

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)

公 佈
主 要 交 易 — 地 塊 收 購 事 項

董事會欣然宣佈，於二零零七年十一月三十日，該等香港公司(本公司的間接全資附屬公司)以人民幣75.1億元(約為79.05億港元)的價格成功競得位於中國佛山市市中心的該地塊。於二零零七年十一月三十日，該等香港公司與土地交易中心訂立成交確認書，確認該等香港公司成功競得該地塊。

由於就上市規則第14.07條而言，收購該地塊(即「收購事項」)涉及的適用百分比比率高於25%但低於100%，故根據上市規則，收購事項構成本公司的一項主要交易。

根據上市規則，收購事項須經股東批准後方可作實。瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及New Rainbow Investments Limited為一組有密切聯繫的股東，各自為Shui On Company Limited的附屬公司，分別持有本公司940,000,000股股份、788,845,761股股份及526,279,964股股份。彼等合共持有本公司已發行股本

約53.87%。由於概無股東須就收購事項放棄投票權，本公司已根據上市規則第14.44條就批准收購事項獲得瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及New Rainbow Investments Limited的書面批准，以代替在股東大會上獲得股東批准。一份載有(其中包括)收購事項相關資料的通函，將根據上市規則在實際可行情況下盡快寄發予股東。

1. 緒言

董事會欣然宣佈，於二零零七年十一月三十日，該等香港公司(本公司的間接全資附屬公司)代表本集團以人民幣75.1億元(約為79.05億港元)的價格成功競得位於中國佛山市市中心的該地塊。

2. 競標及收購事項詳情

競標開始日期 : 二零零七年十一月二十一日

競標結束日期 : 二零零七年十一月三十日

訂約方 : 土地交易中心，作為招標人。本公司確認董事在作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，土地交易中心及其最終實益擁有人乃獨立於本公司及其關連人士的第三方。

該等香港公司，作為中標人

標的 : 該地塊

目的 : 發展該項目，該地塊及該項目的詳情載於下文標題為「該地塊及該項目的資料」一節。

成交確認書

於二零零七年十一月三十日，該等香港公司與土地交易中心訂立成交確認書，確認該等香港公司成功競得該地塊。根據成交確認書的條款，收購事項須待(a)該地塊之發展符合中國政府的拆遷計劃，(b)中國政府批准該項目的總規劃設計方案，(c)支付該地塊的代價，(d)在六個月內組建中國項目公司，及(e)簽署該地塊的土地使用權合同後，方可作實。

代價及付款條款

根據成交確認書，透過成功競投收購該地塊土地使用權的總代價為人民幣75.1億元(約為79.05億港元)，須按以下方式以現金支付：

<u>支付日期</u>	<u>支付金額</u>
二零零七年十一月十九日	人民幣12億元(約為12.63億港元) (作為競標按金)
二零零八年一月二十九日或之前	人民幣10.53億元(約為11.08億港元)
代價餘款(相當於總代價的70%) 將按該地塊拆遷進度分期支付	人民幣52.57億元(約為55.34億港元)

代價為該等香港公司在土地交易中心根據中國相關法律、法規於二零零七年十一月二十一日至三十日期間舉行的公開競標下的競標金額。該金額乃參考鄰近類似地段的平均市價釐定。本集團將部份以內部資源及部份以銀行借款撥付代價。

3. 該地塊及該項目的資料

該地塊佔地約為639,320平方米，其中規劃淨用地面積約為517,471平方米。佛山市政府已開始該地塊的拆遷工程，面積約為24,410平方米的首個已拆遷完畢的地段預期於支付收購事項總代價30%後一個月內交付予本集團。組成該地塊的其餘地段預期將分期拆遷及交付，整個該地塊預期於二零一零年前或左右交付予本集團。然而，該地塊各地段的交付時間安排將視乎拆遷進度作出調整。根據土地交易中心簽發的競標文件所附的該地塊的土地使用權合同文本，將交付已拆遷完畢的地塊予中標人，即佛山市政府將負責與該地塊拆遷有關的所有拆遷成本及相關成本。

該項目將成為佛山的一個大型市中心重建發展項目，配備綜合多功能社區，包括總建築面積約1,500,000平方米的辦公樓、零售、酒店、文化設施及住宅物業及「佛山天地」（一個類似於上海新天地的歷史重建項目）。該項目以臨近該地塊的兩處受保護遺迹（即祖廟（一間古廟）及東華里（清代由富人居住的一條街巷））命名。根據本集團的業務模式，如有合適機會，本集團亦可能會邀請策略夥伴共同投資該項目，惟現時並無確定任何明確計劃或條款。

4. 進行收購事項的理由及裨益

該項目與本集團發展大型多期綜合房地產項目的業務模式及核心競爭力相配合。董事相信，收購事項為本集團拓寬其資產及盈利基礎的投資良機及在中國發展成為另一個新地標。

董事認為，收購事項的條款屬公平合理，且收購事項乃按一般商業條款訂立，符合本公司及股東的整體最佳利益。

5. 有關土地交易中心的資料

土地交易中心，作為中國佛山市政府的受托人，其主要職能包括：(i)負責禪城區範圍內土地轉讓、租賃及按揭的初審、土地交易鑒證，以及計算及代收相關稅項及費用；及(ii)處理中國政府機關及其他企業或個別人士就土地使用權交易進行招標、拍賣及公開掛牌的要求。

6. 有關本公司的資料

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。

7. 上市規則的涵義

由於就上市規則第14.07條而言，收購事項涉及的適用百分比比率高於25%但低於100%，故根據上市規則，收購事項構成本公司的一項主要交易。

根據上市規則，收購事項須經股東批准後方可作實。瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及New Rainbow Investments Limited為一組有密切聯繫的股東，各自為Shui On Company Limited的附屬公司，分別持有本公司940,000,000股股份、788,845,761股股份及526,279,964股股份。彼等合共持有本公司已發行股本約53.87%。由於概無股東須就收購事項放棄投票權，本公司已根據上市規則第14.44條就批准收購事項獲得瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及New Rainbow Investments Limited的書面批准，以代替在股東大會上獲得股東批准。

一份載有(其中包括)收購事項相關資料的通函，將根據上市規則在實際可行情況下盡快寄發予股東。

釋義

「收購事項」	指	根據二零零七年十一月三十日成功競標收購該地塊的土地使用權；
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予的涵義；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，一家在開曼群島註冊成立的公司，其股份在香港聯合交易所有限公司上市；
「成交確認書」	指	該等香港公司與土地交易中心於二零零七年十一月三十日訂立的協議；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣，港元；
「該等香港公司」	指	興合有限公司、益勵有限公司、盈源有限公司、立恒有限公司、東享有限公司、南詠有限公司、才邦有限公司及源捷有限公司，均為於香港註冊成立的有限責任公司，且各為本公司的間接全資附屬公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「該地塊」	指	位於中國廣東省佛山市禪城區人民路(燎原路)南側、祖廟路兩側、城門頭路兩側、建新路(兆祥路)北側及市東路兩側的一幅土地，地塊面積約為639,320平方米，其中規劃淨用地面積約為517,471平方米；
「土地交易中心」	指	中國佛山市禪城區土地交易中心，佛山市國土資源局轄下之中國佛山市政府之受托人；

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國；
「該項目」	指	與發展該地塊相關的項目；
「人民幣」	指	中國法定貨幣，人民幣；及
「股東」	指	本公司股份的持有人；

除非本公佈另有指明且僅為說明，人民幣按1.00港元兌人民幣0.95元的匯率換算為港元，並不代表任何人民幣金額已經或可以按上述匯率或任何其他匯率換算。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
主席
羅康瑞

香港，二零零七年十一月三十日

於本公佈刊發日期，本公司的執行董事為羅康瑞先生(主席兼行政總裁)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