



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)

收購上海勝境置業有限公司

本公司的全資附屬公司僑邦已於2006年11月27日就收購勝境的全部繳足註冊資本與賣方訂立該等協議，現金代價不超過人民幣318,984,000元。勝境擁有位於上海楊浦區一幅土地的發展權，可建地上樓面面積合共約為137,400平方米，將發展成為辦公樓及商用物業。

就董事會經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方概無與本公司及其任何附屬公司有任何關連，亦並非本公司或其附屬公司的關連人士(定義見上市規則)。

根據上市規則，收購事項並非須予公佈交易。

於2006年11月27日，本公司的全資附屬公司僑邦與賣方就買賣勝境的全部繳足註冊資本訂立該等協議，現金代價不超過人民幣318,984,000元，該等協議乃按其本身的條款而訂立，且受其條件所規限。

勝境擁有土地的發展權。目前，土地獲批准發展的可建地上樓面面積為137,400平方米。根據勝境就向空軍購入土地而與空軍訂立的現有協議，待土地上的樓宇落成後，勝境須把退還地區讓予空軍。解放軍轉讓出讓地區乃受獨立的土地使用權授出程序監管。待解放軍批准及支付土地使用權費用後，房屋土地資源管理局將發出國有土地使用權證。

勝境預期，待向空軍支付協定金額及向房屋土地資源管理局遞交授出軍事用地的有關批文後，其將可獲發國有土地使用權證。

預期收購事項將於取得土地的國有土地使用權證及悉數支付代價後完成。

代價

僑邦應予賣方之現金代價總額將不高於人民幣318,984,000元。代價須扣減勝境就興建退還地區所涉及的建築成本及稅項，而有關金額須與空軍協定。倘若最終批出的建築樓面面積少於137,400平方米，代價亦可相應調低。

代價金額乃訂約各方按公平原則釐定，並已計及賣方已付予空軍的土地使用權費、實際支付的開發費用及賣方的溢利。收購事項的資金將全數來自本公司的內部資源。

代價總額須以下列方式支付：

- 人民幣40,000,000元將於簽立該等協議時支付作保證金；
- 人民幣10,000,000元將待獲得有關審批機關就收購事項發出批文及外匯管理局批准結匯後支付；
- 另人民幣90,944,000元將待獲得有關審批機關就勝境增加註冊資本發出批文及外匯管理局批准結匯後支付；
- 另不多於人民幣82,536,000元的款額將待與空軍就勝境興建退還地區所涉及的建築成本及稅項達成協議後支付；
- 另不多於人民幣47,752,000元的款額將待勝境取得土地的國有土地使用權證後支付；及
- 餘額將待所有必須的許可證(如建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證)獲簽發後支付。

除支付予賣方的代價總額外，僑邦並同意向空軍直接支付人民幣263,016,000元，該筆款項為勝境就原先收購土地所欠負空軍的尚未繳付代價。

條件

收購事項須待有關中國審批機關(a)於2006年12月7日或之前批准收購事項及勝境增加註冊資本；(b)於2006年12月14日或之前獲得外匯管理局批准結匯；及(c)於2006年12月31日或之前取得土地的國有土地使用權證後，方可作實。

終止

訂約各方可於發生(其中包括)以下事項時終止該等協議：

- 倘若於2006年12月31日或之前尚未獲發土地的國有土地使用權證；
- 倘若僑邦應予空軍的代價超逾人民幣263,016,000元(為勝境現時欠負空軍的尚未繳付代價)；及
- 倘若最終批出的建築樓面面積少於137,400平方米。

進行收購事項的原因

本公司及其附屬公司的主要業務為在中國從事開發、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。按招

股章程所載，本公司的策略性增長趨勢，將主要以本公司已在當中設有發展項目的城市及其他具備適當特性的大城市為目標選址。收購事項倘獲有關中國審批機關批准且完成，將為本公司上市以來首次增添其土地儲備，並符合本公司落實內部增長的策略，以及透過提供額外辦公樓物業發展上海創智天地項目。土地接鄰生活工作區(現稱為創智坊)的北部，將提升上海創智天地項目的規模，亦可滿足楊浦區辦公樓的巨大需求。

誠如招股章程所披露，本公司暫時選出八個城市(包括昆明)作為日後項目的優先地點。此過程一般涉及與有關地方政府進行試探性的討論，以發展該等計劃，而且在適當時候可能需進行正式招標。儘管有關該等開發時間及城市優先次序尚未確定，本公司仍繼續致力開拓該等機會。

一般事項

本公佈乃本公司遵照上市規則第13.09(1)條之披露規定而作出。根據上市規則，收購事項並非須予公佈交易。

釋義

「收購事項」	指	由僑邦按該等協議的條款及受其條件所限下，收購勝境的全部繳足註冊資本
「該等協議」	指	僑邦與勝境全體股東同於2006年11月27日訂立之原則性協議及股份轉讓協議；據此，僑邦有條件地同意收購勝境的全部繳足註冊資本
「空軍」	指	解放軍空軍
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份在聯交所上市
「土地」	指	一幅位於中國上海楊浦淞滬路700號的土地，亦稱為新江灣城3坊1丘24號地塊A
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「解放軍」	指	中國人民解放軍
「中國」	指	中華人民共和國
「退還地區」	指	土地上的樓宇建成後，建築樓面面積為23,000平方米的區域
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「招股章程」	指	本公司就其在聯交所上市而於2006年9月20日刊發的招股章程
「勝境」	指	上海勝境置業有限公司，一家在中國成立的有限公司，由賣方(為獨立第三方)實益擁有
「僑邦」	指	僑邦有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	梁錦華及羅仕貴(分別擁有勝境繳足註冊資本的90%及10%)

承董事會命
主席
羅康瑞

香港，2006年11月29日

於本公佈刊發日期，本公司的董事為羅康瑞先生、王英偉先生、夏達臣先生、龐約翰爵士**、梁振英議員**、鄭維健博士**、馮國倫博士**、白國禮教授**、麥卡錫•羅傑博士**及邵大衛先生**。

* 僅供識別

** 獨立非執行董事