

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
出售上海九澤置業有限公司 65% 股權

該協議

董事會欣然宣佈，於二零二三年十二月二十九日，SODH、星宏及項目公司(各自為本公司之全資附屬公司)與壽家鴻瑞基金及鴻瑞壽遠合夥訂立該協議，據此(其中包括)，星宏將向鴻瑞壽遠合夥轉讓項目公司 65% 股權(相當於合作投資組合之 65% 權益)，初始對價約為人民幣 1,206,000,000 元(相當於約港幣 1,327,287,535 元)，可於完成時予以調整及於結清最終建造成本後作進一步調整。於完成後，星宏及鴻瑞壽遠合夥將分別持有項目公司 35% 及 65% 股權，而項目公司將不再為本公司之附屬公司，且其財務業績將不再於本公司之財務報表綜合入賬。鴻瑞壽遠合夥亦向星宏授予認購期權，以回購鴻瑞壽遠合夥所持有項目公司之全部(而非部分)股權。

上市規則之涵義

由於有關交易之最高適用百分比率超過 5% 但少於 25%，故根據上市規則第 14 章，交易構成本公司之須予披露交易，須遵守公佈規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

由於認購期權乃由星宏酌情行使，根據上市規則第14.75(1)條，於授予認購期權時，就上市規則第14章授予認購期權的分類將僅考慮權利金(其為零)。本公司將於需要時遵守上市規則有關行使認購期權的相關規定。

務請股東及本公司潛在投資者注意，該協議及其項下之交易受限於多項條件，而該等條件不一定獲達成。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時，務請審慎行事。

I. 緒言

董事會欣然宣佈，於二零二三年十二月二十九日，SODH、星宏及項目公司(各自為本公司之全資附屬公司)與壽家鴻瑞基金及鴻瑞壽遠合夥訂立該協議，據此(其中包括)，鴻瑞壽遠合夥擬向星宏購買項目公司65%股權。於完成後，星宏及鴻瑞壽遠合夥將分別持有項目公司35%及65%股權，而項目公司將不再為本公司之附屬公司，且其財務業績將不再於本公司之財務報表綜合入賬。

II. 進行交易之背景及理由以及預期對本公司之裨益

交易符合本集團的「輕資產策略」，該策略旨在改善本集團的資金循環，並與大家投控等長期合作夥伴建立戰略合作夥伴關係，從而使本集團能夠擴大所管理的資產及增加經常性管理費收入。

於完成後，交易預計不會產生重大收益或虧損影響，且於扣除稅項及交易成本後，交易產生之所得淨現金總額約為人民幣1,199,000,000元(相當於約港幣1,319,583,544元)。

鑒於上文所述，董事認為，該協議及交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

III. 該協議

該協議之主要條款概述如下：

日期

二零二三年十二月二十九日

訂約方

- (a) SODH；
- (b) 星宏(作為賣方)；
- (c) 鴻瑞壽遠合夥(作為買方)；
- (d) 壽家鴻瑞基金；及
- (e) 項目公司。

主旨事項

於本公佈日期，星宏持有項目公司100%股權，而項目公司直接擁有合作投資組合(有關詳情載於本公佈「項目公司及合作投資組合」一段)。根據該協議，星宏同意出售，而鴻瑞壽遠合夥同意購買項目公司65%股權(相當於合作投資組合之65%權益)。

於完成後，星宏及鴻瑞壽遠合夥將分別持有項目公司35%及65%股權，而項目公司將不再為本公司之附屬公司，且其財務業績將不再於本公司之財務報表綜合入賬。

效力

該協議自簽署日期起生效。

對價及付款

星宏出售項目公司65%股權的對價初始金額約為人民幣1,206,000,000元(相當於約港幣1,327,287,535元)(「初始對價」)，相當於項目公司淨資產價值金額約

為人民幣1,855,000,000元(相當於約港幣2,041,557,527元)的65%，可於完成時予以調整及於結清最終建造成本後作進一步調整。

計算上述項目公司的協定淨資產價值時，已考慮以下因素：

- (1) 合作投資組合的協定總資產價值約為人民幣2,590,000,000元(相當於約港幣2,850,476,547元)，乃經參考以下各項後釐定：(i)萊坊測量師行有限公司(外聘獨立專業物業估值師)根據可相比較地區類似已落成物業之市價，於二零二三年六月三十日對合作投資組合所作市場估值為人民幣2,583,000,000元(相當於約港幣2,842,772,556元)，及(ii)上海市普陀區房地產交易中心於二零二三年十一月七日出具之最終測量報告所載合作投資組合之可供出租總面積61,669平方米；
- (2) 合作投資組合於完成時的其他資產(未計入合作投資組合的協定總資產價值)，該等資產於二零二三年十二月三十一日之初始金額約為人民幣101,000,000元(相當於約港幣111,157,580元)，乃根據合作投資組合於二零二三年十二月三十一日之估計賬目釐定，並可於完成時予以調整；及
- (3) 合作投資組合於完成時的負債，該等負債於二零二三年十二月三十一日之初始金額約為人民幣836,000,000元(相當於約港幣920,076,600元)，乃根據合作投資組合於二零二三年十二月三十一日之估計賬目釐定，並可於完成時予以調整。

初始對價將分三期支付：

- (a) 初始對價的10%，即約人民幣121,000,000元(相當於約港幣133,168,982元)，將於簽署日期後五個營業日內由鴻瑞壽遠合夥支付；
- (b) 初始對價的80%，即約人民幣964,000,000元(相當於約港幣1,060,949,572元)，將於該協議所訂明的所有條件獲達成或豁免(視適用情況而定)後十個營業日內由鴻瑞壽遠合夥支付；及

(c) 初始對價的10%，即約人民幣121,000,000元(相當於約港幣133,168,982元)，將於完成日由鴻瑞壽遠合夥支付。

初始對價將由鴻瑞壽遠合夥支付至託管賬戶，其後根據該協議之條款進一步轉賬至星宏指定之境外銀行賬戶。

就於完成時對初始對價作出調整而言，於完成後的45日內，星宏及鴻瑞壽遠合夥須促使指派之核數師審核項目公司及合作投資組合於完成日之賬目，並就項目公司之淨資產價值作調整，以反映截至完成為止所出現之變動及釐定最終對價(「**最終對價**」)。初始對價與最終對價之間的差額將按「多退少補」基準由鴻瑞壽遠合夥支付或由星宏償付(視適用情況而定)，而訂約方將另行訂立協議以作進一步安排。

於結清合作投資組合之最終建造成本後，星宏及鴻瑞壽遠合夥將確定有關金額，並相對應項目公司之淨資產價值作進一步調整，以釐定經調整最終對價(「**經調整最終對價**」)。最終對價與經調整最終對價之間的差額將按「多退少補」基準由鴻瑞壽遠合夥支付或由星宏償付(視適用情況而定)，而訂約方將另行訂立協議以作進一步安排。

根據本集團經計及項目公司之財務狀況及項目公司應付之建造成本後作出的最佳估計，星宏出售項目公司65%股權的最高可能經調整最終對價為人民幣1,210,000,000元(相當於約港幣1,331,689,815元)。

對價及付款條款乃由訂約方經公平磋商後釐定，董事認為，對價及付款條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

條件

根據該協議之條款，支付第二期初始對價的條件乃達成或(如適用)豁免以下及其他典型股份轉讓交易常見的條件：

- (a) 項目公司已向相關登記機關提供就項目公司股權轉讓申請中國工商變更登記所需之材料以進行預先審核；
- (b) 已向有關當局備案合作投資組合的竣工；
- (c) SODH、星宏與鴻瑞壽遠合夥已訂立擔保協議；
- (d) 星宏已促使項目公司完成與其僱員終止勞動關係；及
- (e) 本公司已向鴻瑞壽遠合夥發出承諾函。

鴻瑞壽遠合夥可藉著向其他訂約各方發出書面通知，豁免應由星宏、其聯屬人士及／或項目公司完成的任何上述條件，而星宏可以相同方式豁免應由壽家鴻瑞基金、鴻瑞壽遠合夥或彼等之聯屬人士履行的條件。

倘上述條件於截止日期或之前尚未獲達成或豁免，任何訂約方有權將截止日期延後一個月。倘訂約各方於截止日期到期時未有行使其權利延後截止日期，或倘任何條件於經延後截止日期結束時尚未獲達成或豁免，則任何並無違約訂約方可全權酌情決定以書面通知其他訂約各方立即終止該協議。

完成

完成將於項目公司取得相關登記機關簽發的新營業執照後第五個營業日並根據該協議的條款及條件落實。

合作投資組合之管理

於完成前或待完成後，項目公司將委聘或已委聘瑞安新天地(上海)、上海豐誠鴻壽坊物業管理有限公司(本公司之間接全資附屬公司)及遠見投資分別就資產管理、物業管理及管理諮詢向項目公司及合作投資組合提供服務。

鴻瑞壽遠合夥已向星宏授予認購期權(「認購期權」)，以回購鴻瑞壽遠合夥所持有項目公司之全部(而非部分)股權。根據瑞安新天地(上海)、SODH與項目公司將予訂立的資產管理協議，自二零二九年起會設立年度表現評估機制，而瑞安新天地(上海)的服務收入可能因此受到不利影響(「認購期權觸發事件」)。倘自二零二九年起及其後的任何財政年度發生認購期權觸發事件，則星宏將有權於下一個財政年度內行使認購期權。行使價將相等於致使鴻瑞壽遠合夥在項目公司的投資達到8%的內部回報率的金額。星宏毋須就授予認購期權支付任何權利金。

認購期權為本集團提供根據當時市況合併項目公司所有權的機會。本公司將於需要時遵守上市規則有關行使認購期權的相關規定。

擔保

SODH、星宏與鴻瑞壽遠合夥將訂立單獨擔保協議，據此，SODH同意向鴻瑞壽遠合夥提供擔保，並就星宏有關該協議項下擬進行交易的若干義務承擔共同責任，直至星宏於其下的義務獲悉數履行為止。

盈餘現金承諾

於完成後的每個曆年結束時，項目公司須釐定是否有任何可用的現金結餘（「盈餘現金」），並須按該協議所述的順序及方式向其股東分派盈餘現金（惟該分派不得觸發任何違反或不履行項目公司為訂約一方的任何合約或安排）。

自完成日起計三個連續十二個月期間內的任一期間，倘項目公司向鴻瑞壽遠合夥分派的盈餘現金未達到星宏與鴻瑞壽遠合夥共同協定的金額，則星宏或其指定聯屬人士須於五個營業日內以現金向鴻瑞壽遠合夥補足差額（「盈餘現金承諾」）。盈餘現金承諾將於完成日之第三個週年日後終止，但以下情況除外：

- (i) 倘合作投資組合的整體平均租用率於完成日後的第31個月至第36個月期間低於85%，則盈餘現金承諾應延長並於完成日之第四個週年日後終止；及
- (ii) 倘合作投資組合的整體平均租用率於完成日後的第43個月至第48個月期間低於85%，則盈餘現金承諾應再延長一年，自完成日之第四個週年日起至完成日之第五個週年日止。

本公司將向鴻瑞壽遠合夥發出承諾函（「承諾函」），據此，本公司同意於收到鴻瑞壽遠合夥的書面通知後十五個營業日內支付或促使其聯屬人士支付未付的盈餘現金（倘星宏未能根據該協議支付盈餘現金）。

轉讓限制

訂約各方持有的項目公司全部或任何部分股權的轉讓應受禁售期、優先購買權、隨售權及強制出售權等常規轉讓限制所規限，而本公司於行使優先購買權、隨售權及強制出售權時，將遵守上市規則項下之適用規定。

IV. 交易的財務影響及所得款項用途

完成後，項目公司及合作投資組合之財務報表將不再於本集團之財務報表綜合入賬。

經計及項目公司截至二零二三年十二月三十一日的估計賬目，本集團預計出售項目公司65%股權將不會對本公司造成重大收益或虧損影響。經扣除稅項及交易成本，該出售之總所得款項淨額將約為人民幣1,199,000,000元(相當於約港幣1,319,583,544元)。

務請股東及本公司潛在投資者注意，上述預測僅作說明之用。有關交易的實際會計收益或虧損可能有別於上文所述，並將根據項目公司於完成日的財務狀況而定。

本集團擬運用交易的所得款項作本集團的一般營運資金。

V. 有關訂約方之資料

1. 本集團、SODH及星宏

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、辦公樓及多用途物業。

SODH於本公佈日期為本公司之直接全資附屬公司，為一家於開曼群島註冊成立之有限責任公司，主要從事投資控股及債務融資業務。

星宏於本公佈日期為本公司之間接全資附屬公司，為一家於香港註冊成立之公司，主要從事投資控股。

2. 鴻瑞壽遠合夥、壽家鴻瑞基金及大家投控

鴻瑞壽遠合夥為一家根據中國法律成立的有限合夥企業，主要從事諮詢管理。於本公佈日期，鴻瑞壽遠合夥由遠見投資(為唯一普通合夥人)擁有0.01%及由壽家鴻瑞基金(作為唯一有限合夥人)擁有99.99%。遠見投資為一家根據中國法律註冊成立之有限責任公司，主要從事投資管理。

壽家鴻瑞基金為一家根據中國法律成立的有限合夥企業，主要從事股權投資控股。壽家鴻瑞基金由遠見共創(為唯一普通合夥人)擁有0.08%以及由大家投控及瑞安投資(上海)有限公司(各自為有限合夥人)分別擁有82.56%及17.36%。遠見共創為一家根據中國法律註冊成立之有限責任公司，主要從事私募股權基金管理及投資管理。

大家投控為一家根據中國法律註冊成立之有限責任公司，主要從事另類投資及管理。於本公佈日期，大家投控為大家人壽保險股份有限公司(「大家人壽」)之直接全資附屬公司，而大家人壽由中國財政部間接擁有98.23%。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，鴻瑞壽遠合夥、遠見投資、壽家鴻瑞基金、遠見共創及大家投控以及彼等各自的最終實益擁有人(瑞安投資(上海)有限公司(為本公司之間接全資附屬公司)除外)均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

3. 項目公司及合作投資組合

項目公司(為星宏之直接全資附屬公司及本公司之間接全資附屬公司)為於中國註冊成立之有限責任公司，主要從事物業發展以及獲批地區內的施工、營運及物業管理。

合作投資組合通常稱為鴻壽坊項目，為位於上海市普陀區長壽路街道8街坊第33丘地塊的一幅商業及辦公用地的土地使用權以及其建築物、構築物。合作投資組合被指定為商業及辦公用途，總地盤面積為15,258平方米，總地上建築面積為63,363平方米。本公司已委聘萊坊測量師行有限公司為專業物業估值師，對合作投資組合進行估值。合作投資組合於二零二三年六月三十日的估值為人民幣2,583,000,000元(相當於約港幣2,842,772,556元)，乃經參考可相比較地區類似已落成物業之市價而達致。

於二零二三年六月三十日，項目公司之未經審計的淨資產價值及資產總值分別約為人民幣1,876,000,000元(相當於約港幣2,064,669,499元)及人民幣2,617,000,000元(相當於約港幣2,880,191,939元)。截至二零二二年十二月三十一日止年度，項目公司之未經審計的稅前及稅後虧損分別約為人民幣183,000,000元(相當於約港幣201,404,327元)及人民幣165,000,000元(相當於約港幣181,594,066元)。截至二零二一年十二月三十一日止年度，項目公司之未經審計的稅前及稅後溢利分別約為人民幣108,000,000元(相當於約港幣118,861,570元)及人民幣97,000,000元(相當於約港幣106,755,299元)。上述項目公司之財務資料乃基於其根據國際財務報告準則編製之財務報表。

VI. 上市規則之涵義

由於有關交易之最高適用百分比率超過5%但少於25%，故根據上市規則第14章，交易構成本公司之須予披露交易，須遵守公佈規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

由於認購期權乃由星宏酌情行使，根據上市規則第14.75(1)條，於授予認購期權時，就上市規則第14章授予認購期權的分類將僅考慮權利金(其為零)。本公司將於需要時遵守上市規則有關行使認購期權的相關規定。

務請股東及本公司潛在投資者注意，該協議及其項下之交易受限於多項條件，而該等條件不一定獲達成。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時，務請審慎行事。

VII. 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：

| | | |
|-----------|---|--|
| 「經調整最終對價」 | 指 | 具有本公佈「對價及付款」一段賦予該詞之涵義； |
| 「聯屬人士」 | 指 | 就任何公司、實體或人士而言，指直接或間接控制訂約一方或受該訂約方控制或共同受其他公司、實體或人士控制的任何其他公司、實體或人士；就任何自然人而言，指該人士之親屬(即子女、配偶、兄弟姊妹或父母)以及該自然人或其親屬直接或間接控制之任何實體。就該協議而言，項目公司不應被視為SODH、星宏、壽家鴻瑞基金、鴻瑞壽遠合夥、大家投控或遠見共創之聯屬人士； |
| 「該協議」 | 指 | SODH、星宏、壽家鴻瑞基金、鴻瑞壽遠合夥與項目公司所訂立日期為二零二三年十二月二十九日之投資框架協議，內容有關(其中包括)交易； |

| | | |
|--|---|---|
| 「聯繫人」、 「關連人士」、 「附屬公司」及 「百分比率」 | 指 | 各自具有上市規則賦予該詞之涵義； |
| 「董事會」 | 指 | 本公司董事會； |
| 「營業日」 | 指 | 中國及香港之商業銀行一般營業之日(星期六、星期日及法定假日除外)； |
| 「認購期權」 | 指 | 具有本公佈「合作投資組合之管理」一段賦予該詞之涵義； |
| 「認購期權觸發事件」 | 指 | 具有本公佈「合作投資組合之管理」一段賦予該詞之涵義； |
| 「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公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：272)； |
| 「完成」 | 指 | 根據該協議之條款及條件完成出售項目公司65%股權； |
| 「完成日」 | 指 | 完成落實之日； |
| 「條件」 | 指 | 該協議所載支付第二期初始對價之先決條件，有關詳情載於本公佈「條件」一段； |
| 「對價」 | 指 | 鴻瑞壽遠合夥就交易應付之總對價，有關詳情載於本公佈「對價及付款」一段； |

| | | |
|----------|---|--|
| 「大家投控」 | 指 | 大家投資控股有限責任公司，一家於中國成立之有限責任公司； |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事； |
| 「最終對價」 | 指 | 具有本公佈「對價及付款」一段賦予該詞之涵義； |
| 「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； |
| 「鴻瑞壽遠合夥」 | 指 | 上海鴻瑞壽遠諮詢管理合夥企業(有限合夥)，一家根據中國法律成立的有限合夥企業； |
| 「初始對價」 | 指 | 具有本公佈「對價及付款」一段賦予該詞之涵義； |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則； |
| 「禁售期」 | 指 | 自完成日起計為期五年，可由星宏及鴻瑞壽遠合夥經書面協定予以延長； |
| 「截止日期」 | 指 | 簽署日期起計滿四個月之日期； |
| 「合作投資組合」 | 指 | 位於中國上海市普陀區長壽路之土地上進行的通常稱為鴻壽坊項目之物業發展項目，有關詳情載於本公佈「項目公司及合作投資組合」一段； |

| | | |
|----------|---|--|
| 「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 | 上海九澤置業有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，於本公佈日期為本公司之間接全資附屬公司； |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國法定貨幣； |
| 「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； |
| 「壽家鴻瑞基金」 | 指 | 上海壽家鴻瑞私募投資基金合夥企業(有限合夥)，一家根據中國法律成立的有限合夥企業； |
| 「簽署日期」 | 指 | 該協議之簽署日期，即二零二三年十二月二十九日； |
| 「SODH」 | 指 | Shui On Development (Holding) Limited，一家於開曼群島註冊成立之獲豁免有限責任公司，於本公佈日期為本公司之直接全資附屬公司； |
| 「平方米」 | 指 | 平方米； |
| 「星宏」 | 指 | 星宏發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限責任公司，於本公佈日期為本公司之間接全資附屬公司； |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司； |
| 「盈餘現金」 | 指 | 具有本公佈「盈餘現金承諾」一段賦予該詞之涵義； |
| 「盈餘現金承諾」 | 指 | 具有本公佈「盈餘現金承諾」一段賦予該詞之涵義； |

| | | |
|-----------------|---|--|
| 「瑞安新天地 (上海)」 | 指 | 瑞安新天地(上海)商業管理有限公司，於本公佈日期為本公司之間接全資附屬公司； |
| 「交易」 | 指 | 訂立該協議，連同其項下擬進行的交易； |
| 「承諾函」 | 指 | 具有本公佈「盈餘現金承諾」一段賦予該詞之涵義； |
| 「美元」 | 指 | 美元，美利堅合眾國法定貨幣； |
| 「遠見共創」 | 指 | 遠見共創資本管理有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，為壽家鴻瑞基金之聯屬人士； |
| 「遠見投資」 | 指 | 天津遠見創新投資管理有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，為壽家鴻瑞基金之聯屬人士；及 |
| 「%」 | 指 | 百分比。 |

* 僅供識別

就本公佈而言及僅供說明用途，港幣兌人民幣乃按港幣1.00元兌人民幣0.90862元之匯率換算。概不表示任何人民幣金額已經或可以按上述匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
主席
羅康瑞

香港，二零二三年十二月二十九日

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、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。