

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)

補充公佈
有關訂立合作協議
之關連交易

茲提述本公司日期為二零二六年二月六日的公佈（「該公佈」）。除另行界定者外，本公佈所用詞彙與該公佈所界定者具有相同涵義。

為增進對合作協議條款及其項下擬進行該等交易之了解，本公司謹此就該公佈補充以下額外資料。

股權轉讓對價

股權轉讓的總對價應為項目公司於完成日的經審核資產淨值，初始金額為約人民幣 5,990,000,000 元（相當於約港幣 6,655,556,000 元）（「股權轉讓初始對價」），該金額乃根據項目公司於二零二五年十二月三十一日的約定資產淨值釐定，並受限於完成日進行調整。

計算上述項目公司的約定淨資產價值時，已考慮以下因素：

- (i) 項目資產的約定總資產價值為人民幣 6,000,000,000 元（相當於約港幣 6,666,667,000 元），乃由該等交易各訂約方公平磋商後，參考獨立估值師對項目資產於二零二五年十二月三十一日的估值為約人民幣 6,345,000,000 元（相當於約港幣 7,050,000,000 元）而釐定，該估值採用以下兩種估值方法：(i) 收益法 — 年期及復歸法；及(ii) 收益法 — 現

金流量折現法（兩種方法所佔權重相等）。為免存疑，由於該估值並非關乎本公司或其一家現有或擬成為其附屬公司的公司，故其不受上市規則第 14.60A 條及第 14A.68 條的規定所規限；及

- (ii) 根據項目公司於二零二五年十二月三十一日之管理賬目，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），估計負債淨額為約人民幣 52,358,942 元（相當於約港幣 58,176,600 元），受限於完成日進行校準調整。

股權轉讓最終對價應以人民幣 5,990,000,000 元（相當於約港幣 6,655,556,000 元）為上限。

股權轉讓對價將由合營企業取得的貸款及合營企業合夥人作出的資本承擔撥付。

可分派現金承諾

誠如該公佈所披露，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可分派現金。原則上，所有可分派現金應向優先級有限合夥人進行分派，直至其已收取合作協議中訂明的利潤門檻為止。在扣除任何已產生但未支付的資產管理費後，餘下的可分派現金應根據次級有限合夥人及普通合夥人各自於合營企業的實繳出資額按比例進行分配。

儲備基金及履約保證

誠如該公佈所披露，在可分派現金低於合作協議項下訂明的業績目標時，將動用儲備基金向合營企業支付差額。業績目標乃參考物業投資回報率基準釐定，而該基準與釐定時之現行市場利率一致。

本公司謹此澄清，誠如該公佈所披露，儲備基金將由合營企業從股權轉讓對價撥入儲備基金賬戶。因此，儲備基金源於股權轉讓對價。儲備基金賬戶將以瑞安普通合夥人名義為次級有限合夥人之利益而持有，且存入儲備基金賬戶之資金構成支付予控股公司（其由次級有限合夥人最終及共同擁有）之股權轉讓對價的一部分。儲備基金金額佔股權轉讓對價不足 10%。向合營企業支付的儲備基金應構成如該公佈所披露將向合營企業合夥人分派的可分派現金的一部分。

合營企業合夥人的角色、主要職責及權利

本公司謹就合營企業合夥人的角色、主要職責及權利作出補充。

(i) 普通合夥人及執行事務合夥人

普通合夥人應擔任顧問，並向合營企業提供顧問服務。非同為執行事務合夥人的普通合夥人應按執行事務合夥人之要求，協助執行事務合夥人執行合夥事務。合營企業的執行事務合夥人的主要職責及義務包括管理及執行合夥企業營運及投資、要求合夥人履行出資承諾、代表合營企業辦理與股權轉讓相關的備案，以及對新合夥人進行「了解你的客戶」審查等。就收取可分派現金而言，普通合夥人的優先順序後於優先級有限合夥人，並與次級有限合夥人享有同等地位。

(ii) 優先級有限合夥人及次級有限合夥人

優先級有限合夥人及次級有限合夥人應根據合作協議的條款出資。就收取可分派現金而言，次級有限合夥人的優先順序後於優先級有限合夥人，並與普通合夥人享有同等地位。

除上文披露者外，該公佈的所有其他資料保持不變。

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
羅康瑞
主席

香港，二零二六年三月十七日

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、黎韋詩女士及郭敬文先生。

*僅供識別