

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之內容概不負責，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之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 合營協議

### 合營協議

董事會欣然宣佈，於二零一八年三月六日，本公司之全資附屬公司上海磐銳與合營企業合夥人訂立合營協議，內容有關就位於中國上海市青浦區的舊城改造項目可能進行的未來投資成立合營企業。

### 上市規則之涵義

由於上市規則項下就本公司作出資本承擔總額連同授予期權的相關百分比率超過5%但少於25%，訂立合營協議構成上市規則項下本公司一項須予披露交易。因此，合營協議須遵守上市規則有關申報及公佈的規定，但獲豁免遵守股東批准的規定。

由於期權乃由上海磐銳酌情行使，根據上市規則第14.75(1)條，於授予期權時，就上市規則第14章授予期權分類將僅考慮溢價(為零)。本公司將於行使期權及需要時遵守上市規則相關規定。

## 緒言

董事會欣然宣佈，於二零一八年三月六日，本公司之全資附屬公司上海磐銳與合營企業合夥人訂立合營協議，內容有關就位於中國上海市青浦區的舊城改造項目可能進行的未來投資成立合營企業。

## 合營協議

### 日期

二零一八年三月六日

### 訂約方

- (i) 上海磐銳；及
- (ii) 方正證券股份有限公司，為「方正欣榮39號定向資產管理計劃」之代表（「合營企業合夥人」）。

## 主要條款

合營協議之主要條款如下：

1. **合營企業**：合營企業的初步註冊資本為人民幣4,900,000元，其中上海磐銳將注資及持有49%之股權，而合營企業合夥人將注資及持有51%之股權。
2. **初步注資付款**：根據合營企業章程，訂約方須於合營企業登記日期起十年內以現金繳付彼等各自之注資。
3. **董事會組成**：根據合營協議，合營企業的董事會將由四名董事組成，其中兩名由上海磐銳委任，另兩名由合營企業合夥人委任。董事會主席將由上海磐銳委任。

4. **合營企業業務範圍**：合營企業將投資位於中國上海市青浦區的舊城改造項目。
5. **營運資金及利潤分配**：根據合營協議，上海磐銳及合營企業合夥人可按彼等各自於合營企業之股權比例提供股東貸款、保證或其他方式之擔保，以撥付合營企業之營運資金。

考慮到舊城改造項目之發展及運作，在合營協議簽署之日起三年內，合營企業將不會向上海磐銳及合營企業合夥人進行任何利潤分配。

### 上海磐銳之注資

有關訂約方就注資所作出之金額乃由訂約方經計及合營企業預計資金需求後經公平磋商而釐定。上海磐銳計劃以內部資源撥付合營企業初步注資人民幣2,401,000元。

考慮到訂立合營協議及根據上海磐銳及合營企業合夥人之商討，現時預計本公司就投資位於中國上海市青浦區的舊城改造項目之最高資本承擔為人民幣1,820,000,000元。本公司計劃部分以內部資源及部分以銀行融資撥付有關資本承擔。

### 授予期權

根據合營協議條款，合營企業合夥人已向上海磐銳授予期權，可於合營協議簽署日期起12個月後行使，據此，上海磐銳可酌情向合營企業合夥人發出書面通知要求合營企業合夥人出售合營企業合夥人於合營企業持有的所有股權及轉讓所有其他相關權益(如有)予上海磐銳或其指定聯繫人。

根據合營協議，授出期權不須支付溢價，而期權的行使價將於行使時根據(i)合營企業合夥人於合營企業作出的投資金額；(ii)上海磐銳收購的股權；及(iii)合營企業合夥人的資金成本釐定。

## 有關訂約方之資料

本集團為中國主要房地產開發商之一，主要在中國從事房地產開發、銷售、租賃、管理及長期持有優質住宅、辦公樓、零售、娛樂及文化物業。

上海磐銳為一間於中國註冊成立之有限責任公司，為本公司之全資附屬公司，主要從事投資控股。

合營企業合夥人為一間於中國註冊成立之股份有限公司，其股份於上海證券交易所上市，為「方正欣榮39號定向資產管理計劃」之代表，主要從事資產管理、投資銀行、調查及諮詢、融資融券及證券經紀。

經作出一切合理查詢後，就董事所悉、所知及所信，合營企業合夥人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

## 訂立合營協議之理由及裨益

作為中國內地的金融中心，上海於過去數十年間急速發展，並從中國的經濟發展及轉型中獲益。上述增長帶動資金及人力流入，帶動上海的城市化發展。本公司及合營企業合夥人確認上海城市化帶來的業務機會，並有意參與其中。因此，本公司及合營企業合夥人正設立合營企業以把握潛在機會參與位於中國上海市青浦區總建築面積超過300,000平方米的舊城改造項目，預期該項目將保留青浦區的獨特歷史文化，並重新開發為多功能大型社區，包括低密度商業區及住宅區。目前，有關地塊尚未開放競標，且未能確定有關競標程序的確實時間表。

董事認為，合營協議的條款為一般商業條款，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

合營企業將成為本公司之聯營公司，而合營企業的業績將不會與本公司的業績綜合入賬。

## 上市規則之涵義

由於上市規則就本公司作出資本承擔總額連同授予期權規定的相關百分比率高於5%但低於25%，訂立合營協議構成上市規則項下本公司一項須予披露交易。因此，合營協議須遵守上市規則有關申報及公佈的規定，但獲豁免遵守股東批准的規定。

由於期權乃由上海磐銳酌情行使，根據上市規則第14.75(1)條，於授予期權時，就上市規則第14章授予期權分類將僅考慮溢價(為零)。本公司將於行使期權及需要時遵守上市規則相關規定。

## 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：

「聯繫人」、 「關連人士」、 「附屬公司」	指	各具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，為於開曼群島註冊成立之有限公司，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；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「合營協議」	指	上海磐銳與合營企業合夥人於二零一八年三月六日訂立之股東協議，內容有關合營企業；
「合營企業」	指	上海磐興管理諮詢有限公司，於中國註冊成立之有限責任公司，為合營協議之主旨事項；

「合營企業合夥人」	指	方正證券股份有限公司，於中國成立之股份有限公司，其股份於上海證券交易所上市(股份代號：601901)，為「方正欣榮39號定向資產管理計劃」之代表；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「期權」	指	上海磐銳要求合營企業合夥人出售合營企業合夥人於合營企業持有的所有股權及轉讓其他所有權益(如有)予上海磐銳或其指定聯繫人的權利；
「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	中國法定貨幣，人民幣；
「上海磐銳」	指	上海磐銳投資管理有限公司，於中國註冊成立之有限責任公司，為本公司之全資附屬公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「%」	指	百分比

承董事會命  
瑞安房地產有限公司  
主席  
羅康瑞

香港，二零一八年三月六日

於本公佈日期，執行董事為羅康瑞先生(主席)及孫希灝先生(財務總裁)；非執行董事為黃月良先生；以及獨立非執行董事為龐約翰爵士、馮國綸博士、白國禮教授、麥卡錫•羅傑博士、邵大衛先生及黎定基先生。

\* 僅供識別