
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何內容或將採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問以獲取獨立意見。

閣下如已售出或轉讓所有名下的瑞安房地產有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行經理、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本通函全部或任何部份內容而產生的或因依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)

有關增加對基金的出資 及 項目公司股權轉讓之 主要交易

本通函所用全部詞彙與本通函「釋義」一節所載者具相同涵義。

董事會函件載於本通函第7至24頁。

本公司已根據上市規則第14.44條就合作協議及其項下擬進行的該等交易向一組有密切聯繫的股東取得股東書面批准，該等股東合共持有就批准合作協議及其項下擬進行的該等交易舉行股東大會的50%以上投票權。因此，根據上市規則第14.44條，毋須舉行股東大會以批准合作協議及其項下擬進行的該等交易。本通函僅寄發予股東供參考用途。

* 僅供識別

二零二五年七月三十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 物業估值報告	II-1
附錄三 – 一般資料	III-1

釋 義

於本通函內，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；
「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；
「營業日」	指	中國法定節假日、休息日之外的日期；
「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)；
「完成日」	指	(i)基金完成支付第二期股權轉讓對價，或(ii)瑞安管理收到基金退還其出資人民幣500,000,000元(相當於約港幣547,333,000元)之日(以較遲者為準)；
「合作協議」	指	SODH、現有股東、基金、基金普通合夥人1、基金普通合夥人2、佛山瑞安及佛山安盈就(其中包括)該等交易所訂立日期為二零二五年六月二十五日之合作協議(經不時修訂、補充及重列)；
「董事」	指	本公司董事；
「股權轉讓」	指	現有股東向基金轉讓於佛山瑞安及佛山安盈各自之100%股權；
「股權轉讓協議」	指	基金與現有股東就股權轉讓所訂立日期為二零二五年六月二十五日之股權轉讓協議；

釋 義

「現有股東」	指	項目公司之現有股東，即興合有限公司、益勵有限公司、盈源有限公司、立恒有限公司、東享有限公司、才邦有限公司、源捷有限公司及南詠有限公司，於最後實際可行日期均為本公司之間接全資附屬公司；
「股權轉讓最終對價」	指	具有本通函董事會函件內「合作協議—項目公司之股權轉讓—股權轉讓之對價基準」一段賦予該詞之涵義；
「第一筆首期 股權轉讓對價」	指	具有本通函董事會函件內「合作協議—項目公司之股權轉讓—支付條款」一段賦予該詞之涵義；
「首期股權轉讓對價」	指	具有本通函董事會函件內「合作協議—項目公司之股權轉讓—支付條款」一段賦予該詞之涵義；
「首個截止日期」	指	具有本通函董事會函件內「合作協議—項目公司之股權轉讓—支付條款」一段賦予該詞之涵義；
「佛山安盈」	指	佛山安盈房地產開發有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，緊接該等交易前為本公司之間接全資附屬公司；
「佛山瑞安」	指	佛山瑞安天地房地產發展有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，緊接該等交易前為本公司之間接全資附屬公司；
「基金」	指	青島瑞見私募股權投資基金合夥企業(有限合夥)，一家根據中國法律成立之有限合夥企業；
「基金普通合夥人1」	指	盛鼎私募基金管理有限責任公司，基金普通合夥人之一，一家於中國成立之有限責任公司；

釋 義

「基金普通合夥人2」	指	天津遠見創新投資管理有限公司，基金普通合夥人之一，一家於中國成立之有限責任公司；
「基金有限合夥人」	指	海口遠見共創一號基金(有限合夥)，基金優先級有限合夥人之一，一家根據中國法律成立之有限合夥企業；
「份額轉讓協議」	指	具有本通函董事會函件內「合作協議—增加對基金的出資」一段賦予該詞之涵義，其構成合作協議之一部分；
「普通合夥人」	指	基金普通合夥人1及／或基金普通合夥人2；
「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；
「股權轉讓初始對價」	指	具有本通函董事會函件內「合作協議—項目公司之股權轉讓—股權轉讓之對價」一段賦予該詞之涵義；
「萊坊測量師行」	指	萊坊測量師行有限公司，為本公司委聘之外聘獨立專業物業估值師，以評估項目資產之市值；
「最後實際可行日期」	指	二零二五年七月二十五日，即本通函付印前確定當中所載若干資料的最後實際可行日期；
「嶺南新天地」	指	由佛山瑞安擁有之嶺南新天地(包括土地使用權及樓宇、構築物)，位於中國廣東省佛山市禪城區東熙里北側、福賢路西側、天地路東側及良緣路南側；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；

釋 義

「禁售期」	指	自完成日起計為期七(7)年，惟可在基金之所有優先級有限合夥人及次級有限合夥人一致同意之情況下延長；
「第E號地塊」	指	由佛山安盈擁有之「嶺南站」(購物中心)及嶺南天地商業大廈(辦公樓)(包括土地使用權及樓宇、構築物及配套停車場)，位於中國廣東省佛山市禪城區建新路北側、天地路西側、祖廟路東側及東瑞路南側；
「新有限合夥人」	指	友邦人壽保險有限公司，向瑞安管理收購合夥權益後將加入基金之投資者，為一家於中國成立之有限責任公司，主要從事提供人壽保險產品及服務；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「門檻收益」	指	具有本通函董事會函件內「合作協議－盈餘現金承諾」一段賦予該詞之涵義；
「項目資產」	指	嶺南新天地及第E號地塊；
「項目公司」	指	佛山瑞安及佛山安盈，各自為一家「項目公司」；
「回購權」	指	具有本通函董事會函件內「合作協議－SODH之回購權」一段賦予該詞之涵義；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「第二期股權 轉讓對價」	指	具有本通函董事會函件內「合作協議－項目公司之股權轉讓－支付條款」一段賦予該詞之涵義；

釋 義

「第二個截止日期」	指	具有本通函董事會函件內「合作協議－項目公司之股權轉讓－支付條款」一段賦予該詞之涵義；
「優先級有限合夥人」	指	基金之優先級有限合夥人，包括(i)基金有限合夥人及／或(ii)瑞安管理或新有限合夥人(視情況而定)；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「上海瑞安」	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，於最後實際可行日期為本公司之間接全資附屬公司；
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.0025美元之普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「瑞安管理」	指	瑞安管理(上海)有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司，於最後實際可行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，於最後實際可行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；
「次級有限合夥人」	指	上海瑞安；
「盈餘現金」	指	具有本通函董事會函件內「合作協議－盈餘現金承諾」一段賦予該詞之涵義；
「盈餘現金承諾」	指	具有本通函董事會函件內「合作協議－盈餘現金承諾」一段賦予該詞之涵義；

釋 義

「該等交易」	指	合作協議項下擬進行之交易，包括但不限於股權轉讓、增加對基金的出資及向新有限合夥人轉讓基金的合夥權益；
「承諾函」	指	具有本通函董事會函件內「合作協議－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；及
「%」	指	百分比。

* 僅供識別

就本通函而言並僅供說明之用，除另有說明者外，港幣兌人民幣乃按港幣1.00元兌人民幣0.91352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。



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)

執行董事：

羅康瑞先生(主席)

羅寶瑜女士(副主席)

王穎女士(行政總裁)

孫希灝先生(財務總裁及投資總裁)

註冊辦事處：

One Nexus Way

Camana Bay

Grand Cayman, KY1-9005

Cayman Islands

獨立非執行董事：

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

郭敬文先生

香港營業地點：

香港

灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心34樓

敬啟者：

有關增加對基金的出資
及
項目公司股權轉讓之
主要交易

I. 緒言

本公司茲提述其日期為二零二五年六月二十五日之公佈，內容有關該等交易，以及其日期為二零二五年七月十七日及二零二五年七月二十四日之公佈，內容有關延遲寄發本通函及授出豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條。本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關該等交易之進一步詳情以及上市規則規定之其他資料。

董事會函件

於二零二五年六月二十五日，董事會宣佈，SODH(本公司之附屬公司)、現有股東(各自為本公司之附屬公司)、基金、基金普通合夥人1、基金普通合夥人2、佛山瑞安(本公司之附屬公司)及佛山安盈(本公司之附屬公司)已訂立合作協議，據此(其中包括)，(i)基金出資承諾總額將增加至人民幣3,540,000,000元(相當於約港幣3,875,120,000元)，以進行股權轉讓，並透過項目公司持有項目資產，及(ii)現有股東會將其於佛山瑞安及佛山安盈各自之100%股權轉讓予基金，總對價(可予調整)為約人民幣3,490,000,000元(相當於約港幣3,820,387,000元)。

該等交易完成後，基金將擁有佛山瑞安及佛山安盈100%股權。本公司將透過上海瑞安(本公司之間接全資附屬公司)擁有基金57.63%之合夥權益。於最後實際可行日期，基金的財務業績並無於本公司財務報表內綜合入賬。進行該等交易後，基金將被視為本公司之附屬公司，其財務業績將於本公司財務報表內綜合入賬。因此，佛山瑞安及佛山安盈將繼續為本公司之附屬公司，其財務業績將繼續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，並與長期合作夥伴建立戰略合作夥伴關係。

該等交易鞏固了本集團在商業地產領域作為聲譽良好的資產管理人之地位，且本集團具備出眾能力，能夠於資本市場吸引不同長期合作夥伴。透過分拆項目資產之部分權益及成立基金，本集團已變現部分項目資產之估值，取得可觀的前期出售現金所得款項，並與長期合作夥伴建立夥伴關係，共享項目資產的未來營運收入及潛在增值。本集團將從該等交易收取之所得款項淨額將為本集團之營運提供資金。

鑒於上文所述，董事認為，合作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. 該等交易之財務影響及所得款項用途

本集團於緊接該等交易前在項目公司的100%股權乃透過其於SODH(間接持有所有現有股東之全部股份)之權益持有。該等交易完成後，本集團於項目公司的權益將透過其於基金之合夥權益持有，而基金直接持有各項目公司之100%股權。

於訂立合作協議前，本公司已向基金出資人民幣4,000,000元(相當於約港幣4,379,000元)，該項出資現時列作於一間合營公司的投資，且並無於本公司財務報表內綜合入賬。自合作協議日期起至完成日止期間，基金由所有合夥人共同控制，以達到進行股權轉讓及完成增加對基金的出資的目的。該等交易完成後，基金將擁有佛山瑞安及佛山安盈100%股權。本公司將透過上海瑞安(本公司之間接全資附屬公司)擁有基金57.63%之合夥權益。於最後實際可行日期，基金的財務業績並無於本公司財務報表內綜合入賬。該等交易完成後，根據項目公司之管治架構，本公司將保留對項目公司的控制權及繼續經營項目資產，因此，佛山瑞安及佛山安盈將繼續為本公司之附屬公司，其財務業績將繼續於本公司財務報表內綜合入賬。由於基金無法避免無條件地向基金合夥人交付現金，故本公司會將基金自基金普通合夥人1/基金普通合夥人2/基金有限合夥人/新有限合夥人收到的出資視為融資安排。該等交易完成後，基金將被視為本公司之附屬公司，其財務業績將於本公司財務報表內綜合入賬。

於扣除稅項及交易成本後，該等交易所得款項淨額合計將約人民幣683,000,000元(相當於約港幣747,657,000元)，包括股權轉讓初始對價約人民幣3,490,000,000元(相當於約港幣3,820,387,000元)及潛在校準調整人民幣10,000,000元(相當於約港幣10,947,000元)，經扣除上海瑞安對基金的即期累計出資人民幣2,000,000,000元(相當於約港幣2,189,334,000元)、稅項及交易成本約人民幣217,000,000元(相當於約港幣237,543,000元)及償還盈源有限公司之銀行借貸(於合作協議簽署日期，結餘為人民幣600,000,000元(相當於約港幣656,800,000元))。本集團將獲得之該等交易之現金所得款項將用作本公司之一般營運資金，以符合本公司之動態現金流管理計劃。

經計及償還盈源有限公司之銀行借貸人民幣600,000,000元(相當於約港幣656,800,000元)、支付交易稅費約人民幣217,000,000元(相當於約港幣237,543,000元)及基金自基金普通合夥人1、基金普通合夥人2、基金有限合夥人及新有限合夥人收到的出資人民幣1,500,000,000元(相當於約港幣1,642,000,000元)，本集團的銀行及其他借貸總額將增加

人民幣900,000,000元(相當於約港幣985,200,000元)，而遞延稅項負債將減少約人民幣217,000,000元(相當於約港幣237,543,000元)，從而令本集團的負債總額淨增加人民幣683,000,000元(相當於約港幣747,657,000元)。

完成後，由於項目公司將繼續為本公司之附屬公司，且其財務業績將繼續於本公司財務報表內綜合入賬，故預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完成日之財務狀況而定。

IV. 合作協議

合作協議之主要條款概述如下：

合作協議之日期

二零二五年六月二十五日

合作協議之訂約方

- (1) SODH(為本公司之直接全資附屬公司)；
- (2) 現有股東(各自為本公司之間接全資附屬公司，即興合有限公司、益勵有限公司、盈源有限公司、立恒有限公司、東享有限公司、才邦有限公司、源捷有限公司及南詠有限公司)；
- (3) 基金；
- (4) 基金普通合夥人1；
- (5) 基金普通合夥人2；
- (6) 佛山瑞安(為本公司之間接全資附屬公司)；及
- (7) 佛山安盈(為本公司之間接全資附屬公司)。

董事會函件

增加對基金的出資

基金為於二零二五年五月二十日在中國成立之有限合夥企業，主要從事投資管理。於合作協議日期，基金之未經審核總資產及未經審核淨資產分別為人民幣10,000,000元(相當於約港幣10,947,000元)及人民幣10,000,000元(相當於約港幣10,947,000元)；而基金並無任何負債。緊接該等交易前，基金之合夥人及其各自出資情況載於下表：

合夥人	身份	出資	持股比例
基金普通合夥人1	普通合夥人及執行事務合夥人	人民幣1,000,000元(相當於約港幣1,095,000元)	10%
基金普通合夥人2	普通合夥人	人民幣1,000,000元(相當於約港幣1,095,000元)	10%
基金有限合夥人	優先級有限合夥人	人民幣4,000,000元(相當於約港幣4,379,000元)	40%
瑞安管理	優先級有限合夥人	人民幣2,000,000元(相當於約港幣2,189,000元)	20%
上海瑞安	次級有限合夥人	人民幣2,000,000元(相當於約港幣2,189,000元)	20%
出資總額		人民幣10,000,000元(相當於約港幣10,947,000元)	100%

為進行股權轉讓，並透過項目公司持有項目資產以實現長期合作持有和經營，基金出資承諾總額將增加至人民幣3,540,000,000元(相當於約港幣3,875,120,000元)。相關合夥人向基金增加出資之時間表載列如下：

- (i) 於第一筆首期股權轉讓對價(定義見下文)到期日前及基金普通合夥人1所要求的三(3)個營業日內，基金有限合夥人應向基金支付人民幣994,000,000元(相當於約港幣1,088,099,000元)作為出資；

董事會函件

- (ii) 應基金普通合夥人1的要求，瑞安管理及上海瑞安應分別支付合共人民幣498,000,000元(相當於約港幣545,144,000元)及人民幣1,998,000,000元(相當於約港幣2,187,144,000元)作為對基金的出資，於該等付款完成後，基金的出資總額將為人民幣3,500,000,000元(相當於約港幣3,831,334,000元)；及
- (iii) 應基金普通合夥人1的要求，當基金日後需要額外資金用於自身經營及管理時，上海瑞安應向基金進一步出資，出資總額不超過人民幣40,000,000元(相當於約港幣43,787,000元)。人民幣40,000,000元(相當於約港幣43,787,000元)為基金滿足其一般開支(如交易費、稅項、基金管理費等)所需的估計資金上限。此安排反映各訂約方之間訂立的商業協議，藉此基金的其他合夥人出資固定數額，而上海瑞安經計及(a)該等交易實質上是一項融資安排；(b)基金將成為本公司的附屬公司；及(c)進一步出資的絕對數額相較基金的總資本承諾而言並不重大後，已同意作出進一步出資(如需)。

根據瑞安管理、新有限合夥人、基金普通合夥人1及基金普通合夥人2於合作協議簽署日期之同日訂立的份額轉讓協議(「份額轉讓協議」)，於基金收到上述第(i)至(ii)項規定的所有出資後，瑞安管理(將其於基金之合夥權益轉讓予新有限合夥人後)將退出基金，新有限合夥人將作為優先級有限合夥人加入基金。作為瑞安管理將其於基金的合夥權益轉讓予新有限合夥人及新有限合夥人作為優先級有限合夥人加入基金的條件，新有限合夥人將支付人民幣500,000,000元(相當於約港幣547,333,000元)作為對基金的出資，而基金將以現金向瑞安管理退還同等金額的出資(包括於新有限合夥人加入前，如上文第(iii)項所載鑒於經營及管理基金之資金需求，應基金的要求的進一步出資)。為免生疑問，份額轉讓協議構成合作協議之一部分，且上述份額轉讓構成合作協議項下擬進行的該等交易之一。

董事會函件

該等交易後基金合夥人及其各自出資承諾載於下表：

合夥人	身份	出資承諾	向基金之 出資承諾 概約百分比
基金普通合夥人1	普通合夥人及執行 事務合夥人	人民幣1,000,000元(相當於約 港幣1,095,000元)	0.03%
基金普通合夥人2	普通合夥人	人民幣1,000,000元(相當於約 港幣1,095,000元)	0.03%
基金有限合夥人	優先級有限合夥人	人民幣998,000,000元(相當於 約港幣1,092,477,000元)	28.19%
新有限合夥人	優先級有限合夥人	人民幣500,000,000元(相當於 約港幣547,333,000元)	14.12%
上海瑞安	次級有限合夥人	人民幣2,040,000,000元(相當 於約港幣2,233,120,000元)	57.63%
出資承諾總額		人民幣3,540,000,000元(相當 於約港幣3,875,120,000元)	100%

該等交易後，基金的投資委員會(負責就投資策略及活動作出相關決策)將由五(5)名成員組成，均由基金普通合夥人1委任，其中一(1)名成員由其提名、一(1)名成員由基金普通合夥人2提名及三(3)名成員由上海瑞安提名。

倘一(1)名或多名投資委員會成員提議召開會議，基金管理人必須召開投資委員會會議。基金管理人應委任一名召集人，負責將會議召開的時間、場地及議程至少提前十(10)個營業日通知全體成員。投資委員會會議可依通知所訂明，採取現場會議方式或電話會議、視頻會議或書面決議等方式舉行。投資委員會於該等交易後所作之投資決策應經各成員一致批准。基金之投資範圍為透過於項目公司的股權投資於項目資產，以及從事其他獲准投資活動，從而賺取可觀的回報。其主要專注於管理中國內地的商業房地產，以產生現金流量及提升資產價值，從而在退出時獲得資本收益。基金可不時考慮於中國一線、二線城市及其他潛力較大的城市地區的任何合適投資機會，惟當前並無指定投資目標。基金目前並未持有任何除項目公司以外的投資，亦無任何持有其他投資的當前計劃。

項目公司之股權轉讓

股權轉讓協議

於二零二五年六月二十五日，基金(作為承讓人)與現有股東(作為轉讓人)訂立股權轉讓協議，以收購佛山瑞安及佛山安盈各自之100%股權。

股權轉讓之對價

股權轉讓總對價初始金額為人民幣3,490,000,000元(相當於約港幣3,820,387,000元)(「股權轉讓初始對價」)，其中佛山瑞安100%股權之股權轉讓對價為人民幣1,617,000,000元(相當於約港幣1,770,076,000元)及佛山安盈100%股權之股權轉讓對價為人民幣1,873,000,000元(相當於約港幣2,050,311,000元)。股權轉讓初始對價為項目公司於合作協議日期之約定資產淨值，受限於完成日所作調整。

股權轉讓之對價基準

於計算上述項目公司之約定資產淨值(構成股權轉讓初始對價之初始基準)時，董事會已考慮以下因素(其中包括)：(i)項目資產之物業市場估值，從而釐定項目資產於合作協議日期之約定總資產價值；(ii)項目公司之其他資產及負債；(iii)價格調整機制(詳情載於下文)；及(iv)上文「進行該等交易之理由及裨益」一節詳述之多項難以量化裨益及收益：

- (i) 項目資產之約定總資產價值人民幣4,000,000,000元(相當於約港幣4,378,667,000元)，乃根據該等交易訂約方經參考外聘獨立專業物業估值師萊坊測量師行評估的項目資產於二零二五年四月三十日的物業市場估值約人民幣4,204,900,000元(相當於約港幣4,602,964,000元)及公平磋商後釐定。因此，項目資產之約定總資產價值反映物業市場估值結果之約5%折讓。經考慮(a)基金合夥人(不包括上海瑞安)將於該等交易後成為項目資產之最終少數股東，而市場慣例是對少數股權交易採用折讓以反映有限之控制權及影響；(b)折讓在個位數範圍內，並與現行市況一致；及(c)該等交易之商業條款之全面評估後，董事會認為此折讓屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。經考慮上述因素，股權轉讓最終對價將不會根據物業市場估值進行調整。

董事會函件

- (ii) 根據項目公司於合作協議日期之備考管理賬目，項目公司之其他資產及負債(不計入項目資產之約定總資產價值)，估計負債淨額約人民幣510,000,000元(相當於約港幣558,280,000元)，主要包括：i) 銀行結餘及現金約人民幣162,000,000元(相當於約港幣177,366,000元)；ii) 銀行借貸約人民幣486,000,000元(相當於約港幣532,008,000元)；iii) 應付關聯方款項淨額約人民幣106,000,000元(相當於約港幣116,035,000元)；iv) 應付賬款及其他應付款項約人民幣99,000,000元(相當於約港幣108,372,000元)，受限於完成日進行校準調整。
- (iii) 於完成日之股權轉讓初始對價之價格調整機制，當中基金及現有股東須促使指派之核數師於完成日後二十(20)個營業日內完成審核項目公司之賬目，並將項目公司於完成日之資產淨值反映為股權轉讓之最終對價(「**股權轉讓最終對價**」)。股權轉讓最終對價等同於項目公司於完成日之經審核資產淨值，限額不超過約人民幣3,500,000,000元(相當於約港幣3,831,334,000元)，且不低於約人民幣3,480,000,000元(相當於約港幣3,809,440,000元)。最高限額約人民幣3,500,000,000元(相當於約港幣3,831,334,000元)乃經訂約方公平磋商後釐定且構成訂約方之間訂立之商業協議的一部分，並經計及項目公司之過往財務表現及完成該等交易所需的估計時限。
- (iv) 上文「進行該等交易之理由及裨益」一節詳述之多項難以量化裨益及收益。此外，本集團將從該等交易收取之所得款項淨額將為本集團之營運提供資金。

經考慮上文所載因素，董事會認為項目公司之約定資產淨值(構成股權轉讓初始對價之初始基準)屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

支付條款

股權轉讓初始對價約人民幣3,490,000,000元(相當於約港幣3,820,387,000元)將分為兩期，其中首期為約人民幣3,400,000,000元(相當於約港幣3,721,867,000元)(「**首期股權轉讓對價**」)，第二期為約人民幣90,000,000元(相當於約港幣98,520,000元)(「**第二期股權轉讓對價**」)。

董 事 會 函 件

待以下及其他典型股份轉讓交易常見的條件獲達成或(倘適用)豁免後三(3)個營業日內，基金將向現有股東支付第一筆首期股權轉讓對價，即人民幣1,000,000,000元(相當於約港幣1,094,667,000元)(「第一筆首期股權轉讓對價」)：

- (i) 項目公司已就股權轉讓提交市場監管部門變更備案之申請材料以進行預先審核，且相關市場監管部門已口頭同意受理相關申請材料；及
- (ii) 已取得向項目公司及現有股東提供貸款之相關商業銀行對股權轉讓之批准。

倘任何條件於合作協議簽署日期後一(1)個月(「首個截止日期」)或之前未獲達成或豁免(惟上述第(i)及(ii)項條件不可豁免)，SODH、現有股東、基金、基金普通合夥人1及基金普通合夥人2當中任何一方均有權將首個截止日期延後一(1)個月。倘訂約方於到期時均未行使權利將首個截止日期延後，或倘於延後的首個截止日期結束前，上述任何條件未獲達成或豁免，則SODH、現有股東、基金、基金普通合夥人1及基金普通合夥人2當中任何一方均有權通過向其他訂約方發出書面通知終止合作協議，即時生效。

根據合作協議之條款，首期股權轉讓對價之餘下部分約人民幣2,400,000,000元(相當於約港幣2,627,200,000元)，將由基金於收到相關合夥人之出資後支付予現有股東。

待以下及其他典型股份轉讓交易常見的條件獲達成或(倘適用)豁免後三(3)個營業日內，基金將向現有股東支付第二期股權轉讓對價，即約人民幣90,000,000元(相當於約港幣98,520,000元)：

- (i) 已完成因股權轉讓而導致的項目公司股權變更登記及已取得項目公司的相關營業執照；
- (ii) SODH及／或現有股東已向佛山瑞安提供公司間貸款以供其償還現有銀行貸款；
- (iii) SODH及／或現有股東已償還盈源有限公司(現有股東之一)之銀行借貸(於合作協議簽署日期，結餘為人民幣600,000,000元(相當於約港幣656,800,000元))，以解除嶺南新天地現有銀行按揭；及
- (iv) 新有限合夥人已加入基金而瑞安管理已退出基金。

董事會函件

基金可豁免上述第(ii)及(iii)項條件。倘任何條件於支付第一筆首期股權轉讓對價後兩(2)個月(「第二個截止日期」)或之前未獲達成或豁免，SODH、現有股東、基金、基金普通合夥人1及基金普通合夥人2當中任何一方均有權將第二個截止日期延後一(1)個月。倘訂約方於到期時均未行使權利將第二個截止日期延後，或倘於延後的第二個截止日期結束前，上述任何條件未獲達成或豁免，則SODH、現有股東、基金、基金普通合夥人1及基金普通合夥人2當中任何一方均有權通過向其他訂約方發出書面通知終止合作協議，即時生效。

於指派之核數師確認股權轉讓最終對價後，倘股權轉讓最終對價超過股權轉讓初始對價，基金將於其收到「合作協議－增加對基金的出資」一段所載第(i)至(iii)項規定的所有出資後兩(2)個營業日內向現有股東支付差額。反之，倘股權轉讓最終對價少於股權轉讓初始對價，現有股東應於指派之核數師確認股權轉讓最終對價後三(3)個營業日內將差額退還予基金。

股權轉讓的對價及支付條款乃經訂約方公平磋商後釐定，且董事認為該等條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

基金的合夥權益之轉讓限制

轉讓合夥人持有之基金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，且本公司將於上海瑞安行使優先購買權、隨售權及強制出售權時遵守上市規則之適用規定。

- (i) 優先購買權：各有限合夥人應有就另一有限合夥人與意向新買方之間協定的相關條款下購買另一有限合夥人擬出售基金合夥權益的優先購買權。
- (ii) 隨售權：各有限合夥人應有就另一有限合夥人與意向新買方之間協定的相關條款下參與該有限合夥人擬出售基金合夥權益的隨售權。
- (iii) 強制出售權：倘某一有限合夥人未行使(或被視為已放棄)其優先購買權，則擬出售其基金合夥權益之其他有限合夥人(不包括新有限合夥人)應有對該有限合夥人行使強制出售權的權利。倘有限合夥人之其中一方擬出售其所有合夥權益予意向新買方，則其有權要求其他有限合夥人按照其與意向新買方之間協定的相關條款

出售其所有合夥權益，惟其他有限合夥人行使優先購買權收購擬出售的合夥權益則除外。倘上海瑞安擬出售其所有合夥權益予意向新買方，則其應有對基金的其他有限合夥人及普通合夥人行使強制出售權的權利。

SODH 之回購權

於完成日之第三(3)個週年日後，SODH、其指定聯屬人士或其指定聯合買方有權回購所有優先級有限合夥人及所有普通合夥人所持有之基金全部(而非部分)合夥權益(「回購權」)。

本集團毋須就取得回購權支付任何權利金。回購權為本集團提供根據當時市況收購項目公司間接權益之機會。本公司就行使回購權將於需要時遵守上市規則之相關規定。

項目公司之管治架構及項目資產之管理

於完成日後，各項目公司將設立由五(5)名成員組成之董事會。上海瑞安有權(透過基金)向各項目公司委任三(3)名董事(其中一(1)名為董事會主席及一(1)名為法定代表人)，而基金普通合夥人2有權(透過基金)委任兩(2)名董事。上海瑞安亦有權(透過基金)為各項目公司委任一(1)名監事，並提名一(1)名總經理及一(1)名財務總監。

於完成日之前或之後，項目公司須委任或已委任瑞安新天地(上海)商業管理有限公司及佛山嶺南天地物業管理有限公司(均為本公司之間接全資附屬公司)分別就資產管理及物業管理向項目資產提供服務。

盈餘現金承諾

各項目公司須於每年十二月十五日向基金分派項目資產產生之所有可用的現金結餘(經扣除未來六(6)個月所需之預算費用後)(「盈餘現金」)。基金須於從項目公司收到盈餘現金後五(5)個營業日內按合作協議所述之順序及方式向基金之合夥人分派盈餘現金。原則上，所有盈餘現金應根據優先級有限合夥人及普通合夥人各自於基金之實繳出資按比例分派予彼等，直至彼等已收取合作協議訂明之門檻收益(「門檻收益」)，而餘下的超額盈餘現金應分派予次級有限合夥人。門檻收益指禁售期內與現行市場利率保持一致之固定回報率，其根據合作協議之規定於基金有限合夥人及新有限合夥人完成退出前一直適用。

董事會函件

如於任何年度未達門檻收益，SODH應補足差額(「盈餘現金承諾」)。盈餘現金承諾將於(i) SODH及／或其聯屬人士不持有項目公司或項目資產之任何直接或間接權益時；或(ii)倘項目資產之土地使用權延長至三十(30)年或以上(相關費用由SODH承擔)，則於(a)項目公司收到新土地使用權證之日或(b)完成日之第七(7)個週年日(即禁售期)(以較遲者為準)終止。鑒於項目資產之剩餘土地使用權年期於禁售期屆滿後將少於20年，而項目資產之流動性亦將相應受到不利影響，該等終止條件被視為合理之市場慣例。

於合作協議簽署日期之同日，本公司向基金發出將於完成日生效之承諾函(「承諾函」)，據此，本公司已同意，倘SODH未能根據合作協議履行其盈餘現金承諾，本公司將於收到基金之書面通知後十五(15)個營業日內支付或促使其聯屬人士支付未付的盈餘現金承諾。

門檻收益安排連同盈餘現金承諾作為整體是常見市場慣例。在此情況下，金融投資者可自資產管理人獲得一定程度之保證，使其能夠因補足差額之需要持續關注並深度參與項目公司及項目資產之經營及管理。透過提供盈餘現金承諾，基金之其他合夥人將對投資及向基金出資更有信心。

經考慮以下因素，本公司認為與盈餘現金承諾相關之風險較低：

- (i) 根據項目公司參考過往表現而編製之未來七(7)年項目資產相關業務計劃(包括估計淨營運收入)，項目公司將產生之收入存在顯著緩衝空間，其將足以支付盈餘現金承諾。佛山安盈於二零二四年之虧損狀況主要由於投資物業重估損失(屬非現金項目)所致。因此，佛山安盈之估值變動於任何情況下均不會影響本公司對與盈餘現金承諾相關之現金流問題之分析；及
- (ii) 本公司可於完成日之第三(3)個週年後隨時酌情行使回購權。回購權一經行使，門檻收益將不再適用，而盈餘現金承諾之要求亦將告終止及不再適用。本公司將於審慎考慮後釐定是否及何時行使回購權。

董事會函件

董事會認為，將項目公司注入基金連同其他基金合夥人之門檻收益及盈餘現金承諾屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益，理由如下：

- (i) 該等交易實質上構成一項融資安排。外部投資者將以出資之形式向基金注入合共人民幣1,500,000,000元(相當於約港幣1,642,000,000元)，而項目公司將向該等投資者提供門檻收益作為回報。此安排之財務成本與同類夾層融資渠道相當；
- (ii) 該等交易將不會改變項目公司仍為本公司之附屬公司的事實。作為商業地產領域聲譽良好之資產管理人，本公司擁有卓越之經營及管理能力。本公司堅信項目公司將產生足夠之收入來分配門檻收益，同時在固定回報之外為本公司保留超額回報之空間；
- (iii) 門檻收益安排是物業相關交易之常見市場慣例，為金融投資者提供投資回報之確定性及可預見性。同時，盈餘現金承諾作為「安全網」，確保對項目資產進行持續審慎之管理。鑒於本公司保留控制權、收入前景及行使回購權之權利，本集團面臨的相關風險被認為較低；及
- (iv) 本集團自該等交易收取之所得款項淨額將為本集團之營運提供資金。

V. 有關訂約方之資料

1. 本集團、SODH、現有股東、瑞安管理及上海瑞安

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。

SODH(於最後實際可行日期為本公司之直接全資附屬公司)為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。

現有股東(即興合有限公司、益勵有限公司、盈源有限公司、立恒有限公司、東享有限公司、才邦有限公司、源捷有限公司及南詠有限公司)於最後實際可行日期均為本公司之間接全資附屬公司。該等公司為於香港註冊成立之有限責任公司，主要從事投資控股。

瑞安管理(於最後實際可行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管理諮詢服務。

董事會函件

上海瑞安(於最後實際可行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。

2. 基金

有關基金之資料，請參閱本通函董事會函件「合作協議—增加對基金的出資」一段。

3. 基金普通合夥人1、基金普通合夥人2及基金有限合夥人

基金普通合夥人1為一家於中國註冊成立之有限責任公司，主要從事投資管理。基金普通合夥人2為一家於中國註冊成立之有限責任公司，主要從事投資管理。基金有限合夥人為一家於中國成立之有限合夥企業，主要從事投資。於最後實際可行日期，基金普通合夥人1、基金普通合夥人2及基金有限合夥人均由大家保險集團有限責任公司最終擁有。

就董事作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，基金普通合夥人1、基金普通合夥人2、基金有限合夥人及基金以及彼等各自的最終實益擁有人(基金之現有合夥人瑞安管理及上海瑞安除外)均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

4. 新有限合夥人

新有限合夥人為一家於中國成立之有限責任公司，主要從事提供人壽保險產品及服務。於最後實際可行日期，新有限合夥人為友邦保險控股有限公司(於香港註冊成立之有限責任公司，於聯交所主板上市(股份代號：1299))之間接全資附屬公司。

就董事作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，新有限合夥人及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

5. 項目公司

基本資料

於最後實際可行日期，項目公司之一的佛山瑞安為一家於中國註冊成立之有限責任公司，主要從事物業持有和營運。佛山瑞安於緊接該等交易前為本公司之間接全資附屬公司。嶺南新天地(於最後實際可行日期由佛山瑞安擁有)現時包括位於中國廣東省佛山市禪

董事會函件

城區東熙里北側、福賢路西側、天地路東側及良緣路南側之商業用地之若干土地使用權以及樓宇、構築物，其可供銷售及可供出租總建築面積約為55,325平方米(不包括停車場)。

於最後實際可行日期，項目公司之一的佛山安盈為一家於中國註冊成立之有限責任公司，主要從事物業持有和營運。佛山安盈於緊接該等交易前為本公司之間接全資附屬公司。第E號地塊(於最後實際可行日期由佛山安盈擁有)現時包括位於中國廣東省佛山市禪城區建新路北側、天地路西側、祖廟路東側及東瑞路南側之「嶺南站」(購物中心)及嶺南天地商業大廈(辦公樓)，包括土地使用權以及樓宇、構築物及配套停車場，其可供銷售及可供出租總建築面積約為89,265平方米(不包括停車場)。

於最後實際可行日期，項目公司並無從事除租賃項目資產以外的任何其他業務。

本公司已委聘萊坊測量師行為專業物業估值師，對項目資產進行估值。嶺南新天地及第E號地塊於二零二五年四月三十日之估值分別為人民幣1,824,700,000元(相當於約港幣1,997,438,000元)及人民幣2,380,200,000元(相當於約港幣2,605,526,000元)，乃經參考收益法，將租約附表所示之收入淨額予以資本化計算，並就潛在復歸收入作出撥備而達致。有關項目資產之物業估值報告之詳情，請參閱本通函附錄二。

項目公司之財務資料

於二零二四年十二月三十一日，佛山瑞安及佛山安盈之未經審核總資產分別為約人民幣2,020,000,000元(相當於約港幣2,211,227,000元)及約人民幣2,690,000,000元(相當於約港幣2,944,654,000元)；而佛山瑞安及佛山安盈於二零二四年十二月三十一日之未經審核淨資產分別為約人民幣1,483,000,000元(相當於約港幣1,623,391,000元)及約人民幣1,841,000,000元(相當於約港幣2,015,282,000元)。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，佛山瑞安及佛山安盈之未經審核收入分別為約人民幣107,000,000元(相當於約港幣117,129,000元)及約人民幣149,000,000元(相當於約港幣163,105,000元)。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，佛山瑞安之未經審核稅前及稅後溢利分別為約人民幣77,000,000元(相當於約港幣84,289,000元)及約人民幣65,000,000元(相當於約港幣71,153,000元)；而佛山安盈之未經審核稅前及稅後虧損分別為約人民幣23,000,000元(相當於約港幣25,177,000元)及約人民幣23,000,000元(相當於約港幣25,177,000元)，主要由於投資物業重估損失所致。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，佛山瑞安之未經審核稅前及稅後溢利分別為約人民幣80,000,000元(相當於約港幣87,573,000元)及約人民幣77,000,000元(相當於約港幣84,289,000元)；而佛山安盈之未經審核稅前及稅後溢利分別為約人民幣67,000,000元(相當於約港幣73,343,000元)及約人民幣66,000,000元(相當於約港幣72,248,000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。

VI. 上市規則之涵義

由於有關合作協議項下之該等交易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。

於最後實際可行日期，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及其項下擬進行的該等交易。

於最後實際可行日期，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及其項下擬進行的該等交易。

董 事 會 函 件

VII. 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，合作協議及其項下擬進行的該等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的整體利益，且倘需要就此召開股東大會，將建議股東投票贊成決議案以批准合作協議及其項下擬進行的該等交易。

VIII. 其他資料

敬請 閣下垂注載於本通函附錄之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
瑞安房地產有限公司
主席
羅康瑞
謹啟

二零二五年七月三十一日

1. 本集團之財務資料

作為參考，本集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度各年的財務資料已於下列文件中披露，有關文件已分別刊載於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (www.shuionland.com)：

- (i) 本公司於二零二五年四月二十三日刊發的截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報(第105頁至195頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0423/2025042300352_c.pdf
- (ii) 本公司於二零二四年四月十九日刊發的截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報(第113頁至199頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0419/2024041900305_c.pdf
- (iii) 本公司於二零二三年四月二十一日刊發的截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報(第129頁至227頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0421/2023042100306_c.pdf

2. 債務聲明

借貸

於二零二五年五月三十一日(即本通函付印前就確定本集團債務之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之借貸總額約為人民幣328.25億元，其詳情如下：

- (i) 本集團優先票據總金額人民幣29.34億元，為無抵押及有擔保；
- (ii) 本集團銀行及其他借貸總金額約為人民幣186.11億元，其中人民幣35.87億元為無抵押，而人民幣150.24億元乃透過若干樓宇、投資物業、使用權資產、發展中待售物業、應收款項及銀行存款作抵押。在前述的銀行及其他借貸中，總金額人民幣71.15億元為有擔保；總金額人民幣114.96億元為無擔保；
- (iii) 本集團證券化安排收款金額人民幣43.07億元，為有抵押及有擔保；
- (iv) 應付本集團附屬公司之一名非控制股東款項金額人民幣1,100萬元，為無抵押及無擔保；
- (v) 應付本集團聯營公司款項總金額人民幣2.45億元，為無抵押及無擔保；

- (vi) 應付本集團合營企業公司款項總金額人民幣200萬元，為無抵押及無擔保；
- (vii) 應付本集團同系附屬公司款項總金額人民幣3.35億元，為無抵押及無擔保；
- (viii) 來自本集團一間聯營公司貸款總金額人民幣58.25億元，為無抵押及無擔保；及
- (ix) 來自本集團合營企業公司貸款總金額人民幣5.55億元，為無抵押及無擔保。

租賃負債

於二零二五年五月三十一日，本集團的租賃負債為人民幣5,100萬元。

或然負債

此外，本集團以其客戶為受益人就銀行向購買本集團發展物業的客戶所提供的按揭貸款向銀行提供擔保。本集團向銀行提供的該等擔保將於銀行接獲客戶相關物業的房屋所有權證作為已授出按揭貸款的抵押品後方告解除。於二零二五年五月三十一日，本集團認為未償付擔保金額並不重大。

除上文所述者以及除本集團的集團內公司間負債及日常經營業務外，於二零二五年五月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何其他發行在外之借款、已發行及發行在外或同意發行之借貸股本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(不包括一般商業票據)、承兌信貸、債券、按揭、抵押、融資租賃、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金聲明

董事認為，經計及佛山瑞安及佛山安盈股權轉讓之所得款項淨額、本集團可動用之現有財務資源(包括但不限於其主要業務產生之現金流量、可得現金及現金等價物、現有銀行融資及優先票據，以及成功就若干銀行融資及優先票據取得再融資)，本集團將具備充裕營運資金以應對其自本通函刊發日期起至少十二個月之業務所需。

4. 本集團之財務及貿易前景

本集團於二零二四年的合約物業銷售達人民幣150.55億元，包括住宅物業銷售人民幣145.53億元及商業物業銷售人民幣5.02億元。二零二四年九月下旬，本集團推售「翠湖天地」最新一期項目－「翠湖天地·六和」，不僅獲得3.6倍的超額認購，108個單位更於開售當日即告售罄，合約銷售總額達人民幣119.79億元，平均售價為每平方米人民幣210,200元，創下上海高端住宅銷售之最。二零二五年，「翠湖天地·六和」即將推售更令人期待的風貌別墅產品－上海傳統風格的獨棟及聯排別墅，將上海豐富的文化歷史風貌與現代工藝完美融合，亦將再次重新定義奢想生活方式，成為上海乃至全國的高端住宅典範。

本集團在資本管理方面一直實施審慎策略，並以維持流動性為主要目標。雖然中國房地產市場持續低迷，離岸貸款市場幾乎停擺，但本集團仍然成功履行財務責任。自二零二一年至二零二五年三月二十八日，本集團已償還離岸債務合共人民幣452億元。本集團積極創新的資本管理策略及優質的資產組合，令我們能實現資產價值資本化，繼而進一步拓展融資渠道。

中央政府於二零二四年底推出的強而有力的財政刺激措施，以及近期兩會釋放的積極信號，均彰顯其穩定經濟及房地產市場的決心。雖然自去年十月起一線城市住宅成交有所增加，市場呈現復甦向好跡象，但鑒於地緣政治局勢日益緊張，加劇了市場的不確定性，預計中國房地產市場的調整可能仍需時日，因此本集團仍將保持審慎。同時，本集團將繼續推行「輕資產策略」，利用品牌聲譽和管理專長拓展業務，並積極探索商業模式的創新。

以下為獨立專業物業估值師萊坊測量師行有限公司所發出函件及所編製估值報告全文，內容有關項目資產於二零二五年四月三十日的市值之估值，以供載入本通函。



萊坊測量師行有限公司
香港灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4字樓
電話：+852 2840 1177
傳真：+852 2840 0600
www.knightfrank.com.hk

敬啟者：

於中華人民共和國廣東省佛山市禪城區佛山嶺南天地之嶺南新天地、「嶺南站」及嶺南天地商業大廈（「該等物業」）之估值

吾等謹遵瑞安房地產有限公司（以下簡稱「貴公司」）指示，對位於中華人民共和國（「中國」）的該等物業進行估值。吾等確認已進行視察，且作出有關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零二五年四月三十日（「估值日期」）的市值的意見。

估值基準

吾等的估值均代表吾等對該等物業市值的意見。所謂市值，吾等將其界定為「自願買方與自願賣方按公平交易原則於適當推廣之後於估值日期各自在知情、審慎及不受威逼之情況下進行資產或負債交易之估計金額」。

市值乃理解為資產或負債的估計價值，當中並無計及賣方銷售成本或買方購買成本，亦無就任何一方因交易的直接結果應付之任何稅項作出調整。

按照市值釋義，市值為可於估值日期在市場上合理取得的最可能價格，亦為賣方可合理取得的最高價格及買方可合理取得的最優惠價格。具體而言，此估計不包括因特別條款或情況(例如非典型融資、售後回租安排、與出售有關之人士所授予的特殊代價或優惠，或特定擁有人或買方可獲得的任何價值因素)令估計價格增加或減少。

於編製吾等的估值報告時，吾等已遵從香港測量師學會頒佈的「香港測量師學會估值準則(二零二零年版)」、皇家特許測量師學會頒佈的「皇家特許測量師學會估值－全球準則」及香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引之相關條文所載的規定。

估值方法

由於該等物業(主要持作投資)產生收入，故吾等認為，對該等物業進行估值之最合適方法為「收益法－年期及復歸法」，將吾等獲 貴公司提供之租約附表所示之收入淨額予以資本化計算，並就潛在復歸收入作出撥備。

業權文件及產權負擔

吾等已獲提供有關該等物業業權文件的摘錄副本。然而，吾等並無查閱文件正本以核實吾等獲提供之副本可能未顯示之擁有權及任何修訂。吾等依賴 貴公司就該等物業業權及其他法律事宜所提供之資料。

吾等的估值並無就任何該等物業的任何押記、按揭或欠付款項作出撥備，亦無考慮出售時可能產生的任何費用或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴由 貴公司所提供之資料。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性，而該等資料對估值而言屬重要。吾等已接納 貴公司所提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、擁有權、樓宇建成日期、佔用詳情、租賃概況、建築及佔地面積以及所有其他相關事項的意見。估值報告所載之尺寸、量度及面積乃根據吾等獲提供之文件中所載資料計算，故僅為約數。吾等未能進行實地量度，以核實該

等物業之佔地及建築面積是否正確，而吾等假設吾等獲提供之文件所載的佔地及建築面積乃屬正確。吾等亦獲 貴公司知會，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

視察及結構狀況

吾等已對該等物業進行視察，而有關視察乃由本行的副董事及CIREA合資格會員阮揚於二零二五年五月二十七日進行。然而，雖然吾等並無進行結構測量，但於視察過程中吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等亦無進行任何設施測試。

識別將予估值之該等物業

吾等已採取合理謹慎態度及技巧(但毋須對 貴公司承擔絕對義務)確保所指示的該等物業地址所指之該等物業為吾等所視察及載於吾等的估值報告之該等物業。

環境事宜

吾等並非環保專家，故並無對地盤或樓宇進行任何科學調查以確定是否存在任何環境污染，亦無查核公開資料以尋找可能存在潛在污染之過往活動之證據。在並無進行適當調查且並無明顯理由懷疑存在潛在污染之情況下，吾等在假設該等物業未受影響的情況下編製估值。倘質疑或確認存在污染，惟尚未進行充分調查且吾等未獲提供資料前，估值將仍附帶保留意見。

遵守相關條例及規例

僅除另有訂明者外，吾等已假設該等物業在充分遵守及並無違反任何條例、法定要求及通知下已建成、佔用及使用。僅除另有訂明者外，吾等已進一步假設作為本報告基礎之該等物業任何用途已獲取任何及一切所需許可證、許可、證書、同意、批文及授權書。

備註

萊坊乃根據吾等於估值日期可取得的資料及數據編製估值。儘管目前的市場受各種政策及規例的影響，但全球衝突升溫可能會進一步加劇房地產市場的波動。務須注意，緊急措施的頒佈、按揭要求的變化或國際緊張局勢可能會對房地產市場造成即時及大範圍影響(典型市場變化除外)。因此，務請注意，於估值日期後出現的任何市場波動、政策、地緣政治及社會變動或其他出乎意料的事件均可能對該等物業的價值造成影響。

貨幣

所有金額均以人民幣列賬。

隨函附奉本行的估值報告。

此致

香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心34字樓
瑞安房地產有限公司

董事會 台照

代表

萊坊測量師行有限公司

審查(但非執行者)：

劉兆光 MHKIS MRICS RPS(GP)
皇家特許測量師學會註冊估值師
高級董事
估價及諮詢部

方耀明 FRICS FHKIS RPS(GP) MCIREA
皇家特許測量師學會註冊估值師
執行董事
大中華區估價及諮詢部主管

謹啟

二零二五年七月三十一日

附註：

方耀明先生為皇家特許測量師學會及香港測量師學會的資深會員，於房地產行業擁有逾19年豐富經驗。彼曾就不同估值目的而為香港、英國及亞太地區不同類型物業(包括發展用地、豪宅、商業及工業物業)進行多項估值工作。

劉兆光先生為皇家特許測量師學會及香港測量師學會的合資格會員，於房地產行業擁有逾16年豐富經驗。彼曾就不同估值目的而為中國、英國及亞太地區不同類型物業(包括發展用地、住宅、辦公、商業、物流、學校、會議中心及工業物業)進行多項估值工作。

估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二五年 四月三十日 現況下的市值
<p>於中國廣東省佛山市禪城區佛山嶺南天地之嶺南新天地、「嶺南站」及嶺南天地商業大廈</p> <p>(詳細地址請參閱附註1)</p>	<p>佛山嶺南天地為一個大型綜合城市更新社區，包含辦公樓、零售商舖、酒店、文化設施及住宅綜合物業。兩個國家級歷史遺址均坐落於佛山嶺南天地項目內，其中作為佛山文化遺產代表的祖廟是一座保存完好的古老道觀，另一個古跡是同樣廣為人知的東華里。</p> <p>佛山嶺南天地位於佛山市禪城區中部的老城中心，坐落佛山傳統的城市核心及公共運輸樞紐，佔據優越地利。該發展項目交通便捷，連接廣佛地鐵線的兩個車站。</p>	<p>有關該物業各部分的估用詳情，請參閱附註11。</p>	<p>人民幣 4,204,900,000元 (人民幣肆拾貳億肆佰玖拾萬元整)</p>
	<p>該物業包括位於佛山嶺南天地之多幢零售及辦公樓宇，即(i)嶺南新天地、(ii)「嶺南站」及(iii)嶺南天地商業大廈。</p>		

於二零二五年
四月三十日
現況下的市值

物業 概況及年期 佔用詳情

嶺南新天地為佛山嶺南天地內的歷史建築物重建區，包括於二零一一年至二零一九年前後落成之多幢低層零售樓宇。「嶺南站」為一個8層購物中心，包括兩層地庫，毗鄰嶺南新天地，能直達祖廟站，而嶺南天地商業大廈為一個於二零一五年前後建成、坐落「嶺南站」之上的12層辦公大樓。

用途 概約建築面積
(平方米)

嶺南新天地	
零售	55,325
其他*	<u>3,731</u>
小計：	59,056
「嶺南站」	
零售	73,045
停車位 (地庫)	
(491個)	20,235
其他*	<u>867</u>
小計：	94,147
嶺南天地商業大廈	
辦公	<u>16,220</u>
總計：	<u>169,423</u>

* 被歸類為「其他」用途的區域包括機電設施、人行道等公共區域，這些空間無法出租為公司帶來收益。因此，該等區域將不會被賦予市場價值。

嶺南新天地已獲授土地使用權，年期於二零四七年十一月三十日屆滿，作商業用途。

「嶺南站」及嶺南天地商業大廈已獲授土地使用權，作辦公用途及金融用途的年期於二零五七年十一月三十日屆滿，作商業及酒店、零售、批發、餐飲、酒店及其他商業用途的年期於二零四七年十一月三十日屆滿。

附註：

1. 該物業之詳細地址列示如下：
 - 嶺南新天地位於中國廣東省佛山市禪城區東熙里北側、福賢路西側、天地路東側及良緣路南側
 - 「嶺南站」及嶺南天地商業大廈位於中國廣東省佛山市禪城區建新路北側、天地路西側、祖廟路東側及東瑞路南側
2. 根據日期為二零二四年十一月十一日、統一社會信用代碼為91440600669823797N的營業執照，佛山安盈房地產開發有限公司（「佛山安盈」）以註冊資本人民幣592,000,000元註冊成立。
3. 根據日期為二零二四年十一月十一日、統一社會信用代碼為91440600669823789U的營業執照，佛山瑞安天地房地產發展有限公司（「佛山瑞安」）以註冊資本人民幣784,000,000元註冊成立。
4. 根據佛山市禪城區國土城建和水務局發出的49份房地產權證，該物業總建築面積為55,324.59平方米的嶺南新天地之零售部分的所有權歸屬於佛山瑞安，作商業用途的土地使用權年期於二零四七年十一月三十日屆滿。
5. 根據佛山市禪城區國土城建和水務局發出的215份房地產權證，該物業總建築面積為16,219.56平方米的嶺南天地商業大廈的所有權歸屬於佛山安盈，作辦公用途的土地使用權年期於二零五七年十一月三十日屆滿。
6. 根據佛山市禪城區國土城建和水務局及佛山市自然資源局發出的7份房地產權證，該物業總建築面積為73,045.50平方米的「嶺南站」之零售部分的所有權歸屬於佛山安盈，作商業用途的土地使用權年期於二零四七年十一月三十日屆滿。
7. 根據佛山市禪城區國土城建和水務局發出的478份房地產權證，該物業總建築面積為19,711.17平方米的停車位部分之一部分的所有權歸屬於佛山安盈，作停車位用途的土地使用權年期於二零四七年十一月三十日屆滿。
8. 根據佛山市自然資源局發出的日期為二零二四年十二月三日的13份房地產權證粵(2024)佛禪不動產權第0102589至0102601號，該物業總建築面積為523.90平方米的停車位部分之另一部分的所有權歸屬於佛山安盈，作停車位用途的土地使用權年期於二零四七年十一月三十日屆滿。
9. 根據上海浦東發展銀行股份有限公司(佛山分行)與佛山瑞安所訂立日期為二零一六年六月二十九日、二零一六年十二月十五日及二零二四年八月五日、編號為12512016280135、DY1251201628013501、DY1251201628013502、DY1251201628013503及ZD1252202400000002的貸款協議，49份房地產權證所屬總建築面積為55,324.59平方米之嶺南新天地之零售部分以按揭方式抵押予上海浦東發展銀行股份有限公司(佛山分行)，以獲取代價為人民幣300,000,000元的貸款。

10. 根據上海浦東發展銀行股份有限公司(佛山分行)與佛山安盈所訂立日期為二零二三年十月十九日及二零二五年三月十七日、編號為ZD1252202300000002及ZD1252202500000002的貸款協議，222份房地產權證所屬總建築面積為89,265.06平方米之「嶺南站」及嶺南天地商業大廈之部分以按揭方式抵押予上海浦東發展銀行股份有限公司(佛山分行)，以獲取代價為人民幣413,000,000元的貸款。
11. 該物業之部分已根據多項租約出租，現時每月租金總額約為人民幣14,610,000元(不包括管理費)，租約最後到期日為二零三三年六月三十日，而該物業之餘下部分為空置。詳情列示如下：

部分	用途	概約已出租		月租金總額 (人民幣元)
		建築面積 (平方米)	租約最後到期日	
嶺南新天地	零售	50,149	二零三二年十月三十一日	6,250,000
「嶺南站」	零售	66,291	二零三三年六月三十日	7,970,000
嶺南天地商業大廈	辦公	12,450	二零三零年三月三十一日	390,000
	總計：	128,890		14,610,000

12. 根據 貴公司的特別指示要求提供該物業的市值明細，於估值日期的總市值列示如下：

部分	建築面積	於二零二五年 四月三十日的市值
嶺南新天地	55,325平方米(零售)	人民幣1,824,700,000元
「嶺南站」	73,045平方米(零售)及491個地庫停車位	人民幣2,170,000,000元
嶺南天地商業大廈	16,220平方米(辦公)	人民幣210,200,000元
	總額：	人民幣4,204,900,000元

13. 根據 貴公司的特別指示要求提供「嶺南站」的市值明細，於估值日期的總市值列示如下：

「嶺南站」之部分	於二零二五年 四月三十日的市值
零售	人民幣2,045,000,000元
停車位	人民幣125,000,000元
	總額：
	人民幣2,170,000,000元

14. 吾等透過「收益法一年期及復歸法」進行估值時採用的關鍵參數概述如下：

嶺南新天地及「嶺南站」

	租金	收益率
年期	根據所提供的租賃表，以建築面積為基準計算的平均單位租金介乎每月每平方米人民幣83元至人民幣231元(不包括增值稅)。	年期收益率為4.75%。
復歸	以建築面積為基準計算的平均市場單位租金介乎每月每平方米人民幣123元至人民幣184元(不包括增值稅)。	復歸收益率為5.25%。

嶺南天地商業大廈

	租金	收益率
年期	根據所提供的租賃表，以建築面積為基準計算的平均單位租金為每月每平方米人民幣32元(不包括增值稅)。	年期收益率為5.00%。
復歸	以建築面積為基準計算的平均市場單位租金為每月每平方米人民幣61元(不包括增值稅)。	復歸收益率為5.50%。

15. 吾等按「收益法一年期及復歸法」進行估值時所採用的可資比較證據概述如下：

寫字樓收益率的可資比較證據

開發項目	佛山萬科金融中心	禪城綠地中心	佛山萬科廣場
區域	禪城區	禪城區	禪城區
單價(每平方米人民幣)	12,500.00	13,500.00	14,000.00
單位租金(每平方米人民幣)	60	55	55
總收益率	5.8%	4.9%	4.7%

零售收益率的可資比較證據

開發項目	玫瑰園	普君新城	可逸新勢力
區域	禪城區	禪城區	禪城區
單價(每平方米人民幣)	27,400.00	49,600.00	27,900.00
單位租金(每平方米人民幣)	126	230	123
總收益率	5.5%	5.6%	5.3%

寫字樓租金的可資比較證據

開發項目	禪城綠地中心	佛山萬科金融中心	佛山萬科廣場
區域	禪城區	禪城區	禪城區
樓層	15	13	10
建築面積(平方米)	199.20	212.00	392.00
月租金(人民幣)	11,000	12,700	21,600
日期	二零二五年五月	二零二五年五月	二零二五年五月
成交或叫價	叫價	叫價	叫價
單位租金(每平方米人民幣)	55	60	55

零售租金的可資比較證據

開發項目	良緣路	百花廣場	順聯百花總匯
區域	禪城區	禪城區	禪城區
樓層	1	1	1
建築面積(平方米)	75.00	50.00	60.00
月租金(人民幣)	30,000	18,000	20,800
日期	二零二五年五月	二零二五年五月	二零二五年五月
成交或叫價	叫價	叫價	叫價
單位租金(每平方米人民幣)	400	360	347

就零售部分而言，選定可資比較物業第1層之單位租金介乎人民幣347元至人民幣400元。於作出上調或下調之前，吾等已考慮選定可資比較物業與該物業之間在位置、規模、樓層、樓齡、質素及時間方面的差異。因此，嶺南新天地及「嶺南站」整體已採納的平均市場單位租金介乎人民幣123元至人民幣184元。

16. 吾等就該物業的100%權益進行估值。吾等亦假設該物業具有妥善的合法業權，可自由轉讓予本地及海外買家，而毋須支付任何未付地價及／或相關款項。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則所提供有關本公司之資料，董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，以致本通函或本通函所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

本公司董事及主要行政人員之權益

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有：(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)記錄於須根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊中的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則中所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	普通股數目			合計	於最後實際 可行日期權益 佔本公司 已發行股本之 概約百分比
	個人權益	家族權益	其他權益		(附註3)
羅康瑞先生 (「羅先生」)	—	1,849,521 (附註1)	4,511,756,251 (附註2)	4,513,605,772	56.23%
羅寶瑜女士 (「羅女士」)	—	—	4,511,756,251 (附註2)	4,511,756,251	56.21%
王穎女士	670,500	—	—	670,500	0.008%

附註：

- (1) 該等股份由羅先生的配偶朱玲玲女士(「羅太太」)實益擁有。根據證券及期貨條例第XV部，羅先生被視為擁有1,849,521股股份的權益。

- (2) 該等股份由 Shui On Company Limited (「SOCL」) 透過其受控制法團持有，包括分別由瑞安地產有限公司(「瑞安地產」)、瑞安投資有限公司(「瑞安投資」)及New Rainbow Investments Limited (「NRI」) 持有的1,725,493,996股股份、2,756,414,318股股份及29,847,937股股份。瑞安地產為瑞安投資的全資附屬公司。NRI為瑞安建業有限公司(「瑞安建業」)(於最後實際可行日期由SOCL持有約63.29%)的全資附屬公司。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，而其信託人為Bosrich Holdings (PTC) Inc. (「Bosrich」)。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的成立人及一名全權信託受益人，羅女士為一名全權信託受益人，而HSBC International Trustee Limited (「滙豐信託」)則為信託人。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生、羅太太、羅女士、Bosrich及滙豐信託均被視為擁有該等股份的權益。
- (3) 該等百分比乃根據於最後實際可行日期本公司已發行的股份總數(即8,027,265,324股股份)計算。

(b) 於本公司相聯法團股份的好倉－瑞安建業

董事姓名	普通股數目			合計	於最後實際 可行日期權益 佔瑞安建業 已發行股本之 概約百分比
	個人權益	家族權益	其他權益		(附註3)
羅先生	—	312,000 (附註1)	236,309,000 (附註2)	236,621,000	63.37%
羅女士	—	—	236,309,000 (附註2)	236,309,000	63.29%

附註：

- (1) 該等股份由羅先生的配偶羅太太實益擁有。根據證券及期貨條例第XV部，羅先生被視為擁有312,000股瑞安建業股份的權益。
- (2) 該等股份由SOCL實益擁有。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，而其信託人為Bosrich。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的成立人及一名全權信託受益人，羅女士為一名全權信託受益人，而滙豐信託則為信託人。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生、羅太太、羅女士、Bosrich及滙豐信託均被視為擁有該等股份的權益。
- (3) 該等百分比乃根據於最後實際可行日期瑞安建業已發行的股份總數(即373,346,164股股份)計算。

除本文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份或債券中擁有

(i) 根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(ii) 記錄於須根據證券及期貨條例第 352 條規定存置的登記冊中的權益或淡倉；或(iii) 根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事為於本公司股份、相關股份或債券中擁有權益或淡倉之公司之董事或僱員而須根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部規定向本公司披露：

董事姓名	擁有該等須予披露權益或淡倉之公司名稱	於該等公司之職位
羅先生	SOCL、瑞安地產、瑞安投資及 NRI	董事
羅女士	SOCL、瑞安地產及瑞安投資	董事

3. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立不會於一年內屆滿或不可於一年內僱主毋須作出賠償(法定賠償除外)而終止之服務協議。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期及據董事所深知，自二零二四年十二月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核財務報表之編製日期)以來，本集團之財務或貿易狀況沒有任何重大不利變動。

5. 重大訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，本集團任何成員公司概無涉及任何尚未完結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

6. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，自二零二四年十二月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核財務報表之編製日期)以來，概無董事直接或間接於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何權益。

7. 董事於重要合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事於仍屬有效且對本集團業務屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

8. 董事之競爭權益

根據上市規則，下列董事或其聯繫人被視為於直接或間接與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益：

<u>董事姓名</u>	<u>被視為與本集團的 業務構成競爭或 可能構成競爭的 實體名稱</u>	<u>被視為與本集團的 業務構成競爭的 實體的業務資料</u>	<u>董事於該實體的 權益性質</u>
羅先生	瑞安建業	於中國之物業投資	董事及控股股東
羅先生	鷹君集團有限公司	於中國之物業投資	董事
羅女士	瑞安建業	於中國之物業投資	董事

羅先生、SOCL及本公司於二零零六年五月三十日訂立一份不競爭契據(「契據」)，據此，羅先生及SOCL已就(其中包括)本公司成為瑞安集團(即SOCL及其附屬公司，就此「董事之競爭權益」一節而言，不包括瑞安建業及其附屬公司)在中國物業開發及投資業務的旗艦公司及瑞安集團於中國日後物業開發項目的投資向本公司作出若干承諾。有關詳情已披露於本公司日期為二零零六年九月二十日之招股書內。就截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司已分別接獲羅先生及SOCL遵守契據項下擬作出之該等不競爭承諾之確認書。

除上文所述者外，於最後實際可行日期，據董事所知，根據上市規則第8.10條，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人直接或間接於與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益，亦無與本集團存在或可能存在任何其他利益衝突。

9. 重要合約

本集團任何成員公司於緊接本通函日期前兩年內已訂立下列合約(並非於日常業務過程中訂立)：

- (a) 上海添昀創盛企業管理有限公司(「合營企業」，為本公司之間接非全資附屬公司)(作為普通合夥人)與上海瑞安投資集團有限公司(「上海瑞安投資」，為本公司之間接全資附屬公司)、寧波梅山保稅港區國揚果晟投資管理合夥企業(有限合夥)(「寧波基金」)及上海楊浦知識創新區投資發展有限公司(「楊浦知識創新」)(各自作為有限合夥人)於二零二四年十一月五日訂立之有限合夥協議(「有限合夥協議」)，旨在成立有限合夥企業(「有限合夥企業」)，認繳出資總額約為人民幣8,126,000,000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、約人民幣3,802,000,000元及約人民幣3,654,000,000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上海楊浦中央社區發展有限公司(「楊浦中央」，本公司非全資附屬公司)之12.2%股權)及現金出資合共約人民幣669,000,000元。詳情載於本公司日期為二零二四年十一月五日之公佈及本公司日期為二零二四年十一月二十九日之通函；
- (b) 上海瑞安投資、光僑有限公司(「光僑」，為本公司之間接非全資附屬公司)、泰隆發展有限公司(「泰隆」，為本公司之間接非全資附屬公司)、寧波基金、楊浦知識創新及合營企業於二零二四年十一月五日訂立之合作協議，據此(其中包括)，(i)同時訂立有限合夥協議；(ii)楊浦中央之86.8%股權將由光僑轉讓予有限合夥企業，對價約為人民幣4,706,000,000元；及(iii)上海創智天地發展有限公司(本公司之非全資附屬公司)之99%股權將由泰隆轉讓予有限合夥企業，對價約為人民幣2,668,000,000元。詳情載於本公司日期為二零二四年十一月五日之公佈及本公司日期為二零二四年十一月二十九日之通函；及
- (c) 合作協議。

10. 專家資格及同意書

發表本通函所載意見或建議的專家(「專家」)的資格如下：

名稱	資格	報告及／或 函件日期
萊坊測量師行有限公司	獨立專業測量師及估值師	二零二五年 七月三十一日

於最後實際可行日期，專家並無於本集團任何成員公司擁有直接或間接權益，亦無任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(無論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，專家並無於本集團任何成員公司自二零二四年十二月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核財務報表之編製日期)以來已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有直接或間接權益。

專家已就刊發本通函發出書面同意書，同意以本通函所載形式及內容，轉載其報告及／或函件及引述其名稱，且迄今並無撤回書面同意書。

11. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於One Nexus Way, Camana Bay, Grand Cayman, KY1-9005, Cayman Islands。
- (b) 本公司之香港主要營業地點為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓。
- (c) 本公司之主要股份過戶登記處為Suntera (Cayman) Limited，地址為Suite 3204, Unit 2A, Block 3, Building D, P.O. Box 1586, Gardenia Court, Camana Bay, Grand Cayman, KY1-1100, Cayman Islands。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。
- (e) 本公司之公司秘書為香港合資格律師黃金綸先生。
- (f) 本通函備有中英文版本。如有歧異，概以英文版本為準。

12. 展示文件

以下文件之副本將於本通函日期起及直至本通函日期後第 14 日當日(包括該日)刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.shuionland.com)：

- (a) 萊坊測量師行有限公司出具的物業估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (b) 合作協議及股權轉讓協議；及
- (c) 本附錄「10. 專家資格及同意書」一節所述的書面同意書。