金用於上海項目開發及營運以外的任何事項；及(i)批准合營公司的一般管理及經營政策。

股權轉讓限制

： 未經其他合營股東事先書面同意，任何合營股東均無權出售、轉讓及處置其於合營公司及項目公司資本中的全部或部分直接或間接股權，除非(i)股東協議另行允許；(ii)於上海項目的全部住宅及可出售商業部分(如有)銷售完成後在合營股東之間進行有關轉讓；或(iii)其目的是用於合營股東為合理商業目的而進行的企業重組、分立或資產置換，則另當別論，但有關轉讓不得違反現有開發貸款及其他適用文件中關於股權變更、持股比例的規定(如有)或政府主管部門對持股比例變更的限制(如有)。合營股東對其他合營股東擬轉讓的股權享有優先購買權及隨售權。

利潤分派

： 除非另有約定，否則合營公司的利潤應按合營股東各自對合營公司註冊資本的實際出資比例分派予合營股東。

終止

： 股東協議可在發生若干情形時終止，包括但不限於：

- (i) 倘合營股東未能因應新的適用法律的頒佈進行調整，且將對該合營股東的預期回報造成重大不利影響，合營股東向其他合營股東發出書面終止通知；
- (ii) 建議收購事項的公開掛牌競價程序已結束，且合營公司未能收購項目公司的股權；
- (iii) 合營公司因未能滿足相關先決條件而未參與建議收購事項；或
- (iv) 提前解除或終止有關建議收購事項的產權交易合同。

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股東。

擔保

倘合營公司透過公開掛牌競價程序成功收購項目公司的股權，上海瑞安及瑞新房產（均為本公司之間接全資附屬公司）將以永業（建議收購事項的賣方）為受益人提供擔保，以確保合營公司履行有關建議收購事項對價（首期款項除外）的付款義務。上海瑞安及瑞新房產根據擔保將承擔的責任總額預計不超過人民幣593,000,000元（相當於約港幣648,676,000元），該金額已計入本集團將承擔的資本承諾，且不會導致本集團於該等交易中的整體承諾增加。倘本集團於該等交易中的整體承諾增加，本公司將適時遵守上市規則項下的相關公佈及其他規定。

擔保項下的擔保期間於建議收購事項對價(首期款項除外)的餘額付款到期日起計六個月屆滿。

該等交易的財務影響

成立合營公司、提供擔保及其項下擬進行的交易將不會對本集團的合併損益、資產及負債造成任何重大影響。

進行該等交易之理由及裨益

成立合營公司、提供擔保及其項下擬進行的交易符合本公司的業務發展策略，讓本公司可更專注於成為一級商業房地產業主及營運商。透過與上海莘賦里的合營合作，本集團將有機會參與開發位於中國大都市－上海的黃金地段的上海項目。董事認為，成立合營公司及後續項目開發將為本集團提供極具吸引力的商機，有助本集團實現收入來源多元化，並進一步完善本集團的整體項目開發組合。

鑒於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，股東協議及擔保的條款及條件乃經訂約方公平磋商並參考上海項目的資金需求後，按一般商業條款於本公司日常及一般業務過程中訂立，且其條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

有關訂約方之資料

上海瑞新里、上海瑞安、瑞新房產及本集團

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。

上海瑞新里為一家於中國成立之有限責任公司，並為本公司之間接全資附屬公司。其主要從事企業管理、管理諮詢及投資控股。

上海瑞安為一家於中國成立之有限責任公司，並為本公司之間接全資附屬公司。其主要從事投資控股。

瑞新房產為一家於中國成立之有限責任公司，並為本公司之間接全資附屬公司。其主要從事會所持有及管理。

合營公司

合營公司為一家於中國成立之有限責任公司。於本公佈日期，合營公司由上海瑞新里及上海莘賦里分別持有30%及70%權益，且尚未開展任何業務活動。鑒於合營公司於二零二五年五月新近成立，於本公佈日期，合營公司賬目中並無重大資產及負債。有關詳情，請參閱上文「股東協議－合營公司的目的及業務範圍」一節。

上海莘賦里

上海莘賦里為一家於中國成立之有限責任公司，由天安間接全資擁有。上海莘賦里的主要業務活動為投資控股。天安及其附屬公司主要從事：(i)開發及投資住宅、辦公樓及商用物業；(ii)物業管理；(iii)在中國投資及營運醫院、護老及康養相關業務，以及在香港從事物業投資及物業管理。

永業

永業為一家於中國成立之有限責任公司，由上海市黃浦區國有資產監督管理委員會全資擁有。其主要從事物業開發及管理。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公佈日期，上海莘賦里、永業及其各自的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

由於有關該等交易的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但少於25%，故根據上市規則第14章，訂立該等交易構成本公司的須予披露交易，須遵守申報及公佈規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙及表述具有以下涵義：

「聯繫人」、 「關連人士」、 「附屬公司」、 「百分比率」	指	各自具有上市規則賦予該詞之涵義；
「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；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「擔保」	指	倘合營公司透過公開掛牌競價程序成功收購項目公司的股權，上海瑞安及瑞新房地產將向永業提供的連帶擔保函；
「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	上海瑞天里企業管理有限公司，一家於中國成立之有限責任公司；

「合營股東」	指	上海瑞新里及上海莘賦里，而一名「合營股東」指其中任何一方；
「該地塊」	指	位於中國上海市黃浦區豫園街道的501、504及505號地塊，西至西藏南路、南至方濱中路、東至人民路、北至桃園路，總佔地面積為49,175平方米，預期將主要用於住宅、商業及配套設施的多用途開發；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「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；
「項目公司」	指	上海永業城市更新建設發展有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，負責開發、建設及營運上海項目，於本公佈日期為永業的直接全資附屬公司，且於建議收購事項完成後，合營公司將持有項目公司50%股權，即該地塊的土地使用權的唯一擁有人；
「項目貸款人」	指	已向項目公司提供項目貸款用於開發上海項目的金融機構；
「建議收購事項」	指	合營公司擬透過公開掛牌競價程序收購項目公司50%股權，其底價為人民幣2,893,650,000元；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「瑞新房產」	指	上海瑞新房產經營有限公司，一家於中國成立之有限責任公司；

「市監總局」	指	中國國家市場監督管理總局或其地方分支機構；
「上海項目」	指	位於該地塊上的房地產項目；
「上海瑞安」	指	上海瑞安投資集團有限公司，一家於中國成立之有限責任公司；
「上海瑞新里」	指	上海瑞新里企業管理有限公司，一家於中國成立之有限責任公司；
「上海莘賦里」	指	上海莘賦里商業管理有限公司，一家於中國成立之有限責任公司；
「股東協議」	指	上海瑞新里、上海莘賦里與合營公司就合營公司的合營安排所訂立日期為二零二五年六月十九日之股東協議；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「天安」	指	天安中國投資有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：28)；
「該等交易」	指	股東協議及擔保項下擬進行的交易；
「永業」	指	上海永業企業(集團)有限公司，一家於中國成立之有限責任公司；及
「%」	指	百分比。

僅就本公佈而言及除另有說明者外，港幣兌人民幣乃按港幣1.00元兌人民幣0.91417元之匯率換算。概不表示任何人民幣及港幣金額於相關日期已經或可以按上述匯率或其他匯率兌換，或根本不能兌換。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
主席
羅康瑞

香港，二零二五年六月十九日

於本公佈日期，執行董事為羅康瑞先生(主席)、羅寶瑜女士(副主席)、王穎女士(行政總裁)及孫希灝先生(財務總裁及投資總裁)；以及獨立非執行董事為黎定基先生、沈達理先生、吳雅婷女士、吳港平先生、蘇錦樑先生及黎韋詩女士。

* 僅供識別