

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)

關連交易

出售物業

董事會宣佈，於二零二五年十二月八日，賣方與買方訂立該協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買該物業。

賣方為本公司之非全資附屬公司。根據上市規則第14A.12(2)(a)條，買方為本公司執行董事兼行政總裁之家屬。因此，由於買方為本公司關連人士(本公司執行董事兼行政總裁)之聯繫人，根據上市規則第14A.07條，買方為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該交易構成本公司的一項關連交易。

由於有關該交易之最高適用百分比率超過0.1%但少於5%，故該交易須遵守上市規則第14A章項下之申報及公佈規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

緒言

董事會宣佈，於二零二五年十二月八日，賣方與買方訂立該協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買該物業。

該協議

該協議之主要條款載列如下：

日期：二零二五年十二月八日

訂約方：(i) 賣方

(ii) 買方

待售資產：該物業

總對價及付款條款：人民幣30,503,566元(相當於約港幣33,561,000元)，其已由買方於簽署該協議時支付。

完成：賣方須於收到該物業之全數對價後將該物業交付予買方。

上述交易之對價乃按公平交易原則釐定，指於中國相關政府部門核准之黃浦區淮海中路街道118街坊地塊價目表上所列該物業之報價。價目表所列之報價乃參照該物業之位置、樓層、面積及每平方米價格後釐定。

進行出售之理由及裨益

根據該協議應付予本集團之總對價為人民幣30,503,566元(相當於約港幣33,561,000元)。於本公佈日期，該物業之未經審核資產淨值約為人民幣25,141,800元(相當於約港幣27,661,000元)。於該交易完成後，本集團預期將確認未經審核收益約人民幣5,361,766元(相當於約港幣5,899,000元)，即於該交易完成時對價與該物業之上述資產淨值之差額。本集團因該交易將錄得之實際收益有待審核，並將於該交易完成當日釐定。該交易之所得款項淨額將用作本集團之一般營運資金。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議乃於本公司日常及一般業務過程中訂立，且該協議之條款按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

有關本公司及訂約方之資料

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。

賣方為一家根據中國法律註冊成立之有限責任公司，並為本公司之非全資附屬公司。賣方主要於中國從事房地產開發及物業管理。

根據上市規則第14A.12(2)(a)條，買方為本公司執行董事兼行政總裁之家屬。

有關中國上海市黃浦區淮海中路街道118街坊地塊之資料

黃浦區淮海中路街道118街坊地塊為中國上海太平橋項目的主要組成部份之一，已發展為高級公寓住宅，總建築面積約為78,000平方米。

上市規則之涵義

賣方為本公司之非全資附屬公司。根據上市規則第14A.12(2)(a)條，買方為本公司執行董事兼行政總裁之家屬。因此，由於買方為本公司關連人士(本公司執行董事兼行政總裁)之聯繫人，根據上市規則第14A.07條，買方為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該交易構成本公司的一項關連交易。

由於有關該交易之最高適用百分比率超過0.1%但少於5%，故該交易須遵守上市規則第14A章項下之申報及公佈規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

由於王女士於該交易中之權益，彼被視為於該交易中擁有重大權益。因此，王女士已就批准該交易之董事會決議案放棄投票。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	買方與賣方就買賣該物業於二零二五年十二月八日訂立之買賣協議
「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
「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
「黃浦區淮海中路 街道118街坊地塊」	指	太平橋項目所開發之物業，其詳情載於本公佈「有關中國上海市黃浦區淮海中路街道118街坊地塊之資料」一節
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂)
「王女士」	指	本公司執行董事兼行政總裁王穎女士
「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

「買方」	指	王女士之聯繫人姚榮美女士
「該物業」	指	位於上海市黃浦區濟南路181弄的住宅單位，總建築面積約為213.91平方米
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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
「平方米」	指	平方米，面積單位
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該交易」	指	根據該協議買賣該物業
「賣方」	指	上海彩興房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司並為本公司之非全資附屬公司
「%」	指	百分比

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0.90891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

承董事會命
瑞安房地產有限公司
主席
羅康瑞

香港，二零二五年十二月八日

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)、王穎女士及孫希灝先生；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、黎韋詩女士及郭敬文先生。