

## 此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下對本供股章程或將採取的行動如有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下的瑞安房地產有限公司(「本公司」)股份，應立即將本供股章程及隨附的暫定配額通知書(見釋義)或額外申購表格(見釋義)交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本供股章程，連同暫定配額通知書及額外申購表格以及本供股章程附錄三「送呈公司註冊處文件」一段所訂明的文件(如適用)，已根據公司條例(見釋義)第342C條的規定送呈公司註冊處登記。香港公司註冊處及香港證券及期貨事務監察委員會對該等文件的內容概不負責。

待未繳股款供股權(見釋義)及供股股份(見釋義)獲准在聯交所(見釋義)上市及買賣並符合香港結算(見釋義)的股份收納規定後，未繳股款供股權及供股股份將獲香港結算接納為合資格證券，可自未繳股款供股權及供股股份各自開始買賣之日或香港結算決定的其他日期起在中央結算系統(見釋義)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收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。

本公司證券、未繳股款供股權及供股股份買賣可透過中央結算系統進行交收。閣下應就該等交收安排的詳情及有關安排對閣下的權利及權益可能造成的影響，諮詢閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

登記地址位於任何特定地區的股東及身為特定地區居民的股東或實益擁有人，請參閱本供股章程「董事會函件」一節「不合資格股東」各段。

香港交易及結算所有限公司、聯交所及香港結算對本供股章程、暫定配額通知書及額外申購表格的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表聲明，並明確表示，概不就因任何該等文件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。

本供股章程所述證券並未根據美國證券法(見釋義)或美國(見釋義)任何州份的法例登記，亦不會於未作登記或未獲豁免遵守美國證券法及適用州份法例的登記規定的情況下於美國境內發售或出售。現時無意將本供股章程所述的任何供股股份部分或任何證券於美國辦理登記或於美國進行公開發售。

向香港以外司法權區派發本供股章程或會受法律限制。獲得本供股章程的人士須自行了解並且遵守任何該等限制。本供股章程並非旨在以直接或間接方式於美國發佈、刊發或派發。本供股章程並不構成或組成於作出有關要約或游說屬違法的任何司法權區內，出售或發行未繳股款供股權或供股股份的任何要約或邀請或任何收購要約游說的部分，或購買未繳股款供股權或供股股份的任何要約或邀請或任何收購要約游說的部分，或接納未繳股款供股權或供股股份的任何配額的任何要約或邀請或任何收購要約游說的部分。



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2,000,431,547股供股股份的供股  
股款須於接納時全數繳足

供股的聯席包銷商  
(按英文首字母排序)



接納供股股份及繳付股款的最後時限為二零一三年五月十三日(星期一)下午四時正。接納供股股份及繳付股款或轉讓供股股份的手續載於本供股章程第21頁至第31頁「董事會函件」一節「接納及繳付股款或轉讓手續」各段。

務請留意倘發生包括不可抗力等若干事件，包銷協議(見定義)可由聯席包銷商於最後終止時間前任何時間向本公司發出書面通知立即終止。該等事件載於本供股章程第10頁至第12頁「終止包銷協議」一節。倘聯席包銷商行使該權利，則供股將不會進行。發出書面終止通知後，聯席包銷商及本公司根據包銷協議的一切責任即告終止，而任何一方均不得就任何其他成本、損失、補償或其他(惟就包銷協議下的若干權利及責任除外，包括訂約方就任何先前違反行為的權利)向另一方提出任何申索。

股東須注意，現有股份已由二零一三年四月十八日(星期四)起按除權基準買賣。倘聯席包銷商於最後終止時間之前終止包銷協議或倘本供股章程所載「董事會函件」一節「供股及包銷協議的條件」一段所載的供股條件未能達成，則供股將不會進行。

因此，於本供股章程日期至供股成為無條件(現時預期為二零一三年五月十六日(星期四)下午五時正之前)期間買賣任何股份及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)期間買賣任何未繳股款供股權，將承擔供股可能不會成為無條件及可能不會進行的風險。因此，股東及潛在投資者於買賣股份及/或未繳股款供股權時，務必審慎行事，如彼等對其情況有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

\* 僅供識別

二零一三年四月二十六日

---

## 通 告

---

供股須待包銷協議成為無條件及並無根據其條款終止後，方可作實。倘包銷協議並無成為無條件或根據其條款終止，則供股將不會進行。在此情況下，本公司將於適當時間作出進一步公告。請注意，現有股份已自二零一三年四月十八日(星期四)起按除權基準買賣，及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)期間進行買賣。上述買賣將於供股條件仍未達成時進行。於截至供股成為無條件期間買賣本公司證券的任何人士，以及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)(為未繳股款供股權買賣的首日及最後日期)期間買賣未繳股款供股權的任何人士，將承擔供股可能不會成為無條件及可能不會進行的風險。因此，股東及潛在投資者於買賣股份及／或未繳股款供股權時，務必審慎行事，如彼等對其情況有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

除本供股章程另有所載外，本供股章程所述的供股將不會向特定地區的股東、實益擁有人或投資者作出。本供股章程並不構成於作出有關要約或游說屬違法的任何司法權區內，出售或發行未繳股款供股權或供股股份的任何要約或邀請或任何收購要約游說的部分，或購買未繳股款供股權或供股股份的任何要約或邀請或任何收購要約游說的部分，或接納未繳股款供股權或供股股份的任何配額的任何要約或邀請或任何收購要約游說的部分。未繳股款供股權、供股股份、本供股章程、暫定配額通知書及額外申購表格概不會根據任何特定地區的證券法例登記，而未繳股款供股權、供股股份、本供股章程、暫定配額通知書及額外申購表格亦不會根據任何特定地區(根據本公司所同意的任何適用例外情況除外)的任何有關證券法例合資格進行分派。因此，未繳股款供股權及供股股份均不得於未根據有關特定地區各自證券法例辦理登記或獲資格登記，或未獲豁免遵守該等特定地區適用規則辦理登記或獲資格登記規定的情況下，向任何特定地區或在該特定地區內直接或間接予以發售、出售、質押、接納、轉售、放棄、轉讓或交付。

登記地址位於任何特定地區的股東及身為特定地區居民的股東或實益擁有人，請參閱本供股章程「董事會函件」一節「不合資格股東」各段。

根據供股獲得未繳股款供股權及／或供股股份的每名人士將須確認，或因購入未繳股款供股權及／或供股股份而被視為確認，彼知悉本供股章程所述對發售及出售未繳股款供股權及／或供股股份的限制。

有關接納未繳股款供股權及發售及出售供股股份的若干限制的說明載於下文通告。

## 海外投資者注意事項

### 澳洲

本供股章程並不構成二零零一年公司法(「**澳洲公司法**」)第6D章所指的披露文件(「**披露文件**」)。本供股章程及有關未繳股款供股權及／或供股股份的任何其他文件均未曾且並無需要提交予澳洲證券及投資委員會。本供股章程無意載列所規定披露文件須載入的信息。

提呈發售未繳股款供股權及／或供股股份僅向屬專業或經驗豐富的投資者的人士或在毋須根據澳洲公司法第708條作出披露而向有關人士(「**豁免人士**」)提呈發售未繳股款供股權及／或供股股份屬合法的情況下向有關人士作出。透過接納該要約，受要約人聲明其為豁免人士。未繳股款供股權及／或供股股份不得在需要本公司向澳洲人士發出披露文件的情況下發行或出售。

本公司未獲許可就未繳股款供股權及／或供股股份在澳洲提供金融產品顧問服務。本供股章程僅提供一般資料，在其編製時並無計及任何特定個人的目標、財務狀況或需要。投資者應在以本供股章程所載資料為依據行事前，考慮此等資料是否適用於其個人目標、財務狀況或個體需要。

### 加拿大

未繳股款供股權及供股股份將不會於加拿大提呈發售或派發，除非根據豁免遵守適用於加拿大的供股章程規定。由加拿大居民或向加拿大居民轉售未繳股款供股權及／或供股股份須依據適用加拿大證券法例進行。建議買方於向加拿大居民轉售未繳股款供股權及／或供股股份前先諮詢法律意見。

### 歐洲經濟區

本供股章程資料的編製基於已實施章程指令的歐洲經濟區(「**歐洲經濟區**」)任何成員國(各為「**相關成員國**」)的所有股份發售均根據章程指令(定義見下文)豁免遵守就提呈發售證券刊發章程的規定。因此，就各相關成員國而言，自相關成員國施行章程指令當日(「**有關實施日**」)(包括該日)起，並無及不得向相關成員國的公眾提呈發售屬本供股章程所訂明的提呈發售對象的未繳股款供股權及供股股份，除非：

- (a) 提呈予章程指令所定義為合資格投資者的任何法律實體；

---

## 通 告

---

- (b) 待取得初步買家就任何有關提呈發售作出的事先同意後，根據章程指令批准，提呈予少於100名或，如相關成員國已施行二零一零年章程指令修訂指令的相關條文，提呈予少於150名自然人或法人(章程指令所定義的合資格投資者除外)；或
- (c) 於章程指令第3(2)條規定的任何其他情況下提呈發售，

惟未繳股款供股權或供股股份的任何有關提呈發售不得要求發行人根據章程指令第3條刊發章程。

就本條文而言，與任何相關成員國任何未繳股款供股權及供股股份有關的「向公眾人士提呈發售未繳股款供股權及供股股份」一詞，是指以任何形式及透過任何方式提供有關發售及將予提呈發售未繳股款供股權及供股股份的條款的充分資料，以使投資者決定是否購買或認購未繳股款供股權及供股股份，該詞於該相關成員國會因相關成員國施行章程指令的任何措施而有所不同，而「章程指令」一詞是指二零零三年十一月四日的2003/71/EC指令(關於就向公眾提呈證券或證券獲准買賣及修訂2001/34/EC指令時將予刊發的招股章程)(經(其中包括)二零一零年章程指令修訂指令(如已於相關成員國實施)修訂)並包括各相關成員國的任何有關施行措施，而「二零一零年章程修訂指令」一詞是指二零一零年十一月二十四日的2010/73/EU指令。

### 日本

未繳股款供股權及供股股份並無亦將不會根據金融工具及交易法(「金融工具及交易法」，經修訂)註冊。本供股章程並非直接或間接在日本出售證券，或向任何日本居民(該詞指任何居於日本的人士，包括根據日本法律組織的任何公司或實體)或為其利益出售，或向其他人士出售以直接或間接在日本或向任何日本居民重新提呈發售或轉售，或為其利益而重新出售的要約，惟根據金融工具及交易法登記規定的豁免及另遵照金融工具及交易法及其他相關法律以及遵照有關法律及日本任何其他適用法律、法規或內閣指引而進行者則除外。

### 中國澳門特別行政區

本公司並無授權向澳門公眾提呈發售未繳股款供股權或供股股份，且並無作出任何行動向公眾提呈發售供股股份而須在澳門刊發章程。未繳股款供股權及/或供股股份並無根據澳門金融體系法律制度登記或以其他方式獲授權進行公開發售，故不得向澳門公眾促銷、派發、出售、交付或提呈發售。

---

## 通 告

---

### 馬來西亞

本供股章程未曾亦將不會根據二零零七年資本市場及服務法(「**資本市場服務法**」)向馬來西亞證券委員會(「**證券委員會**」)登記為供股章程。本供股章程將不會存放於證券委員會作為資料備忘錄。因此，本供股章程及與提供、發行或提呈發售未繳股款供股權及／或供股股份以供認購或出售，或邀請認購或購買未繳股款供股權及／或供股股份有關的任何其他文件或材料不得以任何形式流通或分發，未繳股款供股權及／或供股股份亦不得在馬來西亞向任何人士(不論直接或間接)發行、提呈認購或出售，或作為認購或購買邀請的對象。

未曾亦將不會尋求證券委員會的批准及因此未繳股款供股權及／或供股股份將不會發行或提呈以認購或出售、亦不會在馬來西亞向任何人士提出任何邀請以供認購或購買未繳股款供股權及／或供股股份(不論直接或間接)，除非該等發行、要約或邀請根據資本市場服務法附表五的規定獲豁免遵守證券委員會批准規定。接納本供股章程及／或供股，即表示股東確認及同意該等發行、要約或邀請不會在馬來西亞進行。

### 中國

本供股章程不構成在中國公開提呈發售未繳股款供股權或供股股份(不論以出售或認購方式)。按照中國的有關法律及法規規定，未繳股款供股權及／或供股股份並無亦不可直接或間接在中國向中國法人或自然人或為其利益而提呈發售或出售，惟合資格機構投資者除外。

### 新加坡

本公司僅向且針對在新加坡目前持有本公司先前已發行股份的人士發售未繳股款供股權及供股股份，並且未繳股款供股權及供股股份僅可出售給在新加坡目前持有本公司先前已發行股份的人士。

本供股章程並未亦將不會向新加坡金融管理局登記為供股章程。因此，本供股章程及任何其他與發售或出售或認購或購買邀請未繳股款供股權及／或供股股份有關的文件或資料不得向新加坡人士傳閱或派發，而未繳股款供股權及供股股份亦不得直接或間接向新加坡人士提呈發售或出售或作為認購或購買邀請的對象，惟(i)向本公司股份現有持有人；或(ii)根據和符合新加坡法例第289章《證券及期貨法》(「**證券及期貨法**」)第XIII部第I節第(4)分節所述豁免條件者，則另作別論。

因此，本公司並無直接或間接向新加坡人士提呈發售或銷售未繳股款供股權及供股股份或使未繳股款供股權及供股股份作為認購或購買邀請的對象，其亦不得提呈發售或銷售未繳股款供股權及供股股份或使未繳股款供股權及供股股份作為認購或購買邀請的對象，

---

## 通 告

---

其並無傳閱或派發亦不得傳閱或派發本供股章程或有關未繳股款供股權及供股股份的提呈發售或銷售或認購或購買邀請的任何其他文件或材料，惟根據證券及期貨法任何其他適用條文及符合其條件者除外。

### 南非

就南非公司法(二零零八年)(經修訂)(「公司法」)而言，供股並不構成向公眾提呈發售股份。因此，本供股章程及其任何附錄或附件並不構成亦不擬構成根據公司法編製及登記的供股章程。

本供股章程僅供南非的收件人參考，而收件人不得向於南非的任何其他人士分派、刊發或複製或披露供股文件，且任何人士不得就此行事或以此作為依據。因此，未繳股款供股權及供股股份將不會在南非向任何人士提呈發售。

### 瑞士

未繳股款供股權及供股股份不得在或自瑞士公開發售、派發或重新派發，亦將不會在瑞士證券交易所(SIX Swiss Exchange)(「SIX」)或瑞士任何其他證券交易所或受監管交易設施上市。本供股章程及有關供股股份的任何其他發售或推銷資料既不構成根據SIX上市規則或瑞士任何其他證券交易所或受監管交易設施上市規則的上市招股章程，亦不構成根據瑞士責任守則(Swiss Code of Obligations)(「CO」)第652a條及／或第1156條的發行招股章程，因此，其並未經考慮根據CO第652a條或第1156條的發行招股章程披露標準或根據SIX上市規則第27ff.條或瑞士任何其他證券交易所或受監管交易設施上市規則的上市招股章程披露標準而編製。未繳股款供股權及供股股份在瑞士以私人配售方式在無任何公開廣告下提呈。

本供股章程以及有關未繳股款供股權及供股股份或供股的任何其他發售或推銷材料屬私人及機密，亦不構成向任何其他人士提呈發售。本供股章程或有關未繳股款供股權及供股股份或發售的任何其他發售或推銷材料不得在瑞士公開派發或以其他方式公開。本供股章程或有關供股、本公司或未繳股款供股權及供股股份的任何其他發售或推銷材料未曾向任何瑞士監管機構存檔或獲其批准。特別是，本供股章程將不會向瑞士金融市場監督管理局(Swiss Financial Market Supervisory Authority)(「FINMA」)存檔，而發售未繳股款供股權及供股股份亦不會受其監管，且發售未繳股款供股權及供股股份並未及將不會獲瑞士聯邦集體投資計劃法案(Swiss Federal Act on Collective Investment Schemes)(「CISA」)認可。根據CISA向集體投資計劃的權益收購者提供的投資者保障並不會延伸至未繳股款供股權及供股股份的收購者。

---

## 通 告

---

### 台灣

未繳股款供股權及／或供股股份並無亦不會根據台灣有關法律及規例向台灣金融監督管理委員會及任何其他主管機構登記，亦不得於台灣發售或出售，惟根據台灣法律登記或允許者除外。概無台灣個人或實體已獲批准於台灣發售或出售未繳股款供股權及供股股份，或以其他方式就未繳股款供股權及／或供股股份的提呈發售或出售提供意見。

### 阿拉伯聯合酋長國

根據阿拉伯聯合酋長國(「阿聯酋」)的法律，本供股章程並非旨在構成發售、出售或交付未繳股款供股權及供股股份或其他證券。未繳股款供股權及供股股份並無及將不會根據二零零零年聯邦法第4號(有關阿聯酋證券及商品管理局及阿聯酋證券及商品交易所)註冊；亦無向阿聯酋中央銀行、杜拜金融市場、阿布達比證券市場或阿聯酋任何其他交易所註冊。

提呈發售未繳股款供股權及發行供股股份及其權益未獲得阿聯酋中央銀行或阿聯酋任何其他有關許可機關批准或許可，亦不構成根據商業公司法、一九八四年聯邦法第8號(經修訂)或其他法例在阿聯酋作出的證券公開發售。

就在阿聯酋使用而言，本供股章程為高度私人及機密資料，僅向有限數目的投資者派發，而不得提供予原本的收件者以外的任何人士，亦不可翻印或用作任何其他用途。未繳股款供股權及供股股份不得直接或間接在阿聯酋向公眾人士發售或出售。

### 美國

本供股章程、暫定配額通知書、額外申購表格、未繳股款供股權及供股股份並無亦不會根據美國證券法或美國任何州份或屬地的證券法登記，而且除非是在不受美國證券法的登記規定所規限的交易中或根據遵守美國證券法登記規定方面的適用豁免並依據美國州份或其他司法權區的任何適用證券法例進行，否則不得直接或間接在或向美國發售、出售、接納、轉售、放棄、轉讓或交付本供股章程、暫定配額通知書、額外申購表格、未繳股款供股權及供股股份。未繳股款供股權及供股股份概不會在美國公開發售或出售。

美國證券交易委員會、美國任何州份證券委員會或美國任何監管機構概無批准或不批准本供股章程、暫定配額通知書、額外申購表格、未繳股款供股權及供股股份，任何上述機構亦無通過或贊同是次發售、本供股章程、暫定配額通知書、額外申購表格、未繳股款供股權及供股股份的優點或本供股章程的準確性或充足性。任何違反上述事實的陳述於美國均屬刑事罪行。

---

## 通 告

---

本供股章程、暫定配額通知書及額外申購表格概不構成、不會構成、亦不組成且不會組成向登記地址在美國的任何人士或位處美國的任何人士發行、購買或收購未繳股款供股權及／或供股股份的任何要約或邀請。未繳股款供股權及供股股份乃於美國境外根據美國證券法S規例提呈發售。

此外，於供股開始日期或聯席包銷商促使買方認購初步未獲接納的供股股份後起計40日屆滿之前，交易商(不論是否參與供股)於或向美國境內進行的任何發售、出售或轉讓未繳股款供股權或供股股份均可能違反美國證券法的登記規定。

倘若接納本供股章程的交付，依據美國證券法S規例在美國以外獲發售及出售未繳股款供股權的每名買家或供股股份認購人將被視為已同意及已向本公司及聯席包銷商及代其行事的任何人士作出以下各陳述及保證，除非本公司及聯席包銷商按其全權酌情決定以書面明示豁免有關規定：

- 彼於記錄日期為股東，或彼已依法或可依法直接或間接從有關人士取得未繳股款供股權；
- 彼可合法在其居住或目前位處的司法權區獲提呈、接納、取得、認購及收取未繳股款供股權及／或供股股份；
- 彼並非居於或位處美國，亦非美國公民；
- 彼並非以非全權委託形式為給予接納指示時居於或位處美國或為美國公民的人士接受就收購或接納未繳股款供股權及／或供股股份而作出的提呈；
- 彼並非代表身處美國的任何人士接納，除非：
  - (a) 接到美國以外地區人士的購買或接納未繳股款供股權或認購或接納供股股份的指示；及
  - (b) 發出該項指示的人士已確認(x)彼有權發出該項指示，及(y)(A)對該賬戶擁有投資決定權；或(B)為在美國證券法S規例所界定的「離岸交易」中收購未繳股款供股權及／或供股股份的投資經理或投資公司；
- 彼為在美國證券法S規例所界定的「離岸交易」中收購未繳股款供股權及／或供股股份；



---

## 通 告

---

- 彼並非透過美國證券法 S 規例所界定的任何「定向銷售活動」而獲供股股份；
- 彼收購未繳股款供股權或供股股份的目的並非直接或間接向美國境內發售、出售、配發、接納、行使、轉售、放棄、質押、轉讓、交付或分發有關未繳股款供股權或供股股份；及
- 彼明白，未繳股款供股權或供股股份均並無亦將不會根據美國證券法或在美國任何州份、領土或屬地的任何證券監管當局註冊，而未繳股款供股權及供股股份僅依據美國證券法 S 規例在美國以外分發及提呈。因此，彼明白，未繳股款供股權或供股股份不可在或向美國發售、出售、質押或另行轉讓，惟依據美國證券法登記規定的豁免或在無須受限於美國證券法登記規定的交易中除外。

儘管有上述規定，本公司可在獲豁免遵守美國證券法的登記規定的交易中，在美國向本公司合理地相信屬合資格機構買家(定義見美國證券法第 144A 條)的有限數目人士發售未繳股款供股權及供股股份，前提是該等人士須獲本公司信納已符合有關規定。

### 前瞻性陳述

本供股章程包含前瞻性陳述，包括但不限於詞彙及措辭如「預期」、「相信」、「計劃」、「擬」、「旨在」、「估計」、「預測」、「預計」、「尋求」、「預言」、「可能」、「應」、「將」、「會」及「或會」或類似詞語或陳述，特別是有關未來事件、我們的未來財務、業務或其他表現及發展、策略、計劃、宗旨、目的及目標、我們行業的未來發展及我們的主要市場及全球整體經濟未來發展。

該等陳述乃根據有關我們現時及未來業務策略，以及我們日後經營所在環境的多項假設作出。該等前瞻性陳述反映我們目前對未來事件的觀點，而非未來業績表現的保證，且涉及若干風險、不確定因素及假設，包括本供股章程所述風險因素及以下各項：

- 我們開發或管理項目所在地區的法律以及中國政府法規、政策及審批程序變更；
- 我們經營所在城市的經濟、政治及社會狀況以及競爭變更，包括房地產市場的下滑；
- 我們的業務及經營策略；

---

## 通 告

---

- 我們的資本開支計劃；
- 我們可能物色的多個商機；
- 我們的股息政策；
- 我們的經營及業務前景；
- 我們的財務狀況及經營業績；
- 行業整體展望；
- 我們項目的擬定竣工及交付日期；
- 競爭環境轉變以及我們在有關環境下競爭的能力；
- 火災、水災、風暴、地震或其他惡劣天氣狀況、疾病或天災造成的災難性損失；
- 我們進一步收購合適地塊以及開發及管理規劃中項目的能力；
- 可用貸款及其他融資方式以及有關變動；
- 主要管理人員離任；
- 獨立承建商履行不同興建、建築、室內裝修及安裝合約下的責任及承諾；
- 匯率波動；
- 貨幣換算限制；及
- 我們控制範圍以外的其他因素。

重要因素清單並非盡列。其他因素(包括但不限於本供股章程「風險因素」一節所述者)均可能導致實際結果、表現或成就出現重大差異。於評估本供股章程所作出的任何陳述時，閣下應審慎考慮該等因素及其他不確定因素及事件，尤其是我們經營所在的政治、經濟、社會及法律環境。我們並無就將會達致有關前瞻性陳述所預計的結果作出任何陳述、保證或預言，且前瞻性陳述僅說明截至本供股章程日期的狀況，且在各情況下，有關前瞻性陳述僅反映多項可能情景中的其中一項，且不應視為最有可能發生或標準情景。除按適用法律、規則及法規要求外，我們並無任何責任更新或以其他方式修訂任何前瞻性陳述。閣下不應過份依賴任何前瞻性陳述。

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
預期時間表 .....	7
供股概要 .....	9
終止包銷協議 .....	10
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	13
供股 .....	14
包銷安排 .....	31
許諾股東的不可撤回承諾 .....	38
供股對本公司股權的影響 .....	39
買賣股份和未繳股款供股權的風險警告 .....	40
進行供股的理由 .....	40
所得款項用途 .....	41
稅務 .....	41
本公司進行的股本集資活動 .....	41
供股毋須經股東批准 .....	41
公眾持股量 .....	42
可換股債券和購股權可能有所調整 .....	42
其他資料 .....	42
<b>風險因素</b> .....	43
<b>附錄一 — 本集團財務資料</b> .....	I-1
<b>附錄二 — 本集團未經審核備考財務資料</b> .....	II-1
<b>附錄三 — 一般資料</b> .....	III-1

---

## 釋 義

---

於本供股章程內，除文義另有所指外，專用詞彙具下列涵義：

「供股公告」	指	本公司於二零一三年三月二十八日就供股刊發的公告
「組織章程細則」	指	本公司的組織章程細則
「聯繫人」	指	具有上市規則所界定的涵義
「實益擁有人」	指	股份的實益擁有人(其股份已登記)，並以登記股東的名義載列於本公司股東名冊
「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
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港的銀行一般開門營業的任何工作日(不包括星期六，或香港於上午九時正至下午四時正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
「中央結算系統參與者」	指	獲香港結算接納為中央結算系統參與者的人士
「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	具有上市規則所界定的涵義
「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2,720百萬元，於新加坡證券交易所有限公司上市及買賣

---

## 釋 義

---

「寄發日期」	指	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能書面協定寄發供股文件的其他日期
「董事」	指	本公司的董事
「額外申購表格」	指	本公司向合資格股東發出的額外申購表格，以供申購額外供股股份
「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
「中介人」	指	就股份存於中央結算系統並以香港中央結算(代理人)有限公司名義登記的實益擁有人而言，指實益擁有人的經紀、保管人、代理人或身為中央結算系統參與者或將實益擁有人的股份存於中央結算系統參與者的其他相關人士
「聯席包銷商」	指	法巴、渣打及大華繼顯 (按英文字母順序)
「最後交易日」	指	二零一三年三月二十八日(星期四)，即緊接供股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及申請額外供股股份及支付額外股款的最後一日，或本公司與聯席包銷商可能書面協定的其他日期
「最後實際可行日期」	指	二零一三年四月二十二日(星期一)，即本供股章程付印前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「截止接納時間」	指	接納供股股份及繳付股款及申請額外供股股份及支付額外股款的最後時間，預期為截止接納日期下午四時正

---

## 釋 義

---

「最後終止時間」	指	截止接納日期後的營業日或本公司與聯席包銷商可能書面協定的較後日期下午五時正
「上市委員會」	指	具有上市規則所界定的涵義
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「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的重大不利影響(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，更多詳情載於本供股章程「董事會函件」一節「不合資格股東」各段
「海外股東」	指	於記錄日期在本公司股東名冊所示其地址在香港境外的股東
「暫定配額通知書」	指	向合資格股東發出有關該等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，就本供股章程而言，不包括香港、中國澳門特別行政區和台灣
「合資格股東」	指	於記錄日期的股東(不合資格股東除外)
「記錄日期」	指	二零一三年四月十九日(星期五)，即決定參與供股資格的日期

---

## 釋 義

---

「登記股東」	指	就實益擁有人而言，指身為本公司股東名冊內實益擁有人擁有實益權益的股份登記股東的代名人、信託人、存管處或任何其他獲授權託管人或第三者
「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室
「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發一股供股股份的比例，按認購價發行供股股份的建議，股款須於接納時繳足
「供股文件」	指	本供股章程、暫定配額通知書及額外申購表格
「供股股份」	指	將就供股而配發和發行的新股份
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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
「瑞安建業」	指	瑞安建業有限公司，一家根據百慕達法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：983)

---

## 釋 義

---

「特定地區」	指	澳洲、英屬處女群島、加拿大、馬來西亞、中國、菲律賓共和國、南非、台灣及美國(而倘為其中一地，稱為「特定地區」)
「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2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、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	每股供股股份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，更多詳情載於本供股章程「董事會函件」一節「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



---

## 釋 義

---

「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) <b>Boswell Limited</b> (一家根據澤西法律註冊成立的有限公司)，(iv) <b>Chester International Cayman Limited</b> (一家根據開曼群島法律註冊成立的有限公司)，及(v) <b>Lanvic Limited</b> (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、聯席包銷商和許諾股東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及條件而包銷的供股股份
「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(即最後實際可行日期可行使認購合共 54,909,839 股股份的購股權)
「%」	指	百分比

---

## 預 期 時 間 表

---

### 預期供股時間表

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)下午五時正之前
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.....	二零一三年五月二十一日(星期二)或前後
預期寄發有關全部或部分未獲接納的額外 供股股份申請的退款支票.....	二零一三年五月二十一日(星期二)或前後
繳足股款供股股份開始買賣.....	二零一三年五月二十二日(星期三)上午九時正

*附註：* 本供股章程所述的日期和時間全部均指香港本地日期和時間。股東應注意，上文的預期供股時間表和本供股章程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。

---

## 預 期 時 間 表

---

### 惡劣天氣對截止接納時間的影響

如出現以下情況，截止接納時間將不會生效：

- (a) 八號或以上熱帶氣旋警告信號；或
- (b) 「黑色」暴雨警告信號：
  - (i) 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，截止接納時間將順延至同一營業日下午五時正；或
  - (ii) 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，截止接納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。

如截止接納時間沒有在截止接納日期當天出現，則本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。

---

## 供 股 概 要

---

以下資料乃摘錄自供股章程，應與供股章程全文一併閱讀並受其規限。

### 供股

供股概要載列如下：

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	:	於記錄日期為 6,001,294,642 股股份
供股股份數目	:	2,000,431,547 股供股股份
聯席包銷商	:	法巴、渣打及大華繼顯
供股完成時的經擴大已發行股本	:	8,001,726,189 股股份
額外申請	:	合資格股東可申請超過彼等暫定配額的 供股股份

---

## 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、保證及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) 本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，而倘於當時刊發本供股章程，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

---

## 終止包銷協議

---

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成功或供股股份於二級市場之買賣造成重大不利影響；或

---

## 終 止 包 銷 協 議

---

- (iii) 導致根據供股公告及供股文件所擬定條款及方式進行供股變得不可行、不智或不宣。

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。



**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)

執行董事：

羅康瑞先生(主席)  
李進港先生(行政總裁)  
尹焯強先生

註冊辦事處：

190 Elgin Avenue  
George Town  
Grand Cayman KY1-9005  
Cayman Islands

非執行董事：

黃月良先生

香港營業地點：

香港  
灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心34樓

獨立非執行董事：

龐約翰爵士  
馮國綸博士  
白國禮教授  
麥卡錫•羅傑博士  
邵大衛先生

敬啟者：

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**2,000,431,547**股  
供股股份的供股  
股款須於接納時全數繳足

緒言

於二零一三年三月二十八日，董事會宣佈，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

\* 僅供識別



---

## 董事會函件

---

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，及不多於約4,136.9百萬港元(扣除開支前)。

本供股章程旨在向閣下提供有關供股之進一步資料，包括有關買賣、轉讓及接納供股股份之資料，以及本集團財務資料及其他資料。

### 供股

供股之詳情載列於下：

#### 發行數據

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	:	於記錄日期為 6,001,294,642 股股份
供股股份數目	:	2,000,431,547 股供股股份
聯席包銷商	:	法巴、渣打及大華繼顯
供股完成時，經擴大 之已發行股本	:	8,001,726,189 股股份

於記錄日期及最後實際可行日期：

- (1) 未行使可換股債券的本金總額為人民幣2,720百萬元，可按換股價每股4.47港元(可予調整)轉換為696,064,429股股份。待供股成為無條件後，根據可換股債券的條款及條件訂明之適用調整公式，計及自二零一三年四月十八日(星期四)(即股份按除權基準開始在聯交所買賣的首日)起的追溯影響，可換股債券的換股價每股4.47港元將予調整至每股3.97港元。根據經調整換股價每股3.97港元，則未行使可換股債券將可轉換為783,729,974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170,526,281股股份，其中54,909,839股股份可於已歸屬購股權全數行使時配發及發行。

---

## 董事會函件

---

除上文所述的未行使可換股債券及購股權外，截至最後實際可行日期，本公司並無其他已發行附有轉換為股份或認購股份之權利之未行使可換股證券或期權或其他類似權利。

根據供股條款而建議暫定配發之未繳股款供股權之總數，將相當於本公司於記錄日期之已發行股本之 33.3%，佔本公司因供股而擴大之已發行股本約 25.0%。

### 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之供股股份時，或(如適用)申購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之受棄讓人或未繳股款供股權之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之每股收市價 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之平均每股收市價約 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之平均每股收市價約 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之收市價每股 3.34 港元計算之理論除權價約 2.97 港元折讓約 38.0%。

每股供股股份之面值將為 0.0025 美元。

認購價由董事參考截至最後交易日(包括該日)之股份市價釐定。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。

董事認為供股之條款，包括認購價(及對比以上所列之價格折讓)均屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

### 暫定配發之基準

暫定配發之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，連同供股股份之股款於截止接納時間或之前一併提交股份登記處。

### 供股股份之地位

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之現有股份享有同等地位。繳足股款供股股份之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、作出或派付之一切股息及分派。

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(須待股東於本公司應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，而股東於應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，將按與當時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。

### 供股股份之股票及退款支票

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之人士寄發全部繳足股款供股股份之股票，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之全部供股股份收到一張股票。

全部或部分不獲接納之額外供股股份申請之相關退款支票(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。

### 零碎供股股份

本公司並無暫定配發零碎供股股份，亦不接受任何對零碎供股股份之申請。所有零碎供股股份已整合處理(並下調至最接近之整數)。整合零碎供股股份後出現之所有未繳股款供股權已以未繳股款形式暫定配發予渣打或其代名人，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購。本公司將不會提供碎股的對盤服務。

### 申請上市

本公司已向上市委員會申請批准供股股份以未繳股款及繳足股款形式上市及買賣。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。

### 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形式)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。

### 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之股份收納規定後，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。

### 合資格股東

為符合供股之資格，股東必須(1)於記錄日期已登記為本公司之股東；及(2)並非不合資格股東。

如合資格股東接納本身按比例獲配發的全部供股股份，其在本公司的股權將不會被攤薄(有關零碎股份者除外)；倘合資格股東並未全數接納其在供股中獲配發的供股股份，其在本公司的股權比例則會被攤薄。

### 分派本供股章程及其他供股文件

本公司僅會向合資格股東發送本供股章程連同其他供股文件。然而，在合理可行及法律允許之前提下，本公司將向不合資格股東以及可換股債券之持有人(倘可換股債券之條款

---

## 董事會函件

---

及條件規定)及購股權之持有人(倘購股權計劃之條款及條件規定)發送本供股章程，僅供彼等參考，惟不會向彼等寄發任何暫定配額通知書或額外申購表格。

本供股章程將不會寄發予任何身處特定地區之股東，惟符合相關規定且獲本公司信納之股東則除外。

在香港以外司法權區分發本供股章程及其他供股文件或須受法律限制。管有供股文件之人士(包括但不限於代理人、託管人、代名人及信託人)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之證券法例。任何股東或實益擁有人如對其狀況有任何疑問，應盡快諮詢合適之專業顧問。尤其是，除本公司所決定之若干例外情況外，本供股章程(無論是否連同暫定配額通知書或額外申購表格)不應在任何特定地區派發，或向特定地區送交，或由特定地區送呈。

供股文件將不會依據香港以外任何司法權區之適用證券法例註冊。

### 不合資格股東

不合資格股東指：

- (1) 海外股東；及
- (2) 據本公司得悉其為香港以外任何地區居民之股東及實益擁有人，

且董事根據其所作出之相關查詢，考慮到該股東或實益擁有人(視乎情況而定)所處之有關地區之法例之法律限制，或該地區有關監管機構或證券交易所之規定後，認為不必要或不適宜發售供股股份。

董事會已就特定地區發行供股股份一事，按照上市規則第13.36(2)條規定查詢特定地區之適用證券條例或任何相關監管機構或證券交易所之規定。考慮到有關情況，董事認為，除下文所述之若干有限例外情況外，基於在該等地區將本供股章程註冊或存檔，及／或取得該等地區有關機構所需之批准，及／或本公司及／或股東及／或實益擁有人就遵守當地法律規定而進行之額外程序，及／或就遵守該等地區有關當地法律或監管規定而須符合之其他規定所涉及之時間及成本，不必要或不適宜於特定地區發售供股股份(未繳股款及繳足股款形式)。

---

## 董事會函件

---

因此，就供股而言，不合資格股東為：

- (1) 於記錄日期名列本公司股東名冊之股東，而其於該登記冊內所示地址位於任何特定地區，惟地址位於美國、加拿大或澳洲且在本公司信納其符合下文「特定地區內可就供股而接納其未繳股款供股權及認購供股股份之有限類別人士」一節內所指明之有關規定的海外股東除外；及
- (2) 當時據本公司所知，居於任何特定地區之任何股東或實益擁有人，惟居於美國、加拿大及澳洲且在本公司信納其符合下文「特定地區內可就供股而接納其未繳股款供股權及認購供股股份之有限類別人士」一節內所指明之有關規定的該等股東或實益擁有人除外。

儘管本供股章程或暫定配額通知書或額外申購表格有任何其他規定，本公司保留權利容許任何股東接納其供股權，只要本公司全權酌情決定後信納有關交易獲豁免，或毋須遵守引致有關限制之法例或規例。

收到本供股章程及／或暫定配額通知書及／或額外申購表格或中央結算系統證券賬戶存入未繳股款供股權，並不(亦將不會)在提呈要約屬違法之該等司法權區構成要約，在該等情況下，本供股章程及／或暫定配額通知書及／或額外申購表格須視為僅供參考，並不應複製或轉發。任何人(包括但不限於代理人、託管人、代名人及信託人)如收到本供股章程及／或暫定配額通知書及／或額外申購表格或其中央結算系統證券賬戶存入未繳股款供股權，不應(就供股而言)將其在任何特定地區派發、向任何特定地區寄發、或由任何特定地區派發或寄發，或在任何特定地區、向任何特定地區或由任何特定地區之任何人士轉讓未繳股款供股權。倘若任何該等地區之任何人士或其代理人或代名人收到暫定配額通知書或額外申購表格或中央結算系統證券賬戶存入未繳股款供股權，不應尋求接納暫定配額通知書內所述之權利、轉讓暫定配額通知書(或根據額外申購表格申請任何額外供股股份)或在中央結算系統內轉讓未繳股款供股權，除非本公司認定，有關行為不會導致違反適用法律或規管規定。任何人(包括但不限於代理人、託管人、代名人及信託人)如將本供股章程或暫定配額通知書或額外申購表格在任何特定地區，或向任何特定地區，或由任何特定地區轉交(無論根據合約或法律責任或其他理由)，應提醒收件人注意本節內容。

本公司將於未繳股款供股權開始買賣後及在截止接納時間前，安排將以股票形式持有其現有股份之不合資格股東之未繳股款供股權配額暫定配發予由本公司就相關不合資格股東之利益而委任之代名人，同時倘於扣除開支及印花稅後可獲得收益，則由代名人代表不

---

## 董事會函件

---

合資格股東於聯交所出售。出售所得款項(扣除開支)將按比例派付予該等不合資格股東，惟不足100港元之金額將撥歸本公司所有。不合資格股東之任何有關未出售配額之供股股份連同任何不獲合資格股東接納或不獲未繳股款供股權承讓人認購之供股股份，將可供合資格股東透過額外申購表格作出額外申購。

上段之安排將不適用於不合資格股東(其為居於任何特定地區之股東或實益擁有人)，以及(如屬股東)，其地址為、或(如屬實益擁有人)其持有股份權益的登記股東於記錄日期根據本公司股東名冊所示其地址為並非特定地區之一。於本供股章程內所述之該等股東及實益擁有人指「不合資格實益擁有人」，包括該等透過中央結算系統於股份中持有權益之實益擁有人(有關股份以香港中央結算(代理人)有限公司(一間於香港註冊成立之公司)之名義於本公司之股東名冊登記)。本公司未能向該等不合資格實益擁有人提供該等安排，是由於本公司並無有關該等不合資格實益擁有人之所需資料，從而無法就該等股東或實益擁有人是否屬不合資格股東(就供股而言)作出單方面決定。在沒有上文所述之安排下，可供有關不合資格實益擁有人接納之未繳股款供股權將不會於市場上出售，且有關不合資格實益擁有人將不會就任何該等出售收取任何所得款項。建議所有不合資格實益擁有人就彼等於各自個別之情況(包括彼等所居住之有關司法權區之法律及法規)下，是否獲准於市場出售其未繳股款供股權尋求自身法律意見。不合資格實益擁有人未有於市場上出售之任何該等未繳股款供股權，將可供合資格股東透過額外申購表格作出額外申購。

至於透過中央結算系統持有股份權益之不合資格股東，其代名人、託管人或其他中介人可代表有關不合資格股東在遵守適用證券法例的情況下出售其未繳股款供股權之配額，並分派有關所得款項(如適用)。

### 特定地區內可就供股而接納其未繳股款供股權及認購供股股份之有限類別人士

儘管上文「不合資格股東」一節另有所述，以下特定地區內之有限類別人士可就供股而接納其未繳股款供股權及認購供股股份：

- (1) 美國之股東及實益擁有人一般為不合資格股東。然而，有限數目位於美國而本公司有理由相信為「合資格機構買家」(定義見美國證券法第144A條)之股東或實益擁有人可根據美國證券法有關豁免登記規定之交易中接納其未繳股款供股權以認購供股提呈之供股股份，惟彼等須獲本公司信納符合有關規定。

---

## 董事會函件

---

- (2) 加拿大之股東及實益擁有人一般為不合資格股東。然而，有限數目位於加拿大並確認其根據適用加拿大證券法為「合格投資者」並獲本公司信納符合其他規定之股東或實益擁有人可根據適用加拿大證券法有關豁免供股章程規定之私人配售交易中接納其未繳股款供股權以認購供股提呈之供股股份。
- (3) 澳洲之股東及實益擁有人一般為不合資格股東。然而，有限數目位於澳洲而本公司合理相信根據澳洲公司法為獲豁免投資者之股東及實益擁有人可於豁免遵守澳洲公司法或其他適用澳洲法律及法規項下註冊或披露規定之交易中接納其未繳股款供股權及認購供股提呈之供股股份，惟彼等須獲本公司信納符合有關規定。

本公司保留權利可於其相信有關接納或申請將會違反任何地區或司法權區適用證券或其他法律或法規情況下將任何對未繳股款供股權及供股股份之接納或申請視作無效。因此，居住於香港以外地區之海外股東及實益擁有人於買賣股份及／或未繳股款供股權時應謹慎行事。

### 接納及繳付股款或轉讓手續

#### 一般事項

任何人士(包括但不限於代理人、託管人、代名人及信託人)如欲接納其供股權，必須確保其全面遵守相關地區之適用法例，包括獲取任何必需之政府或其他同意，遵守任何其他必要手續以及繳納該等地區之任何發行、轉讓稅項或其他稅項。凡任何人士接納供股股份之要約，即被視為構成該名人士已向本公司作出完全遵守該等當地法律及規定的陳述及保證。為免生疑問，香港中央結算(代理人)有限公司(代表中央結算系統參與者認購供股股份者)不受上述陳述及保證所限。敬請登記地址位於任何特定地區之股東及居於任何特定地區之股東或實益擁有人及代表該等地址或居住地人士持有股份之人士垂注上文「不合資格股東」及「特定地區內可就供股而接納其未繳股款供股權及認購供股股份之有限類別人士」兩節。



---

## 董事會函件

---

倘若接納本供股章程之交付，依據美國證券法 S 規例，在美國以外獲提呈發售及出售未繳股款供股權之每名買家或供股股份認購人將被視為已同意及已向本公司及聯席包銷商及代其行事之任何人士作出以下各陳述及保證，除非本公司及聯席包銷商按其全權酌情決定以書面明示豁免有關規定：

- 彼於記錄日期為股東，或彼已依法或可依法直接或間接從有關人士取得未繳股款供股權；
- 彼可合法在其居住或目前位處之司法權區獲提呈、接納、取得、認購及收取未繳股款供股權及／或供股股份；
- 彼並非居於或位處美國，亦非美國公民；
- 彼並非以非全權委託形式為給予接納指示時居於或位處美國或為美國公民之人士接受就收購或接納未繳股款供股權及／或供股股份而作出之提呈；
- 彼並非代位處美國之任何人士接納，除非：
  - (a) 接到美國以外地區人士之購買或接納未繳股款供股權或認購或接納供股股份的指示；及
  - (b) 發出該項指示之人士已確認彼 (x) 有權發出該項指示，及 (y)(A) 對該賬戶擁有投資決定權；或 (B) 為在美國證券法 S 規例所界定之「離岸交易」中收購未繳股款供股權及／或供股股份之投資經理或投資公司；
- 彼為在美國證券法 S 規例所界定的「離岸交易」中收購未繳股款供股權及／或供股股份；
- 彼並非以美國證券法 S 規例所界定之任何「定向銷售活動」獲提呈供股股份；
- 彼收購未繳股款供股權或供股股份之目的並非直接或間接向美國境內發售、出售、配發、接納、行使、轉售、放棄、質押、轉讓、交付或分發有關未繳股款供股權或供股股份；及

- 彼明白，未繳股款供股權或供股股份均並無或亦將不會根據美國證券法或在美國任何州份、領土或屬地之任何證券監管當局登記，而未繳股款供股權及供股股份僅依據美國證券法項下S規例在美國以外分發及發售。因此，彼明白，未繳股款供股權或供股股份不可在或向美國發售、出售、質押或另行轉讓，惟依據美國證券法登記規定之豁免或在無須受限於美國證券法登記規定之交易除外。

### 合資格股東應採取之行動

#### 認購所有暫定配發之供股股份

本供股章程夾附一份向每名合資格股東發出之暫定配額通知書，賦予名列其上合資格股東認購該通知書上所列之供股股份數目之權利。如合資格股東擬接納其權利認購暫定配額通知書上所列任何或全部暫定向其配發之供股股份，彼必須按暫定配額通知書上印列之指示遞交暫定配額通知書，並連同接納時應繳之全數股款，在二零一三年五月十三日(星期一)下午四時正前交往股份登記處。所有股款須以港元繳付。支票須在香港持牌銀行戶口開出，而銀行本票須由香港持牌銀行發出，均須註明抬頭人為「**Shui On Land Limited – Provisional Allotment Account**」，並以「只准入抬頭人賬戶」劃線方式開出。合資格股東應留意，彼等可申請等於或少於暫定配額通知書上所列數目之供股股份(遵照下文「轉讓及「分拆」未繳股款供股權」一節的指示)。

務請注意，除非原承配人或獲有效放棄或轉讓該等權利之任何人士在不遲於二零一三年五月十三日(星期一)下午四時正前把暫定配額通知書連同適當股款送抵股份登記處，否則暫定配額及其下所有權利及配額均將被視為已被拒絕，並將予以註銷。儘管未有根據有關指示填妥，本公司仍可酌情決定將暫定配額通知書視為有效，對交回或委派代表交回之人士具有約束力。

暫定配額通知書載有關於合資格股東接納全部或部分暫定配發之供股股份時須依循程序之進一步資料。

所有支票或銀行本票將於收取後予以即時兌現，就該等款項所賺取之所有利息將由本公司保留。填妥及遞交暫定配額通知書連同就所申請供股股份付款之支票及銀行本票將構成申請人對支票或銀行本票於首次兌現時獲兌現之保證。在不會對其有關其他權利造成損害之情況下，本公司保留在有關支票或銀行本票於首次兌現時未獲兌現時拒絕任何暫定配額通知書之權利，而在此情況下，該暫定配額及其下所有權利及配額將被視為已被拒絕並將予註銷。

---

## 董 事 會 函 件

---

倘供股條件(如本「董事會函件」中「供股及包銷協議的條件」一段所載)未能達成，則就接納供股股份所收取之股款將於二零一三年五月二十一日(星期二)或前後以支票方式不計利息退還予合資格股東(或已獲有效轉讓未繳股款供股權之其他人士)，並以普通郵遞方式寄往彼等之登記地址(如屬聯名申請人，則寄往股東名冊或轉讓表格所示首位人士之登記地址)，惟郵誤風險概由彼等自行承擔。

### 轉讓及「分拆」未繳股款供股權

未繳股款供股權可在聯交所買賣。合資格股東可接納其所有供股股份暫定配額，或在聯交所出售其所有暫定配額，或只接納其部分暫定配額並在聯交所出售其餘部分。

合資格股東如欲只接納根據暫定配額通知書暫定配發予彼之部分供股股份或轉讓其認購供股股份之部分權利，或轉讓其全部或部分權利予超過一名人士，則須不遲於二零一三年五月三日(星期五)下午四時正將原暫定配額通知書交回及送遞股份登記處，以供股份登記處註銷原暫定配額通知書，並按所需面額發出新暫定配額通知書，而新暫定配額通知書將可於交回原暫定配額通知書後第二個營業日上午九時正後於股份登記處領取。此手續通常稱為「分拆」未繳股款供股權。

將未繳股款供股權「分拆」後，合資格股東如欲接納新暫定配額通知書所列明之供股股份暫定配額，應根據上文就認購暫定配發之供股股份所給予之指示接納。

倘合資格股東欲轉讓其於暫定配額通知書(或分拆暫定配額通知書，視情況而定)下之全部未繳股款供股權予其他人士，彼應填妥及簽署暫定配額通知書中之登記資料，並將暫定配額通知書轉交其未繳股款供股權之承讓人或經手轉讓之人士。承讓人其後須填妥及簽署暫定配額通知書中之登記詳情，並將整份暫定配額通知書連同接納時應付之全部股款，在不遲於二零一三年五月十三日(星期一)下午四時正送交股份登記處。

暫定配額通知書載有關於說明合資格股東轉讓全部或部分供股股份暫定配額所應依循手續之進一步資料。

本公司保留權利拒絕為任何人士登記其認為可能違反適用法例或監管規定之任何轉讓。

---

## 董事會函件

---

### 重要通告以及與特定地區合資格股東有關之聲明及保證

誠如上文所述，登記地址位於特定地區之股東只有在彼等獲本公司信納符合相關規定後，方獲准接納其於供股之未繳股款供股權及供股股份。若任何合資格股東接納及／或轉讓暫定配額通知書或要求登記暫定配額通知書內之供股股份，除非已提供令本公司信納之證據，證明其使用暫定配額通知書將不會違反任何司法權區之任何適用法律規定，該等人士等同已向本公司聲明及保證其：

- (1) 並非身在任何特定地區境內接納及／或轉讓暫定配額通知書或要求登記有關之未繳股款供股權或供股股份；
- (2) 並非身在任何特定地區，或身在任何地區導致其作出或接納要約以取得未繳股款供股權或認購供股股份或該人士曾經或將以任何方式使用暫定配額通知書乃屬違法行為；
- (3) 於作出接納或轉讓指示時並非以非全權委託形式為居於任何特定地區之人士行事；及
- (4) 並非為直接或間接發售、出售、轉售、轉讓、交付或分派任何未繳股款供股權及／或供股股份至任何特定地區而取得該等未繳股款供股權及／或認購供股股份。

倘出現下列情況，本公司可視任何接納或聲稱接納暫定配額通知書內之供股股份之配額或轉讓或聲稱轉讓暫定配額通知書為無效：(a)本公司認為其為於任何特定地區簽立或寄發及接納可能涉及違反有關特定地區之法律或接納是可能違反任何司法權區之法例，或倘本公司或其代理人相信，二者可能違反任何適用法律或監管規定；(b)就交付供股股份正式股票所提供之地址位於任何特定地區而有關交付屬違法，或就交付正式股票所提供之地址位於香港以外且交付該等股票乃屬違法之任何其他司法權區；或(c)聲稱排除上一段所規定之聲明及／或保證。

### 股份由登記股東持有(不包括存放在中央結算系統之股份)之實益擁有人應採取之行動

#### 認購暫定配發之供股股份以及轉讓及「分拆」未繳股款供股權

倘若閣下為實益擁有人而股份以登記股東之名義登記，而閣下擬認購暫定配發予有關閣下股份之有關登記股東之供股股份，或出售有關未繳股款供股權或「分拆」該等

---

## 董事會函件

---

未繳股款供股權及接納部分暫定配額及出售其餘部分，則閣下應聯絡登記股東，並就接納、轉讓及／或「分拆」未繳股款供股權，向登記股東發出指示或與登記股東作出安排。

有關指示及／或安排應於本供股章程「預期時間表」一節內所述之有關日期前及另行根據登記股東之要求發出或作出，以給予登記股東足夠時間，確保閣下之指示得以執行。

*重要通告以及與特定地區股份由登記股東持有(不包括存放在中央結算系統之股份)之實益擁有人有關之聲明及保證*

誠如上文所述，居住於特定地區之實益擁有人只有在彼等獲本公司信納符合相關規定後，方獲准接納其於供股之權利。

若任何實益擁有人指示登記股東接納及／或轉讓暫定配額通知書或要求登記暫定配額通知書內之供股股份，以及登記股東接納及／或轉讓或要求登記，除非已提供令本公司信納之證據，證明其使用暫定配額通知書將不會違反任何司法權區之任何適用法律規定，該等人士等同已向本公司聲明及保證其：

- (1) 並非身在任何特定地區境內接納及／或放棄暫定配額通知書或要求登記有關之未繳股款供股權及／或供股股份；
- (2) 並非身在任何特定地區，或身在任何地區導致其作出或接納要約以取得未繳股款供股權及／或認購供股股份乃屬違法，或該人士曾經或將以任何方式使用暫定配額通知書乃屬違法行為；
- (3) 於作出接納或轉讓指示時並非以非全權委託形式為居於任何特定地區之人士行事；及
- (4) 並非直接或間接發售、出售、轉售、轉讓、交付或分派任何未繳股款供股權及／或供股股份至任何特定地區而取得該等未繳股款供股權及／或認購供股股份。

倘出現下列情況，本公司可視任何接納或聲稱接納暫定配額通知書內之供股股份之配額或轉讓或聲稱轉讓暫定配額通知書為無效：(a)本公司認為其為於任何特定地區簽立或寄發及接納可能涉及違反有關特定地區之法律或接納是可能違反任何司法權區之法例，或倘

---

## 董事會函件

---

本公司或其代理人相信，二者可能違反任何適用法律或監管規定；(b)就交付供股股份正式股票所提供之地址位於任何特定地區而有關交付屬違法，或就交付正式股票所提供之地址位於香港以外且交付該等股票乃屬違法之任何其他司法權區；或(c)聲稱排除上一段所規定之聲明及／或保證。

### **透過中央結算系統持有股份權益之實益擁有人應採取之行動**

#### **認購暫定配發之供股股份以及轉讓及「分拆」未繳股款供股權**

倘若閣下為實益擁有人而股份存放在中央結算系統並以香港中央結算(代理人)有限公司之名義登記，而閣下擬認購暫定配發予有關閣下股份之香港中央結算(代理人)有限公司之供股股份，或出售有關未繳股款供股權或「分拆」該等未繳股款供股權及接納部分暫定配額及出售其餘部分，則閣下應(除非閣下為中央結算系統參與者)聯絡閣下之中介人，並就接納、轉讓及／或「分拆」未繳股款供股權，向閣下之中介人發出指示或作出安排。

有關指示及／或安排應於本供股章程「預期時間表」一節內所述之有關日期前及另行根據閣下之中介人之要求發出或作出，以給予閣下之中介人足夠時間，確保閣下之指示得以執行。中央結算系統參與者接納、轉讓及／或「分拆」就以香港中央結算(代理人)有限公司之名義登記之股份而暫定配發予中央結算系統股份戶口之供股股份之手續，須遵守《中央結算系統一般規則》、《中央結算系統運作程序規則》及中央結算系統之任何其他規定。

為中央結算系統參與者之實益擁有人應聯絡中央結算系統，就應如何處理有關實益擁有人於未繳股款供股權之權益向中央結算系統發出指示或作出安排。

#### **重要通告以及與特定地區透過中央結算系統持有股份權益之實益擁有人有關之聲明及保證**

誠如上文所述，居住於特定地區之實益擁有人只有在彼等獲本公司信納符合相關規定後，方獲准接納其於供股之權利。

透過中央結算系統持有股份權益之任何實益擁有人及任何中央結算系統參與者如根據上文所載之手續指示其中介人作出接納及／或轉讓，除非已提供令本公司信納之證據，證明其接納將不會違反任何司法權區之任何適用法律規定，該名人士等同已向本公司聲明及保證其：

- (1) 並非身在任何特定地區境內接納或要求登記有關之未繳股款供股權及／或供股股份；

## 董事會函件

- (2) 並非身在任何特定地區，或身在任何地區導致其作出或接納要約以取得未繳股款供股權及／或認購供股股份乃屬違法；
- (3) 於作出接納指示或轉讓時該人士並非以非全權委託形式為居於任何特定地區之人士行事；及
- (4) 並非為直接或間接發售、出售、轉售、轉讓、交付或分派任何未繳股款供股權及／或供股股份至任何特定地區而取得該等未繳股款供股權或認購供股股份。

倘出現下列情況，本公司可視任何指示為無效：(a) 本公司認為其為於任何特定地區寄發及可能涉及違反有關特定地區之法律或本公司認為任何指示可能違反任何司法權區之法律；或(b) 倘本公司或其代理人相信，二者可能違反任何適用法律或監管規定；或(c) 聲稱排除上一段所規定之聲明及／或保證。

### 申購額外供股股份

合資格股東將有權透過額外申請方式申購：(1) 不合資格股東如屬合資格股東時原可獲暫定配發而又未售之任何供股股份；(2) 向合資格股東暫定配發但未獲有效接納之任何供股股份，或未繳股款供股權之受棄讓人或承讓人另外認購之任何供股股份；及(3) 任何由整合零碎未繳股款供股權而成且未出售的供股股份。

### 擬申請額外供股股份之合資格股東應採取之行動

#### 額外供股股份申購手續

只有合資格股東方可申購額外供股股份，並只可在不遲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之較後時間前，透過填妥額外申購表格及連同所申請之額外供股股份須於申請時支付之股款一併提交股份登記處之方式申請。

所有股款須以港元繳付，並以香港持牌銀行戶口開出之支票或發出之本票支付，均須註明抬頭人為「**Shui On Land Limited—Excess Application Account**」，並以「**只准入抬頭人賬戶**」劃線方式開出。董事將酌情按公平合理原則在可行情況下分配額外供股股份(如有)，惟：

- (1) 會優先處理為了補足未滿一手之供股股份至完整一手買賣單位之申請，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

## 董事會函件

- (2) 如根據上文第(1)項原則分配後有可供額外申購之額外供股股份，將參考合資格股東額外申購之供股股份數目，按比例向已申購額外供股股份之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，只會參考所申購之額外供股股份數目。

**致實益擁有人之重要通知：**股份由登記股東持有(或存入中央結算系統)之實益擁有人應留意，董事會將按照本公司之股東名冊視登記股東(包括中央結算(代理人)有限公司)為單一股東。因此，股份以登記股東名義登記(或存入中央結算系統)之實益擁有人應留意，上述有關分配額外供股股份之安排，將不會分別適用於彼等。

所有支票或銀行本票將於收取後予以即時兌現，就該等款項所賺取之所有利息將由本公司保留。填妥及遞交額外申購表格連同就所申請額外供股股份付款之支票及銀行本票將構成申請人對支票或銀行本票於首次兌現時獲兌現之保證。在不會對其有關其他權利造成損害之情況下，本公司保留在有關支票或銀行本票於首次兌現時未獲兌現時拒絕任何額外申購表格之權利。額外申購表格僅供獲寄有關表格之人士使用，且不得轉讓。所有文件，包括應付款項之支票或銀行本票將由股份登記處寄至該等人士之登記地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。即使額外申購表格並未按有關指示填妥，本公司仍可酌情視額外申購表格為有效，並對遞交或委派代表遞交額外申購表格之人士具約束力。

倘合資格股東並無獲配發或發行任何額外供股股份，預期申請時提交之全數款額(不計利息)，將於二零一三年五月二十一日(星期二)或前後以支票方式以普通郵遞退還予合資格股東，郵誤風險概由該股東自行承擔。倘合資格股東獲配發及發行之額外供股股份數目少於所申請者，預期多繳申請股款亦將於二零一三年五月二十一日(星期二)或前後不計利息以支票方式以普通郵遞退還予該股東，郵誤風險概由該股東自行承擔。

倘供股之條件(如本「董事會函件」中「供股及包銷協議的條件」一段所載)未能達成，則就申請額外供股股份所收取之股款將於二零一三年五月二十一日(星期二)或前後不計利息以支票方式以普通郵遞退還予有關人士至其登記地址，倘為聯名申請人，則郵寄至其名列股東登記名冊首位的人士的登記地址，惟郵誤風險概由彼等自行承擔。



---

## 董事會函件

---

### *重要通告以及與特定地區合資格股東有關之聲明及保證*

上文「接納及繳付股款或轉讓手續」一節內「重要通告以及與特定地區合資格股東有關之聲明及保證」一段所述之事宜，亦適用於申請額外供股股份，惟須作出適當變動，以反映其處於申請額外供股股份之情況。

### **股份由登記股東持有(不包括存放在中央結算系統之股份)並擬申購額外供股股份之實益擁有人應採取之行動**

#### *額外供股股份申購手續*

倘若閣下為實益擁有人而以登記股東之名義登記，而閣下欲申請額外供股股份，則閣下應聯絡登記股東，並就有關申請向登記股東發出指示或與登記股東作出安排。有關指示及／或安排應於本供股章程「預期時間表」一節內所述有關申請額外供股股份及付款之最後時間前及另行根據登記股東之要求發出或作出，以給予登記股東足夠時間，確保閣下之指示得以執行。

### *重要通告以及與特定地區股份由登記股東持有(不包括透過中央結算系統)之實益擁有人有關之聲明及保證*

上文「接納及繳付股款或轉讓手續」一節內「重要通告以及與特定地區股份由登記股東持有(不包括存放在中央結算系統之股份)之實益擁有人有關之聲明及保證」一段所述之事宜，亦適用於申請額外供股股份，惟須作出適當變動，以反映其屬申請額外供股股份之情況。

### **透過中央結算系統持有股份權益並擬申購額外供股股份之實益擁有人應採取之行動**

#### *額外供股股份申購手續*

倘若閣下為實益擁有人而股份存放在中央結算系統並以香港中央結算(代理人)有限公司之名義登記，而閣下擬申請額外供股股份，則閣下應(除非閣下為中央結算系統參與者)聯絡閣下之中介人，並就申請額外供股股份向閣下之中介人發出指示或作出安排。有關指示及／或安排應於本供股章程「預期時間表」一節內所述有關申請額外供股股份及付款之最後時間前及另行根據閣下之中介人之要求發出或作出，以給予閣下之中介人足夠時間，確保閣下之指示得以執行。

---

## 董事會函件

---

中央結算系統參與者申請額外供股股份之手續，須遵守《中央結算系統一般規則》、《中央結算系統運作程序守則》及中央結算系統之任何其他規定。

為中央結算系統參與者之實益擁有人應聯絡中央結算系統，並就申請任何額外供股股份向中央結算系統發出指示或與中央結算系統作出安排。香港中央結算(代理人)有限公司會按照中央結算系統參與者各自申請認購之額外供股股份數目將其接獲之額外供股股份按比例分配給有關中央結算系統參與者，或根據《中央結算系統運作程序守則》第8.10.4(ix)條規定之分配基準按照香港中央結算(代理人)有限公司認為公平恰當之其他方式分配。

### *重要通告以及與特定地區透過中央結算系統持有股份權益之實益擁有人有關之聲明及保證*

上文「接納及繳付股款或轉讓手續」一節內「重要通告以及與特定地區透過中央結算系統持有股份權益之實益擁有人有關之聲明及保證」一段所述之事宜，亦適用於申請額外供股股份，惟須作出適當變動，以反映其處於申請額外供股股份之情況。

### 包銷安排

#### 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  
(按英文字母順序)
- 包銷股份數目 : 864,930,785 股供股股份(即除將由許諾股東及許諾股東附屬公司根據承諾函承購者外的供股股份)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。

---

## 董事會函件

---

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。

### 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供股公告；
- (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)代表整合零碎供股股份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) 如本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處長登記本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處長遞交本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處長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(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；

---

## 董事會函件

---

- (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) 聯席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)；及
- (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各自須予達成的相關條件達成，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。

### 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)或之前)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，於包銷協議日期至本供股章程日期(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，於本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。

---

## 董事會函件

---

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)或之前)起計滿90日當日止期間(「禁售期」)，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) 於禁售期提呈發售、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。

### 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；

---

## 董事會函件

---

- (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) 本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；

---

## 董 事 會 函 件

---

- (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成功或供股股份於二級市場之買賣造成重大不利影響；或
- (iii) 導致根據供股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。



### 許諾股東的不可撤回承諾

#### 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。

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

#### 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各自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，且不會直接或間接處置或轉讓(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，惟於本供股章程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各自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處置或轉讓(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)彼等各自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)；

## 董事會函件

惟在各情況下，包銷協議並無被終止。

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。

### 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：

	緊隨供股完成後的股權 <sup>(附註1)</sup>					
	於記錄日期 <sup>(附註1)</sup>		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	
	估已發行 股份總數 的概約 股份數目	百分比	估已發行 股份總數 的概約 股份數目	百分比	估已發行 股份總數 的概約 股份數目	百分比
許諾股東附屬公司 <sup>(附註2)</sup>	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 <sup>(附註3)</sup>	—	0.00%	864,930,785	10.81%	—	0.00%
<b>總計：</b>	<b>6,001,294,642</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,001,726,189</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,001,726,189</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) 僅根據聯席包銷商於包銷協議項下的合計包銷責任。

### 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，請參閱上文「供股及包銷協議的條件」一段。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「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。

股份已自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)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。在供股成為無條件之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繼續進行的風險。

### 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，並認為現時透過供股集資屬謹慎。透過認購其於供股股份的比例配額及申請額外供股股份，供股將為全體合資格股東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。

### 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約為3,619.4百萬港元。每股供股股份的淨價為1.81港元。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)約57.4百萬港元，將由本公司支付。

本公司擬將供股所得款項淨額僅作下列用途：

- (1) 幫助加快上海太平橋項目及瑞虹新城項目的拆遷進度；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。

由於上海太平橋項目及瑞虹新城項目拆遷付款的金額和時間(視乎與第三方達成協議及整體市場及經濟狀況而定)以及合適收購機會的可獲性及時機兩者皆存在不明朗因素，概無該等所得款項淨額的特定部分分配給上述三項用途。鑒於該等超出本公司控制範圍的因素，本公司或會動用供股所得款項淨部分或全部用來償還現有債務，作為其現金管理活動及致力增強其財務狀況、降低融資成本的一部分。

### 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。

### 本公司進行的股本集資活動

緊接本供股章程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。

### 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。

### 公眾持股量

本公司將於供股完成後繼續遵守上市規則第8.08條的公眾持股量規定，尤其當公眾持股量跌至低於聯交所批准的公眾持股量時，本公司會採取適當行動以確保足夠的公眾持股量。

### 可換股債券和購股權可能有所調整

受限於供股成為無條件的情況下，可換股債券的換股價將依據可換股債券的條款及條件規定的適用調整公式由每股股份4.47港元調整至每股股份3.97港元，自二零一三年四月十八日(星期四)(即股份按除權基準於聯交所買賣的首日)起具追溯效力。有關上述調整的詳情，請參閱本公司日期為二零一三年四月十九日的公告。

由於進行供股，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。

### 其他資料

閣下務請垂注本供股章程附錄所載其他資料。

此致

列位合資格股東及

(僅供參考)若干不合資格股東 台照

代表董事會  
瑞安房地產有限公司  
主席  
羅康瑞

二零一三年四月二十六日

## 風險因素

除本供股章程所載的其他資料外，閣下於作出投資決定前，應仔細考慮下文所述的風險。發生以下任何事件均可能對我們造成損害。若發生該等事件，股份及未繳股款供股權的買賣價可能下跌，而閣下或會失去全部或部分投資。我們目前並不知悉或我們現時視為並不重大的其他風險亦可能對我們造成損害，並影響閣下的投資。

### 與我們的業務及行業有關的風險

*我們極倚重中國房地產行業的表現，特別是上海、重慶、武漢及佛山的表現。*

我們受制於中國整體房地產市場狀況，尤其是上海、重慶、武漢及佛山的市況。於二零一二年十二月三十一日，我們約有9,602,000平方米或佔我們項目總建築面積約99.9%的項目(不包括位於大連的項目)位於上海、重慶、武漢及佛山。儘管我們正在並將繼續在中國其他城市物色機會，但我們於該等其他城市的項目與上海、重慶、武漢及佛山的項目相比仍處於早期開發階段。我們預期，就短期至中期而言我們的業務將繼續顯著受到中國房地產市場，尤其是上海、重慶、武漢及佛山市況所影響。倘中國房地產市場，尤其是上海、重慶、武漢及佛山市場的供求情況或物業價格有任何逆轉，均會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，不同類型物業的未來需求難以預測。倘我們對市況或客戶喜好的改變未能及時作出回應，我們的經營業績或會受到不利影響。無法保證我們的房地產發展及投資活動可繼續保持過往的水平，或我們可在上海、重慶、武漢、佛山或中國其他地方的房地產市場的未來增長(如有)中獲利。

*中國房地產市場競爭日益加劇，或會對我們的業務及財務狀況造成不利影響。*

近年來，眾多房地產開發商在中國開展房地產開發及投資項目，特別是在我們項目所在的大城市(如上海)。中國房地產開發商間競爭加劇，或會增加土地、建設、融資、原材料、精細化管理及人力資源的成本。儘管我們致力透過實施不同的戰略措施使我們自身及產品從競爭對手中脫穎而出，但競爭加劇可能導致成本增加、市場份額減少及物業價格下跌，出現任何上述情況均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

*我們未必能實現我們的第二個三年計劃。*

於二零零九年中，我們推行首個三年計劃，旨在促進可持續增長，並維持長期價值創造與中短期現金增值間的平衡。首個三年計劃的主要目標是持續加快項目開發及提高項目竣工率。然而，鑒於市況變化，我們並無實現該計劃於二零一二年交付一百萬平方米物業的目標。為合理化存貨水平及資本開支，我們推遲各項目的不同開發階段。針對二零一三年至二零一五年逐步展開的第二個三年計劃，我們將加速開發上海及其他城市的已清理地盤、變現投資物業組合的價值以實現可持續盈利增長及降低資產負債表負債水平作為首要目標。然而，我們無法控制的元素，如經濟放緩、政府政策變動或中國房地產市場的市場動態變化，或會影響我們第二個三年計劃或任何新採納計劃的實施，並可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。無法保證我們可按計劃實現目標或根本不能實現。

*我們未必能以合理的價格為未來發展項目收購合適的地皮。*

我們以發展市中心綜合住宅發展項目為核心策略。我們的策略能否取得成功以及未來增長，視乎(其中包括)我們擴大土地組合及以可負擔的價格購入位置合適的地段的能力。物色及評估合適地盤以供發展可能令我們產生重大成本。近年中國的大城市如上海的土地價格急速增長，而該等城市可供發展的合適地段供應有限。因此，我們可能無法以可負擔的價格在城市購得適合發展的大型地皮或根本無法購得。我們亦可能在該等城市面對其他房地產開發商的激烈競爭。

我們收購地盤的能力視乎中國法例及法規而定。在中國，有關政府當局控制大部分可用土地供應，而我們為未來發展項目收購土地使用權的能力及該等土地使用權的收購成本，將受中國政府土地供應政策的影響。我們收購地盤的能力視乎取得所需中國有關當局的批文而定。此外，多個地方政府(包括上海、重慶、武漢及佛山)及中央政府頒佈法規，規定透過公開招標或拍賣方式出讓商業、文化、消閒、住宅及寫字樓房地產開發的土地使用權。此規定可能增加我們收購合適地盤的成本。中國中央及地方政府亦可調控房地產開發商(包括我們)從事的發展項目的類型。近幾年，中國政府已出台政策限制銀行向豪華住宅物業建設提供貸款，並限制或禁止別墅式發展項目、低密度房屋發展項目及高爾夫球場等項目的土地供應。例如，於二零一零年九月二十一日，國土資源部(「國土資源部」)與住房和城鄉建設部(「住房和城鄉建設部」，前稱建設部)聯合頒佈通知規定，70%以上的城鎮

---

## 風 險 因 素

---

住房建設用地須用於建設保障性住房、棚戶區改造住房和中小套型普通商品住房，且住宅項目的容積率(規劃建築面積與總地盤面積之比)必須大於1:1。倘我們無法以可負擔的價格收購合適地盤或根本無法購入，或我們在特定地區受可從事項目類型限制，我們的業務及增長前景或會受到重大不利影響。

**我們開發現有及未來項目需要大量資本資源，而我們可能無法獲得該等資源。**

我們需要大量資本資源以收購土地及開發現有及未來項目。迄今為止，我們倚賴內部產生資金、銀行及其他借貸以及發行債務及股本證券。我們預期將繼續倚賴該等資金來源為現有及未來項目籌集資金。無法保證我們的現金流量(包括透過物業預售及銷售以及出售附屬公司的股權所得收益)或其他資源將足以應付土地收購及房地產開發，原因是(其中包括)我們不同期間的現金流可能大相徑庭。再者，無法保證我們可按合理條款取得額外第三方融資，或完全無法取得。於二零一三年二月二十八日，我們的未償還銀行借款為人民幣20,672百萬元。倘我們無法取得額外第三方融資，我們可能無法開展未來發展項目或開發其他項目，而在我們可取得額外資本資源之前我們的業務發展(如有)規模將會縮小。

我們按可賺取合理回報的條款為土地收購或房地產開發安排足夠融資的能力取決於多項因素，其中許多因素在我們可控制範圍之外，包括整體經濟情況、金融機構的備用信貸以及中國貨幣政策。例如，自二零零八年以來，中國人民銀行(「中國人民銀行」)針對瞬息萬變的經濟狀況，多次上調或下調其商業銀行準備金率，自二零一一年一月二十日起為19.0%，自二零一一年二月二十四日起為19.5%，自二零一一年三月二十五日起為20.0%，自二零一一年四月二十一日起為20.5%，自二零一一年五月十八日起為21.0%，自二零一一年六月二十日起為21.5%，自二零一一年十二月五日起為21.0%，自二零一二年二月二十四日起為20.5%，自二零一二年五月十八日起為20.0%。準備金指銀行就客戶的存款必須於中國人民銀行存放的準備金。銀行準備金率上調可能對企業(包括我們)獲中國商業銀行貸款的資金數額造成不利影響。於二零一零年九月二十九日，中國人民銀行與中國銀行業監督管理委員會(「銀監會」)頒佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，規定對有土地閒置、改變土地用途和性質、拖延開竣工時間、捂盤惜售等違法違規記錄的房地產開發企業，各銀行停止對其發放新開發項目貸款和貸款展期。



---

## 風 險 因 素

---

此外，中國政府採納的土地使用政策及程序有時會限制我們動用銀行貸款及其他債務融資方式為房地產開發融資的能力，這可能要求我們維持較高的內部現金水平以滿足項目融資需要。於二零零九年十一月，中國政府將地價最低首付比例提高至50%。於二零一零年三月，中國政府進一步收緊該規定，最低地價不得低於批地地區基準價格的70%，競標保證金不得低於最低地價的20%。此外，土地出讓合約須於土地出讓交易結束後10個工作日內訂立，根據該土地出讓合約的條款，50%的最低首付地價須於土地出讓合約簽署一個月內支付，餘額將於土地出讓合約日期起計一年內悉數支付，惟有限例外情況除外。該等嚴格的時間要求限制了我們動用銀行貸款及其他債務融資的能力，獲取資金前通常需投入較長時間，方可滿足上述地價支付規定。該項融資限制對我們以手頭現金物色土地收購及建設機會的數量構成限制。

無法保證我們將擁有充裕的資源為土地收購(包括過往收購未付地價)或房地產開發籌集資金，或中國政府不會推行其他可能限制我們獲取資本資源的措施。倘我們擁有的資源不足以應付土地收購或房地產開發，或倘我們獲取資本資源的渠道進一步受到限制，則我們的業務及財務狀況可能受到重大不利影響。

**我們未必能就現擁有不同權益的若干地塊取得土地使用權證。**

一旦我們獲交付土地且與有關當局訂立土地出讓合約或向有關當局登記土地使用轉讓協議(視情況而定)，我們一般即獲准著手開發項目。然而，直至我們支付土地出讓價，辦妥轄區內當地居民遷置手續並取得相應土地使用權證，方會獲歸屬物業的土地使用權。由於我們僅有部分項目正在建設中，以及我們在取得土地使用權證適當時間方面的戰略決策，我們目前並無擁有與我們已簽署土地合約或轉讓文件或持有其他形式權益的項目有關的若干幅土地的土地使用權證，包括上海太平橋項目、重慶天地項目、武漢天地項目B區、佛山嶺南天地項目及大連天地項目的若干幅土地。無法保證土地管理當局將及時授予我們相應的土地使用權或根本不會授出。倘我們無法就發展項目取得土地使用權證，我們未必能租賃或出售我們並無擁有土地使用權證的項目，這可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

*我們與中國地區及地方政府實體簽訂多份長期協議，該等協議可能不會按計劃實行。*

我們經常通過各種方式與中國地區及地方政府或其相關實體合作開發物業，包括與這些機構簽訂的總協議、合營協議、土地出讓合約及其他協議。該等協議造成強制執行及其他風險，尤其是關於部分涉及較長執行期的案例以及中國政府政策及傾向的潛在改變。我們無法保證將來有關中國地區及地方政府政策不會改變，結果使執行方式出現改變或修訂該等協議條款而對我們不利，包括調整相關地塊土地使用權的價格。此外，約束中國地區及地方政府實體強制執行此類合約的先例有限，且無法保證該等協議能如預期般執行或根本不會執行，亦無法保證我們能獲得該等總協議、合營協議、土地出讓合約及其他協議所規定的土地所有權。倘任何該等土地出讓合約、土地供應合約或總協議未按協定實行，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響。

*我們未必能就協助當地政府清理土地供政府售地獲取全部補償。*

在我們有意收購土地的若干情況下，我們可協助當地政府清理土地及遷移原居民，使土地可供招標、拍賣及掛牌出售。在該等情況下，我們與相關土地管理當局訂立土地清理協議，據此我們獲補償所產生的土地清理及遷置開支，並有權收取當地政府通過售地變現的部分利潤。然而，該等土地清理協議並無賦予我們收購相關土地的土地使用權的獨家權利，而我們並無控制出售所清理土地的土地使用權的時間，亦不會對該等土地使用權的出售價格施加任何影響。土地使用權的出售由相關地方政府土地管理當局透過招標、拍賣或掛牌出售程序進行。無法保證我們可及時競得我們根據土地清理協議清理的土地或根本不能中標，亦無法保證有關土地管理當局出售該等土地使用權的價格為最優。無法保證我們將獲補償因清理土地產生的開支，或我們將通過上述土地使用權出售獲取任何溢利。此外，中國國務院於二零零八年一月三日頒佈《關於促進節約集約用地的通知》，規定要通過公開招標方式選擇實施單位，協助地方政府進行土地前期開發。中國國務院於二零一一年一月二十一日頒佈《國有土地上房屋徵收與補償條例》。根據該等條例，建設單位不得參與與土地清理有關的遷置活動。負責實施徵收與補償的單位不得從實施工作中營利，而房屋

---

## 風 險 因 素

---

價值應根據具相應資質的評估機構出具的評估報告確定。因此，由於該項新政策的施行，我們不再參與任何土地清理工作。住房和城鄉建設部於二零一一年六月三日頒佈《國有土地上房屋徵收評估辦法》，當中載列選擇評估機構及確定估值的規則。

**就若干發展項目而言，我們需要遷置現有居民及支付遷置費用，遷置過程可能無法按計劃完成。**

根據土地出讓合約下的條款，遷置現有居民及清拆該項目地盤上的現有構築物，由我們或有關土地管理當局負責。若由我們負責遷置事宜，我們須根據適用法規向待開發土地上現有樓宇業主或居民作出遷置賠償。倘有任何居民不滿遷置賠償並拒絕遷出，不論由我們或有關土地管理當局負責遷置現有居民，我們或有關土地管理當局須透過磋商與有關居民達成雙方接受的遷置賠償，或向有關土地管理當局(即現有樓宇所在之處)提出呈請，決定有關遷置賠償及時間表是否符合中國法律，以解決有關糾紛。有關土地管理當局將會就適當成本及時間表安排作出決定。該等糾紛可能令我們支付的遷置費用大幅增加，並延遲擬定建築時間表。我們旗下部分上海項目，遷置過程均超過擬定時間表之後完成，結果令發展成本增加。若大量居民拒絕接受我們任何現有或未來項目的遷置安排，或任何現有或未來項目的遷置過程時間表出現類似延誤，我們可能無法或不願意繼續進行擬定發展計劃，而我們的回報及經營業績可能蒙受不利影響。此外，無法保證有關土地管理當局不會進一步改變其遷置政策、遷置賠償方案或其他相關事項的規則及要求。倘如此，我們的建築成本可能大幅增加而我們的遷置時間表可能會進一步延遲，或會對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

**我們的融資成本受到利率變動的影響。**

我們的融資成本及經營業績受到利率變動的影響。我們的大部分借款與基準貸款利率掛鉤，如中國人民銀行公佈的基準貸款利率或香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)。中國人民銀行基準貸款利率及香港銀行同業拆息受市場調節。中國人民銀行多次上調一年期基準貸款利率，由二零零四年十月的5.58%提高至二零零七年十二月月的7.47%。雖然中國人民銀行因應全球經濟衰退，多次下調該利率至二零零八年十二月二十三日的5.31%，但於二零一零年十二月二十六日、二零一一年二月九日、二零一一年四月六日及二零一一年七月七日，該利率分別進一步上調至5.81%、6.06%、6.31%及6.56%。鑒於經濟存在下行風險，中國人民銀行將該利率下調至二零一二年六月八日的6.31%及二零一二年七月六日的6.00%。然而，中國人民銀行未來或會繼續上調貸款利率，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績構成不利影響。無法保證中國人民銀行頒佈的貸款利率或香港銀行同業拆

---

## 風 險 因 素

---

息未來不會上調，或我們的業務、財務狀況及經營業績不會因此受到重大不利影響。於二零一三年二月二十八日，我們的銀行及其他借款總額的實際利率為5.72%，綜合銀行及其他借款為人民幣20,672百萬元，到期日介於一至十年不等。於二零一零年、二零一一年及二零一二年，銀行貸款及透支的利息開支分別為人民幣573百萬元、人民幣790百萬元及人民幣1,063百萬元。

### **我們倚賴關鍵管理人員。**

我們的成功和增長，視乎其物色、招攬、培訓及保留相當經驗豐富及合適的僱員的能力，包括擁有行業必需專業知識的關鍵管理人員。我們尤為依賴主席羅先生的努力。羅先生為本公司的創辦人，於一九七一年創辦瑞安集團。憑藉逾40年的行業經驗，羅先生開拓多方對本公司業務至關重要的關係。倘其離職，我們的營運可能受到不利影響。羅先生亦為瑞安集團主席及瑞安建業主席。該等外部商業事務可能限制他同樣為我們的業務及事務付出所需的時間。

其他高級管理層及關鍵僱員對我們的成功同樣重要。倘高級管理層或關鍵僱員離職而我們無法及時覓得合適人手代替，或會對我們的業務構成重大不利影響。招攬該等人員的競爭激烈，合資格人才儲備非常有限，而我們將來未必能挽留高級行政人員或關鍵人員或吸引及留任高素質高級行政人員或關鍵人員。此外，倘我們的高級管理團隊任何成員或任何其他關鍵人員加盟競爭對手或組建競爭公司，我們可能失去客戶、關鍵專業人員或員工，而我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響。

### **我們的主要股東可對我們的公司政策施加重大影響力及主導公司行動結果。**

於最後實際可行日期，瑞安地產有限公司及瑞安投資有限公司(均為許諾股東的全資附屬公司)以及New Rainbow Investments Limited(為瑞安建業的全資附屬公司)(統稱「**主要股東**」)合共擁有本公司已發行股本約56.90%。倘主要股東遵循適用法律而能維持其擁有權，則主要股東可對我們的公司政策、委任董事及高級職員施加重大影響力並可就需股東批准的企業政策投票。此外，我們的主席羅先生為主要股東的控股股東，能對我們的業務施加重大影響力。主要股東的策略目標及利益未必與我們的策略及利益相符，而管理層的靈活性亦可能較擁有更多元化的股東基礎的公司為低。在主要股東與股東間出現利益衝突的情況下，儘管主要股東與我們之間訂立的任何關連交易符合上市規則，但無法保證主要股東不會以對其有利而有損股東利益的方式行使其對本公司的控制權。

---

## 風 險 因 素

---

*我們不同期間的營業額、現金流量及經營業績可能有重大差異。*

我們各期間的營業額、現金流量及經營業績取決於該期間的可供出售或預售的房地產數量。出售已竣工房地產所得營業額於簽訂及交換具法律約束力的銷售合約，且該等合約所載先決條件獲達成時確認，而預售開發中房地產所得營業額於根據買賣協議向買家交付房地產時確認。由於我們的營業額確認政策，我們的大部分營業額在預售之日後的相當長一段時間後方會予以確認。此外，儘管我們對房地產進行預售為我們在該期間帶來正現金流量，但在房地產開發項目竣工前，我們須將部分該筆所得款項存放在受限制銀行賬戶中，且僅可將該等所得款項用作指定用途。由於房地產開發項目的竣工時間會因房地產的建設時間表及取得入夥許可證所需的時間不同而有所不同，故我們無法準確預測房地產的竣工及交付時間，因此亦無法準確預測確認預售所產生的營業額的時間以及我們能使用有關預售的全部所得款項的時間。

因此，由於我們來自房地產開發項目的營業額的波動性使然，本供股章程所載財務報表中所討論的期間相互之間或與其他日後期間可能不具可比性。此外，我們的經營業績及現金流量在不同期間可能大幅波動，並可能在可預見的未來繼續波動。

*我們的利潤率對建築材料成本的波動敏感。*

建築成本是我們銷售成本的主要組成部分之一。建築成本包括項目設計及施工的全部成本，其中包括支付給第三方承包商的款項、建築材料成本、地基及地下建築成本、道路及管道等公用設施及相關基礎設施的配件及設備成本。

建築成本可能會因鋼材及水泥等建築材料的價格走勢不穩而波動，而我們又難以對此作出估計或預測。我們尋求減少我們所面臨的建築材料短期價格波動風險，並通過外建造工程限制項目成本超支，包括按固定價格採購我們的房地產開發項目所用的主要建築材料，如鋼鐵及水泥。我們通常將建築材料成本計入向我們的承包商支付的總建設成本內，作為與該承包商訂立的建設合約的一部分。然而，按照行業慣例，倘價格出現重大波動（視乎各合約的具體條款而定），我們將須對現有建設合約進行重新磋商、作出補足或退還款項（視乎價格變動而定）。此外，倘我們的現有承包商未能履約，我們可能須支付更多款項方能與其他承包商訂立代替合約。我們的利潤率對建築材料的市價變動敏感，倘我們不能將所增加的成本轉嫁予我們的客戶，我們項目的利潤率將受到不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

我們採用合營企業的方式可能限制我們對於合營投資的靈活性。

我們經常與當地政府及第三方合作開發房地產。於二零一二年十二月三十一日，我們於該等合營企業的股權介乎49.98%至99.0%之間。於二零一二年十二月三十一日，我們在開發翠湖天地嘉苑的合營公司中及開發上海太平橋項目第116號地塊的合營公司中分別擁有99.0%及49.98%的權益，以及在開發上海瑞虹新城項目的合營企業中擁有79.01%的股權，惟若干地塊(我們在其中擁有較高的股權)及個別地塊的非住宅部分(我們在其中擁有99.0%的權益)除外。於二零一二年十二月三十一日，我們在開發武漢天地項目的合營企業中持有75.0%的權益，以及在開發上海創智天地項目的合營企業中擁有86.8%的權益，惟個別地塊(我們在其中擁有99.0%的權益)除外。於二零一二年十二月三十一日，我們在開發重慶天地項目的合營企業中擁有79.4%的權益，惟個別地塊(我們在其中擁有較少股權)除外，我們在開發大連天地項目的合營企業中擁有48.0%的權益，惟若干地塊(我們在其中擁有較少股權)除外。於二零一二年十二月三十一日，我們在開發佛山第6及16號地塊的合營企業中擁有55.9%的權益。於最後實際可行日期，我們在開發佛山第18號地塊的合營企業佛山咏瑞中應佔54.92%的權益。儘管我們通常在擁有大多數股權的合營企業中控制著管理權，但採取若干重要董事會決策時需要該等公司的全體董事一致表決通過，若干董事由相關合營夥伴所委任。因此，我們參與該等合營安排須承受以下風險(其中包括)：

- 倘我們與我們的合營夥伴意見不合，旗下中國附屬公司可能無法通過需要全體董事一致通過的若干重要董事會決議案；
- 倘與任何合營夥伴對項目或合營安排下各自的責任的範疇或表現意見不合，可能會影響我們開發或經營房地產的能力；
- 合營夥伴可能有不同經濟或業務目標；
- 合營夥伴可能無法或不願意與我們一起履行合營安排下的責任，包括其作出規定注資及股東貸款的責任，不論是否因為財務困難或其他原因；
- 我們的合營夥伴可能會採取違背我們的指示或要求或違背我們的政策或目標的行動；及
- 我們的合營夥伴可能會出現財務困難。

---

## 風 險 因 素

---

我們與合營夥伴或項目開發夥伴出現嚴重糾紛或提前終止合營或合作安排，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績構成不利影響。倘因上述其中一個原因或任何其他原因，導致我們未能完成與合營夥伴或房地產開發夥伴共同開發的項目，各方對於未完成項目的權利與責任將根據有關合營或合作協議決定。倘該等協議未提該等權利及責任或該等權利及責任並無最終定論，爭議便須訴諸仲裁予以解決，倘仲裁仍未能解決，則需要進行訴訟，而這對我們的業務、經營業績及財務狀況可能會造成重大不利影響。

倘發生任何前述涉及合營夥伴或項目開發夥伴的問題，我們的業務經營、盈利能力及前景可能會受到重大不利影響。

**我們的附屬公司可能無法繼續享有若干財政資助。**

我們旗下有關上海瑞虹新城、武漢天地及重慶天地項目的若干附屬公司已與地方政府訂立協議，據此地方政府同意向其提供財政資助。全國人大、國務院及財政部已採取不同法令和公告，要求地方當局停止退還若干地方稅款。此外，《中華人民共和國稅收管理法》第84條(經修訂，於二零零一年五月一日生效)規定，納稅人可能被勒令重繳違反法例及規例的退稅。倘該等財政資助被視為退稅，則該等資助或會受到質疑，並可能須退還。無法保證中國有關稅務機關不會視該等財政資助為退稅而不要求將該等資助退還政府。

**我們截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度各年的經營業績包括並未變現的投資物業公平值增加。**

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年止年度，我們投資物業的公平值增加分別佔我們除稅前溢利約62.1%、44.5%及72.6%。調高重估調整反映我們的投資物業於有關結算日的未變現資本收益，而該等調整並非來自我們的投資物業出售或租金的溢利，在該等投資物業按相若的重估金額出售前，亦不會為我們帶來可供向我們的股東作出潛在股息分派的任何實際現金流入。重估調整金額已經並可能會繼續受現行房地產市場的重大影響，亦或會涉及市場波動。無法保證我們將可於日後繼續錄得相若水平的投資物業公平值增加。此外，倘中國同類物業的市場因中國政府旨在對房地產市場進行「降溫」的政策或其他原因而衰退，我們的投資物業的公平值便可能會下降。我們投資物業公平值的任何下降會對我們的盈利能力造成重大不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

**對我們物業權益的估值乃基於未必能成立的假設作出。**

按照國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)，我們可基於專業估值按其公開市值每年對我們的商業物業進行估值。估值乃基於若干假設，而因其性質使然，有關假設具有主觀性及不確定性，並可能與實際結果大相徑庭。例如，對於開發中及規劃作未來開發的商業物業，估值乃基於以下假設：(a)物業將按照開發建議書進行開發及竣工；及(b)建議書已取得監管及政府批文。估值亦基於商業物業的佔地面積及建築面積均屬正確及商業物業並無可能會影響其價值的產權負擔或其他限制的假設。因此，估值並非對預期我們將從該等商業物業獲得的實際價值的預測。特定房地產開發項目出現意料之外的結果或變化或整體或局部經濟條件或其他相關因素的變化，包括政府法規的變化，均可能會影響有關價值。此外，估值的差額在我們的損益表中確認。因此，我們商業物業的價值下降將令我們的淨收入減少，並可能會導致某一具體時期出現淨虧損。

**不受保事項可能令我們蒙受損失。**

我們對我們的房地產投購的保險可能不足以涵蓋潛在損失或損害。我們的業務可能因為旗下房地產開發項目所在地發生颱風、暴風、地震、洪水、火災或其他自然災禍或類似事項而受不利影響。儘管我們已為旗下房地產發生特定災難事件而投保，就保險類別、保額及減除額及限制額而言，我們相信投保範圍已與同類房地產所獲者相同，其他類別損失，如戰爭及恐怖活動則無法以合理代價承保，或不獲受保。倘若發生未受保損失或損失超過受保額，則我們可能喪失投資於受影響房地產的所有或部分資本以及來自該房地產的預期未來收入。此外，我們可能仍要為有關房地產的相關工程建設貸款、按揭貸款或其他財務責任負責。亦可能有第三方保險公司無法保持足夠再保險以保障可能出現的任何損失。任何重大未受保損失均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

此外，我們將須每年或每兩年續保我們的保單並就可接納受保條款進行洽商，這使我們承受保險市場的波動風險，包括保險費有可能增加。儘管我們定期監控保險市場的狀況，惟無法預期於未來保單年度可按商業上合理的條款獲提供保險的範圍。將來任何保費的大幅提升或可提供受保範圍的減低，或對我們的經營業績及財務狀況構成重大不利影響。



---

## 風 險 因 素

---

*我們面對與房地產預售有關的風險，包括房地產開發項目無法竣工的風險。*

我們面臨與房地產預售有關的風險。例如，我們可能無法完成或無法按時完成有關買賣協議所載的全部或部分已預售的房地產開發項目，在此情況下，我們可能須對已預售的單位的買家所遭受的損失負責。無法保證該等損失不會超過就已預售的單位所支付的按金。倘已預售的房地產開發項目未能按時竣工，買家有權就延遲交付獲得賠償。倘延期超過合約規定的期限，或倘交付給買家的已竣工房地產的實際建築面積與購買合約所示建築面積相差超過3%，買家將有權終止購買合約並可要求賠償損失。

二零零五年八月五日，中國人民銀行發佈「2004中國房地產金融報告」，建議取消預售未竣工房地產的做法，理由是該做法會產生重大市場風險及令交易不規範。二零一零年三月五日，中國總理溫家寶在第十一屆全國人民代表大會第三次會議上所作政府工作報告中指出，中國政府將完善商品房預售制度。例如，對於二零一零年七月一日後取得「建設工程施工許可證」的商品住宅項目，上海市地方政府已對其可進行預售的竣工進度水平作出調整。該等住宅項目須完成主體結構工程，並通過驗收方可進行預售，從而提高了預售的標準。無法保證中國政府機關將不會禁止預售未竣工房地產的做法或對房地產的預售實施進一步限制，如對預售許可證施加額外條件，或對預售所得款項的用途作出進一步限制。我們進行房地產開發的其中一個重要資金來源為預售房地產的所得款項。因此，對我們預售房地產的能力作出任何限制，包括增加我們於取得預售許可證前須繳付的開支，均會延長我們收回資本開支的時間，令我們須物色其他途徑為房地產開發項目的各階段提供資金，繼而對我們的業務、現金流量、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

*在變現任何利益前，我們面對房地產開發過程中的諸多不確定因素。*

房地產開發項目在建設期間一般須投入大量資本開支及在多月或多年後方能通過預售或銷售已竣工房地產開發項目產生正現金流量(如會產生該現金流量)。房地產開發項目竣工所需時間及成本可能因眾多因素而大增，這些因素包括材料、設備、工藝技術及勞工短缺、惡劣天氣狀況、自然災害、勞工糾紛、與承包商意見不和、事故、政府重點及政策改變、市況改變、延遲取得相關部門發出的必要執照、許可證及批文以及其他不可預見的問

---

## 風 險 因 素

---

題和情況。任何該等因素均可使房地產開發項目的竣工時間延遲或受阻，導致成本遠超過原先預算。此外，若房地產開發項目未能按原先規格或時間表竣工，則可能會引起潛在責任，從而使我們的投資回報低於原先預期水平。無法保證我們的開發項目能按時竣工。

**近期全球經濟放緩、歐元區危機及全球金融市場動盪已經並可能繼續對我們的業務及我們為我們的經營獲得必要融資的能力造成負面影響。**

近期全球經濟放緩、歐元區危機及全球金融市場動盪導致整體信貸緊縮、商業及消費者拖欠水平上升、消費者信心缺乏及市場波動加劇。全球經濟增長放緩已對中國的房地產市場及房地產價格造成負面影響。例如：

- 經濟增長放緩及信貸緊縮導致住宅及商業物業需求降低及房地產價格下跌，繼而影響我們的營業額及毛利率；
- 經濟狀況疲弱亦影響房地產開發商啓動新開發項目或銷售現有項目的能力及速度；及
- 信貸緊縮已對房地產開發商及潛在房地產買家獲得融資的能力造成負面影響。

全球金融市場及整體經濟前景仍不明朗。歐洲部分國家正面臨主權債務再融資及潛在破產的困境。美國的失業率仍然高企，住房復蘇及就業市場仍步履艱難。而由於寬鬆的貨幣政策、外資大量涌入或兩者兼而有之，亞洲及其他新興市場的部分國家正面對日趨臨近的通脹壓力。中東多個國家的政治動盪更是導致經濟的不穩定性及不確定性。

全球經濟放緩及金融市場動盪所引發的上述及其他問題已經並可能繼續對業主及潛在房地產買家造成負面影響，繼而或會導致我們產品的整體需求下降並侵蝕我們產品的售價。倘全球經濟放緩、歐元區危機及金融市場動盪並無明顯改善，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到負面影響。

**我們在上海及武漢的銷售策略或會受到房地產的建築面積最低須達到3萬平方米方可進行銷售的地方性規定的影響。**

根據上海市房地產管理局和土地資源管理局於二零零七年八月十日發佈的《關於進一步加強本市商品房銷售監管工作的通知》及武漢市住房保障和房屋管理局於二零一零年六月三十日發佈的《武漢市商品房預售方案管理暫行規定》，對於上海市及武漢市房地產公司的

---

## 風 險 因 素

---

任何項目，建築面積小於3萬平方米的商品住房項目必須一次性申請預售；超過3萬平方米、確需分批預售的，每次申請預售的建築面積不得低於3萬平方米。我們通常在房地產竣工及準備交付前對房地產進行預售。我們目前在上海有四個項目，在武漢有一個項目。於二零一零年、二零一一年及二零一二年，在上海及武漢的房地產銷售佔我們營業額的大部分。上述地方性規定限制了我們採取若干銷售策略的能力，如推出一小部分物業試探市場的反應，然後再決定餘下物業的預售價格。此外，每次推出的最低建築面積的規定可能會造成一段時間內某些地區房地產供過於求的局面，繼而可能會令已預售的房地產的價格低於市價。無法保證我們能在該情況下採取適當的銷售策略，倘我們未能採取適當的銷售策略，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

**倘不能取得正式資質證書，我們須承擔法律及業務風險。**

中國的房地產開發商從事房地產開發業務須取得正式資質證書。根據《房地產開發企業資質管理規定》，新成立的開發商必須先申請《暫定資質證書》，該證書有效期為一年，可重續一年，最多重續兩次。根據《物業服務企業資質管理辦法》及《建築業企業資質管理規定》，從事物業管理或室內裝修的實體亦應取得資質證書方可開展業務。

新成立的房地產開發商自領取《暫定資質證書》之日起1年內無開發項目的，《暫定資質證書》有效期不得延長。經驗豐富的房地產開發商在大部分城市亦須每兩至三年申請重續資質證書，並須由相關政府機關進行年檢。根據政府的強制規定，開發商在取得或重續資質證書前，必須符合所有法定規定。於審批資質證書的重續申請時，地方機關會考慮房地產開發商的註冊資本、房地產開發投資、房地產開發歷史、房地產建設質量、開發商管理層的專業知識，以及房地產開發商是否曾有非法或不當經營。我們的各個項目公司負責及監督每年提交重續申請事宜。

中國房地產開發商於申請預售許可證時亦須出示有效資質證書。倘我們任何一家項目公司未能符合相關要求而無法取得或重續其資質證書，則該項目公司一般會獲得寬免期限以糾正任何不足或違規事宜，並須繳納人民幣50,000元至人民幣100,000元的罰款。倘在指定限期內不能符合要求，相關項目公司的資質證書及營業執照可能被撤銷。於二零一二年

---

## 風 險 因 素

---

十二月三十一日，我們並無項目公司正在申請預售許可證。然而，概不能保證我們任何一家項目公司可繼續重續資質證書或在到期日及時取得正式資質證書或最終能夠取得資質證書。倘我們的項目或項目管理公司不能取得或重續其資質證書，則該等公司或不准繼續從事物業開發及管理業務，這可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

**倘我們的品牌及商標未能得到保護，則可能對我們的業務造成不利影響。**

我們相信，品牌及商標是我們成功的關鍵。未獲授權使用我們的品牌、商標或其他知識產權可能損害我們的競爭優勢及業務。過往而言，中國保護知識產權的力度一直不如若干其他國家，故在中國經營業務時，侵犯知識產權會持續構成嚴重威脅。我們為保護品牌及商標而採取的措施未必充分。此外，規管知識產權的法律於中國及境外的應用並不明確並正在不斷演變。倘我們未能充分保護品牌、商標及其他知識產權，我們或會喪失該等權利，繼而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們可能不時牽涉業務營運所引致的法律糾紛及其他訴訟，並或會因此負上重大責任。**

我們可能牽涉參與物業開發及銷售的各方的糾紛，包括承包商、供應商、建築工人、原有居民、合作夥伴及買方。該等糾紛可能引起抗議或其他訴訟，並可能導致我們的聲譽受損、承擔巨額費用、分散公司資源及管理層的注意力。由於我們大多數項目均分期進行，倘早期物業買家認為有關項目的後續規劃及開發與我們向其作出的陳述及保證不一致，則該等買方可能對我們採取法律行動。此外，我們可能於營運過程中與監管機構產生分歧，而須面對行政程序及不利我們的判令，從而可能導致須承擔責任及延誤房地產開發項目。

**倘我們未能取得相當數量的房地產開發項目所需的政府批文或於獲取有關批文時出現重大延誤，或倘未能及時繳足任何一間中國附屬公司的註冊資本，則我們的經營業績或會受到重大不利影響。**

中國房地產業受中國政府嚴格規管。中國房地產開發商必須遵守國家及地方法律及法規所訂明的各項規定，包括地方政府部門為實施有關法律及法規而制定的政策及程序。為進行及完成一項房地產開發項目，房地產開發商必須在房地產開發過程的各階段取得有關行政部門的多項許可證、執照、證書及其他批文，包括土地使用權文件、規劃許可證、建設工程許可證、預售許可證及竣工驗收證書或確認書。每項批文取決於是否符合若干條

---

## 風 險 因 素

---

件。概不能保證我們在符合取得批文的先決條件上不會遇到重大延誤或其他障礙，亦無法保證將能符合不時生效而適用於整個房地產業或關於授出批文的特定程序的新法律、法規或政策。部分行政機構在審查我們提交的申請及授出批文時亦可能會發生延誤。倘我們未能取得所需政府批文或在取得相關批文時遇到重大延誤，則我們開發項目的工期及銷售時間表可能會受到重大干擾，這可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。此外，我們須於規定時限內繳足中國附屬公司的註冊資本或以其他方式及時向相關機構取得寬限。我們若干中國附屬公司目前正尋求取得有關寬限。未能及時取得寬限或會對相關中國附屬公司的業務營運造成重大不利影響，繼而會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

*我們的部分竣工房地產開發項目或存在不合規建築面積，可能須取得政府批文及作出額外付款。*

地方政府部門於我們的房地產開發項目竣工後對其進行驗收，倘發展項目符合有關法律及法規，則向我們發出竣工證書。倘房地產開發項目建成後的總建築面積超過有關土地出让合同或建設工程許可證許可的建築面積，或倘竣工物業存在與建設工程許可證所許可套型不相符的建成面積，則我們或須在就該等不合規建築面積支付額外款項或採取修正措施後，方可就房地產開發項目獲發竣工證書。倘我們因該等不合規事宜而未能取得竣工證書，則我們將無法交付相關物業或確認相關預售物業所產生的收入，且亦可能須承擔預售合約項下的責任。概不能保證地方政府部門將不會發現我們現有在建項目或任何未來房地產開發項目建成後的總建築面積超過相關許可建築面積。

*我們未必能以相等於或高於當前租金的租金續期投資物業租約或重新出租其場地。*

我們部分收入來自持作投資物業的辦公、零售、娛樂及文化物業的租金收入。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，物業投資收入分別佔我們總收入約14.5%、10.0%及25.9%。倘租金或出租率下降，倘我們在續期租約或獲得新租戶方面遇到困難或倘現有租戶因任何理由減少其所佔用的場地，則我們的財務表現或會受到重大不利影響。目前，我們多數租賃協議將於五年內屆滿。概不能保證租戶將於屆滿後續期

---

## 風險因素

---

租約或我們將能以相等於或高於屆滿租約的租金獲得任何替代租戶。此外，我們未必能及時獲得替代租戶，從而盡量減少各份租約之間的空置期或取得相等於或高於目前租金的租金。再者，倘長時間無法租出空置面積，我們投資物業的市值可能會受到不利影響。任何有關情況均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

*我們未必能從長期投資物業中獲得足夠的回報。*

我們錄得有關投資物業開發及修繕的大額建設及資本開支以及有關租賃物業業務的若干固定成本。與可通過預售為物業開發提供資金的待售物業不同，我們的投資物業需要大量前期資本開支，且須在發展項目竣工及投資物業開始出租後方會產生現金流入。此外，我們的現有及未來投資物業將需要持續翻新及其他改良性資本開支，其中部分為健康、安全或其他法規所規定。建造及改良性資本開支可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。與自置投資物業有關的固定成本(包括租賃物業經營及維護開支、稅費及其他費用及付款)可能龐大。我們未必能及時因應投資物業租賃需求下降及時降低固定成本，而未能調整固定成本可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

*我們的業務未必能成功擴充至新城市。*

我們或會在選定的多數中國城市尋求城市核心大型綜合物業項目開發機遇。部分中國城市發展成熟，使得進一步開發城市核心大型綜合物業項目並不實際或在經濟上並不可行。此外，多數其他中國城市快速擴張或會導致適合我們開發城市核心投資物業的土地供應稀缺，原因是我們擴充至新城市可能成本高昂或在該城市中央商務區可供我們發展項目的土地短缺。擴充至任何新城市及需要將因擬進行的擴充所產生的業務與有關新城市相融合，連同可供我們發展項目的策略性位置有限均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 與我們行業有關的風險

*我們須遵守中國政府實施的法規及宏觀經濟調控措施，而中國政府或會採納其他措施，以抑制中國房地產開發過熱現象。*

作為房地產開發商，我們幾乎須遵守有關業務營運各方面的廣泛政府法規並極易受中國政府實施的監管措施及政策舉措變動的影響。尤其是，中國政府通過實施行業政策及其他經濟措施，如控制房地產開發土地供應及監控外匯、物業融資、稅項及外商投資，對房

---

## 風 險 因 素

---

地產開發行業施加相當程度的直接及間接影響。中國政府可通過該等政策及措施限制或削減房地產開發土地供應、提高商業銀行基準利率、對商業銀行向房地產開發商及物業買家放貸的能力施加額外限制、對房地產銷售徵收額外稅費及徵費以及限制外商投資中國房地產市場。中國政府為限制房地產市場發展而頒佈的政策主要包括：

- 要求地方政府於特定年度批准作住宅房地產開發的土地供應有至少70%用作發展中低價及中小戶型住宅以及廉租房；
- 90平方米規則，要求二零零六年六月一日或之後獲批准或建成的住宅項目至少有70%須為建築面積低於90平方米的套型，而在該日期前已收到項目批准但尚未取得建築工程許可證的項目應按照新規定進行套型調整，惟受中國中央政府直接管轄的直轄市、計劃單列市、省會城市因特殊情況而可能偏離上述比率須取得建設部批准則除外(「90平方米規則」)；
- 由二零零六年六月一日起，倘相關物業建築面積為90平方米或以上，則將相關物業購買價最低首付比例由20%提升至30%；由二零零七年九月二十七日起，將擁有尚未償清住宅按揭貸款的住宅物業買家購買第二套或之後住宅物業的購買價最低首付比例提升至40%，而按揭貸款利率則提升至中國人民銀行所發佈基準利率的1.1倍；由二零一零年四月十七日起，將使用貸款購買多套住宅物業的購買價最低首付比例提升至50%；及由二零一一年一月二十六日起，將使用銀行貸款或住房公積金購買第二套住宅物業的購買價最低首付比例提升至60%。中國銀行亦須酌情大幅提高購買多套住宅物業買家的首付款及利率要求。此外，由二零一零年九月二十九日起，中國銀行亦須暫停向第三套或之後住宅物業提供按揭貸款，並拒絕向無法提供一年或以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍按揭貸款申請人提供按揭貸款；
- 限制向持有大量閒置土地及空置商品物業的房地產開發商發放或延長循環信貸融資並禁止商業銀行向持有閒置土地或參與投機性土地交易的房地產開發商發放新

---

## 風 險 因 素

---

項目貸款；禁止商業銀行將空置三年以上的商品物業作為按揭貸款的抵押品；及禁止商業銀行在全數償還現有貸款前基於相關物業增值而發放額外貸款；

- 由二零零六年七月十一日起，對於新設立的外商投資房地產開發公司，投資總額在10,000,000美元或以上的，其註冊資本不得低於項目投資總額的50%；
- 於二零零七年七月十日頒佈，禁止已於二零零七年六月一日或之後向中國商務部（「商務部」）取得批准證書並進行登記的外商投資房地產開發公司產生任何海外貸款；
- 由二零零六年六月一日起，倘持有期不足五年（而非二零零五年最初實施的兩年），轉售物業所得款項全數須繳納營業稅（有關營業稅已於二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日止期間有所降低）；倘持有期超過兩年，轉讓普通住宅將不會徵收營業稅，而倘持有期不足兩年，則須按轉讓普通住宅的轉讓收入及原購買價之間的價差支付營業稅；
- 由二零零七年一月一日起，將大城市的城鎮土地使用稅年稅額由每平方米人民幣0.5至10元增至人民幣1.5至30元（視乎土地位置及使用類別而定），並要求外商投資企業首次使用城鎮土地須繳納城鎮土地使用稅；
- 對房地產開發企業繳納土地增值稅作出更嚴格規定；
- 由二零零七年十一月一日起，要求房地產開發商根據土地出讓合同全數支付整塊土地的土地出讓金後方能獲取土地使用權證並開始土地開發；
- 由二零零八年七月一日起，商務部授權其省級部門審查外商投資房地產企業遞交的登記材料。
- 由二零零九年十一月十八日起，要求土地出讓金最低首付比例為50%，並要求在簽訂土地出讓合同後一年內須全數付清土地出讓金，惟有限的例外情況則除外；
- 由二零一一年一月二十八日起，在上海及重慶試行房產稅；



---

## 風 險 因 素

---

- 由二零一一年五月一日起，要求商品房銷售施行一套一標價及公開與商品房售價有關的相關收費及其他詳情；
- 要求房價快速上漲的二三線城市實施住房限購。有關該等城市的更詳盡限購標準已於二零一一年八月十七日發佈；及
- 二零一一年一月起部分城市近期實施的住房限購政策，有關詳情載於下文。

過往而言，我們90平方米以上的公寓的售價及毛利率均高於較小戶型公寓。銷售90平方米以上的公寓持續為我們貢獻較高毛利率，而我們將此部分歸因於90平方米規則造成該等物業供應被認為不足所致。未來，我們較大戶型公寓的銷售比例或會下降，原因是近期暫停新建別墅項目土地供應及90平方米規則。倘我們未能制定策略及時有效處理因該等新法規(或其他類似法規)造成的產品組合變動或倘我們未能開發類似高利潤率產品，則我們的盈利能力或會受到不利影響。此外，概不能保證我們將毋須調整我們為遵守90平方米規則而尚未取得建設工程許可證的物業的設計及套型。任何該等調整均可能造成受影響物業的工期延誤。

中國政府實施的多項物業行業政策均無前例可循且預期會隨時間而修訂及修改。其他政治、經濟及社會因素亦可能導致對該等政策作出進一步修訂及變動。中國政府未來或會採納其他更嚴格行業政策、法規及措施，這可能進一步減緩中國房地產開發。我們的經營業績或會受到該等因素的重大影響。

倘我們的業務營運未能適應有關房地產業不時生效的新政策、法規及措施，或倘有關政策變動使我們的業務中斷、降低我們的銷售額或平均售價，或導致我們產生額外成本，則我們的業務前景、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

**我們的住宅物業銷售或會受到中國近期住房限購政策的不利影響。**

根據日期為二零一一年一月二十六日的《國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作的有關問題的通知》(「二零一一年一月二十六日通知」)，作為總則，各直轄市、省會城市及房價過高的城市將在一定時期內實施住房限購措施。原則上，(i)對已擁有一套住房的當地戶籍居民家庭、能夠提供當地一定年限納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居

---

## 風 險 因 素

---

民家庭，限購一套住房(含新建商品住房和二手住房)；及(ii)對已擁有兩套或以上住房的當地戶籍居民家庭、擁有一套或以上住房的非當地戶籍居民家庭、無法提供一定年限當地納稅證明及／或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，要暫停購買任何其他商品住房。

為貫徹落實二零一一年一月二十六日通知，二零一一年一月三十一日，上海市人民政府辦公廳印發關於本市貫徹《國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》實施意見的通知。該通知規定(i)對已擁有一套住房的當地戶籍居民家庭、能夠提供最近兩年內一年以上(按累計基準)的當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，限購一套住房(含新建商品住房和二手住房)；及(ii)對已擁有兩套或以上住房的當地戶籍居民家庭、擁有一套或以上住房的非當地戶籍居民家庭、無法提供最近兩年內一年以上(按累計基準)的當地納稅證明及／或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，要暫停在上海購買任何其他商品住房，否則該等新購置的住房將無法在相關房地產部門登記。此外，根據上海市人民政府於二零一二年七月二十六日頒佈的《上海市人民政府辦公廳關於進一步嚴格執行房地產市場各項調控政策的通知》，上海將繼續嚴格落實差異化住房貸款政策、房產稅改革及限購措施。除上海外，武漢、佛山及大連等其他主要城市亦公佈其新限購政策，均與二零一一年一月二十六日通知內所載的規定相若。

於二零一三年二月二十六日，中國國務院辦公廳發佈《國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》(「第17號文」)。第17號文規定，已按照二零一一年一月二十六日通知實施限購的直轄市、省會城市，應繼續執行該等限購政策。該限制適用於特定城市所有行政區的第一手或二手商品住房，並規定簽訂任何購買協議之前檢查潛在購買家的購買資格。此外，擁有一套或以上住房的非當地戶籍居民家庭及無法提供規定期間納稅證明及／或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，須繼續暫停購買任何其他商品住房。根據第17號文，中國廣東省政府於二零一三年三月二十五日頒佈其有關繼續做好房地產市場調控工作的意見，而上海及重慶市人民政府均於二零一三年三月三十日頒佈其意見。該等意見顯示中國政府通過限購多套住房、提升首付比率及提高二套房買家利率以及徵收所得稅等措施進一步抑制房地產市場投機的意向。

---

## 風 險 因 素

---

該等限購措施(尤其是在我們的項目所在城市所實施者)或會帶來不明朗因素，並對我們物業需求造成不利影響。因此，我們的業務前景、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

**中國物業市場一直呈現週期性變化，且我們的物業開發活動容易出現大幅波動。**

過往中國物業市場一直呈現週期性變化。中國若干主要省份及城市的物業市場於一九九零年代初迅速擴大，於一九九零年代中期達致高峰，出現供應過剩，致使物業價值及租金於這十年間の後五年有所下降。自一九九零年代末以來，由於國內經濟增長促進需求增加，主要城市私人住宅物業價格及住宅物業開發項目的數目隨之逐漸提高。尤其是上海等中國若干主要省份及城市的住宅物業價格迅速大幅攀升。然而，無法保證中國物業市場於一九九零年代中期出現的供應過剩及物業價格下跌不會再次發生。倘類似問題再次發生，將會重大不利影響我們的業務及財務狀況。

中國物業市場的週期性對收購土地的最佳時機、物業的開發及銷售計劃均構成影響。這種週期性加上項目完成及物業銷售所需的時間，意味著我們各年間與物業開發活動相關的經營業績可能容易出現大幅波動。

**倘利率上升或準買家無法取得按揭融資，我們的住宅物業銷售可能會受到不利影響。**

利用按揭作為購買物業的融資方式在中國日漸普遍。預期我們大多數住宅物業準買家將透過按揭貸款支付大部分樓價。由於按揭需求殷切，利率上升可能對住宅物業需求構成不利影響，導致住宅物業準買家的負擔能力下降。再者，上海市政府提出禁止提供樓宇過渡貸款，導致購入原來物業不足一年(由購買日期起計)的業主，先要償清剩餘按揭貸款才可出售物業予另一買家。

此外，在中國政府近期頒佈旨在穩定住房價格的措施中，於二零零六年六月一日，個別住宅物業按揭的最低首付款定為購房總價的30%，但低收入買家購買90平方米以下的住宅單位則除外。此外，中國政府及商業銀行亦可能調高首付款的要求，施加其他條件或以其他方式更改法規架構，以使有意物業買家無法取得按揭融資或使按揭融資不再具有吸引力。中國銀監會於二零零四年八月三十日頒佈一項法規，將物業按揭貸款限制在相關物業售價的80%。於二零零五年三月十七日，中國人民銀行規定最低物業按揭貸款比率，即

---

## 風 險 因 素

---

為相應基準貸款利率的0.9倍。因此，例如一項超過五年期的物業按揭的最低利率已升至5.51%，較現時的最低物業按揭貸款利率升0.2個百分點。於二零零六年五月，倘相關物業的建築面積為90平方米或以上，則中國政府將最低首付款提高至相關物業購買價格的30%。此外，於二零零七年九月，中國人民銀行及中國銀監會共同頒佈一項法規，對於已經有未償還住宅按揭貸款，並購買二套或以上住房的買家，將最低首付款提高至購買價格的40%，並將按揭貸款利率提高至中國人民銀行當時頒佈的基準利率的1.1倍。

中國銀行亦須就購買多套住房者酌情大幅提高其首付款比例及利率，禁止在其未付清現有貸款之前根據相關物業的增長價值申請額外貸款。

於二零一零年四月十七日，中國國務院頒佈《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知(國發(2010) 10號)》，對購買首套自住房且套型建築面積在90平方米以上的家庭，貸款首付款比例不得低於30%；對貸款購買第二套住房的家庭，貸款首付款比例不得低於50%，貸款利率不得低於中國人民銀行當時頒佈的基準利率的1.1倍；對貸款購買第三套及以上住房的，貸款首付款比例和貸款利率應由中國銀行酌情大幅度提高。於二零一零年九月二十九日，中國人民銀行及中國銀監會頒佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，規定商業銀行暫停發放居民家庭購買第三套及以上住房貸款。

倘按揭融資的供應或吸引力下降或被限制，我們很多潛在客戶可能沒有能力購買我們的物業，因而我們的業務、流動資金及經營業績會受到重大不利影響。根據媒體調研報告，自二零一一年十月以來，中國多家商業銀行已透過提高貸款利率收緊房地產貸款政策。例如，中國建設銀行多家分行將貸款購買第二套住房的家庭的按揭貸款利率提高至中國人民銀行同期頒佈的基準利率的1.1倍。該政策或會對有意就購置我們的物業取得按揭融資的準買家產生不利影響。

### **相關中國稅務機關可能會質疑我們計算土地增值稅的基準。**

根據中國稅法及法規，我們中國附屬公司須繳納地方稅務機關徵收的土地增值稅。在中國出售或轉讓有關國有土地的土地使用權、樓宇及其附屬設施所得收入全部須按增值部

---

## 風 險 因 素

---

分課徵累進比率為30%至60%的土地增值稅(見有關稅法所界定)。倘普通標準住宅增值不超過可扣減項目(見有關稅法所界定)總額20%，則有關銷售可予相關豁免。商業物業的銷售不適用於該項豁免。

於二零零六年十二月二十八日，中國國家稅務總局頒佈一項通知，於二零零七年二月一日生效。根據該通知，倘符合下列任何標準，須評核土地增值稅：(i)物業開發項目已竣工及售罄；(ii)房地產開發商於竣工前轉讓整個開發項目；或(iii)轉讓與項目有關的土地使用權。此外，倘符合下列任何標準，有關稅務機關可能會評核土地增值稅：

- 就已竣工物業開發項目而言，已轉讓建築面積超過可出售建築面積總額85%以上，或所佔比例少於85%，但餘下可出售建築面積已由開發商租出或使用；
- 項目取得銷售或預售許可證後三年以上未進行出售；
- 開發商申請註銷稅務登記，尚未結清有關土地增值稅；或
- 省級稅務機關訂明的其他條件。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止各年度，我們所支付土地增值稅的金額分別為人民幣260百萬元、人民幣284百萬元及人民幣1,045百萬元。我們支付的土地增值稅並非根據有關中國法律及法規列明的累進稅率計算，但臨時稅率視乎有關物業開發項目的類型及規格而定。

由於臨時付款與之後的評核存在時差，我們根據有關中國稅法及法規估計適用土地增值稅的全部金額，並就此作出撥備。我們整個項目的土地增值稅撥備乃按照有關項目估計全部銷售所得款項及估計全部發展成本並透過應用有關中國法律及法規而釐定。確認銷售有關物業單位後，有關土地增值稅撥備按已出售可出售建築面積的比例於本集團的綜合財務報表內累計。倘我們的估計有所變動，則我們的土地增值稅撥備可予調整。

無法保證稅務機關會同意我們計算土地增值稅的基準。倘稅務機關徵收的土地增值稅於稅務評核完成後超出我們撥備的金額，我們的除稅後純利將會受到不利影響。就未符合稅務評核標準的物業開發項目而言，我們已經並將繼續支付稅務機關所需的臨時土地增值

---

## 風 險 因 素

---

稅。日後完成有關項目的稅務評核後，最終應支付的土地增值稅可能有別於我們支付的臨時土地增值稅。

**根據企業所得稅法(「企業所得稅法」)，我們可能會被認定為中國的「居民企業」。該認定可能會對我們及我們的非中國股東產生不利的稅務後果。**

根據企業所得稅法，於中國境外成立但「實際管理機構」位於中國境內的企業將被視為「居民企業」，因此須以與中國企業類似的方式繳納企業所得稅。企業所得稅法實施細則將「實際管理機構」界定為「對企業的生產經營、人員、賬務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構」。然而，中國稅務機關如何判定一個企業是否為「居民企業」尚不清楚。倘中國稅務機關判定我們為「居民企業」，須繳納中國企業所得稅，隨之會產生多項不利的中國稅務後果。我們可能會就我們全世界應課稅收入繳納25%的企業所得稅，並承擔中國企業所得稅申報責任。就我們而言，這意味著各項收入如投資於發售所得款項的任何部分的利息及源自中國境外的其他收入須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。此外，倘我們被認定為「居民企業」，我們向若干「非居民企業」股東應付股息可能會被視為來自中國境內的收入，並須按10%的稅率繳納中國預扣稅，但就符合資格享受與中國訂立的雙重徵稅條約優惠的股東而言，按較低的稅率納稅。股東實現的資本收益可能被視為來自中國境內的收入，須繳納10%的中國稅項。倘我們被視為中國稅項居民企業，我們向股東支付的股息可能會按20%的稅率繳納預扣稅(須受到任何適用的雙重徵稅條約規定的規限)。倘我們須根據企業所得稅法就我們向「非居民企業」的非居民股東支付的股息預扣中國稅項，如毋須繳付預扣稅，則我們須(受到若干例外情況的規限)支付可能會導致股東收取本應該收取金額的額外金額。除應用新的「居民企業」的劃分標準存在不確定性外，中國政府可能會修改或修訂稅務法律、規則及法規，以施加更嚴格的稅務規定、較高的稅率或應用企業所得稅法或中國稅法、規則或法規的任何隨後追溯性變動。由於企業所得稅法及任何修改或修訂有不同應用，我們過往財務業績之間的比較未必有意義，不應被視作我們未來表現的指標。倘出現有關變動或追溯性應用，可能會對我們的經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

*推出及實施新的房產稅政策可能會對位於試點城市項目的銷售產生不利影響。*

於二零一一年一月二十七日，上海及重慶政府各自頒佈實施試點房產稅方案的措施，於二零一一年一月二十八日生效。

根據《上海市開展對部分個人住房徵收房產稅試點的暫行辦法》，(i)自二零一一年一月二十八日起，對上海本市居民家庭在上海新購且屬於該居民家庭第二套及以上的住房和非本市居民家庭在本市新購的住房按試點基準徵收房產稅；(ii)房產稅的適用稅率應分別為0.6%或0.4%；(iii)房產稅暫按應稅住房市場交易價格的70%計算繳納；及(iv)上海房產稅辦法應規定稅收減免的多項措施。根據重慶政府頒佈的於二零一一年一月二十八日生效的《重慶市關於開展對部分個人住房徵收房產稅改革試點的暫行辦法》，房產稅的徵收對象的住房為：(i)個人擁有的獨棟商品住宅(如別墅)；(ii)個人於二零一一年一月二十八日或之後購買的高檔住房。高檔住房是指建築面積交易單價達到上兩年重慶主城九區新建商品住房成交建築面積均價2倍(含2倍)以上的住房；及(iii)於二零一一年一月二十八日或之後在重慶市同時無戶籍、無工作、無企業的個人新購的第二套(含第二套)以上的普通住房，分別按物業購買價格的0.5%、1%或1.2%的稅率徵收。倘上海及重慶徵收房產稅被視為成功控制中國物業市場發展的工具，則新的房產稅政策可能會被中國政府推廣至其他城市。推出及實施房產稅政策可能會對我們目前或日後在重慶、上海及新的房產稅可能適用的其他城市的項目銷售產生不利影響。

*倘我們未能遵守有關土地出讓合同的條款，則我們未必能取得足夠的地塊或正在開發的土地可能會被沒收。*

我們的大部分營業額來自於已開發物業的銷售，而該收入來源取決於我們能否完成及銷售房地產開發項目。為日後維持或擴充我們的業務，我們須以合適的地塊補充土地儲備以供開發。我們能否識別及收購足夠的合適地塊視乎我們不能控制的多項因素而定。

中國政府控制國家大部分土地供應，並監管包括我們在內的房地產開發商取得地塊進行物業開發的方式。因此，中國政府的土地供應政策影響我們能否收購我們所物色地塊的土地使用權及任何收購成本。於二零零二年五月，中國政府出合法規，規定政府部門及機構透過公開招標、拍賣或掛牌出讓住宅或商業房地產開發項目的國有土地使用權。該規定於國土資源部於二零零七年九月頒佈的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》進一

---

## 風 險 因 素

---

步的強調。我們在收購適合地塊的土地使用權之前須經歷該等程序，可能會導致地價高於過往支付的水平。我們相信我們目前的土地儲備水平能支持我們五年或以上的物業開發項目，倘我們不能按令我們取得合理回報的價格取得開發用額外地塊，我們業務的可行性或增長未必會持續。

根據中國法律，倘開發商未能根據土地出讓合同條款(包括有關繳付費用、土地用途或土地開發項目的施工及竣工時間等條款)開發土地，則相關土地機構可向開發商發出警告或施予處罰，或沒收開發商的土地使用權。相關規定已於中國政府近期旨在穩定房地產行業的措施中進一步訂明。此外，於二零零八年一月三日，中國國務院頒佈《關於促進節約集約用地的通知》，通知強調了有關閒置土地費的規則。該通知規定將對閒置土地徵收額外地價，尤其是用作物業開發的閒置土地。有關政府機構將就該等規定制訂及頒佈其他規則及法規。特別是，倘我們自土地出讓合同規定的動工日期起計超過一年未施工，有關中國土地機構可能會對我們發出警告通知，並罰以地價逾20%的土地閒置費。倘我們於土地出讓合同規定的動工日期起計兩年以上未施工，中國政府將會沒收土地使用權，惟政府行動或不可抗力致使開發延誤則除外。於二零一零年九月二十一日，國土資源部及住建部頒佈一項通知，倘房地產開發商因自身原因未能按原土地出讓合同規定超過一年施工其所持土地或不遵守土地出讓合同規定的土地開發規定，則禁止其參與土地投標。無法保證日後不會發生可能沒收土地或物業開發延遲完成的情況。

就此而言，我們與有關土地機構訂立的土地出讓合同一般列明我們完成遷置日期、施工及竣工日期，土地出讓金的金額以及遷置費用及支付日期。受多項因素影響，包括遷置程序延誤及有關中國政府機構延遲向我們交付項目的地塊，我們部分開發項目未能於指定日期施工，包括上海太平橋、上海瑞虹新城、重慶天地、武漢天地及佛山項目，導致逾期支付規定的土地出讓金及遷置費用，結果令本公司延期使用可用地塊。以往，根據若干土地出讓合同規定，我們曾就逾期支付土地出讓金被有關土地部門要求繳交逾期罰款。日後我們亦可能被要求繳交逾期罰款。



---

## 風 險 因 素

---

**環境問題的潛在責任可招致重大成本。**

我們受多項有關保障健康及環境的法例及法規規管。適用於某一項目發展地塊的特定環境法例及法規因地塊位置、地塊環境狀況、地塊目前及先前用途及毗鄰物業而異。在環境敏感區域或地區，環境法例和條件可使項目發展活動被延遲，可能給本公司招致重大合規費用及其他費用，以及可使項目發展活動被禁止或受到重大限制。

根據中國法律規定，房地產開發商開發的各項目須進行環境影響評估，且環境影響評估報告提交予有關政府機構獲得審批後方可施工。倘未遵守有關規定，地方環保部門可能會責令延遲項目施工，並指示施工單位於限期內辦理手續。倘施工單位未能於限期屆滿時辦理手續，則地方環保部門可能會就該項目對我們施以人民幣50,000元至人民幣200,000元的罰款。倘延遲施工及／或處以罰金，則我們的財務狀況或會受到不利影響。儘管迄今對我們的發展項目作出的環境調查並未發現任何環境責任使我們相信會對其業務、財務狀況或經營業績有重大不利影響，但該等調查可能並無發現全部環境責任或其程度及產生的責任，或尚有重大環境責任未為我們所知悉。無法保證未來環境調查不會發現任何重大環境危害及責任。再者，無法保證中國政府不會更改現有法律及法規，或施加額外或更嚴格的法律或法規，遵守相關法律法規可能會令我們產生重大資本開支。此外，無法保證我們能遵守任何相關法律及法規。

**倘我們不能及時交付個別物業的產權證，則我們可對客戶的損失負責。**

房地產開發商一般須在物業交付後90天內或相關買賣協議訂明時限內交付相關個別物業的產權證予買家。房地產開發商(包括我們)一般選擇在買賣協議內列明交付相關個別物業的產權證的最後限期，以給予充分時間處理申請及審批程序。按現行法規，我們須在收到相關物業的完工驗收確認證書後三個月內向地方土地資源及房屋管理局出示與物業開發項目有關的所需政府批文(包括土地使用權文件和規劃及施工許可證)以申請該等物業的一般產權證。我們屆時須在物業交付後規定期限將相關物業買賣協議、買家身份證明文件、

---

## 風 險 因 素

---

契約稅繳納憑證及一般產權證交由有關部門審閱及就個別買家所購買物業簽發個別產權證。各管理機關審閱申請及授出批准延遲或因其他因素引致的延遲，可能影響一般及個別產權證的及時交付。由於行政批准程序延遲或非我們所能控制的其他任何原因導致個別產權證延遲交付，我們可能須對買家負責。

### 與中國有關的風險

*中國政府的經濟及政治政策的不利變動可能對中國的整體經濟增長造成不利影響，從而可能對我們的業務造成不利影響。*

我們在中國開展絕大部分業務營運。因此，我們的財務狀況、經營業績及前景在很大程度上取決於中國的經濟發展。中國經濟在眾多方面(包括政府對經濟的干預程度(如價格控制、政府對外匯的管制以及資源分配)、經濟發展的整體水平以及增長率)不同於大部分其他國家的經濟。儘管中國經濟在過去30年實現顯著增長，但不同時期、地區以及各個經濟領域的增長並不均衡。中國政府已實施多項措施促進經濟發展並指導資源分配。中國政府亦通過分配資源、控制以外幣計值的債務付款、制定貨幣政策並向特定行業或企業提供優惠待遇，對中國的經濟增長實施嚴格控制。自二零零三年末起，中國政府已多次實施多項措施(如提高中國人民銀行的法定存款準備金率以及採取商業銀行放貸指引)，使信貸供應的增長放緩。於二零零八年及二零零九年，為應對全球金融危機，中國政府降低了該等要求。然而，自二零一零年初起，中國政府開始再次提高該等要求，部分原因是中國經濟恢復增長。中國政府日後採取的任何行動及政策可能對中國經濟造成重大影響，從而對我們的業務造成不利影響。

*有關離岸控股公司向中國實體放貸及進行直接投資的中國法規可能延遲或阻止我們將此次發售的所得款項用於向我們的中國營運附屬公司提供貸款或額外註資。*

向我們的中國附屬公司提供貸款或投資須取得中國相關政府部門的批准或向其登記。我們亦可能決定通過註資向附屬公司提供資金。根據關於中國外商投資企業的相關中國法規，視乎投資總額而定，向中國營運附屬公司註資或須取得商務部或其地方分支機構的批准。我們可能無法按時就我們日後向附屬公司進行註資取得該等政府批准，或根本無法取得該等批准。倘若我們無法獲得該等批准，我們動用供股所得款項並利用我們在中國的營運的能力可能受到負面影響，從而對我們的流動資金以及為我們業務提供資金並拓展業務的能力造成不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

**人民幣匯率波動可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。**

人民幣兌美元及其他貨幣的匯率可能會波動，並且受到(其中包括)國際及國內政治及經濟狀況以及中國政府採取的外匯政策變化影響。於二零零五年七月二十一日，中國政府改變將人民幣匯率與美元掛鈎的政策。新政策允許人民幣匯率參考一籃子若干外幣，在受控窄幅範圍內漲落。人民幣匯率與美元解除掛鈎後，人民幣兌美元匯率在之後三年內升值逾20%。自二零零八年七月起，人民幣兌美元匯率在相對穩定的範圍內窄幅波動，自二零一零年中逐漸開始兌美元進一步升值。然而，尚不明確此趨勢是否會延續。

中國政府仍面對需要採取更富彈性的貨幣政策的巨大國際壓力，此舉可導致人民幣兌外幣進一步升值，甚至可能大幅升值。我們的營業額及成本大部分以人民幣計值，金融資產亦大部分以人民幣計值。人民幣兌美元的匯率出現任何波動均可能導致財務報告方面的外匯換算損失。

**中國法律制度的不確定性可能對我們的營運造成不利影響。**

由於我們絕大部分的業務均在中國進行，而我們絕大部分的資產亦位於中國，我們的經營主要受中國法律法規管轄。中國的法律制度以成文法為基礎。與普通法體系不同，已經判決的法律案件對其後法律訴訟的先例價值不高。於一九七九年，中國政府開始推行一套全面的法律及法規系統，監管一般經濟事宜，特別是外商投資的形式(包括外商獨資企業和合資企業)。該等法律、法規和法定規定相對較新，並且經常變化，其司法解釋和實施有著非常大的不確定性，從而或會限制我們可得到的司法保護的可靠性。我們不能預測中國法律制度未來發展的影響。我們日後或會被要求為現有及未來營運而辦理額外之許可證、授權和批准，惟我們未必能夠及時取得有關許可證、授權和批准，或者根本無法取得。倘未能取得有關許可或授權，我們的財務狀況及經營業績可能受到不利影響。此外，中國法制乃部分按照政府政策及內部規則(部分未有及時公佈或未有公佈)而定，可能具有追溯力。因此，我們未必可於觸犯該等政策及規則之前知悉會否觸犯。此外，任何於中國之訴訟均可能曠日持久，以致出現大額成本，令資源及管理層之注意力分散。

---

## 風 險 因 素

---

可能難以在中國境內送達法律稅序文件或者執行非中國法院針對我們或我們董事作出之任何判決。

我們的營運附屬公司在中國註冊成立，絕大部分董事現時於中國居住，且我們全部或絕大部分資產均位於中國。目前，中國並無簽訂規定對等承認或者執行美國、英國、新加坡、日本和大多數西方國家境內法院判決的條約。中國與香港特別行政區已於二零零六年七月十四日簽署《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》，於二零零八年八月一日生效。然而，有關安排存在不少限制。因此，投資者可能無法根據非中國法院的授權使針對我們的附屬公司或者居住於中國的董事送達的法律程序文件生效。再者，在中國較難或甚至不可能認可和執行境外的法院判決。

**自然災害、戰爭、流行病爆發及其他災難可能影響我們的業務以及中國的國家及地區經濟。**

我們的業務受中國整體經濟及社會狀況影響。自然災害、流行病、戰爭或恐怖主義及我們無法控制的其他自然災害或會對中國的經濟、基礎設施及民生造成不利影響。例如，二零零八年五月及二零一三年四月四川省發生嚴重地震及其持續餘震，導致該區出現重大人命傷亡及財產及資產損失。此外，中國於二零零三年出現多例嚴重急性呼吸系統綜合症（「沙士」）病例，二零零九年至二零一零年爆發H1N1豬流感。二零一三年初，中國再次出現禽流感疫情（如H7N9禽流感），已確定造成數人死亡。我們尚未採取任何書面預防措施或應急計劃應對日後可能爆發的任何豬流感、禽流感、沙士或任何其他流行病，爆發疫症、自然災難、戰爭或恐怖主義襲擊或會嚴重限制受影響地區的經濟活動水平、嚴重干擾我們的業務、對我們的整體經營業績及財務狀況造成重大影響或以我們目前無法預測的方式使我們的業務受損。

### 與供股有關的風險

**除非閣下行使初步分配予閣下的所有未繳股款供股權，否則此次發售將攤薄閣下於我們的投資及所有權比例。**

倘閣下選擇不全數行使閣下獲分配的未繳股款供股權，閣下於我們擁有的所有權比例及投票權將會攤薄。即使閣下選擇在適用的交易期間屆滿之前出售閣下的未繳股款供股權，或由閣下的代表出售該等未繳股款供股權，閣下收取的代價可能不足以完全補償閣下於我們擁有的所有權及投票權比例攤薄部分。

---

## 風 險 因 素

---

**股份的市價可能會波動，並可能在認購期屆滿之前跌至認購價以下。**

一旦閣下根據此次發售行使閣下的未繳股款供股權，即不可撤回。儘管每股供股股份1.84港元的認購價低於最後交易日聯交所報收市價每股股份3.34港元，但由於(其中包括)全球或中國經濟或政治狀況、市場對本次發售能否完成的判斷、影響我們業務的監管變動以及我們財務業績的變動，股份的市價可能在認購期屆滿前跌破認購價。該等因素大部分超出我們控制範圍。倘閣下接納閣下的未繳股款供股權且於就該等未繳股款供股權向閣下發行供股股份當日股份市價低於認購價，則閣下須以高於市價的價格購買該等股份。於完成本次發售後，市價可能持續下跌，因此閣下可能無法以相等或高於認購價的價格出售供股股份。

認購價與過往營運、現金流量、盈利、財務狀況或任何其他既定價值標準並無直接關係，閣下不應將認購價視作我們相關價值的指標。

**未繳股款供股權可能無法在聯交所形成活躍交易市場或形成任何場外交易市場，即使形成市場，惟有關未繳股款供股權的交易價格可能波動。**

未繳股款供股權的交易期設在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)。我們無法保證未繳股款供股權於未繳股款供股權適用交易期間在聯交所形成活躍交易市場或形成任何未繳股款供股權的場外交易市場。即使形成活躍市場，未繳股款供股權交易價格可能產生波動並受影響我們股份價格的相同因素所規限。請參閱上文「**股份的市價可能會波動，並可能在認購期屆滿之前跌至認購價以下**」一段。

**我們大量股份在公開市場上的未來銷售或預期銷售可能對我們股份的當時市價以及我們未來集資能力產生重大不利影響。**

我們的股份市價可能會因我們大量股份或其他與我們股份相關的證券在公開市場的未來銷售或新股份的發行，或對此類銷售或發行的預期而下跌。我們大量股份的未來銷售或預期銷售亦可能對我們在將來適時按對我們有利的價位集資的能力產生重大不利影響。此外，倘未來我們發行或出售額外證券可能會攤薄我們股東所持股份。

---

## 風 險 因 素

---

*過往分派的股息未必可作為我們日後股息政策的指標。*

我們就截至二零一二年十二月三十一日止年度擬派末期股息為每股股份0.035港元，惟須待股東於應屆股東週年大會上批准。我們的董事會可提議宣派未來股息，而股息金額將取決於各種因素，包括我們的經營業績、財務狀況、未來業務前景以及我們董事會認為重要的其他因素。我們不能保證將來是否以及何時宣派股息。

*我們的公司披露標準可能有別於其他司法權區的標準，有關我們的公開可得資料可能少於若干其他司法權區的公眾公司。*

我們須受香港上市規則的披露規定所規限。該等披露規定在若干方面有別於適用於若干其他國家(包括美國)的公司的相關規定。有關香港上市公司的公開資料可能少於若干其他司法權區的公眾公司定期刊發的公開資料。此外，我們的財務報表乃根據國際財務報告準則編製及呈列，國際財務報告準則在若干重大方面有別於可能對本供股章程所載財務資料具有重大意義的其他司法權區的公認會計原則或其他會計準則。我們尚未按國際財務報告準則與其他司法權區的公認會計原則或其他會計準則將綜合財務報表及相關腳註對賬。在作出投資決定時，閣下必須依賴閣下對我們的研究、發售的條款以及我們的財務資料。如欲了解國際財務報告準則與其他司法權區的公認會計原則或其他會計準則之間的差異以及該等差異對本供股章程所載財務資料有何影響，應諮詢閣下自身的專業顧問。

*閣下可能無法參與未來供股且 閣下的股權可能遭攤薄。*

我們可能不時持續向股東分派權利，包括收購證券的權利。我們不會向我們股份的美國持有人派發與此類權益相關的證券，除非此類證券豁免根據美國證券法登記，或已根據美國證券法登記。概無法保證我們能夠獲豁免根據美國證券法登記，且我們並無義務提交有關該等證券的登記聲明，亦無義務盡力根據美國證券法宣佈登記聲明生效。因此，我們股份的美國持有人可能無法參與供股，而其股權亦可能因此被攤薄。此外，倘我們無法出售尚未行使或未分派的權利，或倘出售不合法或不合理可行，則我們將使該等權利失效，在此情況下，我們股份的美國持有人不會就該等權利獲得任何價值。

### 三年財務業績概要

本集團截至二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止三個年度各年的財務資料於下列已刊載於聯交所網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)) 及本公司網站 ([www.shuionland.com](http://www.shuionland.com)) 的文件內披露：

- (a) 於二零一三年四月十九日發佈的本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度的年報(第130至206頁)；
- (b) 於二零一二年四月十八日發佈的本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度的年報(第128至198頁)；及
- (c) 於二零一一年四月十二日發佈的本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度的年報(第113至180頁)。

### 債務

於二零一三年二月二十八日(即本供股章程付印前就編製本債務報表而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的未償還債務如下：

1. 賬面值為人民幣2,387百萬元之可換股債券(相應本金額為人民幣2,720百萬元)；
2. 賬面值為人民幣13,240百萬元之票據(相應本金額約為人民幣13,253百萬元)；
3. 賬面值約為人民幣20,672百萬元之銀行及其他借款(相應本金額約為人民幣20,948百萬元)，其中人民幣2,110百萬元(相應本金額約為人民幣2,124百萬元)為無抵押借款，另外人民幣18,562百萬元(相應本金額約為人民幣18,824百萬元)以若干本集團資產按固定押記作抵押；
4. 應付附屬公司非控股股東款項人民幣537百萬元，為無抵押；及
5. 本金額為人民幣2,828百萬元之附屬公司非控股股東貸款，為無抵押。

此外，於二零一三年二月二十八日，本集團就其向合營企業作出的保證承擔一筆金額不超過人民幣345百萬元之未償還或然負債。

除上文所述外，於二零一三年二月二十八日營業時間結束時，本集團概無任何其他未償還借款、已發行及尚未償還或同意發行的借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債券、按揭、押記、融資租賃、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

### 營運資金

董事經審慎周詳查詢後認為，在無不可預見的情況下及經考慮供股所得款項淨額及本集團內部資源，本集團有足夠營運資金應付其由本供股章程日期起計未來至少12個月的日常業務。

### 並無重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的財務或交易狀況自二零一二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來有任何重大不利變動。

### 財務及經營前景

鑒於全球及本地市場均持續波動，故預期未來12個月仍將維持緩慢經濟增長。鑒於中國市場的物業成交量出現明顯回升及物業價格於二零一二年底及二零一三年初呈上升趨勢，中國中央政府已推行進一步措施(包括中國國務院於二零一三年二月二十六日下發的《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》)調控投資及投機行為，這將增加市場的不確定性並抑制交易量，從而令二零一三年的市場活動難以預測。請參閱本供股章程「風險因素」一節「我們的住宅物業銷售或會受到中國近期住房限購政策的不利影響」一段。

面對上述挑戰，本公司於二零一三年發佈本集團的第二個三年計劃，據此，本公司將致力於(其中包括)加快發展上海及其他城市的已清理地盤；變現投資物業組合的價值以取得持續的溢利增長，以及降低負債水平。

於二零一三年四月五日，本公司宣佈，本集團於二零一三年首三個月的累計合約物業銷售達人民幣3,179百萬元，實現本集團全年物業銷售目標人民幣9,000百萬元的35.0%。二零一三年首三個月售出的總建築面積達106,200平方米，平均售價為每平方米人民幣29,900元。

於二零一三年一月九日，本公司宣佈中國新天地有限公司(「中國新天地」，本公司獨立管理的全資附屬公司)成立，該公司專注於在中國城市繁華地段管理、設計、租賃、營銷、



提升及再開發高端零售、辦公樓、娛樂及酒店物業。中國新天地其後於二零一三年三月一日開始營業。本公司先前於二零一二年五月二十八日宣佈建議分拆中國新天地並於聯交所獨立上市及進行分拆及獨立上市的理由。概不能保證建議分拆將會落實或何時落實。建議分拆受限於多項因素，其中包括獲上市委員會批准、現行市況、董事會的最終決定、中國新天地董事會的最終決定、獲本公司股東及債券持有人批准，因此，建議分拆最終進行的時間將取決於現行市況。

### 有關本公司的資料

本公司是一家投資控股公司，而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。

本供股章程載列按照上市規則第四章第29段編製的財務資料，以作說明用途，以便提供有關供股完成對本集團財務資料可能產生的影響的進一步資料，假設供股已於二零一二年十二月三十一日完成。該報表僅為說明用途而編製，且由於其假設性質，未必能真實反映本集團於供股完成後的財務狀況。

### (A) 本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

以下為本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表，乃為說明倘供股已於二零一二年十二月三十一日完成，供股可能對本集團的綜合有形資產淨值的影響而編製。鑒於該報表僅為說明用途而編製，且由於其假設性質，未必能真實反映本集團在供股確於二零一二年十二月三十一日或任何未來日期完成情況下的財務狀況。

本公司股東應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃根據摘錄自本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報所載的本集團於二零一二年十二月三十一日的經審核綜合財務報表而編製，並就供股的影響作出調整。

於二零一二年 十二月三十一日 本公司股東 應佔本集團 經審核綜合 有形資產淨值 人民幣百萬元 附註1	估計供股 所得款項淨額 的備考調整 人民幣百萬元 附註2	於就供股 進行調整後 本公司股東 應佔本集團 未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值 人民幣百萬元	於二零一二年 十二月三十一日 的每股綜合 有形資產淨值 人民幣元 附註3	於就供股進行 調整後每股 未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值 人民幣元 附註4
31,481	2,938	34,419	5.25	4.30

附註：

- 於二零一二年十二月三十一日本公司股東應佔本集團經審核綜合有形資產淨值乃摘錄自本集團於二零一二年十二月三十一日的綜合財務狀況表。
- 估計供股所得款項淨額乃按每股供股股份1.84港元(按人民幣1.000元兌1.233港元的匯率換算)發行2,000,431,547股供股股份計算，供股乃按於記錄日期每持有三股本公司現有股份獲發一股供股股份的基準進行，估計供股所得款項淨額於扣除本公司將予產生的估計包銷佣金及其他相關開支約人民幣47百萬元後得出。

3. 計算每股金額時採用於二零一二年十二月三十一日的6,001,294,642股已發行股份作為股份數目。有關計算乃假設並無行使尚未行使購股權及並無轉換未轉換可換股債券，亦無計入供股的影響。
4. 計算每股金額時採用的股份數目為8,001,726,189股股份，相當於二零一二年十二月三十一日的6,001,294,642股已發行股份及供股完成後假設將予發行的2,000,431,547股供股股份。有關計算乃假設並無行使尚未行使購股權或並無轉換未轉換可換股債券。
5. 於二零一二年十二月三十一日有173,134,188份尚未行使購股權，而於最後實際可行日期則有170,526,281份尚未行使購股權，其中53,817,874份尚未行使購股權可於二零一二年十二月三十一日予以行使及54,909,839份尚未行使購股權可於最後實際可行日期予以行使。有關計算乃假設並無行使尚未行使購股權。
6. 於二零一二年十二月三十一日及最後實際可行日期，有本金額人民幣2,720百萬元的未轉換可換股債券，可按每股股份4.47港元轉換為696,064,429股股份。有關計算乃假設並無轉換未轉換可換股債券。
7. 並無作出調整以反映本集團於二零一二年十二月三十一日後的任何買賣業績或於該日期後進行的其他交易，原因是有關買賣業績或其他交易與供股並無直接關連。

**(B) 申報會計師就本集團未經審核備考財務資料發出的會計師報告**

以下為德勤·關黃陳方會計師(香港執業會計師)所編製的報告全文，以供載入本供股章程。

**Deloitte.**  
**德勤**

德勤·關黃陳方會計師行  
香港金鐘道88號  
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu  
35/F One Pacific Place  
88 Queensway  
Hong Kong

**有關 貴集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表的會計師報告****致瑞安房地產有限公司列位董事**

本所謹就瑞安房地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表作出報告。未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表由 貴公司董事編製，僅供說明用途，以提供資料說明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2,000,431,547股供股股份的建議供股(股款須於接納時全數繳足)對所呈報的 貴集團綜合有形資產淨值可能造成的影響，未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃供載入 貴公司日期為二零一三年四月二十六日的供股章程(「供股章程」)的附錄二。 貴集團的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表的編製基準載於供股章程附錄二。

**貴公司董事與申報會計師各自的責任**

貴公司董事全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第四章第29段及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7條「編製備考財務資料以載入投資通函內」而編製 貴集團的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表。

本所的責任是根據上市規則第四章第29(7)段的規定，就 貴集團的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表表達意見並向 閣下報告。對於就編製 貴集團的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表所採用的任何財務資料，而本所過往對該等財務資料曾發出的任何報告，本所除於該等報告刊發日期對該等報告的抬頭人負上的責任外，本所概不承擔任何其他責任。

## 意見的基礎

本所是根據會計師公會頒佈的香港投資通函報告聘用協定準則第300條「投資通函中的備考財務資料的會計師報告」執行工作。本所的工作主要包括比較未經調整財務資料與原始文件、考慮調整的支持文件，及與 貴公司董事討論 貴集團的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表。本所獲聘用處理的工作並不涉及對任何相關財務資料作獨立審閱。

本所在策劃和進行工作時，均以取得本所認為必需的資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就 貴集團的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表已由 貴公司董事按照所述的基準適當編製、該基準與 貴集團的會計政策一致、且調整就根據上市規則第四章第29(1)段所披露的 貴集團的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表而言是適當的，作出合理的確定。

貴集團的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表是根據 貴公司董事的判斷和假設編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，其不提供任何保證或顯示任何事項將於未來發生，亦未必能代表 貴集團於二零一二年十二月三十一日或任何未來日期的財務狀況。

## 意見

本所認為：

- (a) 貴集團的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第四章第29(1)段所披露的 貴集團的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表而言，該等調整乃屬適當。

德勤 • 關黃陳方會計師

執業會計師

香港，二零一三年四月二十六日

## 責任聲明

本供股章程載有遵照上市規則規定所提供的詳情，旨在提供有關本公司的資料。各董事願就本供股章程共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本供股章程所載資料在各重要方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事項，致使其中所載任何聲明或本供股章程產生誤導。

## 股本

本公司於最後實際可行日期的法定及已發行股本及於緊隨供股完成後的預期法定及已發行股本如下：

(a) 於最後實際可行日期：

法定股本	美元
12,000,000,000 股股份	30,000,000
已發行股本	美元
6,001,294,642 股股份	15,003,236

(b) 於供股完成後

將予發行的供股股份	美元
2,000,431,547 股股份	5,001,078
供股完成後的已發行股份	美元
8,001,726,189 股股份	20,004,315

附註：上述數字乃約整至最接近之整數。因此，合計之總數未必是前述數字計算上之總數。

已發行及將予發行的所有股份及供股股份(當繳足股款時)在各方面均享有及將享有同等權益，特別包括有關股息、投票權及資本回報權益。已發行及將予發行的股份及供股股份於或將於聯交所主板上市。

本公司股本或任何其他證券的任何部分並無於聯交所以外的任何證券交易所上市或買賣，亦無作出或現時建議或尋求本公司股份或供股股份或任何其他證券於任何其他證券交易所上市或買賣的申請。

## 董事於本公司股份、相關股份及債券中擁有的權益或淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員或彼等各自的聯繫人於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文被視為或視作擁有的權益及淡倉），或記載於本公司按證券及期貨條例第 352 條須置存的登記冊內的權益及淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

## (a) 於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	普通股數目			於相關股份的權益		總計	佔全部已
	個人權益	家族權益	其他權益	購股權 (附註 1)	其他股本 衍生工具 (附註 5)		發行股份的 概約百分比 (附註 2)
羅康瑞先生	—	1,387,141 (附註 3)	3,421,260,619 (附註 4)	—	7,627,620 (附註 5)	3,430,275,380	57.15%
李進港先生	286,000	208,500 (附註 6)	—	13,577,747 (附註 7)	—	14,072,247	0.23%
尹焯強先生	—	—	—	9,575,766	—	9,575,766	0.15%
馮國綸博士	4,133,593	—	—	—	—	4,133,593	0.06%
白國禮教授	228,860	—	—	—	—	228,860	0.0038%

附註：

- (1) 該等權益指根據購股權計劃授予董事及／或彼等各自的聯繫人可認購股份的購股權權益。
- (2) 佔全部已發行股份的概約百分比乃按本公司於最後實際可行日期的已發行股份總數為 6,001,294,642 股計算。
- (3) 該等權益由羅康瑞先生（「羅先生」）的配偶朱玲玲女士（「羅太太」）實益擁有。根據證券及期貨條例第 XV 部，羅先生被視為擁有 1,387,141 股股份的權益。
- (4) 該等權益由許諾股東透過以下公司實益擁有：
  - (a) 許諾股東附屬公司：瑞安投資有限公司持有的 1,527,879,950 股股份、瑞安地產有限公司持有的 1,468,577,844 股股份、Boswell Limited 持有的 172,416,872 股股份、Chester International Cayman Limited（「Chester International」）持有的 130,000,000 股股份及 Lanvic Limited 持有的 100,000,000 股股份；及
  - (b) 其受控制法團 New Rainbow Investments Limited（持有 22,385,953 股股份）。

許諾股東由 Bosrich Unit Trust 擁有，而其單位由一全權信託擁有，羅先生乃該全權信託的一名全權信託受益人。因此，根據證券及期貨條例第 XV 部，羅先生被視為擁有該等股份的權益。

- (5) 就該等權益而言，鑑於 Chester International (作為股本掉期收款人) 分別於二零一零年九月七日及二零一零年九月八日與渣打銀行新加坡分行 (作為股本掉期付款人) 進行數項股本掉期交易 (部分由訂約方其後於二零一三年一月十一日終止)，Chester International (一家許諾股東附屬公司) 被當作擁有 7,627,620 股股份的權益。因此，根據證券及期貨條例第 XV 部，羅先生被視為擁有該等 7,627,620 股股份的權益。
- (6) 根據證券及期貨條例第 XV 部，李進港先生被視為擁有其配偶歐陽淑賢女士所持有的 208,500 股股份及 943,861 份購股權的權益。

**(b) 於本公司債券的權益**

董事姓名	權益性質	債券金額
馮國綸博士	受控制法團權益 <sup>(附註1)</sup>	人民幣 12,700,000 元

附註1：該等權益乃透過馮國綸博士直接全資擁有的公司 Golden Step Limited 持有。

**(c) 於本公司相聯法團債券的權益**

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	債券金額
龐約翰爵士	Shui On Development (Holding) Limited	個人權益	人民幣 5,000,000 元
馮國綸博士	Shui On Development (Holding) Limited	家族權益 <sup>(附註1)</sup>	500,000 美元

附註1：該等權益乃透過馮國綸博士的配偶周小薇女士直接全資擁有的公司 Pacific Fame Worldwide Limited 持有。

**主要股東的權益及淡倉**

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，根據本公司按證券及期貨條例第 336 條存置的權益登記冊及就董事或主要行政人員所知，概無其他人士或公司 (董事或本公司主要行政人員除外) 於股份或相關股份中擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部的規定作出披露，或直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上有權投票的任何類別股本面值 10% 或以上的權益或就該等股本擁有任何購股權：



股東名稱	身份	普通股及相關 股份總數	佔全部 已發行股份的 概約百分比
羅太太	家族及個人權益	3,430,275,380 (附註3及5) (好倉)	57.15% (附註1)
HSBC International Trustee Limited	信託人	3,428,888,239 (附註4及5) (好倉)	57.13% (附註1)
Bosrich Holdings (PTC) Inc.	信託人	3,428,888,239 (附註4及5) (好倉)	57.13% (附註1)
許諾股東	受控制法團權益	3,428,888,239 (附註4及5) (好倉)	57.13% (附註1)
渣打及其受控制法團	受控制法團權益	575,782,959 (附註6) (好倉)	6.39% (附註2)

附註：

- (1) 佔全部已發行股份的概約百分比乃按本公司於最後實際可行日期的已發行股份總數為6,001,294,642股計算。
- (2) 佔全部已發行股份的概約百分比乃按供股完成後的預期已發行股份數目為9,003,113,685股股份計算。
- (3) 就該等權益而言，3,422,647,760股股份包括由羅太太實益持有的1,387,141股股份及羅太太的配偶羅先生根據證券及期貨條例第XV部被視為於其中擁有權益的3,421,260,619股股份(如下文附註(4)所述)。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅太太亦被視為擁有該等3,421,260,619股股份的權益。
- (4) 就該等權益而言，3,421,260,619股股份由許諾股東透過以下公司實益擁有：
  - (a) 許諾股東附屬公司：瑞安投資有限公司持有的1,527,879,950股股份、瑞安地產有限公司持有的1,468,577,844股股份、Boswell Limited持有的172,416,872股股份、Chester International持有的130,000,000股股份及Lanvic Limited持有的100,000,000股股份；及
  - (b) 其受控制法團New Rainbow Investments Limited(持有22,385,953股股份)。

許諾股東由Bosrich Unit Trust擁有，而其信託人為Bosrich Holdings (PTC) Inc.。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，羅先生乃該全權信託的一名全權信託受益人，而HSBC International Trustee Limited則為信託人。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅太太、Bosrich Holdings (PTC) Inc.及HSBC International Trustee Limited均被視為擁有該等股份的權益。

- (5) 就該等權益而言，鑑於 Chester International (作為股本掉期收款人) 分別於二零一零年九月七日及二零一零年九月八日與渣打銀行新加坡分行 (作為股本掉期付款人) 進行數項股本掉期交易 (部分由訂約方其後於二零一三年一月十一日終止)，Chester International (一家許諾股東附屬公司) 被當作擁有 7,627,620 股股份的權益。因此，根據證券及期貨條例第 XV 部，羅太太、Bosrich Holdings (PTC) Inc. 及 HSBC International Trustee Limited 均被視為擁有該等 7,627,620 股股份的權益。
- (6) 股份數目包括渣打根據包銷協議包銷的供股股份最高數目。

### 董事於合約及資產的權益

除本供股章程所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於對本集團業務具有重大意義的合約或安排中擁有重大權益。於最後實際可行日期，概無董事直接或間接於自二零一二年十二月三十一日 (即本公司最近期刊發的經審核賬目的編製日期) 以來本集團任何成員公司收購或出售或租用或擬由本集團任何成員公司收購或出售或租用的任何資產中擁有任何權益。

### 競爭權益

羅先生為本公司的執行董事兼主席，以及瑞安集團 (不包括瑞安建業及其附屬公司) 的最終控股股東、主席兼行政總裁。瑞安集團的核心業務包括香港、紐約及中國的房地產發展及投資項目，詳情載於本公司於二零零六年九月二十日刊發的上市招股章程 (「上市招股章程」)「與瑞安集團的關係」一節。本公司已於二零零六年五月三十日與許諾股東及羅先生訂立一份不競爭契據，據此，許諾股東及羅先生已個別作出承諾不與本公司業務競爭。有關更多詳情，請參閱上市招股章程「與瑞安集團的關係」一節。此外，羅先生亦為瑞安建業的主席兼控股股東，瑞安建業在中國從事房地產發展。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或彼等各自的聯繫人概無於根據上市規則第 8.10 條與本集團業務構成或可能構成競爭 (不論直接或間接) 的業務中擁有任何權益。

### 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

## 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂有任何服務合約(不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內毋須給予補償(法定賠償除外)而終止的合約)。

## 專家及同意書

以下為提供意見載入本供股章程的專家資格：

名稱	資格	報告性質	報告日期
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師	本集團未經審核備考財務資料的會計師報告(本供股章程附錄二)	二零一三年四月二十六日

德勤•關黃陳方會計師行已就本供股章程的刊發發出同意書，同意以其中所示的形式及涵義轉載其報告及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。德勤•關黃陳方會計師行的報告乃於本供股章程日期提供，以供載入本供股章程。

於最後實際可行日期，德勤•關黃陳方會計師行概無擁有本集團任何成員公司的任何股權或任何權利(不論是否可依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券，亦無於本集團任何成員公司自二零一二年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核財務報表的編製日期)以來所收購、出售、租用、擬收購、出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 重大合約

本集團於緊接本供股章程日期前兩年內訂立的重大合約(並非本集團於日常業務過程中訂立之合約)如下：

- (i) Cassidy Enterprises Corp.及瑞安投資有限公司(「賣方」)與富明集團有限公司(本公司的間接全資附屬公司，(「買家」))於二零一一年九月九日就買賣Rimmer Investments Limited及妙園投資有限公司的股份訂立的協議，據此，賣方同意出售而買家(或其代理人)同意購買(其中包括)Rimmer Investments Limited的全部已發行股本及妙園投資有限公司66.7%的全部已發行股本，初始對價為2,086百萬港元

(金額可予調整)，而對價總額不得超過2,171百萬港元。對價已透過本公司發行合共626,909,643股股份予瑞安投資有限公司的方式償付，而股份數目則按照協議所訂明之公式計算；

(ii) 承諾函件；及

(iii) 包銷協議。

### 公司資料及參與供股各方

註冊辦事處

190 Elgin Avenue  
George Town  
Grand Cayman KY1-9005  
Cayman Islands

中國總辦事處

中國  
上海  
淮海中路333號  
瑞安廣場26樓  
郵編200021

香港營業地點

香港  
灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心34樓

授權代表

李進港  
香港  
灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心34樓

尹焯強  
香港  
灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心34樓

公司秘書

黃金綸

聯席包銷商  
(按英文字母順序)

法國巴黎證券(亞洲)有限公司  
香港  
中環  
金融街8號  
國際金融中心二期59樓至63樓

渣打證券(香港)有限公司  
香港  
中環  
金融街8號  
國際金融中心二期15樓

大華繼顯(香港)有限公司  
香港  
皇后大道中29號  
怡安華人行15樓

本公司有關供股的法律顧問

*香港及美國法律*  
富而德律師事務所  
香港  
中環  
交易廣場二座  
11樓

*中國法律*  
金茂凱德律師事務所  
中國  
上海  
淮海中路300號  
香港新世界大廈13樓

*開曼群島法律*  
Walkers  
香港  
遮打道18號  
歷山大廈  
1501-1507室

聯席包銷商有關供股的法律顧問

*香港及美國法律*  
高偉紳律師事務所  
香港  
康樂廣場1號  
怡和大廈28樓

許諾股東有關供股的法律顧問	香港法律 劉梁律師行 與 華盛國際律師事務所 聯合經營 香港 金鐘道88號 太古廣場一座1703-07室  英屬處女群島法律 Walkers 香港 遮打道18號 歷山大廈 1501-1507室
核數師及申報會計師	德勤•關黃陳方會計師行 執業會計師 香港 金鐘道88號 太古廣場一座35樓
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 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心17樓 1712至1716室
首席律師	富而德律師事務所 香港 中環 交易廣場第2座11樓  孖士打律師行 香港 中環 遮打道10號 太子大廈16-19樓
主要往來銀行	中國工商銀行股份有限公司 中國上海 淮海中路98號 金鐘廣場10樓  中國農業銀行股份有限公司 中國上海 翔殷路1128號23樓

恒生銀行有限公司  
香港  
德輔道中83號11樓

德意志銀行  
香港九龍  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場52樓

中國銀行股份有限公司  
中國上海  
茂名南路205號

渣打銀行有限公司  
中國上海  
世紀大道201號  
渣打銀行大廈25樓

招商銀行股份有限公司  
中國上海  
長壽路1118號A幢9樓

中國建設銀行股份有限公司  
中國上海  
淮海中路200號28樓

### 董事及高級管理人員詳情

#### (a) 董事及高級管理人員姓名及地址

姓名	住宅或辦公地址
<b>執行董事</b>	
羅康瑞先生	香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓
李進港先生	中國上海淮海中路333號瑞安廣場26樓
尹焯強先生	中國上海淮海中路333號瑞安廣場26樓
<b>非執行董事</b>	
黃月良先生	香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓

**獨立非執行董事**

龐約翰爵士	Bahnhofstrasse 2 PO Box 102 6301 Zug Switzerland
馮國綸博士	九龍長沙灣道888號利豐大廈11樓
白國禮教授	香港薄扶林道梁詠琚大樓1213室
麥卡錫·羅傑博士	555 Bryant Street, No. 516 Palo Alto, California 94301-1704, U.S.A.
邵大衛先生	8 Canada Square, London E14 5HQ, United Kingdom

**高級管理人員**

鄧嘉華先生	中國上海淮海中路333號瑞安廣場26樓
陳永明先生	中國上海淮海中路333號瑞安廣場26樓
陳建邦先生	中國上海淮海中路333號瑞安廣場25樓
黃金綸先生	中國上海淮海中路333號瑞安廣場26樓
陳建宏先生	中國上海申昆路1500號申虹國際大廈北座601-605室
王穎女士	中國上海臨平路333號10號樓
郭慶先生	中國湖北武漢中山大道1628號武漢天地企業 中心5號35樓
王灝文先生	中國佛山祖廟路46號華輝大廈21樓
裴性培先生	中國大連高新區黃泥川宏川東路33號 金槐樓2樓郵編116044
鍾偉昌先生	中國上海淮海中路333號瑞安廣場25樓
羅寶瑜小姐	中國上海淮海中路333號瑞安廣場23樓2301室
譚祐華先生	中國上海淮海中路333號瑞安廣場23樓2301室
田偉強先生	中國上海淮海中路333號瑞安廣場23樓2301室



**(b) 董事及高級管理人員履歷****執行董事****羅康瑞先生，金紫荊星章，太平紳士**

羅康瑞，現年65歲，自二零零四年二月本公司創立以來一直擔任本公司主席。羅先生領導董事會制定本公司的業務發展方向及策略。自二零零四年至二零一一年三月十六日，羅先生曾出任本公司行政總裁一職。彼於一九七一年創立瑞安集團，並出任瑞安集團主席，亦為瑞安建業主席。彼現為鷹君集團有限公司非執行董事及恒生銀行有限公司非執行董事，兩家公司均於聯交所上市。

羅先生榮膺安永企業家獎「2009中國大獎」及「2009中國房地產業企業家獎」殊榮。彼於一九九八年獲香港政府頒授金紫荊星章，翌年獲委任為太平紳士。另於一九九九年及二零一一年分別獲頒授「上海市榮譽市民」及「佛山市榮譽市民」名銜。二零零一年獲香港商業獎頒發「商業成就獎」，並於二零零二年獲香港董事學會頒發「2002年度傑出董事獎」。二零零五年更獲法國政府頒授藝術與文學騎士勳章。二零一二年榮獲第4屆世界華人經濟論壇(地產類別)終身成就獎。

羅先生多年來致力為社會服務，曾出任香港特區籌備委員會委員，現擔任中國人民政治協商會議第十二屆全國委員會委員、亞太區經濟合作組織商貿諮詢理事會香港代表、香港機場管理局成員、長江開發促進會理事長、重慶市人民政府經濟顧問、香港工商專業聯會永遠名譽會長、上海國際商會副會長、香港科技大學顧問委員會榮譽主席及其他多項公職。

**李進港先生**

李進港，現年51歲，為本公司董事總經理及行政總裁。李先生於一九八六年加入瑞安集團，於建築管理方面擁有超過15年工作經驗，以及於中國房地產發展方面擁有12年工作經驗。除負責本公司日常營運及管理外，李先生亦負責推行本公司的三年發展計劃。李先生持有香港城市大學建造管理碩士學位及英格蘭Reading University工料測量學士學位。李先生現為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員。

**尹焯強先生**

尹焯強，現年54歲，為本公司董事總經理及財務總裁，負責財務及會計、法務、公司秘書及資訊技術一切事務。彼亦與其他高級行政人員緊密合作，共同管理公司日常運作。尹先生於二零零九年三月加入本公司。尹先生在金融財務界擁有豐富經驗，並在高級管理職位上任職逾20年。於加入本公司之前，尹先生為東亞銀行有限公司的總經理兼集團財務總監。

尹先生持有香港中文大學工商管理學士學位、威爾斯大學工商管理碩士學位。彼為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會的資深會員及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。尹先生前為香港會計師公會會計準則諮詢小組成員、香港會計師公會審計準則委員會成員、稅務上訴委員會成員、中小型企業委員會成員、旅遊業賠償基金管理委員會成員、旅遊業賠償基金投資事宜委員會主席及中央政策組非全職顧問。

**非執行董事****黃月良先生**

黃月良，現年64歲，自二零一一年八月十七日被委任為本公司非執行董事及為瑞安建業非執行董事。彼曾於一九九七年至二零零四年期間及二零一零年四月至二零一一年八月期間出任瑞安建業副主席，亦曾於二零零四年七月至二零一零年三月期間出任瑞安建業行政總裁。黃先生於一九八一年加入瑞安集團。本公司於二零零六年十月在香港聯合交易所有限公司上市之前，彼曾於二零零四年五月至二零零六年五月期間擔任本公司董事。彼亦為瑞安公積金及退休計劃受託人之一。黃先生在加入瑞安集團之前，曾於香港數間國際銀行擔任管理職位，擁有多多年銀行經驗。彼畢業於倫敦經濟政治學院，獲頒經濟理學士學位，並獲英國蘭開斯特大學頒授文學碩士學位。黃先生現為聯交所上市公司晶門科技有限公司獨立非執行董事，在倫敦證券交易所另類投資市場上市的公司Walcom Group Limited之非執行董事，以及在深圳證券交易所上市的公司四川雙馬水泥股份有限公司董事。

**獨立非執行董事****龐約翰爵士**

龐約翰，現年71歲，自二零零六年九月起出任本公司獨立非執行董事。彼前為聯交所及倫敦證券交易所上市公司HSBC Holdings plc集團主席，自一九六一年至二零零六年五月期間止一直任職滙豐。彼曾為倫敦證券交易所及NASDAQ上市公司Vodafone Group Plc主席直至二零一一年七月二十六日止。彼現為倫敦證券交易所及瑞士證券交易所上市公司Xstrata Plc主席、倫敦證券交易所及哥本哈根證券交易所上市公司A. P. Moller Maersk Group非執行董事，以及Northern Trust Corporation顧問董事。彼亦為上海市市長國際企業家諮詢會議成員、中國發展高層論壇成員、清華大學經濟管理學院國際顧問委員會委員及三菱商事株式會社國際顧問委員會委員。

**馮國綸博士，銀紫荊星章，太平紳士**

馮國綸，現年64歲，自二零零六年五月起擔任本公司獨立非執行董事。馮博士自二零一二年五月十四日起一直為聯交所上市公司利豐有限公司的集團主席，在此之前曾為利豐有限公司的執行副主席(二零一一年至二零一二年五月)及集團董事總經理(一九八六年至二零一一年)。彼曾在主要貿易協會擔任要職。彼曾為香港總商會、香港出口商會及太平洋經濟合作香港委員會主席。彼於二零零八年獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章。馮博士持有普林斯頓大學工程學士學位及哈佛商學院工商管理碩士學位，並分別獲香港科技大學及香港理工大學頒授工商管理學榮譽博士學位。馮博士為聯交所上市公司偉易達集團有限公司、新鴻基地產發展有限公司及香港上海大酒店有限公司的獨立非執行董事及新加坡證券交易所上市公司Singapore Airlines Limited的獨立董事。彼亦為其他香港上市馮氏集團(前稱利豐集團)公司(包括利亞零售有限公司及利邦控股有限公司)的非執行董事。彼為經綸國際經濟研究院董事，經綸國際經濟研究院為以香港為基地的獨立非營利智庫。

**白國禮教授**

白國禮，現年61歲，自二零零六年五月起擔任本公司獨立非執行董事。白國禮講助教授為香港大學會計學講座教授及電訊盈科教授。彼持有芝加哥大學工商管理碩士學位及博士學位。彼曾擔任芝加哥大學及華盛頓大學教授、香港大學經濟及工商管理學院院長及香港科技大學工商管理學院副院長、校董會成員、顧問委員會委員、教務委員會委員以

及新昌一葉謀遵講座教授。彼亦於全球知名商學院任教，包括哥倫比亞商學院(紐約)、倫敦商學院(倫敦)、國際管理學院(瑞士)以及復旦大學及中歐國際工商學院(中國)。白國禮教授為美國會計學會、美國執業會計師公會、Washington Society of Certified Public Accountants、美國商會、香港工商專業聯會、香港會計師公會及香港董事學會會員，並為香港學術會計學會前會長及共同創辦監事會成員。白國禮教授於一九八四年首次來到中國，並於一九九六年在香港定居。他的研究報告不時於國際頂尖學術期刊及金融刊物刊登，包括CNN、經濟學人及華爾街日報。他是在財務會計、經濟預測、價值創造、估價、企業管治及業績量度，包括企業價值增值率的頂尖專家。他已經贏得了20個教學獎項。白國禮教授亦為聯交所上市公司金蝶國際軟件集團有限公司獨立非執行董事及審核委員會主席，亦曾任華懋集團薪酬委員會主席。

#### 麥卡錫 • 羅傑博士

麥卡錫 • 羅傑，現年64歲，自二零零六年五月起擔任本公司獨立非執行董事。麥卡錫博士現為McCarthy Engineering負責人。彼曾為Exponent, Inc. (NASDAQ代號「EXPO」)榮譽主席。彼亦曾為毅博科技諮詢(杭州)有限公司主席，該公司為Exponent, Inc.的全資附屬公司，並由麥卡錫博士於二零零五年創立，以將Exponent, Inc.的業務推廣至中國。麥卡錫博士持有5個學位：麥歇根州大學哲學學士學位及機械工程理學士學位；及麻省理工學院(「麻省理工」)機械工程理學碩士學位、機械工程師專業學位及機械工程博士學位。彼於一九七二年以機械工程學最高榮譽及優秀畢業生畢業於麥歇根州大學。彼曾為National Science Foundation資深會員。於一九九二年，麥卡錫博士獲老布殊總統委任為全國自然科學獎總統委員會委員。麥卡錫博士為入選國家工程院約165名美國機械工程師之一。彼現時效力麥歇根州大學機械工程系的外部顧問委員會，並於麥歇根州大學工程學院發表其二零零八年開學致詞。彼現時為US National Academies Panel on Mechanical Science and Engineering at the Army Research Laboratory (2013-2014 Term)及National Academy of Engineering/National Research Council Committee on Options for Implementing the Requirement of Best Available and Safest Technologies for Offshore Oil and Gas Operations的會員。

#### 邵大衛先生

邵大衛，現年66歲，自二零零六年五月起擔任本公司獨立非執行董事。邵先生於一九九八年六月獲滙豐集團委任為HSBC Holdings plc董事會駐倫敦的顧問。邵先生取得英格蘭、威爾斯與香港的律師資格。彼自一九七三年起至一九九八年止期間為諾頓羅氏合夥人，並在香港工作約20年。邵先生持有劍橋大學法律學位。彼為滙豐集團旗下公司HSBC

Bank Bermuda Limited的非執行董事。彼亦為聯交所上市公司九龍建業有限公司的獨立非執行董事。

### 高級管理人員

#### 鄧嘉華先生

鄧嘉華，現年53歲，總監—重慶，亦為上海瑞安房地產發展有限公司執行董事，負責重慶項目各方面的事務。彼於一九八五年加入瑞安集團，在建築業擁有逾27年工作經驗。彼為英國結構工程師學會會員及香港工程師學會會員。鄧先生為特許工程師。彼持有香港大學工程學士學位及西澳洲West Coast Institute of Management & Technology工商管理—電子商貿碩士學位。

#### 陳永明先生

陳永明，現年57歲，為上海瑞安房地產發展有限公司(「瑞安房地產發展」)執行董事、項目總監—創智天地項目及大連軟件園瑞安發展有限公司執行董事。彼為大連天地執行委員會主席，負責大連天地項目的整體發展。陳先生亦領導上海創智天地項目，在瑞安房地產發展的整體管理及發展方面與瑞安房地產發展其他董事緊密合作。彼於二零零四年一月加入瑞安集團。於加入本公司前，陳先生曾任星獅地產(中國)有限公司副董事總經理、聯交所上市公司SunCorp Technologies Limited執行董事、花旗銀行(北美)副總裁及普華永道會計師事務所經理。彼為香港會計師公會資深會員及澳洲特許會計師公會會員。陳先生持有悉尼大學經濟學士學位。

#### 陳建邦先生

陳建邦，現年53歲，為規劃發展及設計總監。陳先生於一九九七年加入瑞安，在規劃、設計及房地產開發方面擁有超過25年的豐富經驗。陳先生管理本公司項目的概念性規劃、可行性方案研究、總體規劃和設計管理。自一九九七年至二零零一年，彼領導參與上海新天地發展項目的整體規劃和設計。彼亦專注於本公司商業綜合體發展、新產品開發和產品標準化，並領導本公司可持續發展委員會。

於加入瑞安前，陳先生曾在紐約市設計與建設局和Cooper, Robertson + Partners任職。陳先生持有University of Minnesota建築設計學士學位、柏克萊加州大學建築碩士學位及哥倫比亞大學建築及城市設計理學碩士學位。彼亦持有紐約大學商學院工商管理碩士學位。

彼現為美國紐約州的註冊建築師、美國建築師協會聯席會員、美國規劃師協會會員、Urban Land Institute (「ULI」)會員及ULI卓越獎項評審委員會評審。

#### 黃金綸先生

黃金綸，現年49歲，本公司法務總監兼公司秘書。彼於二零零五年加入本公司，負責本公司的法律、公司秘書及合規事務。黃先生持有香港大學法律學士學位(榮譽)及法律深造證書。彼於一九九一年取得香港律師資格，並於一九九四年取得英格蘭及威爾斯律師資格。彼擁有逾21年專業資格經驗，於加入本公司前曾在香港數家藍籌公司的法律部門任職。

#### 陳建宏先生

陳建宏，現年38歲，現為虹橋天地的項目總監，全面負責本集團位於上海虹橋毗鄰虹橋交通樞紐的綜合用途發展項目。陳先生於二零零九年二月加入本公司，任職企業發展總監。於加入本公司前，陳先生曾為本公司商務部顧問，於商業零售及房地產領域具有豐富經驗。陳先生獲西北大學頒授經濟學文學士學位，並由南加州大學頒授會計學碩士學位。彼為Urban Land Institute及國際購物中心協會(ICSC)會員、上海市青聯港澳委員、上海市青年企業家協會會員、以及閔行區政治協商委員會委員。

#### 王穎女士

王穎，現年38歲，現為瑞虹新城項目的項目總監。彼負責上海瑞虹新城項目之各方面的事務。王女士於一九九七年八月加入本集團，於中國房地產發展行業擁有超過18年工作經驗。於加入本集團前，王女士曾於一間知名的房地產公司擔任銷售及市務的工作。王女士持有上海工業大學的工程學士學位。王女士完成上海復旦大學及香港大學合辦的房地產高級工商管理碩士(EMBA)的課程及國務院發展研究中心企業研究所與美國斯坦福大學可持續發展與全球競爭力中心合辦的中國企業新領袖培養計劃。王女士現為虹口區政協委員、虹口區外商投資企業協會會長、上海市工商聯房地產商會理事、虹口區黨外知識分子聯誼會副會長、虹口區歸國留學人員創業聯誼會會長、虹口區海外聯誼會理事、虹口區青年企業家協會委員。

**郭慶先生**

郭慶，現年38歲，現為武漢項目的項目總監，負責武漢天地項目各方面的事務。為配合實施本公司的第二個三年發展計劃，郭先生已於二零一三年四月一日獲委任為豐誠物業管理的董事總經理，領導本集團的物業管理業務，為我們的房地產開發項目提供更多增值服務。郭先生於一九九七年加入本集團，於中國房地產發展行業擁有逾15年工作經驗。除武漢天地項目外，郭先生亦曾參與本集團於上海的其他項目，包括上海新天地、太平橋公園、翠湖天地一期及楊浦創智天地項目。郭先生持有同濟大學城市規劃學士學位。

**王灝文先生**

王灝文，現年57歲，現為佛山項目的項目總監，負責位於廣東省佛山市大型城市改造項目各方面的事務。王先生初於一九七八年加入本集團，於一九九四年離開並於二零零八年再加入。王先生於中國及香港房地產發展及建築行業擁有逾30年工作經驗。王先生持有加拿大多倫多大學應用科學學士學位。

**裴性培先生**

裴性培，現年50歲，現為商業總監，負責重慶項目、武漢項目及大連天地項目的銷售及市務工作。彼於二零零四年加入本公司，於房地產業擁有超過24年經驗。於加入本公司前，裴先生曾任職於美國友邦保險有限公司擔任資產管理之職務，及香港上海大酒店有限公司管理職務。裴先生持有美國德克薩斯大學商業管理學士學位。

**鍾偉昌先生**

鍾偉昌，現年52歲，為上海瑞安房地產發展有限公司企業發展總監。彼於二零零八年加入本公司，負責企業策略制定、策略夥伴及合資企業投資、忠誠客戶及酒店業務管理。

於加入本公司前，鍾先生曾為電訊盈科環球業務總裁。在此之前，鍾先生曾任職於歐洲、新加坡及香港的多家科技公司。鍾先生持有香港大學土木工程學士學位、哲學碩士學位及工商管理碩士學位。

### 羅寶瑜小姐

羅寶瑜，現年30歲，為本公司全資附屬公司中國新天地有限公司產品發展總監。彼領導新型商業產品的產品概念性規劃及產品定位，推動現有產品的資產增值計劃，旨在提高本公司資產組合的價值。彼為羅先生之女。羅小姐於二零一二年八月加入本集團，於建築和室內設計以及其他設計企業擁有超過九年工作經驗。於加入本集團前，羅小姐曾任職於紐約市多家建築和設計公司，其中包括以其零售設計實力著稱的公司Studio Sofield。彼持有麻省衛斯理學院建築學士學位。

### 譚祐華先生

譚祐華，現年51歲，現為中國新天地商業執行總監，負責中國新天地辦公及零售資產組合的租務、品牌推廣及市務。彼於二零一二年加入本集團。於加入本集團前，彼為華夏柏欣(北京)經營管理顧問有限公司創辦人，並擔任聯席董事總經理。彼擁有超過27年為香港主要發展商及企業集團工作的經驗，包括長江實業集團、中信泰富及香港置地。譚先生自一九九三年起從事中國房地產行業。彼持有香港理工大學產業測量專業文憑。彼為香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會會員。

### 田偉強先生

田偉強，現年55歲，現為中國新天地企業事務總監，負責人力資源、行政管理及資訊科技事務。彼於一九八九年加入瑞安集團，於人力資源管理方面擁有超過25年工作經驗。彼持有工商管理碩士學位，並為香港人力資源管理學會資深會員及理事會成員。

### 開支

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)約為57.4百萬港元，將由本公司支付。

### 送呈公司註冊處文件

本供股章程連同暫定配額通知書及額外申請表格以及本附錄「專家及同意書」一段所述的同意書副本，已遵照公司條例第342C條的規定送呈香港公司註冊處登記。



## 法律效力

供股文件以及該等文件內所載任何發售或申請的所有接納事宜均受香港法例監管並按其詮釋。倘根據任何該等文件提出申請，則有關文件將在適用範圍內具有使所有相關人士受公司條例第44A及44B條規定(罰則除外)約束的效力。

## 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands。
- (b) 本公司的香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心1712-1716室。
- (c) 本公司的公司秘書為香港合資格律師黃金綸先生。
- (d) 本供股章程的中英文本如有歧義，概以英文本為準。

## 備查文件

下列文件的副本自本供股章程日期起十四日內(包括該日)的正常辦公時間內，在香港中環交易廣場二期十一樓富而德律師事務所的辦事處可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止財政年度的年度報告；
- (c) 德勤•關黃陳方會計師行就本集團未經審核備考財務資料出具的會計師報告，全文載於本供股章程附錄二；
- (d) 本附錄「重大合約」一段所述的重大合約；
- (e) 本附錄「專家及同意書」一段所述的同意書；及
- (f) 本供股章程。