

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)

主要交易

有關該等土地使用權儲備協議書之補充協議書

茲提述本公司日期為二零二一年七月九日之公佈及日期為二零二一年九月二十四日之該通函，內容有關(其中包括)根據本集團、佛山市禪城區土地儲備中心與佛山市禪城區祖廟街道辦事處訂立之該等土地使用權儲備協議書收回7號土地及8號土地。除文義另有所指者外，本公佈所用詞彙與該通函所界定者具相同涵義。

該等補充協議書

鑒於自訂立該等土地使用權儲備協議書以來，中國房地產市場情況發生變化，佛山市禪城區土地儲備中心及佛山市禪城區祖廟街道辦事處與佛山瑞房及佛山瑞康天地(各自為本公司之間接全資附屬公司)進行磋商，並於二零二六年十月二十三日：

- (a) 佛山瑞房與佛山市禪城區土地儲備中心及佛山市禪城區祖廟街道辦事處訂立7號土地使用權儲備補充協議書，據此，訂約方同意(其中包括)將交還7號土地之現金補償修改為人民幣800,000,000元(相當於約港幣933,532,000元)(「調整後7號土地補償」)；及

(b) 佛山瑞康天地與佛山市禪城區土地儲備中心及佛山市禪城區祖廟街道辦事處訂立8號土地使用權儲備補充協議書，據此，訂約方同意(其中包括)將交還8號土地之現金補償修改為相等於人民幣635,690,000元(相當於約港幣741,797,000元)加上8號土地之實際出讓價(「**8號土地出讓價**」)(將於佛山當地的政府機構出售時確認)之總和的金額(「**調整後8號土地補償**」)。

上市規則之涵義

由於有關該等土地使用權儲備協議書之最高適用百分比率超過25%但少於75%，根據上市規則第14章，該等土地使用權儲備協議書構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下申報、公佈、通函及股東批准之規定。

根據上市規則第14.36條，由於該等補充協議書構成對該等土地使用權儲備協議書之條款的重大更改，本公司須重新遵守上市規則第14章項下之所有適用規定。由於有關該等土地收回之最高適用百分比率超過25%但少於75%，故該等土地收回繼續構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下申報、公佈、通函及股東批准之規定。

根據上市規則第14.44條，在下述情況下股東批准可由取得股東的書面批准代替召開股東大會：(a)倘本公司召開股東大會，並無股東需要就批准該等補充協議書放棄投票；及(b)已經取得共同持有超過本公司已發行股本(不包括庫存股份)50%並有權出席股東大會並在會上表決以批准該等補充協議書的一名股東或一組有密切聯繫的股東的書面批准。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，倘本公司須就批准該等補充協議書而召開股東特別大會，概無股東須根據上市規則放棄投票。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補充協議書。

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 控制並共同構成一組有緊密聯繫的股東) 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%。本公司已根據上市規則第 14.44 條就該等補充協議書取得瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及 New Rainbow Investments Limited 之書面批准。因此，毋須就考慮該等補充協議書而召開股東特別大會。

一份載有(其中包括)該等補充協議書之進一步詳情之通函，預期將於二零二六年十一月十三日或之前(即本公佈刊發後 15 個營業日內)寄發予股東，僅供參考。

茲提述本公司日期為二零二一年七月九日之公佈及日期為二零二一年九月二十四日之該通函，內容有關(其中包括)根據本集團、佛山市禪城區土地儲備中心與佛山市禪城區祖廟街道辦事處訂立之該等土地使用權儲備協議書收回 7 號土地及 8 號土地。除文義另有所指者外，本公佈所用詞彙與該通函所界定者具相同涵義。

該等補充協議書

鑒於自訂立該等土地使用權儲備協議書以來，中國房地產市場情況發生變化，佛山市禪城區土地儲備中心及佛山市禪城區祖廟街道辦事處與佛山瑞房及佛山瑞康天地(各自為本公司之間接全資附屬公司)進行磋商，並於二零二六年十月二十三日：

- (a) 佛山瑞房與佛山市禪城區土地儲備中心及佛山市禪城區祖廟街道辦事處訂立 7 號土地使用權儲備補充協議書，據此，訂約方同意(其中包括)將交還 7 號土地之現金補償修改為人民幣 800,000,000 元(相當於約港幣 933,532,000 元)(「**調整後 7 號土地補償**」)；及
- (b) 佛山瑞康天地與佛山市禪城區土地儲備中心及佛山市禪城區祖廟街道辦事處訂立 8 號土地使用權儲備補充協議書，據此，訂約方同意(其中包括)將交還 8 號

土地之現金補償修改為相等於人民幣635,690,000元(相當於約港幣741,797,000元)加上8號土地之實際出讓價(「**8號土地出讓價**」)(將於佛山當地的政府機構出售時確認)之總和的金額(「**調整後8號土地補償**」)。

調整後7號土地補償之付款條款

佛山瑞房於二零二四年十二月及二零二五年一月分兩筆收到7號土地的土地收回原代價其中一部分約人民幣870,000,000元(相當於約港幣1,015,217,000元)(「**部分付款**」)。部分付款將用於支付調整後7號土地補償，部分付款超出調整後7號土地補償之金額，即人民幣70,000,000元(相當於約港幣81,684,000元)，將於競得買方支付部分7號土地(面積約為7,394.72平方米，「**部分7號土地**」)之第一筆代價之日起計60日內退還予佛山市禪城區土地儲備中心，上述部分7號土地已於二零二六年十月由獨立第三方房地產開發商競得。

調整後8號土地補償之付款條款

預期8號土地將進行公開出讓，條款及條件以佛山當地的政府機構的決定為準。佛山市禪城區土地儲備中心應以下列方式向佛山瑞康天地支付調整後8號土地補償：

- (a) 自8號土地使用權儲備補充協議書簽立之日起計90日內支付人民幣635,690,000元(相當於約港幣741,797,000元)；及
- (b) 於8號土地出讓後，調整後8號土地補償的餘下款項應按照相同的付款時間表及比例，在競得買方支付8號土地出讓價的每期款項後60日內支付。

釐定調整後土地補償之基準

調整後土地補償乃由訂約方參考以下各項後經公平磋商而釐定：(1)適用於中國佛山市禪城區收回國有土地之法律、法規及程序；(2)本公司對7號土地及8號土地之過往投資；(3) 7號土地及8號土地之開發潛力；(4)部分7號土地之出讓價及佛山市住

宅開發之可資比較土地交易；(5) 中國房地產市場之市況變化；及(6) 7號土地及8號土地之最新估值，有關估值之估值報告將載於本公司就該等補充協議書將予刊發之通函內。

有關7號土地及8號土地之資料

有關7號土地及8號土地之資料載列如下。

7號土地

7號土地包括一幅位於中國佛山市禪城區建設街東側，土地總面積約為8,109.35平方米之地塊，並規劃作辦公及商業用途。於本公佈日期，7號土地仍未開發。

下表載列7號土地截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度之應佔淨溢利／(虧損)(除稅前及除稅後)：

	截至十二月三十一日止財政年度	
	二零二四年	二零二五年
	人民幣元	人民幣元
淨溢利／(虧損)(除稅前)	1,000,000	(348,000,000)
	(相當於	(相當於約港幣
	約港幣 1,167,000 元)	(406,087,000) 元)
淨溢利／(虧損)(除稅後)	1,000,000	(348,000,000)
	(相當於	(相當於約港幣
	約港幣 1,167,000 元)	(406,087,000) 元)

8號土地

8號土地包括一幅位於中國佛山市禪城區城門頭路南側，土地總面積約為 16,385 平方米之地塊，並獲准作辦公及商業用途。於本公佈日期，8號土地仍未開發。

下表載列8號土地截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度之應佔淨溢利／(虧損)(除稅前及除稅後)：

	截至十二月三十一日止財政年度	
	二零二四年 人民幣元	二零二五年 人民幣元
淨溢利／(虧損)(除稅前)	1,000,000 (相當於 約港幣 1,167,000 元)	(560,000,000) (相當於約港幣 (653,473,000) 元)
淨溢利／(虧損)(除稅後)	1,000,000 (相當於 約港幣 1,167,000 元)	(560,000,000) (相當於約港幣 (653,473,000) 元)

該等補充協議書對本集團之財務影響

7號土地及8號土地於二零二六年六月三十日之賬面值分別約為人民幣650,000,000元(相當於約港幣758,495,000元)及約人民幣900,000,000元(相當於約港幣1,050,224,000元)。調整後7號土地補償約為人民幣800,000,000元(相當於約港幣933,532,000元)，而調整後8號土地補償為相等於人民幣635,690,000元(相當於約港幣741,797,000元)加上8號土地出讓價之總和的金額。經考慮本集團將支付之與該等土地收回相關聯之潛在稅項及其他成本，且鑒於8號土地之土地拍賣日期及8號土地出讓價尚未釐定，本公司目前預期本集團將不會產生重大收益或虧損。

所得款項之用途

該等土地收回之所得款項淨額將用作本集團之未償還債務還款及一般營運資金。

訂立該等補充協議書之理由及裨益

誠如該通函所述，向任何潛在買方出售7號土地及8號土地將由佛山當地的政府機構推動，而補償須待其相關公開出讓完成後方可支付。有關出售的時間取決於佛山

當地的政府機構不時的措施及政策。佛山當地的政府機構公開出讓部分7號土地，於二零二六年十月由獨立第三方房地產開發商成功競得。預期8號土地亦將予以公開出讓。

參考佛山市土地之估計市值，並經考慮本集團對7號土地及8號土地之過往投資，董事會認為該等補充協議書項下之調整後土地補償與佛山市之現行物業及土地價格大致相若。董事認為，高效、及時地完成該等土地收回可讓本集團以合理價格釋放7號土地及8號土地之價值，從而提升本公司之流動資金及財務靈活性。因此，本公司願意與佛山當地的政府機構合作訂立該等補充協議書。

鑒於上文所述，董事認為，該等補充協議書乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

有關本集團之資料

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。

佛山瑞房(為本公司之間接全資附屬公司)為於中國成立之有限公司，並主要從事房地產開發。

佛山瑞康天地(為本公司之間接全資附屬公司)為於中國成立之有限公司，並主要從事房地產開發。

有關地方政府機構之資料

佛山市禪城區土地儲備中心及佛山市禪城區祖廟街道辦事處各自為佛山市之一間中國政府機構。就該等土地收回而言，佛山市禪城區土地儲備中心為負責收回7號土地及8號土地之地方政府機構；佛山市禪城區祖廟街道辦事處為負責管理7號土地及8號土地各土地之地方政府機構。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公佈日期，佛山市禪城區土地儲備中心及佛山市禪城區祖廟街道辦事處各自為一間中國政府機構，而彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

上市規則之涵義

由於有關該等土地使用權儲備協議書之最高適用百分比率超過25%但少於75%，根據上市規則第14章，該等土地使用權儲備協議書構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下申報、公佈、通函及股東批准之規定。

根據上市規則第14.36條，由於該等補充協議書構成對該等土地使用權儲備協議書之條款之重大更改，本公司須重新遵守上市規則第14章項下之所有適用規定。由於有關該等土地收回之最高適用百分比率超過25%但少於75%，故該等土地收回繼續構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下申報、公佈、通函及股東批准之規定。

根據上市規則第14.44條，在下述情況下股東批准可由取得股東的書面批准代替召開股東大會：(a)倘本公司召開股東大會，並無股東需要就批准該等補充協議書放棄投票；及(b)已經取得共同持有超過本公司已發行股本(不包括庫存股份)50%並有權出席股東大會並在會上表決以批准該等補充協議書的一名股東或一組有密切聯繫的股東的書面批准。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，倘本公司須就批准該等補充協議書而召開股東特別大會，概無股東須根據上市規則放棄投票。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補充協議書。

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控制並共同構成一組有緊密聯繫的股東)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%。本公司已根據上市規則第14.44條就該等補充協議書取得瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及New Rainbow Investments Limited之書面批准。因此，毋須就考慮該等補充協議書而召開股東特別大會。

一份載有(其中包括)該等補充協議書之進一步詳情之通函，預期將於二零二六年十一月十三日或之前(即本公佈刊發後15個營業日內)寄發予股東，僅供參考。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙及表述具有以下涵義：

「調整後土地補償」	指	調整後7號土地補償及調整後8號土地補償；
「調整後7號土地補償」	指	具有本公佈「該等補充協議書」一節所界定之定義；
「調整後8號土地補償」	指	具有本公佈「該等補充協議書」一節所界定之定義；
「該通函」	指	本公司日期為二零二一年九月二十四日之通函；
「7號土地」	指	具有該通函所賦予的涵義；
「8號土地」	指	具有該通函所賦予的涵義；
「8號土地出讓價」	指	具有本公佈「該等補充協議書」一節所界定之定義；
「該等土地使用權儲備協議書」	指	具有該通函所賦予的涵義；
「該等土地收回」	指	根據經7號土地使用權儲備補充協議書修訂之7號土地使用權儲備協議書收回7號土地及根據經8號土地使用權儲備補充協議書修訂之8號土地使用權儲備協議書收回8號土地；

「部分付款」	指	具有本公佈「該等補充協議書－調整後7號土地補償之付款條款」一節所界定之定義；
「部分7號土地」	指	具有本公佈「該等補充協議書－調整後7號土地補償之付款條款」一節所界定之定義；
「該等補充協議書」	指	7號土地使用權儲備補充協議書及8號土地使用權儲備補充協議書；
「7號土地使用權儲備補充協議書」	指	佛山瑞房、佛山市禪城區土地儲備中心與佛山市禪城區祖廟街道辦事處於二零二六年十月二十三日訂立之7號土地使用權儲備協議書之補充協議書；及
「8號土地使用權儲備補充協議書」	指	佛山瑞康天地、佛山市禪城區土地儲備中心與佛山市禪城區祖廟街道辦事處於二零二六年十月二十三日訂立之8號土地使用權儲備協議書之補充協議書。

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0.85696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，二零二六年十月二十三日

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、郭敬文先生及司徒默先生。

* 僅供識別