

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之內容概不負責，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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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)

主要及關連交易－置換協議

須予披露及關連交易－合營協議

董事會宣佈，於二零一三年九月三十日，Shui On Development (本公司之全資附屬公司) 與投資者訂立置換協議，據此，(其中包括) (i) 投資者已同意向Shui On Development轉讓集團公司股份；及(ii) Shui On Development已同意向Taipingqiao 116轉讓Portspin股份。

於同日，Shui On Development、Taipingqiao 116與Portspin就Portspin訂立合營協議，據此，Shui On Development將於置換協議之完成後在合營協議之條款及條件之規限下取得Portspin之股份。

有關置換協議下之收購事項及出售事項各自根據上市規則第14.07條之一項或以上適用百分比率超過25%但全部低於75%。Trophy Property、Taipingqiao 116、武漢天地、Elegant Partners、CCCD及Golden Swan各自直接或間接於一家或以上目標公司(為本公司之間接非全資附屬公司) 持有10%以上權益，故Trophy Property、Taipingqiao 116、武漢天地、Elegant Partners、CCCD及Golden Swan各自為本公司之關連人士。因此，置換協議構成(i)本公司一項主要交易，須遵守上市規則第十四章之申報、公佈及股東批准之規定；及(ii)本公司一項關連交易，須遵守上市規則第十四A章之申報、公佈及獨立股東批准之規定。

有關合營協議下之交易根據上市規則第14.07條之一項或以上適用百分比率超過5%但全部低於25%。由於Taipingqiao 116為本公司之關連人士，故合營協議構成本公司一項須予披露及關連交易，須遵守上市規則第十四章及第十四A章之申報、公佈及獨立股東批准之規定。

瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司、New Rainbow Investments Limited、Chester International Cayman Limited、Lanvic Limited及Boswell Limited為一組有密切聯繫之股東，各自為Shui On Company Limited之受控制法團，合共持有本公司4,564,223,364股股份，於本公佈日期佔本公司已發行股本約57.04%。

由於概無股東須就置換協議及合營協議放棄投票，本公司已根據上市規則第14.44條及第14A.43條就批准置換協議及合營協議取得瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司、New Rainbow Investments Limited、Chester International Cayman Limited、Lanvic Limited及Boswell Limited之書面批准，以代替在股東大會上獲得股東批准。基於置換協議及合營協議已獲一組有密切聯繫之股東以書面方式予以批准，本公司已根據上市規則第14.44條及第14A.43條向聯交所申請豁免遵守舉行股東大會之規定。

一份載有(其中包括)(i)有關置換協議及合營協議之進一步資料；(ii)獨立財務顧問函件；(iii)獨立董事委員會推薦建議；(iv)有關目標公司之獨立估值報告；及(v)上市規則規定之其他資料之通函，將於本公佈刊發日期後15個營業日內在切實可行情況下盡快寄發予股東。

置換協議

日期	二零一三年九月三十日
訂約方	(i) Shui On Development (ii) Trophy Property (iii) Taipingqiao 116 (iv) 武漢天地 (v) Elegant Partners (vi) CCCD (vii) Golden Swan
將予收購之資產	投資者須向 Shui On Development 轉讓集團公司股份 (及任何有關股東貸款和集團公司及其各自之任何附屬公司欠付投資者或其聯屬公司之任何應收款項)
將予出售之資產	Shui On Development 須向 Taipingqiao 116 轉讓 Portspin 股份 (及任何有關股東貸款和 Portspin 及其附屬公司欠付 Shui On Development 或其聯屬公司之任何應收款項)
不足金額	倘 TPD 組合總值減去人民幣 19,600,000 元後低於經調整 TPQ116 平整地盤價值，則 Shui On Development 將有權收回價值差額 (「不足金額」)，並以下文所列方法調整 (統稱「總金額」)； 總金額為將不足金額透過加上二零一三年八月一日至完成日期之間所產生之 TPQ116 非拆遷成本、Portspin 於完成日期之所有資產 (不包括物業、廠房及設備以及發展中物業)，減去 Portspin 於完成日期之負債 (不包括應付 Shui On

Development及其聯屬公司之款項(以已轉讓予Taipingqiao 116者為限)及應付投資者及其聯屬公司之款項)予以調整，以及透過Portspin於完成日期與二零一三年七月三十一日比較之境內少數股東權益變動予以調整。

於完成同時，總金額將按合營協議規定方式用作Shui On Development對Portspin之出資。有關詳情，請參閱下文「合營協議－出資」一節。

倘TPD組合總值減去人民幣19,600,000元後高於經調整TPQ116平整地盤價值，則投資者將有權收回價值差額(「初期盈餘」)，該差額已根據下文所列方法調整(統稱「盈餘金額」)：

盈餘金額為初期盈餘，減去二零一三年八月一日至完成日期之間所產生之TPQ116非拆遷成本、Portspin於完成日期之所有資產(不包括物業、廠房及設備以及發展中物業)，加上Portspin於完成日期之所有負債(不包括應付Shui On Development及其聯屬公司之款項(以已轉讓予Taipingqiao 116者為限)及應付投資者及其各自之聯屬公司之款項)，以及透過Portspin於完成日期與二零一三年七月三十一日比較之境內少數股東權益變動予以調整。盈餘金額將由Shui On Development於發佈Portspin完成後審計(將於完成日期起計90日內進行)後20個營業日內支付予投資者。

效力

置換協議將於以下各項達成後方告生效：

- (i) 本公司相關股東根據上市規則及 Shui On Development 組織章程細則通過決議案或發出書面同意批准置換協議、合營協議及據此擬進行之交易；及
- (ii) Shui On Development 已取得其貸款人、母公司及適用聯屬公司之一切所需批准以進行置換協議擬進行之交易。

倘上述(i)及(ii)項條件未能於置換協議日期後滿90日當日達成，則置換協議將自動終止。

有關TPQ116之責任

Shui On Development 須於 TPQ116 符合資格作為 TPQ116 平整地盤後立即向投資者發出書面通知（「**平整通知**」）。倘 Shui On Development 未能於二零一四年十月三十一日或之前向投資者有效發出平整通知，而投資者並無豁免下文所載之先決條件中之(i)及(ii)項條件，則任何一方均可終止置換協議。

於收到平整通知後15個營業日期間，投資者有權視察 TPQ116，以核實及確認 TPQ116 已符合資格作為 TPQ116 平整地盤，且一經確認，投資者須於該15個營業日期間屆滿前向 Shui On Development 發出其接納 TPQ116 平整地盤之書面通知（「**接納通知**」），或列明 TPQ116 不符合資格作為 TPQ116 平整地盤之書面通知連同詳細說明（「**拒絕通知**」）。

倘投資者發出拒絕通知，投資者及Shui On Development須於15個營業日期間進行真誠磋商，以解決分歧。倘雙方未能於該時限內達成協議或投資者發出接納通知之日（或倘投資者並未於15個營業日之時限內送交接納通知或拒絕通知，則該期間屆滿之日）（「**接納日期**」）晚於二零一四年十月三十一日，而投資者並無豁免下文所載之先決條件中之(i)及(ii)項條件，則置換協議將於15個營業日期間屆滿時或二零一四年十月三十一日（如較早）終止。

先決條件

Shui On Development及投資者進行重組之責任須待以下各項先決條件獲達成或獲豁免後方可作實，其中包括：

- (i) TPQ116符合資格作為TPQ116平整地盤；
- (ii) Shui On Development向投資者交付TPQ116之有效土地產權證及土地出讓合同修訂本或合適政府單位發出之「紅頭」或「紅信頭」文件（在若干條件規限下就TPQ116地盤重新設定施工日期及完工日期）；
- (iii) Shui On Development並無嚴重違反置換協議或據此擬訂立之交易文件（包括但不限於Shui On Development作出之保證），惟須受適用通知及補正期限所規限；及

(iv) 投資者並無嚴重違反置換協議或據此擬訂立之交易文件（包括但不限於投資者作出之保證），惟須受適用通知及補正期限所規限。

投資者僅有權向Shui On Development發出不可撤回書面豁免通知豁免上文第(i)、(ii)及(iii)條條款所載之任何先決條件。

Shui On Development僅有權向投資者發出不可撤回書面豁免通知豁免上文第(iv)條條款所載之先決條件。

重組

置換協議訂約方須盡力採取以下步驟以進行及完成重組，其中包括：

- (i) 訂約方須遵守適用法律及彼等各自之章程文件，盡力取得所有必要股東及董事會批准、授權及決議案；
- (ii) Shui On Development須盡力於二零一三年十二月三十一日前取得及向投資者交付TPQ116平整地盤，並向投資者發出平整通知（惟未能於該日前取得及交付將不構成違反置換協議）；
- (iii) 投資者須視察TPQ116平整地盤，及倘TPQ116符合規定成為TPQ116平整地盤，投資者須立即發出接納通知；及

(iv) Shui On Development須盡力於接納日期後滿六個月當日(「最後完成日期」)前取得及向投資者交付相關政府單位於TPQ116原居民或佔用人完成遷離後就TPQ116發出之土地產權證。

完成 完成將於先決條件獲達成或(如置換協議所准許)獲豁免後十個營業日(或訂約方以書面協定之其他日期及時間)作實。

最後完成日期 訂約方各自須盡力於最後完成日期前完成重組。倘未能於最後完成日期前完成，則任何一方可透過向另一方發出書面通知告知其有關終止置換協議之決定，而置換協議將於十個營業日之後終止，除非其餘先決條件於該十個營業日期間屆滿前獲達成或(如置換協議所准許)獲豁免。

臨時轉讓限制 於置換協議日期至完成日期(或置換協議終止)期間，Shui On Development不得在未經投資者事先書面同意之情況下就其於Portspin之股份或股權設立產權負擔或將其轉讓，而投資者不得在未經Shui On Development事先書面同意之情況下使其於Portspin或集團公司(或其附屬公司)之股份附有產權負擔或轉讓有關股份，惟在若干條件之規限下向聯屬公司進行轉讓或Shui On Development在轉讓後保留相關集團公司之控制權或Shui On Development在轉讓後不再擁有有關集團公司之任何權益則除外。

倘Shui On Development建議按慣常商業條款以公平公允之價格將其於任何集團公司之股份轉讓予第三方，Shui On Development將擁有領售權，可要求投資者根據相同條款及條件按比例基準參與建議轉讓。倘Shui On Development建議向第三方轉讓任何集團公司之股份（不包括Shui On Development保留控制權之出售事宜），投資者將擁有隨售權，可根據與Shui On Development相同之條款及條件按比例基準參與建議轉讓。

終止

訂約方有權在若干事件及情況下（包括完成之先決條件未獲達成（或豁免）、發生解約事件、發出拒絕通知或嚴重違反置換協議下各訂約方提供的聲明及保證）終止置換協議。倘置換協議被終止，置換協議將不再具有效力，惟終止協議將不會影響任何訂約方之任何累算權利或責任，而訂約方各自將恢復至其未有訂立置換協議及據此擬訂立之交易文件時本應處於之狀態（法律、財務及其他方面）。

不足金額之基準

根據置換協議之收購事項與出售事項Shui On Development應付投資者或投資者應付Shui On Development的不足或盈餘金額為TPD組合總值與經調整TPQ116平整地盤價值之間的差額，再按人民幣19,600,000元（相當於貸款擔保費）進行調整。TPD組合總值為人民幣4,348,993,452元，乃按各項集團物業於二零一三年七月三十一日之估值（乘以TPD於各項集團物業之實際權益）釐定，經計及其他資產、負債、境內少數股東權益以及集團公司及Portspin欠付TPD之股東貸款金額、TPD於集團公司及Portspin持有之權益百分比以及各方就集團公司及Portspin協定之所得稅撥備而予以調整。

就各項集團物業於二零一三年七月三十一日之估值而言，已落成物業、發展中物業及可供發展之已平整地盤之價值乃按估值師之估值釐定，而拆遷中及日後拆遷地盤之價值乃按賬面成本釐定，惟就武漢天地及重慶天地之相關價值則按估值師之估值釐定，原因是該等項目之土地成本已制定（經與相關政府部門協定）。經調整TPQ116平整地盤價值為人民幣5,272,914,080元，乃按估值師對TPQ116平整地盤於二零一三年七月三十一日之獨立估值人民幣5,261,000,000元釐定，經計及TPQ116直至二零一三年七月三十一日之非拆遷成本、Portspin境內少數股東權益、相關估計契稅以及各方就Portspin協定之所得稅撥備而予以調整。

由於經調整TPQ116平整地盤價值加上人民幣19,600,000元（指貸款擔保費）後高於TPD組合總值，根據置換協議之條款，不足金額等於人民幣943,520,628元（即人民幣5,272,914,080元加上人民幣19,600,000元，再減去人民幣4,348,993,452元）。不足金額將於完成時根據上文「置換協議－不足金額」一節所載之方法進行調整。

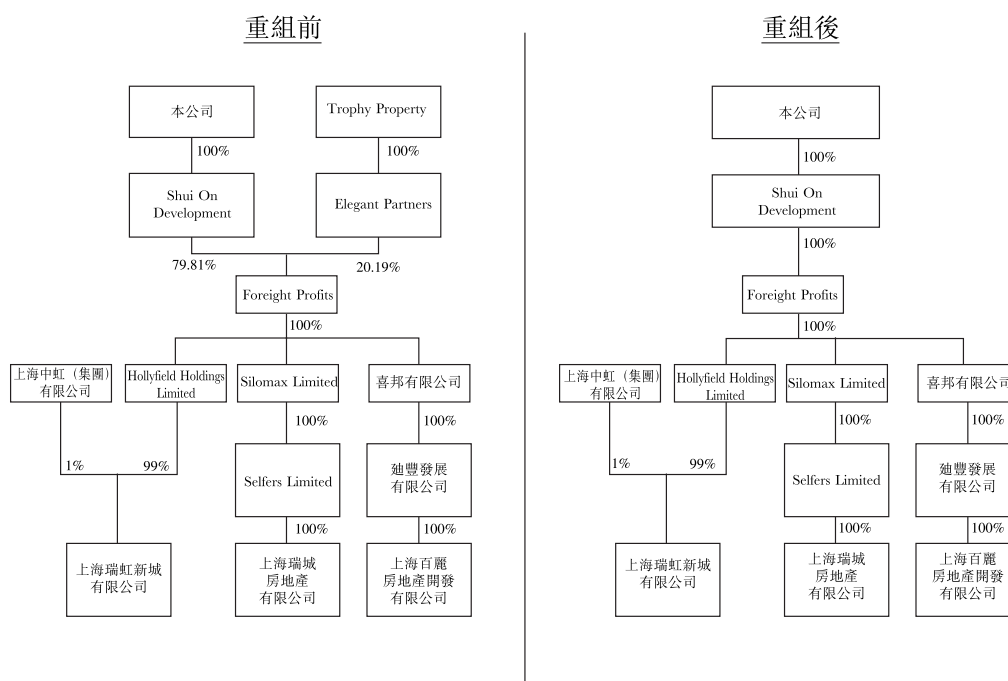
對股東協議之修訂

於二零一三年九月三十日，Shui On Development與（其中包括）投資者訂立修訂協議，根據及按照置換協議修訂及補充現有有關各Portspin及集團公司之股東協議之若干條文。

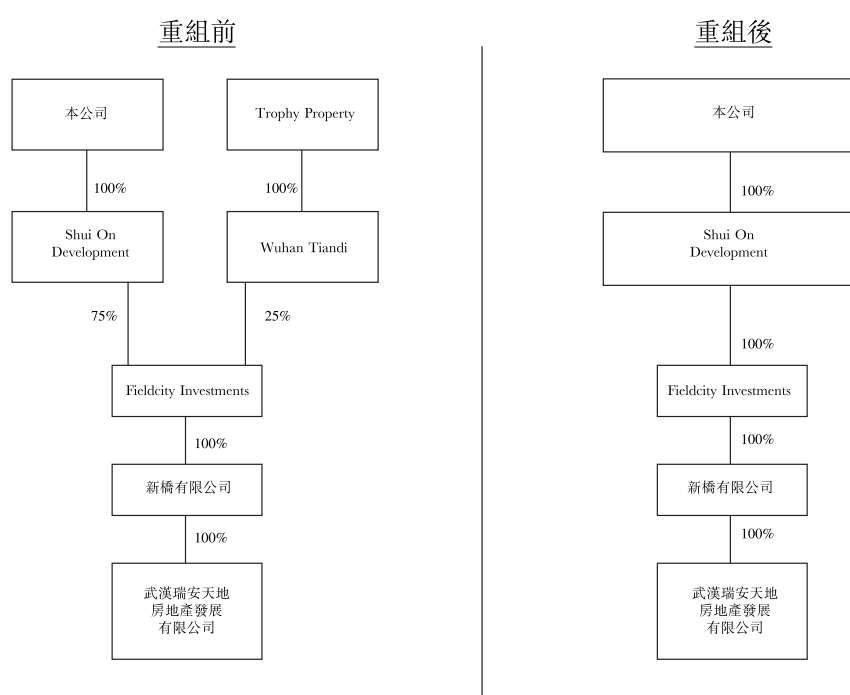
根據置換協議進行重組之影響

目標公司於完成前後之股權架構如下：

Foresight Profits

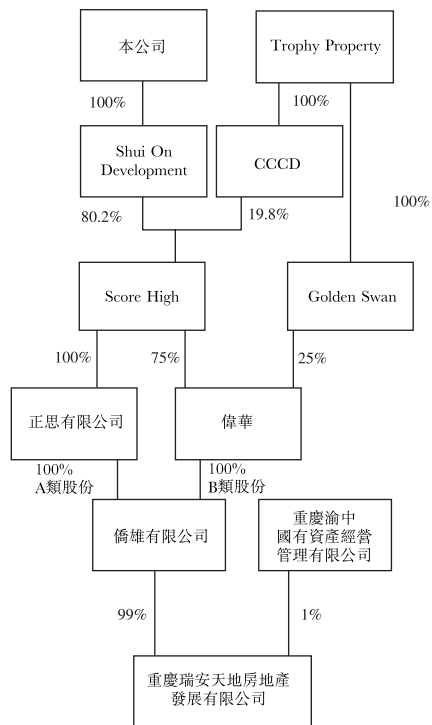


Fieldcity Investments

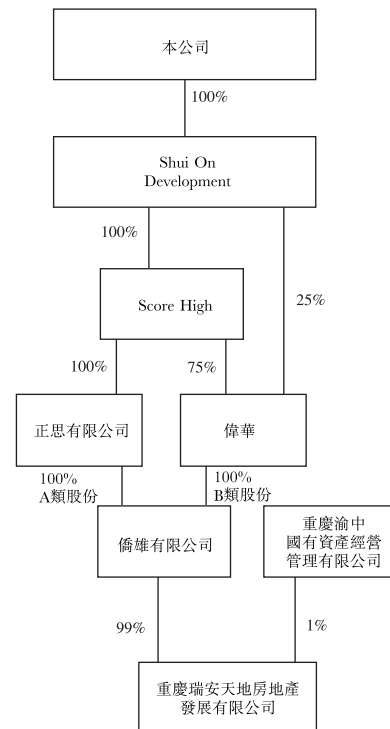


Score High及偉華

重組前

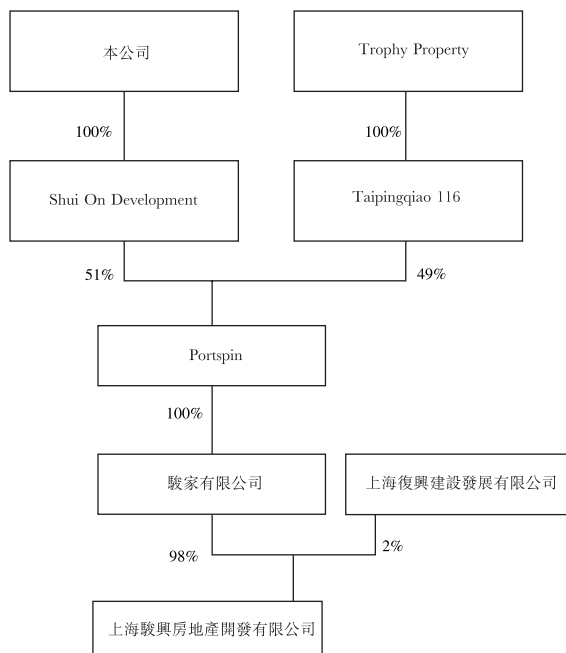


重組後

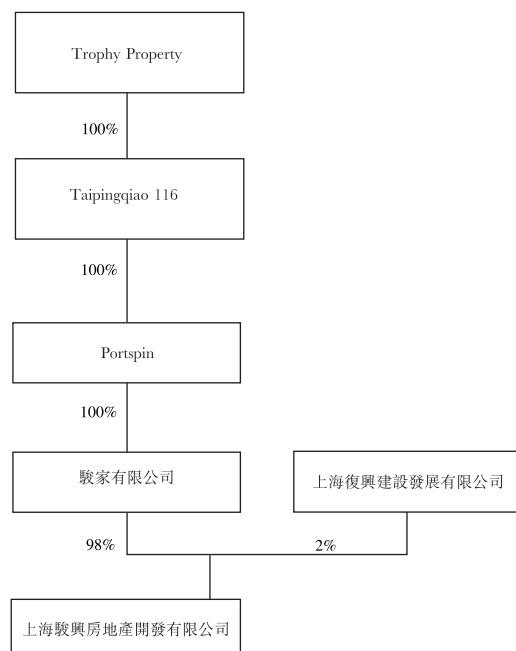


Portspin

重組前



重組後¹



¹根據合營協議之條款向Shui On Development發行Portspin股份之前

於本公佈日期，(i)本公司持有Portspin之51%權益、Fieldcity Investments之75%權益、Foresight Profits之79.81%權益及Score High(其持有偉華之75%權益)之80.2%權益；(ii)TPD持有Portspin之49%權益、Fieldcity Investments之25%權益、Foresights Profits之20.19%權益、Score High之19.8%權益及偉華之25%權益。完成後，本公司將持有Fieldcity Investments、Foresight Profits、Score High及偉華各自之100%權益，Fieldcity Investments、Foresight Profits、Score High及偉華各自將成為本公司之全資附屬公司。緊接完成後及合營完成前，TPD將持有Portspin之100%權益，而本公司將不再持有Portspin任何權益，而Portspin將不再是本公司之附屬公司。

本集團預期自出售事項產生除稅前盈利約人民幣83,000,000元，乃根據TPD於Portspin及集團公司於各自截至二零一三年七月三十一日止七個月之經審核財務報表之權益及股東貸款賬面值、本公司於Portspin於截至二零一三年七月三十一日止七個月之經審核財務報表之權益及股東貸款賬面值以及於合營完成後於Portspin之權益(假設本公司將持有Portspin之18%權益及根據估值師所釐定TPQ116平整地盤截至二零一三年七月三十一日之估值)計算，該等計算乃基於假設完成及合營完成於二零一三年七月三十一日發生。

本公司收益表確認之實際盈虧可能與上述盈利金額不同，主要原因是合營完成後根據合營協議之條款本公司於Portspin之權益或會變動。

合營協議

日期 二零一三年九月三十日

訂約方 (i) Shui On Development

(ii) Taipingqiao 116

(iii) Portspin

出資

緊接完成後但緊接合營完成前，Taipingqiao 116將擁有 Portspin之100%股份。合營完成後，在將作出任何調整之規限下（請參閱下文「股份調整」一節），Shui On Development將被視為按(i)總額；與(ii)最終經調整TPQ116平整地盤價值之15%（「**最終經調整TPQ116平整地盤價值**」）之較高者出資（較高金額即為「**出資價值**」）（按下文所列方法計算）。

最終經調整TPQ116平整地盤價值為經調整TPQ116平整地盤價值加上TPQ116於二零一三年八月一日至完成日期之非拆遷費用，另加Portspin於完成日期之資產（不包括物業、廠房及設備及發展中物業），減去Portspin於完成日期之所有負債（不包括應付Shui On Development及其聯屬公司之款項（以轉讓予Taipingqiao 116者為限）以及應付Taipingqiao 116及其聯屬公司之款項）計算，並按Portspin於完成日期之境內少數股東權益相對二零一三年七月三十一日之變化而調整）。

Taipingqiao 116將被視為按相等於最終經調整TPQ116平整地盤價值減出資價值之金額出資。

合營完成後，Taipingqiao 116將促使Portspin向Shui On Development發行新股份，計算方式如下：

$$NS = \frac{CV}{AV} * (NS+ES)$$

NS = 將發行予Shui On Development之新股份

CV = 出資價值

AV = 最終經調整TPQ116平整地盤價值

ES = 緊接合營完成前之現有股份總額

除Portspin之股份外，Taipingqiao 116將促使Portspin轉讓緊接合營完成前Portspin結欠Taipingqiao 116之股東貸款按比例計算予Shui On Development。

倘出資價值高於總金額，Shui On Development將於合營完成後向Taipingqiao 116支付該等款項之間的差額。

股份調整

根據置換協議最終釐定總金額之後五個營業日（「調整日期」）內，倘：

- (i) 出資價值根據總金額計算，且因此最終釐定之總金額（「最終總金額」）
 - (a) 高於總金額，則Taipingqiao 116及Shui On Development須促使Portspin向Shui On Development發行新股份，而Taipingqiao 116須向Shui On Development轉讓股東貸款；
 - (b) 低於總金額（但不少於根據上文「出資」一節第(ii)分節計算之金額），則Shui On Development及Taipingqiao 116須促使Portspin向Taipingqiao 116發行股份，而Shui On Development須向Taipingqiao 116轉讓股東貸款；或

(c) 低於總金額且少於根據上文「出資」一節第(ii)分節計算之金額，則Shui On Development須立即支付最終總額金額與根據上文「出資」一節第(ii)分節所計算金額之差額，Shui On Development及Taipingqiao 116須促使Portspin發行新股份，而Shui On Development應向Taipingqiao 116轉讓股東貸款；

以使每名股東持股百分比以及結欠該名股東之股東貸款比例將會反映其各自於上文「出資」一節所列之視作出資。

(ii) 出資價值按照根據上文「出資」一節第(ii)分節計算之金額計算，而最終總金額高於總金額但低於出資價值，則Taipingqiao 116須立即將最終總金額與總金額之間之差額退還予Shui On Development；

(iii) 出資價值按照根據上文「出資」一節第(ii)分節計算之金額計算，而最終總金額等於或超過出資價值，則(x)Taipingqiao 116須在出資價值高於上文「出資」一節所述之總金額之情況下立即將Shui On Development支付之所有款項退還予Shui On Development及(y)倘最終總金額超過出資價值，Taipingqiao 116及Shui On

Development須促使Portspin向Shui On Development發行股份，而Taipingqiao 116須向Shui On Development轉讓股東貸款，以便持股百分比以及結欠每名股東之股東貸款比例將會反映訂約方各自經考慮本節所述利用最終總金額(而非總金額)計算之調整及付款根據上文「出資」一節之視作出資；及

(iv) 出資價值按照根據上文「出資」第(ii)分節計算之金額計算，而最終總金額低於總金額，則Shui On Development須立即向Taipingqiao 116支付該等總額之間之差額。

合營完成

Shui On Development及Taipingqiao 116落實合營完成之責任須待完成後方可作實。合營完成將於完成後在完成發生之地點立即落實。

董事會

Portspin之董事會人數最多為五名。每名股東有權按照其於Portspin不時持有之股份比例向董事會提名董事人選，每名股東可就其於Portspin擁有之每份20%權益提名一名董事，惟規定(i)只要Shui On Development擁有Portspin任何股份，即有權委任不少於一名董事；及(ii)倘Shui On Development擁有Portspin之50%或以上股份，即有權委任不少於三名董事。於合營完成日期，董事將由每名股東選出，以反映股東之相關股權。

Portspin各附屬公司之董事會將在切實可行情況下(並在適用法律之規限下)盡可能接近地反映每名股東於Portspin擁有之股份或股權之應佔比例。

董事會會議	除非至少三名董事出席或以電話方式出席，否則Portspin之董事會會議均不符合法定人數要求，其中至少一名必須為Taipingqiao 116提名之董事，而至少一名必須為Shui On Development提名之董事。
股東會議	兩名股東均須出席以構成股東會議之法定人數。
轉讓限制	除在合營協議條款及條件之規限下向股東之聯屬公司轉讓外，Shui On Development與Taipingqiao 116均不得轉讓其於任何合營集團公司之股份，惟合營協議另有規定者除外。
為開發成本籌資	倘合營集團公司能促使第三方為TPQ116開發項目進行債務融資且融資金額足以為其開發成本之50% (但並非全部) 提供資金，Shui On Development將有權以認購Portspin之股份之方式就開發成本結餘之任何部分提供或促使提供資金。 倘合營集團公司未能促使第三方為開發成本之50%或以上進行債務融資，Shui On Development將有權就開發成本結餘之任何部分提供或促使提供資金，惟(a)部分由Shui On Development提供而相等於開發總成本50%之資金須以認購Portspin股份之方式撥付；及(b)餘額須由Shui On Development或其聯屬公司以向合營集團公司提供貸款之方式提供，而該筆貸款的成本為Shui On Development按公平基準籌集之資金的成本。

倘在 Shui On Development 作出最大努力後，訂約方仍未能為 50%或以上開發成本取得債務融資，而 Shui On Development 以書面方式向 Taipingqiao 116 表示，其無意於確定資金差額後 90 日內補足資金差額（「**資金僵局**」），則 Taipingqiao 116 將有權根據下文「強制出售」一節所載之規定發出強制出售通知。倘 Shui On Development 如上文所述認購股份，則 (i) Shui On Development 與 Taipingqiao 116 之持股百分比須作出相應調整，及 (ii) 與該等股份有關之相應比例股東貸款須轉讓予 Shui On Development 且不附帶任何產權負擔。

倘 Shui On Development 根據本節內容認購 Portspin 股份，則該等股份之認購價將參考於發出上述提供額外資金通知當日（「**資金通知日期**」）Portspin 之公平市值釐定。該公平市值乃訂約方根據合營協議條款協定之 Portspin 及合營集團公司其他成員公司之土地及物業之估值，並已按 Portspin 於資金通知日期之經審核資產負債表調整。

發展商酬金

在訂立合營協議同時，亦將簽訂項目管理協議。據此，Shui On Development（或其適用聯屬公司）將自合營協議日期起留任 TPQ116 開發項目之項目管理人。Shui On Development（或其聯屬公司）亦將有權收取最終售出單位之銷售所得款項之 0.5% 作為銷售代理費用。根據協定預算，項目公司將在上述 0.5% 費用以外另行向內部及外聘銷售代理及銷售人員支付合理佣金。

- 完成後出售選擇權 自調整日期起之兩週期間內，Taipingqiao 116可向Shui On Development發出有意行使出售權之通知，以向Shui On Development出售價值90,000,000美元之Portspin之股份，但前提是訂約方對合營集團公司之相關土地及物業估值表示滿意（「出售選擇權」）。倘Taipingqiao 116行使出售選擇權，(i) Shui On Development應付之轉讓價為81,000,000美元，須於發出出售選擇權通知之日後六個月內或於相關估值之日後三個月內（以較遲者為準）支付；及(ii)在支付轉讓價之同時，Taipingqiao 116須將數目與90,000,000美元等值之Portspin相關股份（90,000,000美元除以相關估值金額再乘已發行Portspin股份數目）連同相關股東貸款一併轉讓予Shui On Development。
- 完成後購買選擇權 倘Taipingqiao 116行使出售選擇權，Shui On Development將有權於最終釐定及確認相關估值之日後二十個營業日內，經向Taipingqiao 116發出不可撤回書面通知後，視乎出售選擇權之行使情況而購買額外配發之Portspin之股份（即按相關估值計算而價值90,000,000美元之股份）（「購買選擇權」）。倘(i)轉讓價為81,000,000美元，則須於行使購買權之日後六個月內支付；及(ii)在支付轉讓價之同時，Taipingqiao 116須將相關股份連同相關股東貸款一併轉讓予Shui On Development。

強制出售

合營完成後，(i)各訂約方(倘出現僵局及僵局未能在90日內化解)；及(ii) Taipingqiao 116(倘出現資金僵局或項目管理協議終止)均有權隨時向另一方發出書面通知，要求另一方按參考訂約方根據合營協議條款協定之Portspin及合營集團公司旗下其他成員公司之公平市值之估值所釐定之價格購買其於Portspin之股份。

根據不足金額，本公司於合營完成後將持有Portspin之約18%權益。倘出售選擇權獲Taipingqiao 116行使，本公司於Portspin之權益將增至約28%。倘購買選擇權獲Shui On Development行使，本公司於Portspin之權益將進一步增至約37%。根據本公司之估計，Portspin及合營集團公司很可能獲批的工程貸款，將足以為TPQ116之大部分開發成本提供資金，餘下成本將以銷售前所得款項撥付。因此，出現資金不足情況而須Shui On Development為項目進一步出資之可能性不大。倘出售選擇權及／或購買選擇權獲行使，本公司將在需要時根據上市規則另行刊發公佈。

有關本集團與投資者之資料

本集團為中國主要房地產發展商之一。本集團主要在中國從事房地產開發、銷售、租賃、管理及長期擁有優質住宅、辦公樓、零售、娛樂及文化物業。

Trophy Property、Taipingqiao 116、武漢天地、Elegant Partners、CCCCD及Golden Swan均為投資控股公司，由TPD直接或間接全資擁有。Trophy Property為一家開曼群島獲豁免公司，為TPD之普通合夥人，代表TPD直接持有Taipingqiao 116之權益。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，TPD為一家開曼群島獲豁免有限責任合夥之公司，其投資目標及政策為主要與中國、香港、澳門及台灣之發展商聯合投資於投機性物業發展項目，實現中期資本增值。該等投資主要為位於市中心黃金地段之商業、零售、住宅或綜合體高端發展項目。TPD由大型機構投資者至高淨值個人等各種有限合作夥伴組成。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除於目標公司及其附屬公司之權益外，投資者及其各自之股東均為獨立第三方，與任何本公司或其附屬公司之董事、主要行政人員或主要股東概無關連。

有關目標公司之資料

集團公司持有之主要資產為其於集團物業(不包括TPQ116)之權益。Portspin持有之主要資產為TPQ116。

目標公司之主要業務

目標公司持有之項目詳情如下：

目標公司	所持項目位置	項目說明	項目之總建築面積 (規劃)	估值師釐定之 物業估值 (於二零一三年 七月三十一日) (附註1)
Portspin	中國上海市盧灣區 (與黃浦區合併) 第116號地塊	住宅物業發展項目 (包括停車位)	約90,000平方米	人民幣 5,261,000,000元
Fieldcity Investments	中國武漢市漢口區	武漢天地，集辦公 室、零售、 餐飲、娛樂及住宅 物業為一體之大型 綜合發展項目	約1,800,000平方米	人民幣 7,418,500,000元
Foresight Profits	中國上海市虹口區	瑞虹新城(又名彩 虹城)－擬發展為 一個集辦公樓、 商場、酒店、 娛樂、文化及住宅 物業等優質設施為 一體之社區。	約1,800,000平方米	人民幣 23,645,800,000元 (附註2)
Score High 及偉華	中國重慶市渝中區	重慶天地－市區 重建項目，包括 人工湖、辦公室、 會展設施、酒店、 零售、娛樂場所及 住宅物業。	約3,600,000平方米	人民幣 10,403,900,000元

附註1： 拆遷中以及有待日後拆遷之地盤之估值乃按地盤已空置及平整之基準釐定。

附註2： 估值金額包括TPD並無實際權益之瑞虹新城6號地段(非零售部分)，原因是如本公司日期為二零一一年四月一日之公佈所披露實際權益已轉讓予本集團。

目標公司之財務資料

根據目標公司依照國際財務報告準則編製之經審核賬目，目標公司截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年七月三十一日止七個月之經審核資產淨值及損益如下：

截至二零一一年十二月三十一日止財政年度：

	經審核 資產淨值 (概約人民幣 百萬元)	除稅及 非經常性項目 前經審核溢利 (概約人民幣 百萬元)	除稅及 非經常性項目 後經審核溢利 (概約人民幣 百萬元)
Portspin	29	0	0
Fieldcity Investments	1,396	1,293	774
Foresight Profits	1,583	799	389
Score High	2,059	481	379
偉華	83	244	182

截至二零一二年十二月三十一日止財政年度：

	經審核 資產淨值 (概約人民幣 百萬元)	除稅及 非經常性項目 前經審核溢利 ／(虧損) (概約人民幣 百萬元)	除稅及 非經常性項目 後經審核溢利 ／(虧損) (概約人民幣 百萬元)
Portspin	42	(2)	(2)
Fieldcity Investments	1,969	975	573
Foresight Profits	2,564	63	21
Score High	2,502	679	441
偉華	330	330	245

截至二零一三年七月三十一日止七個月：

	經審核 資產淨值 (概約人民幣 百萬元)	除稅及 非經常性項目 前經審核溢利 ／(虧損) (概約人民幣 百萬元)	除稅及 非經常性項目 後經審核溢利 ／(虧損) (概約人民幣 百萬元)
Portspin	66	6	6
Fieldcity Investments	2,126	237	157
Foresight Profits	2,573	10	7
Score High	2,729	582	227
偉華	226	11	(104)

訂立置換協議及合營協議之理由及裨益

本公司訂立置換協議作為其資產及資源重組策略之一部份。TPD (Trophy Property 為其普通合夥人，而TPD為持有集團公司權益之公司) 之任期為七年，由二零零八年四月起生效，最多可續期兩次，每次續期一年(已獲TPD之諮詢理事會批准續期至二零一七年四月)。TPD已投入其全部資本，失去融資能力，而集團物業需持續資金投入，因此產生資金缺口。置換協議訂立前攤薄TPD於集團物業之權益是解決資金缺口之唯一途徑。然而，攤薄流程困難重重且相當漫長。

根據本集團之總規劃，其物業項目之開發週期將為期十年或以上。TPD之任期與本集團根據其總規劃之物業項目開發週期存在差異。TPD短期內不大可能收取任何現金分派，亦不大可能在其任期內撤出該等項目。TPD之普通合夥人Trophy Property於投資集團物業前並無確認可行的撤資計劃。

訂立置換協議將為本公司及TPD之互惠互利交易，因其可使本公司繼續持有集團物業（不包括TPQ116）。集團物業之開發及變現溢利較TPD之任期需要較長時間，惟同時可讓TPD為配合其本身之條件及任期而撤回其於集團公司之投資。

置換協議使本公司取得集團公司之全部控制權，從而鞏固其對集團公司所持物業之控制及管理，並使本公司在日後就集團公司進行融資及策略合夥時更具靈活性。置換協議允許本公司按照其自有計劃開發、融資及管理該等物業（不受倘集團公司之少數股東為具有限年期之投資基金而可能產生之限制規限），據此本公司可透過出售已竣工項目及租賃商用物業產生中短期回報，從而有可能為本公司及其股東創造更大價值。TPD曾主導開發TPQ116及重慶天地部分地塊；然而，TPD無法為本公司項目締造價值令人對其開發能力生疑。

完成後，本公司可能與其他夥伴訂立有關集團公司之合營安排，該等夥伴之經濟及戰略長期利益與本集團一致，能夠與本集團共同分擔開發風險並有能力持有物業之長期權益。

Shui On Development作為開發商在中國錄得驕人往績，被認為是上海房地產市場之主要參與者。此外，Shui On Development過往曾管理TPQ116之平整，並曾參與地盤之前期開發工作。因此，TPD曾要求Shui On Development與其組成合營企業開發TPQ116，確保其取得成功，作為交換，同意向Shui On Development（即使身為少數股東）提供項目之控制權。基於上述情況，各方就Portspin訂立合營協議，據此，Shui On Development可繼續以TPQ116開發商之身份行事而TPD可以TPQ116投資者之身份行事，以開發住宅綜合樓（包括會所）及停車位。根據本公司之估計，

Portspin很可能獲批工程貸款，而合營集團公司將有充裕資金為TPQ116之大部分開發成本提供資金，餘下成本將以銷售前所得款項撥付。因此，出現資金不足情況而須Shui On Development為項目進一步出資之可能性不大。此外，亦根據合營協議授出出售選擇權及購買選擇權，上述選擇權倘獲行使可能令本公司於Portspin之權益增至近40%。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於取得獨立財務顧問之意見後發表其意見)認為，置換協議及合營協議之條款乃經公平磋商後按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及其股東整體之利益。

執行董事兼董事會主席羅康瑞先生自願就批准置換協議及合營協議之董事會決議案放棄投票，以令本公司體現更高水平之企業管治。董事概無於置換協議及合營協議所載擬進行之交易中擁有任何重大權益，故彼等概毋須就董事會就批准置換協議及合營協議而通過之決議案放棄投票。

上市規則之涵義

有關置換協議下之收購事項及出售事項各自根據上市規則第14.07條之一項或以上適用百分比率超過25%但全部低於75%。Trophy Property、Taipingqiao 116、武漢天地、Elegant Partners、CCCD及Golden Swan各自直接或間接於一家或以上目標公司(為本公司之間接非全資附屬公司)持有10%以上權益，故Trophy Property、Taipingqiao 116、武漢天地、Elegant Partners、CCCD及Golden Swan各自為本公司之關連人士。因此，置換協議構成(i)本公司一項主要交易，須遵守上市規則第十四章之申報、公佈及股東批准之規定；及(ii)本公司一項關連交易，須遵守上市規則第十四A章之申報、公佈及獨立股東批准之規定。

有關合營協議下之交易根據上市規則第14.07條之一項或以上適用百分比率超過5%但全部低於25%。由於Taipingqiao 116為本公司之關連人士，故合營協議構成本公司一項須予披露及關連交易，須遵守上市規則第十四章及第十四A章之申報、公佈及獨立股東批准之規定。

瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司、New Rainbow Investments Limited、Chester International Cayman Limited、Lanvic Limited及Boswell Limited為一組有密切聯繫之股東，各自為Shui On Company Limited之受控制法團，合共持有本公司4,564,223,364股股份，於本公佈日期佔本公司已發行股本約57.04%。

由於概無股東須就置換協議及合營協議放棄投票，本公司已根據上市規則第14.44條及第14A.43條就批准置換協議及合營協議取得瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司、New Rainbow Investments Limited、Chester International Cayman Limited、Lanvic Limited及Boswell Limited之書面批准，以代替在股東大會上獲得股東批准。基於置換協議及合營協議已獲一組有密切聯繫之股東以書面方式予以批准，本公司已根據上市規則第14.44條及第14A.43條向聯交所申請豁免遵守舉行股東大會之規定。

一份載有(其中包括)(i)有關置換協議及合營協議之進一步資料；(ii)獨立財務顧問函件；(iii)獨立董事委員會推薦建議；(iv)有關目標公司之獨立估值報告；及(v)上市規則規定之其他資料之通函，將於本公佈刊發日期後15個營業日內在切實可行情況下盡快寄發予股東。

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	投資者根據置換協議向Shui On Development轉讓集團公司股份
「經調整TPQ116 平整地盤價值」	指	人民幣5,272,914,080元，即由估值師編製TPQ116地盤於二零一三年七月三十一日獨立估值之價值，並經本公佈「置換協議－不足金額之基準」一節所述方法作出調整

「估值師」	指	萊坊測計師行有限公司，為獨立物業估值師
「董事會」	指	董事會
「CCCD」	指	Chongqing City Center Development Company Limited，一家在英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司
「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，其股份在聯交所上市（股份代號：272）
「完成」	指	根據置換協議之條款完成重組
「完成日期」	指	置換協議下之先決條件獲達成或獲豁免後十個營業日（或訂約方以書面協定之其他日期及時間）
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「僵局」	指	Portspin連續兩次董事會會議因股東所委任之董事缺席而未能達到法定人數令會議無法舉行，或已經召集並舉行會議，但有關保留事項之任何決議案因未能取得所需票數贊成該決議案而無法通過之狀況
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	Shui On Development根據置換協議向Taipingqiao 116出售Portspin股份
「Elegant Partners」	指	Elegant Partners Limited，一家在英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司
「Fieldcity Investments」	指	Fieldcity Investments Limited，一家在英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司
「Foresight Profits」	指	Foresight Profits Limited，一家在英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司

「建築面積」	指	建築面積
「Golden Swan」	指	Golden Swan Holdings Limited，一家在英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「集團公司」	指	Fieldcity Investments、Foresight Profits、Score High及偉華
「集團公司股份」	指	投資者於完成時於集團公司所持有之全部股份
「集團物業」	指	由集團公司及Portspin擁有之土地及物業
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	已成立之獨立董事委員會，成員包括龐約翰爵士、馮國綸博士、白國禮教授、麥卡錫•羅傑博士及邵大衛先生(均為獨立非執行董事)，以就置換協議及合營協議向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	百德能證券有限公司，獲委任為就置換協議及合營協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問，並為根據香港法例第571章證券及期貨條例獲准從事證券及期貨條例下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
「獨立股東」	指	並無於置換協議及合營協議擁有重大權益之股東
「投資者」	指	Trophy Property、Taipingqiao 116、武漢天地、Elegant Partners、CCCD及Golden Swan

「合營協議」	指	Shui On Development、Taipingqiao 116與Portspin就Portspin所訂立日期為二零一三年九月三十日之股東協議
「合營完成」	指	根據合營協議之條款完成向Shui On Development發行Portspin股份
「合營集團公司」	指	Portspin及其附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款擔保費」	指	Elegant Partners根據Elegant Partners、Shui On Development及本公司簽立日期為二零一零年六月一日標題為「關於：渣打銀行銀團貸款之擔保費」之函件而欠負Shui On Development(作為本公司受讓人)之貸款擔保費人民幣19,600,000元
「Portspin」	指	Portspin Limited，一家在英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司
「Portspin股份」	指	Portspin股本中之51股股份(待根據合營協議進行之任何股份拆細完成後，佔其已發行股本總額之51%)，於本公佈日期由Shui On Development合法實益擁有
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「項目公司」	指	上海駿興房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立之中外合營公司，並為Portspin之附屬公司
「項目管理協議」	指	項目公司與Shui On Development所訂立日期為二零一三年九月三十日之項目管理協議，據此，Shui On Development同意提供開發管理及項目管理服務

「重組」	指	根據置換協議之條款進行收購事項及出售事項，詳情載於本公佈「根據置換協議進行重組之影響」一節
「偉華」	指	偉華有限公司，一家在英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「Score High」	指	Score High Limited，一家在英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司
「股東」	指	本公司股份之持有人
「Shui On Development」	指	Shui On Development (Holding) Limited，一家根據開曼群島法律註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「置換協議」	指	Shui On Development與投資者就收購事項及出售事項所訂立日期為二零一三年九月三十日之框架置換協議
「Taipingqiao 116」	指	Taipingqiao 116 Development Company Limited，一家在英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司
「目標公司」	指	集團公司及Portspin
「TPD」	指	Trophy Property Development L.P.，一家開曼群島獲豁免有限合夥企業
「TPD組合總值」	指	人民幣4,348,993,452元，即由估值師編製各項集團物業於二零一三年七月三十一日獨立估值之價值，並經本公佈「置換協議－不足金額之基準」一節所述方法作出調整

「TPQ116」	指	將在中國上海市盧灣區(後與黃浦區合併) 116號地塊內進行之建議開發項目，主要包括住宅開發(包括停車位)，於本公佈日期其土地使用權由Portspin直接或透過一家或以上附屬公司擁有
「TPQ116平整地盤」	指	TPQ116應為空置且：(i) Portspin及其各附屬公司不存在任何負債(獲准許負債除外)；(ii) Portspin股份及其各附屬公司之股份不存在任何產權負擔；及(iii) Portspin及其各附屬公司之資產(包括TPQ116)不存在任何產權負擔
「Trophy Property」	指	Trophy Property GP Limited，一家開曼群島公司，為TPD(一家開曼群島獲豁免有限責任合夥企業)之一般合夥人並代其行事
「空置」	指	(i)對於TPQ116整體或任何部份之每名居民或佔用人而言，(x)該居民或佔用人已永久遷出TPQ116，或(y)中國法院已針對該居民或佔用人作出有效且不得上訴之審訊判決(包括有效且不得上訴之行政決定)，並已發出有效之執行通知；(ii)所有文化遺產均已進行拆卸、拆除、保護或根據適用法律作出處置；及(iii) TPQ116為清潔、平整且不存在任何地上或地下障礙物，惟與上文(i)(y)分節所述正被驅離之居民及佔用人有關之障礙物除外。

「解約事件」	指 (i)政府實體徵用TPQ116之地盤或僅因以下原因而向Portspin及／或其附屬公司徵收總額超過人民幣500,000,000元之罰款：(x)在若干情況下未能於土地出讓合同所載之期限內動工或完工；或(y)試圖以單一一期或單一項目開發TPQ116，惟須受若干條件所規限；或(ii)Shui On Development或其附屬公司因試圖以單一一期或單一項目開發TPQ116而未能在規定期限屆滿之前就整個地盤取得所有施工許可證。
「武漢天地」	指 Wuhan Tiandi Development Company Limited，一家在英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司
「%」	指 百分比

承董事會命
瑞安房地產有限公司
行政總裁
李進港

香港，二零一三年九月三十日

於本公佈日期，本公司之執行董事為羅康瑞先生(主席)、李進港先生(行政總裁)及尹焯強先生；本公司之非執行董事為黃月良先生；以及本公司之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。

* 僅供識別