

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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。

SWIRE PACIFIC LIMITED

太古股份有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00019 及 00087)

須予披露交易

SWIRE PROPERTIES LIMITED

太古地產有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：1972)

出售擁有香港九龍灣投資物業的公司

100%權益

太古地產及買方於二零一六年十月二十八日訂立買賣協議，出售太古地產於目標公司的 100% 權益予買方，現金代價總額為港幣六十五億二千八百萬元，金額可按本公告中題為「出售事項的代價」一節所述予以調整。目標公司擁有位於香港九龍灣、在土地註冊處註冊和稱為新九龍內地段第 6312 號的土地，以及在該土地上發展的建築物。完成交易須待於二零一八年十二月三十一日或之前取得佔用許可證及合約完成證明書後，方告作實。完成交易後，目標公司將不再是太古公司及太古地產的附屬公司。

出售事項對太古公司構成上市規則下的一項須予披露的交易，須遵守上市規則第 14 章有關公告的規定，但獲豁免遵守有關通函（包括會計師報告）及股東批准的規定。出售事項對太古地產並不構成上市規則下的一項須予披露的交易，本公告乃太古地產根據上市規則第 13.09(2) 條及《證券及期貨條例》第 XIVA 部作出。

買賣協議

日期： 二零一六年十月二十八日

訂約方： 太古地產（作為賣方）
買方（作為買方）

所售權益： 所售股份及所售貸款

代價： 港幣六十五億二千八百萬元，可按下文所述作出調整

出售事項詳情

太古地產與買方於二零一六年十月二十八日訂立買賣協議，出售太古地產於目標公司（太古地產的全資附屬公司）的100%權益予買方。所售權益由目標公司的全部已發行股本及目標公司於完成交易時欠太古地產的貸款所組成。目標公司擁有位於香港九龍灣、在土地註冊處註冊和稱為新九龍內地段第6312號的土地，以及在該土地上發展的建築物。

太古地產同意促使目標公司在完成交易前，根據買賣協議完成在該土地上興建該建築物的工程。預計該建築物將發展為樓高二十五層的甲級商業大廈以及三層地庫停車場。

完成交易須待於二零一八年十二月三十一日或之前取得佔用許可證及合約完成證明書後，方告作實。

完成交易後，目標公司將不再是太古公司及太古地產的附屬公司。

出售事項的代價

代價為港幣六十五億二千八百萬元的現金代價，金額可按下文所述作出調整。

代價以下述方式支付：

- (a) 買方已支付港幣六億五千二百八十萬元給太古地產作為按金；
- (b) 買方將於買賣協議訂立之日起九十天內支付港幣六億五千二百八十萬元；
- (c) 倘買方根據買賣協議向太古地產提出買方預租要求，買方將於首次提出買方預租要求之日起十天內支付港幣三億二千六百四十萬元；及
- (d) 代價的餘額將於完成交易時支付。

倘目標公司於完成交易前修改獲批建築圖則，致使根據最後獲批建築圖則准許該建築物興建的總樓面面積合計少於議定最低總樓面面積，代價將按不足的總樓面面積每平方米扣減港幣十二萬六千五百九十九點九五元。

代價亦可於完成交易時作出調整。

代價乃各訂約方在作出公平磋商，並考慮到投資物業在二零一六年六月三十日的獨立估值後釐定。

有關所售權益的其他資料

於二零一五年十二月三十一日，所售權益的經審核應佔資產淨值約為港幣三十四億一千二百萬元。截至二零一五年十二月三十一日止年度，所售權益在扣除稅項及非經常性項目之前及之後的經審核應佔純利均約為港幣五億三千八百萬元。截至二零一四年十二月三十一日止年度，所售權益在扣除稅項及非經常性項目之前及之後的經審核應佔虧損淨額均約為港幣五千三百萬元。

預計太古地產參照所售權益於二零一六年六月三十日的賬面值及考慮就投資物業自二零一六年六月三十日起招致或預期招致的資本開支後錄得溢利約港幣十一億七千萬元。預計太古公司將就其於太古地產的 82% 權益錄得應佔出售收益約港幣九億五千九百萬元。

進行出售事項的理由及好處

進行出售事項，將可讓太古地產從其於所售權益的投資中套現。從出售事項所得的收益將用以應付太古地產的一般營運資金需要。

太古公司各董事認為出售事項的條款屬公平合理，且符合太古公司及其股東的整體利益。

太古地產各董事認為出售事項的條款屬公平合理，且符合太古地產及其股東的整體利益，並有利於太古地產繼續進行重大的投資項目。

上市規則的遵守

太古公司確認，以各董事所知所信，並經過所有合理查詢，買方及其最終實益擁有人均為太古公司或其任何關連人士以外的獨立第三方，且與太古公司或其任何關連人士概無關連。

太古地產確認，以各董事所知所信，並經過所有合理查詢，買方及其最終實益擁有人均為太古地產或其任何關連人士以外的獨立第三方，且與太古地產或其任何關連人士概無關連。

由於根據上市規則第 14.07 條太古公司於出售事項的相關百分比率的最高數值超逾 5% 但低於 25%，出售事項對太古公司構成上市規則下的一項須予披露的交易。因此，出售事項須遵守上市規則第 14 章有關公告的規定，但獲豁免遵守有關通函（包括會計師報告）及股東批准的規定。

根據上市規則第 14.07 條太古地產於出售事項的相關百分比率低於 5%，因此出售事項對太古地產並不構成上市規則下的一項須予披露的交易，本公告乃太古地產根據上市規則第 13.09(2)條及《證券及期貨條例》第 XIVA 部作出。

董事

於本公告所載日期，太古公司的在任董事如下：

常務董事： 史樂山（主席）、白德利、朱國樑、郭鵬、邵世昌、鄧健榮；

非常務董事： 施銘倫、施維新；及

獨立非常務董事： 范華達、利乾、李慧敏、歐高敦、施祖祥及楊敏德。

於本公告所載日期，太古地產的在任董事如下：

常務董事： 史樂山（主席）、白德利、劉美璇；

非常務董事： 郭鵬、賀以禮、林双吉、施銘倫；及

獨立非常務董事： 柏聖文、陳祖澤、包逸秋、馮裕鈞及廖勝昌。

釋義

「議定最低總樓面面積」 555,030 平方呎（或 51,563.545 平方米）。

「獲批建築圖則」 經香港建築事務總監於二零一六年十月十七日批准的該建築物的建築圖則（參考編號 BD2/4095/13），而在文意許可或需要的情況下，包括根據買賣協議於其後作出修訂並獲建築事務總監批准的建築圖則。

「該建築物」 在完成交易前在該土地上發展的建築物。

「合約完成證明書」 已經或將會由香港地政總署署長或其代表發出的證明書，證明政府批地書下目標公司（作為買方）的所有積極性責任均已獲遵從。

「完成交易」 完成出售事項。

「代價」 出售事項的代價總額。

「出售事項」	根據買賣協議出售所售股份以及轉讓所售貸款。
「最後獲批建築圖則」	據以興建該建築物的獲批建築圖則及其後在發出佔用許可證前經建築事務總監批准的所有修訂本。
「總樓面面積」	根據《建築物（規劃）規例》（香港法例第 123F 章）釐定該建築物的總樓面面積，但不包括任何獲豁免的總樓面面積。
「獲豁免的總樓面面積」	根據政府批地書及／或《建築物條例》（香港法例第 123 章）及／或任何附屬法例及條例獲允許豁免計算於該建築物總樓面面積的任何範圍或空間。
「政府批地書」	該土地的賣地條件，於香港土地註冊處存放及註冊為賣地條件第 20206 號。
「港幣」	香港的法定貨幣港幣。
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區。
「投資物業」或「該土地」	位於香港九龍灣、在土地註冊處註冊和稱為新九龍內地段第 6312 號的土地，包括（在文意需要的情況下）於完成交易前在該土地上發展的該建築物。
「上市規則」	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》。
「佔用許可證」	建築事務總監根據《建築物條例》（香港法例第 123 章）第 21 條就該建築物發出的佔用許可證或臨時佔用許可證。
「買方」	Lucky Melody Limited，一家於英屬處女島註冊成立的公司，其主要業務為投資控股。
「買方預租要求」	買方向太古地產提出的書面要求，要求太古地產在佔用許可證發出後及完成交易前，安排目標公司根據買賣協議與買方的未來租戶及／或獲許人就該建築物某一或某些樓層訂立租賃協議及／或許可協議。
「買賣協議」	太古地產與買方就有關出售所售股份及轉讓所售貸款而訂立日期為二零一六年十月二十八日的買賣協議。
「所售權益」	所售股份及所售貸款。
「所售貸款」	目標公司於完成交易時欠太古地產的貸款。

- 「所售股份」 目標公司股本中 1 股已發行股份，即目標公司的全部已發行股本。
- 「證券及期貨條例」 《證券及期貨條例》（香港法例第571章）。
- 「聯交所」 The Stock Exchange of Hong Kong Limited 香港聯合交易所有限公司。
- 「太古公司」 Swire Pacific Limited 太古股份有限公司，一家於香港註冊成立並於聯交所上市的投資控股有限公司，其附屬公司、聯屬公司及合資公司從事地產、航空、飲料、海洋服務與貿易及實業業務。太古公司是太古地產的母公司，持有約 82%太古地產已發行股份。
- 「太古地產」 Swire Properties Limited 太古地產有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市。太古地產及其附屬公司的主要業務為：(i)物業投資，即發展、租賃及管理商業、零售及若干住宅物業；(ii)物業買賣，即發展及興建物業（主要為住宅大廈）以供出售；及(iii)投資及經營酒店。
- 「目標公司」 Star Wing International Limited，一家於英屬處女島註冊成立的公司，其主要業務為物業投資。

承董事局命
SWIRE PACIFIC LIMITED
太古股份有限公司
公司秘書
傅溢鴻

香港，二零一六年十月二十八日

承董事局命
SWIRE PROPERTIES LIMITED
太古地產有限公司
公司秘書
傅溢鴻

香港，二零一六年十月二十八日