

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分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)

有關訂立合作協議 之關連交易

合作協議項下之交易

於二零二六年二月六日，瑞安普通合夥人及上海瑞安（各自為本公司之間接全資附屬公司）、控股公司、項目公司、宏利有限合夥人、中國人壽信託、大家有限合夥人及大家普通合夥人訂立合作協議，據此（其中包括）為進行股權轉讓及透過項目公司持有項目資產之目的而將成立合營企業。

該等交易完成後，合營企業將持有項目公司 99% 的股權。本公司將透過瑞安普通合夥人及上海瑞安（各自為本公司之間接全資附屬公司）擁有合營企業 40.5% 之合夥權益。該等交易完成後，本集團對項目公司的會計處理將不會發生變化。合營企業及項目公司的財務業績均不會於本集團的財務報表綜合入賬。

上市規則之涵義

根據上市規則第 14.07 條項下有關本公司就該等交易作出的資本承擔的最高適用百分比率超過 1% 但少於 5%。

於本公佈日期，由中國人壽信託持有的實體為本公司一家附屬公司的主要股東，故為本公司於附屬公司層面的關連人士。中國人壽信託為本公司一家附屬公司之該主要股東的聯繫人，故根據上市規則第 14A 章為本公司於附屬公司層面的關連人士。因此，根據上市規則第 14A 章，該等交易構成本公司之關連交易。董事（包括獨立非執行董事）已批准該等交易，並確認該等交易乃按一般商業條款訂立且屬公平合理，以及符合本公司及股東之整體利益。

基於上述原因，根據上市規則第 14A.101 條，該等交易須遵守上市規則第 14A 章項下申報及公佈的規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

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。

I. 引言

於二零二六年二月六日，瑞安普通合夥人及上海瑞安（各自為本公司之間接全資附屬公司）、控股公司、項目公司、宏利有限合夥人、中國人壽信託、大家有限合夥人及大家普通合夥人訂立合作協議，據此（其中包括）為進行股權轉讓及透過項目公司持有項目資產之目的而將成立合營企業。

II. 進行該等交易之理由及裨益

該等交易使本公司能將透過控股公司對項目資產進行的境外投資，轉換為透過合營企業進行的境內投資，從而(i)允許新投資者透過合營企業投資於項目資產；(ii)使項目公司能夠獲得境內銀行融資，有助於減輕因境外持股及融資結構與項目資產產生的人民幣收入不匹配而產生的外匯風險；(iii)透過利用境內融資降低項目資產的融資成本。

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

於本公佈日期，本集團於項目公司的 44.55%股權乃透過其於控股公司（其持有項目公司 99% 股份）的權益間接持有。

該等交易完成後，合營企業將持有項目公司 99%的股權。本公司將透過瑞安普通合夥人及上海瑞安（各自為本公司之間接全資附屬公司）擁有合營企業 40.5%之合夥權益。該等交易完成後，本集團對項目公司的會計處理將不會發生變化。合營企業及項目公司的財務業績均不會於本集團的財務報表綜合入賬。

由於項目公司之財務業績並無且將不會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，上述估計僅供說明用途。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

二零二六年二月六日

合作協議之訂約方

- (1) 瑞安普通合夥人（本公司之間接全資附屬公司）；
- (2) 上海瑞安（本公司之間接全資附屬公司）；
- (3) 控股公司；
- (4) 項目公司；
- (5) 宏利有限合夥人；
- (6) 中國人壽信託；
- (7) 大家有限合夥人；及
- (8) 大家普通合夥人。

經董事作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，宏利有限合夥人、大家有限合夥人及大家普通合夥人以及其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。於本公佈日期，項目公司由控股公司持有 99%權益，而控股公司則由本集團持有 45%權益。由中國人壽信託持有的實體為本公司一家附屬公司的主要股東，故為本公司於附屬公司層面的關連人士。中國人壽信託為本公司一家附屬公司之該主要股東的聯繫人，故為本公司於附屬公司層面的關連人士。

成立合營企業

根據有限合夥協議，為（其中包括）透過項目公司持有項目資產之目的而將成立合營企業。

合營企業的經營範圍包括（其中包括）企業管理諮詢及企業管理。

合營企業將成立，其總出資承諾額為人民幣 3,300,200,000 元（相當於約港幣 3,666,889,000 元）。而瑞安普通合夥人及上海瑞安應出資的總出資承諾為約人民幣 1,336,600,000 元（相當於約港幣 1,485,111,000 元）（「資本承擔」）。

合營企業合夥人及其各自出資承諾載於下表：

合夥人	身份	出資	合夥權益概約百分比
瑞安普通合夥人	普通合夥人及執行事務合夥人	人民幣 1,336,600,000 元 (相當於約港幣 1,485,111,000 元)	40.5%
上海瑞安	次級有限合夥人		
宏利有限合夥人	次級有限合夥人	人民幣 1,336,500,000 元 (相當於約港幣 1,485,000,000 元)	40.5%
中國人壽信託	次級有限合夥人	人民幣 297,000,000 元 (相當於約港幣 330,000,000 元)	9%
大家普通合夥人	普通合夥人	人民幣 330,100,000 元 (相當於約港幣 366,778,000 元)	10%
大家有限合夥人	優先級有限合夥人		

資本承擔乃經各方公平磋商後，參考合營企業收購及營運項目公司所需的資金需求而釐定。本集團擬以股權轉讓產生的現金所得款項為資本承擔提供資金。

合營企業之管理

合營企業之投資委員會（負責就其投資策略及活動作出決策）須由四(4)名成員組成，將由上海瑞安、宏利有限合夥人、中國人壽信託及大家普通合夥人各自提名一(1)名成員。

項目公司之股權轉讓

於合營企業成立後，合營企業（作為受讓方）與控股公司（作為轉讓方）將訂立股權轉讓協議，以收購項目公司之 99%股權。

股權轉讓的詳情（包括股權轉讓對價）應根據股權轉讓協議的最終條款及條件釐定。

合營企業的合夥權益之轉讓限制

轉讓合夥人持有之合營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，且本公司將於瑞安普通合夥人及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。

回購權

於完成日第三(3)個週年日後，次級有限合夥人有權在取得一致書面同意的情況下，共同回購優先級有限合夥人所持有的全部（而非部分）合夥權益（「回購權」）。各次級有限合夥人擬收購權益的比例將根據其各自的認繳出資額確定，除非另有約定。本公司就行使回購權將於需要時遵守上市規則相關規定。

可分派現金承諾

項目公司須於每年十二月二十日向合營企業分派項目資產產生之所有可用的現金結餘(經扣除未來三(3)個月所需之預算費用後)。合營企業應按合作協議規定的順序及方式，向合營企業的合夥人分派從項目公司收到的收益（「可分派現金」）。

儲備基金及履約保證

根據合作協議，合營企業應從股權轉讓對價中撥出一筆款項（「儲備基金」）至儲備基金賬戶。

倘於每年年末，可分派現金（扣除合營企業的相關債務及付款責任後）低於合作協議項下規定的業績目標，則次級有限合夥人必須動用儲備基金向合營企業支付差額，惟該付款責任以儲備基金金額為限。

V. 有關訂約方之資料

1. 本集團、瑞安普通合夥人及上海瑞安

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。

瑞安普通合夥人（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，主要從事企業管理、企業管理諮詢及信息諮詢服務。

上海瑞安（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。

2. 合營企業

有關合營企業的詳情，請參閱本公佈「合作協議 — 成立合營企業」一節。

3. 宏利有限合夥人

宏利有限合夥人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。宏利有限合夥人由 Manulife Financial Corporation 最終擁有，該公司於加拿大註冊成立，主要為個人、集團和機構提供財務諮詢、保險以及財富及資產管理解決方案。

就董事作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，宏利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。

4. 中國人壽信託

中國人壽信託為於香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。中國人壽信託由中國人壽保險（集團）公司最終擁有，該公司為於中國註冊成立，主要從事各類保險業務、再保險業務及投資控股業務。

5. 大家普通合夥人及大家有限合夥人

大家普通合夥人為於中國註冊成立之有限責任公司，主要從事投資管理。大家有限合夥人為於中國成立之有限合夥企業，主要從事投資業務。大家普通合夥人及大家有限合夥人各自均由大家保險集團有限責任公司最終擁有，該公司為於中國註冊成立，主要從事保險業務、投資業務及保險資金運用業務。

經董事作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，大家普通合夥人、大家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的第三方。

6. 項目公司

基本資料

項目公司為於中國註冊成立之有限責任公司，主要從事項目資產的開發、建設及營運、物業租賃及銷售以及物業管理。項目公司由 Top Fountain Limited 間接擁有，而 Top Fountain Limited 則最終由本公司(45%)、Manulife Financial Corporation(45%)及中國人壽保險（集團）公司(10%)擁有。項目公司擁有的項目資產包括位於上海黃浦區的辦公樓、商場及其他設施，其可供銷售及可供出租總建築面積為約 79,000 平方米。

有關項目公司的財務資料

根據中國會計準則編製並按照國際財務報告準則調整的項目公司未經審核財務報表，項目公司截至二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止兩個年度的未經審核財務資料及截至二零二五年九月三十日止九個月的未經審核財務資料載列如下：

	截至二零二三年十二月 三十一日止年度 人民幣 (未經審核)	截至二零二四年十二月 三十一日止年度 人民幣 (未經審核)	截至二零二五年九月 三十日止九個月 人民幣 (未經審核)
除稅前利潤	164,000,000 (相當於約港幣 182,222,000 元)	127,000,000 (相當於約港幣 141,111,000 元)	76,000,000 (相當於約港幣 84,444,000 元)
除稅後利潤	120,000,000 (相當於約港幣 133,333,000 元)	86,000,000 (相當於約港幣 95,556,000 元)	51,000,000 (相當於約港幣 56,667,000 元)
	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣 (未經審核)	於二零二五年 九月三十日 人民幣 (未經審核)
資產淨值	5,569,000,000 (相當於約港幣 6,187,778,000 元)	5,528,000,000 (相當於約港幣 6,142,222,000 元)	5,505,000,000 (相當於約港幣 6,116,667,000 元)

VI. 上市規則之涵義

根據上市規則第 14.07 條項下有關本公司就該等交易作出的資本承擔的最高適用百分比率超過 1%但少於 5%。

於本公佈日期，由中國人壽信託持有的實體為本公司一家附屬公司的主要股東，故為本公司於附屬公司層面的關連人士。中國人壽信託為本公司一家附屬公司之該主要股東的聯繫人，故根據上市規則第 14A 章為本公司於附屬公司層面的關連人士。因此，根據上市規則第 14A 章，該等交易構成本公司之關連交易。董事（包括獨立非執行董事）已批准該等交易，並確認該等交易乃按一般商業條款訂立且屬公平合理，以及符合本公司及股東之整體利益。

基於上述原因，根據上市規則第 14A.101 條，該等交易將須遵守上市規則第 14A 章項下申報及公佈的規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

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。

務請股東及本公司潛在投資者注意，合作協議及其項下擬進行之該等交易受限於多項條件，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。

VII. 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：

「聯繫人」、 「關連人士」、 「附屬公司」及 「百分比率」	指	各自具有上市規則所賦予的涵義；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	除星期六、星期日、中國、香港或開曼群島法定節假日或商業銀行休息日以外的日子；
「資本承擔」	指	具有本公佈內「合作協議 — 成立合營企業」一段賦予該詞之涵義；
「中國人壽信託」	指	中國人壽信託有限公司，一家根據香港法律註冊成立之有限公司，以 CLT-CLI HK BR (CLASS A) TRUST FUND 受託人的身份行事；
「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	股權轉讓之完成日；
「合作協議」	指	瑞安普通合夥人、上海瑞安、控股公司、項目公司、宏利有限合夥人、中國人壽信託、大家有限合夥人與大家普通合夥人就（其中包括）成立合營企業所訂立日期為二零二六年二月六日之合作協議；
「大家普通合夥人」	指	天津遠見創新投資管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司；
「大家有限合夥人」	指	海口遠見共創一號基金（有限合夥），一家根據中國法律成立之有限合夥企業；

「董事」	指	本公司董事；
「可分派現金」	指	具有本公佈內「合作協議 — 可分派現金承諾」一段賦予該詞之涵義；
「股權轉讓」	指	控股公司向合營企業轉讓項目公司之 99%股權；
「股權轉讓協議」	指	合營企業與控股公司將就股權轉讓訂立的股權轉讓協議；
「股權轉讓對價」	指	根據股權轉讓協議就股權轉讓應付的對價；
「普通合夥人」	指	瑞安普通合夥人及大家普通合夥人（各自以合營企業普通合夥人之身份行事）；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣；
「控股公司」	指	僑亨有限公司，一家根據香港法律註冊成立之有限公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「合營企業」	指	根據有限合夥協議將按中國法律成立的有限合夥企業，其詳情載於「合作協議 — 成立合營企業」一節；
「有限合夥協議」	指	瑞安普通合夥人、上海瑞安、宏利有限合夥人、中國人壽信託、大家有限合夥人及大家普通合夥人將就（其中包括）成立合營企業及與其相關的安排而訂立的有限合夥協議；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「禁售期」	指	自合營企業成立之日起至完成日後五(5)年屆滿之日止期間，惟可經合營企業所有合夥人一致同意予以延長；
「宏利有限合夥人」	指	TF Holding Limited，一家於開曼群島註冊成立之有限責任公司；
「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；

「中國會計準則」	指	中國通用會計準則；
「項目資產」	指	項目公司擁有的資產，包括位於上海黃浦區的辦公樓、商場及其他設施，其可供銷售及可供出租總建築面積為約 79,000 平方米；
「項目公司」	指	上海興僑房地產有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司；
「回購權」	指	具有本公佈內「合作協議 — 回購權」一段賦予該詞之涵義；
「儲備基金」	指	具有本公佈內「合作協議 — 儲備基金及履約保證」一段賦予該詞之涵義；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「優先級有限合夥人」	指	大家有限合夥人，以其作為合營企業優先級有限合夥人之身份行事；
「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，於本公佈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 美元的普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「瑞安普通合夥人」	指	上海瑞仕橋企業管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，於本公佈日期為本公司的間接全資附屬公司；
「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、宏利有限合夥人及中國人壽信託，各自以合營企業次級有限合夥人之身份行事；
「該等交易」	指	訂立合作協議及有關成立合營企業項下擬進行之交易；

「美元」 指 美元，美利堅合眾國法定貨幣；及

「%」 指 百分比。

就本公佈而言並僅供說明之用，港幣兌換為人民幣乃按港幣 1.00 元兌人民幣 0.9 元的匯率換算。概不表示任何人民幣的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，二零二六年二月六日

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）、王穎女士及孫希灝先生；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、黎韋詩女士及郭敬文先生。

*僅供識別之用