

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，概不就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**  
**以開發上海市太平橋項目**

**達成合營安排**

董事會欣然宣佈，於二零二一年六月七日，樂基(為本公司的間接全資附屬公司)(a)與合營夥伴及合營公司訂立增資協議，據此，樂基及合營夥伴已同意通過合營公司達成合營安排，以於中國上海市黃浦區該等土地進行房地產開發項目(即太平橋項目)；及(b)與合營夥伴訂立股東協議，以規管彼等各自有關經營及管理合營公司業務及事務的權利及責任。

完成後，合營公司將由樂基及合營夥伴各自擁有50%，合營公司將不再為本集團的附屬公司，且不再於本集團賬目綜合入賬。

**上市規則的涵義**

由於上市規則第14.07條項下有關本公司就交易的最高資本承諾的最高適用百分比率超過25%但所有適用百分比率均低於100%，故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在會上表決以批准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、2,733,949,818股股份及29,847,937股股份，合共佔本公司已發行股本約55.68%。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對該等協議及交易的書面批准。因此，本公司不會召開股東特別大會以考慮交易。

載有(其中包括)該等協議及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(即二零二一年六月二十九日或之前)寄發予股東，僅供參考。

## 緒言

董事會欣然宣佈，於二零二一年六月七日，樂基(為本公司的間接全資附屬公司)(a)與合營夥伴及合營公司訂立增資協議，據此，樂基及合營夥伴已同意通過合營公司達成合營安排，以於中國上海市黃浦區該等土地進行房地產開發項目(即太平橋項目)；及(b)與合營夥伴訂立股東協議，以規管彼等各自有關經營及管理合營公司業務及事務的權利及責任。

## 增資協議

### 日期

二零二一年六月七日

### 訂約方

- (1) 樂基(為本公司的間接全資附屬公司)；
- (2) 合營夥伴；及
- (3) 合營公司。

### 就太平橋項目通過合營公司達成合營安排

就進行太平橋項目而言，樂基及合營夥伴已同意根據增資協議合營公司的註冊資本將以下列方式從35,773,000美元(相等於約港幣279,029,000元)增加至475,000,000美元(相等於約港幣3,705,000,000元)：

- (a) 樂基應全部支付並向合營公司的註冊資本出資約202,084,730美元(相等於約港幣1,576,261,000元)；及
- (b) 合營夥伴應全部支付並向合營公司的註冊資本出資約237,142,270美元(相等於約港幣1,849,710,000元)。

樂基及合營夥伴對合營公司註冊資本的各自出資乃經參考合營公司進行太平橋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。

### 向合營公司註冊資本出資

樂基及合營夥伴應根據增資協議以現金出資的方式向合營公司增加的註冊資本出資。

自上海市市場監督管理局簽發合營公司的新營業執照之日以及就增資協議及股東協議項下的交易向中國有關部門完成備案之日起五(5)個營業日內，樂基及合營夥伴將各自分別向合營公司出資，相等於118,321,230美元(相等於約港幣922,906,000元)及153,378,770美元(相等於約港幣1,196,354,000元)的現金，作為其增加的註冊資本。

根據股東協議，增加的註冊資本結餘應由樂基及合營夥伴各自根據合營公司分別向樂基及合營夥伴不時發出的出資通知進行出資。

### 條件

根據增資協議的條款，增資協議須根據上市規則的要求獲得股東批准方可進行。

### 完成

完成後，合營公司將由樂基及合營夥伴各自擁有50%，合營公司將不再為本集團的附屬公司，且不再於本集團賬目綜合入賬。

### 合併122-1地塊及122-2地塊

122-1地塊及122-2地塊目前分別由宏輝擁有99%及上海復興擁有1%，將分別於拆遷完成及訂立相關拆遷協議，以及獲得相關中國政府批准後與122-3地塊合併。

### 有關合營公司的資料

合營公司於二零零四年根據中國法律成立為有限公司。於本公佈日期，合營公司的註冊資本為35,773,000美元(相等於約港幣279,029,000元)，分別由樂基及合營夥伴擁有99%及1%。

根據合營公司的經審核財務報表，合營公司於二零二零年十二月三十一日的經審核資產淨值約為人民幣253,000,000元(相等於約港幣306,388,000元)，且分別截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止的財政年度，合營公司並無溢利或虧損。

## 股東協議

日期

二零二一年六月七日

訂約方

- (1) 樂基(為本公司的間接全資附屬公司)；及
- (2) 合營夥伴。

## 主要業務

合營公司的主要業務為太平橋項目，即投資、拆遷及安置、開發、建設、持有、管理、銷售及租賃該等土地。

## 財務承諾

合營公司的投資總金額為1,425,000,000美元(相當於約港幣11,115,000,000元)。合營公司董事會可對土地投資金額進行調整，但合營公司將對該等土地作出的最高投資金額不得超過人民幣15,100,000,000元(相當於約港幣18,286,406,000元)(「**土地投資金額**」)。土地投資金額包括(其中包括)拆遷成本、開發及建設成本。土地投資金額將由樂基及合營夥伴按彼等各自於合營公司的股權比例出資。

樂基及合營夥伴對土地投資金額的各自出資乃經參考合營公司進行太平橋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。樂基將出資的金額應由本集團內部營運資金及外部融資提供資金。

土地投資金額將由(其中包括)以下方式提供資金(i)樂基及合營夥伴各自根據增資協議向合營公司增加的註冊資本作出的出資，(ii)來自銀行及金融機構或透過委託貸款籌集的外部融資，及(iii)樂基及合營夥伴其後將對合營公司任何額外註冊資本作出的出資，以滿足合營公司未來融資需求。

## 未來資金

合營公司進一步融資需求應來自銀行及金融機構或透過委託貸款籌集的外部融資提供資金，且樂基及合營夥伴應按彼等各自於合營公司的股權比例提供擔保或其他抵押，用作外部融資(如需要)的擔保或抵押。

倘上述外部融資不足以滿足合營公司需求，合營公司的註冊資本將有所增加且樂基及合營夥伴各自應按彼等各自於合營公司的股權比例向合營公司額外註冊資本出資。

## 管理

合營公司董事會將由四名董事組成，其中兩名將由樂基提名，而其他兩名由合營夥伴提名。合營公司董事會主席將由合營夥伴提名；合營公司董事會副主席將由樂基提名。主席及副主席無權於董事會會議上投決定票。

合營公司所有主要決策需要合營公司所有董事一致批准，包括但不限於批准合營公司及／或該等土地的年度規劃及預算，與其股東及／或彼等聯繫人訂立若干協議或安排以及任何利潤分配及股息政策。

合營公司將有兩名監事，其中一名由樂基提名及另一名由合營夥伴提名。

## 轉讓股權之限制

未經另一方書面同意，樂基及合營夥伴各自不得轉讓或出讓其於合營公司的股權。轉讓合營公司股權的任何建議將受股東協議規定的慣常轉讓限制(包括優先購買權及緊隨權利)規限，且概不允許部分轉讓建議轉讓人持有的合營公司股權。

## 條件

根據股東協議條款，股東協議就增資協議項下擬進行的交易於中國有關部門完成備案後方可生效。

## 有關該等土地之資料

該等土地包括 122-1 地塊、122-2 地塊及 122-3 地塊，均位於中國上海市浦西黃浦區。該等土地總佔地面積為約 24,067 平方米。須獲得相關中國政府批准，該等土地將主要用於住宅、商業及配套設施的多用途開發，且項目總建築面積預計為 99,560 平方米。122-1 地塊、122-2 地塊及 122-3 地塊的授予期限分別為 70 年(於二零七二年十二月三十日屆滿)、70 年(於二零七二年十二月三十日屆滿)及 50 年(於二零五三年六月十九日屆滿)。於本公佈日期，該等土地仍未開發。

122-1 地塊及 122-2 地塊各自目前分別由宏輝擁有 99% 及上海復興擁有 1%；並於二零零二年十二月以總購買價約人民幣 23,550,800 元(相當於約港幣 28,520,000 元)被收購。當時有關購買價獲中國政府豁免。122-3 地塊目前由合營公司擁有，並於二零零三年以購買價約 9,179,700 美元(相等於約港幣 71,602,000 元)被收購。該等土地於二零二一年四月三十日的賬面值約為人民幣 525,000,000 元(相等於約港幣 635,786,000 元)。於二零二一年四月三十日，由獨立估值師「按現狀」編製的該等土地估值為人民幣 542,000,000 元(相等於約港幣 656,373,000 元)。122-1 地塊及 122-2 地塊將分別於拆遷完成及訂立相關拆遷協議，以及獲得相關中國政府批准後與 122-3 地塊合併。

## 有關太平橋項目之資料

太平橋項目位處黃浦區，是上海市浦西的主要商業中心。太平橋項目與上海地鐵1、8及10號線相連。這個太平橋項目的特色是保留了傳統的石庫門里弄肌理，並把老式石庫門建築變成了高端豪宅。預計太平橋項目將打造一個以文化傳承及現代生活為特色的獨特高端國際社區。

## 進行交易之理由及裨益

太平橋項目乃本公司過去二十(20)年一直發展的整個太平橋總體規劃的重要組成部分。它使本公司能夠於上海市中心區的黃金地段發展及管理一個標誌性項目，以實現發展項目資產價值的可持續增長。考慮到該等土地的位置及相關的開發計劃，預期本公司將在太平橋項目中獲得良好的回報，且交易將改善合營公司資本效益並加強其財務狀況且亦符合本集團輕資產策略。

董事(包括獨立非執行董事)認為，交易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。

## 上市規則涵義

由於上市規則第14.07條項下有關本公司就交易的最高資本承諾的最高適用百分比率超過25%但所有適用百分比率均低於100%，故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在會上表決以批准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、2,733,949,818股股份及29,847,937股股份，合共佔本公司已發行股本約55.68%。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對該等協議及交易的書面批准。因此，本公司將不會召開股東特別大會以考慮交易。

載有(其中包括)該等協議及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(即二零二一年六月二十九日或之前)寄發予股東，僅供參考。

### 有關訂約方之資料

合營公司之主要業務為太平橋項目，即投資、拆遷及安置、開發、建設、持有、管理、銷售及租賃該等土地。

本公司(透過其附屬公司及聯繫人)為中國主要房地產發展商之一。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。

樂基為於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要從事投資控股業務。

合營夥伴為根據中國法律註冊成立的有限公司，由上海市黃浦區國有資產監督委員會直接擁有。合營夥伴主要從事房地產開發及管理，負責若干舊區改造、市政建設、優秀歷史建築保留保護及開發。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，合營夥伴及其最終實益擁有人各自均為獨立第三方。

## 釋義

於本公佈中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該等協議」	指	增資協議及股東協議的統稱
「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
「董事會」	指	董事會
「增資協議」	指	合營夥伴、樂基與合營公司訂立的日期為二零二一年六月七日的增資協議，內容有關透過合營公司達成合營安排以進行太平橋項目
「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	樂基及合營夥伴根據增資協議各自完成向合營公司增加的註冊資本出資
「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
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士(定義見上市規則)且連同其最終實益擁有人均獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)的人士
「合營公司」	指	上海復基房地產有限公司，根據中國法律成立的有限公司，於本公佈日期為本公司的間接非全資附屬公司
「合營夥伴」	指	上海永業企業(集團)有限公司，根據中國法律成立的有限公司
「土地投資金額」	指	具有本公佈「股東協議－財務承諾」一節所界定的涵義
「該等土地」	指	122-1地塊、122-2地塊及122-3地塊的統稱
「122-1地塊、 122-2地塊及 122-3地塊」	指	位於中國上海市黃浦區總佔地面積約24,067平方米的122-1、122-2及122-3號地段的地塊，詳情載於本公佈「有關該等土地之資料」一節
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂)
「樂基」	指	樂基有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

「宏輝」	指	宏輝有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「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
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「上海復興」	指	上海復興建設發展有限公司，根據中國法律成立的有限公司，於本公佈日期為合營夥伴的全資附屬公司
「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	樂基與合營夥伴訂立的日期為二零二一年六月七日的股東協議，內容有關彼等各自就經營及管理合營公司業務及事務的權利及責任的規定
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「太平橋項目」	指	透過合營公司於該等土地將予進行的房地產開發項目，詳情載於本公佈「有關太平橋項目之資料」一節
「交易」	指	訂立該等協議，連同其項下擬進行的交易
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比

除非另有指明並僅供說明，於本公佈內，(i) 美元兌港幣；及(ii) 人民幣兌港幣乃分別按(i) 1.00美元兌港幣7.80元之匯率；及(ii) 港幣1.00元兌人民幣0.82575元之匯率換算。有關換算概不表示任何金額已經或可以或可能按該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，二零二一年六月七日

於本公佈日期，本公司之執行董事為羅康瑞先生(主席)、孫希灝先生(財務總裁及投資總裁)及羅寶瑜女士；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、沈達理先生及吳雅婷女士。

\* 僅供識別