

本公佈僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購證券的要約或邀請。

香港聯合交易所有限公司及香港中央結算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。

除本公佈另有界定外，本公佈所用詞彙與本公司於2006年9月20日刊發的招股章程（「招股章程」）所界定的詞語具相同涵義。



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)

有關瑞安廣場及廣州瑞安中心的選擇權

本公司公佈，在本公司於香港聯交所上市後而於2006年11月3日舉行的首個董事會會議上，根據招股章程所披露的安排，本公司獨立非執行董事已考慮應否行使授予本公司有關其最終控股公司Shui On Company Limited於上海瑞安廣場及廣州瑞安中心的保留權益的選擇權。

出席會議的獨立非執行董事（並無任何執行董事出席會議）經考慮由獨立財務顧問編撰的顧問報告後，認為目前行使選擇權收購瑞安廣場權益或廣州瑞安中心權益並不符合本公司及其股東的最佳利益。

根據招股章程所披露的安排，在本公司於香港聯交所上市後而於2006年11月3日舉行的首個董事會會議上，出席會議的本公司獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）已考慮應否行使授予本公司有關其最終控股公司Shui On Company Limited於上海瑞安廣場的保留權益（「瑞安廣場權益」）及廣州瑞安中心的保留權益（「廣州瑞安中心權益」）的選擇權。法國巴黎百富勤融資有限公司（「法國巴黎百富勤」）已獲委任為獨立財務顧問，就行使該等選擇權是否符合本公司及其股東最佳利益而向獨立非執行董事提供意見。

根據獨立非執行董事獲呈交及通知的該等基礎，並依據有關理由、假設及資格，法國巴黎百富勤的意見概述如下：

就瑞安廣場權益而言

儘管從競爭角度而言，行使有關瑞安廣場權益的選擇權符合本公司利益，惟目前行使有關瑞安廣場權益的選擇權未必符合本公司及其股東的最佳利益。務請注意多項因素，包括基於本集團現有內部資源有限而須籌集外部融資，以及根據上市規則進一步發行股份或可轉換為本公司股本證券的證券受到限制。按所呈列外部借貸所用的基礎及假設，每股盈利僅會輕微上升，而本集團的資產負債比率將會增加，且本集團的資產淨值將維持不變。本公司得悉，按較遜於原定條款進行借貸或會對本集團的每股盈利造成負面影響。

就廣州瑞安中心權益而言

考慮到下文第(i)及(ii)項，行使選擇權收購廣州瑞安中心權益並不符合本公司及其股東的最佳利益，此乃由於：

- (i) 廣州瑞安中心並非大型城市核心或綜合住宅發展項目，且收購此類項目與本公司策略不符；及
- (ii) 本集團目前在廣州（毗鄰廣州瑞安中心）並無任何物業項目。

出席會議的獨立非執行董事（並無任何執行董事出席會議）經考慮法國巴黎百富勤所提供的意見後，認為：

- (a) 按法國巴黎百富勤所示，根據其所述的借貸假設，瑞安廣場權益將僅能輕微提高本公司每股盈利。而收購的回報則可能較本公司或會決定進行的多個其他未來項目的潛在回報遜色。因此，目前行使選擇權收購瑞安廣場權益並不符合本公司及其股東的最佳利益；及
- (b) 廣州瑞安中心為在廣州的獨立項目，且與本公司現行業務模式不配合。因此，目前行使選擇權收購廣州瑞安中心權益並不符合本公司及其股東的最佳利益。

承董事會命
主席
羅康瑞

香港，2006年11月21日

於本公佈刊發日期，本公司的董事為羅康瑞先生、王英偉先生、夏達臣先生、龐約翰爵士**、梁振英議員**、鄭維健博士**、馮國綸博士**、白國禮教授**、羅傑•麥卡錫博士**及邵大衛先生**。

* 僅供識別

** 獨立非執行董事