

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)

項目公司現有股東之間的建議重組，涉及：
有關
成立有限合夥企業及項目公司股權轉讓之
主要及關連交易

合作協議及有限合夥協議項下之交易

於二零二四年十一月五日，為重組項目公司現有股東之間的投資控股架構，合營企業、上海瑞安投資、光僑及泰隆(各自為本公司之附屬公司)與寧波基金及楊浦知識創新訂立合作協議，據此(其中包括)，

- (i) 合營企業(作為普通合夥人)與上海瑞安投資、寧波基金及楊浦知識創新(各自作為有限合夥人)同時訂立有限合夥協議，旨在成立有限合夥企業，認繳出資總額約為人民幣8,126,000,000元(相當於約港幣8,908,000,000元)，將由合營企業、上海瑞安投資及寧波基金分別以現金出資人民幣1,000,000元(相當於約港幣1,100,000元)、約人民幣3,802,000,000元(相當於約港幣4,168,000,000元)及約人民幣3,654,000,000元(相當於約港幣4,005,000,000元)，以及將由楊浦知識創新以實物出資(透過向有限合夥企業轉讓楊浦中央之12.2%股權)及現金出資合共約人民幣669,000,000元(相當於約港幣733,000,000元)；

(ii) 楊浦中央之86.8%股權將由光僑轉讓予有限合夥企業，代價約為人民幣4,706,000,000元(相當於約港幣5,159,000,000元)；及

(iii) 創智天地之99%股權將由泰隆轉讓予有限合夥企業，代價約為人民幣2,668,000,000元(相當於約港幣2,925,000,000元)。

該等交易完成後，(a) 合營企業、上海瑞安投資、寧波基金及楊浦知識創新將分別擁有有限合夥企業約0.01%、46.79%、44.97%及8.23%之合夥權益，且有限合夥企業將不會成為本公司之附屬公司，其財務業績將不會於本公司財務報表內綜合入賬；及(b) 楊浦中央及創智天地均將由有限合夥企業擁有99%權益及由楊浦知識創新擁有1%權益。然而，楊浦中央及創智天地將不再為本公司之附屬公司，其財務業績將不再於本公司財務報表內綜合入賬。

上市規則之涵義

由於寧波基金及楊浦知識創新均為項目公司之現有直接／間接股東，寧波基金為本公司於附屬公司層面之關連人士之聯繫人及楊浦知識創新為本公司於附屬公司層面之關連人士，故該等交易構成本公司之關連交易。由於董事已批准該等交易且獨立非執行董事已確認，合作協議、有限合夥協議及其項下擬進行的該等交易的條款屬公平合理、按一般商業條款或更佳條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益，根據上市規則第14A.101條，該等交易須遵守上市規則第14A章項下申報及公佈規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

由於有關本集團於合作協議及有限合夥協議項下就成立有限合夥企業作出之資本承擔總額的最高適用百分比率超過25%但少於100%，故有關交易構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章項下申報、公佈及股東批准的規定。

由於有關合作協議項下股權轉讓的最高適用百分比率超過25%但少於75%，故有關交易構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章項下申報、公佈及股東批准的規定。

概無董事於該等交易中擁有重大權益，亦無董事須就批准合作協議、有限合夥協議及其項下擬進行的該等交易的董事會相關決議案放棄投票。

根據上市規則第14.44條，在下述情況下可由取得股東的書面批准代替召開股東大會以取得股東批准：(a)倘本公司召開股東大會，並無股東需要就批准合作協議、有限合夥協議及其項下擬進行的該等交易放棄投票；及(b)已經取得共同持有超過本公司已發行股本(不包括庫存股(如有))50%並有權出席股東大會及於會上表決以批准合作協議、有限合夥協議及其項下擬進行的該等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，概無股東於合作協議、有限合夥協議及其項下擬進行的該等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合作協議、有限合夥協議及其項下擬進行的該等交易放棄投票。因此，根據上市規則第14.44條，可由股東的書面批准以批准合作協議、有限合夥協議及其項下擬進行的該等交易。

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對合作協議、有限合夥協議及其項下擬進行的該等交易的書面批准。因此，本公司不會召開股東特別大會以考慮合作協議、有限合夥協議及其項下擬進行的該等交易。

一份上市規則要求的載有(其中包括)有關合作協議、有限合夥協議及其項下擬進行的該等交易進一步詳情的通函，預期將於本公佈刊發後15個營業日內(即二零二四年十一月二十六日或之前)寄發予股東，僅供參考。

I. 緒言

董事會欣然宣佈，於二零二四年十一月五日，為重組項目公司現有股東之間的投資控股架構，合營企業、上海瑞安投資、光僑及泰隆(各自為本公司之附屬公司)與寧波基金及楊浦知識創新訂立合作協議，據此(其中包括)，

- (i) 合營企業(作為普通合夥人)與上海瑞安投資、寧波基金及楊浦知識創新(各自作為有限合夥人)同時訂立有限合夥協議，旨在成立有限合夥企業，認繳出資總額約為人民幣8,126,000,000元(相當於約港幣8,908,000,000元)，將由合營企業、上海瑞安投資及寧波基金分別以現金出資人民幣1,000,000元(相當於約港幣1,100,000元)、約人民幣3,802,000,000元(相當於約港幣4,168,000,000元)及約人民幣3,654,000,000元(相當於約港幣4,005,000,000元)，以及將由楊浦知識創新以實物出資(透過向有限合夥企業轉讓楊浦中央之12.2%股權)及現金出資合共約人民幣669,000,000元(相當於約港幣733,000,000元)；
- (ii) 楊浦中央之86.8%股權將由光僑轉讓予有限合夥企業，代價約為人民幣4,706,000,000元(相當於約港幣5,159,000,000元)；及
- (iii) 創智天地之99%股權將由泰隆轉讓予有限合夥企業，代價約為人民幣2,668,000,000元(相當於約港幣2,925,000,000元)。

該等交易完成後，(a)合營企業、上海瑞安投資、寧波基金及楊浦知識創新將分別擁有有限合夥企業約0.01%、46.79%、44.97%及8.23%之合夥權益，且有限合夥企業將不會成為本公司之附屬公司，其財務業績將不會於本公司財務報表內綜合入賬；

及(b)楊浦中央及創智天地均將由有限合夥企業擁有99%權益及由楊浦知識創新擁有1%權益。然而，楊浦中央及創智天地將不再為本公司之附屬公司，其財務業績將不再於本公司財務報表內綜合入賬。

II. 進行該等交易之理由及裨益

該等交易旨在重組項目公司現有股東之間與項目資產相關的投資控股架構，並使本公司能夠(i)以更有利的商業條款為投資進行再融資，從而提高投資回報；及(ii)透過將人民幣收入與新的境內人民幣融資結合，消除外匯風險及錯配。特別是，透過成立有限合夥企業及股權轉讓進行重組，為在有限合夥企業層面獲得境內收購貸款創造了機會，其主要目的是完成項目公司之股權轉讓。與本集團之境外貸款的條款相比，預計併購貸款(定義見下文)的條款總體上成本較低且更為有利，因此對本公司整體有利。由於項目公司之收入全部來自境內人民幣來源，且併購貸款(定義見下文)同樣以人民幣計值，因此(透過由項目公司向有限合夥企業作出分派)使用項目公司之收入償還併購貸款(定義見下文)時不存在相關外匯風險，這對本公司而言屬額外裨益。

鑒於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，合作協議、有限合夥協議及其項下擬進行的該等交易乃於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，且合作協議、有限合夥協議及其項下擬進行的該等交易的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

III. 該等交易之影響

本集團於本公佈日期在項目公司的權益乃透過其於Bright Power及悅濤(兩間公司分別(直接或間接)持有光僑及泰隆之全部股份，而光僑及泰隆分別持有楊浦中央及創智天地之86.8%及99%股權)之51%股權持有。該等交易完成後，本集團於項目公司的權益將透過其於有限合夥企業之46.80%權益持有，而有限合夥企業直接持有兩間項目公司之99%股權。

完成後，估計該等交易不會對本公司造成重大損益影響。該等交易完成後，項目公司之財務報表將不再於本集團財務報表內綜合入賬，且其業績、資產及負債將不再於本公司財務報表內綜合入賬。

進行該等交易前後項目公司之簡化股權架構載於本公佈附錄。

IV. 合作協議及有限合夥協議

合作協議及有限合夥協議之主要條款概述如下：

合作協議及有限合夥協議之日期

二零二四年十一月五日

合作協議之訂約方

- (1) 上海瑞安投資(為本公司之間接全資附屬公司)；
- (2) 光僑(為本公司之間接非全資附屬公司)；
- (3) 泰隆(為本公司之間接非全資附屬公司)；
- (4) 寧波基金；
- (5) 楊浦知識創新；及
- (6) 合營企業(為本公司之間接非全資附屬公司)。

有限合夥協議之訂約方

- (1) 合營企業(作為普通合夥人及執行事務合夥人)；
- (2) 上海瑞安投資(作為有限合夥人)；
- (3) 寧波基金(作為有限合夥人)；及
- (4) 楊浦知識創新(作為有限合夥人)。

成立有限合夥企業

有限合夥企業將由合營企業、上海瑞安投資、寧波基金及楊浦知識創新共同成立。合夥人對有限合夥企業的出資總額預計合共約為人民幣8,126,000,000元(相當於約港幣8,908,000,000元)，其中：

- (i) 合營企業(作為普通合夥人)將以現金出資人民幣1,000,000元(相當於約港幣1,100,000元)，認購總合夥權益約0.01%；
- (ii) 上海瑞安投資(作為有限合夥人)將以現金出資約人民幣3,802,000,000元(相當於約港幣4,168,000,000元)，認購總合夥權益約46.79%；
- (iii) 寧波基金(作為有限合夥人)將以現金出資約人民幣3,654,000,000元(相當於約港幣4,005,000,000元)，認購總合夥權益約44.97%；及
- (iv) 楊浦知識創新(作為有限合夥人)將作出實物出資(透過向有限合夥企業轉讓楊浦中央之12.2%股權)及現金出資合共約人民幣669,000,000元(相當於約港幣733,000,000元)，認購總合夥權益約8.23%。

成立有限合夥企業的主要目的為進行股權轉讓，並透過項目公司持有項目資產進行長期經營。有限合夥企業可不時考慮任何合適的投資機會，惟當前並無指定投資目標。

有限合夥企業將成立投資委員會，負責監督投資策略及活動並作出相關決策。該投資委員會將由七(7)名成員組成，其中四(4)名成員將由寧波基金委任、兩(2)名成員將由上海瑞安投資委任及一(1)名成員將由楊浦知識創新委任。任何潛在的額外投資及進一步的出資要求將由有限合夥企業之投資委員會一致決定。

對有限合夥企業之財務承擔

上海瑞安投資及寧波基金之首次出資

上海瑞安投資及寧波基金須向有限合夥企業支付合共約人民幣3,668,000,000元(相當於約港幣4,021,000,000元)作為合營企業所需的實繳出資，以支付有限合夥企業應付的股權轉讓代價(包括預扣稅)及併購貸款利息儲備，其中51%由上海瑞安投資提供，餘下49%由寧波基金提供。為免疑義，有限合夥企業應付股權轉讓之總代價將由有限合夥人出資及併購貸款(定義見下文)撥付。

楊浦知識創新之實物出資

楊浦知識創新應於完成股權轉讓前將其持有之12.2%楊浦中央股權轉讓予有限合夥企業，以完成實物出資。

倘實物出資因任何原因無法進行，所有訂約方應協力促成有限合夥企業收購楊浦知識創新持有之12.2%楊浦中央股權，從而達致與實物出資最初意圖相同的結果。

倘實物出資於股權轉讓完成後二十(20)個營業日內仍未完成(以楊浦中央接獲已更新營業執照或主管機關發出登記文件變更批文為證)，且相關未完成並非由於上海瑞安投資及／或寧波基金不合理拒絕合作所致，則楊浦知識創新同意(作為有限合夥企業之有限合夥人)立即且無條件退出有限合夥企業，並(作為合營企業之股東)將其於合營企業之全部股權以名義代價轉讓予上海瑞安投資或其指定聯屬人士。實物出資如有任何重大變動，本公司將適時刊發進一步公佈，以向股東及本公司潛在投資者提供最新資料。

向有限合夥企業提供之合夥人貸款

為促成該等交易及為有限合夥企業之營運需求提供支持，有限合夥企業之有限合夥人須應合營企業的要求向有限合夥企業提供合夥人貸款，總金額約為人民幣9,000,000元(相當於約港幣9,900,000元)，用於支付(i)有限合夥企業就股權轉讓應

繳納之印花稅；(ii)有限合夥企業就上海瑞安投資及寧波基金之實繳出資應繳納之印花稅(其中(i)及(ii)項付款的51%由上海瑞安投資提供，餘下49%由寧波基金提供)；(iii)有限合夥企業就實物出資(將由楊浦知識創新提供)應繳納之相關稅費(包括印花稅(如有))；及(iv)與有限合夥企業之成立及營運需求有關的開支(將分別由上海瑞安投資、寧波基金及楊浦知識創新按分配比例46.80%、44.97%及8.23%提供)。由於合夥人貸款安排旨在為有限合夥企業提供短期資金，訂約方同意作為有限合夥企業普通合夥人之合營企業毋須提供此項資金。

合夥人貸款為無擔保貸款，期限為一(1)年。除非另有約定，否則合夥人貸款之利息應自有限合夥企業實際收到合夥人貸款之日起，根據中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心公佈的一年期貸款市場報價利率(LPR)計算，而相關合夥人應與有限合夥企業訂立合夥人貸款協議。

上海瑞安投資及寧波基金之後續出資

於(a)股權轉讓完成；(b)實物出資完成；及(c)楊浦知識創新應合營企業要求提供合夥人貸款(以較遲者為準)後十(10)個營業日內，估計總金額約為人民幣305,000,000元(相當於約港幣334,000,000元)之後續出資(「**後續出資**」)將由上海瑞安投資及寧波基金支付予有限合夥企業，其中51%由上海瑞安投資支付，餘下49%由寧波基金支付，以於楊浦知識創新完成實物出資及併購貸款(定義見下文)融資後維持有限合夥人之間預先協定的合夥權益比例(即上海瑞安投資：46.79%，寧波基金：44.97%，楊浦知識創新：8.23%)。有限合夥企業一經取得併購貸款(定義見下文)，且有限合夥企業獲得全部出資(包括首次出資及後續出資)後，有限合夥企業會將楊浦知識創新透過實物出資超額支付其於有限合夥企業中8.23%合夥權益的部分以現金形式退還，以維持有限合夥人之間預先協定的合夥權益比例。

合營企業之出資

於後續出資的付款期屆滿之時或之前，合營企業(作為有限合夥企業之普通合夥人)應向有限合夥企業作出實繳出資人民幣1,000,000元(相當於現金約港幣1,100,000元)。

本集團於有限合夥企業之承擔總額

綜上所述，本集團於有限合夥企業之資本承擔總額預期不超過人民幣3,807,000,000元(相當於約港幣4,173,000,000元)，其中包括：

- (i) 合營企業及上海瑞安投資之認購出資總額(不超過人民幣3,803,000,000元(相當於約港幣4,169,000,000元))；及
- (ii) 將由上海瑞安投資提供之合夥人貸款(不超過人民幣4,000,000元(相當於約港幣4,400,000元))。

項目公司之股權轉讓

股權轉讓協議

自有限合夥企業成立之日起計二十(20)個營業日(或有限合夥企業與光僑及／或泰隆可能協定之合理日期)內，有限合夥企業將與光僑訂立楊浦中央股權轉讓協議，以收購光僑持有之86.8%楊浦中央股權，代價約為人民幣4,706,000,000元(相當於約港幣5,159,000,000元)；及有限合夥企業將與泰隆訂立創智天地股權轉讓協議，以收購泰隆持有之99%創智天地股權，代價約為人民幣2,668,000,000元(相當於約港幣2,925,000,000元)。

楊浦中央股權轉讓及創智天地股權轉讓之代價乃由訂約方按一般商業條款公平磋商後達成，並主要參考獨立估值師出具之估值報告釐定。根據估值報告，於估值基準日，以資產基礎法計算之楊浦中央淨資產之估值價值及以資產基礎法計算之創智天地淨資產之估值價值分別為約人民幣5,422,000,000元(相當於約港幣5,944,000,000元)及約人民幣2,695,000,000元(相當於約港幣2,954,000,000元)。

估值報告全文連同有關項目公司財務資料之進一步詳情將載入本公司適時刊發之通函。

申請併購貸款

有限合夥企業將安排一筆境內合併及收購貸款(「**併購貸款**」)，以支付項目公司股權轉讓之部分代價及取代項目公司之現有外部貸款。為申請併購貸款，有限合夥企業(作為借款人)將與銀行(「**併購貸款銀行**」)訂立合併及收購貸款協議(「**併購貸款協議**」)。併購貸款之本金總額預計不超過人民幣43億元(相當於約港幣47億元)。

受限於併購貸款協議之條款，有限合夥企業及／或項目公司將向併購貸款銀行提供項目公司之股權質押及／或項目資產抵押，作為併購貸款之抵押品。

倘有限合夥企業並無充足資金履行併購貸款協議項下之任何付款義務，有限合夥企業之各有限合夥人應根據彼等各自之合夥權益比例，透過實繳資本或有限合夥人共同書面協定之其他方式向有限合夥企業提供充足資金，惟本集團於有限合夥企業之承擔總額預計不會因該項義務而有所增加。

付款及完成

股權轉讓登記(如項目公司之已更新營業執照所反映)(「**股權轉讓工商登記**」)須待下列條件獲達成或(倘適用)豁免後，方告作實：

- (i) 本公司已就該等交易遵守上市規則項下之適用合規程序(包括但不限於取得股東批准)；
- (ii) 項目公司之股權並無設立任何產權負擔或其他權利限制(根據併購貸款協議進行之任何股權質押除外)；

(iii) 就該等交易設立相關銀行專用賬戶；及

(iv) 寧波基金及楊浦中央已就該等交易取得中國相關商業銀行之批准。

除上文第(i)項條件外，有限合夥企業可豁免股權轉讓工商登記之上述任何其他先決條件。所有訂約方須盡最大努力確保該等條件於自股權轉讓協議簽署當日起計二十(20)日內獲達成。

股權轉讓工商登記完成後，有限合夥企業須根據股權轉讓協議將股權轉讓之代價(經扣除預扣稅)轉入轉讓人指定之境外銀行賬戶。

轉讓人及有限合夥企業須盡最大努力促使股權轉讓工商登記不遲於二零二五年三月三十一日(或轉讓人及有限合夥企業可能書面協定之有關較後日期)完成，否則該限期將自動延期三(3)個月。倘有關登記仍未於延長的限期內完成，轉讓人或有限合夥企業可透過向另一方發出書面通知終止股權轉讓協議。

有限合夥企業成立後，各合夥人須促使有限合夥企業盡快與相關訂約方訂立併購貸款協議。倘併購貸款之首次提款並未於二零二五年六月三十日(或轉讓人及有限合夥企業可能書面協定之有關較後日期)之前落實，轉讓人或有限合夥企業可透過向另一方發出書面通知終止股權轉讓協議。

股權轉讓於轉讓人從有限合夥企業收到股權轉讓之代價(經扣除預扣稅)時即告完成，而轉讓人由SODH(本公司之直接全資附屬公司)間接擁有51%權益及由Wisdom Forever間接擁有49%權益，股權轉讓之代價將按此分配。轉讓人及有限合夥企業須盡最大努力促使項目公司之股權轉讓不遲於二零二五年十二月三十一日(或轉讓人及有限合夥企業可能書面協定之有關較後日期)完成，否則轉讓人或有限合夥企業可透過向另一方發出書面通知終止股權轉讓協議。

有限合夥企業的合夥權益之轉讓限制

合營企業(作為有限合夥企業之普通合夥人)不得在未取得所有其他合夥人一致同意的情況下轉讓有限合夥企業之全部或任何部分合夥權益。

轉讓有限合夥人持有之有限合夥企業之全部或任何部分合夥權益須受慣常轉讓限制規限，例如禁售期、優先購買權、隨售權及強制出售權，且本公司須於上海瑞安投資行使優先購買權、隨售權及強制出售權後遵守上市規則之適用規定。

項目公司之管治架構及項目資產之經營

有限合夥企業須根據有限合夥協議按以下方式委任楊浦中央及創智天地之董事、監事、總經理及財務總監：

- (i) 上海瑞安投資有權分別提名楊浦中央及創智天地之兩(2)名董事(其中一(1)名將擔任董事會主席)及總經理；
- (ii) 寧波基金有權分別提名楊浦中央及創智天地之兩(2)名董事(其中一(1)名將擔任董事會副主席)及財務總監；及
- (iii) 楊浦知識創新有權分別提名楊浦中央及創智天地之一(1)名董事及監事。

該等交易完成後及於有限合夥企業存續期間，項目公司應繼續委任本集團指定成員向項目公司提供資產管理及物業管理服務。

有限合夥企業之解散及清盤

有限合夥企業於出現特定情況時，須予以解散及清盤，其中包括但不限於(a)所有合夥人一致表決解散有限合夥企業；(b)罷免普通合夥人且未能委任新普通合夥人；及(c)撤銷營業執照。

此外，倘股權轉讓協議根據其各自相關條款提前終止且股權轉讓工商登記未完成，有限合夥企業須根據有限合夥協議予以解散及清盤。

終止合作協議

合作協議於出現以下情形時予以終止：(a) 所有訂約方一致同意；或 (b) 股權轉讓協議根據其條款終止。

V. 該等交易之財務影響及所得款項用途

該等交易完成後，項目公司之財務報表將不再於本集團財務報表內綜合入賬，且彼等之業績、資產及負債將不再於本公司財務報表內綜合入賬；惟本公司將繼續透過上海瑞安投資及合營企業於有限合夥企業之權益間接擁有項目公司之46.33%股權，而項目公司之財務業績將於本公司綜合財務報表內以權益入賬列為於合營企業的投資。

本集團將獲得之該等交易之現金所得款項將用作償還短期內即將到期之境外債務。於完成後，經計及(a) 股權轉讓之代價；(b) 項目公司之未經審核綜合資產淨值；及(c) 涉及股權轉讓之估計相關稅項及開支，估計該等交易不會對本公司造成重大損益影響。務請股東及本公司潛在投資者注意，上述預計僅作說明之用。有關該等交易之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該等交易完成日期之財務狀況而定。

VI. 訂約方之資料

1. 本集團、合營企業、上海瑞安投資、光僑及泰隆

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。

合營企業(於本公佈日期為本公司之間接非全資附屬公司)為於中國註冊成立之有限責任公司，分別由上海瑞安投資及楊浦知識創新直接擁有66%及34%權益。合營企業主要從事業務諮詢服務。

上海瑞安投資(於本公佈日期為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，主要從事投資控股及業務諮詢服務。

光僑及泰隆各自於本公佈日期均為本公司之間接非全資附屬公司。該等公司於香港註冊成立，主要從事投資控股。光僑及泰隆各自由SODH(本公司之直接全資附屬公司)及Wisdom Forever間接擁有51%及49%權益。

2. 寧波基金及楊浦知識創新

寧波基金為根據中國法律成立之有限合夥企業，主要從事投資管理。於本公佈日期，寧波基金為中國人壽保險股份有限公司(股份代號：2628.HK、601628.SH)之附屬公司，其擁有寧波基金89.9971%權益。於本公佈日期，寧波基金為本公司若干附屬公司之主要股東之聯繫人。

楊浦知識創新為根據中國法律成立之有限責任公司，主要從事投資管理及管理諮詢。楊浦知識創新由上海市楊浦區國有資產監督管理委員會間接全資擁有。於本公佈日期，楊浦知識創新持有楊浦中央之13.2%股權，為本公司於附屬公司層面之關連人士。

3. 項目公司

基本資料

於本公佈日期，楊浦中央(其中一間項目公司)為於中國註冊成立之有限責任公司，主要從事物業投資及經營。楊浦中央分別由光僑及楊浦知識創新直接擁有86.8%及13.2%權益。楊浦中央物業為由楊浦中央擁有並位於中國上海市楊浦區淞滬路、大

學路、偉德路及錦建路之多幅土地及建於其上之物業。楊浦中央物業現時包括辦公樓、零售商舖及停車位，於本公佈日期由楊浦中央擁有，可出租建築面積合計為167,507平方米(不包括停車位)。

於本公佈日期，創智天地(其中一間項目公司)為於中國註冊成立之有限責任公司，主要從事物業投資及經營。創智天地分別由泰隆及楊浦知識創新直接擁有99%及1%權益。創智天地物業為由創智天地擁有並位於中國上海市楊浦區偉成路、政學路及錦創路之多幅土地及建於其上之物業。創智天地物業現時包括辦公樓、零售商舖、酒店及停車位，於本公佈日期由創智天地擁有，可出租建築面積合計為85,268平方米(不包括停車位)。

項目公司之財務資料

於二零二四年六月三十日，楊浦中央及創智天地之未經審核總資產分別約為人民幣6,168,000,000元(相當於約港幣6,761,000,000元)及人民幣2,901,000,000元(相當於約港幣3,180,000,000元)；而楊浦中央及創智天地於二零二四年六月三十日之未經審核淨資產分別約為人民幣4,487,000,000元(相當於約港幣4,919,000,000元)及人民幣2,409,000,000元(相當於約港幣2,641,000,000元)。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，楊浦中央及創智天地之未經審核收入分別約為人民幣388,000,000元(相當於約港幣425,000,000元)及人民幣150,000,000元(相當於約港幣164,000,000元)。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，楊浦中央之未經審核稅前及稅後溢利分別約為人民幣244,000,000元(相當於約港幣267,000,000元)及人民幣185,000,000元(相當於約港幣203,000,000元)；而創智天地之未經審核稅前及稅後溢利分別約為人民幣116,000,000元(相當於約港幣127,000,000元)及人民幣87,000,000元(相當於約港幣95,000,000元)。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，楊浦中央之未經審核稅前及稅後溢利分別約為人民幣217,000,000元(相當於約港幣238,000,000元)及人民幣182,000,000元(相當於約港幣200,000,000元)；而創智天地之未經審核稅前及稅後溢利分別約為人民幣132,000,000元(相當於約港幣145,000,000元)及人民幣99,000,000元(相當於約港幣109,000,000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所編製之財務報表。

VII. 上市規則之涵義

由於寧波基金及楊浦知識創新均為項目公司之現有直接／間接股東，寧波基金為本公司於附屬公司層面之關連人士之聯繫人及楊浦知識創新為本公司於附屬公司層面之關連人士，故該等交易構成本公司之關連交易。由於董事已批准該等交易且獨立非執行董事已確認，合作協議、有限合夥協議及其項下擬進行的該等交易的條款屬公平合理、按一般商業條款或更佳條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益，根據上市規則第14A.101條，該等交易須遵守上市規則第14A章項下申報及公佈規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

由於有關本集團於合作協議及有限合夥協議項下就成立有限合夥企業作出之資本承擔總額的最高適用百分比率超過25%但少於100%，故有關交易構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章項下申報、公佈及股東批准的規定。

由於有關合作協議項下股權轉讓的最高適用百分比率超過25%但少於75%，故有關交易構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章項下申報、公佈及股東批准的規定。

概無董事於該等交易中擁有重大權益，亦無董事須就批准合作協議、有限合夥協議及其項下擬進行的該等交易的董事會相關決議案放棄投票。

根據上市規則第14.44條，在下述情況下可由取得股東的書面批准代替召開股東大會以取得股東批准：(a)倘本公司召開股東大會，並無股東需要就批准合作協議、有限合夥協議及其項下擬進行的該等交易放棄投票；及(b)已經取得共同持有超過本

公司已發行股本(不包括庫存股(如有)) 50%並有權出席股東大會及於會上表決以批准合作協議、有限合夥協議及其項下擬進行的該等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，概無股東於合作協議、有限合夥協議及其項下擬進行的該等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合作協議、有限合夥協議及其項下擬進行的該等交易放棄投票。因此，根據上市規則第14.44條，可由股東的書面批准以批准合作協議、有限合夥協議及其項下擬進行的該等交易。

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對合作協議、有限合夥協議及其項下擬進行的該等交易的書面批准。因此，本公司不會召開股東特別大會以考慮合作協議、有限合夥協議及其項下擬進行的該等交易。

一份上市規則要求的載有(其中包括)有關合作協議、有限合夥協議及其項下擬進行的該等交易進一步詳情的通函，預期將於本公佈刊發後15個營業日內(即二零二四年十一月二十六日或之前)寄發予股東，僅供參考。

務請股東及本公司潛在投資者注意，合作協議、有限合夥協議及其項下擬進行的該等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。

VIII. 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙及詞語具有以下涵義：

「聯屬人士」	指	就任何實體而言，指直接或(透過訂約一方或多方)間接控制該實體的任何其他實體，或受該實體直接或(透過訂約一方或多方)間接控制的任何實體，或與該實體受同一方直接或間接控制的任何實體；
「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	董事會；
「光僑」	指	光僑有限公司，一家於香港註冊成立之公司，為本公司之間接非全資附屬公司；
「Bright Power」	指	Bright Power Enterprises Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接非全資附屬公司；
「營業日」	指	中國及香港商業銀行一般開放營業之日子(任何星期六、星期日及法定節假日除外)；
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島；
「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)；
「實物出資」	指	楊浦知識創新將於楊浦中央之12.2%股權轉讓予有限合夥企業作為實物出資，以認購有限合夥企業約8.23%合夥權益；

「合作協議」	指	上海瑞安投資、光僑、泰隆、寧波基金、楊浦知識創新及合營企業就(其中包括)該等交易所訂立日期為二零二四年十一月五日之合作協議；
「董事」	指	本公司董事；
「股權轉讓」	指	楊浦中央股權轉讓及創智天地股權轉讓；
「股權轉讓協議」	指	楊浦中央股權轉讓協議及創智天地股權轉讓協議；
「股權轉讓工商登記」	指	具有本公佈內「合作協議及有限合夥協議—項目公司之股權轉讓—付款及完成」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；
「獨立估值師」	指	上海財瑞資產評估有限公司；
「併購貸款利息儲備」	指	有限合夥企業將按併購貸款協議項下併購貸款銀行之要求就併購貸款預付之利息；
「合營企業」	指	上海添昀創盛企業管理有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，分別由上海瑞安投資及楊浦知識創新直接擁有 66% 及 34% 權益；

「創智天地」	指	上海創智天地發展有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，於本公佈日期為本公司之非全資附屬公司；
「創智天地股權轉讓」	指	泰隆向有限合夥企業轉讓於創智天地之99%股權；
「創智天地股權轉讓協議」	指	有限合夥企業與泰隆就創智天地股權轉讓將予訂立之股權轉讓協議；
「創智天地物業」	指	由創智天地擁有並位於中國上海市楊浦區偉成路、政學路及錦創路之多幅土地及建於其上之物業；
「有限合夥企業」	指	根據有限合夥協議之條款及條件將予成立之有限合夥企業；
「有限合夥協議」	指	合營企業(作為普通合夥人)與上海瑞安投資、寧波基金及楊浦知識創新(各自作為有限合夥人)就成立有限合夥企業所訂立日期為二零二四年十一月五日之有限合夥協議；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「禁售期」	指	截至二零三一年十月二十四日止期間，惟可在有限合夥企業所有有限合夥人一致同意之情況下延長一(1)年；
「併購貸款」	指	具有本公佈內「合作協議及有限合夥協議－項目公司之股權轉讓－申請併購貸款」一段賦予該詞之涵義；

「併購貸款協議」	指	具有本公佈內「合作協議及有限合夥協議－項目公司之股權轉讓－申請併購貸款」一段賦予該詞之涵義；
「併購貸款銀行」	指	具有本公佈內「合作協議及有限合夥協議－項目公司之股權轉讓－申請併購貸款」一段賦予該詞之涵義；
「悅濤」	指	悅濤有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司，並為本公司之間接非全資附屬公司；
「寧波基金」	指	寧波梅山保稅港區國揚果晟投資管理合夥企業(有限合夥)，一家根據中國法律成立之有限合夥企業；
「合夥人貸款」	指	有限合夥企業之有限合夥人根據合作協議及有限合夥協議之條款向有限合夥企業提供之貸款；
「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；
「項目資產」	指	楊浦中央物業及創智天地物業；
「項目公司」	指	楊浦中央及創智天地；
「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美元之普通股；
「股東」	指	股份持有人；

「上海瑞安投資」	指	上海瑞安投資集團有限公司，一家根據中國法律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；
「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；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「後續出資」	指	具有本公佈內「合作協議及有限合夥協議—對有限合夥企業之財務承擔—上海瑞安投資及寧波基金之後續出資」一段賦予該詞之涵義；
「泰隆」	指	泰隆發展有限公司，一家於香港註冊成立之公司，於本公佈日期為本公司之間接非全資附屬公司；
「該等交易」	指	合作協議及有限合夥協議項下擬進行之交易，包括但不限於成立有限合夥企業及股權轉讓；
「轉讓人」	指	光僑及泰隆；
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣；
「估值基準日」	指	二零二四年五月三十一日；
「估值報告」	指	獨立估值師就項目公司出具之資產估值報告；

「Wisdom Forever」	指	Wisdom Forever Limited Partnership，為於開曼群島註冊成立之有限合夥企業，由寧波基金的兩間全資附屬公司作為有限合夥人合共擁有100%權益，Shui On Knowledge and Innovation Partners（本公司之間接全資附屬公司）為普通合夥人；
「預扣稅」	指	轉讓人就股權轉讓應繳納之企業所得稅及印花稅，有限合夥企業應根據適用中國法律代扣代繳並匯至稅務主管機關；
「楊浦知識創新」	指	上海楊浦知識創新區投資發展有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司；
「楊浦中央」	指	上海楊浦中央社區發展有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，於本公佈日期為本公司之非全資附屬公司；
「楊浦中央股權轉讓」	指	光僑向有限合夥企業轉讓於楊浦中央之86.8%股權；
「楊浦中央股權轉讓協議」	指	有限合夥企業與光僑就楊浦中央股權轉讓將予訂立之股權轉讓協議；
「楊浦中央物業」	指	由楊浦中央擁有並位於中國上海市楊浦區淞滬路、大學路、偉德路及錦建路之多幅土地及建於其上之物業；及
「%」	指	百分比。

* 僅供識別

就本公佈而言並僅供說明之用，港幣兌人民幣乃按港幣1.00元兌人民幣0.91225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，二零二四年十一月五日

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(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)；以及本公司之獨立非執行董事為白國禮教授、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。

II. 進行該等交易後項目公司之簡化股權架構：

