

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，並不構成要約出售或邀請要約購買任何證券，本公佈或其任何內容亦不構成任何合約或承諾之基礎。本公佈或其任何副本不可攜入美國或於美國分發。

本公佈所載資料不會於美國或美國境內直接或間接分發。本公佈並不構成或成為於美國購買或認購證券之邀請或要約。本公佈所述股份及債券並未亦不會根據證券法登記，且除非已根據證券法之登記規定登記或獲豁免登記，否則將不得於美國提呈發售或出售。股份或債券不會於美國公開發售。



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

**建議發行於二零一五年到期按人民幣計值以美元結算
之 4.50 厘可換股債券
(有選擇權可進一步發行於二零一五年到期
按人民幣計值以美元結算之 4.50 厘可換股債券)**

獨家賬簿管理人及經辦人



渣打銀行

建議發行於二零一五年到期按人民幣計值以美元結算之4.50厘可換股債券(有選擇權可進一步發行於二零一五年到期按人民幣計值以美元結算之4.50厘可換股債券)

董事會欣然宣佈，本公司與經辦人於二零一零年九月七日訂立認購協議，據此，經辦人同意認購及支付或促使認購者認購及支付本公司所發行確定債券，初步本金總額為人民幣20.40億元(約相等於3億美元)。

此外，本公司已授予經辦人選擇權以認購及支付或促使認購者認購及支付所有或任何選擇性債券，本金總額最多為人民幣6.80億元(約相等於1億美元)，選擇權可由經辦人全權酌情於確定債券截止日期後第30天或之前隨時以一次或多次形式全部或部分行使。

基於初步換股價4.87港元及假設確定債券及選擇性債券按初步換股價悉數轉換，債券將兌換為638,892,813股新股份(以將兌換債券以本金額按固定匯率人民幣1.00元兌1.1439港元換算為港元除以初步換股價計算)，佔：

- (i) 於本公佈日期本公司現有已發行普通股本約12.40%；及
- (ii) 本公司經擴大普通股本約11.03%。

債券擬於新交所上市。本公司將向新交所提出債券上市申請，並將向香港聯交所申請批准新股上市及買賣。

股本掉期交易

認購協議簽立之同時，大股東附屬公司與股本掉期對手已訂立一份有條件股本掉期協議。

一般授權

新股將根據本公司於二零一零年五月二十七日股東周年大會上授予董事之一般授權配發及發行，且將於各方面與有關配發或換股日期(如適用)當時已發行股份享有同等權益。於本公佈日期，並無根據一般授權發行股份。

所得款項用途

發行債券所得款項總額將約為人民幣20.40億元(約相等於3億美元)(假設無選擇性債券獲發行)至人民幣27.20億元(約相等於4億美元)(假設選擇性債券獲悉數發行)，而發行債券所得款項淨額將約為人民幣19.62億元(約相等於2.89億美元)(假設無選擇性債券獲發行)至人民幣26.28億元(約相等於3.87億美元)(假設選擇性債券獲悉數發行)。

本公司擬將債券發行所得款項淨額用作其房地產業務、收購相關業務資產或業務、償還現有債務之資本開支，及作一般公司及營運資金用途。

認購協議須待其先決條件達成及／或獲豁免後方告完成。此外，認購協議可在若干情況下終止。進一步詳情請參閱下文「認購協議」一段。股東及投資者在買賣本公司證券時務須審慎行事。

認購協議

- A. 日期： 二零一零年九月七日
- B. 訂約方： 本公司(作為發行人)及經辦人(作為認購人)。
- C. 建議發行確定債券： 經辦人同意認購及支付或促使認購者認購及支付本公司所發行確定債券，初步本金總額為人民幣20.40億元(約相等於3億美元)。

- D. 發行選擇性債券之選擇權： 本公司已授予經辦人選擇權以認購所有或任何選擇性債券，本金總額最多為人民幣6.80億元（約相等於1億美元），選擇權可由經辦人全權酌情於確定債券截止日期後第30天或之前隨時以一次或多次形式全部或部分行使。
- E. 穩定價格： 倘適用法律及指令允許，經辦人或代表其行事之任何人士（「穩定價格經辦人」）可超額配發及進行交易，以支持債券及／或股份市價高於原有水平，惟如此行事時，穩定價格經辦人應作為委托人行事，而並非本公司之代理，且穩定價格經辦人將承擔超額配發及穩定價格引致之任何損失，並實益保留由此產生之任何利潤。
- F. 先決條件： 經辦人認購及支付債券之責任須待（其中包括）下列先決條件達成後方可作實：
1. **其他合約**：於確定債券截止日期或之前，各訂約方按經辦人合理信納之形式簽立及交付其他合約；
 2. **禁售**：瑞安投資有限公司、瑞安地產有限公司及New Rainbow Investments Limited各自於認購協議日期簽立及交付股東禁售承諾；

3. **核數師函件**：於本公佈日期及確定債券截止日期及各選擇性債券截止日期(如有)，德勤•關黃陳方會計師行已向經辦人交付按經辦人信納之形式及內容之函件，首封函件之日期為本公佈日期，繼後函件的日期則為確定債券截止日期及各選擇性債券截止日期(如有)；
4. **合規**：於確定債券截止日期及各選擇性債券截止日期(如有)：
 - (i) 本公司於認購協議之聲明及保證均屬真實、準確及正確，猶如於該等日期作出；
 - (ii) 本公司已於該等日期或之前履行其根據認購協議之所有責任；及
 - (iii) 已向經辦人交付本公司正式授權人員於該等日期簽署之證書，使之生效；

5. **重大不利變動**：由本公佈日期或(倘較早)發售通函所載資料編訂日期至確定債券截止日期及各選擇性債券截止日期(如有)，本公司或本集團之財務或業務狀況、前景、經營業績或整體業務(按發售通函所載者)並無發生經辦人認為對發行及發售債券有重大不利影響之任何變動(或涉及潛在變動之任何發展或事項)；
6. **其他同意**：於確定債券截止日期或之前，向經辦人交付有關發行債券以及履行信託契據、代理協議以及債券項下責任所須之所有同意書及批文副本(如有)(包括所有貸款人要求之同意書及批文)；
7. **上市**：(i)香港聯交所已同意兌換債券後發行之新股上市；及(ii)新交所同意債券上市，惟須符合經辦人合理信納之任何條件(或在各情況下，經辦人須合理信納有關上市將獲批准)；及

8. **法律意見**：於確定債券截止日期及各選擇性債券截止日期(如有)或之前，向經辦人交付日期為確定債券截止日期或各選擇權截止日期(視情況而定)之下列法律顧問之意見(形式及內容獲經辦人信納)：

(i) 高偉紳律師事務所，本公司有關英國法律之法律顧問；

(ii) Walkers，本公司有關開曼群島法律之法律顧問；

(iii) 金茂律師事務所，本公司有關中國法律之法律顧問；及

(iv) 年利達律師事務所，經辦人及信託人有關英國法律之法律顧問

及經辦人合理要求有關發行債券的其他決議案、同意書、授權及文件；及

9. **其他事件**：於本公佈日期後並無發生認購協議所述任何事件。

經辦人可酌情按其認為合適之條款，豁免遵守全部或任何部分先決條件(上文第1及第7(i)分段除外)。

G. **完成**：

認購及發行確定債券或選擇性債券(如有)將於確定債券截止日期或選擇性債券截止日期(視情況而定)完成。

H. 分銷：

債券並無亦不會根據證券法登記，且除若干特殊情況外不可於美國境內提呈發售或出售。債券將根據證券法S規例於美國境外透過機構發售提呈發售及出售。概無任何債券將於香港提呈發售予公眾人士或配售予本公司任何關連人士。概無債券經已或將會於香港提呈發售或出售予公眾人士(定義見公司條例)。

就董事作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，經辦人為獨立第三方，與本公司或其任何附屬公司或彼等各自之董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人概無關連。

本公司會於得悉本公司任何關連人士買賣債券時盡快通知香港聯交所。

新股將於有關換股日期當時已發行之股份於所有方面享有同地位。發行債券毋須徵求股東之批准。

I. 禁售承諾：

本公司已在認購協議內同意，除(i)債券及轉換債券時發行之新股；(ii)根據本公司公開披露之購股權計劃授出之股份或選擇權；及(iii)根據其組織章程細則，向本公司之股東發行紅股及以股代息形式以代替全部或部分本公司股份之股息外，本公司及任何代其行事之人士將於本公

佈日期起至確定債券截止日期或最後選擇性債券截止日期(以較後者為準)起計第90日(包括首尾兩日)期間，在未取得經辦人事先書面同意前(經辦人不會不合理地不給予或延遲給予意見)，不會：(a)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人士權利認購或購買於任何股份或與債券或股份同類之證券之任何權益，或任何可兌換、交換或賦予權利認購或購買債券、股份或與債券同類之證券之任何證券、代表於債券、股份或與該等債券或股份同類之其他證券之股份或其他文據，(b)訂立任何掉期或其他協議以全部或部分轉讓股份擁有權之任何經濟後果；(c)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之交易，不論任何(a)、(b)或(c)項所述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(d)公佈或另行告知公眾其進行任何上述事項之意向。此外，本公司促使瑞安投資有限公司、瑞安地產有限公司及New Rainbow Investments Limited應於認購協議日期簽立股東禁售協議。

J. 終止：

在下列任何情況下，經辦人可於向本公司支付確定債券或選擇性債券(如有)認購款項淨額前，隨時向本公司發出通知終止認購協議：

1. 倘經辦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，或未能履行本公司於認購協議的任何承諾或協議；
2. 倘第7項先決條件中的任何條件於確定債券截止日期或選擇性債券截止日期(視情況而定)或之前未能達成或未獲經辦人豁免；
3. 倘經辦人(在向本公司作出合理可行之諮詢後)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本公司任何證券之買賣受到的任何干擾)或匯率或外匯管制之任何變化或發展，而經辦人認為可能嚴重損害債券成功發售及分銷或債券在二級市場買賣；

4. 倘經辦人(在向本公司作出合理可行之諮詢後)認為,已發生以下任何事件:(i)紐約證券交易所、倫敦證券交易所、香港聯交所、新交所及/或買賣本公司證券之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/或買賣本公司證券之任何其他證券交易所暫停買賣或實施嚴重限制達五個(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;

5. 倘經辦人(在向本公司作出合理可行之諮詢後)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、天災或傳染病之發生或升級),而經辦人認為可能嚴重損害債券成功發售及分銷或債券在二級市場買賣。

董事認為，認購協議及債券之條款及條件屬公平合理，乃按一般商業條款訂立，且符合本公司及其股東整體利益。

K. 換股股份：

根據初步換股價4.87港元計算，並假設按初步換股價悉數兌換確定債券及選擇性債券，債券將可兌換為638,892,813股新股份（以將兌換債券以本金額按固定匯率人民幣1.00元兌1.1439港元換算為港元除以初步換股價計算），佔：

- (i) 於本公佈日期本公司現有已發行普通股本約12.40%；及
- (ii) 本公司經擴大之普通股本約11.03%。

債券主要條款

債券主要條款概述如下：

發行人：瑞安房地產有限公司

獨家賬簿管理人及經辦人：渣打銀行

確定債券本金額：確定債券及選擇性債券（如有）。

初步債券持有人：債券承配人及其最終實益擁有人將為獨立於本公司及其附屬公司、彼等各自之董事、最高行政人員、主要股東以及彼等各自之聯繫人之第三方，且與上述任

何人士概無關連，亦並非本公司之關連人士。預期債券將配售予屬於專業、機構或其他投資者之不少於六名承配人。

- 發行價： 確定債券本金額之100%。
- 形式及面值： 債券將以每份面值人民幣100,000元或其整數倍以註冊形式發行。
- 認購價： 確定債券截止日期每份確定債券涉及之應付認購款額約為3億美元。
- 利息： 債券由二零一零年九月二十九日(包括該日)起參照債券本金額按年利率4.50厘計息。利息須每半年分別於每年三月二十九日及九月二十九日等額押後支付。
- 到期日： 二零一五年九月二十九日(「到期日」)
- 不抵押保證： 只要任何債券仍未兌換，本公司將不會(並確保其附屬公司亦不會)以其全部或任何部分現有或未來之業務、資產或收入(包括任何未催繳資本)，設立或持有未履行的產權負擔，藉以取得任何有關債務，或為任何有關債務作出任何擔保或彌償保證，除非於同一時間或在此之前，為取得任何有關債務所設立或存續之同一抵押、有關擔保或彌償保證或其他抵押(i)被受託人全權酌情視為不會顯著削減債券持有人利益或(ii)以債券持有人之特別決議案批准。

換股期：

於二零一零年十一月九日或之後直至到期日(包括首尾兩天)(惟債券之條款及條件有規定者除外，無論如何不得遲於當天)前第10天營業時間結束止(在記存債券憑證以供換股之地點)期間；或倘於到期日前本公司要求贖回債券，則截至不遲於指定贖回日期前10天(包括首尾兩天及在上述地點)之日期營業時間結束止(於上述地點)或倘有關債券持有人根據債券之條款及條件發出贖回通知，則截至發出有關通知前一天之營業時間結束(在上述地點)止。

兌換債券發行之股份數目將按獲兌換債券本金額及固定匯率人民幣1元兌1.1439港元轉換成港元除以當時生效之換股價計算。

換股價：

初步換股價為每股4.87港元，相當於：

- (i) 較每股股份於最後交易日在香港聯交所所報收市價3.57港元溢價約36.41%；
- (ii) 較每股股份於截至最後交易日(包括當天)止最後連續五個交易日之成交量加權平均收市價3.5298港元溢價約37.97%；及
- (iii) 較每股股份於截至最後交易日(包括當天)止最後連續十個交易日之成交量加權平均收市價3.4768港元溢價約40.07%。

初步換股價乃本公司與經辦人經參考股份於最後交易日在香港聯交所所報收市價按公平原則磋商釐定。

換股價將視乎多種情況而調整，其中包括股份拆細、股份重新分類或股份合併、紅股發行、供股、資本分派、分派、變更控制權及債券條款及條件所載其他攤薄事件。換股價不得下調以致兌換債券而發行之股份按低至面值之價格發行。

為免混淆，換股價不得就本公司於本公佈日期或之前宣派或派付之現金股息而予以調整。

到期贖回：

除非先前已按債券之條款及條件贖回、兌換或購買及註銷，否則本公司將於到期日贖回各債券，贖回價相等於人民幣金額之美元等值連同截至固定贖回日期之累計利息。

本公司選擇贖回：

在發出不少於30日但不超過90日之通知予債券持有人及受託人(該通知為不可撤回)之情況下，本公司可於二零一三年九月二十九日後至到期日之前任何時間贖回全部但並非部分當時尚未贖回債券，贖回價相等於人民幣本金額之美元等值連同截至固定贖回日期之累計利息，條件為於刊發贖回通知當日前30個連續交易日當中任何20日按適用於相關交易日之當前匯率換算為人民幣之股份收市價至少須等於當時生效贖回價之130%；或

在發出不少於30日但不超過60日之通知予債券持有人及受託人(該通知為不可撤回)之情況下，本公司可於任何時間贖回全部但並非部分當時尚未贖回債券，贖回價相等於人民幣本金額之美元等值連同截至固定贖回日期之累計利息，條件為在贖回通知日期前原發行之債券(包括選擇性債券)本金總額至少90%已轉換、贖回或購買及註銷。

稅務贖回及不贖回權利：

本公司可於向債券持有人發出不少於30日但不超過60日之不可撤回通知(「**稅務贖回通知**」)，隨時按相等於人民幣本金額之美元等值，連同直至固定贖回日期之累計利息，贖回全部而非部分債券，條件為(i)本公司於緊接發出稅務贖回通知前使受託人信納，本公司由於香港、開曼群島或對稅務有權之任何政治分支或任何有關當局更改或修訂法律或法規，或該等法律或法規之一般應用或官方詮釋改變(有關變動或修訂於二零一零年九月七日或之後生效)而已經或將有責任支付額外稅款；及(ii)該責任在本公司採取可行之合理措施後仍無法避免，惟不得在早於本公司將有責任支付該等額外金額之最早日期前90日發出稅務贖回通知。

債券持有人選擇贖回：

本公司將於二零一三年九月二十九日按任何債券持有人之要求贖回有關持有人之全部或部分債券，贖回價相等於人民幣本金額之美元等值連同固定贖回日期之累計利息。

除牌或控制權變動時之贖回：倘發生有關事件，各債券持有人有權按其選擇要求本公司於有關事件贖回日期(定義見下文)按相等於其人民幣本金額之美元等值價格，連同直至固定贖回日期累計之利息，贖回該債券持有人全部但非部分債券。為行使該項權利，有關債券持有人須不遲於發生有關事件後60日，或本公司根據債券之條款及條件向債券持有人發出有關通知之日後60日內(以較後者為準)，將已填妥及簽署之贖回通知(「**有關事件贖回通知**」)連同證明該等債券將予贖回之證明書，送交任何付款代理之指定辦事處，有關通知之形式以當時可於任何付款代理之指定辦事處索取者為準。「**有關事件贖回日期**」須為上述60日期間屆滿後第十四天。

上市：本公司將向新交所提出債券上市之申請。債券須僅以美元買賣及結算。倘債券在新交所上市，債券在新交所之每手交易單位至少為200,000美元。

本公司將就批准新股上市及買賣向香港聯交所提出申請。

結算系統：	<p>債券將以總額債券證書之實益權益為代表，而總額債券證書將以Euroclear Bank S.A./N.V.（「歐洲結算系統」）及Clearstream Banking, société anonyme（「盧森堡結算系統」）之代名人義登記，並於確定債券截止日期結存於歐洲結算系統及盧森堡結算系統之共用存管處。總額債券證書之實益權益將呈列於歐洲結算系統及盧森堡結算系統存置之記錄，而其過戶僅可透過歐洲結算系統及盧森堡結算系統進行。除總額債券證書所述者外，本公司將不會發行債券之證書，以換取總額債券證書之實益權益。</p>
投票權：	<p>債券持有人在兌換債券後獲發股份之前，並不享有股份附帶之權利，包括股份附帶之任何投票權或收取股份定期股息或其他分派之權利。</p>
可轉讓性：	<p>債券可自由轉讓。</p>
地位：	<p>債券構成本公司直接、非後償、無條件及無擔保（受條款及條件所限）責任，債券間於任何時候均享有同等地位，且並無任何優先權或特權。本公司在債券項下之付款責任在任何時間均最少與其他現有及未來優先、無抵押及非後償責任相同，惟適用法律之強制性條文可能規定之例外情況及受條款及條件所限者除外。</p>

兌換對本公司股本之影響

下表說明：(1)於本公佈日期之現有股權架構；(2)假設確定債券按初步換股價每股4.87港元獲全數兌換為新股之股權架構；及(3)假設確定債券及選擇性債券按初步換股價每股4.87港元獲全數兌換為新股之股權架構。假設條件為：(a)本公司股本於本公佈日期起至完成確定債券及選擇性債券獲

全數兌換期間(除發行因全數兌換確定債券及選擇性債券(視何者適用而定)後發行之新股除外)概無其他變動；及(b)債券持有人並無亦將不會持有因全數兌換確定債券及選擇性債券(視何者適用而定)後發行之新股外之任何股份。

股東	於本公佈 日期之現有股權		假設確定債券 按初步換股價每股 4.87港元悉數兌換為股份		假設確定債券及選擇性 債券按初步換股價每股 4.87港元悉數兌換為股份	
	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	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 ⁽¹⁾	2,610,929,643	50.65%	2,610,929,643	46.35%	2,610,929,643	45.07%
公眾	2,542,904,418	49.35%	2,542,904,418	45.14%	2,542,904,418	43.90%
債券持有人	0	0%	479,169,609	8.51%	638,892,813	11.03%
	<u>5,153,834,061</u>	<u>100.00%</u>	<u>5,633,003,670</u>	<u>100.00%</u>	<u>5,792,726,874</u>	<u>100.00%</u>

附註：

- (1) 該等股份指羅康瑞先生(「羅先生」)之配偶朱玲玲女士(「羅太」)實益持有之1,312,916股股份及Shui On Company Limited(「SOCL」)透過其控制法團實益擁有之2,609,616,727股股份，其中分別由瑞安地產有限公司持有1,389,993,701股股份、瑞安投資有限公司持有1,084,268,286股股份及New Rainbow Investments Limited持有135,354,740股股份。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，其信託人為Bosrich Holdings (PTC) Inc. (「Bosrich」)。Bosrich Unit Trust之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」)則為信託人。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2,609,616,727股股份之權益。

所得款項用途

發行債券所得款項總額將約為人民幣20.40億元(約相等於3億美元)(假設無選擇性債券獲發行)至人民幣27.20億元(約相等於4億美元)(假設選擇性債券獲悉數發行)，而發行債券所得款項淨額將約為人民幣19.62億元(約相等於2.89億美元)(假設無選擇性債券獲發行)至人民幣26.28億元(約相等於3.87億美元)(假設選擇性債券獲悉數發行)。

本公司擬將債券發行所得款項淨額用作其房地產業務、收購相關業務資產或業務、償還現有債務之資本開支，及作一般公司及營運資金用途。

發行債券之理由及裨益

董事會認為債券發行乃即時取得資金之良機。據此，董事會認為認購協議條款公平合理，符合股東及本公司整體利益。

股本掉期交易

本公司獲渣打銀行通知，於認購協議簽立之同時，大股東附屬公司(作為股本掉期收款人)與股本掉期對手(作為股本掉期付款人)已進行一項股本掉期交易，並可於為期三年內各自進行進一步之股本掉期交易。股本掉期交易之股本名義總額為10億港元。

每項股本掉期交易可按大股東附屬公司選擇全部或部分(受股本掉期協議條款規限)以現金或實物(即大股東附屬公司根據股本掉期協議條款收取若干數目之實物股份)結算。據本公司瞭解，大股東附屬公司訂立股本掉期協議主要旨在進行對沖債券發行之潛在攤薄影響。

一般授權

股東於二零一零年五月二十七日舉行之股東週年大會上通過決議案，本公司藉此授予董事一般授權以配發及發行最多本公司已發行普通股本20%之股份，即1,004,531,377股股份。認購股份及新股將根據一般授權發行。於本公佈日期，概無根據授出之一般授權發行股份。

本公司過往十二個月之集資活動

本公司於緊隨本公佈日期前過往十二個月內，概無進行任何集資活動。

認購協議須待其先決條件達成及／或獲豁免後方告完成。此外，認購協議可在若干情況下終止。進一步詳情請參閱上文「認購協議」一段。股東及投資者在買賣本公司證券時務須審慎行事。

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：

任何特定人士之「聯屬人士」	指	任何直接或間接控制該特定人士，或該特定人士直接或間接控制或與該特定人士共同受直接或間接控制之任何其他人士
「其他證券交易所」	指	倘股份於任何時間並非於香港聯交所上市及買賣，則為股份當時上市、報價或買賣之主要證券交易所或證券市場
「董事會」	指	本公司董事會
「債券持有人」	指	不時持有債券之人士
「債券」	指	確定債券及選擇性債券(如有)
「債券發行」	指	本公司根據認購協議之條款及條件發行債券
「營業日」	指	就認購協議而言，為倫敦、紐約市及香港銀行一般開放營業之任何日子

「控制權變動」	指	<p>發生以下情況：</p> <p>(i) 任何人士或一致行動人士 (特許持有人除外) 取得本公司控制權 (倘於發行日期該人士或該等人士概無亦不會被視為擁有本公司之控制權)；</p> <p>(ii) 本公司整合或合併或出售或轉讓全部或絕大部份本公司資產予任何其他人士，惟該整合、合併、出售或轉讓不會導致其他人士取得本公司或後繼實體之控制權除外；或</p> <p>(iii) 一名或多名人士 (上文(i)分段所述任何人士除外) 取得全部或絕大部份本公司已發行股本之法定或實益擁有權</p>
「收市價」	指	<p>香港聯交所或 (視情況而定) 其他證券交易所發佈之日報價表所示股份於任何交易日之「收市價」</p>
「公司條例」	指	<p>香港法例第32章公司條例</p>
「本公司」	指	<p>瑞安房地產有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其普通股於香港聯交所主板上市</p>
「關連人士」	指	<p>具有上市規則賦予之涵義</p>

「控制權」	指	取得或控制超過本公司已發行股本投票權之50%或委任及／或罷免全部或大多數本公司董事會或其他監管團體成員之權利，而無論有關權利乃直接或間接獲取，亦無論透過擁有股本、擁有投票權、透過合約或以其他方式獲取；「控制」及「受控制」兩詞與上文有相應之含義
「換股價」	指	兌換債券後所發行新股之價格，初步為每股股份4.87港元，可根據債券之條款及條件予以調整
「董事」	指	本公司董事
「產權負擔」	指	為任何人士之責任或具相類經濟效益之任何其他安排提供擔保之按揭、押記、抵押、留置權或其他產權負擔或擔保權益。
「股本掉期協議」	指	ISDA 2002主協議表格(未包括任何附表，惟選擇相關確認所載之英屬法律為規管法律及修訂本除外)連同日期為二零一零年九月七日或前後之各確認函，以為股本掉期交易提供憑證
「股本掉期對手」	指	渣打銀行新加坡分行
「股本掉期交易」	指	大股東附屬公司與股本掉期對手之間的股本掉期交易，交易日期為二零一零年九月七日或前後
「確定債券」	指	於二零一五年到期以人民幣計值以美元結算之4.50厘可換股債券，初步本金總額為人民幣20.40億元(約相等於3億美元)
「確定債券截止日期」	指	二零一零年九月二十九日或本公司及經辦人可能協定之其他日期

「一般授權」	指	透過股東於二零一零年五月二十七日舉行之股東周年大會上通過決議案授予董事配發及發行股份之一般授權
「總額債券證書」	指	代表將予發行債券之總額債券證書
「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
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「最後交易日」	指	二零一零年九月七日，即緊接簽署認購協議時間前之最後完整交易日
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「大股東附屬公司」	指	Chester International Cayman Limited，為瑞安有限公司之全資附屬公司，亦為本公司之大股東
「經辦人」	指	渣打銀行
「新股」	指	本公司於兌換債券後配發及發行之股份
「選擇權」	指	本公司授予經辦人之選擇權，藉以認購全部或部分選擇性債券至進一步之本金總額最多達人民幣6.80億元(約相等於1億美元)
「選擇性債券」	指	增發於二零一五年到期以人民幣計值以美元結算之4.50厘可換股債券，本金總額最多達人民幣6.80億元(約相等於1億美元)

「選擇性債券截止日期」	指	根據債券認購協議可予發行選擇性債券之日期，不得遲於選擇權已經行使當日起計五個營業日
「人士」	指	包括任何個人、公司、法團、商行、夥伴、合營公司、業務、組織、團體、信託、州或州機關(在各情況下不論是否獨立法人)，惟不包括(i)本公司董事會或任何其他監管委員會及(ii)本公司直接或間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，以本公佈而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「S規例」	指	證券法S規例
「有關事件」	指	<p>發生以下任何事件：</p> <p>(i) 股份不再在香港聯交所或(如適用)其他證券交易所上市或買賣或暫停買賣連續30個交易日或以上；或</p> <p>(ii) 控制權變動</p>
「有關債務」	指	任何未來或現有債務，以債權證、借貸股本、債券、票據、記名參與證書、存託收據、存款證或其他類似證券或工具或匯票為形式或呈現或以開出或接納匯票為形式或呈現，目的為籌措資金，而有關債務現時或其發行人之意向為其應於任何證券交易所、場外證券市場或任何其他證券市場報價、上市、一般性買賣或交易(而不論是否以私人配售方式進行初步分銷，初始到期日為一年或一年以上)

「人民幣」	指	中華人民共和國之法定貨幣人民幣
「證券法」	指	一九三三年美國證券法 (經修訂)
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0025美元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「認購協議」	指	本公司與經辦人就發行債券於二零一零年九月七日訂立之認購協議
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「附屬公司」	指	由任何特定人士擁有或控制 (直接或透過一間或以上其他附屬公司) 50%以上已發行股本或其他擁有權益之任何公司或其他商業實體，而有關股本或權益附有普通投票權，可委任該公司或其他商業實體之董事、經理或受託人，或其賬目於任何時間合併計入該人士賬目之任何公司或其他商業實體 (或根據香港或開曼群島法例、法規或不時之公認會計原則，應合併計入該人士賬目之任何公司或其他商業實體)
「交易日」	指	香港聯交所或其他證券交易所 (視情況而定) 開市交易之日，倘於一個或多個連續交易日並無呈報收市價，則該等日期在確定任何交易期間時，於任何有關計算中將不予計算，並視作並非交易日子

「受託人」	指	Bank of New York Mellon
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	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，二零一零年九月八日

於本公佈日期，本公司之執行董事為羅康瑞先生(主席兼行政總裁)、王克活先生、尹焯強先生及李進港先生；本公司之非執行董事為梁振英議員；以及本公司之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