

---

## 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  
收購位於中國上海市楊浦區的  
土地使用權

---

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4至10頁。

\* 僅供識別

香港，二零二三年一月二十日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
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：

「收購事項」	指	透過該競投收購該地塊之土地使用權以實施該項目；
「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；
「該競價」	指	合資公司透過該競投向該機構收購該地塊而對該地塊土地使用權之競價；
「該競投」	指	該機構就出讓該地塊舉行的公開競投過程；
「董事會」	指	董事會；
「該機構」	指	上海市楊浦區規劃和自然資源局，為中國地方政府機關，負責(其中包括)出讓位於中國上海市楊浦區若干地塊的土地使用權；
「資本承諾」	指	具有本通函「董事會函件—有關合資公司之資料—資金承諾及融資」一節界定的涵義；
「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公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：272)；
「對價」	指	收購事項之對價，即人民幣23.76億元(相當於港幣約26.02億元)；
「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；

---

## 釋 義

---

「合資公司」	指	上海濱昌置業有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司，上海房睿及上海楊樹浦分別擁有60%及40%；
「合資夥伴」	指	上海房睿及上海楊樹浦之統稱，各自為一名「合資夥伴」；
「該地塊」	指	位於中國上海市楊浦區之地塊，詳情載於本通函「董事會函件－該競價及收購事項－有關該地塊之資料」一節；
「土地使用權出讓合同」	指	合資公司與該機構訂立之國有建設用地使用權出讓合同，內容有關根據意向書於二零二二年十二月八日收購該地塊之土地使用權；
「最後實際可行日期」	指	二零二三年一月十六日，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；
「意向書」	指	因成功競得該競價而由上海房睿、上海楊樹浦與該機構於二零二二年十二月一日訂立之國有土地使用權出讓意向書；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂；
「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地區；
「該項目」	指	將透過合資公司於中國上海市楊浦區之該地塊進行之物業發展項目，詳情載於本通函「董事會函件－有關該項目之資料」一節；
「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；

---

## 釋 義

---

「上海房睿」	指	上海房睿置業有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司及為本公司之間接全資附屬公司；
「上海楊樹浦」	指	上海楊樹浦置業有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司或由上海楊樹浦指定之相關其他實體；
「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	上海房睿、上海楊樹浦與合資公司所訂立日期為二零二二年十二月一日之協議，內容有關(其中包括)合資公司的合資安排；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「美元」	指	美元，美國法定貨幣；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1.095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。

\* 僅供識別



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

邵大衛先生

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**  
**收購位於中國上海市楊浦區的**  
**土地使用權**

**緒言**

茲提述本公司日期分別為二零二二年十月二十五日及二零二二年十二月一日之公佈，內容有關收購位於中國上海市楊浦區之土地使用權(即收購事項)。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關收購事項之進一步詳情以及上市規則規定之其他資料。

### 該競價及收購事項

於二零二二年十二月一日，合資公司以對價約人民幣23.76億元(相當於約港幣26.02億元)成功競得位於中國上海市楊浦區該地塊的土地使用權。

成立合資公司僅為收購事項及開發位於中國上海市楊浦區的該地塊，並由上海房睿(本公司間接全資附屬公司)及上海楊樹浦分別擁有60%及40%。該機構已於二零二二年十二月一日與上海房睿及上海楊樹浦簽訂意向書，並於二零二二年十二月八日與合資公司訂立土地使用權出讓合同。

收購事項詳情載列如下：

### 土地使用權出讓合同日期

二零二二年十二月八日

### 訂約方

- (1) 該機構(作為賣方)；及
- (2) 合資公司(作為買方)。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，該機構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。

### 有關該地塊之資料

該地塊為位於中國上海市楊浦區平涼社區的03B3-01地塊(平涼街道6街坊)，東至許昌路、南至揚州路、西至汾州路、北至平涼路，佔地總面積為16,993.8平方米，總建築面積為23,791.32平方米。其獲准作住宅用途的使用期限為70年。

### 對價及付款條款

該地塊的對價為人民幣23.76億元(相當於約港幣26.02億元)，應由合資公司按照土地使用權出讓合同支付，詳情如下：

- a) 於二零二二年十二月十四日之前應付人民幣11.88億元(相當於約港幣13.008億元)(對價之50%)(已由合資公司繳付)；及

---

## 董事會函件

---

- b) 於二零二三年三月七日之前應付人民幣11.88億元(相當於約港幣13.008億元)(對價之結餘)。

該地塊之對價將由合資公司透過合資夥伴按彼等各自於合資公司的股權比例出資及其內部資源支付。收購事項預期將於二零二三年第二季度前完成。

上海房睿就對價的資金承諾約為人民幣14.256億元(相當於約港幣15.61億元)，即按對價比例(即60%)支付。上海房睿擬透過本集團內部資源撥付其對價部分出資。

該地塊的對價乃由合資公司根據相關中國法律及法規成功競投，經計及該競價之起始價人民幣23.76億元(相當於約港幣26.02億元)、現行市況、該地塊位置(更多詳情載於下文「進行收購事項之理由及裨益」一節)及附近區域地價所達致。並無進行獨立估價作為設定投標價的參考。

鑑於上述因素，董事確認對價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

### 收購事項之財務影響

緊隨收購事項完成後，概不會對本集團的綜合損益以及資產及負債造成重大財務影響(於合資公司之投資增加將由現金結餘減少所抵銷)。

### 有關該項目之資料

訂約方有意透過在該項目建設而開發該地塊。該項目為歷史風貌保護及開發項目，包括開發高端低密度住宅區。

根據政府規定，開發該地塊須遵守土地使用權出讓合同內所載若干條件，包括建設建築面積不少於1,190平方米的保障性租賃住屋、建築面積不少於780平方米公共設施以及建築面積為5,200平方米的保護歷史風貌區(即從設計角度而言分類為保護歷史風貌區且根據目前開發計劃屬可銷售)。

---

## 董事會函件

---

該項目首階段預期最早於二零二三年第三季度前後施工。該項目之建設預期將於二零二五年第三季度前後完工。

### 有關合資公司之資料

成立合資公司僅為收購事項(預期將於二零二三年第二季度前完成)及根據股東協議的條款開發位於中國上海市楊浦區的該地塊，並由上海房睿(本公司間接全資附屬公司)及上海楊樹浦分別擁有60%及40%。根據合資安排，合資公司預期成為本公司的非全資附屬公司，將按照相關會計準則於本集團賬目中綜合入賬。董事會確認，根據股東協議的條款，有關合資公司的合資安排(包括其融資及利潤分配安排)乃根據公平基準、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。

### 成立合資公司

於二零二二年十二月一日，上海房睿、上海楊樹浦與合資公司(於二零二二年十一月三十日註冊成立)就成立合資公司而訂立股東協議。

### 合資公司的目的及主要業務

成立合資公司的單一目的是涉及收購事項及開發該地塊。

合資公司的主要業務涵蓋(其中包括)房地產開發經營、建設工程設計、房地產諮詢、物業管理及停車場服務。

### 註冊資本

合資公司的註冊資本預期為人民幣26.30億元(相當於約港幣28.80億元)，將由上海房睿及上海楊樹浦分別認繳人民幣15.78億元(相當於約港幣17.28億元)及人民幣10.52億元(相當於約港幣11.52億元)。上海房睿之應付部分將由本集團內部資源撥付。

### 資金承諾及融資

合資夥伴將向合資公司出資的總資本承諾(涵蓋註冊資本、對價以及開發及經營該項目

---

## 董事會函件

---

的資金) (「資本承諾」) 將不超過人民幣36.85億元(相當於約港幣40.35億元)，並由合資夥伴按比例出資。資本承諾將由(其中包括)合資夥伴向合資公司註冊資本的出資撥付。

各合資夥伴對資本承諾各自的出資乃經參考就收購事項、開發該項目以及經營合資公司所需的資金需求經訂約方公平磋商後釐定。上海房睿將予出資的金額為人民幣22.11億元(相當於約港幣24.21億元)將由本集團的內部營運資金以及外部融資撥付。倘上海房睿將予出資的資本承擔未來擬超過上述金額，則本公司將遵守上市規則第14章項下的適用規定。

除資本承諾外，合資公司任何進一步融資需求應經股東批准後由銀行貸款、股東或信託貸款或其他第三方融資撥付。

倘為合資公司獲得外部融資(包括銀行貸款融資)須股東擔保，則合資夥伴應按比例提供相關擔保。

### 管理

合資公司董事會由五名董事組成，當中三名由上海房睿提名，而另外兩名由上海楊樹浦提名。合資公司的董事會主席應由上海房睿提名，且無權投決定票。

合資公司未經合資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：

- (i) 更改其業務性質或範疇，以及若出現變動，有關變動必須仍與該等競價文件所註明的範疇或目的一致；或
- (ii) 訂立任何不符合公平準則之交易。

### 轉讓股權限制

各合資夥伴未經另一方的書面同意，不可出售、轉讓、質押、處置其於合資公司的全部或部分股權或以其他方式就該等股權上設定權利負擔。各合資夥伴有關轉讓合資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：

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

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

### 利潤分成

合資公司不應向合資夥伴作出任何分配，直至合資公司已於分配時償還所有貸款本金及應付利息，並就經營該項目所需儲備或合資夥伴協定之其他開支的款項作出撥備。合資公司之可分配利潤應按合資夥伴各自於合資公司的股權比例向彼等分配。

### 進行收購事項之理由及裨益

該地塊坐落於楊浦濱江地區，作為《上海市城市總體規劃(2017-2035年)》所述「中央活動區」的一部分，毗鄰黃浦江及上海內環高架路，往返三條地鐵線亦十分便利。楊浦濱江地區作為互聯網產業發展之試點區域，現時是互聯網產業若干主要參與者的總部所在地。鑒於其位置及發展潛力，該地塊對高資產淨值人士具有吸引力，對高端住宅開發的需求預期亦將上升。

本集團對該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豪宅市場影響力之戰略補充。本集團預期該地塊將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)認為收購事項乃由訂約方公平磋商後釐定，於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，其條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 有關本集團及上海楊樹浦之資料

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。

上海房睿為一家根據中國法律成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

上海楊樹浦為一家根據中國法律註冊成立之有限公司，主要從事房地產開發及運營。其為國有企業，而上海市楊浦區國有資產監督管理委員會為最終實益擁有人。

### 上市規則之涵義

由於根據上市規則第 14.07 條有關收購事項及本集團根據股東協議組成合資公司之資本承擔(構成對價之一部分)之最高適用百分比率超過 25% 但低於 100%，故根據上市規則第 14 章，收購事項及根據股東協議組成合資公司構成本公司一項主要交易。

由於涉及透過中國政府機構(定義見上市規則第 19A.04 條)根據中國法律(定義見上市規則第 19A.04 條)進行的招標、拍賣或掛牌出讓的方式收購中國政府土地，根據上市規則第 14.04(10C) 條，收購事項構成合資格地產收購。由於本集團主要業務包括物業開發，本公司被視為上市規則第 14.04(10B) 條項下之合資格發行人。合資公司僅為收購事項及開發該地塊而成立。根據股東協議的條款，有關合資公司之合資安排乃按公平基準及一般商業條款協定。股東協議包括以下未經合資夥伴一致同意的條款：(i) 不可更改合資公司業務性質或範疇，以及若出現變動，有關變動必須仍與該等競價文件所註明的範疇或目的一致；及(ii) 合資公司不得訂立任何不符合公平準則之交易。董事會確認，收購事項屬本集團的日常及一般業務過程，且收購事項的條款及股東協議的條款項下有關合資公司的合資安排(包括其融資及利潤分配安排)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。因此，根據上市規則第 14.33A 條，收購事項須遵守申報、公佈及通函的規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

### 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

二零二三年一月二十日

## 1. 本集團之財務資料

作為參考，本集團截至二零二二年六月三十日止六個月以及截至二零一九年、二零二零年及二零二一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) 本公司於二零二二年九月二十一日刊發的截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告(第30頁至59頁)：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0921/2022092100358\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0921/2022092100358_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頁至210頁)：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0421/2022042100436\\_c.pdf](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頁至211頁)  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0420/2021042000362\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0420/2021042000362_c.pdf)
- (iv) 本公司於二零二零年四月二十七日刊發的截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報(第113頁至222頁)：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0427/2020042700558\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0427/2020042700558_c.pdf)

## 2. 債務聲明

### 借貸

於二零二二年十一月三十日(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436.09億元，其詳情如下：

- (i) 本集團優先票據總金額人民幣136.71億元，為無抵押及有擔保；
- (ii) 本集團銀行借貸總金額約為人民幣222.65億元，其中人民幣105.34億元為無抵押，而人民幣117.31億元乃透過若干樓宇、投資物業、使用權資產、開發中用作出售之物業、應收款項及銀行按金作抵押。在前述的銀行借貸中，總金額人民幣147.77億元為有擔保；總金額人民幣74.88億元為無擔保；
- (iii) 應付本集團附屬公司非控制股東款項人民幣2,500萬元，為無抵押及無擔保；
- (iv) 應付本集團一間聯營公司款項人民幣4.52億元，為無抵押及無擔保；

- (v) 應付本集團同系附屬公司款項總金額人民幣3.62億元，為無抵押及無擔保；
- (vi) 來自本集團附屬公司一名非控制股東貸款總金額人民幣13.40億元，為無抵押及無擔保；及
- (vii) 來自本集團一間聯營公司貸款總金額人民幣54.94億元，為無抵押及無擔保。

### 租賃負債

於二零二二年十一月三十日，本集團的租賃負債為人民幣7,300萬元。

### 租金保證安排產生的負債

於二零二二年十一月三十日，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，於二零二二年十一月三十日，本集團以其客戶為受益人就銀行向購買本集團已發展物業的客戶所提供的按揭貸款提供人民幣17.69億元的擔保。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作為其取得所授出按揭貸款的質押後方告解除。

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，於二零二二年十一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

本集團於二零二二年年度的累計合約物業銷售達人民幣272.19億元，其中住宅物業銷售佔95%，餘下為商業物業銷售。合約物業銷售主要來自上海蟠龍天地、上海中糧瑞虹•海景壹號(第7號地塊)及上海瑞虹新城臻庭(第167A號地塊)的強勁銷售業績的貢獻。

自二零二零年起新冠疫情期間，中國房地產市場蒙受嚴重收縮。由於奧密克戎變異株弱化及新冠疫苗接種率提高，中國疫情管控政策正面臨轉折點。二零二二年十二月初，中國頒布「關於進一步優化新冠肺炎疫情防控措施，科學精準做好防控工作的通知」，多地已有序採取措施優化新冠疫情政策。二零二二年十一月中旬起，中國當局陸續採取一系列扶持行動以推動物業市場發展，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。該等措施旨在為物業行業注入新資金。於二零二二年十一月十一日，中國人民銀行及中國銀行業監督管理委員會推出16點計劃，包括廣泛採取行動鼓勵金融機構加大對置業人士及開發商的支持(包括延期償還貸款)以確保國家房地產行業穩健發展。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。

本集團的願景是成為卓越可持續城市社區的先驅。可持續發展理念已是集團業務策略中不可或缺的一部分，本集團採用「以人為本」的可持續發展方針，設計及建設整體規劃的社區，在可持續發展方面的卓績廣受認同。

## 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63.25%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	63.33%
羅女士	—	—	236,309,000 (附註2)	236,309,000	63.25%

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擁有，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373,606,164股股份)計算。

## (c) 於本公司相聯法團債券之權益

董事姓名	相關法團名稱	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	32,100,000 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	32,100,000 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 1,000,000 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 63.25%。瑞安投資為 SOCL 之間接全資附屬公司。SOCL 由 Bosrich Unit Trust 擁有，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：

<u>董事姓名</u>	<u>擁有該等須予披露權益或淡倉之公司名稱</u>	<u>於該等公司之職位</u>
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，自二零二一年十二月三十一日(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，自二零二一年十二月三十一日(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。就截至二零二一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) 樂基有限公司(「樂基」，為本公司間接全資附屬公司)、上海永業企業(集團)有限公司(「上海合營夥伴」)與上海復基房地產有限公司(「上海合營公司」)於二零二一年六月七日訂立之增資協議(「增資協議」)，內容有關透過上海合營公司達成合營安排以在中國上海黃浦區三幅土地(「該等上海土地」)進行房地產開發項目，據此，樂基及上海合營夥伴應支付並向上海合營公司的註冊資本出資分別約202,084,730美元及237,142,270美元，詳情載於本公司日期為二零二一年六月七日之公佈以及本公司日期為二零二一年七月二十三日之通函；
- (b) 樂基與上海合營夥伴於二零二一年六月七日訂立之股東協議，內容有關彼等各自就經營及管理上海合營公司業務及事務的權利及責任的規定。上海合營公司將對該等上海土地作出的最高投資金額不得超過人民幣15,100,000,000元，其將由樂基及上海合營夥伴按彼等各自於上海合營公司的股權比例出資(即彼等各自根據增資協議分別完成出資以增加上海合營公司的註冊資本後擁有50%)。詳情載於本公司日期為二零二一年六月七日之公佈以及本公司日期為二零二一年七月二十三日之通函；
- (c) 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；

- (d) 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(即人民路(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;
- (e) 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)有關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; 及
- (f) 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

意向書、股東協議及土地使用權出讓合同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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.shuionland.com](http://www.shuionland.com))。