

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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成出售、處置、收購、購買、承購或認購本公司任何證券的邀請或要約。本公告及當中所載任何內容概不構成任何合約或承諾的依據。

在香港以外的司法權區分發本公告或須受法律限制。管有本公告的人士須自行了解並遵守任何該等限制。未遵守任何該等限制或會違反任何有關司法權區的證券法例。本公告不得直接或間接在美國或向美國發佈、刊發或派發。本公告僅供參考，並不構成出售任何證券的要約或招攬購買任何證券的要約，且不得於進行任何該要約、招攬或出售即屬違法的任何司法權區買賣任何證券。

本公告所指證券並未且將不會根據美國證券法或美國任何州份或司法權區的法例登記，亦不會於未辦理登記或未獲豁免美國證券法及任何適用州份法例的登記規定的情況下，於美國境內要約發售或出售。本公司現時無意將本公告所述的任何供股部分或任何證券於美國進行登記或於美國進行證券公開發售。



**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公司)

(股份代號：272)

建議按記錄日期每持有三股現有股份

獲配發一股供股股份的基準

以每股**1.84**港元的認購價發行供股股份的供股

供股的聯席包銷商



\* 僅供識別

## 建議供股

本公司建議以供股方式，按合資格股東於記錄日期每持有三股現有股份獲配發一股供股股份的基準，以每股供股股份1.84港元的認購價，發行不少於2,000,431,547股供股股份及不多於2,250,778,421股供股股份，以集資不少於約3,676.8百萬港元(扣除開支前)，及不多於約4,136.9百萬港元(扣除開支前)。

根據供股的條款，合資格股東將按記錄日期每持有三股現有股份獲暫定配發一份未繳股款供股權。本公司不會配發零碎供股股份，但會整合出售，收益歸本公司所有。本公司只向合資格股東提出供股，而不會向不合資格股東提出。

董事認為，透過供股集資符合本公司及股東的整體利益，將增強本公司的資本基礎、加強其現金及財務狀況，並為本集團的營運提供額外資金。在作出該決定時，董事已考慮現時的市場及經濟狀況以及不明朗因素，並認為是次透過供股集資屬謹慎。透過全體合資格股東認購其於供股股份的比例配額及申請額外供股股份，供股將提供其參與本公司未來發展的平等機會。

然而，不全數承購其有權認購的供股股份的合資格股東及不合資格股東務請注意，彼等於本公司的股權將會因供股而被攤薄。

估計供股的所得款項淨額(於扣除所有估計開支後)將不少於約3,619.4百萬港元及不多於約4,065.7百萬港元。本公司擬將供股的所得款項淨額用作下列用途：

- (1) 幫助加快上海太平橋項目及瑞虹新城項目的搬遷進度；及／或
- (2) 於適當機會出現時收購與本集團主要業務有關的資產或業務(包括持有該等資產或業務的任何實體的股份或股權)；及／或
- (3) 償還本集團的現有債務。

供股股份(將由許諾股東附屬公司根據承諾函承購者除外)將由聯席包銷商根據包銷協議所載條款並在所載條件規限下全數包銷。

#### **許諾股東的不可撤回承諾**

於本公告日期，許諾股東附屬公司於合共3,406,502,286股股份中擁有權益，相當於本公司於本公告日期已發行股本總額約56.76%。許諾股東已向本公司及聯席包銷商作出不可撤回的承諾，承諾(其中包括)在供股並無終止的前提下，其最遲將在截止接納日期上午九時三十分前，根據供股文件的條款認購並促使許諾股東附屬公司認購其在供股中獲暫定配發的供股股份。

#### **毋須經股東批准**

上市規則並無規定供股須經股東在股東大會上批准。

#### **買賣股份及未繳股款供股權的風險警告**

供股須待包銷協議成為無條件及並無根據其條款終止方可作實。有關進一步詳情，請參閱下文「2(b)供股及包銷協議的條件」一節。包銷協議載有給予聯席包銷商權利可於發生若干事件的情況下終止其於包銷協議下責任的若干條文。有關進一步詳情，請參閱下文「2(d)終止包銷協議」一節。倘包銷協議並無成為無條件或根據其條款終止，則供股將不會繼續進行，在此情況下，本公司將於有關時間另行刊發公告。

預期股份將自二零一三年四月十八日(星期四)起以除權基準進行買賣。預期末繳股款供股權將由二零一三年四月三十日(星期二)至二零一三年五月八日(星期三)(包括首尾兩日)進行買賣。有意轉讓、出售或購買股份及／或未繳股款供股權的任何股東或其他人士，在買賣股份及／或未繳股款供股權時務須審慎行事。

任何人士如對自身狀況或將採取的任何行動有任何疑問，請諮詢本身的專業顧問。在供股的所有條件達成之日(包括聯席包銷商終止包銷協議的權利屆滿之日)前，買賣股份或未繳股款供股權的任何股東或其他人士，均須承擔供股未必成為無條件或未必以其他方式繼續進行的風險。

### 買賣安排

預期按含權基準買賣股份的最後日期將為二零一三年四月十七日(星期三)。預期股份將由二零一三年四月十八日(星期四)起按除權基準買賣。預期末繳股款供股權將於二零一三年四月三十日(星期二)至二零一三年五月八日(星期三)(包括首尾兩日)進行買賣。為符合供股資格，股東必須：

- (1) 於記錄日期為本公司的登記股東；及
- (2) 並非不合資格股東。

如欲於記錄日期成為本公司的登記股東，必須於二零一三年四月十九日(星期五)下午四時三十分(香港時間)前將所有股份過戶文件(連同相關股票)送達以下股份登記處：

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心17樓1712-1716號舖

有意參與供股的可換股債券持有人，應按可換股債券的條款及條件行使可換股債券所附帶的換股權，並於二零一三年四月十九日（星期五）下午四時三十分前向本公司登記成為因有關行使而獲配發及發行的股份的持有人。

有意參與供股的已歸屬購股權持有人，應按購股權計劃的條款及條件行使認購權，並於二零一三年四月十九日（星期五）下午四時三十分前向本公司登記成為因有關行使而獲配發及發行的股份的持有人。

接納供股股份及繳付股款的截止時間預期為截止接納日期（預期為二零一三年五月十三日（星期一）或本公司與聯席包銷商可能書面協定的其他日期）下午四時正。本公司將向上市委員會申請批准未繳股款及繳足股款的供股股份上市及買賣。

有關買賣安排的詳情，請參閱下文「5(a)預期時間表」一節。

#### 一般資料

本公司預期將於二零一三年四月二十六日（星期五）或之前向合資格股東寄發載有（其中包括）供股（包括風險因素聲明）進一步詳情的供股章程連同暫定配額通知書及額外申請表格。買賣股份或未繳股款供股權的股東及其他人士務必審慎考慮供股章程所載資料及風險因素。供股章程亦可在本公司網站（[www.shuionland.com](http://www.shuionland.com)）及聯交所網站（[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)）查閱。本公司在參考相關司法權區法律顧問的意見後，並在合理可行的前提下，將向不合資格股東，以及可換股債券持有人（如可換股債券的條款及條件有所規定）及購股權持有人（如購股權計劃的條款及條件有所規定）寄發供股章程，惟僅供彼等參考，但不會向彼等寄發任何暫定配額通知書或額外申請表格。

## 1. 建議供股

### (a) 發行統計數字

供股基準 : 於記錄日期每持有三股現有股份獲配發一股供股股份

認購價 : 每股供股股份1.84港元

已發行股份數目 : 於本公告日期為6,001,294,642股股份

供股股份數目 : 2,000,431,547股供股股份(假設於記錄日期或之前,並無因行使任何換股權及認購權而配發及發行新股份)或2,250,778,421股供股股份(假設於記錄日期或之前因全數行使換股權及認購權而配發及發行新股份)

聯席包銷商 : 法巴、渣打及大華繼顯

供股完成時的最低  
經擴大已發行股本 : 8,001,726,189股股份(假設於供股完成時或之前並無配發及發行新股份(惟供股股份除外))

供股完成時的最高  
經擴大已發行股本 : 9,003,113,685股股份(假設於記錄日期或之前因全數行使換股權及認購權而配發及發行新股份及於供股完成時或之前並無配發及發行其他股份(惟供股股份除外))

於本公告日期 :

(1) 未行使可換股債券的本金總額為人民幣27.2億元,可按換股價每股4.47港元(可予調整)轉換為696,064,429股股份。假設可換股債券所附帶的所有換股權獲全數行使,且於記錄日期或之前因有關行使而配發及發行股份,為此將發行合共696,064,429股新股份,因而導致須額外發行232,021,476股供股股份;及

(2) 根據購股權計劃已授出但尚未行使的購股權涉及171,569,942股股份，其中已歸屬購股權涉及54,976,193股股份。假設已歸屬購股權所附帶的所有認購權獲全數行使，且於記錄日期或之前因有關行使而配發及發行股份，為此將發行合共54,976,193股新股份，因而導致須額外發行18,325,398股供股股份。

假設換股權及認購權獲全數行使，且於記錄日期或之前因有關行使而配發及發行股份，為此將配發及發行合共751,040,622股新股份，因而導致須額外發行250,346,874股供股股份。

上文所述的未行使可換股債券及購股權外，於本公告日期，本公司並無其他已發行但未行使的可換股證券或購股權或其他類似權利附有轉換為股份或認購股份的權利。

假設於供股完成時或之前並無配發及發行新股份(惟供股股份除外)，則根據供股條款建議暫定配發的未繳股款供股權的總數，將相當於本公司於記錄日期已發行股本的33.3%及本公司因供股而擴大的已發行股本約25.0%。

#### **(b) 認購價**

供股股份認購價為每股1.84港元，合資格股東必須在接納根據供股暫定配發的供股股份時，或(如適用)申請額外供股股份時全數繳付認購價，或在任何暫定配發供股股份的受棄讓人或未繳股款供股權的承讓人在申請供股股份時全數繳付認購價。認購價相當於：

- (1) 股份於最後交易日在聯交所收報的每股收市價3.34港元折讓約44.9%；
- (2) 股份截至最後交易日(包括該日)止先前連續五個交易日在聯交所收報的平均每股收市價約3.33港元折讓約44.7%；
- (3) 股份截至最後交易日(包括該日)止先前連續十個交易日在聯交所收報的平均每股收市價約3.32港元折讓約44.6%；及



(4) 根據股份於最後交易日在聯交所收報的收市價每股3.34港元計算的理論除權價約2.97港元折讓約38.0%。

每股供股股份的面值將為0.0025美元。

認購價由董事參考最後交易日前(包括該日)的股份市價釐定。每名合資格股東有權按其於記錄日期所持股權按比例以同一認購價認購供股股份。

董事認為供股的條款(包括認購價)(及對比以上所列的價格折讓)均屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

#### **(c) 暫定配發的基準**

暫定配發的基準為合資格股東於記錄日期每持有三股現有股份可獲配發一股供股股份。申請全部或任何部分暫定配額的合資格股東，應填妥暫定配額通知書，連同供股股份的股款於截止接納時間或之前一併提交股份登記處。

#### **(d) 供股股份的地位**

供股股份一經配發、發行及繳足股款後，將在各方面與當時已發行的現有股份享有同等地位。繳足股款供股股份的持有人將有權收取以繳足股款形式配發及發行供股股份之日後將來可能宣派、作出或派付的一切股息及分派。

於二零一三年三月二十八日，本公司宣佈，董事已建議截至二零一二年十二月三十一日止年度的末期股息為每股0.035港元(須待股東於本公司來屆股東週年大會上批准)。倘供股股份(以其繳足形式)於該末期股息的記錄日期或之前獲配發及發行，而股東於來屆股東週年大會上批准該末期股息，則於該末期股息的記錄日期名列本公司股東名冊的已繳足供股股份的持有人，將按與現有已發行股份持有人相同的基準，有權收取該末期股息每股0.035港元。



#### **(e) 供股股份的股票及退款支票**

待下列供股條件達成後，預期將於二零一三年五月二十一日(星期二)或前後，以普通郵遞方式向已繳付股款並已接納供股股份的人士寄發全部繳足股款供股股份的股票，郵誤風險由申請人自行承擔。有關申請人將就向其配發及發行的全部供股股份收到一張股票。

全部或部分不獲接納的額外供股股份申請的相關退款支票(如有)，預期將於二零一三年五月二十一日(星期二)或前後，以普通郵遞方式寄予申請人，郵誤風險由申請人自行承擔。

#### **(f) 零碎供股股份**

本公司不會暫定配發零碎供股股份，亦不接受對任何零碎供股股份的申請。所有零碎的供股股份將整合處理(並下調至最接近的整數)。整合零碎供股股份後出現的所有未繳股款供股權將會以未繳股款形式暫定配發予渣打或其代理人，如扣除開支及印花稅後有溢價，本公司會將該等供股股份在市場出售，所得收益歸本公司所有。任何未售已整合零碎未繳股款供股權將可供合資格股東額外申請。本公司將不會提供碎股的對盤服務。

#### **(g) 申請上市**

本公司將向上市委員會申請批准未繳股款及繳足股款供股股份上市及買賣。預期未繳股款供股權將以每手500股為買賣單位(因股份目前在聯交所主板的買賣單位亦為每手500股)。已發行股份或正在或擬尋求獲准上市或買賣的股份並無在任何其他證券交易所上市或買賣。

#### **(h) 印花稅及其他適用費用及收費**

買賣供股股份(以未繳股款及繳足股款方式)必須繳納印花稅、聯交所交易費、證監會交易徵費及香港適用的其他費用及收費。

**(i) 供股股份將合資格納入中央結算系統**

待未繳股款及繳足股款供股股份獲准在聯交所上市及買賣並符合香港結算的股份收納規定後，未繳股款及繳足股款供股股份將獲香港結算接納為合資格證券，可自供股股份開始在聯交所買賣之日或香港結算決定的其他日期起在中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間在任何交易日進行的交易須在其後第二個交易日在中央結算系統內交收。

在中央結算系統內進行的一切活動必須依照不時有效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》進行。股東應就交收安排詳情，以及該等安排如何影響彼等的權利及利益諮詢其持牌證券交易商或其他專業顧問的意見。

**(j) 合資格股東**

為符合供股資格，股東必須(1)於記錄日期為本公司的登記股東；及(2)並非不合資格股東。

如欲於記錄日期成為本公司的登記股東，必須在不遲於二零一三年四月十九日(星期五)下午四時三十分(香港時間)將所有股份過戶文件連同相關股票送交股份登記處。預期按含權基準買賣股份的最後日期將為二零一三年四月十七日(星期三)。預期股份將由二零一三年四月十八日(星期四)起按除權基準買賣。股份登記處的資料如下：

**香港中央證券登記有限公司**  
**香港灣仔**  
**皇后大道東183號**  
**合和中心17樓1712-1716號舖**

本公司將於寄發日期向合資格股東寄發供股文件。本公司在參考相關司法權區的法律顧問意見後，並在合理可行的情況下，將向不合資格股東，以及可換股債券持有人(如可換股債券條款及條件有所規定)及購股權持有人(如購股計劃的條款及條件有所規定)寄發供股章程，惟僅供彼等參考，但不會向彼等寄發任何暫定配額通知書或額外申請表格。

可換股債券的持有人有意參與供股，應按照可換股債券的條款及條件行使可換股債券所附的換股權，並在二零一三年四月十九日(星期五)下午四時三十分前，登記成為因行使換股權而獲配發和發行的股份的持有人。

已歸屬購股權的持有人有意參與供股，應按照購股權計劃的條款及條件行使認購權，並在二零一三年四月十九日(星期五)下午四時三十分前，登記成為因行使購股權而獲配發和發行股份的持有人。

截止接納供股和截止交款的時間預期為截止接納日期下午四時正。

合資格股東接納本身按比例獲配的全部供股股份，其在本公司的股權將不被攤薄；但若合資格股東沒有全數接納其在供股獲配發的供股股份，其在本公司的股權將被攤薄。

#### **(k) 申請額外供股股份**

合資格股東將有權透過額外申請申購：

- (1) 不合資格股東如屬合資格股東時原可獲配發而又未售的任何供股股份；
- (2) 向合資格股東暫定配發但未獲有效接納的任何供股股份，或未繳股款供股權的受棄讓人或承讓人另外認購的任何未繳股款供股權；及
- (3) 任何未售的已整合零碎未繳股款供股權。

只有合資格股東方可申請額外供股股份，並僅可於目前預期為二零一三年五月十三日(星期一)下午四時正或本公司與聯席包銷商可能協定的較後時間前，透過填妥額外申請表格(按其上列印的指示)及連同所申請的額外供股股份的股款一併提交股份登記處的方式申請。

董事將酌情按公平合理原則在可行情況下分配及配發額外供股股份，惟：

- (1) 會優先處理為了補足未滿一手的供股股份至完整一手買賣單位的申請，除非額外供股股份總數不足以將所有零碎供股股份補足為完整買賣單位或董事認為有關申請旨在濫用此機制；及
- (2) 如根據上文第(1)項原則分配後有可供額外申請的額外供股股份，將參考合資格股東額外申請的供股股份數目，按比例向已申請額外供股股份的合資格股東分配額外供股股份，董事可酌情作出調整使之為完整買賣單位。

應用上述原則時，只會參考所申請的額外供股股份數目。

投資者如透過代理人持有股份(或將股份存入中央結算系統)，應須留意董事會將按本公司股東名冊的記錄，視代理人(包括香港中央結算(代理人)有限公司)為單一股東。因此，投資者如以代理人名義登記股份(或在中央結算系統存入股份)，應注意上述關於分配額外供股股份的零碎供股股份的安排不會向彼等個別提供。以代理人公司持有股份(或將股份存入中央結算系統)的實益擁有人，敬請考慮會否於記錄日期或之前安排將相關股份改以本身名義登記。

投資者如以代理人持有股份(或將股份存入中央結算系統)而欲以本身名義在本公司股東名冊登記，必須在不遲於二零一三年四月十九日(星期五)下午四時三十分前將一切所有必需文件送交股份登記處，以辦妥有關登記手續。

#### **(I) 不合資格股東**

海外股東於記錄日期未必合資格參與供股，理由如下。

董事會正為本公司向海外股東發行供股股份一事，按照上市規則第13.36(2)(a)條規定查詢相關海外司法權區的適用證券條例或任何相關監管機構或證券交易所的規定，查詢結果將於供股章程刊載。董事會經過查詢後，在考慮有關司法權區的法

例或當地有關監管機構或證券交易所的規定後，認為不向任何海外股東提呈發售供股股份為有必要或適宜，本公司則不會向有關海外股東暫定配發未繳股款供股權，亦不配發繳足股款的供股股份。

本公司將不會向不合資格股東提呈供股，亦不向其暫定配發任何供股股份。本公司將會在合理可行情況下於寄發日期向不合資格股東寄出供股章程，僅供彼等參考，而不會向彼等寄發暫定配額通知書或額外申請表格。本公司無意根據香港及以外的任何其他司法權區的適用證券法例登記或報備供股文件。供股章程將披露不合資格股東(如有)不獲准參與供股的基準。

在未繳股款供股權開始在聯交所買賣後，但在截止接納時間前，倘扣除開支及印花稅後有溢價，本公司會安排將不合資格股東原應獲暫定配發的未繳股款供股權在市場出售。本公司將按相關不合資格股東於記錄日期所持的本公司股權比例以港元向彼等支付每次出售股份的收益(扣除開支後)。若收益不足100港元者，歸本公司所有。誠如本公告上文所述，不合資格股東的未售配額將可供合資格股東以額外申請表格申請額外認購。

海外股東及在香港境外居住的股份實益擁有人應注意，彼等未必有權參與供股，一切視乎董事會遵照上市規則第13.36(2)(a)條查詢後的結果而定。本公司保留權利可將本公司相信會違反任何地區或司法權區的適用證券法例或規例或其他法例或規例的任何接納或申請當作無效。因此，海外股東及於香港境外居住的股份實益擁有人買賣股份時務須審慎行事。

## 2. 包銷安排

### (a) 包銷協議

日期	:	二零一三年三月二十八日
聯席包銷商	:	法巴、渣打及大華繼顯
包銷股份數目	:	1,115,277,659股供股股份(將由許諾股東及許諾股東附屬公司根據承諾函承購者除外)將由聯席包銷商全數包銷
包銷商佣金	:	包銷股份總認購價的2.75%，另加包銷股份總認購價的0.25%的酌情費用(由本公司全權酌情釐定)

聯席包銷商已同意認購或促使認購所有未獲接納的包銷股份，惟須達成(或(視情況而定)獲聯席包銷商豁免)包銷協議所載的條件，以及於最後終止時間前包銷協議並無根據其條款予以終止。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、所悉及確信，聯席包銷商及其最終控股公司均為獨立第三方。

### (b) 供股及包銷協議的條件

供股須待包銷協議成為無條件及並無根據其條款終止方可作實。聯席包銷商於包銷協議下的責任須待以下條件達成後方可作實：

- (1) 根據上市規則，最遲於包銷協議日期下一個營業日上午八時三十分刊發本公告；
- (2) 董事會按供股文件所載條款決議暫定配發(i)未繳股款供股權予所有合資格股東；及(ii)代表不足一股及不合資格股東可獲得之配額總和之未繳股款供股權予渣打或其代名人／代理人並根據包銷協議處理；

- (3) 如供股章程所述不遲於未繳股款供股權買賣首日前一個營業日(或本公司與聯席包銷商可能書面協定的其他較後時間及／或日期)取得上市委員會的批准(「上市批准」)，而有關批准並無於最後終止時間前被撤回；
- (4) 如供股章程所載為使未繳股款供股權及供股股份獲接納為可在中央結算系統存放、結算及交收之合資格證券之各項條件(上市批准除外)不遲於未繳股款供股權買賣首日前一個營業日達成，以及本公司在該日期前並無接獲香港結算表示有關接納或持股及結算設施已被或將被拒絕的通知；
- (5) 聯交所不遲於寄發日期前一個營業日(或本公司與聯席包銷商可能書面協定的較後時間及／或日期)根據《公司條例》第342C條規定發出授權向香港公司註冊處登記供股章程的授權登記證書；
- (6) 於不遲於寄發日期前一個營業日向香港公司註冊處遞交供股章程的正式核准副本(及其他所需文件)，以及香港公司註冊處在不遲於寄發日期前一個營業日發出一份註冊確認函；
- (7) 於不遲於寄發日期前一個營業日(或本公司與聯席包銷商可能書面協定的較後時間及／或日期)向合資格股東寄交供股文件；
- (8) 許諾股東於包銷協議日期向本公司及聯席包銷商交付經正式簽立的承諾函及包銷協議副本；
- (9) 包銷協議所述本公司及許諾股東聲明及保證於所有重大方面仍屬真實準確，且本公司及許諾股東於任何重大方面並無違反包銷協議所述承諾；



(10) 許諾股東於所有重大方面遵守其於包銷協議的所有責任及其於承諾函的責任，且承諾函並未終止；

(11) 包銷商於包銷協議指定時間前，接獲將由本公司及／或許諾股東（視乎情況而定）提供的一切相關文件（形式及內容為聯席包銷商信納者）；

(12) 本公司於所有重大方面遵守其於包銷協議的所有責任。

本公司及許諾股東將盡其合理的最大努力，促使包銷協議所載彼等須予達成的各自條件達成，特別是足以應聯席包銷商及聯交所就供股股份上市而可能合理作出的要求，提供有關資料、供應有關文件、支付（就本公司而言）有關費用、作出有關承諾以及進行一切有關行動及事宜。

聯席包銷商可隨時以書面豁免包銷協議所載任何條件（上文條件(2)、(3)、(5)及(6)除外），或延長達成任何條件的時間或日期（在此情況在包銷協議有關達成該等條件的提述應指在延長後的時間或日期前達成該等條件），而該等豁免或延長可按照聯席包銷商釐定的條款及條件作出。

倘包銷協議所載任何條件（如根據包銷協議可予豁免但並無於之前獲聯席包銷商豁免）在指定須達成有關條件之有關日期當日或之前沒有達成，或變成不能達成，或如無指定或指示該日期，則在最後終止時間（或於任何該等情況下聯席包銷商可能以書面與本公司協定一個較後日期或多個日期）或之前沒有達成，則包銷協議（有關包銷協議項下的若干權利或責任除外）將會終止，而供股將不會繼續進行。

(c) 包銷協議的禁售規定

本公司已向聯席包銷商承諾及許諾股東已向聯席包銷商承諾，會促使(以其權力及控制的範圍為限)，自包銷協議日期起至包銷協議成為無條件當日(預期為二零一三年五月十六日(星期四))起計滿90日當日止期間，本公司不得(就供股除外)：

- (1) 配發或發行，或提呈配發或發行或授出任何購股權、權利或認股權證，以認購(直接或間接、有條件或無條件或以其他方式)任何股份、或於股份的任何權益，或任何可兌換或可行使或可交換為股份或股份的任何權益或與任何股份或股份權益性質大致相若的證券(惟(i)因行使尚未行使購股權；或(ii)債券持有人兌換尚未行使可換股債券而配發或發行股份除外)；
- (2) 同意(有條件或無條件地)訂立或執行任何具有與上文(1)所述任何交易相同經濟效果的交易；或
- (3) 宣佈有意訂立或執行上文(1)或(2)所述任何交易。

惟聯席包銷商事先書面同意且有關同意並無不合理撤回或延遲發出則除外。

許諾股東已向聯席包銷商承諾，於包銷協議日期至供股章程日期(預期為二零一三年四月二十六日(星期五))，其將不會且將盡其最大努力，促使其控制的公司未首先取得聯席包銷商的事先書面同意前，不會轉讓或以其他方式出售(包括但不限於透過增設任何購股權)或收購任何股份或其中任何權益或有關任何股份的任何購股權、權利或認股權證。

許諾股東已向聯席包銷商承諾，於供股章程日期至截止接納時間，其將不會且將盡其最大努力，亦將促使其控制的公司未取得聯席包銷商的事先書面同意前，不會轉讓或以其他方式出售(包括但不限於透過增設任何購股權、權利或認購權證以購買)或收購(透過接納根據供股或根據包銷協議就許諾股東

作為實益擁有人於本公司的股權獲暫定配發的供股股份或收購未繳股款供股權或遞交額外申購表格除外) 任何股份或其中任何權益。

許諾股東已向聯席包銷商承諾，在包銷協議日期至包銷協議成為無條件當日(預期為二零一三年五月十六日(星期四))起計滿90日當日止期間，其將不會，亦將促使其代名人公司、其附屬公司、所控制公司、其所控制公司的附屬公司及彼等各自的代名人及聯屬公司(不論個別或共同及不論直接或間接)概不會：

- (1) 提呈發售、借出、質押、發行、出售、訂約出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出任何購股權、權利或認股權證，以購買或以其他方式轉讓或處置(有條件或無條件、直接或間接，或以其他方式)由許諾股東實益擁有或持有的任何股份(包括供股股份)或股份權益或可兌換為或可行使或可換作股份或權益或與股份或權益性質大致相同的證券(惟在其將繼續保持為其於該等股份中的權益的擁有人這一前提下，因融資安排而對該等股份設立押記或產權負擔的情況則除外)；
- (2) 訂立任何掉期協議或類似協議以轉讓該等股份擁有權之全部或部分經濟風險，而不論上文(1)或本段(2)所述交易是否以交付股份或該等其他證券、現金或其他方式結算；或
- (3) 宣佈有意訂立或執行上文(1)或(2)所述交易，

除非聯席包銷商事先書面同意(有關同意不得遭不合理扣留或延遲)，惟於以下情況上述限制將不適用：(i)倘包銷協議並無成為無條件及已終止；或(ii)倘包銷協議由聯席包銷商按照包銷協議有的終止事項終止。

(d) 終止包銷協議

倘發生以下事件，聯席包銷商可於最後終止時間前透過向本公司送達書面通知撤銷或終止包銷協議：

- (1) 發生任何事宜或情況致使包銷協議所載任何條件變成不能於指定時間達成；
- (2) 聯席包銷商得知包銷協議所載任何陳述、保證或承諾遭任何重大違反，或本公司或許諾股東重大違反包銷協議任何其他條文，或聯席包銷商有合理理由相信已發生任何有關違反情況；
- (3) 聯席包銷商得知發生或發現任何事件或事宜，而該等事件或事宜倘於包銷協議日期前發生或於本公司及許諾股東(視情況而定)視為作出陳述、保證或承諾之任何時間前發生，應會致使任何該等陳述、保證或承諾在任何方面變成失實、不準確、不完整或有誤導成分；
- (4) 供股章程所載任何聲明已成為或被發現為在任何重大方面屬失實、不準確、不完整或有誤導成分；
- (5) 發生或發現任何事宜，而倘於當時刊發供股章程，該事宜將因而構成一項重大遺漏；
- (6) 發生任何事件或變化或任何其他原因(不論是否永久)，導致須刊發補充供股章程或類似性質的任何文件(不論聯交所是否要求)；
- (7) 本公司撤回及／或聯交所拒絕本公司向聯交所主板提出有關批准未繳股款供股權及供股股份於聯交所上市以及未繳股款供股權及供股股份於聯交所買賣之申請；
- (8) 本集團任何成員公司之業務或財務或經營狀況或前景出現任何對供股而言屬重大的不利變動或預期不利變動；或

- (9) 有關或關於下列方面的任何事件、連串事件或情況 (不論是否可預見) 出現、發生、生效或為公眾得知：
- (i) 香港、美國、歐盟、英國或中國之金融、政治、經濟、軍事、工業、法律、財政、監管、貨幣或證券市場事宜或情況或貨幣匯率或外匯管制 (包括但不限於香港貨幣與美國貨幣幣值掛鈎制度之任何變動) 有任何變動，或可能導致上述各項有所變動之任何事件或連串事件 (不論是否永久變動)；
  - (ii) 政府機關頒佈任何新法例、規則、法規、條例、規例、指引或通告 (在各情況下，以授權為限，或倘並不遵從，則為法律或法規後果之基礎)、法令、判決、判令或裁定 (「法律」)，或香港或中國任何法院或其他主管機關更改現行法律或其詮釋或應用；
  - (iii) 任何影響香港、美國、歐盟、英國或中國之不可抗力事件，包括但不限於其一般適用性、天災、戰爭、敵對關係爆發或惡化 (不論是否已經宣戰) 或恐怖主義活動、或宣佈國家或國際進入緊急狀況、或開戰、暴亂、公開騷亂、內亂、經濟制裁、火災、洪災、爆炸、疫症、爆發傳染病、災禍、危機、罷工或停工 (不論是否在保險保障範圍內)；
  - (iv) 由於特殊金融情況或其他原因，聯交所、上海證券交易所、倫敦證券交易所、紐約證券交易所對證券買賣全面實施任何延緩、暫停或限制，或香港任何證券結算或清算服務或香港或中國商業銀行活動有任何重大中斷；
  - (v) 香港、美國、歐盟、英國或中國之稅務或外匯管制 (或任何外匯管制之實施) 有任何變動或涉及預期變動之發展；或
  - (vi) 股份暫停買賣為期超過兩個營業日 (因暫停買賣以待宣佈供股者除外)，

而聯席包銷商在諮詢本公司後(如可行)全權認為：

- (i) 現時或將會或可能會對任何現時或準股東之身份造成重大不利影響；
- (ii) 現時或將會或可能會對供股之完成或供股股份於二級市場之買賣造成重大不利影響；或
- (iii) 導致根據本公告及供股文件所擬定條款及方式進行供股變得不可行、不智或不宜。

倘聯席包銷商於最後終止時間前發出通知廢除或終止包銷協議，則所有訂約方於包銷協議項下之責任將隨即終止，任何一方概不得就任何費用、損害、補償或其他事項向其他訂約方提出任何索償(惟與包銷協議項下若干權利或責任(包括訂約方與先前違反協議有關之權利)有關者除外)。倘聯席包銷商行使有關權利，則供股將不會進行。

### 3. 許諾股東的不可撤回承諾

#### (a) 許諾股東的背景

瑞安集團為立足於香港的私人集團，在中國房地產市場擁有逾27年經驗，在香港房地產市場擁有近40年經驗。許諾股東(瑞安集團的控股公司)於一九八九年在英屬處女群島註冊成立。

於本公告日期，許諾股東附屬公司於合共3,406,502,286股股份中擁有權益，佔本公司於本公告日期全部已發行股本總額約56.76%。

## (b) 許諾股東的承諾

根據承諾函，許諾股東已向本公司及聯席包銷商作出不可撤回承諾，承諾（其中包括）：

- (1) 其最遲將在截止接納日期上午九時三十分前，根據供股文件的條款，認購並促使許諾股東附屬公司認購就彼等於記錄日期根據供股所持有的股份權益而暫定配發予彼等的所有供股股份，並向本公司遞交或促使許諾股東附屬公司向本公司遞交有關彼等獲暫定配發的供股股份的接納文件，連同全數繳付該等股款的現金款項；
- (2) 其將於承諾函日期直至（並包括）記錄日期保持為所有許諾股東附屬公司的唯一直接及間接股東，以及該等公司將保持為彼等擁有權益的有關數目股份的法定及實益權益的登記持有人，且不會直接或間接出售或轉讓（包括但不限於通過設立任何購股權、押記、產權負擔或權利的方法）其於任何該等股份中的實益權益，惟於本公告日期已存在者則除外（惟在其將繼續保持為其於該等股份中的權益的擁有人這一前提下，因融資安排而對該等股份設立押記或產權負擔的情況則除外）；及
- (3) 其將於承諾函日期直至（並包括）記錄日期促使許諾股東附屬公司保持為其全資附屬公司及彼等所持有的股份的登記持有人，且將促使許諾股東附屬公司不會直接或間接出售或轉讓（包括但不限於通過設立任何購股權、押記、產權負擔或權利的方法）彼等於彼等所擁有的任何股份中的合法權益（惟在其將繼續保持為其於該等股份中的權益的擁有人這一前提下，因融資安排而對該等股份設立押記或產權負擔的情況則除外），

惟在各情況下，供股並無被終止。

除許諾股東的承諾外，本公司沒有收到任何其他股東的任何承諾表示會認購獲暫定配發的任何或全部供股股份。



#### 4. 供股對本公司股權的影響

##### 本公司股權架構因供股而產生的變動

本公司股權架構因供股而產生的變動如下：

##### 情況1:

假設於供股完成時或之前並無配發及發行任何新股份(供股股份除外)：

	緊隨供股完成後的股權 (附註1)					
	於本公告日期 (附註1)		假設合資格股東 (許諾股東附屬公司除外)		假設合資格股東	
			接納0%供股		接納100%供股	
	佔已發行 股份總數 的概約 股份數目	百分比	佔已發行 股份總數 的概約 股份數目	百分比	佔已發行 股份總數 的概約 股份數目	百分比
許諾股東附屬公司(附註2)	3,406,502,286	56.76%	4,542,003,048	56.76%	4,542,003,048	56.76%
其他股東	2,594,792,356	43.24%	2,594,792,356	32.43%	3,459,723,141	43.24%
聯席包銷商(附註3)	—	0.00%	864,930,785	10.81%	—	0.00%
總計：	<u>6,001,294,642</u>	<u>100.00%</u>	<u>8,001,726,189</u>	<u>100.00%</u>	<u>8,001,726,189</u>	<u>100.00%</u>

附註：

(1) 上表內所載若干百分比數字已湊整。因此，所列合計數額未必為其之前出現的數額的算術總和。

(2) 包括於7,627,620股股份中的衍生權益。

(3) 根據聯席包銷商於包銷協議項下的包銷責任。

情況2:

假設換股權和認購權獲全面行使而於記錄日期或之前配發及發行新股份，但於供股完成時或之前並無配發及發行任何其他股份(供股股份除外)：

	緊隨供股完成後的股權 (附註1)					
	於本公告日期 (附註1)		假設合格股東 (許諾股東附屬公司除外) 接納0%供股		假設合格股東 接納100%供股	
	佔已發行 股份總數 的概約		佔已發行 股份總數 的概約		佔已發行 股份總數 的概約	
	股份數目	百分比	股份數目	百分比	股份數目	百分比
許諾股東附屬公司(附註2)	3,406,502,286	56.76%	4,542,003,048	50.45%	4,542,003,048	50.45%
其他股東	2,594,792,356	43.24%	2,594,792,356	28.82%	3,459,723,141	38.43%
可換股債券的 持有人(附註3)	—	0.00%	696,064,429	7.73%	928,085,905	10.31%
已歸屬購股權 持有人(附註4)	—	0.00%	54,976,193	0.61%	73,301,591	0.81%
聯席包銷商(附註5)	—	0.00%	1,115,277,659	12.39%	—	0.00%
<b>總計：</b>	<b>6,001,294,642</b>	<b>100.00%</b>	<b>9,003,113,685</b>	<b>100.00%</b>	<b>9,003,113,685</b>	<b>100.00%</b>

附註：

- (1) 上表內所載若干百分比數字已湊整。因此，所列合計數額未必為其之前出現的數額的算術總和。
- (2) 包括於7,627,620股股份中的衍生權益。
- (3) 根據全數行使可換股債券所附的換股權。
- (4) 根據全數行使已歸屬購股權所附的認購權。
- (5) 根據聯席包銷商於包銷協議項下的包銷責任。

## 5. 供股時間表

### (a) 預期時間表

按含權基準買賣股份的最後日期 .....	二零一三年四月十七日 (星期三)
按除權基準買賣股份的首日 .....	二零一三年四月十八日 (星期四)
交回股份過戶文件以合資格參與供股的截止時間 .....	二零一三年四月十九日 (星期五) 下午四時三十分
釐定參與供股資格的記錄日期 .....	二零一三年四月十九日 (星期五)
寄發供股文件 .....	二零一三年四月二十六日 (星期五)
買賣未繳股款供股權的首日 .....	二零一三年四月三十日 (星期二)
分拆未繳股款供股權的截止時間 .....	二零一三年五月三日 (星期五) 下午四時正
買賣未繳股款供股權的最後日期 .....	二零一三年五月八日 (星期三)
接納供股股份與支付股款以及申請額外 供股股份與支付額外股款的截止時間 .....	二零一三年五月十三日 (星期一) 下午四時正
預期供股成為無條件 .....	二零一三年五月十六日 (星期四) 下午五時正
於聯交所及本公司各自的網站刊登供股結果公告 .....	二零一三年五月二十日 (星期一) 或之前
預期寄發供股股份的股票 .....	約二零一三年五月二十一日 (星期二)

預期寄發有關全部或部分未獲接納的額外 ..... 約二零一三年五月二十一日  
供股股份申請的退款支票 (星期二)

預期開始買賣繳足股款供股股份 ..... 二零一三年五月二十二日  
(星期三) 上午九時正

附註：本公告所指的日期和時間全部均指香港本地日期和時間。股東應注意，上文的供股預期時間表和本公告其他部分所述的日期或期限，只是指示日期和期限，本公司與聯席包銷商可協定後調整。

如遇特殊情況，董事會可能在其認為適當的情況下延長或調整時間表。預期時間表如有延長或調整，本公司將於適當時候公佈或知會股東及聯交所。

**(b) 惡劣天氣對接納供股股份及支付股款、以及申請額外供股股份及支付股款的截止時限的影響**

如出現以下情況，接納供股股份與繳付股款及申請額外供股股份與繳付相關股款的截止時間將不會生效：

(1) 八號或以上熱帶氣旋警告信號；或

(2) 「黑色」暴雨警告信號：

(A) 於截止接納日期香港本地時間中午十二時正之前懸掛及於中午十二時正之後取消。在此情況下，接納供股股份與繳付股款及申請額外供股股份與繳付相關股款的截止時間將順延至同一營業日下午五時正；或

(B) 於截止接納日期香港本地時間中午十二時正至下午四時正期間懸掛。在此情況下，接納供股股份與繳付股款及申請額外供股股份與繳付相關股款的截止時間將重訂為下一個在中午十二時正至下午四時正期間任何時間並無懸掛上述任何警告信號之營業日下午四時正。

如果截止接納供股股份及支付股款、以及申請額外供股股份及支付股款的時限沒有在截止接納日期當天出現，則上文「5(a)預期時間表」一節提及的日期可能會受影響。預期時間表如有任何變動，本公司將在實際可行情況下盡快以公告通知股東。

### (c) 買賣股份和未繳股款供股權的風險警告

供股須待包銷協議成為無條件及並無根據其條款終止方可作實。有關進一步詳情，請參閱下文「2(b)供股及包銷協議的條件」一節。包銷協議載有給予聯席包銷商權利可於發生若干事件的情況下終止其於包銷協議下責任的條文。有關進一步詳情，請參閱上文「2(d)終止包銷協議」一節。倘包銷協議並無成為無條件或根據其條款終止，則供股將不會繼續進行，在此情況下，本公司將於有關時間另行刊發公告。

預期股份將自二零一三年四月十八日(星期四)起按除權基準買賣。預期未繳股款供股權將於二零一三年四月三十日(星期二)至二零一三年五月八日(星期三)(包括首尾兩日)買賣。倘任何股東或其他人士擬轉讓或買賣股份及／或未繳股款供股權，在買賣股份及／或未繳股款供股權時務須審慎行事。

任何人士如對自身狀況或應採取之任何行動有任何疑問，建議諮詢本身的專業顧問。在供股條件獲全部達成之日前買賣股份或未繳股款供股權的任何股東或其他人士，均須承擔供股未必成為無條件或未必以其他方式繼續進行的風險。

## 6. 進行供股的理由

董事認為，透過供股集資符合本公司及股東的整體利益，將增強本公司的資本基礎、加強其現金及財務狀況，並為本集團的營運提供額外資金。在作出該決定時，董事已考慮現時的市場及經濟狀況以及不明朗因素，並認為是次透過供股集資屬謹慎。透過全體合資格股東認購其於供股股份的比例配額及申請額外供股股份，供股將提供其參與本公司未來發展的平等機會。

然而，不全數接納其有權認購的供股股份的合資格股東及不合資格股東務請注意，彼等於本公司的股權將會因供股而被攤薄。

## 7. 所得款項用途

估計在扣除所有估計開支後，供股的所得款項淨額將不少於約3,619.4百萬港元（假設於記錄日期或之前並無因換股權和認購權獲行使配發及發行任何新股份），而估計在扣除所有估計開支後，供股的所得款項淨額將不超過約4,065.7百萬港元（假設於記錄日期或之前因換股權和認購權獲悉數行使而配發及發行751,040,622股新股份）。

估計供股的相關開支（包括包銷費用、印刷、登記、法律、會計及文件費用）不少於約57.4百萬港元（假設於記錄日期或之前並無因換股權和認購權獲行使配發及發行任何新股份）及不超過約71.2百萬港元（假設於記錄日期或之前因換股權和認購權獲悉數行使而配發及發行751,040,622股新股份），將由本公司支付。

本公司擬將供股所得款項淨額作下列用途：

- (1) 幫助加快上海太平橋項目及瑞虹新城項目的搬遷進度；及／或
- (2) 於適當機會出現時收購與本集團主要業務有關的資產或業務（包括持有該等資產或業務的任何實體的股份或股權）；及／或
- (3) 償還本集團的現有債務。

## 8. 稅務

股東如對收取、購買、持有、行使、出售或處置未繳股款供股權或供股股份的稅務影響有任何疑問，以及不合資格股東如對收取代彼等出售未繳股款供股權所得款項淨額（如有）的稅務影響有任何疑問，應諮詢本身的專業顧問。

## 9. 本公司的股本集資活動

緊接本公告發出之日前十二個月內，本公司沒有進行亦無展開任何股本集資活動或供股活動。

## 10. 供股毋須經股東批准

上市規則並無規定供股須經股東在股東大會上批准。

## 11. 可換股債券和購股權可能有所調整

由於進行供股，(1)未行使的可換股債券的換股價，及／或(2)未行使購股權的行使價及／或所涉股份的數目或賬面金額，可能須依據可換股債券及購股權計劃的條款及條件作出調整。本公司將在適當時候另行公佈適當的調整（如有）和調整預期生效日期。



## 12. 有關本集團的資料

本公司是一家投資控股公司，及本集團為中國主要房地產開發商之一。本集團主要在中國從事房地產開發、銷售、租賃、管理及長期持有優質住宅、辦公樓、零售、娛樂及文化物業。

## 13. 一般資料

本公司預期將於二零一三年四月二十六日(星期五)或之前向合資格股東寄發載有(其中包括)供股(包括風險因素聲明)進一步詳情的供股章程連同暫定配額通知書及額外申購表格。買賣股份或未繳股款供股權的股東及其他人士務必審慎考慮供股章程所載資料及風險因素。供股章程亦可在本公司網站([www.shuionland.com](http://www.shuionland.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))查閱。本公司在參考相關司法權區的法律顧問意見後，並在合理可行的前提下，將會向不合資格股東以及可換股債券持有人(如可換股債券的條款及條件有所規定)及購股權持有人(如購股權計劃的條款有所規定)寄出供股章程，惟該供股章程僅供彼等參考，但不會向彼等寄發任何暫定配額通知書或額外申購表格。

## 14. 釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙具下列涵義：

「董事會」	指	董事會；
「法巴」	指	法國巴黎證券(亞洲)有限公司，根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例所界定的第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第7類(提供自動化交易服務)受規管活動的持牌法團；
「營業日」	指	香港的銀行一般開門營業的日子(不包括星期六，或香港於上午九時至下午四時期間任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號的日子)；

「中央結算系統」	指	由香港結算設立並營運的中央結算及交收系統；
「公司條例」	指	香港法例第32章《公司條例》(經不時修訂及補充)；
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：272)；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「換股權和認購權」	指	可換股債券所附的換股權，以及已歸屬購股權所附的認購權；
「可換股債券」	指	本公司於二零一零年九月二十九日發行、於二零一五年到期以人民幣計值以美元結算的4.50厘可換股債券，本金總額為人民幣27.2億元，於新加坡證券交易所有限公司上市及買賣；
「董事」	指	本公司的董事；
「額外申購表格」	指	本公司將向合資格股東發出的額外申購表格，以供額外申購供股股份；
「本集團」	指	本公司與其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司和本公司任何關連人士，且並非本公司關連人士的第三方；

「聯席包銷商」	指	法巴、渣打及大華繼顯；
「最後交易日」	指	二零一三年三月二十八日(星期四)，即緊接本公告刊發前本公司股份在聯交所的最後一個交易日；
「截止接納日期」	指	二零一三年五月十三日(星期一)，即接納供股股份和支付股款的最後一日，或本公司和聯席包銷商可書面協定的其他日期；
「截止接納時間」	指	接納供股股份及繳付股款的最後時間，預期為截止接納日期下午四時正；
「最後終止時間」	指	截止接納日期後的營業日下午五時正，或本公司和聯席包銷商可書面協定的較後日期；
「上市委員會」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「重大不利影響」	指	對本集團整體的財務狀況、資產、業務、經營業績或負債造成重大不利影響(不論是否在日常業務過程中產生)；
「未繳股款供股權」	指	於支付認購價前認購供股股份的權利(以未繳股款供股股份的形式)；
「不合資格股東」	指	董事作出相關查詢後，經考慮香港境外地區法律的法律限制或當地相關監管機構或證券交易所的規定後，認為不向彼等提呈發售供股股份為有必要或適宜的該等海外股東及其他人士；
「海外股東」	指	記錄日期本公司股東名冊所示而登記地址在香港境外的股東；

「暫定配額通知書」	指	本公司將向合資格股東發出有關該股東保證獲得供股配額的暫定配額通知書；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區和台灣；
「寄發日期」	指	寄發供股文件之日，即二零一三年四月二十六日（星期五），或本公司與聯席包銷商可書面協定的其他日期；
「供股章程」	指	本公司將發出有關供股的章程文件；
「合資格股東」	指	記錄日期名列本公司股東名冊的股東（不合資格股東除外）；
「記錄日期」	指	預期決定有權參與供股資格的日期，即二零一三年四月十九日（星期五）（或本公司與聯席包銷商可書面協定的其他日期）；
「股份登記處」	指	本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「供股」	指	本公司按股東在記錄日期每持有三股現有股份獲配一股供股股份的比例，按認購價發行供股股份的建議，股東須於接納時全數繳付認購價；
「供股文件」	指	供股章程、暫定配額通知書及額外申購表格；
「供股股份」	指	本公司將就供股而配發和發行的新股份；
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》（經不時修訂及補充）；

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0025美元的普通股；
「股東」	指	股份的正式登記持有人；
「購股權」	指	根據購股權計劃授出的可認購股份的購股權；
「購股權計劃」	指	本公司於二零零七年六月八日採納的購股權計劃；
「瑞安集團」	指	許諾股東及其附屬公司；
「渣打」	指	渣打證券(香港)有限公司，根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例所界定的第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「認購價」	指	供股股份每股1.84港元的認購價；
「接納」	指	已交回暫定配額通知書及／或額外申購表格並且附上應付全數股款支票或其他匯款而接納供股股份及／或包銷股份；
「大華繼顯」	指	大華繼顯(香港)有限公司，根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例所界定的第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團；
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣；
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)；
「承諾函」	指	許諾股東於二零一三年三月二十八日向本公司及聯席包銷商作出的不可撤回承諾，詳情載於本公告「許諾股東的不可撤回承諾」一段；

「許諾股東」	指	Shui On Company Limited，一家根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司；
「許諾股東附屬公司」	指	(i)瑞安投資有限公司(一家根據香港法例註冊成立的有限公司)、(ii)瑞安地產有限公司(一家根據香港法例註冊成立的有限公司)、(iii) Boswell Limited(一家根據澤西法律註冊成立的有限公司)、(iv) Chester International Cayman Limited(一家根據開曼群島法律註冊成立的有限公司)，及(v) Lanvic Limited(一家根據開曼群島法律註冊成立的有限公司)；
「包銷協議」	指	本公司和聯席包銷商於二零一三年三月二十八日為供股而簽訂的包銷協議；
「包銷股份」	指	聯席包銷商根據包銷協議的條款而包銷的供股股份；
「美國」	指	美利堅合眾國(包括其領土及屬地、美國境內任何州以及哥倫比亞特區)；
「已歸屬購股權」	指	記錄日期或以前已經有效歸屬購股權持有人所有的購股權，持有人因而有權認購股份(即本公告發出之日有關54,976,193股股份的購股權)；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，二零一三年三月二十八日

於本公告日期，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；非執行董事為黃月良先生；以及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。