

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  
達成合營安排  
以進行位於中國上海市浦東新區  
更新發展項目

**達成合營安排**

董事會欣然宣佈，於二零二五年十一月十九日，上海瑞安城市更新(本公司之附屬公司)與上海陸家嘴、上海市浦東房地產及上海三林就合營公司的合營安排訂立股東協議。合營公司預期在位於中國上海市浦東新區三林鎮西林村的該地塊上進行更新發展項目(即三林項目)。

合營公司將由上海陸家嘴、上海瑞安城市更新、上海市浦東房地產及上海三林分別擁有40%、39%、11%及10%。

**上市規則之涵義**

由於上市規則第14.07條項下有關本集團就該等交易的資本承諾的最高適用百分比率超過25%但少於100%，故該等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，在下述情況下可由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50%並有權出席股東大會並於會上表決以批准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，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於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該等交易。

載有(其中包括)該等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(即二零二五年十二月十日或之前)寄發予股東，僅供參考。

## 緒言

董事會欣然宣佈，於二零二五年十一月十九日，上海瑞安城市更新(本公司之附屬公司)與上海陸家嘴、上海市浦東房地產及上海三林就合營公司的合營安排訂立股東協議。合營公司預期在位於中國上海市浦東新區三林鎮西林村的該地塊上進行更新發展項目(即三林項目)。

## 股東協議

### 日期

二零二五年十一月十九日

### 訂約方

- (1) 上海瑞安城市更新(本公司之附屬公司)；
- (2) 上海陸家嘴；
- (3) 上海市浦東房地產；及
- (4) 上海三林。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，上海陸家嘴、上海市浦東房地產及上海三林以及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

### 合營公司的目的及業務範圍

成立合營公司的目的是進行三林項目。

合營公司的業務範圍涵蓋(其中包括)房地產開發經營、建設工程施工、建設工程設計、房地產諮詢以及物業管理。

合營公司將由上海陸家嘴、上海瑞安城市更新、上海市浦東房地產及上海三林分別擁有40%、39%、11%及10%。

上海瑞安城市更新由上海瑞安城市建設直接全資擁有，而上海瑞安城市建設為有限合夥企業，當中本公司之全資附屬公司作為普通合夥人持有1%合夥權益及作為有限合夥人持有33%合夥權益。因此，本公司於合營公司的實際權益為13.26%。

## 註冊資本及資本承諾

合營公司的註冊資本為人民幣23.20億元(相當於約港幣25.45億元)，將由上海陸家嘴、上海瑞安城市更新、上海市浦東房地產及上海三林分別認繳人民幣9.28億元(相當於約港幣10.18億元)、人民幣9.048億元(相當於約港幣9.93億元)、人民幣2.552億元(相當於約港幣2.80億元)及人民幣2.32億元(相當於約港幣2.54億元)。

合營股東將向合營公司出資的總資本承諾(「資本承諾」)約為人民幣91.62億元(相當於約港幣100.52億元)，並將由合營股東按比例出資。上海瑞安城市更新將出資的金額約為人民幣35.73億元(相當於約港幣39.20億元)。

## 本公司之實際資金承諾

本公司將出資之實際資金承諾將約為人民幣12.15億元(相當於約港幣13.33億元)，乃經考慮及按本公司於合營公司之實際權益比例計算。該筆款項應由本集團內部營運資金及外部融資(如適用)撥付。

資本承諾將包括：(a)合營公司的註冊資本；(b)未來資金；及／或(c)合營公司章程及適用法律法規許可的任何其他方式，包括但不限於股東貸款及其他財務資助措施。合營股東將按彼等各自於合營公司資本中的股權比例向合營公司注資，以滿足資金需求。

合營股東的資本承諾乃經參考合營公司進行三林項目及經營合營公司所需的資金需求(包括地塊開發及建設所產生或相關之建設成本或支出)經訂約方公平磋商後釐定。

## 未來資金

除註冊資本外，合營公司進一步融資需求應由銀行貸款及其他外部融資撥付。

倘外部融資不足以滿足合營公司需求，合營股東應經代表四分之三以上表決權的股東通過後，(a)按彼等各自於合營公司的股權比例對資本承諾增加出資或提供注資以增加合營公司的註冊資本；或(b)按比例向合營公司提供股東貸款。合營股東亦應提供財務資助或以其於合營公司的股權(如適用)提供質押，以支持合營公司的資金需求。

倘本集團於該等交易中的資本承諾增加，本公司將適時遵守上市規則項下的相關公佈及其他規定。

## 管理

合營公司董事會由九名董事組成，當中四名由上海陸家嘴提名，三名由上海瑞安城市更新提名，而其他兩名分別由上海市浦東房地產及上海三林提名。

## 轉讓股權限制

概不允許部分轉讓建議轉讓人持有的合營公司股權。除建議向聯屬人士轉讓外，合營公司股權的任何建議轉讓將受以下股東協議規定的轉讓限制：

- (a) 各合營股東應有就轉讓通知所載相關條款下購買另一合營股東擬出售合營公司股權的優先購買權；
- (b) 上海陸家嘴及上海瑞安城市更新應有就轉讓通知所載相關條款下參與另一方擬出售合營公司股權的隨售權；
- (c) 上海市浦東房地產應有就轉讓通知所載相關條款下參與上海陸家嘴或上海瑞安城市更新擬出售合營公司股權的隨售權。

## 利潤分成

合營公司之可分配利潤應按合營股東各自於合營公司的股權比例向彼等分配。

## 終止

倘發生下列情況，股東協議應予終止：(a) 合營股東以書面形式同意終止；(b) 合營公司存續期間內，任何合營股東依法被吊銷營業執照、責令關閉或者被撤銷；及(c) 發生股東協議、法律或法規所訂明之慣常情況導致終止。

股東協議終止後，合營公司應按照適用法律進行清盤且其資產應變現及分配予合營股東。

## 該等交易之財務影響

該等交易將不會對本集團的綜合損益以及資產及負債造成任何重大影響。

## 有關該地塊之資料

該地塊包括位於中國上海市浦東新區三林鎮西林村的地塊。該地塊的總建築面積約為723,885平方米。預期該地塊將主要用於住宅及商業用途。

## 進行該等交易之理由及裨益

三林古鎮擁有豐富的文化遺產與風景優美的濱河步道，為本集團提供絕佳契機，以透過在上海最具活力的經濟引擎－浦東新區打造新地標，鞏固本公司在城市更新及商業發展領域的領先地位。鄰近的高科技產業園及前灘中央商務區聚集著大批中高收入年輕人群及家庭在此奮鬥，本公司預期該區域對中高檔住宅產品的需求將十分強勁。

三林項目將有助本集團強化城市更新產品線。本集團預期成立合營公司將進一步鞏固本集團於上海城市更新領域的領先地位，帶來不俗之物業銷售收入，並強化本集團之財務狀況。

鑒於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，該等交易的條款及條件乃經相關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。

## 有關合營公司之資料

合營公司將根據中國法律成立為有限責任公司。有關更多詳情，請參閱「股東協議－合營公司的目的及業務範圍」一節。預期合營公司將不會成為本公司的附屬公司，且合營公司的財務業績將不會併入本集團的賬目。

## 有關本集團及合營股東之資料

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。

上海瑞安城市更新為一家根據中國法律成立之有限責任公司，並為本公司之附屬公司。其由上海瑞安城市建設直接全資擁有，而上海瑞安城市建設為有限合夥企業，當中本公司之全資附屬公司作為普通合夥人持有1%合夥權益及作為有限合夥人持有33%合夥權益。餘下有限合夥人為上海芄熹實業發展有限公司及上海和峰源置業有限公司，各自持有33%合夥權益。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，各有限合夥人及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。上海瑞安城市更新主要從事物業管理、景觀建設項目及建設項目設計。

上海陸家嘴為一家根據中國法律成立之有限責任公司，主要從事投資控股。其為一家國有企業，最終實益擁有人為上海市浦東新區國有資產監督管理委員會。其主要從事房地產開發經營及建設工程施工。

上海市浦東房地產為一家根據中國法律成立之有限責任公司。其為一家國有企業，最終實益擁有人為上海市浦東新區國有資產監督管理委員會。其主要從事綜合性房地產開發管理、物業管理及物業租賃。

上海三林為一家根據中國法律成立之有限責任公司。其為集體所有制企業，最終實益擁有人為上海浦東新區三林經濟聯合社。其主要從事實業投資與非金融資產管理。

## 上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條項下有關本集團就該等交易的資本承諾的最高適用百分比率超過25%但少於100%，故該等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，在下述情況下可由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50%並有權出席股東大會並於會上表決以批准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，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於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該等交易。

載有(其中包括)該等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(即二零二五年十二月十日或之前)寄發予股東，僅供參考。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下相關涵義：

「聯繫人」、 「關連人士」、 「百分比率」及 「附屬公司」	指	各自具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「資本承諾」	指	具有本公佈「股東協議－註冊資本及資本承諾」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有限責任公司，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
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

「合營公司」	指	擬用名稱為上海三林新天地城市更新建設有限公司，一家將根據中國法律成立之有限責任公司，將由上海陸家嘴、上海瑞安城市更新、上海市浦東房地產及上海三林分別擁有40%、39%、11%及10%
「合營股東」	指	上海瑞安城市更新、上海陸家嘴、上海市浦東房地產及上海三林之統稱，各自為一名「合營股東」
「該地塊」	指	位於中國上海市浦東新區三林鎮西林村之地塊，詳情載於本公佈「有關該地塊之資料」一節
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「有限合夥人」	指	上海芄熹實業發展有限公司及上海和峰源置業有限公司，均為於中國成立之有限責任公司，各自為持有上海瑞安城市建設33%合夥權益之有限合夥人
「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
「三林項目」	指	透過合營公司在位於中國上海市浦東新區三林鎮西林村的該地塊上將予進行的更新發展項目，詳情載於本公佈「進行該等交易之理由及裨益」一節

「上海陸家嘴」	指	上海陸家嘴(集團)有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司
「上海市浦東房地產」	指	上海市浦東新區房地產(集團)有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司
「上海三林」	指	上海三林資產管理(集團)有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司
「上海瑞安城市建設」	指	上海瑞安城市建設發展合夥企業(有限合夥)，為有限合夥企業，當中本公司之全資附屬公司作為普通合夥人持有1%合夥權益及作為有限合夥人持有33%合夥權益
「上海瑞安城市更新」	指	上海瑞安城市更新建設有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司，由上海瑞安城市建設全資擁有
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份持有人
「股東協議」	指	上海陸家嘴、上海瑞安城市更新、上海市浦東房地產及上海三林所訂立日期為二零二五年十一月十九日之股東協議，內容有關(其中包括)合營公司的合營安排
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「該等交易」 指 訂立股東協議及股東協議項下擬進行的交易

「%」 指 百分比

僅供說明之用及除另有說明者外，於本公佈內，港幣兌人民幣乃按港幣1.00元兌人民幣0.91145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。

承董事會命  
瑞安房地產有限公司  
主席  
羅康瑞

香港，二零二五年十一月十九日

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(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、黎韋詩女士及郭敬文先生。

\* 僅供識別