

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)

須予披露交易

TAIPINGQIAO 116 DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

就 PORTSPIN LIMITED 行使出售選擇權

及

SHUI ON DEVELOPMENT (HOLDING) LIMITED

就 PORTSPIN LIMITED 行使購買選擇權

茲提述本公司日期為二零一三年九月三十日的公佈及本公司日期為二零一三年十月二十八日的通函，內容有關(其中包括)與Portspin有關的合營協議，當中載有向Taipingqiao 116授出出售選擇權及向Shui On Development授出購買選擇權的相關條款。

本公司謹此宣佈，於二零一四年十二月十七日，Taipingqiao 116根據合營協議行使出售選擇權向Shui On Development出售其於Portspin的股份。緊隨行使出售選擇權完成(預期將於二零一五年六月十六日或之前進行)後，Shui On Development於Portspin的股權將由19.3419%增加10.2510%至29.5929%。

* 僅供識別

於二零一四年十二月二十四日，Shui On Development 根據合營協議行使購買選擇權進一步收購 Portspin 10.2695% 的權益。緊隨 Taipingqiao 116 行使出售選擇權及 Shui On Development 行使購買選擇權（「行使出售選擇權及購買選擇權」）完成（預期將於二零一五年六月二十三日前進行）後，Shui On Development 於 Portspin 的最終股權將由原有的 19.3419% 合共增加 20.5205% 至約 39.8624%，而 Taipingqiao 116 於 Portspin 的最終股權將由原有的 80.6581% 合共減少 20.5205% 至約 60.1376%。

由於就行使出售選擇權及購買選擇權根據上市規則第 14.07 條合併計算所得的一項或多項適用百分比率高於 5%，故 Shui On Development 行使購買選擇權構成本公司一項須予披露的交易，須遵守申報及公佈規定，但獲豁免遵守上市規則有關股東批准的規定。

緒言

茲提述本公司日期為二零一三年九月三十日的公佈及本公司日期為二零一三年十月二十八日的通函（「通函」），內容有關（其中包括）與 Portspin 有關的合營協議，當中載有向 Taipingqiao 116 授出出售選擇權及向 Shui On Development 授出購買選擇權的相關條款。除非另有所指，否則本公佈所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

TAIPINGQIAO 116 行使出售選擇權

誠如通函所披露，根據合營協議，Taipingqiao 116 有權根據合營協議的條款及條件以轉讓價 81,000,000 美元將其於 Portspin 價值 90,000,000 美元的股份連同相關股東貸款一併出售予 Shui On Development。Taipingqiao 116 與 Shui On Development 已同意，對應 90,000,000 美元價值的 Portspin 股份數目將根據協定價值人民幣 5,367,592,046 元釐定，該協定價值乃按 TPQ116 平整地盤截至二零一三年七月三十一日的估值（由萊坊測計師行有限公司編製）及根據合營協議對完成資產負債表所作若干調整計算得出。

本公司謹此宣佈，於二零一四年十二月十七日，Taipingqiao 116根據上述機制行使出售選擇權。緊隨行使出售選擇權完成(預期將於二零一五年六月十六日或之前進行)後，Shui On Development於Portspin的股權將由19.3419%增加10.2510%至29.5929%，而Taipingqiao 116於Portspin的股權將由原有的80.6581%減少10.2510%至約70.4071%。

SHUI ON DEVELOPMENT 行使購買選擇權

根據合營協議，倘Taipingqiao 116行使出售選擇權，Shui On Development有權行使購買選擇權以進一步向Taipingqiao 116收購Portspin的股份連同相關股東貸款。

於二零一四年十二月二十四日，Shui On Development根據合營協議將不可撤回之書面通知送達至Taipingqiao 116以行使購買選擇權，以轉讓價81,000,000美元進一步收購價值90,000,000美元的Portspin 10.2695%的權益。對應90,000,000美元價值的Portspin股份數目將根據適用於出售選擇權的相同協定價值人民幣5,367,592,046元釐定。

緊隨行使出售選擇權及購買選擇權完成(預期將於二零一五年六月二十三日前進行)後，Shui On Development於Portspin的最終股權將由原有的19.3419%合共增加20.5205%至約39.8624%，而Taipingqiao 116於Portspin的最終股權將由原有的80.6581%合共減少20.5205%至約60.1376%。

SHUI ON DEVELOPMENT 就行使出售選擇權及購買選擇權應付的總代價

根據合營協議，行使出售選擇權及購買選擇權各自的轉讓價為81,000,000美元，應由Shui On Development向Taipingqiao 116支付，(i)就出售選擇權而言，不得遲於二零一五年六月十六日及(ii)就購買選擇權而言，不得遲於二零一五年六月二十三日。行使出售選擇權及購買選擇權完成後，Taipingqiao 116須將於Portspin的相關股份連同相關股東貸款一併轉讓予Shui On Development。

誠如通函所披露，就出售選擇權及購買選擇權應付的代價按股份價值90,000,000美元折讓10%，乃根據Taipingqiao 116與Shui On Development經公平磋商後的商業決策釐定。

有關PORTSPIN的資料

Portspin為一家在英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司。Portspin透過其附屬公司間接持有於中國上海市盧灣區(隨後與黃埔區合併)第116號地塊進行的發展項目(主要將由一個住宅發展項目組成，包括停車位)的土地使用權。於本公佈日期，Portspin由Shui On Development持有19.3419%及由Taipingqiao 116持有80.6581%。

根據Portspin依照國際財務報告準則編製的Portspin經審核綜合財務報表：

- 截至二零一二年十二月三十一日止財政年度，Portspin的除稅及非經常性項目前及後虧損淨額為人民幣2,000,000元；及
- 截至二零一三年十二月三十一日止財政年度，Portspin的除稅及非經常性項目前及後溢利淨額為人民幣15,000,000元。

根據Portspin截至二零一四年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務報表，Portspin的除稅及非經常性項目前及後虧損淨額為人民幣8,500,000元。

根據萊坊測計師行有限公司作出的獨立估值，TPQ116平整地盤於二零一四年九月五日的估值為人民幣5,421,000,000元。

SHUI ON DEVELOPMENT行使購買選擇權的理由

TPQ116位於黃金地段，毗鄰本集團在中國上海黃浦區運營的現有太平橋項目。根據最新的發展計劃，預期TPQ116(主要由一個附設停車位的住宅發展項目組成)於二零一五年末將可供預售，且上海對優質住宅公寓的需求仍保持強勁。本公司認為，Shui On Development增持Portspin股權對本集團拓寬資產及盈利基礎以及增加現有太平橋項目總體計劃的價值而言實屬投資良機。此外，行使購買選擇權與本集

團在本公司擁有策略地位的城市參與發展項目的業務策略一致。再者，由於購買選擇權的行使價按股份價值90,000,000美元折讓10%，故本公司將自行使購買選擇權中獲益。

董事認為，購買選擇權的條款乃經各方公平磋商後訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於就行使出售選擇權及購買選擇權根據上市規則第14.07條合併計算所得的一項或多項適用百分比率高於5%，故Shui On Development行使購買選擇權構成本公司一項須予披露的交易，須遵守申報及公佈規定，但獲豁免遵守上市規則有關股東批准的規定。

一般資料

本公司透過其附屬公司及聯營公司成為中國一家領先的房地產開發商。本集團主要在中國從事優質住宅、辦公樓、零售、娛樂及文化項目的開發、出售、租賃、管理及長期擁有。

Taipingqiao 116為一家投資控股公司。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，Taipingqiao 116及其最終實益擁有人為獨立於本公司的第三方。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
主席
羅康瑞

香港，二零一四年十二月二十四日

於本公佈日期，本公司的執行董事為羅康瑞先生(主席)、尹焯強先生及黃勤道先生；本公司的非執行董事為黃月良先生；以及本公司的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。