

香港交易及結算所有限公司及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，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚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之有限責任公司)  
(股份代號：272)

**主要交易 –**  
**股份購買協議**

**股份購買協議**

董事會欣然宣佈，於二零一五年十二月十八日，本公司全資附屬公司瑞安房地產發展(作為買方)與Taipingqiao 116(作為賣方)訂立股份購買協議，據此Taipingqiao 116同意出售而瑞安房地產發展同意收購有關Portspin的銷售股份及債務權益，最高總代價為563,000,000美元(相等於約4,363,419,000港元)(可予調整)。

截至本公佈日期，Portspin分別由瑞安房地產發展及Taipingqiao 116擁有約39.86%及60.14%。成交後，受限於Taipingqiao 116行使保留權利(定義見下文)，Portspin將成為本公司的間接全資附屬公司。

**上市規則的涵義**

由於有關收購事項的最高適用百分比率超過25%但少於100%，收購事項構成本公司的主要交易，須遵守上市規則第十四章之申報、公告及股東批准之規定。

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，概無股東於收購事項中擁有重大權益，因此，倘本公司召開股東大會批准收購事項，概無股東須放棄投票。

瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司、Chester International Cayman Limited、Lanvic Limited、Boswell Limited、Merchant Treasure Limited及Doreturn Limited均由Shui On Company Limited控制並共同構成一組有緊密聯繫的股東，分別持有1,198,103,792股股份、1,450,808,826股股份、183,503,493股股份、573,333,333股股份、708,448,322股股份、150,000,000股股份及293,319,781股股份，相當於本公司於本公佈日期已發行股本約56.78%。

本公司已根據上市規則第14.44條就收購事項取得瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司、Chester International Cayman Limited、Lanvic Limited、Boswell Limited、Merchant Treasure Limited及Doreturn Limited的書面批准，因此不會為審議收購事項召開股東特別大會。

## 1. 緒言

董事會欣然宣佈，於二零一五年十二月十八日，本公司全資附屬公司瑞安房地產發展(作為買方)與Taipingqiao 116(作為賣方)訂立股份購買協議，據此Taipingqiao 116同意出售而瑞安房地產發展同意收購有關Portspin的銷售股份及債務權益，最高總代價為563,000,000美元(相等於約4,363,419,000港元)(可予調整)。

截至本公佈日期，Portspin分別由瑞安房地產發展及Taipingqiao 116擁有約39.86%及60.14%。成交後，受限於Taipingqiao 116行使保留權利(定義見下文)，Portspin將成為本公司的間接全資附屬公司。

## 2. 股份購買協議

股份購買協議的主要條款如下：

- 日期：二零一五年十二月十八日
- 訂約方：(1) 瑞安房地產發展(作為買方)；及  
(2) Taipingqiao 116(作為賣方)
- 收購事項的性質：Taipingqiao 116同意出售而瑞安房地產發展同意購買：
- (1) 於初步成交日期時不附帶一切產權負擔的初步銷售股份及初步債務權益，連同於初步成交日期所有隨附的權利及利益；及
- (2) 於最終成交日期時不附帶一切產權負擔的最終銷售股份及最終債務權益，連同於最終成交日期所有隨附的權利及利益，
- 惟在各情況下均須遵守及受限於股份購買協議的條款及條件。
- 代價：(1) 初步銷售股份及初步債務權益的代價合共將為156,000,000美元(相等於約1,209,047,000港元)；及
- (2) 最終銷售股份及最終債務權益的代價合共將為407,000,000美元(相等於約3,154,372,000港元)，另加獲利能力金額(如適用及可予調整)。

受限於股份購買協議，瑞安房地產發展應(a)於初步成交日期向Taipingqiao 116支付初步代價，及(b)於最終成交日期向Taipingqiao116支付最終代價及獲利能力金額(如適用)。

根據萊坊測計師行有限公司於二零一五年七月三十一日就TPQ116進行的物業估值，TPQ116的公平值為人民幣6,934,000,000元。收購事項的代價乃由訂約方進行公平磋商及經計及TPQ116於二零一五年七月三十一日的公平值及Portspin於二零一五年七月三十一日的經調整資產淨值後釐定。

收購事項的代價將以本集團獲授的銀行貸款撥付。

**獲利能力** : 倘根據股份購買協議獲利能力條件(定義見下文)能達成，於最終成交日期，除最終代價外，瑞安房地產發展須按以下基準向Taipingqiao 116支付獲利能力金額：

獲利能力金額應為(以較低為準)：

(i) 15,000,000美元(或，倘保留權利(定義見下文)獲行使，則為9,655,074美元)；或

(ii) 利用以下公式計算的金額：

獲利能力金額 = (實際純利 - 基礎純利) x 已售建築面積 % x (1 - 預扣稅 %) x 98% x 相關百分比  
(分別於股份銷售協議內界定)

上述公式乃參照(其中包括)銷售TPQ116房地產單位所得的實際純利而定。

「獲利能力條件」指以下兩項條件：(i)TPQ116房地產單位的平均售價超過每平方米人民幣135,000元；及(ii)TPQ116房地產已售單位的可銷售總面積為不少於TPQ116房地產所有單位合共的可銷售總面積的50%。

各次成交前的先決條件 : 瑞安房地產發展有責任達致各次成交，惟須待Taipingqiao 116向瑞安房地產發展交付其所簽署的證書，確認在任何重大方面並無違反股份購買協議所載任何Taipingqiao 116的保證後，方告完成。

倘於任何適用的成交日期或之前並無達成上述條件(或獲瑞安房地產發展豁免(視乎情況而定))，除非股份購買協議明確規定，否則股份購買協議將自動終止及概無訂約方可向股份購買協議的任何其他訂約方提出任何索償，惟因訂約方於終止日期前因違反股份購買協議而引起的任何索償除外。

成交 : 各次成交將於其適用成交日期落實。

## 保留部分權益

Taipingqiao 116 有權將有關最終成交而轉讓予瑞安房地產發展的最終銷售股份數目由 (a) 52,191 股 Portspin 已發行股份 (佔 Portspin 已發行股本約 42.10%) 減少至 (b) 33,594 股 Portspin 已發行股份 (佔 Portspin 已發行股本約 27.10%)，於此情況下，待轉讓的最終債務權益將按比例減少 (「保留權利」)。倘保留權利獲行使，Taipingqiao 116 將保留 18,597 股 Portspin 已發行股份，佔 Portspin 已發行股本的 15% 及債務權益的 24.94%。倘 Taipingqiao 116 於二零一五年十二月三十一日或之前向瑞安房地產發展提交書面通知，則可行使保留權利。

倘 Taipingqiao 116 及時行使保留權利，則最終代價總數將由 407,000,000 美元減少至 261,981,394 美元 (相等於約 2,030,434,398 港元)。

## 提名 Portspin 董事

由初步成交起至初步成交後，只要 Taipingqiao 116 持有任何 Portspin 股份，即有權委任最少一名董事加入 Portspin 董事會。倘保留權利獲行使，由最終成交起至最終成交後，Taipingqiao 116 將無權委任任何董事加入 Portspin 董事會。

### 3. 對合營協議的修訂

茲提述本公司日期為二零一三年九月三十日有關瑞安房地產發展、Taipingqiao 116 及 Portspin 就 Portspin 而訂立的合營協議的公佈。於二零一五年十二月十八日，瑞安房地產發展、Taipingqiao 116 及 Portspin 訂立合營修訂協議，以 (其中包括) 修訂合營協議若干條文以反映股份購買協議及據此擬進行的交易。

根據合營修訂協議，(其中包括) 每名股東有權按照其於 Portspin 不時持有的股份比例向 Portspin 董事會提名董事人選及罷免及替換任何以此方式獲提名的人士，而每名股東有權可就其於 Portspin 擁有的每份百分之二十 (20%) 權益提名一 (1) 名董事；然而，惟規定：(i) 只要 Taipingqiao 116 擁有 Portspin 任何股份，其即有權委任不少於一 (1) 名董事加入 Portspin 董事會及委任不少於一 (1) 名董

事加入各 Portspin 集團公司(除 Portspin 外)的董事會；(ii) 只要瑞安房地產發展擁有 Portspin 任何股份，即有權委任不少於一(1)名董事加入 Portspin 董事會及委任不少於一(1)名董事加入各 Portspin 集團公司(除 Portspin 外)的董事會；及(iii) 倘瑞安房地產發展擁有 Portspin 的 50% 或以上股份，即有權委任不少於三(3)名董事加入 Portspin 董事會。倘保留權利獲行使，自最終成交起及之後，Taipingqiao 116 將無權委任任何董事加入 Portspin 董事會或委任任何董事加入任何其他 Portspin 集團公司的董事會。

#### 4. 有關 PORTSPIN 的資料

Portspin 為一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司。透過其附屬公司，Portspin 間接持有於 TPQ116 進行的發展項目的土地使用權(主要由住宅發展項目(包括總規劃建築面積約為 90,000 平方米的停車位)組成)。截至本公佈日期，Portspin 由瑞安房地產發展及 Taipingqiao 116 分別持有約 39.86% 及 60.14%。

##### 有關 Portspin 的財務資料

截至二零一四年十二月三十一日止的財政年度，Portspin 的經審核綜合資產淨值、營業額及除稅前後虧損分別約為人民幣 151,000,000 元、人民幣零元、人民幣 27,000,000 元及人民幣 27,000,000 元。

截至二零一三年十二月三十一日止的財政年度，Portspin 的經審核綜合資產淨值、營業額及除稅前後純利分別約為人民幣 75,000,000 元、人民幣零元、人民幣 15,000,000 元及人民幣 15,000,000 元。

於二零一五年七月三十一日，Portspin 的未經審核綜合資產淨值約為人民幣 133,000,000 元。

## 5. 有關本集團及 TAIPINGQIAO 116 的資料

本集團為中國領先房地產發展商之一。本集團主要於中國從事開發、銷售、租賃、管理及擁有優質住宅、辦公樓、零售、娛樂及文化物業。

Taipingqiao 116 為一家根據英屬維爾京群島法律註冊成立之投資控股有限責任公司，由 Trophy Property Development L.P. 直接全資擁有。

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，Taipingqiao 116 及其最終實益擁有人均為獨立於本公司的第三方。

## 6. 收購事項的理由及裨益

由於近期降息及過往受抑制的需求爆發，上海住宅物業市場重現猛烈勢頭。TPQ116 預期於二零一五年年底前開始預售。收購事項將增加本集團於住宅領域的投資，令本集團整合上海的知名住宅項目。根據萊坊測計師行有限公司於二零一五年七月三十一日進行的估值，股份購買協議的代價較 Portspin 的經調整資產淨值折讓 4.3%。

董事(包括獨立非執行董事)認為，股份購買協議乃按正常商業條款訂立、屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

## 7. 上市規則的涵義

由於有關收購事項的最高適用百分比率超過 25% 但少於 100%，收購事項構成本公司的主要交易，須遵守上市規則第十四章之申報、公告及股東批准之規定。

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，概無股東於收購事項中擁有重大權益，因此，倘本公司召開股東大會批准收購事項，概無股東須放棄投票。

瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司、Chester International Cayman Limited、Lanvic Limited、Boswell Limited、Merchant Treasure Limited及Doreturn Limited均由Shui On Company Limited控制並共同構成一組有緊密聯繫的股東，分別持有1,198,103,792股股份、1,450,808,826股股份、183,503,493股股份、573,333,333股股份、708,448,322股股份、150,000,000股股份及293,319,781股股份，相當於本公司於本公佈日期已發行股本約56.78%。

本公司已根據上市規則第14.44條就收購事項取得瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司、Chester International Cayman Limited、Lanvic Limited、Boswell Limited、Merchant Treasure Limited及Doreturn Limited的書面批准，因此不會為審議收購事項召開股東特別大會。

## 8. 寄發通函

一份載有(其中包括)收購事項進一步詳情的通函將根據上市規則於二零一六年一月十二日或之前寄發予股東。

## 9. 警告

收購事項須待若干先決條件達成(或獲豁免)後方告成交且可在若干情況下終止。因此，無法保證收購事項將會成交。股東、一般投資者及本公司證券持有人在買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 10. 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」 指 根據股份收購協議收購有關Portspin的銷售股份及債務權益；

「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之公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：272)；
「成交」	指	初步成交或最終成交(如適用)；
「成交日期」	指	初步成交日期或最終成交日期(如適用)；
「債務權益」	指	初步債務權益及最終債務權益的統稱；
「董事」	指	本公司董事；
「獲利能力金額」	指	根據股份購買協議的獲利能力金額；
「最終成交」	指	完成銷售及購買最終銷售股份及最終債務權益；
「最終成交日期」	指	二零一七年十二月二十九日，除非獲Taipingqiao 116及瑞安房地產發展雙方以書面形式另行協定；
「最終代價」	指	最終銷售股份及最終債務權益的代價總共應為407,000,000美元(相等於約3,154,372,000港元)，加上獲利能力金額(如適用及可予調整)；
「最終債務權益」	指	Taipingqiao 116對其授予Portspin的若干股東貸款(連同應計利息)的權利中與最終銷售股份部分相應的有關部分；
「最終銷售股份」	指	Portspin股本中每股面值0.001美元的52,191股已發行股份(佔Portspin已發行股本約42.10%)(可予調整)；

「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「初步成交」	指	完成銷售及購買初步銷售股份及初步債務權益；
「初步成交日期」	指	二零一五年一月二十日，除非獲Taipingqiao 116及瑞安房地產發展雙方以書面形式另行協定；
「初步代價」	指	初步銷售股份及初步債務權益的代價總共應為156,000,000美元(相等於約1,209,047,000港元)；
「初步債務權益」	指	Taipingqiao 116對其授予Portspin的若干股東貸款(連同應計利息)的權利中與初步銷售股份部分相應的有關部分；
「初步銷售股份」	指	Portspin股本中每股面值0.001美元的22,367股已發行股份(佔Portspin已發行股本約18.04%)；
「合營協議」	指	瑞安房地產發展、Taipingqiao 116及Portspin訂立日期為二零一三年九月三十日有關Portspin的合營協議；
「合營修訂協議」	指	瑞安房地產發展、Taipingqiao 116及Portspin訂立日期為二零一五年十二月十八日有關修訂合營協議的修訂協議；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；

「Portspin」	指	Portspin Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司；
「Portspin 集團公司」	指	任何 Portspin 及其附屬公司；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括台灣、香港及中國澳門特別行政區；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「銷售股份」	指	初步銷售股份及最終銷售股份的統稱；
「股份購買協議」	指	瑞安房地產發展及 Taipingqiao 116 於二零一五年十二月十八日訂立有關收購與 Portspin 有關的銷售股份及債務權益的股份購買協議；
「股份」	指	本公司每股面值 0.0025 美元的普通股股份；
「股東」	指	股份持有人；
「瑞安房地產發展」	指	Shui On Development (Holding) Limited，一家根據開曼群島法律註冊成立的有限公司及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；
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「Taipingqiao 116」	指	Taipingqiao 116 Development Company Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司；
「TPQ116」	指	於中國上海市黃浦區第 116 號地塊進行的發展項目，主要由一個住宅發展項目(包括停車位)組成，其土地使用權由 Portspin 直接或透過一間或多間附屬公司擁有；

「美元」 指 美利堅合眾國法定貨幣美元；及

「%」 指 百分比

承董事會命  
瑞安房地產有限公司  
主席  
羅康瑞

香港，二零一五年十二月十八日

僅供說明之用，於本公佈內美元金額已經按1美元兌7.7503港元之匯率換算。該匯率不應視為表示美元實際可以該匯率或任何其他匯率換算，或完全可予換算。

於本公佈日期，執行董事為羅康瑞先生(主席)及黃月良先生；而獨立非執行董事為龐約翰爵士、馮國綸博士、白國禮教授、麥卡錫•羅傑博士及邵大衛先生。

\* 僅供參考