

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就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之任何損失承擔任何責任。



Shui On Land Limited **瑞安房地產有限公司***

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：272)

須予披露的交易

收購位於中國上海市虹橋區的土地

董事會欣然宣佈，於二零一零年九月三十日，本公司已成功投得位於中國上海市虹橋區的土地，價格為人民幣 3,188,000,000 元。於二零一零年九月三十日，本公司與房地產交易中心訂立中標通知書，確認投得土地。

由於收購事項在上市規則第 14.07 條項下的相關適用百分比比率高於 5%但低於 25%，收購事項構成本公司的一項須予披露的交易，並須遵守上市規則有關申報和公佈之規定，但獲豁免遵守股東批准之規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零一零年九月三十日，本公司作為投標人已成功投得位於中國上海市虹橋區的土地，價格為人民幣 3,188,000,000 元。於二零一零年九月三十日，本公司與房地產交易中心訂立中標通知書，確認投得土地。

中標通知書

- 日期：二零一零年九月三十日
- 訂約方：(a) 本公司(作為中標人)；及
(b) 房地產交易中心(作為招標人)。
- 主要條款：中標通知書確認收購事項合乎其項下之條款及條件之規定。根據中標通知書，收購事項須待市規土局與本公司或其提名公司簽訂土地的國有建設用地使用權出讓合同確立。

代價

代價總額為人民幣 3,188,000,000 元。為房地產交易中心根據中國相關法律及法規於二零一零年九月三十日舉行的公開競買活動的成交金額。代價總額較《國有建設用地使用權出讓預申請須知》所載之土地最低起始價人民幣 2,824,670,000 元溢價約 12.9%。本集團將部份以內部資源及部分以銀行借款撥付代價。

投標保證金人民幣 564,920,000 元(相當於約港幣 641,950,000 元)已經由本公司支付，餘額將根據國有建設用地使用權出讓合同及相關文件支付。

進行收購事項的原因

土地毗鄰且直接連接上海虹橋交通樞紐。預計上海虹橋交通樞紐將成為長江三角洲一個重要的經濟中心，並將成為上海通往中國其他地區的重要門戶。根據上海市政府最新建議的發展規劃，上海虹橋交通樞紐將由一個強勁的交通運輸網絡(包括國際機場、高速城際列車站、磁懸浮客站、城市軌道線及高速公路客運站)所支持。由於土地地理位置靠近上海虹橋交通樞紐，董事相信收購事項乃本集團一個珍貴且獨特的投資良機。此外，收購項目與本集團在中國的業務策略及業務模式一致。

董事(包括獨立非執行董事)認為，收購事項乃按一般商業條款，於本公司日常及一般業務過程中訂立。收購事項具商業利益，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體最佳利益。

上市規則的涵義

由於收購事項在上市規則第 14.07 條項下的相關適用百分比比率高於 5%但低於 25%，收購事項構成本公司的一項須予披露的交易，並須遵守上市規則有關申報和公佈之規定，但獲豁免遵守股東批准之規定。

一般資料

在收購事項完成後，本公司將透過其全資附屬公司持有及發展土地。

本公司(透過其附屬公司及聯繫人)為中國主要房地產發展商之一。本集團主要在中國從事房地產開發、銷售、租賃、管理及長期持有優質住宅、辦公樓、零售、娛樂及文化物業。

市規土局(作為出讓人)管理土地資源及土地使用的目的以配合中國上海市虹橋區的市區發展規劃。

房地產交易中心的主要功能為登記中國上海市的土地交易並就土地使用權交易進行招標、拍賣及公開掛牌。

經作出一切合理查詢後，就董事所悉、所知及所信，市規土局、房地產交易中心及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「收購事項」	指	本公司於二零一零年九月三十日成功競標收購土地的土地使用權；
「聯繫人」、 「關連人士」、 「附屬公司」	指	各自具有上市規則所賦予之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，一家於開曼群島成立之有限公司，其股份於聯交所上市；

「中標通知書」	指	由本公司及房地產交易中心於二零一零年九月三十日就收購事項訂立的協議；
「董事」	指	本公司之董事；
「總建築面積」	指	總建築面積；
「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；
「上海虹橋交通樞紐」	指	位於上海市長寧區、閔行區和青浦區三區交界處的交通樞紐，佔地面積約 26.26 平方公里，將成為上海連接中國其他地區的重要交通樞紐；
「土地」	指	位於中國上海市虹橋商務核心區一期 06 地塊(申虹路以西、蘇虹路以南、申長路以東及舟虹路以北)，為一個綜合用途發展項目，地塊出讓面積約 62,300 平方米，而估計可發展地上總建築面積將約為 233,140 平方米；
「市規土局」	指	位於中國上海市的上海市規劃和土地管理局；
「房地產交易中心」	指	位於中國上海市的上海市房地產交易中心土地交易市場；
「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，並不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；

「股東」	指	本公司普通股股本之持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「國有建設用地使用權 出讓預申請須知」	指	由市規土局就競投土地而刊發的國有建設用地使 用權出讓預申請須知；及
「%」	指	百分比。

除本公佈另有所指外且僅為說明用途，人民幣按港幣 1.00 元兌人民幣 0.88 元的兌換率兌換為港幣。這並非表示任何人民幣金額已經或可以按照上述兌換率或任何其他兌換率換算。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
主席
羅康瑞

香港，二零一零年九月三十日

於本公佈日期，本公司的執行董事為羅康瑞先生（主席兼行政總裁）、王克活先生、尹焯強先生及李進港先生；本公司的非執行董事為梁振英議員；以及本公司的獨立非執行董事為龐約翰爵士、鄭維健博士、馮國綸博士、白國禮教授、麥卡錫·羅傑博士及邵大衛先生。

* 僅供識別