

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，並明確表示概不會就本公佈全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的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)

關 連 交 易

上 海 楊 浦 中 央 社 區 發 展 有 限 公 司
註 冊 資 本 增 加

董事會宣佈，修訂協議已於二零零七年八月十四日簽署，據此上海楊浦(本公司擁有70%權益的附屬公司)的註冊資本由60,500,000美元增加77,000,000美元至137,500,000美元。光僑(本公司的附屬公司，持有上海楊浦70%股權)將按溢價8,470,000美元以現金注資77,000,000美元，即股本增加額的全部。上海楊浦知識創新區(持有上海楊浦其餘30%股權)將不參與向上海楊浦注入任何額外股本。

修訂協議完成後，光僑於上海楊浦註冊資本的權益將由70%增加16.8%至86.8%，而上海楊浦知識創新區的權益將由30%攤薄16.8%至13.2%。根據上市規則第14A.13(1)(b)(i)條，收購事項構成本公司的一項關連交易，由於根據上市規則計算的各項適用百分比比率均低於2.5%，收購事項僅須遵守上市規則第14A.45至14A.47條的申報及公佈規定。根據上市規則第14A.11(4)(c)條附註2，上海楊浦不再為本公司的關連人士。

1. 修訂協議

日期： 二零零七年八月十四日

訂約方： 光僑

上海楊浦知識創新區

A. 收購事項

根據修訂協議，本公司附屬公司上海楊浦的註冊資本由60,500,000美元增加77,000,000美元至137,500,000美元。

光僑將按溢價8,470,000美元以現金注入股本增加額的全部77,000,000美元(即合共85,470,000美元)，而上海楊浦知識創新區將不參與向上海楊浦注入任何額外股本。修訂協議完成後，光僑於上海楊浦股本的權益將由70%增加16.8%至86.8%，而上海楊浦知識創新區的權益將由30%攤薄16.8%至13.2%。

修訂協議的完成須待相關中國政府部門批准後方可作實。

B. 代價

總代價85,470,000美元須以現金付予上海楊浦，預計將於上海市外國投資工作委員會發出批准收購事項的證明後三個月內支付。代價相當於註冊資本增加額77,000,000美元另加11%的溢價8,470,000美元。約50%的代價以內部資源支付，其餘以本集團未動用的現有銀行融資支付。

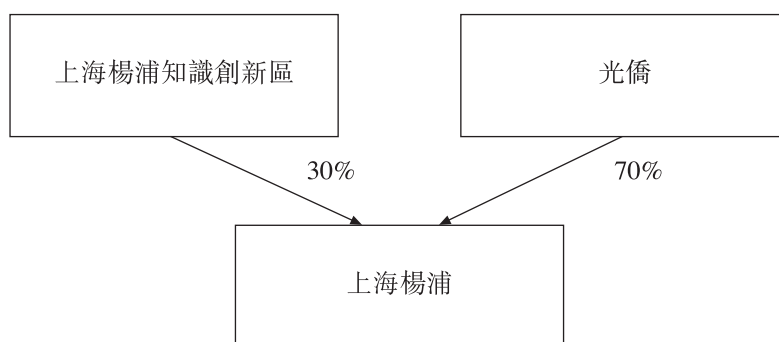
代價乃參照上海楊浦的資金需求、上海楊浦於二零零六年十二月三十一日的公平值為人民幣529,291,947元的獨立估值，再由訂約方公平磋商後釐定。溢價8,470,000美元相當於股本增加額77,000,000美元的11%，乃根據訂約方參考上海楊浦的估值，以及考慮到鄰近地區地價的增幅，經公平磋商後釐定。

2. 修訂協議完成前後的股權架構

A. 修訂協議完成前的股權架構

緊接修訂協議完成前上海楊浦的股權架構載於圖一：

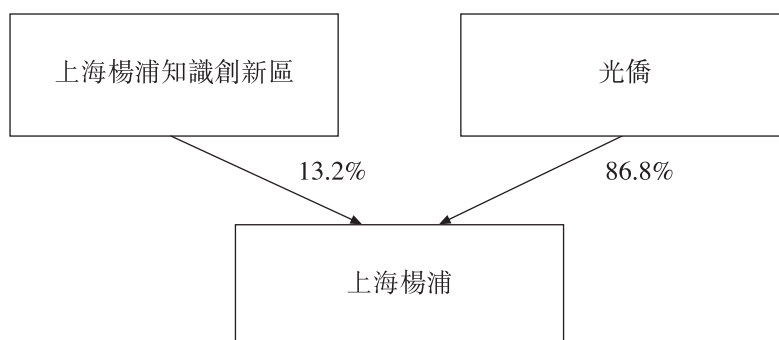
圖一



B. 修訂協議完成後的股權架構

緊隨修訂協議完成後上海楊浦的股權架構載於圖二：

圖二



3. 上海楊浦的財務資料

根據上海楊浦截至二零零六年十二月三十一日止年度的未經審核財務報表，上海楊浦的資產淨值為人民幣487,817,203元。

根據上海楊浦截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止兩個年度的未經審核財務報表，上海楊浦截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止兩個年度的除稅及非經常項目前虧損淨額分別為人民幣13,619,234元及人民幣13,560,901元，而上海楊浦於上述年度的除稅及非經常項目後虧損淨額分別為人民幣13,619,234元及人民幣6,281,658元。

4. 上海楊浦的進一步資料及進行收購事項的理由

上海楊浦(本公司的附屬公司)的主要業務為發展本公司的上海創智天地項目。該項目為城市核心發展項目，毗鄰上海中心區東北部楊浦區的多所重點大學及院校。該項目的發展仍在進行中。

為加快上海創智天地項目的發展進度及為該項目提供額外資金，光僑與上海楊浦知識創新區(均為上海楊浦的股東)同意訂立修訂協議，以增加上海楊浦的註冊資本。董事相信，中國房地產市場需求強勁，增加本集團於上海創智天地項目的權益為一個良好機遇。董事會(包括本公司的獨立非執行董事)相信，修訂協議的條款屬公平合理，而交易亦屬按一般商業條款作出，符合本公司及股東的整體利益。

5. 有關本公司及上海楊浦知識創新區的資料

本公司(透過其附屬公司及聯營公司)為中國主要房地產發展商之一。本集團主要於中國從事發展、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。

上海楊浦知識創新區的主要業務為由楊浦區政府控制的投資控股公司，該公司現時持有上海楊浦30%股權。

6. 上市規則的涵義

上海楊浦知識創新區持有上海楊浦30%股權，根據上市規則，其為上海楊浦的控制人及本公司的關連人士。根據上市規則第14A.13(1)(b)(i)條，收購事項構

成本公司的一項關連交易，由於根據上市規則計算的各項適用百分比比率均低於2.5%，收購事項僅須遵守上市規則第14A.45至14A.47條的申報及公佈規定。

根據上市規則第14A.11(4)(c)條附註2，上海楊浦不再為本公司的關連人士。

釋義

「收購事項」	指	修訂協議完成後，光僑於上海楊浦的股權比例由70%增加16.8%至86.8%；
「修訂協議」	指	光僑與上海楊浦知識創新區於二零零七年八月十四日就修訂合營協議而訂立的修訂協議；
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予的涵義；
「董事會」	指	本公司董事會；
「光僑」	指	光僑有限公司，於香港註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司；
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，於開曼群島註冊成立的公司，其股份於聯交所上市；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「合營協議」	指	光僑與上海楊浦大學城投資發展有限公司(現已更名為上海楊浦知識創新區)於二零零三年六月十三日訂立的合營協議，其後經上述訂約方以協議作出修訂；

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國；
「人民幣」	指	中國法定貨幣，人民幣；
「上海創智天地項目」	指	上海創智天地項目，為城市核心發展項目，毗鄰上海中心區東北部楊浦區的多所重點大學及院校；
「上海楊浦」	指	上海楊浦中央社區發展有限公司，於中國註冊成立的公司，為本公司非全資附屬公司，前稱上海楊浦大學城中央社區發展有限公司；
「上海楊浦知識創新區」	指	上海楊浦知識創新區投資發展有限公司，於中國註冊成立的公司，前稱上海楊浦大學城投資發展有限公司；
「主要股東」	指	具有上市規則賦予的涵義；及
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣，美元。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
主席
羅康瑞

香港，二零零七年八月十四日

於本公佈刊發日期，本公司的執行董事為羅康瑞先生及夏達臣先生；本公司的非執行董事為梁振英議員；而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