

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公佈僅供參考之用而並不構成收購、購買或認購本公佈所述證券的邀請或要約。本公佈並非亦不擬作為於美國出售本公司證券的要約或購買本公司證券要約的游說。本公佈所述證券概無及將不會根據美國證券法或美國任何州的證券法登記，除根據美國證券法獲豁免或不受美國證券法所規限的交易外，概不可在美國境內或向美國人士(定義見美國證券法S規例)，或以其名義或為其利益發售或出售。本公佈及其中所載資料不可直接或間接在或向美國發佈。本公佈所述證券並無亦不會在美國公開發售。



Shui On Land Limited
瑞安房地產有限公司*
(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)
(股份代號：272)

**建議發行將由本公司擔保的225,000,000美元7.50%優先
可換股永久資本證券**

董事會欣然宣佈，本公司(作為擔保人)及 Shui On Development (作為發行人)已與聯席牽頭經辦人訂立認購協議，據此，獨家全球協調人已同意按照當中所載條款及條件認購及支付，或促使認購人認購將由 Shui On Development 發行及將由本公司擔保的本金總額為 225,000,000 美元的證券。

證券可在該等條件所載情況下按初步換股價每股3.2280港元(可予調整)轉換為股份。假設證券按初步換股價每股3.2280港元獲悉數轉換且並無進一步發行股份，證券將可轉換為約540,390,334股新股，相當於本公司於本公佈日期已發行股本約6.73%及本公司於本公佈日期經因證券獲悉數轉換發行換股股份而擴大的已發行股本約6.32%。因證券獲轉換而將予發行的換股股份將在所有方面與相關換股日期當時已發行的股份享有同等地位。

證券未曾亦不可於香港向香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例界定的公眾人士發售或出售。

證券及換股股份未曾亦不會根據美國證券法登記，且在若干例外情況的規限下，概不可於美國或向美國人士發售或出售。證券乃根據美國證券法S規例在美國境外發售及出售。

於扣除就發行證券應付的包銷佣金及估計開支後，認購證券的估計所得款項淨額約為218,400,000美元。本公司擬將發行證券所得款項淨額的絕大部分用於償還近期將到期的現有債務及餘下部分用於撥付與本集團的房地產或設備有關的資本開支。

換股股份將根據一般授權發行。發行證券毋須獲得股東批准。

本公司將申請證券於新交所上市。新交所對本公佈所作任何陳述、所表達的任何意見或所載的任何報告的正確性概不承擔任何責任。證券是否獲納入新交所官方名單並不被視為本公司、Shui On Development或證券價值的指標。本公司將向香港聯交所申請批准換股股份於香港聯交所上市及買賣。

認購協議須待當中所載先決條件達成或獲豁免後方告完成。此外，認購協議可在若干情況下終止。有關進一步資料，請參閱下文「認購協議」一段。

警告：由於認購協議未必會完成，且證券及／或換股股份亦未必會發行或上市，股東及潛在投資者於買賣股份時務須審慎行事。

董事會欣然宣佈，本公司(作為擔保人)及 Shui On Development (作為發行人)已與聯席牽頭經辦人訂立認購協議，據此，獨家全球協調人已同意按照當中所載條款及條件認購及支付，或促使認購人認購將由 Shui On Development 發行及將由本公司擔保的本金總額為 225,000,000 美元的證券。

認購協議

日期

二零一五年五月二十一日

訂約方

- (i) Shui On Development (作為發行人)；
- (ii) 本公司(作為擔保人)；
- (iii) J.P. Morgan (作為獨家全球協調人)；及
- (iv) 渣打銀行(作為聯席賬簿管理人)。

認購事項

待下文「認購事項的先決條件」一節所載條件達成後，獨家全球協調人已同意認購及支付，或促使認購人認購發行人將於截止日期發行的本金總額為 225,000,000 美元的證券。

就董事所知、所悉及所信，聯席牽頭經辦人為獨立於本公司的第三方且與本公司及其關連人士(定義見上市規則)並無關連。

認購人

獨家全球協調人已知會本公司，其擬將證券發售及出售予不少於六名獨立承配人(將為獨立個人、法團及／或機構投資者)。就董事所知、所悉及所信，承配人(及彼等各自的最終實益擁有人)均將為獨立於本公司的第三方且與本公司及其關連人士(定義見上市規則)並無關連。

禁售

發行人及本公司已與聯席牽頭經辦人承諾，除證券及換股股份及(i)根據已公佈購股權計劃及股份獎勵計劃發行的任何股份；及(ii)借股協議涉及的股份外，於本公佈日期至截止日期起計第90日(包括首尾兩日)期間，未經聯席牽頭經辦人事先書面同意，發行人、本公司或任何代其行事的人士均不會(i)發行、發售、出售、質押、訂約出售或以其他方式處置或授出選擇權、發行認股權證或授出賦予他人權利認購或購買於任何股份或與證券或股份同類的證券的任何權益，或任何可兌換、交換或賦予權利認購或購買證券、股份或與證券或股份同類的證券或代表於證券、股份或與證券或股份同類的其他證券權益的其他文據，(ii)訂立任何掉期或其他協議將股份擁有權的任何經濟後果全部或部分轉讓，(iii)訂立任何具備與任何上述者相同經濟影響或旨在或可合理預期導致或同意從事上述的交易，不論任何(i)、(ii)或(iii)項所述任何類型交易以交付股份或其他證券或以現金或其他方式結算或(iv)公佈或另行告知公眾其進行任何上述事項的意向。

此外，本公司須促使 Shui On Company Limited 於認購協議日期簽立股東禁售協議，據此，Shui On Company Limited 已承諾，除受借股協議規限的股份外，於認購協議日期至截止日期後90日(包括首尾兩日)期間，未經聯席牽頭經辦人事先書面同

意，其或其代名人或任何代其行事的人士均不會 (i) 發行、發售、出售、訂約出售、質押、增設產權負擔或以其他方式處置或授出選擇權、發行認股權證或授出賦予他人權利認購或購買於任何股份的任何權益或發行、發售、出售、訂約出售、質押或以其他方式處置任何可交換為或可轉換為或可行使為股份的任何證券或可購買股份的認股權證及其他權利或其價值乃直接或間接參考股份的價格釐定的任何抵押或金融產品 (包括股本掉期、遠期銷售及代表收取任何股份的權利的選擇權)；(ii) 訂立任何其他安排將股份擁有權的任何經濟後果全部或部分轉讓予他人；(iii) 訂立任何具備與任何上述者相同經濟影響或旨在或可合理預期導致或同意從事上述的交易，不論任何 (i)、(ii) 或 (iii) 項所述任何類型交易以交付股份或其他證券或以現金或其他方式結算或 (iv) 公佈或另行告知公眾其進行任何上述事項的意向。

認購事項的先決條件

獨家全球協調人認購及支付或促使認購人認購及支付證券的責任須待以下條件達成後方可作實：

- (a) 獨家全球協調人信納其對發行人、本公司及其各自的附屬公司所進行盡職審查的結果及發售通函乃按照令獨家全球協調人信納的形式及內容編製；
- (b) Shui On Company Limited 已於認購協議日期按照認購協議所載的形式簽立股東禁售協議；
- (c) 各相關訂約方簽立及送交其他合約；
- (d) 在僅受制於發行證券的條件下，新交所已同意證券上市，或獨家全球協調人信納證券將於截止日期後不久上市；
- (e) 香港聯交所已同意因證券獲轉換而發行的股份上市；
- (f) 瑞安地產有限公司已同意訂立借股協議，將最多 350,000,000 股股份借予 J.P. Morgan；

- (g) 於發售通函刊發日期及截止日期，本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行已按照令獨家全球協調人信納的形式及內容向聯席牽頭經辦人送交日期分別為發售通函刊發日期及截止日期及收件人為聯席牽頭經辦人的函件；
- (h) 於截止日期(i)發行人及本公司於認購協議內作出的聲明及保證於截止日期屬真實、準確及正確，猶如於截止日期作出，及(ii)發行人及本公司已履行其各自於認購協議下將於截止日期或之前履行的所有責任及已大致按照認購協議所載形式向聯席牽頭經辦人送交日期為截止日期並經發行人及本公司的正式授權高級職員簽署的證明；
- (i) 於認購協議日期或發售通函所提供資料的日期(以較早者為準)直至及於截止日期，本集團的狀況(財務或其他方面)、前景、經營業績或一般事務並無發生任何變動(或任何涉及潛在變動的發展)，以致獨家全球協調人認為對發行及發售證券造成重大不利影響；
- (j) 於發售通函刊發日期及截止日期，已大致按照認購協議所載形式向聯席牽頭經辦人送交經本公司財務總裁簽署及日期為發售通函刊發日期及截止日期的證明；
- (k) 於截止日期或之前，已按照令獨家全球協調人信納的形式及內容向聯席牽頭經辦人送交日期為截止日期的法律意見；
- (l) 於截止日期或之前，本公司已就國際財務報告準則下證券會計處理按獨家全球協調人滿意的形式及內容向聯席牽頭經辦人送交日期為截止日期或之前的確認(以電子通訊方式)，並於本公司及發行人的會計師德勤•關黃陳方會計師行就以上方面向本公司發出確認的形式隨附證明(以電子通訊方式)；

(m) 按認購協議所規定委任法律程序文件代理的證明；

(n) 已向聯席牽頭經辦人送交有關發行證券所需的任何同意及批准副本以及獨家全球協調人可能需要的有關其他文件、意見及證書。

獨家全球協調人可酌情按其認為合適的條款豁免遵守上文所指明的任何先決條件（除上文第(c)及(e)項條件外）。

上述先決條件須於截止日期或之前達成及／或豁免（視情況而定）。於本公佈日期，除上文第(b)項先決條件外，完成認購協議的所有先決條件尚未達成及／或豁免。

終止認購事項

倘發生下列情況，獨家全球協調人可於向發行人支付證券的認購款項淨額前，隨時向發行人發出通知終止認購協議：

(a) 倘獨家全球協調人知悉認購協議的任何保證及聲明在任何方面被違反或屬失實或不準確，或未能履行發行人或本公司於認購協議的任何契諾、承諾或協議；

(b) 倘上文所指明先決條件中的任何條件於截止日期或之前尚未達成或未獲獨家全球協調人豁免；

(c) 倘獨家全球協調人（在向發行人或本公司作出合理可行的諮詢後）認為，自認購協議日期後已發生涉及全國或國際貨幣、金融、政治或經濟狀況（包括任何證券交易所或任何場外證券市場的整體買賣或發行人或本公司任何證券的買賣受到的任何干擾）或匯率或外匯管制的任何變化或發展，而聯席牽頭經辦人認為可能嚴重損害證券成功發售及分銷或證券在二級市場買賣；

- (d) 倘獨家全球協調人(在向發行人或本公司作出合理可行的諮詢後)認為，已發生以下任何事件：(i)紐約證券交易所、納斯達克股票市場、倫敦證券交易所、香港聯交所、新交所及／或買賣發行人證券的任何其他證券交易所整體暫停證券買賣或嚴重限制證券買賣；(ii)本公司證券於香港聯交所及／或買賣本公司及發行人證券的任何其他證券交易所暫停買賣或實施嚴重限制達連續五個(香港)交易日；或(iii)美國、中國、香港、新加坡及／或英國有關當局宣佈全面禁止商業銀行活動，或美國、中國、香港、新加坡或英國商業銀行業務、證券交收或結算服務嚴重中斷；
- (e) 倘獨家全球協調人(在向發行人或本公司作出合理可行的諮詢後)認為，已發生任何事件或一連串事件(包括任何地方、國家或國際災難、敵對行動、叛亂、武裝衝突、恐怖活動、天災或傳染病的發生或升級)，而聯席牽頭經辦人認為可能嚴重損害證券成功發售及分銷或證券在二級市場買賣。

證券的主要條款

證券的主要條款概述如下：

發行人	Shui On Development
擔保人	本公司
本金額	證券本金額為 225,000,000 美元
發行價	本金額的 100%
擔保	本公司不可撤回地按優先基準擔保發行人妥為支付根據信託契據及證券表明應付的所有款項。
證券的地位	證券將為發行人的直接、非從屬及(惟受與留置權限制有關的條文規限)無抵押債務，本身在任何時候均享有同等地位而不分優先次序。發行人根據證券的付款責任，除適用法律所規定的特殊情況及根據與留置權限制有關的條文外，將於任何時候均至少與發行人所有其他現時及未來的無抵押及非從屬債務享有同等地位。
擔保的地位	本公司根據擔保的責任，除適用法律所規定的特殊情況及根據與留置權限制有關的條文外，將於任何時候均至少與本公司所有其他現時及未來的無抵押及非從屬債務享有同等地位。
分派	根據與分派延期有關的該等條件的條文，證券賦予權利自截止日期起按適用分派率(「適用分派率」)收取分派(各為「分派」)。根據與分派延期有關的該等條件的條文，證券的分派應每半年於各分派支付日期以美元支付。倘任何分派須按一年以下期間計算，則按一年 360 日(包括 12 個月，每月 30 日，倘為不完整月份，則按已過日數)計算。

分派率

證券適用分派率應為：

- (a) 就自截止日期(包括該日)起至首個贖回日(定義見下文)(惟不包括該日)期間而言，為每年7.50%；及
- (b) 就(i)自首個贖回日(包括該日)起至緊隨重設日(定義見該等條件)(惟不包括該日)及(ii)自其後各重設日(包括該日)起至緊隨重設日(惟不包括該日)期間而言，為相關重設分派率(定義見該等條件)。

違反契諾或控制權 變動後的遞增分派

倘(a)發行人或本公司(視情況而定)未能遵守下文所述任何受限制契諾而該違反契諾自受託人或持有證券本金總額25%或以上的持有人(視情況而定)發出書面通知後持續30日期間；或(b)發行人於發生控制權變動後並無根據該等條件贖回證券，或未能作出或完成購買要約(定義見該等條件)，則自該控制權變動發生之日(包括該日)或受託人或持有證券本金總額25%或以上的持有人(視情況而定)發出書面通知後持續30日當日起的當時適用分派率及(在條件的規限下)根據條件條文釐定的各項其後分派率應增加每年3.00%，惟分派率的最高增加總額應為每年3.00%。分派率的任何有關增加與各重設日(定義見該等條件)生效的分派率的任何增加無關，屬額外的增加。

分派延期

在於相關分派支付日期前不超過十個營業日(定義見該等條件)但不少於五個營業日發出書面通知的情況下，發行人可全權酌情選擇將原訂定於某一分派支付日期作出的分派延期至下一個分派支付日期，除非發生強制分派支付事件(定義見該等條件)。任何有關延期分派構成「**延期分派**」。發行人可全權酌情選擇進一步將任何延期分派延期，且不受分派的次數及可延期延期分派的任何限制。延期分派的各項金額須按當前分派率計息(有關利息金額，「**額外分派金額**」)。

出現延期時限制

倘於任何分派支付日期，由於分派延期，已安排本應於該日期作出的所有分派付款的款額並無悉數支付，各發行人及本公司不得，而本公司應促使(有關任何平價證券(定義見該等條件))任何其他人士(為發行人)不得(a)就任何次級證券(定義見該等條件)、優先股或平價證券宣派或支付任何股息、分派或作出任何其他付款，並將促使並無就任何次級證券、優先股或平價證券(定義見該等條件)支付任何股息或其他付款；或(b)贖回、削減、註銷、購回或收購任何次級證券(定義見該等條件)、優先股或平價證券(定義見該等條件)的任何代價，除非及直至(a)發行人或本公司(視情況而定)悉數支付所有未付的延期分派及任何額外分派金額；或(b)持有人以特別決議案(定義見該等條件)批准發行人或本公司如此行事。

轉換

在該等條件的規限下及在遵守該等條件的前提下，證券的換股權可按其持有人的選擇於二零一五年七月十五日或之後任何時間(或倘發行人要求贖回證券，則直至及包括不遲於指定贖回日期前七日之日期(以遞交證券憑證以供轉換的地點為準)的營業時間(於上述地點)結束止)予以行使。

因行使換股權而將予發行的換股股份數目須按將轉換證券的本金額(按固定利率7.7528港元=1.00美元轉換為港元)除以於換股日期生效的換股價釐定。

換股價

轉換時發行換股股份的初步價格，將初步為每股換股股份3.2280港元(可予調整)。初步換股價3.2280港元較：(i) 股份於最後交易日在香港聯交所所報收市價每股2.690港元有溢價約20.00%；(ii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止五個交易日在香港聯交所所報平均收市價每股2.646港元有溢價約22.00%；(iii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止十個交易日在香港聯交所所報平均收市價每股2.596港元有溢價約24.35%。

初步換股價已由訂約方參考本集團最近股價及未來前景後經公平磋商釐定。

換股價可基於多種情況而調整，其中包括股份合併、拆細、重新分類、溢利及儲備資本化、資本分派、按低於當時市價的價格發行股份、期權、權利、認股權證或證券，以及若干其他攤薄事件。

換股股份的地位

因證券獲轉換而將予發行的換股股份將為繳足，並在所有方面與因轉換而可予發行股份數目的持有人姓名／名稱列入本公司股東名冊當日已發行、已繳足的股份享有同等地位。

並無固定贖回日期

證券屬永久證券，並無固定贖回日期，發行人僅有權根據該等條件對之進行贖回或購買。

出於稅務原因而贖回

在向持有人及受託人發出不少於30日但不超過60日的書面通知(「**稅務贖回通知**」)(該通知不可撤回)的情況下，發行人可隨時按其本金額連同所有未結償延期分派及額外分派金額(如有)以及截至固定贖回日期的任何延期分派，贖回全部而非部分證券，條件為發行人或本公司於緊接發出該通知前使受託人信納(i)發行人(或贖回擔保，則為本公司)由於開曼群島、香港或對稅務有權的任何政治分支或任何有關當局更改或修訂法律或法規，或該等法律或法規的一般應用或官方詮釋改變(有關變動或修訂於二零一五年五月二十一日或之後生效)而已經或將有責任支付額外稅款(定義見該等條件)；及(ii)該責任在發行人(或本公司(視情況而定))採取可行的合理措施後仍無法避免，惟不得在早於發行人(或本公司(視情況而定))將在證券(或擔保(視情況而定))的有關款項當時到期時有責任支付該等額外金額的最早日期前90日發出稅務贖回通知。

發行人選擇贖回

發行人可選擇透過向持有人及受託人發出不少於30日及不超過60日的書面通知(該通知不可撤回)，於下列日期贖回全部而非部分證券：

(i) 二零二零年六月四日(「首個贖回日期」)；或

(ii) 首個贖回日期後的任何分派支付日期，

(各為「贖回日期」)。

於該等條件所規定的任何通知屆滿後，倘有任何其他贖回日期，發行人須以本金連同確定贖回日期應計任何分派(包括任何延期分派及額外分派金額)於相關贖回日期贖回證券。

出現最低未贖回 金額時贖回

在向持有人及受託人發出不少於30日但不超過60日的書面通知(該通知不可撤回)的情況下，發行人可隨時按(i)其適用的提早贖回金額(定義見該等條件)(倘於首個贖回日期前贖回)；或(ii)其本金額連同截至固定贖回日期的任何累計分派(包括任何延期分派及任何額外分派金額)(倘於首個贖回日期或之後贖回)，贖回全部而非部分證券，條件為在該通知日期前原發行的證券本金總額至少90%已轉換、贖回或購買及註銷。

*發生權益喪失
資格事件時贖回*

在向持有人及受託人發出不少於30日但不超過60日的書面通知(「**權益喪失資格事件通知**」)(該通知不可撤回)的情況下，發行人可隨時按(i)其適用的提早贖回金額(定義見該等條件)(倘於首個贖回日期前贖回)；或(ii)其本金額連同截至固定贖回日期的任何累計分派(包括任何延期分派及任何額外分派金額)(倘於首個贖回日期或之後贖回)，贖回全部而非部分證券，條件為緊接發出權益喪失資格事件通知前發生權益喪失資格事件(定義見下文)且仍在繼續，而發行人已遵守該等條件下的規定。

倘由於國際會計準則理事會所發佈且不時修訂的國際財務報告準則出現變動或作出修訂或詮釋出現變動或作出修訂，證券將不再合資格作為權益於本公司的綜合財務報表入賬，則被視為發生「**權益喪失資格事件**」。

於控制權變動時贖回

在向持有人及受託人發出不超過60日但不少於30日的書面通知(該通知不可撤回)的情況下，發行人可隨時按(i)其適用的提早贖回金額(定義見該等條件)(倘於首個贖回日期前贖回)；或(ii)其本金額連同截至固定贖回日期的任何累計分派(包括任何延期分派及任何額外分派金額)(倘於首個贖回日期或之後贖回)，贖回全部而非部分證券，條件為緊接該通知發出前發生控制權變動且仍在繼續。

於違反契諾時贖回

在向持有人及受託人發出不超過60日但不少於30日的書面通知(該通知不可撤回)的情況下，發行人可隨時按(i)其適用的提早贖回金額(定義見該等條件)(倘於首個贖回日期前贖回)；或(ii)其本金額連同截至固定贖回日期的任何累計分派(包括任何延期分派及任何額外分派金額)(倘於首個贖回日期或之後贖回)，贖回全部而非部分證券，條件為緊接該通知發出前出現違反契諾且仍在繼續。

發生有關事件時贖回

倘發生有關事件，各證券持有人有權按其選擇要求本公司促使於有關事件贖回日期(定義見下文)，按(i)其適用的提早贖回金額(定義見該等條件)(倘於首個贖回日期前贖回)；或(ii)其本金額連同截至固定贖回日期的任何累計分派(包括任何延期分派及任何額外分派金額)(倘於首個贖回日期或之後贖回)，贖回全部而非部分該持有人的證券。

為行使該項權利，有關證券持有人須不遲於發生有關事件後60日或發行人向持有人發出有關通知之日後60日(以較後者為準)內，將已填妥及簽署的贖回通知連同證明證券將予贖回的證明書，在正常營業時間送交任何付款代理的指定辦事處。「有關事件贖回日期」須為上述60日期間屆滿後第十四天。

限制性契諾

除若干例外及限制情形下，發行人、本公司及彼等各自的受限制附屬公司(定義見該等條件)在(其中包括)以下方面受到限制：

- 設立留置權；

- 將證券發行所得款項用於指定用途以外的其他用途；
- 產生額外債務或發行優先股；
- 出售資產；
- 與股東及聯屬人士訂立交易；
- 訂立售後租回交易；及
- 於出現延期分派(定義見該等條件)後，就任何次級證券(定義見等條件)、優先股或平價證券(定義見該等條件)宣派或派付任何股息或分派或作出任何其他付款或視作削減、註銷、購回或收購。

可轉讓性

除若干禁售期(定義見該等條件)外，證券可自由轉讓。

形式及面值

證券將以記名形式按面值每份 250,000 美元及其較大的整數倍發行。

發行後，證券將以總額證券證書為代表，將以 Euroclear Bank S.A./N.V. 及 Clearstream Banking, *société anonyme* 的代名人義登記，並結存於共用存管處。

發行換股股份的一般授權

發行證券及換股股份毋須取得股東批准。換股股份將根據一般授權發行。按初步換股價計算，換股股份將根據一般授權使用約 540,390,334 股股份。

申請上市

本公司將申請證券於新交所上市。新交所對本公佈所作任何陳述、所表達的任何意見或所載的任何報告的正確性概不承擔任何責任。證券是否獲納入新交所官方名單並不被視為本公司、Shui On Development 或證券價值的指標。本公司將向香港聯交所申請批准換股股份於香港聯交所上市及買賣。

認購協議須待當中所載先決條件達成或獲豁免後方告完成。此外，認購協議可在若干情況下終止。有關進一步資料，請參閱下文「認購協議」一段。

警告：由於認購協議未必會完成，且證券及／或換股股份亦未必會發行或上市，股東及潛在投資者於買賣股份時務須審慎行事。

借股協議

就發行證券而言，瑞安地產有限公司(作為借出人)將與 J.P. Morgan 訂立借股協議，以合共借出最多 350,000,000 股股份。借股協議涉及的最高數目 350,000,000 股股份，於本公佈日期佔本公司已發行股本 4.36%。

發行證券的原因及所得款項用途

本集團為中國主要房地產發展商之一。本集團主要於中國從事優質住宅、辦公樓、零售、娛樂及文化物業的開發、銷售、租賃、管理及長期持有。特別是，本集團側重於大型多用途城市核心綜合物業項目的總體規劃及開發，通常與相關地方政府部門合作進行。

董事將發行證券視為即時取得資金的良機。因此，董事認為認購協議的條款公平合理，符合股東及本公司的整體利益。

證券發行所得款項總額將約為225,000,000美元，而證券發行所得款項淨額將約為218,400,000美元。

倘證券獲發行，本集團擬將證券所得款項淨額的絕大部分用於償還近期將到期的現有債務及餘下部分用於撥付與本集團房地產或設備有關的資本開支。

過往十二個月的集資活動

緊接本公佈日期前12個月內，本公司概無以發行權益證券的方式進行任何集資活動。

對持股架構的影響

於債券轉換時將予發行的換股股份將在所有方面與相關換股日期已發行的股份享有同等待位。

下表說明：(1)於本公佈日期的現有股權架構；及(2)假設證券按初步換股價每股3.2280港元悉數發行及轉換為新股的股權架構；假設條件為：(a)除因證券獲悉數轉

換而發行新股外，於本公佈日期起至證券獲悉數轉換完成期間本公司股本概無其他變動；及(b)除因證券獲悉數轉換而發行的新股外，證券持有人並無亦不會持有任何股份：

股東	假設證券按初步換股價 每股3.2280港元悉數 轉換為股份			
	於本公佈日期的現有股權		轉換為股份	
	股份數目	佔本公司 已發行 股本百分比	股份數目	佔本公司 經擴大 股本百分比
羅康瑞先生及其聯繫人*	4,585,395,005	57.12%	4,585,395,005	53.52%
公眾	3,441,185,184	42.88%	3,441,185,184	40.16%
債券持有人	0	0%	540,390,334	6.32%
	<u>8,026,580,189</u>	<u>100%</u>	<u>8,566,970,523</u>	<u>100%</u>

附註：

- * 該等股份指羅康瑞先生(「羅先生」)的配偶朱玲玲女士(「羅太」)實益持有的1,849,521股股份及Shui On Company Limited(「SOCL」)透過其控制法團實益擁有的合共4,583,545,484股股份，其中分別由瑞安投資有限公司及其附屬公司持有4,553,697,547股股份及New Rainbow Investments Limited持有29,847,937股股份。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，其受託人為Bosrich Holdings (PTC) Inc.(「Bosrich」)。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的一名全權信託受益人，而HSBC International Trustee Limited(「滙豐信託」)則為受託人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生、羅太、Bosrich及滙豐信託均被視為擁有4,585,395,005股股份的權益。

釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「代理協議」	指	發行人、本公司、受託人及所指定代理人之間將予訂立的支付、轉換及轉讓代理協議
「董事會」	指	董事會
「違反契諾」	指	發行人或本公司(視情況而定)未能遵守該等條件中的任何限制性契諾
「控制權變動」	指	出現下列一項或多項事件： (1) 本公司或發行人與另一人士兼併、合併或整合，或另一人士與本公司或發行人兼併或合併，或向另一人士出售本公司或發行人全部或絕大部分資產； (2) 控股股東(定義見該等條件)為持有本公司或發行人的具投票權股票總投票權少於35.0%的實益擁有人； (3) 任何「人士」或「集團」(定義見一九三四年美國交易法(經修訂)(「 交易法 」)第13(d)及14(d)節)為或成為直接或間接持有較控股股東(定義見該等條件)所實益持有相關總投票權多的發行人或本公司具投票權股票總投票權的「實益擁有人」(定義見交易法第13d-3條)；

(4) 於截止日期組成本公司或發行人(視情況而定)董事會的個人，連同董事會選任獲至少三分之二當時在職的董事(身為董事或其選任已於早前獲批准)投票批准的任何新任董事，因任何原因而不再構成本公司或發行人(視情況而定)當時在職董事會的大多數；或

(5) 採納有關將本公司或發行人清盤或解散的計劃

「截止日期」	指	二零一五年六月四日或發行人、本公司及聯席牽頭經辦人或會協定的較後日期
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於香港聯交所主板上市
「該等條件」	指	有關證券的條款及條件
「合約」	指	認購協議、代理協議及信託契據
「換股日期」	指	證券的換股日期
「換股價」	指	於證券轉換時將予發行換股股份的發行價格，初步為每股3.2280港元，並可根據該等條件所載方式予以調整
「換股權」	指	各證券持有人根據該等條件將有關證券轉換為入賬列作繳足股份的權利
「換股股份」	指	於證券轉換時將由本公司發行的股份
「除牌」	指	股份不再於香港聯交所(或任何其他證券交易所)上市或獲納入該等交易所以供買賣
「董事」	指	本公司董事

「分派支付日期」	指	自二零一五年十二月四日起(包括該日)的每年六月四日及十二月四日
「一般授權」	指	股東於二零一四年五月二十八日舉行的股東週年大會上授出的一般授權，據此，本公司可配發及發行最多800,172,618股股份及任何數目的額外股份，可由本公司根據股東於相同時間授出的購回授權予以購回
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「擔保」	指	本公司以優先形式就信託契據及證券中載明須由發行人支付的所有款項的到期支付提供的擔保
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「持有人」	指	證券持有人
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「聯席牽頭經辦人」	指	J.P. Morgan 及渣打銀行
「J.P. Morgan」	指	J.P. Morgan Securities plc
「最後交易日」	指	二零一五年五月二十一日
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則
「發售通函」	指	與發行證券有關而將予發行的發售通函
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

「經延長暫停買賣」	指	股份於香港聯交所(或任何其他證券交易所)暫停買賣或買賣受到重大限制，且有關暫停或重大限制維持連續30日
「S規例」	指	美國證券法S規例
「有關事件」	指	本公司向相關證券交易所提出或作出申請所引發或導致的除牌或經延長暫停買賣，或透過受本公司控制的任何其他方式執行或強加或因本公司的任何行動或違反或未能遵守於其控制下的責任(不論是法律或上市規則施加)而導致的除牌或經延長暫停買賣
「證券」	指	根據認購協議將由發行人發行及由本公司擔保的本金總額為225,000,000美元的可換股永久證券
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0025美元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「Shui On Development」或「發行人」	指	Shui On Development (Holding) Limited，於開曼群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「獨家全球協調人」	指	J.P. Morgan
「借股協議」	指	將由瑞安地產有限公司(作為借出人)與J.P. Morgan(作為借用人)就合共借出最多350,000,000股股份而訂立的借股協議

「認購協議」	指	由發行人、本公司及聯席牽頭經辦人就發行證券所訂立日期為二零一五年五月二十一日的認購協議
「受託人」	指	The Bank of New York Mellon 倫敦分行
「信託契據」	指	發行人、本公司及受託人將予訂立的信託契據
「美國」	指	美利堅合眾國，其領土、屬地及服從其司法管轄的所有地區
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法，經修訂
「%」	指	百分比

承董事會命
瑞安房地產有限公司
主席
羅康瑞

香港，二零一五年五月二十二日

於本公佈日期，本公司之執行董事為羅康瑞先生(主席)、尹焯強先生及黃勤道先生；本公司之非執行董事為黃月良先生；以及本公司之獨立非執行董事為龐約翰爵士、馮國綸博士、白國禮教授、麥卡錫•羅傑博士及邵大衛先生。

* 僅供識別