



新聞稿

收購上海瑞安廣場和新天地朗廷酒店

-增強投資組合，酒店業務將收入進一步多元化

- 擬收購 Rimmer Investments Limited (『Rimmer』)的總股本及Magic Garden Investments Limited (『Magic Garden』) 66.7%的股本。Rimmer 及Magic Garden 分別間接持有上海瑞安廣場80%及上海新天地朗廷酒店100%股權 (合共稱為『交易』)
- Rimmer和Magic Garden目前由非直資附屬公司持有，為瑞安房地產有限公司 (簡稱『瑞安房地產』或『公司』) 的最終控股股東
- 瑞安廣場高端租戶將帶來的經常性租金收益，同時加入新天地朗廷酒店，在上海新天地商圈打造了一個『生活-工作-娛樂』的全方位社區，因此本交易必將使瑞安房地產受益
- 本交易的總對價最高不超過21.71億港元，公司將以近期股價溢價12.5%的價格發行新股來支付對價。總對價的計算基於以下幾點：根據獨立物業評估機構對物業的估值以調整的有形資產淨值，轉讓若乾股東貸款及承擔若乾債務
- 本交易系瑞安房地產的須予披露的關聯交易，因此須獲得獨立股東的多數通過

(2011年9月9日，香港)瑞安房地產 (以下簡稱『公司』，股份代號: 272) 今日宣布，公司從控股股東收購兩個優質投資物業，包括瑞安廣場80%的有效股權和新天地朗廷酒店66.7%的有效股權，二者均位於上海新天地商圈。

瑞安廣場為商務用及辦公用樓宇，位於中國上海市黃浦區淮海中路333號 (2011年盧灣區和黃浦區合並之前位於盧灣轄區)，總建築面積約為65,815平方米。瑞安



廣場於1997年竣工，目前已有諸多跨國公司和知名的國內公司入駐。2011年7月31日，物業估值約為31億元人民幣，相當於每平方米47,000元人民幣。

新天地朗廷酒店位於中國上海市黃浦區（之前稱為盧灣區）淮海中路108街坊 4/1 丘，毗鄰上海新天地。酒店於2010年10月開始試運營，預計將於2012年3月正式開業。新天地的朗廷酒店擁有357間套房，總建築面積達53,795平方米。該物業估值約為20億元人民幣，相當於每平方米37,100元人民幣。

本次交易的主要目的是通過投資位於上海黃浦區繁華商業區的兩處地產增強公司旗下的物業投資組合。黃浦區是上海市的核心商業區之一，且是購物者的天堂。

瑞安廣場的高端租戶及高出租率將為公司帶來又一個經常性租金收益來源。另一方面，收購新天地朗廷酒店所帶來的酒店行業收入貢獻，將使公司的收入進一步多元化。最近公司與朗廷酒店集團有限公司建立戰略合作關係，可見本次收購符合公司的發展策略及業務拓展計劃。

交易對價以發行新股支付。根據協議，新股發行價格比近期股價溢價12.5%。以非現金對價獲得高質量資產極大地促進了公司的發展，同時保留資本實力，公司未來仍有能力進行其他的戰略部署。

瑞安房地產董事總經理兼行政總裁李進港對此次交易評價說：『注入上海瑞安廣場和新天地朗廷酒店將進一步提昇瑞安房地產的物業投資組合質量。上海新天地是上海市中心僅有的幾個綜合社區之一，是外國游客的主要觀光景點。近期淮海中路完成了數個商業大樓的昇級改造，現可稱為上海版的『第五大道』，許多國際知名奢侈品牌在此開設旗艦店。這些有利因素都正不斷提昇上海新天地的社區的房產潛在價值。』

瑞安房地產董事總經理兼財務總裁尹焯強指出：『根據2011年6月30日的數據，此次交易將使瑞安房地產的股本和總資產分別增加約6.8%和8.4%。』



兩處高質量資產的注入顯示了大股東羅康瑞先生對於將瑞安房地產建成中國領先的地產開發商的支持與信心，並保證已竣工和施工中投資及開發地產組合的均衡發展。

羅先生接受12.5%的溢價，說明在當前嚴峻的市場條件下，他對公司的發展及這些資產對瑞安房地產未來的貢獻都十分有信心。

根據上市規則，瑞安房地產有限公司作為公司的大股東，是公司的關聯人士。因此根據上市規則第14A章13條，本次交易為關聯交易。在有關交易中，上市規則中規定的有關百分比率高於5%但低於25%，因而有關交易也構成本公司須予披露的交易。因此，有關交易須遵守上市規則有關申報、公告及獨立股東批准之規定。

渣打銀行擔任此次交易中瑞安房地產的財務顧問。

瑞安房地產

瑞安房地產(股份代號:272)總部設于上海,為瑞安集團在中國內地的房地產旗艦公司。瑞安房地產在發展大型、多用途城市核心重建項目方面擁有卓越的成績。公司目前在中國內地主要城市的中心地段擁有八個處於不同開發階段的項目,土地儲備達1,310萬平方米(約1,140萬平方米發展為可供出租及可供銷售面積,約170萬平方米為會所、停車位和其他設施)。公司于2006年10月4日在香港聯合交易所上市,為該年最大型的中國房地產企業上市項目。瑞安房地產于2007年3月獲納入恒生綜合指數系列200只股份及恒生流通指數系列。

欲進一步了解瑞安房地產相關信息，請登錄公司網站

www.shuionland.com

媒體諮詢請聯絡：

瑞安房地產

香港

Ms. Ingrid Tang

Ms. Evan Hung

電話：(852) 2879 1860

中國內地：

Ms. Ingrid Tang

Ms. Joyce Zhou

電話：(86 21) 6386 1818



電子郵件：corpcomm@shuion.com.hk

電子郵件：cc-sh@shuion.com.cn