

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不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之任何損失承擔任何責任。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購瑞安房地產有限公司證券的邀請或要約。

本公佈並非作為直接或間接於或向美國分派。本公佈不構成或成為在美國境內任何提呈或招攬購買或認購證券的一部分。本公佈所述本公司股份並無亦將不會根據一九三三年美國證券法（經修訂）（「證券法」）登記，且不得在美國境內提呈或出售，除非根據證券法的登記規定或其豁免則當別論。本公司股份將不會在美國境內進行公開發售。



配售現有股份及
先舊後新認購新股份

全球協調人

**Goldman
Sachs**

高盛(亞洲)有限責任公司

配售代理



高盛(亞洲)有限責任公司

法國巴黎融資(亞太)有限公司

嘉誠亞洲有限公司

於二零零九年六月十日，賣方與配售代理及本公司訂立配售協議，據此，賣方已委任配售代理，而配售代理已有條件同意作為賣方代理，以全數包銷方式，各別而非共同，亦非各別及共同促請買方(或彼等本身)按每股股份4.87港元的配售價購買由賣方持有的418,500,000股配售股份。於二零零九年六月十日，本公司與賣方訂立認購協議，據此，賣方有條件同意以認購價每股股份4.87港元認購相等於賣方根據配售協議實際出售的配售股份數目的認購股份。

該418,500,000股配售股份佔(i)於本公佈刊發日期當日，本公司現有已發行普通股本4,185,597,171股股份約9.999%；(ii)假設本公司的已發行股本自本公佈刊發日期起至認購事項完成時，除發行認購股份外並無變動，經認購事項擴大後，本公司已發行普通股本約9.090%；及(iii)假設發行紅股於認購事項完成當日或之前完成，且本公司的已發行股本自本公佈刊發日期起至認購事項完成時，除發行認購股份及紅股外並無變動，則為本公司經認購事項及發行紅股擴大後已發行普通股本約8.332%。

配售事項與認購事項的完成取決於配售協議與認購協議中分別詳細載列的先決條件的達成。

認購事項的所得款項總額及所得款項淨額將分別為約2,038,100,000港元及為約1,994,760,000港元。所得款項淨額擬用於開發目前的土地儲備或一般企業用途，包括營運資金。

配售協議

日期

二零零九年六月十日

訂約方

賣方、配售代理及本公司。

賣方於本公佈刊發日期（於配售事項及 / 或認購事項完成前）為本公司控股股東（具有上市規則賦予的涵義），現時持有945,178,594股股份（佔本公司已發行普通股本約22.582%）。賣方及其一致行動人士現時共持有2,282,400,225股股份（佔本公司已發行股本約54.530%）。

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，各配售代理及其最終實益擁有人均為獨立第三方，與本公司、其附屬公司及其各自董事、主要管理人員及主要股東，及其各自聯繫人概無關連，且非本公司關連人士。

配售事項

賣方已委任配售代理，而配售代理已有條件地同意作為賣方代理，以全數包銷形式，各別而非共同，亦非各別及共同促請買方（或彼等本身）按配售價購買由賣方持有的418,500,000股配售股份。

承配人

承配人及其最終實益擁有人將為賣方及其一致行動人士的獨立第三方，亦不會與彼等行動一致，而且承配人及其最終實益擁有人與本公司及其附屬公司，及其各自董事、主要管理人員及主要股東，及其各自聯繫人士概無關連，亦並非本公司的關連人士。另亦預期配售股份將配售予不少於六名承配人，有關承配人為專業、機構或其他投資者。本公司現估計概無承配人將於配售事項完成後成為本公司主要股東。

配售股份數目

將獲配售代理全數包銷總數為418,500,000股配售股份佔(i)於本公佈刊發日期

當日，本公司現有已發行普通股本4,185,597,171股股份約9.999%；(ii) 假設本公司的已發行股本自本公佈刊發日期起至認購事項完成時並無變動（惟發行認購股份除外），經認購事項擴大後，本公司已發行普通股本約9.090%；及(iii) 假設發行紅股於認購事項完成當日或之前完成，且本公司的已發行股本自本公佈刊發日期起至認購事項完成時，除發行認購股份及紅股外並無變動，則為本公司經認購事項及發行紅股擴大後已發行普通股本約8.332%。

配售價

每股配售股份（或認購股份）4.87港元的配售價（或認購價）較(i) 每股股份於最後交易日的收市價5.24港元折讓約7.06%；(ii) 每股股份於最後交易日前及包括當日的最後五個連續交易日於聯交所所報的平均收市價5.37港元折讓約9.31%；及(iii) 每股股份於最後交易日前及包括當日的最後十個連續交易日在聯交所所報的平均收市價5.29港元折讓約7.94%。

配售價乃由賣方及配售代理參考股份現行市價經公平磋商釐定。董事認為配售事項的條款乃按一般商業條款釐定，於現行市況下屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

假設所有配售股份均獲悉數配售，配售事項所得總額為2,038,100,000港元。

配售股份的權利

出售配售股份時將附帶其隨附的一切權利，於結束日期在任何方面均與股份享有同等權益，包括收取於配售協議日期或之後記錄日期所宣派的所有股息的權利，而不附帶任何產權負擔。

配售事項的條件

配售代理完成配售事項的義務的履行取決於下列條件：

- (a) 認購協議已經由各方簽署；
- (b) 配售代理已經收到：

- (1) 賣方和公司批准本次配售事項和簽署配售協議的董事會決議的經核實副本；
 - (2) 開曼群島、香港及美國關於配售事項的法律意見書；
 - (3) 簽訂鎖定承諾；
- (c) 在配售事項完成前任何時候，配售代理並無發現 (i) 任何違反配售協議中約定的陳述、承諾或保證情形，或於任何重要範疇致使配售協議中約定的陳述、承諾或保證不真實、不準確或違背上述陳述、承諾或保證；或 (ii) 公司及/或賣方嚴重違反或未能履行任何其他應當在配售事項完成時或完成前履行的協議、條件和/或其他義務；
- (d) 在配售事項完成前任何時候，配售代理並無發現 (i) 本地或國際金融、政治、軍事、經濟或市場（包括股票市場）狀況或匯率或外匯管制發生任何變化；或 (ii) 由於配售事項以外的原因，股份在聯交所的交易于任何時期被中止（即使該中止在配售事項完成前得以取消），或股份的上市交易被取消；或 (iii) 任何政府或其他監管機構的不利的公佈、決定或裁定（包括有關股票交易所遲延批復本公佈或其他任何相關的公佈），而（如上述 (i)、(ii) 或 (iii) 所述）根據配售代理的判斷，可能嚴重有礙於本次配售事項的成功；及
- (e) 在配售事項完成前的任何時候，均未由於任何特殊情形或其他情形致使聯交所的股份或證券交易普遍暫停、中止或受到實質性限制。

待配售協議中載列的條件達成（或配售代理豁免），本次配售事項預期於結束日期，即二零零九年六月十五日完成，或於賣方與配售代理書面同意的其他日期完成。

鎖定承諾

為吸引配售代理簽署配售協議：

- (a) 賣方向配售代理承諾（除根據配售協議銷售配售股份外）於訂立配售協議日期起，至配售協議日期後90日止期間內，其將不會直接或間接或有條件地或無條件地並將促請其代名人或其控制的該等公司或其持有的信托（不論個別或共同，直接或間接）（在取得配售代理的事先書面同

意前) 不會 (i) 提呈發售、借出、抵押、發行、出售、訂約出售、出售任何購股權或訂約購入、購入任何購股權或訂約出售, 授予任何購股權、權益或權證以購入, 或轉讓或出售(有條件地或無條件地, 直接或間接, 或其他)任何股份, 或任何此等權益或任何可轉換至或可行使或可交易至股份或權益, 或與股份或權益非常類似或(ii) 訂立任何掉期協議或類似協議以轉移(全部或部分)持有該等股份的經濟風險, 無論上述述於(i)或(ii)該等交易以遞交股份或其他任何證券或現金或其他方式結算, 或(iii)公佈任何訂立或實施該等述於(i)或(ii)的交易的意圖。為避免疑義該承諾並不限制賣方或其任何代名人或其控制的公司及/或與其關聯的信託(不論各別或共同, 直接或間接)購買股份;

- (b) 本公司向各配售代理承諾(除(i) 向名列於認購協議中的認購人配發及發行新股份; (ii) 根據任何本公司現時及先前的僱員購股權計劃而發行的任何新股份或購股權; (iii) 根據其組織章程細則或行使現存於配售協議日期的權利, 以紅利形式或根據任何以股代息或類似的安排以代替全部或部分本公司股份的股息而發行或授予股東的任何股份或其他證券或權益)由配售協議日期起, 直至配售協議日期后滿九十(90)日前, 其將不會(於未獲配售代理事先書面同意前)(i)配發或發行或建議配發或發行或授出任何購股權, 權益或權證以認購(有條件地或無條件地, 或直接或間接或其他)任何股份或任何於股份中的權益或任何可轉換至或可行使, 或可交易的股份或證券; 或(ii)同意(有條件地或無條件地)訂立或實施與述於上述(i)中所述的交易具相同經濟效果的交易, 或(iii)公佈任何訂立或實施該等述於(i)或(ii)的交易的意圖; 及
- (c) 賣方及本公司承諾促請羅康瑞先生簽訂鎖定承諾。

認購協議

日期

二零零九年六月十日

訂約方

賣方（作為認購人）及本公司（作為發行人）。

認購價

認購價為每股股份4.87港元，與配售價相同。

認購股份數目

本公司將配發及發行總數為418,500,000的認購股份，而其股數相當於賣方根據配售協議實際出售的配售股份數目，而所有該等股份將獲賣方認購。認購股份數目將佔(i)於本公佈刊發日期當日，本公司現有已發行普通股本約9.999%；ii) 假設本公司的已發行股本自本公佈刊發日期起至認購事項完成時並無變動（惟發行認購股份除外）經認購事項擴大後，本公司已發行普通股本約9.090%；及(iii) 假設發行紅股於認購事項完成當日或之前完成，且本公司的已發行股本自本公佈刊發日期起至認購事項完成時，除發行認購股份及紅股外並無變動，則為本公司經認購事項及發行紅股擴大後已發行普通股本約8.332%。。

認購股份的權益

認購股份於發行且全數繳足後，在各方面將與於配發認購股份日期的已發行股份享有同等權益。

認購事項的條件

認購事項須待下列條件達成後方可作實：

- (1) 完成配售事項；及
- (2) 聯交所上市委員會批准所有認購股份上市及買賣。

認購協議並無規定任何一方豁免上述任何條件。

完成

認購事項將於二零零九年六月二十四日（即自配售協議日期起十四日或訂約方可

能協定的較後日期，但須遵守上市規則的所有必要規定）或之前完成，否則認購協議將失效及終止。倘認購事項並無於配售協議日期起計14日內完成，則認購事項將根據上市規則構成一項關連交易，並須遵守上市規則第14A章的規定，包括另行刊發公佈及須獲獨立股東批准。

一般授權

認購股份將根據本公司股東周年大會上授出的一般授權配發及發行。因此，認購股份的發行毋需經股東進一步批准。

根據一般授權，於本公佈刊發日期，最多可發行及配發837,119,434股股份。除418,500,000股認購股份外，一般授權於本公佈刊發日期及自其於二零零九年六月四日授出以來尚未動用。

申請上市

本公司將向聯交所申請批准認購股份上市及買賣。

先舊後新配售的理由及所得款項用途

董事認為配售協議與認購協議項下的先舊後新配售是本公司集資的機會，同時可擴闊本公司的股東及資本基礎。因此，董事認為，配售事項及認購事項符合本公司及股東的整體利益。

基於賣方因418,500,000股配售股份獲悉數配售而悉數認購所有418,500,000股認購股份，則配售事項及認購事項的所得款項總額將為約2,038,100,000港元，而認購事項的所得款項淨額（經扣除有關開支）約為1,994,760,000港元，將用於開發現有土地儲備或一般企業用途，包括營運資金。完成認購事項後每股股份所籌集的所得款項淨額將約為每股股份4.77港元。

過往十二個月的集資活動

於本公佈日期前，本公司於過往十二個月並無進行任何集資活動。

股權架構的影響

下表說明假設 (a) 假設本公司股本於本公佈刊發日期至認購事項完成期間 (除發行認購股份及紅股外，視情況而定) 配售股份及認購股份的數目概無其他變動；及 (b) 承配人並無亦將不會持有配售股份外的任何股份，(1) 於本公佈日期的現有股權架構；及 (2) 緊隨完成配售事項後但於認購事項前的股權架構；(3) 緊隨完成配售事項及認購事項後的股權架構；及 (4) 緊隨完成配售事項、發行紅股及認購事項後的股權架構。

	於本公佈日期		緊隨完成配售事項後 但於認購事項前		緊隨完成配售事項 及認購事項後		緊隨完成配售事項、發行紅股 及認購事項後	
	股份	佔已發行 股份總數 的百分比	股份	佔已發行 股份總數 的百分比	股份	佔已發行 股份總數 的百分比	股份	佔已發行 股份總數 的百分比
賣方及其一致 行動人士	2,282,400,225	54.530%	1,863,900,225	44.531%	2,282,400,225	49.573%	2,510,640,246	49.987%
承配人 (附註)	-	-	418,500,000	9.999%	418,500,000	9.090%	418,500,000	8.332%
公眾股東	1,903,196,946	45.470%	1,903,196,946	45.470%	1,903,196,946	41.337%	2,093,516,642	41.681%
總數	4,185,597,171	100%	4,185,597,171	100%	4,604,097,171	100%	5,022,656,888	100%

附註：承配人及其最終實益擁有人將為賣方及其一致行動人士的獨立第三方，亦不會與彼等行動一致，而且承配人及其最終實益擁有人與本公司及其附屬公司，及其各自董事、主要管理人員及主要股東，及其各自聯繫人士概無關連，亦並非本公司的關連人士。

豁免嚴格遵守收購守則第 26 條

由於配售事項的結果，賣方及其一致行動人士的持股總百分比將自 54.530% 降低至 44.531% (減少約 9.999%)，而由於認購事項的結果，彼等的持股總百分比將自 44.531% 上調至 49.573% (增加約 5.042%)。因此，除非證監會授出豁免，賣方須按收購守則第 26 條提出全面收購建議。根據收購守則第 26 條附註 6 的豁免，倘股東連同其一致行動人士於緊接相關配售事項及先舊後新交易前最少連續 12 個月持有公司 50% 以上的投票權，則無須取得收購守則第 26 條的豁免。

由於賣方及其一致行動人士已於緊接配售事項前的 12 個月連續持有本公司 50% 以上的投票權，因此無須取得收購守則第 26 條的豁免。

有關本公司的資料

本公司及其附屬公司及聯繫人士為中國主要房地產發展商之一。本集團主要在中國從事房地產開發、銷售、租賃、管理及長期持有優質住宅、辦公樓、零售、娛樂及文化物業。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「股東周年大會」	指	本公司於二零零九年六月四日舉行的股東周年大會；
「董事會」	指	董事會；
「發行紅股」	指	按本公司於二零零九年四月三十日刊發的通函內所載的條款及條件發行紅股；
「紅股」	指	發行予於二零零九年六月四日(為確定紅股應有權利的記錄日期)名列於股東名冊的現有股東作為紅股的418,559,717股新股份；
「結束日期」	指	二零零九年六月十五日或賣方與配售代理可能書面協議的較遲日期；
「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，其股份於聯交所上市；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「一致行動人士」	指	具有香港公司收購守則賦予該詞的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「產權負擔」	指	任何類型的按揭、押記、質押、留置權、購買權、限制、優先選擇權、優先購買權、第三者權利或權益、其他產權負擔或任何種類的抵押品權益，或任何其他具有類似效力的優先安排（包括（但不只限於）所有權轉讓或扣押安排）；
「一般授權」	指	由股東於股東週年大會上通過的股東決議授予

		董事的一般授權，以配發、發行及買賣股份；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「最後交易日」	指	二零零九年六月十日，即本公布日期前的最後一個股份交易日；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「鎖定承諾」	指	羅康瑞先生為配售代理的利益而簽訂的鎖定承諾；
「承配人」	指	配售代理根據配售協議的義務安排促請購買任何配售股份的任何專業、機構或其他投資者；
「配售事項」	指	根據配售協議條款配售配售的418,500,000股股份；
「配售代理」	指	高盛(亞洲)有限責任公司、法國巴黎融資(亞太)有限公司及嘉誠亞洲有限公司(渣打集團之公司)；
「配售協議」	指	賣方、配售代理與本公司就配售事項於二零零九年六月十日訂立的配售協議；
「配售價」	指	每股配售股份4.87港元；
「配售股份」	指	由賣方實益擁有並將根據配售協議配售達418,500,000股現有股份；
「中國」	指	中華人民共和國；
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會；
「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；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；

「認購事項」	指	賣方根據認購協議的條款及條件認購認購股份；
「認購協議」	指	賣方（作為認購人）與本公司（作為發行人）就認購事項於二零零九年六月五日訂立的認購協議；
「認購價」	指	每股認購股份4.87港元（與配售價相同）；
「認購股份」	指	與賣方根據配售協議實際出售的配售股份數目相等的認購股份；
「主要股東」	指	具有上市規則賦予的涵義；
「收購守則」	指	香港公司收購與合併守則；
「賣方」	指	瑞安投資有限公司，一家於香港成立的有限公司，並為本公司控權股東；
「美國」	指	美利堅合眾國，包括其領土及屬地、美國任何州份以及哥倫比亞地區；及
「%」	指	百分比。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
主席
羅康瑞

香港，二零零九年六月十日

於本公佈日期，本公司的執行董事為羅康瑞先生（主席兼行政總裁）、王克活先生及李子尚先生；本公司的非執行董事為梁振英議員；本公司的獨立非執行董事為龐約翰爵士、鄭維健博士、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

倘若本公佈的英文版本與中文版本出現歧義，概以英文版本為準。