
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商或其他註冊證券機構、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，概不對因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)

主要交易
達成合營安排
以進行位於中國上海市閔行區浦江鎮
召稼樓項目

本通函所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具相同涵義。

董事會函件載於本通函第3至8頁。

本公司已根據上市規則第14.44條就該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該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該交易。本通函僅寄發予股東供參考用途。

* 僅供識別

香港，二零二三年六月十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 一般資料	II-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」、 「緊密聯繫人」、 「控股股東」、 「關連人士」、 「百分比率」、 「附屬公司」	指	各自具有上市規則所賦予的涵義；
「董事會」	指	董事會；
「資本承諾」	指	具有本通函「董事會函件－股東協議－註冊資本及資本承諾」一節賦予該詞之涵義；
「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	上海召樓天地有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司，上海瑞樓及上海浦呈分別擁有90%及10%；
「合營夥伴」	指	上海瑞樓及上海浦呈之統稱，各自為一名「合營夥伴」；
「該地塊」	指	位於中國上海市閔行區浦江鎮之地塊，詳情載於本通函「董事會函件－有關該地塊之資料」一節；
「最後實際可行日期」	指	二零二三年六月十二日，即本通函付印前就確定當中所載資料的最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂；

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，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；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「上海浦呈」	指	上海浦呈投資發展有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司；
「上海瑞樓」	指	上海瑞樓企業管理有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司及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；
「股東協議」	指	上海瑞樓、上海浦呈與合營公司所訂立日期為二零二三年四月二十日之股東協議，內容有關(其中包括)合營公司的合營安排；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「該交易」	指	訂立股東協議，連同其項下擬進行的交易；
「美元」	指	美元，美國法定貨幣；
「召稼樓項目」	指	透過合營公司在位於中國上海市閔行區浦江鎮的該地塊上將予進行的更新發展項目，詳情載於本通函「董事會函件－進行該交易之理由及裨益」一節；及
「%」	指	百分比。

僅供說明之用及除另有說明者外，於本通函內，人民幣兌港幣乃按人民幣1.00元兌港幣1.142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。



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

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：

白國禮教授

麥卡錫•羅傑博士

黎定基先生

沈達理先生

吳雅婷女士

吳港平先生

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：

主要交易
達成合營安排
以進行位於中國上海市閔行區浦江鎮
召稼樓項目

緒言

於二零二三年四月二十日，董事會宣佈，上海瑞樓(為本公司之間接全資附屬公司)與(其中包括)上海浦呈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閔行區浦江鎮的該地塊上進行更新發展項目(即召稼樓項目)。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關該交易之進一步詳情以及上市規則規定之其他資料。

股東協議

日期

二零二三年四月二十日

訂約方

- (1) 上海瑞樓(為本公司之間接全資附屬公司)；
- (2) 上海浦呈；及
- (3) 合營公司。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，上海浦呈及其最終實益擁有人均為本公司及其關連人士的獨立第三方。

合營公司的目的及主要業務

成立合營公司的單一目的是進行召稼樓項目。

合營公司的主要業務涵蓋(其中包括)房地產開發經營、建設工程施工、建設工程設計及物業管理。

註冊資本及資本承諾

合營公司的註冊資本為人民幣27.00億元(相當於約港幣30.83億元)，將於二零二七年十二月三十一日前由上海瑞樓及上海浦呈分別認繳人民幣24.30億元(相當於約港幣27.75億元)及人民幣2.70億元(相當於約港幣3.08億元)。

合營夥伴將向合營公司出資的總資本承諾(「資本承諾」)約為人民幣51.67億元(相當於約港幣59.00億元)，並將由合營夥伴按比例出資。

董事會函件

合營夥伴對合營公司資本承諾的各自出資乃經參考合營公司進行召稼樓項目及經營合營公司所需的資金需求經訂約方公平磋商後釐定。上海瑞樓將出資的金額約為人民幣46.50億元(相當於約港幣53.10億元)應由本集團內部營運資金及外部融資(如適用)撥付。

合營公司由上海瑞樓及上海浦呈分別擁有90%及10%，並為本公司之非全資附屬公司。

未來資金

合營公司可尋求銀行貸款及其他外部融資為除註冊資本外的任何進一步融資需求提供資金。

倘上述外部融資不足以滿足合營公司需求，合營夥伴可根據股東協議同意(a)增加合營公司的註冊資本且合營夥伴將向合營公司出資額外註冊資本；或(b)合營夥伴將向合營公司提供股東貸款。倘因上述額外註冊資本出資導致上海瑞樓出資之資本承諾增加，本公司將適時遵守上市規則項下之適用公佈及其他規定。

管理

合營公司董事會由五名董事組成，當中四名由上海瑞樓提名，而另外一名由上海浦呈提名。合營公司的董事會主席應由上海瑞樓提名。

合營公司未經合營夥伴雙方一致同意下，不得決定及進行各項重大決定及行動，通常此類決定及行動包括：(a)變更合營公司的註冊資本；(b)變更合營公司的章程；(c)更改合營公司的業務性質或範疇，以及若出現變動，有關變動必須仍與有關該地塊未來招標的文件所註明的範疇或目的一致；及(d)訂立任何不符合公平準則之交易。

轉讓股權限制

於召稼樓項目的住宅物業完成出售前，各合營夥伴未經另一方同意，不得出售或轉讓其於合營公司的全部或部分股權或就該等股權設定權利負擔。各合營夥伴有關轉讓合營公司股權的任何建議將受以下股東協議規定的慣常轉讓限制：

- (a) 優先購買權－各合營夥伴應有就另一合營夥伴與意向新買方之間協定的相關條款下購買另一合營夥伴擬出售合營公司股權的優先購買權；及

- (b) 隨售權－各合營夥伴應有就另一合營夥伴與意向新買方之間協定的相關條款下參與另一合營夥伴擬出售合營公司股權的隨售權。

利潤分成

合營公司不應向合營夥伴作出任何分配，直至合營公司已彌補於以前財政年度所產生虧損，並就法定盈餘儲備作出撥備。合營公司之可分配利潤應按合營夥伴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) 召稼樓項目終止；(b) 合營公司由一名合營夥伴全資擁有；(c) 合營夥伴同意有關終止事項；(d) 合營公司與另一實體合併、被收購或解散；或(e) 合營公司宣告破產。

股東協議終止後，合營公司應按適用法律清盤且其資產應變現及分配予合營夥伴。

該交易之財務影響

該交易及有關合營公司的合營安排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閔行區浦江鎮的地塊，東至稼耕路、南至姚家浜、西至匯馳路、北至替湖。預期該地塊將主要用於住宅、商業及配套設施的多用途開發。

該地塊預期將透過公開招標出售。視乎相關政府機構的安排，該地塊的公開招標預期於二零二三年第三季度開始，分多個階段進行，直至二零二五年底結束。視乎現行市況，合營公司擬參與該地塊的上述公開招標。倘成功中標，召稼樓項目預期將於二零二三年底前後開始動工，並於二零二八年第一季度前後竣工。倘成功競投該地塊或其任何部分，本公司將適時遵守上市規則項下之適用規定。

倘合營公司未能成功競投該地塊，召稼樓項目將告終止，股東協議亦因而終止，合營公司將按適用法律清盤且其資產將變現及分配予合營夥伴，詳情載於本通函「股東協議－終止」一節。

進行該交易之理由及裨益

過去十年間，上海市人民政府大力推進城市更新及舊城改造工作，全面推動了上海的城市化及經濟發展。合營公司及合營夥伴有意參與上海城市化發展帶來的商機。召稼樓項目為將於上海市閔行區浦江鎮進行的更新發展項目。公共交通方面，該地點緊靠上海申嘉湖高速公路及上海南北高架路，雙地鐵圍繞，往返上海市中心非常便利。召稼樓項目將保留閔行區浦江鎮的獨特歷史文化，該地塊預期將發展成為上海新地標。

本集團對召稼樓項目的長遠前景持樂觀態度，並將其視為提高本集團市場份額及於上海住宅市場影響力之戰略補充。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。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該交易及有關合營公司的合營安排(包括其融資及利潤分配安排)乃經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

合營公司於二零二二年十一月根據中國法律成立為有限責任公司。由於合營公司為新註冊成立公司，並無從事任何業務活動，故合營公司於最後實際可行日期的賬目上並無重大資產及負債。有關合營公司的主要業務活動，請參閱本董事會函件「股東協議－合營公司的目的及主要業務」一節。

有關本集團及上海浦呈之資料

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。

上海瑞樓為一家根據中國法律成立之有限責任公司，並為本公司之間接全資附屬公司，主要從事物業管理及投資控股。

上海浦呈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。其為國有企業，而上海市閔行區浦江鎮人民政府為最終實益擁有人。

上市規則之涵義

由於上市規則第 14.07 條項下有關本公司就該交易的最高資本承諾的最高適用百分比率超過 25% 但少於 100%，故該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，概無股東於該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 對股東協議及該交易的書面批准。因此，本公司不會召開股東特別大會以考慮該交易。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，股東協議及該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股東協議及該交易。

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

二零二三年六月十六日

* 僅供識別

1. 本集團之財務資料

作為參考，本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二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133至226頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0421/2023042100306_c.pdf
- (ii) 本公司於二零二二年四月二十一日刊發的截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報(第121至210頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0421/2022042100436_c.pdf
- (iii) 本公司於二零二一年四月二十日刊發的截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報(第117至211頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0420/2021042000362_c.pdf

2. 債務聲明

借貸

於二零二三年四月三十日(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401.98億元，其詳情如下：

- (i) 本集團優先票據總金額人民幣132.34億元，為無抵押及有擔保；
- (ii) 本集團銀行借貸總金額約為人民幣157.89億元，其中人民幣70.59億元為無抵押，而人民幣87.30億元乃透過若干樓宇、投資物業、使用權資產、開發中用作出售之物業、應收款項及銀行存款作抵押。在所述的銀行借貸中，總金額人民幣101.78億元為有擔保；總金額人民幣56.11億元為無擔保；
- (iii) 本集團證券化安排下的收款為人民幣44.00億元，為有抵押及有擔保；
- (iv) 應付本集團附屬公司非控制股東款項總金額人民幣6,900萬元，為無抵押及無擔保；
- (v) 應付本集團一間聯營公司款項人民幣3.70億元，為無抵押及無擔保；

(vi) 應付本集團同系附屬公司款項總金額人民幣3.53億元，為無抵押及無擔保；

(vii) 來自本集團一間聯營公司貸款總金額人民幣58.96億元，為無抵押及無擔保；及

(viii) 來自本集團一間合營企業公司貸款人民幣8,700萬元，為無抵押及無擔保。

租賃負債

於二零二三年四月三十日，本集團的租賃負債為人民幣6,500萬元。

租金保證安排產生的負債

於二零二三年四月三十日，租金保證安排產生的金融負債為人民幣2,800萬元。

或然負債

此外，於二零二三年四月三十日，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提供人民幣9.26億元的擔保。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後方告解除。

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，於二零二三年四月三十日營業時間結束時，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，經計及本集團之可得財務資源(包括內部產生資金及可得銀行融資)、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

本集團於二零二三年第一季度的合約物業銷售達人民幣15.30億元，包括住宅物業銷售人民幣13.06億元及商業物業銷售人民幣2.24億元。

於二零二二年十二月，中國政府取消「新冠清零」政策，包括國際差旅之隔離及居家觀察。儘管中國經濟因全球經濟衰退仍然面臨重大不確定性，中國的實際國內生產總值(GDP)增長率維持相對穩定。中國政府陸續採取一系列扶持行動，包括政府支持債券發行項目、定量支持待完工項目及放寬開發商獲得預售基金的限制。預期該等措施將會潛移默化地對整體市場氛圍產生正面影響，並對中國商業及住宅房地產市場有利。面對這個充滿挑戰及具有潛在積極影響的局面，本集團將密切監測國內和全球的風險，嚴謹地評估、審查合適的資產收購機會，擇時而進。

本集團將透過與第三方夥伴在新投資上合作，繼續實施輕資產戰略以擴大其資本基礎。該戰略使本集團進一步擴大其物業組合及降低集中風險、調低其資金要求，以及建立其費用收入業務，因而提升股東的整體回報。

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)之股份、相關股份及債券中擁有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之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文規定被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或須根據證券及期貨條例第352條記錄於該條例所述之登記冊中之權益及淡倉；或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	普通股數目			總計	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 (附註3)
	個人權益	家族權益	其他權益		
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%
白國禮教授	305,381	—	—	305,381	0.0038%
麥卡錫·羅傑博士	200,000	—	—	200,000	0.002%

附註：

- (1) 該等股份為羅先生之配偶朱玲玲女士(「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股股份之權益。

- (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」) 持有之1,725,493,996股股份、2,756,414,318股股份及29,847,937股股份，而瑞安地產為瑞安投資之全資附屬公司。瑞安投資為SOCL之間接全資附屬公司。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63.27%之全資附屬公司。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，而其信託人為Bosrich Holdings (PTC) Inc. (「Bosrich」)。Bosrich Unit Trust之單位由一個全權信託擁有，羅先生乃該全權信託之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之權益。
- (3) 該等百分比乃根據最後實際可行日期之本公司已發行股份總數(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			總計	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 (附註3)
	個人權益	家族權益	其他權益		
羅先生	—	312,000 (附註1)	236,309,000 (附註2)	236,621,000	63.36%
羅女士	—	—	236,309,000 (附註2)	236,309,000	63.27%

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，羅先生被視為擁有該等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，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股份總數(即373,452,164股股份)計算。

(c) 於本公司相聯法團債券之權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	債券金額
羅先生	Shui On Development (Holding) Limited (「SODH」)	全權信託的成立人及 全權信託的受益人	33,100,000 美元 (附註1)
		家族權益	3,400,000 美元 (附註2)
羅女士	SODH	全權信託的受益人	33,100,000 美元 (附註1)
孫希灝先生	SODH	個人權益	200,000 美元

附註：

- (1) 該等債券由 SOCL 透過其受控制法團持有，包括由瑞安建業及瑞安投資分別持有之 2,000,000 美元債券及 31,100,000 美元債券，而瑞安建業於最後實際可行日期由 SOCL 持有 63.27%。瑞安投資為 SOCL 之間接全資附屬公司。SOCL 由 Bosrich Unit Trust 持有，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債券的權益。
- (2) 該等債券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，羅先生被視為擁有該等債券的權益。

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)之任何股份、相關股份或債券中擁有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之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第 352 條須記錄於該條例所述的登記冊中之任何權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

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可於一年內屆滿或於一年內僱主可毋須作出賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期及據董事所深知，自二零二二年十二月三十一日(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，自二零二二年十二月三十一日(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公司中擁有權益：

董事姓名	被視為與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭的公司名稱	被視為與本集團的業務構成競爭的公司的業務資料	董事於該公司的權益性質
羅先生	SOCL	於中國之物業投資	董事及控股股東
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	SOCL	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。有關詳情已載於本公司日期為二零零六年九月二十日之招股書內。就截至二零二二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(並非於日常業務中訂立)：

- (a) 佛山瑞房置業有限公司(「**佛山瑞房**」，本公司之全資附屬公司)與佛山市禪城區土地儲備中心(「**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(「**佛山市禪城區祖廟街道辦事處**」)於二零二一年七月九日就有關位於中國佛山市禪城區建設街東側之土地(「**7號土地**」)而訂立佛山市禪城區國有土地使用權儲備協議書(佛禪土儲協字[2021]2號)，據此，佛山瑞房已同意向佛山市禪城區土地儲備中心交還7號土地，對價為現金補償人民幣1,111,226,308.10元。詳情載於本公司日期為二零二一年七月九日之公佈及本公司日期為二零二一年九月二十四日之通函；
- (b) 佛山瑞康天地置業有限公司(「**佛山瑞康天地**」，本公司之全資附屬公司)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於二零二一年七月九日就有關位於中國佛山市禪城區城門頭路南側之土地(即位於人民路(燎原路)南側、祖廟路兩側、城門頭路兩側、建新路(兆祥路)北側及市東路兩側之8號土地)(「**8號土地**」)而訂立佛山市禪城區國有土地使用權儲備協議書(佛禪土儲協字[2021]3號)，據此，佛山瑞康天地已同意向佛山市禪城區土地儲備中心交還8號土地，對價為現金補償人民幣1,541,881,015.68元。詳情載於本公司日期為二零二一年七月九日之公佈及本公司日期為二零二一年九月二十四日之通函；
- (c) 武漢臻瑞房地產有限公司(「**武漢臻瑞**」，本公司間接全資附屬公司)與武漢地產集團有限責任公司(「**武漢地產**」)及武漢城建瑞臻房地產開發有限公司(「**武漢合資公司**」)於二零二一年十二月二十一日訂立之協議，內容有關(其中包括)武漢合資公司於中國湖北省武漢市的三幅土地(「**武漢土地**」)進行房地產開發項目之合資安排。武漢合資公司就武漢土地投資的最高金額約為人民幣14,300,000,000元，應由武漢臻瑞及武漢地產按彼等各自於武漢合資公司的股權比例出資(即各擁有50%)。詳情載於本公司日期為二零二一年十二月二十一日之公佈及本公司日期為二零二二年一月二十五日之通函；

- (d) 上海房睿置業有限公司(「上海房睿」，本公司間接全資附屬公司)與上海楊樹浦置業有限公司(「上海楊樹浦」)及上海濱昌置業有限公司(「楊浦合資公司」)於二零二二年十二月一日訂立之協議，內容有關(其中包括)楊浦合資公司於中國上海市楊浦區的一幅土地(「楊浦土地」)進行房地產開發項目之合資安排。楊浦合資公司就楊浦土地投資的最高金額約為人民幣3,685,000,000元，應由上海房睿及上海楊樹浦按彼等各自於楊浦合資公司的股權比例出資(即上海房睿及上海楊樹浦分別擁有60%及40%)。詳情載於本公司日期為二零二二年十二月一日之公佈及本公司日期為二零二三年一月二十日之通函；及
- (e) 股東協議。

10. 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。

11. 展示文件

股東協議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)。