

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。



須予披露交易
收購位於中國上海市閔行區的土地使用權

收購土地使用權

董事會欣然宣佈，於二零二六年一月十六日，本公司之間接非全資附屬公司上海召樓透過掛牌出讓，就收購位於中國上海市閔行區的該地塊之土地使用權與該機構訂立土地使用權出讓合同，對價為人民幣664,330,000元(相當於約港幣739,130,000元)。

上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條項下有關該交易之最高適用百分比率超過5%但少於25%，該交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下申報及公佈之規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准之規定。

收購土地使用權

董事會欣然宣佈，於二零二六年一月十六日，本公司之間接非全資附屬公司上海召樓透過掛牌出讓，就收購位於中國上海市閔行區的該地塊之土地使用權與該機構訂立土地使用權出讓合同，對價為人民幣664,330,000元(相當於約港幣739,130,000元)。

土地使用權出讓合同

土地使用權出讓合同之主要條款載列如下：

日期：二零二六年一月十六日

訂約方：(1) 該機構(出讓人)

(2) 上海召樓(受讓人)

該地塊位置：中國上海市閔行區浦江鎮，東至稼耕路、南至綠地(近老姚家浜)、西至瑞稼路、北至綠地(近沈杜公路)

總建築面積：19,771.69 平方米

土地使用權期限：70年

對價及付款條款：該地塊之對價為人民幣664,330,000元(相當於約港幣739,130,000元)將按下列方式支付：

(i) 簽署土地使用權出讓合同後5個營業日內，支付人民幣132,866,000元(相當於約港幣147,826,000元)作為保證金，該款項亦將計入對價(佔對價之20%)。

(ii) 簽署土地使用權出讓合同後90個營業日內，支付餘額人民幣531,464,000元(相當於約港幣591,304,000元)(佔對價之80%)。

該地塊之交付：該機構同意自該地塊之對價全數付清之日起計15個營業日內將該地塊交付予上海召樓。

該地塊目前預計作住宅用途。對價乃經考慮現行市況、該地塊位置及附近區域地價，透過掛牌出讓方式釐定。本集團將按其於上海召樓之60%股權比例以內部資源撥付對價。

進行該交易之理由及裨益

茲提述本公司日期為二零二三年四月二十日之公佈及本公司日期為二零二三年六月十六日之通函，內容有關(其中包括)召稼樓項目。該地塊位於召稼樓項目(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。

本集團認為，收購該地塊預計將成為本集團土地儲備之戰略補充，其將提高本集團市場份額及於上海住宅市場的影響力。本集團將進一步鞏固本集團於上海城市更新領域的領先地位，且預計會帶來不俗之物業銷售收入，並強化本集團之財務狀況。

董事認為，該交易乃按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

有關本集團及訂約方之資料

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。

上海召樓(本公司之間接非全資附屬公司)為於中國成立的有限責任公司，旨在進行召稼樓項目。上海召樓的主要業務涵蓋(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。

該機構為中國的地方政府機構。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公佈日期，該機構及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條項下有關該交易之最高適用百分比率超過5%但少於25%，該交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下申報及公佈之規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准之規定。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙及表述具有以下涵義：

「聯繫人」、	指	各自具有上市規則賦予該詞之涵義；
「關連人士」、		
「百分比率」及		
「附屬公司」		
「董事會」	指	董事會；
「該機構」	指	上海市閔行區規劃和自然資源局，為中國政府機構；
「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)；
「對價」	指	收購該地塊土地使用權之對價；
「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；
「該地塊」	指	位於中國上海市閔行區浦江鎮之地塊，詳情載於本公佈「土地使用權出讓合同」一節；
「土地使用權出讓合同」	指	該機構與上海召樓所訂立日期為二零二六年一月十六日之上海市國有建設用地使用權出讓合同，內容有關收購該地塊之土地使用權；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「上海召樓」	指	上海召樓天地有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，由上海瑞樓企業管理有限公司(本公司之全資附屬公司)、上海虹橋前灣建設發展有限責任公司及上海浦呈投資發展有限公司分別擁有60%、30% 及 10%；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「該交易」	指	訂立土地使用權出讓合同及其項下擬進行之交易；

「召稼樓項目」	指	透過上海召樓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，詳情載於本公佈「進行該交易之理由及裨益」一節；
「平方米」	指	平方米，為面積單位；及
「%」	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0.89880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。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
主席
羅康瑞

香港，二零二六年一月十六日

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、黎韋詩女士及郭敬文先生。

* 僅供識別