

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)

## 有關出售事項及售後租回物業 之關連交易

### 出售事項及售後租回物業

於二零二四年三月二十五日，上海蟠龍(本公司之非全資附屬公司)與上海青浦徐涇訂立出售協議，據此，上海蟠龍同意出售，而上海青浦徐涇同意購買出售資產，對價約為人民幣1.05億元(相當於約港幣1.16億元)。

於出售事項後，於二零二四年三月二十五日，上海蟠龍(本公司之非全資附屬公司)與上海青浦徐涇訂立租賃協議，據此，上海青浦徐涇同意自交付日期起計十四(14)年期間將該物業出租予上海蟠龍。

### 上市規則之涵義

上海青浦徐涇為上海蟠龍(本公司之非全資附屬公司)之主要股東，故為本公司於附屬公司層面之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立出售協議及租賃協議及其項下擬進行之交易均構成本公司之關連交易。

由於有關出售事項的一個或多個適用百分比率超過1%但全部少於5%，故出售協議項下擬進行之關連交易須遵守上市規則第14A章項下申報及公佈之規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准之規定。

由於有關售後租回的一個或多個適用百分比率超過1%但全部少於5%，故租賃協議項下擬進行之關連交易須遵守上市規則第14A章項下申報及公佈之規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准之規定。

概無董事於出售事項及售後租回中擁有重大利益，亦無董事須就董事會批准出售事項及售後租回之相關決議案放棄投票。

## 出售協議

於二零二四年三月二十五日，上海蟠龍(本公司之非全資附屬公司)與上海青浦徐涇訂立出售協議，據此，上海蟠龍同意出售，而上海青浦徐涇同意購買出售資產，對價約為人民幣1.05億元(相當於約港幣1.16億元)。

出售協議之主要條款載列如下：

日期：                                        二零二四年三月二十五日

訂約方：                                        (i) 上海蟠龍(作為賣方)；及  
                                                        (ii) 上海青浦徐涇(作為買方)

## 將予出售之資產

根據出售協議，出售資產包括該地塊的土地使用權及該物業。

該地塊位於中國上海市青浦區徐涇鎮龍聯路1151號(地塊編號：A02-01)。

該物業為建於該地塊上的酒店，總建築面積約為4,816.45平方米。

截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止兩個財政年度，均無出售資產的應佔純利(除稅前及除稅後)。

## 對價及付款條款

根據出售協議，出售資產之初步對價(含9%增值稅)(「**初步對價**」)約為人民幣1.05億元(相當於約港幣1.16億元)(可按下文「對價調整」一節所述作出調整)，將按下列方式結算：

- (i) 人民幣5,000萬元(相當於約港幣5,500萬元)將於簽署出售協議日期後10個營業日內由上海青浦徐涇支付予上海蟠龍(「**首期款項**」)；
- (ii) 人民幣5,500萬元(相當於約港幣6,100萬元)須不遲於二零二四年三月三十一日由上海青浦徐涇支付予上海蟠龍(「**第二期款項**」)；及
- (iii) 初步對價餘額(可予調整)將於出具審核報告後10個營業日內由上海蟠龍及上海青浦徐涇按下文「對價調整」一節所述方式進行結算(「**餘額**」)。

初步對價由上海蟠龍及上海青浦徐涇考慮(i)獨立物業估值師(「**估值師**」)評估出售資產之初步評估值為人民幣9,650萬元(相當於約港幣1.06億元)；及(ii)9%增值稅後經公平磋商後達致。

估值師為一家由上海青浦徐涇聘請之獨立專業實體。估值師根據估值文件及中國法規，並參考該地塊之土地成本及該物業之建造成本(包括設計及安裝幕牆窗、綜合機電系統工程、地基及圍護工程)，對出售資產所產生之成本進行評估。

經考慮(i)估值師之獨立性；(ii)估值之基準及方法以及構成出售資產評估值之相關數據；及(iii)採納估值師就出售資產之初步評估值及9%增值稅之總額作為初步對價，董事(包括獨立非執行董事)認為，初步對價屬公平合理。

## 對價調整

經上海蟠龍及上海青浦徐涇協定，初步對價將調整至審核報告所載之出售資產之價值(「最終對價」)。上海青浦徐涇須聘請經上海蟠龍認可之獨立核數師並不遲於二零二五年六月三十日出具審核報告。該審核報告乃根據上海青浦徐涇之內部規定，需要對出售資產之價值作進一步評估。

倘最終對價高於上海青浦徐涇已支付的首期及第二期款項，上海青浦徐涇將向上海蟠龍支付相當於最終對價與上海青浦徐涇已支付的首期及第二期款項之間差額之金額，用於結算餘額。倘最終對價低於上海青浦徐涇已支付的首期及第二期款項，上海蟠龍將向上海青浦徐涇支付相當於最終對價與上海青浦徐涇已支付的首期及第二期款項之間差額之金額。倘最終對價等於上海青浦徐涇已支付的首期及第二期款項，則餘額將為零。

根據本集團經考慮出售資產之初步評估值後作出的最佳估計，最高可能的最終對價將為人民幣 1.05 億元(相當於約港幣 1.16 億元)。

## 交付該物業

上海蟠龍向上海青浦徐涇交付該物業須待以下條件獲達成或豁免後方可作實：

- (i) 出售協議已生效且上海蟠龍已收取首期及第二期款項；及
- (ii) 該物業已達至出售協議訂明之交付標準。

於上述條件獲達成或豁免後 10 個營業日內，訂約方將進行檢驗並簽署相關交付書，簽署交付書之日期將為交付日期。倘上海青浦徐涇未能於上述期限內完成驗收及交付手續，則上海蟠龍將被視為自其發出之提示通知內協定之交付期限第二日起已正式將該物業交付予上海青浦徐涇(「交付日期」)。

## 保修期

自交付日期起，上海蟠龍將負責該物業之保養及維修。根據中國相關法規，保修期視乎具體保養及維修類型而有所不同。

## 違約金

倘上海青浦徐涇未能根據出售協議支付全部或部分對價，則該交付應延後至上海青浦徐涇悉數結清逾期對價，且上海青浦徐涇須向上海蟠龍支付違約金，每日按逾期對價的0.002%計算，自付款到期日之翌日至實際付款日期止。

倘上海蟠龍未能根據出售協議按時向上海青浦徐涇交付該物業(除非由於任何不可抗力事件所致)，則上海蟠龍須向上海青浦徐涇支付違約金，每日按上海青浦徐涇已付對價的0.002%計算，自「交付該物業」一節所載條件獲達成或豁免後第10個營業日之翌日至實際交付日期止。

## 終止

倘發生下列情況，上海蟠龍有權單方面終止出售協議：(i)對價付款已逾期超過90天；或(ii)上海青浦徐涇未按上海蟠龍發出的提示通知所訂明的日期辦理該物業驗收及交付。

倘發生下列情況，上海青浦徐涇有權單方面終止出售協議：(i)上海青浦徐涇聘請的合資格檢驗機構認為主體架構不合格；或(ii)因為上海蟠龍原因，上海青浦徐涇未能於規定期限內取得房產證。倘上海青浦徐涇行使其單方面終止出售協議的權利，其必須在可行使該權利日期起計30天內書面通知上海蟠龍，否則，上海青浦徐涇將被視為已放棄該權利，且出售協議將繼續有效。

## 租賃協議

於出售事項後，於二零二四年三月二十五日，上海蟠龍(本公司之非全資附屬公司)與上海青浦徐涇訂立租賃協議，據此，上海青浦徐涇同意自交付日期起計十四(14)年期間將該物業出租予上海蟠龍。

租賃協議之主要條款載列如下：

- 日期：                                二零二四年三月二十五日
- 訂約方：                                (i) 上海青浦徐涇(作為出租人)；及
- (ii) 上海蟠龍(作為承租人)

## 租金

上海蟠龍根據租賃協議應付上海青浦徐涇的租金總額約為人民幣7,700萬元(相當於約港幣8,500萬元)，乃經租賃協議訂約方公平磋商後達致，並經參考(i) 現行市況；(ii) 該物業附近相似物業的現行市場租金；(iii) 該物業的狀況；及(iv) 該物業的總建築面積後釐定。每月租金須於每個曆月首日預付。租賃協議項下的付款預期將由本集團於其日常及一般業務過程中以內部資源撥付。

## 分租

上海青浦徐涇同意上海蟠龍有權於租賃協議租期內分租該物業。

## 訂立出售協議及租賃協議的理由及裨益

經考慮上海近期的市況、本集團改善其資產周轉率及提升資金效率的輕資產策略，以及出售資產之初步評估值，本公司認為，儘管預計產生並不重大的虧損金額，但出售事項乃本集團處置出售資產以獲取回報，並以有利的成本為本集團產生額外營運資金之良機。

本集團主要從事租賃及管理商業物業。訂立租賃協議乃於本集團之日常及一般業務過程中進行，並將加強本集團之租賃業務。本集團預計將從該物業之分租賺取穩定的租金收入。

鑒於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，出售協議及租賃協議均於本集團之日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，且出售協議及租賃協議之條款及其項下擬進行之交易屬公平合理、按正常商業條款訂立，並符合本公司及其股東的整體利益。

### 財務影響及所得款項用途

基於出售資產之初步對價約為人民幣1.05億元(相當於約港幣1.16億元)及出售資產於二零二三年十二月三十一日之賬面值為人民幣1.01億元(相當於約港幣1.11億元)，並經考慮相關稅項及其他開支後，預計本集團不會因出售事項而產生重大收益或虧損(即預期虧損約為人民幣240萬元(相當於約港幣260萬元)(有待審核))。對價擬用於本集團之一般營運資金。

根據適用於本集團之國際財務報告準則第16號，本集團將於其綜合財務狀況表中將本集團根據租賃協議將支付之租金確認為一項使用權資產之收購，而該收購根據上市規則第14A章將構成本公司之一次性關連交易。根據國際財務報告準則第16號，租賃協議項下之使用權資產價值估計約為人民幣5,500萬元(相當於約港幣6,100萬元)，即整個租賃協議租期內應付租金總額之估計現值。

### 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。



上海蟠龍，本公司之非全資附屬公司，為於中國成立之有限責任公司，用作發展位於中國上海市青浦區之該地塊及周邊地塊。上海蟠龍(i)由本公司間接擁有80%；(ii)由上海西虹橋商務開發有限公司(該公司為一家於中國成立之國有有限責任實體，主要從事房地產開發和管理)擁有10%；及(iii)由上海青浦徐涇擁有10%。

上海青浦徐涇為於中國成立之有限責任公司，主要從事資產管理。上海青浦徐涇由上海青浦區徐涇經濟聯合社全資擁有，而上海青浦區徐涇經濟聯合社為於中國註冊之上海青浦徐涇區村民之集體經濟組織，除「上市規則之涵義」一節所披露者外，其為本公司及其關連人士之獨立第三方。

### 上市規則之涵義

上海青浦徐涇為上海蟠龍(本公司之非全資附屬公司)之主要股東，故為本公司於附屬公司層面之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立出售協議及租賃協議及其項下擬進行之交易均構成本公司之關連交易。

由於有關出售事項的一個或多個適用百分比率超過1%但全部少於5%，故出售協議項下擬進行之關連交易須遵守上市規則第14A章項下申報及公佈之規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准之規定。

由於有關售後租回的一個或多個適用百分比率超過1%但全部少於5%，故租賃協議項下擬進行之關連交易須遵守上市規則第14A章項下申報及公佈之規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准之規定。

概無董事於出售事項及售後租回中擁有重大利益，亦無董事須就董事會批准出售事項及售後租回之相關決議案放棄投票。



## 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：

「審核報告」	指	獲聘請審核出售資產價值的獨立核數師所編製的審核報告；
「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)；
「關連人士」、 「主要股東」、 「百分比率」及 「附屬公司」	指	各自具有上市規則所賦予的涵義；
「對價」	指	初步對價或最終對價(視情況而定)；
「交付日期」	指	具有本公佈「交付該物業」一節界定的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「出售協議」	指	上海蟠龍(作為賣方)與上海青浦徐涇(作為買方)就出售事項所訂立日期為二零二四年三月二十五日之出售協議；
「最終對價」	指	具有本公佈「對價調整」一節界定的涵義；
「首期及第二期款項」	指	首期款項及第二期款項的統稱；
「首期款項」	指	具有本公佈「對價及付款條款」一節界定的涵義；
「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；
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則；
「初步對價」	指	具有本公佈「對價及付款條款」一節界定的涵義；
「該地塊」	指	位於中國上海市青浦區徐涇鎮龍聯路1151號(地塊編號：A02-01)之地塊；
「租賃協議」	指	上海青浦徐涇(作為出租人)與上海蟠龍(作為承租人)就售後租回所訂立日期為二零二四年三月二十五日之租賃協議；
「售後租回」	指	於出售事項完成後租賃該物業；
「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、澳門特別行政區及台灣)；
「該物業」	指	建於該地塊上的酒店；
「餘額」	指	具有本公佈「對價及付款條款」一節界定的涵義；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「出售事項」	指	上海蟠龍將出售資產轉讓予上海青浦徐涇；
「出售資產」	指	該地塊的土地使用權及該物業；
「第二期款項」	指	具有本公佈「對價及付款條款」一節界定的涵義；

「上海蟠龍」	指	上海蟠龍天地有限公司，一家於中國成立之有限責任公司及為本公司之非全資附屬公司；
「上海青浦徐涇」	指	上海青浦徐涇資產經營管理有限公司，一家於中國成立之有限責任公司；
「平方米」	指	平方米，為面積單位；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「估值師」	指	具有本公佈「對價及付款條款」一節界定的涵義；及
「%」	指	百分比。

僅就本公佈而言及除另有訂明者外，港幣兌人民幣乃按港幣1.00元兌人民幣0.90792元之匯率換算。概不表示任何人民幣及港幣金額於相關日期已經或可以按上述匯率或其他匯率兌換，或根本不能兌換。

承董事會命  
瑞安房地產有限公司  
主席  
羅康瑞

香港，二零二四年三月二十五日

於本公佈日期，執行董事為羅康瑞先生(主席)、羅寶瑜女士、王穎女士(行政總裁)及孫希灝先生(財務總裁及投資總裁)；以及獨立非執行董事為白國禮教授、麥卡錫•羅傑博士、黎定基先生、沈達理先生、吳雅婷女士、吳港平先生、蘇錦樑先生及黎韋詩女士。

\* 僅供識別