

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

## 收購位於中國上海市楊浦區的 土地使用權

### 收購土地使用權

茲提述本公司日期為二零二二年十月二十五日之公佈，內容有關可能進行的收購地塊。董事會欣然宣佈，於二零二二年十二月一日，合資公司以對價約人民幣23.76億元(相當於約港幣26.02億元)成功競得位於中國上海市楊浦區該地塊的土地使用權。

成立合資公司僅為收購事項及開發位於中國上海市楊浦區的該地塊，並由上海房睿(本公司間接全資附屬公司)及上海楊樹浦分別擁有60%及40%。

### 上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條有關收購事項之最高適用百分比率超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司一項主要交易。

由於涉及透過中國政府機構(定義見上市規則第19A.04條)根據中國法律(定義見上市規則第19A.04條)進行的招標、拍賣或掛牌出讓的方式收購中國政府土地，根據上市規則第14.04(10C)條，收購事項構成合資格地產收購。董事會確認，收購事項屬本集團的日常及一般業務過程，且收購事項的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。因此，根據上市規則第14.33A條，收購事項須遵守申報、公佈及通函的規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

### 一般事項

由於本公司需要額外時間以準備及落實將載入通函之若干資料，一份載有(其中包括)收購事項詳情之通函將於二零二三年三月二十八日或之前寄發予股東，僅供其參考。

### 緒言

茲提述本公司日期為二零二二年十月二十五日之公佈，內容有關可能進行的收購地塊。董事會欣然宣佈，於二零二二年十二月一日，合資公司以對價約人民幣23.76億元(相當於約港幣26.02億元)成功競得位於中國上海市楊浦區該地塊的土地使用權。

成立合資公司僅為收購事項及開發位於中國上海市楊浦區的該地塊，並由上海房睿(本公司間接全資附屬公司)及上海楊樹浦分別擁有60%及40%。

### 該競價及收購事項

#### 日期

二零二二年十二月一日

#### 訂約方

- (1) 該機構(作為賣方)；及
- (2) 合資公司(作為買方)。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，該機構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。

### **有關該地塊之資料**

該地塊為位於中國上海市楊浦區平涼社區的03B3-01地塊(平涼街道6街坊)，東至許昌路、南至揚州路、西至汾州路、北至平涼路，佔地總面積為16,993.8平方米，總建築面積為23,791.32平方米。其獲准作住宅用途的使用期限為70年。

該機構已於二零二二年十二月一日與上海房睿及上海楊樹浦簽訂意向書。土地使用權出讓合同將於適時訂立，進一步詳情將載於二零二三年三月二十八日或之前寄發予股東的通函內。

### **對價及付款條款**

該地塊的對價為人民幣23.76億元(相當於約港幣26.02億元)，應由合資公司按照土地使用權出讓合同支付，並將由合資公司透過合資夥伴按彼等各自於合資公司的股權比例出資及其內部資源支付。

上海房睿就對價的資金承諾約為人民幣14.256億元(相當於約港幣15.61億元)，即按對價比例(即60%)支付。上海房睿擬透過本集團內部資源撥付其對價部分出資。

該地塊的對價乃由合資公司根據相關中國法律及法規成功競投，經計及該競價之起始價、現行市況、該地塊位置及附近區域地價所達致。

董事確認對價屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

## 有關該項目之資料

訂約方有意透過在該項目建設而開發該地塊。該項目為歷史風貌保護及開發項目，包括開發高端低密度住宅區。

## 有關合資公司之資料

成立合資公司僅為收購事項及根據股東協議的條款開發位於中國上海市楊浦區的該地塊，並由上海房睿(本公司間接全資附屬公司)及上海楊樹浦分別擁有60%及40%。根據合資安排，合資公司預期成為本公司的非全資附屬公司，將按照相關會計準則於本集團賬目中綜合入賬。董事會確認，根據股東協議的條款，有關合資公司的合資安排(包括其融資及利潤分配安排)乃根據公平基準、按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

## 註冊資本

合資公司的註冊資本預期為人民幣26.30億元(相當於約港幣28.80億元)，將由上海房睿及上海楊樹浦分別認繳人民幣15.78億元(相當於約港幣17.28億元)及人民幣10.52億元(相當於約港幣11.52億元)。

上海房睿之應付部分將由本集團內部資源撥付。

## 資金承諾及融資

合資夥伴將向合資公司出資的總資本承諾(涵蓋註冊資本、對價以及開發及經營該項目的資金)(「資本承諾」)將不超過人民幣36.85億元(相當於約港幣40.35億元)，並由合資夥伴按比例出資。資本承諾將由(其中包括)合資夥伴向合資公司註冊資本的出資及合資公司將籌集到的外部融資撥付。

各合資夥伴對資本承諾各自的出資乃經參考就收購事項、開發該項目以及經營合資公司所需的資金需求經訂約方公平磋商後釐定。上海房睿將予出資的金額為人民幣22.11億元(相當於約港幣24.21億元)將由本集團的內部營運資金以及外部融資撥付。

除資本承諾外，合資公司任何進一步融資需求應經股東批准後由銀行貸款、股東或信託貸款或其他第三方融資撥付。

倘為合資公司獲得銀行貸款融資須股東擔保，則合資夥伴應按比例提供相關擔保。

## 管理

合資公司董事會由五名董事組成，當中三名由上海房睿提名，而另外兩名由上海楊樹浦提名。合資公司的董事會主席應由上海房睿提名，且無權投決定票。

合資公司未經合資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：

- (i) 更改其業務性質或範疇，以及若出現變動，有關變動必須仍與該等競價文件所註明的範疇或目的一致；或
- (ii) 訂立任何不符合公平準則之交易。

## 轉讓股權限制

各合資夥伴未經另一方的書面同意，不可出售、轉讓、質押、處置其於合資公司的全部或部分股權或以其他方式就該等股權上設定權利負擔。各合資夥伴有關轉讓合資公司股權的任何建議將受股東協議規定的慣常轉讓限制(包括優先購買權及隨售權)。

## 利潤分成

合資公司不應向合資夥伴作出任何分配，直至合資公司已於分配時償還所有貸款本金及應付利息，並就經營該項目所需儲備或合資夥伴協定之其他開支的款項作出撥備。合資公司之可分配利潤應按合資夥伴各自於合資公司的股權比例向彼等分配。

## 進行收購事項之理由及裨益

該地塊坐落於楊浦濱江地區，作為《上海市城市總體規劃(2017-2035年)》所述「中央活動區」的一部分，毗鄰黃浦江及上海內環高架路，往返三條地鐵線亦十分便利。楊浦濱江地區作為互聯網產業發展之試點區域，現時是互聯網產業若干主要參與者的總部所在地。鑒於其位置及發展潛力，該地塊對高資產淨值人士具有吸引力，對高端住宅開發的需求預期亦將上升。

本集團對該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豪宅市場影響力之戰略補充。本集團預期該地塊將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)認為收購事項乃由訂約方公平磋商後釐定，於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，其條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

## 有關本集團及上海楊樹浦之資料

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。

上海房睿為一家根據中國法律成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

上海楊樹浦為一家根據中國法律註冊成立之有限公司，主要從事房地產開發及運營。其為國有企業，而上海市楊浦區國有資產監督管理委員會為最終實益擁有人。

## 上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條有關收購事項之最高適用百分比率超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司一項主要交易。

由於涉及透過中國政府機構(定義見上市規則第19A.04條)根據中國法律(定義見上市規則第19A.04條)進行的招標、拍賣或掛牌出讓的方式收購中國政府土地，根據上市規則第14.04(10C)條，收購事項構成合資格地產收購。董事會確認，收購事項屬本集團的日常及一般業務過程，且收購事項的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。因此，根據上市規則第14.33A條，收購事項須遵守申報、公佈及通函的規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

由於本公司需要額外時間以準備及落實將載入通函之若干資料，一份載有(其中包括)收購事項詳情之通函將於二零二三年三月二十八日或之前寄發予股東，僅供其參考。

## 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 透過該競投收購該地塊之土地使用權以實施該項目；

「聯繫人」、  
「關連人士」、  
「百分比率」、  
「附屬公司」 指 各自具有上市規則所賦予的涵義；

「該競價」	指	合資公司透過該競投向該機構收購該地塊而對該地塊土地使用權之競價；
「該競投」	指	該機構就出讓該地塊舉行的公開競投過程；
「董事會」	指	董事會；
「該機構」	指	上海市楊浦區規劃和自然資源局，為中國地方政府機關，負責(其中包括)出讓位於中國上海市楊浦區若干地塊的土地使用權；
「資本承諾」	指	具有本公佈「有關合資公司之資料－資金承諾及融資」一節界定的涵義；
「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公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：272)；
「對價」	指	收購事項之對價，即人民幣23.76億元(相當於港幣約26.02億元)；
「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；
「合資公司」	指	上海濱昌置業有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司，上海房睿及上海楊樹浦分別擁有60%及40%；

「合資夥伴」	指	上海房睿及上海楊樹浦之統稱，各自為一名「合資夥伴」；
「該地塊」	指	位於中國上海市楊浦區之地塊，詳情載於本公佈「該競價及收購事項－有關該地塊之資料」一節；
「土地使用權出讓合同」	指	根據意向書將予訂立之國有建設用地使用權出讓合同；
「意向書」	指	因成功競得該競價而由上海房睿、上海楊樹浦與該機構於二零二二年十二月一日訂立之國有土地使用權出讓意向書；
「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地區；
「該項目」	指	將透過合資公司於中國上海市楊浦區之該地塊進行之物業發展項目，詳情載於本公佈「有關該項目之資料」一節；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「上海房睿」	指	上海房睿置業有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司及為本公司之間接全資附屬公司；
「上海楊樹浦」	指	上海楊樹浦置業有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司或由上海楊樹浦指定之其他實體；
「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	上海房睿、上海楊樹浦與合資公司所訂立日期為二零二二年十二月一日之協議，內容有關(其中包括)合資公司的合資安排；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；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1.095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，二零二二年十二月一日

於本公佈日期，本公司之執行董事為羅康瑞先生(主席)、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。