
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交易商或註冊證券機構、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 浦 東 新 區
更 新 發 展 項 目

本通函所用全部詞彙與本通函「釋義」一節所載者具相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至11頁。

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

* 僅供識別

二零二五年十二月二十二日

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：

「聯繫人」、 「緊密聯繫人」、 「關連人士」、 「百分比率」及 「附屬公司」	指	各自具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「資本承諾」	指	具有本通函「2. 股東協議－註冊資本及資本承諾」一段賦予該詞之涵義
「通函」	指	日期為二零二五年十二月二十二日之本通函
「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	上海三林新天地城市更新建設有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司，由上海陸家嘴、上海瑞安城市更新、上海市浦東房地產及上海三林分別擁有40%、39%、11%及10%
「合營股東」	指	上海瑞安城市更新、上海陸家嘴、上海市浦東房地產及上海三林之統稱，各自為一名「合營股東」
「該地塊」	指	位於中國上海市浦東新區三林鎮西林村之地塊，詳情載於本通函「4. 有關該地塊之資料」一節
「最後實際可行日期」	指	二零二五年十二月十六日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料的最後實際可行日期

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「有限合夥人」	指	上海芄熹實業發展有限公司及上海和峰源置業有限公司，均為於中國成立之有限責任公司，各自為持有上海瑞安城市建設33%合夥權益之有限合夥人
「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
「三林項目」	指	透過合營公司在位於中國上海市浦東新區三林鎮西林村的該地塊上將予進行的更新發展項目，詳情載於本通函「5. 進行該等交易之理由及裨益」一節
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「上海陸家嘴」	指	上海陸家嘴(集團)有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司
「上海市浦東房地產」	指	上海市浦東新區房地產(集團)有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司
「上海三林」	指	上海三林資產管理(集團)有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司
「上海瑞安城市建設」	指	上海瑞安城市建設發展合夥企業(有限合夥)，為有限合夥企業，當中本公司之全資附屬公司作為普通合夥人持有1%合夥權益及作為有限合夥人持有33%合夥權益
「上海瑞安城市更新」	指	上海瑞安城市更新建設有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司及由上海瑞安城市建設全資擁有

釋 義

「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份持有人
「股東協議」	指	上海陸家嘴、上海瑞安城市更新、上海市浦東房地產及上海三林所訂立日期為二零二五年十一月十九日之股東協議，內容有關(其中包括)合營公司的合營安排
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等交易」	指	訂立股東協議及股東協議項下擬進行的交易
「%」	指	百分比

僅供說明之用及除另有說明者外，於本通函內，港幣兌人民幣乃按港幣1.00元兌人民幣0.91145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(副主席)

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：

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

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 浦 東 新 區

更 新 發 展 項 目

1. 緒 言

本公司提述其日期為二零二五年十一月十九日有關該等交易之公佈及其日期為二零二五年十二月九日有關延遲寄發本通函之公佈。本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關該等交易之進一步詳情以及上市規則規定之本公司其他資料。

於二零二五年十一月十九日，董事會宣佈，上海瑞安城市更新(本公司之附屬公司)與上海陸家嘴、上海市浦東房地產及上海三林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浦東新區三林鎮西林村的該地塊上進行更新發展項目(即三林項目)。

2. 股東協議

日期

二零二五年十一月十九日

訂約方

- (1) 上海瑞安城市更新(本公司之附屬公司)；
- (2) 上海陸家嘴；
- (3) 上海市浦東房地產；及
- (4) 上海三林。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，上海陸家嘴、上海市浦東房地產及上海三林以及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

合營公司的目的及業務範圍

成立合營公司的目的是進行三林項目。

合營公司的業務範圍涵蓋(其中包括)房地產開發經營、建設工程施工、建設工程設計、房地產諮詢以及物業管理。

合營公司由上海陸家嘴、上海瑞安城市更新、上海市浦東房地產及上海三林分別擁有40%、39%、11%及10%。

上海瑞安城市更新由上海瑞安城市建設直接全資擁有，而上海瑞安城市建設為有限合夥企業，當中本公司之全資附屬公司作為普通合夥人持有1%合夥權益及作為有限合夥人持有33%合夥權益。因此，本公司於合營公司的實際權益為13.26%。

註冊資本及資本承諾

合營公司的註冊資本為人民幣23.20億元(相當於約港幣25.45億元)，將由上海陸家嘴、上海瑞安城市更新、上海市浦東房地產及上海三林分別認繳人民幣9.28億元(相當於約港幣10.18億元)、人民幣9.048億元(相當於約港幣9.93億元)、人民幣2.552億元(相當於約港幣2.80億元)及人民幣2.32億元(相當於約港幣2.54億元)。

合營股東將向合營公司出資的總資本承諾(「資本承諾」)約為人民幣91.62億元(相當於約港幣100.52億元)，並將由合營股東按比例出資。上海瑞安城市更新將出資的金額約為人民幣35.73億元(相當於約港幣39.20億元)。

本公司之實際資金承諾

本公司將出資之實際資金承諾將約為人民幣12.15億元(相當於約港幣13.33億元)，乃經考慮及按本公司於合營公司之實際權益比例計算。該筆款項應由本集團內部營運資金及外部融資(如適用)撥付。

資本承諾將包括：(a)合營公司的註冊資本；(b)未來資金；及／或(c)合營公司章程及適用法律法規許可的任何其他方式，包括但不限於股東貸款及其他財務資助措施。合營股東將按彼等各自於合營公司資本中的股權比例向合營公司注資，以滿足資金需求。

合營股東的資本承諾乃經參考合營公司進行三林項目及經營合營公司所需的資金需求(包括地塊開發及建設所產生或相關之建設成本或支出，其中包括與該地塊有關之搬遷成本及該地塊之土地出讓金)經訂約方公平磋商後釐定。

三林項目

三林項目之預期時間表如下：

- (a) 該地塊將分階段轉讓予合營公司，其時間表取決於政府搬遷過程之進展情況。本公司預計將於二零二六年下半年取得第一塊地塊，惟須視乎上述搬遷過程及政府土地出讓程序條款之商討情況而定。整體開發週期估計為二零二六年至二零三四年之間約9年。相關地塊轉讓完成後，該地塊之各地塊將歸合營公司(目前並非本公司之附屬公司)所有。

- (b) 合營公司之收入來源將主要包括住宅物業之銷售收入及商業物業之租金收入。假設所有流程按計劃進行，預計合營公司將於二零二七年下半年產生收入。

以上時間表取決於相關部門不時處理及發出任何監管批准所需之時間，有關批准包括(其中包括)國有土地使用證及不動產證書、建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及商品房預售許可證。

未來資金

除註冊資本外，合營公司進一步融資需求應由銀行貸款及其他外部融資撥付。

倘外部融資不足以滿足合營公司需求，合營股東應經代表四分之三以上表決權的股東通過後，(a)按彼等各自於合營公司的股權比例對資本承諾增加出資或提供注資以增加合營公司的註冊資本；或(b)按比例向合營公司提供股東貸款。合營股東亦應提供財務資助或以其於合營公司的股權(如適用)提供質押，以支持合營公司的資金需求。

倘本集團於該等交易中的資本承諾增加，本公司將適時遵守上市規則項下的相關公佈及其他規定。

管理

合營公司董事會由九名董事組成，當中四名由上海陸家嘴提名，三名由上海瑞安城市更新提名，而其他兩名分別由上海市浦東房地產及上海三林提名。

轉讓股權限制

概不允許部分轉讓建議轉讓人持有的合營公司股權。除建議向聯屬人士轉讓外，合營公司股權的任何建議轉讓將受以下股東協議規定的轉讓限制：

- (a) 各合營股東應有就轉讓通知所載相關條款下購買另一合營股東擬出售合營公司股權的優先購買權；

- (b) 上海陸家嘴及上海瑞安城市更新應有就轉讓通知所載相關條款下參與另一方擬出售合營公司股權的隨售權；
- (c) 上海市浦東房地產應有就轉讓通知所載相關條款下參與上海陸家嘴或上海瑞安城市更新擬出售合營公司股權的隨售權。

倘上述權利獲行使，且上海瑞安城市更新(倘該實體仍為本公司之附屬公司)在未來收購或出售合營公司之相關股權，本公司將適時遵守上市規則之相關規定。

利潤分成

合營公司之可分配利潤應按合營股東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) 合營股東以書面形式同意終止；(b) 合營公司存續期間內，任何合營股東依法被吊銷營業執照、責令關閉或者被解散；及(c) 發生股東協議、法律或法規所訂明之慣常情況導致終止。

倘政府最終並未授出所需批准，合營公司將不再對三林項目進行進一步投資，其後合營股東應討論並考慮議決終止股東協議。

股東協議終止後，合營公司應按照以下方式進行清盤且其資產應變現及分配予合營股東：(a) 首先結算清算成本及開支，以及清算組成員之報酬；(b) 隨後向管理層及員工支付任何尚未付工資、薪金、津貼、福利、補貼、獎金及其他報酬；(c) 隨後支付任何未繳稅款；(d) 隨後清償該公司債務；及(e) 在結算(a)至(d)項後，按合營股東各自對資本承諾的實際出資比例分配予合營股東。

3. 該等交易之財務影響

於合營公司的投資將於本公司的綜合財務報表中列賬為「於合營公司的投資」。於合營公司的投資增加將由現金及銀行結餘的減少所抵銷，因此該等交易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。

4. 有關該地塊之資料

該地塊包括位於中國上海市浦東新區三林鎮西林村的地塊。該地塊的總建築面積約為723,885平方米。預期該地塊將主要用於住宅及商業用途。於最後實際可行日期，該地塊目前由中國政府擁有。有關將該地塊轉讓予合營公司之進一步詳情，請參閱本通函「2. 股東協議－三林項目」一段。

5. 進行該等交易之理由及裨益

三林古鎮擁有豐富的文化遺產與風景優美的濱河步道，為本集團提供絕佳契機，以透過在上海最具活力的經濟引擎－浦東新區打造新地標，鞏固本公司在城市更新及商業發展領域的領先地位。鄰近的高科技產業園及前灘中央商務區聚集著大批中高收入年輕人群及家庭在此奮鬥，本公司預期該區域對中高檔住宅產品的需求將十分強勁。

三林項目將有助本集團強化城市更新產品線。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。

鑒於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，該等交易的條款及條件乃經相關訂約方公平磋商後按一般商業條款訂立，且其條款屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

6. 有關合營公司之資料

合營公司於二零二五年十一月二十四日根據中國法律成立為有限責任公司。有關更多詳情，請參閱「2. 股東協議－合營公司的目的及業務範圍」一節。預期合營公司將不會成為本公司的附屬公司，且合營公司的財務業績將不會併入本集團的賬目。

7. 有關本集團及合營股東之資料

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。

上海瑞安城市更新為一家根據中國法律成立之有限責任公司，並為本公司之附屬公司。其由上海瑞安城市建設直接全資擁有，而上海瑞安城市建設為有限合夥企業，當中本公司之全資附屬公司作為普通合夥人持有1%合夥權益及作為有限合夥人持有33%合夥權益。餘下有限合夥人為上海芃熹實業發展有限公司及上海和峰源置業有限公司，各自持有33%合夥權益。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，各有限合夥人及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。上海瑞安城市更新主要從事物業管理、景觀建設項目及建設項目設計。

上海陸家嘴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。其為一家國有企業，最終實益擁有人為上海市浦東新區國有資產監督管理委員會。其主要從事房地產開發經營及建設工程施工。

上海市浦東房地產為一家根據中國法律成立之有限責任公司。其為一家國有企業，最終實益擁有人為上海市浦東新區國有資產監督管理委員會。其主要從事綜合性房地產開發管理、物業管理及物業租賃。

上海三林為一家根據中國法律成立之有限責任公司。其為集體所有制企業，最終實益擁有人為上海浦東新區三林經濟聯合社。其主要從事實業投資與非金融資產管理。

8. 上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條項下有關本集團就該等交易的資本承諾的最高適用百分比率超過25%但少於100%，故該等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，在下述情況下可由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50%並有權出席股東大會並於會上表決以批准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。

董 事 會 函 件

於最後實際可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東及彼等之緊密聯繫人於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，並無股東及彼等之緊密聯繫人需要就批准該等交易放棄投票。因此，根據上市規則第14.44條，可由股東的書面批准以批准該等交易。

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該等交易。

9. 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，該等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該等交易。

10. 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
謹啟

香港，二零二五年十二月二十二日

* 僅供識別

1. 本集團之財務資料

作為參考，本集團截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零二五年六月三十日止六個月的財務資料已於下列文件中披露，有關文件已刊載於聯交所網站(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財政年度之年報(第129頁至227頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0421/2023042100306_c.pdf；
- (ii) 本公司於二零二四年四月十九日刊發的截至二零二三年十二月三十一日止財政年度之年報(第113頁至199頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0419/2024041900305_c.pdf；
- (iii) 本公司於二零二五年四月二十三日刊發的截至二零二四年十二月三十一日止財政年度之年報(第105頁至195頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0423/2025042300352_c.pdf；
及
- (iv) 本公司於二零二五年九月二十四日刊發的截至二零二五年六月三十日止六個月之中期報告(第29頁至57頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0924/2025092400406_c.pdf。

2. 債務聲明

借貸

於二零二五年十月三十一日(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332.77億元，其詳情如下：

- (i) 本集團優先票據總金額人民幣28.84億元，為無抵押及有擔保；
- (ii) 本集團銀行及其他借貸總金額約為人民幣193.18億元，其中人民幣47.87億元為無抵押，而人民幣145.31億元乃透過若干樓宇、投資物業、使用權資產、發展中待售物業、應收款項、銀行存款及附屬公司股權作抵押。在前述的銀行及其他借貸中，總金額人民幣61.56億元為有擔保；總金額人民幣131.62億元為無擔保；
- (iii) 本集團證券化安排收款金額人民幣42.93億元，為有抵押及有擔保；
- (iv) 應付本集團附屬公司之非控制股東款項總金額人民幣800萬元，為無抵押及無擔保；

- (v) 應付本集團一間聯營公司款項金額人民幣6,900萬元，為無抵押及無擔保；
- (vi) 應付本集團合營企業公司款項總金額人民幣400萬元，為無抵押及無擔保；
- (vii) 應付本集團同系附屬公司款項總金額人民幣3.35億元，為無抵押及無擔保；
- (viii) 來自本集團一間聯營公司貸款總金額人民幣57.11億元，為無抵押及無擔保；及
- (ix) 來自本集團合營企業公司貸款總金額人民幣6.55億元，為無抵押及無擔保。

租賃負債

於二零二五年十月三十一日，本集團的租賃負債為人民幣5,000萬元。

或然負債

此外，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向銀行提供擔保。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已授出按揭貸款的抵押品後方告解除。於二零二五年十月三十一日，本集團認為未償付擔保金額並不重大。

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，於二零二五年十月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何其他尚未償還之借款、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，經計及本公司將出資之實際資金承諾、本集團可動用之財務資源(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，以及成功就銀行及其他借貸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

二零二五年上半年，本集團合約物業銷售額為人民幣34.73億元，並錄得人民幣6.99億元的認購銷售額，將陸續於未來數月轉化為正式合約物業銷售。

本集團旨在通過結合內部資源、銀行借貸及債務融資(如適用)，在資金的持續性與靈活性之間維持平衡。於二零二五年上半年，本集團已償還或再融資合共人民幣72.4億元的債務，佔二零二五年到期借貸的79%。本集團將繼續採取高度審慎的資金管理方式，並高度重視以確保現金流量充裕。

中國房地產市場仍處於深度調整期，外部環境不確定性持續高企。當前政策著力點是「更大力度推動房地產市場止跌回穩」和防範金融風險，意味著市場仍處於觸底過程中，尤其是在三四線城市。值得注意的是，在市場整體承壓的背景下，結構性機遇正在顯現——核心城市優質地段的高端住宅項目受改善型需求驅動，仍具備較好的市場表現和發展空間。基於當前市場形勢，本集團將繼續發揮在城市更新、文化保育及社區運營方面的核心競爭優勢與成功經驗，審慎地在長三角及大灣區的一線城市尋求有潛力的發展機遇。

繼「翠湖天地·六和」高層住宅大獲成功後，本集團於二零二五年上半年推出全新系列的風貌聯排別墅。剩餘的聯排別墅預計將於二零二五年下半年及以後推售。在商業方面，「新天地東台里」於九月底開始試營運。這一創新空間坐擁81,000平方米露天商舖，重新定義都市生活，匯聚餐飲、藝術與生活方式多元體驗。東台里旨在通過弘揚本土文化及舉辦文化活動，重振城市活力，打造充滿活力的都市樞紐。

本集團亦將繼續秉持「輕資產策略」拓展業務，並積極探索創新商業模式，以善用旗下品牌(社區品牌「新天地」及豪宅品牌「翠湖天地」)的成功模式與管理經驗。

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，且並無遺漏任何其他事項，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）的股份、相關股份及債券中擁有：(i) 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的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(ii) 記錄於須根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊中的權益及淡倉；或(iii) 根據上市規則中所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	普通股數目				合計	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%

附註：

- (1) 該等股份由羅先生的配偶朱玲玲女士（「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股股份的權益。

- (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」) 持有的1,725,493,996股股份、2,756,414,318股股份及29,847,937股股份。瑞安地產為瑞安投資的全資附屬公司。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持有約63.29%)的全資附屬公司。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的權益。
- (3) 該等百分比乃根據於最後實際可行日期本公司已發行的股份總數(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			合計	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	63.37%
羅女士	—	—	236,309,000 (附註2)	236,309,000	63.29%

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312,000股股份的權益。
- (2) 該等股份由SOCL實益擁有。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，而其信託人為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的股份總數(即373,346,164股股份)計算。

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）的任何股份、相關股份或債券中擁有(i)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的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(ii)記錄於須根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊中的權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

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. 重大不利變動

於最後實際可行日期及據董事所深知，自二零二四年十二月三十一日（即本集團最近期已刊發經審核綜合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。

4. 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。

5. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，自二零二四年十二月三十一日（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。

6. 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。

7. 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會於一年內屆滿或不可於一年內僱主毋須作出賠償(法定賠償除外)而終止之服務協議。

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業務中擁有權益：

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實體名稱	被視為與本集團的業務構成競爭的實體的業務資料	董事於該實體的權益性質
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	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。有關詳情已披露於本公司日期為二零零六年九月二十日之招股書內。就截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司已分別接獲羅先生及SOCL遵守契據項下擬作出之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於直接或間接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)：

- (i) 上海添响創盛企業管理有限公司(「合營企業」，為本公司之間接非全資附屬公司)(作為普通合夥人)與上海瑞安投資集團有限公司(「上海瑞安投資」，為本公司之間接全資附屬公司)、寧波梅山保稅港區國揚果晟投資管理合夥企業(有限合夥)(「寧波基金」)及上海楊浦知識創新區投資發展有限公司(「楊浦知識創新」)(各自作為有限合夥人)於二零二四年十一月五日訂立之有限合夥協議(「有限合夥協議」)，旨在成立有限合夥企業(「有限合夥企業」)，認繳出資總額約為人民幣8,126,000,000元，將由合營企業、上海瑞安投資及寧波基金分別以現金出資人民幣1,000,000元、約人民幣3,802,000,000元及約人民幣3,654,000,000元，以及將由楊浦知識創新以實物出資(透過向有限合夥企業轉讓上海楊浦中央社區發展有限公司(「楊浦中央」，本公司非全資附屬公司)之12.2%股權)及現金出資合共約人民幣669,000,000元。詳情載於本公司日期為二零二四年十一月五日之公佈及本公司日期為二零二四年十一月二十九日之通函；
- (ii) 上海瑞安投資、光僑有限公司(「光僑」，為本公司之間接非全資附屬公司)、泰隆發展有限公司(「泰隆」，為本公司之間接非全資附屬公司)、寧波基金、楊浦知識創新及合營企業於二零二四年十一月五日訂立之合作協議，據此(其中包括)，(i)同時訂立有限合夥協議；(ii)楊浦中央之86.8%股權將由光僑轉讓予有限合夥企業，對價約為人民幣4,706,000,000元；及(iii)上海創智天地發展有限公司(本公司之非全資附屬公司)之99%股權將由泰隆轉讓予有限合夥企業，對價約為人民幣2,668,000,000元。詳情載於本公司日期為二零二四年十一月五日之公佈及本公司日期為二零二四年十一月二十九日之通函；

(iii) Shui On Development (Holding) Limited (「**SODH**」，本公司之附屬公司)、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(「**現有股東**」，各自為本公司之附屬公司)、青島瑞見私募股權投資基金合夥企業(有限合夥)(「**基金**」)、基金普通合夥人1(定義見本公司日期為二零二五年七月三十一日之通函)、基金普通合夥人2(定義見本公司日期為二零二五年七月三十一日之通函)、佛山瑞安天地房地產發展有限公司(「**佛山瑞安**」，本公司之附屬公司)及佛山安盈房地產開發有限公司(「**佛山安盈**」，本公司之附屬公司，連同佛山瑞安統稱「**項目公司**」)於二零二五年六月二十五日訂立之合作協議(「**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，以進行股權轉讓，並透過項目公司持有項目資產(定義見本公司日期為二零二五年七月三十一日之通函)，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(「**股權轉讓**」)，總對價(可予調整)為約人民幣3,490,000,000元。詳情載於本公司日期為二零二五年六月二十五日之公佈及本公司日期為二零二五年七月三十一日之通函；及

(iv) 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

股東協議之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)。