

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)

須予披露交易
出售位於中國重慶市渝中區之物業

出售該物業

董事會欣然宣佈，於二零二六年九月十一日，賣方與買方訂立認購協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買該物業，對價約為人民幣201,000,000元(相當於約港幣232,682,000元)。

上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條項下有關出售事項之最高適用百分比率超過5%但少於25%，故出售事項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。

出售該物業

董事會欣然宣佈，於二零二六年九月十一日，賣方與買方訂立認購協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買該物業，對價約為人民幣201,000,000元(相當於約港幣232,682,000元)。

認購協議

認購協議之主要條款載列如下：

日期： 二零二六年九月十一日

訂約方： 賣方：重慶瑞安天地房地產發展有限公司

買方：重慶晟居閣房地產經紀有限公司

該物業： 位於中國重慶市渝中區瑞天路6號1層、2層、3層、4層、5層、6層之物業

該物業將整體出售。於賣方向買方發出相關書面通知後7日內，訂約方應就各項分層業權物業訂立單獨的商品房買賣合同。

買方同意以「現狀」及帶租約(即該物業受限於若干現有租賃協議)之基準購買該物業。賣方作為該等租賃協議下業主之權利與義務，應由買方承擔。

對價及付款條款： 買方應向賣方支付按金人民幣35,000,000元(相當於約港幣40,517,000元)，其中(a)人民幣10,000,000元(相當於約港幣11,576,000元)已於本公佈日期前支付作為誠意金；(b)人民幣15,000,000元(相當於約港幣17,364,000元)應於簽立認購協議之日支付；及(c)人民幣10,000,000元(相當於約港幣11,576,000元)應於二零二六年十二月十八日或之前支付。按金未必會用於抵扣對價，具體由賣方決定。

對價約為人民幣201,000,000元(相當於約港幣232,682,000元)，應由買方按以下方式支付：

- (i) **2層**：買方應(a)於簽立相關商品房買賣合同之日向賣方支付不少於約人民幣21,000,000元(相當於約港幣24,310,000元)(即該物業2層之對價)之30%作為首期付款；及(b)不遲於二零二六年十二月十九日向賣方支付該物業2層之對價的餘額；
- (ii) **3層及6層**：買方應於簽立相關商品房買賣合同之日向賣方支付對價約人民幣39,000,000元(相當於約港幣45,147,000元)；
- (iii) **1層、4層及5層**：買方應於(a)二零二六年十二月十八日；或(b)簽立相關商品房買賣合同之日(以較早者為準)，向託管賬戶支付約人民幣141,000,000元(相當於約港幣163,225,000元)作為該物業1層、4層及5層之總對價，而該款項應於完成相關業權轉讓後發放予賣方。

先決條件及交付： 賣方應於下列所有條件獲達成之日起120日內向買方交付該物業：

- (i) 買方已悉數支付該物業之對價；
- (ii) 該物業所有樓層之業權轉讓均已完成；及

(iii) 買方已向該物業之現有租戶發出所有確認函，確認其現有租約將繼續有效。

擔保： 倘買方指定第三方簽署任何商品房買賣合同，則買方應以賣方為受益人提供不可撤銷的擔保，以確保該指定第三方適當履行相關商品房買賣合同項下之義務。擔保期應為自各相關商品房買賣合同項下義務到期之日起計三年。

終止： 倘買方拒絕購買該物業之整體，或違反認購協議，則賣方有權終止認購協議並將該物業出售予其他第三方。

釐定對價之基準

對價乃由買方與賣方按一般商業條款公平磋商後釐定，並經參考(其中包括)：(i) 該物業周邊可資比較物業的現行市價；(ii) 當前市況；及(iii) 該物業之位置及質素。

有關該物業之資料

該物業位於中國重慶市渝中區瑞天路6號1層、2層、3層、4層、5層、6層，作商業用途。該物業之總建築面積合計為31,286.56平方米。

截至本公佈日期，該物業之財務業績透過賣方併入本公司之財務報表。於二零二六年六月三十日，該物業之賬面值約為人民幣190,000,000元(相當於約港幣219,948,000元)。下表載列截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度該物業應佔之淨利潤或虧損(稅項前及稅項後)：

	截至十二月三十一日止	
	財政年度	
	二零二四年 人民幣	二零二五年 人民幣
淨利潤／(虧損)(稅項前)	2,000,000 元 (相當於約港幣 2,315,000 元)	(1,000,000 元) (相當於約港幣 (1,158,000 元))
淨利潤／(虧損)(稅項後)	2,000,000 元 (相當於約港幣 2,315,000 元)	(1,000,000 元) (相當於約港幣 (1,158,000 元))

出售事項之財務影響及所得款項用途

根據該物業於二零二六年六月三十日之賬面值，預計本集團不會因出售事項而產生重大收益或虧損。經扣除所有交易稅項及成本後，預期出售事項將產生現金流入淨額約人民幣179,000,000元(相當於約港幣207,214,000元)。本公司擬將出售事項所得款項淨額用作本集團之一般營運資金。

於出售事項完成後，該物業將不再於本公司之綜合財務報表綜合入賬，而本集團將不再自該物業取得任何收入。因此，於出售事項完成後，本集團總收入將每年減少約人民幣14,000,000元(相當於約港幣16,207,000元)。

進行出售事項之理由及裨益

出售事項符合本集團之整體發展策略及業務模式，並為本集團提供了提升商業物業資產週轉率的機會。出售事項將使本集團能夠優化資源配置及加強現金流，從而產生營運資金以支持本集團的持續營運及未來發展。

經考慮中國房地產市場之最新物業市場交易及前景，董事認為，出售事項為本公司以合理價格變現該物業價值之良機。

董事認為，出售事項乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

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。

賣方為一家於中國成立之有限責任公司，本集團持有其19.8%股權，而該物業於本公司之綜合財務報表綜合入賬。其主要業務包括房地產開發及管理，包括重慶新天地之開發、建設、銷售、租賃及物業管理。重慶新天地為中國重慶之商業、文化及金融中心。

買方為重慶晟居閣房地產經紀有限公司，其主要業務包括於中國提供房地產代理服務及進行物業投資。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，買方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條項下有關出售事項之最高適用百分比率超過5%但少於25%，故出售事項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」、 「關連人士」、 「百分比率」、 「附屬公司」	指	各自具有上市規則賦予該詞之涵義；
「商品房買賣合同」	指	根據認購協議另行訂立之重慶市商品房買賣合同；
「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	買賣該物業之總對價，金額約為人民幣201,000,000元(相當於約港幣232,682,000元)；
「按金」	指	買方根據認購協議應付予賣方之總按金人民幣35,000,000元(相當於約港幣40,517,000元)；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	根據認購協議出售該物業；
「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	中華人民共和國香港特別行政區；
「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；
「該物業」	指	位於中國重慶市渝中區瑞天路6號1層、2層、3層、4層、5層、6層之物業；
「買方」	指	重慶晟居閣房地產經紀有限公司，一家於中國重慶註冊成立之公司；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「賣方」	指	重慶瑞安天地房地產發展有限公司，一家於中國成立之有限責任公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「認購協議」	指	賣方與買方就買賣該物業所訂立日期為二零二六年九月十一日之認購協議；
「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0.86384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，二零二六年九月十一日

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、黎韋詩女士、郭敬文先生及司徒默先生。

* 僅供識別