

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份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)

有關增加對基金的出資
及
項目公司股權轉讓之
主要交易

合作協議項下之交易

於二零二五年六月二十五日，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)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。於本公佈日期，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。

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。

於本公佈日期，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。

一份上市規則要求的載有(其中包括)有關合作協議及其項下擬進行的該等交易進一步詳情的通函，預期將於本公佈刊發後十五(15)個營業日內(即二零二五年七月十七日或之前)寄發予股東，僅供參考。

I. 緒言

於二零二五年六月二十五日，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)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)。

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，從而使本集團能夠擴大所管理的資產及增加經常性管理費收入。

於完成後，該等交易預計不會對本公司造成重大損益影響，且於扣除稅項及交易成本後，該等交易為本集團產生之所得淨現金總額約為人民幣683,000,000元(相當於約港幣747,657,000元)。

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

本集團於本公佈日期在項目公司的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。

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。於本公佈日期，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。

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)。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。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)。

增加對基金的出資

基金為於中國成立之有限合夥企業，主要從事投資管理。於本公佈日期，基金之現有合夥人及其各自出資情況載於下表：

合夥人	身份	於本公佈日期之出資
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)
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)
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)
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)
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)
出資總額		人民幣10,000,000元 (相當於約港幣10,947,000元)

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；
- (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)。

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。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，而基金將向瑞安管理退還同等金額的出資。

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。

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約人民幣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約人民幣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約人民幣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。

於計算上述項目公司之約定資產淨值時，已考慮以下因素：

- (i) 項目資產之約定總資產價值約人民幣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。
- (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)，受限於完成日進行校準調整。

就於完成日對股權轉讓初始對價作出調整而言，基金及現有股東須促使指派之核數師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)。

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**」)。

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。

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。

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。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)項目公司收到由SODH承擔相關費用並將項目資產土地使用權之剩餘使用期延長至三十(30)年或以上之新不動產權證書之日或完成日之第七(7)個週年日(以較遲者為準)終止。

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。

根據項目公司之業務計劃及項目資產產生之現有及估計現金流量，本公司認為與盈餘現金承諾相關的風險較低。

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(於本公佈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)於本公佈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，主要從事投資控股及管理諮詢服務。

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. 基金

有關基金之資料，請參閱本公佈「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。於本公佈日期，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中國財政部最終擁有的保險公司間接擁有。

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. 項目公司

基本資料

於本公佈日期，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。佛山瑞安於本公佈日期為本公司之間接全資附屬公司。嶺南新天地（於本公佈日期由佛山瑞安擁有）現時包括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）。

於本公佈日期，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。佛山安盈於本公佈日期為本公司之間接全資附屬公司。第E號地塊（於本公佈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）。

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。項目資產之物業估值報告全文將載入本公司適時刊發之通函中。

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)，主要由於知識產權重估的損失所致。

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。

於本公佈日期，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。

一份上市規則要求的載有（其中包括）有關合作協議及其項下擬進行的該等交易進一步詳情的通函，預期將於本公佈刊發後十五（15）個營業日內（即二零二五年七月十七日或之前）寄發予股東，僅供參考。

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的該等交易受限於多項條件，而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；
「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，於本公佈日期均為本公司之間接全資附屬公司；
「最終股權轉讓對價」	指	具有本公佈內「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；
「第一筆首期股權轉讓對價」	指	具有本公佈內「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	具有本公佈內「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	具有本公佈內「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，於本公佈日期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，於本公佈日期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	基金普通合夥人之一，一家於中國成立之有限責任公司；
「基金普通合夥人2」	指	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	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	具有本公佈內「合作協議－增加對基金的出資」一段賦予該詞之涵義；
「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；
「初始股權轉讓對價」	指	具有本公佈內「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；
「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；
「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	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，其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方；
「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；
「門檻收益」	指	具有本公佈內「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	具有本公佈內「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	具有本公佈內「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；
「第二個截止日期」	指	具有本公佈內「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)；

「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，於本公佈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，於本公佈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	具有本公佈內「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	具有本公佈內「合作協議－盈餘現金承諾」一段賦予該詞之涵義；
「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及增加對基金的出資；

「承諾函」	指	具有本公佈內「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

就本公佈而言並僅供說明之用，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。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
主席
羅康瑞

香港，二零二五年六月二十五日

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、蘇錦樑先生及黎韋詩女士。