



新闻稿

收购上海瑞安广场和新天地朗廷酒店 -增强投资组合，酒店业务将收入进一步多元化

- 拟收购 Rimmer Investments Limited (“Rimmer”) 的总股本及 Magic Garden Investments Limited (“Magic Garden”) 66.7% 的股份。Rimmer 及 Magic Garden 分别间接持有上海瑞安广场80%及上海新天地朗廷酒店100%股权（合共称为“交易”）
- Rimmer 和 Magic Garden 目前由非直资附属公司持有，为瑞安房地产有限公司（简称“瑞安房地产”或“公司”）的最终控股股东
- 瑞安广场高端租户将带来的经常性租金收益，同时加入新天地朗廷酒店，在上海新天地商圈打造了一个“生活-工作-娱乐”的全方位社区，因此本交易必将使瑞安房地产受益
- 本交易的总对价最高不超过21.71亿港元，公司将以近期股价溢价12.5%的价格发行新股来支付对价。总对价的计算基于以下几点：根据独立物业评估机构对物业的估值以调整的有形资产净值，转让若干股东贷款及承担若干债务
- 本交易系瑞安房地产的须予披露的关联交易，因此须获得独立股东的多数通过

(2011年9月9日, 香港) 瑞安房地产 (以下简称“公司”，股份代号: 272) 今日宣布，公司从控股股东收购两个优质投资物业，包括瑞安广场80%的有效股权和新天地朗廷酒店66.7%的有效股权，二者均位于上海新天地商圈。

瑞安广场为商务用及办公用楼宇，位于中国上海市黄浦区淮海中路333号（2011年卢湾区和黄浦区合并之前位于卢湾辖区），总建筑面积约为65,815平方米。瑞安



广场于1997年竣工，目前已有诸多跨国公司和知名的国内公司入驻。2011年7月31日，物业估值约为31亿元人民币，相当于每平方米47,000元人民币。

新天地朗廷酒店位于中国上海市黄浦区（之前称为卢湾区）淮海中路108街坊 4/1 丘，毗邻上海新天地。酒店于2010年10月开始试运营，预计将于2012年3月正式开业。新天地的朗廷酒店拥有357间套房，总建筑面积达53,795平方米。该物业估值约为20亿元人民币，相当于每平方米37,100元人民币。

本次交易的主要目的是通过投资位于上海黄浦区繁华商业区的两处地产增强公司旗下的物业投资组合。黄浦区是上海市的核心商业区之一，且是购物者的天堂。

瑞安广场的高端租户及高出租率将为公司带来又一个经常性租金收益来源。另一方面，收购新天地朗廷酒店所带来的酒店行业收入贡献，将使公司的收入进一步多元化。最近公司与朗廷酒店集团有限公司建立战略合作关系，可见本次收购符合公司的发展策略及业务拓展计划。

交易对价以发行新股支付。根据协议，新股发行价格比近期股价溢价12.5%。以非现金对价获得高质量资产极大地促进了公司的发展，同时保留资本实力，公司未来仍有能力进行其他的战略部署。

瑞安房地产董事总经理兼行政总裁李进港对此次交易评价说：“注入上海瑞安广场和新天地朗廷酒店将进一步提升瑞安房地产的物业投资组合质量。上海新天地是上海市中心仅有的几个综合社区之一，是外国游客的主要观光景点。近期淮海中路完成了数个商业大楼的升级改造，现可称为上海版的“第五大道”，许多国际知名奢侈品牌在此开设旗舰店。这些有利因素都正不断提升上海新天地的社区的房产潜在价值。”

瑞安房地产董事总经理兼财务总监尹焯强指出：“根据2011年6月30日的数据，此次交易将使瑞安房地产的股本和总资产分别增加约6.8%和8.4%。”



两处高质量资产的注入显示了大股东罗康瑞先生对于将瑞安房地产建成中国领先的地产开发商的支持与信心，并保证已竣工和施工中投资及开发地产组合的均衡发展。

罗先生接受12.5%的溢价，说明在当前严峻的市场条件下，他对公司的发展及这些资产对瑞安房地产未来的贡献都十分有信心。

根据上市规则，瑞安房地产有限公司作为公司的大股东，是公司的关联人士。因此根据上市规则第14A章13条，本次交易为关联交易。在有关交易中，上市规则中规定的有关百分比率高于5%但低于25%，因而有关交易也构成本公司须予披露的交易。因此，有关交易须遵守上市规则有关申报、公告及独立股东批准之规定。

渣打银行担任此次交易中瑞安房地产的财务顾问。

瑞安房地产简介

瑞安房地产（股份代号：272）总部设于上海，为瑞安集团在中国内地的房地产旗舰公司，瑞安房地产在发展大型、多用途城市核心重建项目方面拥有卓越的成绩。公司目前在中国内地主要城市的中心地段拥有八个处于不同开发阶段的项目，土地储备达1,310万平方米（约1,140万平方米发展为可供出租及可供销售面积，约170万平方米为会所、停车位和其他设施）。公司于2006年10月4日在香港联交所上市，是当年上市最大的地产企业。瑞安房地产于2007年3月获纳入恒生综合指数系列200只股份及恒生流通指数系列。

欲进一步了解瑞安房地产相关信息，请登录公司网站

www.shuionland.com

媒体咨询请联络：

瑞安房地产

香港

Ms. Ingrid Tang

Ms. Evan Hung

电话：(852) 2879 1860

中国内地：

Ms. Ingrid Tang

Ms. Joyce Zhou

电话：(86 21) 6386 1818



电子邮件：corpcomm@shuion.com.hk

电子邮件：cc-sh@shuion.com.cn