

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。

本公佈僅供參考之用而並不構成收購、購買或認購本公佈所述證券之邀請或要約。本公佈並非亦不擬作為於美國出售本公司證券之要約或購買本公司證券要約之游說。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之證券法登記，除根據美國證券法獲豁免或不受美國證券法所規限之交易外，概不可在美國境內（定義見美國證券法S規例）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。本公佈所述證券不可或將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）

公 佈

**將由本公司擔保之建議進一步發行
美元 9.75% 優先票據二零一五年到期**

本公佈由本公司根據上市規則第13.09條刊發。

本公司全資附屬公司Shui On Development擬向亞洲及歐洲之機構投資者進行建議進一步發行，以發售及發行額外票據。額外票據預計將由Shui On Development發行以及由本公司擔保。額外票據於發行時將與於二零一二年二月十六日發行之原先票據合併及構成單一系列票據，並將與原有票據享有同等權益。建議進一步發行之完成須視乎市場狀況及投資者興趣而定。法國巴黎銀行、德意志銀

行、渣打銀行及瑞銀作為初始購買人及聯席賬簿管理人，負責管理建議進一步發行。

倘若發行額外票據，本集團擬將額外票據之所得款項淨額用於有關本集團房地產業務之資本開支及／或收購、發展、建設或提升資產、土地財產或非土地財產或設備或償還現有債項，於各情況下，僅限於6.875%優先票據、7.625%優先票據、8%優先票據及原先票據之條款所容許。本集團可能會因應市況變動而調整前述收購及發展計劃，因而重新分配所得款項用途。在動用建議進一步發行之所得款項淨額前，本集團擬將該等所得款項淨額投入臨時現金投資。

本公司已收到將額外票據於新交所上市之原則上批准。新交所對本公佈所載任何陳述、意見或報告是否正確概不負責。額外票據獲准納入新交所正式上市名單不得視為本公司、Shui On Development或額外票據之價值指標。額外票據未曾亦將不會申請於香港上市。

由於截至本公佈日期並無就建議進一步發行訂立具約束力之協議，建議進一步發行未必能夠落實。建議進一步發行之完成須視乎市況及投資者興趣而定。投資者及股東於買賣本公司證券時務請謹慎行事。

倘就建議進一步發行簽署購買協議，本公司將就建議進一步發行另行刊發公佈。

額外票據之建議進一步發行

額外票據之建議進一步發行

茲提述 Shui On Development 刊發之前公佈，內容有關發售及發行原先票據。

本公司全資附屬公司 Shui On Development 擬向亞洲及歐洲之機構投資者進行建議進一步發行，以發售及發行額外票據。額外票據預計將由 Shui On Development 發行以及由本公司擔保。與原先票據相同，額外票據將以美元為單位、於二零一五年到期，並會就額外票據之未償本金額按年利率 9.75% 計息，每半年支付利息。發售及發行額外票據之條款及條件擬大致與發售及發行原先票據者相同，惟發行價則擬參考市場需求及原先票據之近期成交價釐定。建議進一步發行之完成須視乎市場狀況及投資者興趣而定。法國巴黎銀行、德意志銀行、渣打銀行及瑞銀作為初始購買人及聯席賬簿管理人，負責管理建議進一步發行。

額外票據及由本公司作出之相關擔保未曾且不會根據美國證券法登記。額外票據將根據美國證券法 S 規例在美國境外發售。概不得向香港公眾發售票據，亦不得向本公司任何關連人士配售額外票據。

進行建議進一步發行之原因

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。特別是，本集團側重於大型多用途城市核心綜合物業項目之總體規劃及開發，通常與相關地方政府部門合作進行。

本公司正進行建議進一步發行，為本集團之擴充及增長計劃補充資金。

建議所得款項淨額用途

倘若發行額外票據，本集團擬將額外票據之所得款項淨額用於有關本集團房地產業務之資本開支及／或收購、發展、建設或提升資產、土地財產或非土地財產或設備或償還現有債項，於各情況下，僅限於6.875%優先票據、7.625%優先票據、8%優先票據及原先票據之條款所容許。本集團可能會因應市況變動而調整前述收購及發展計劃，因而重新分配所得款項用途。在動用建議進一步發行之所得款項淨額前，本集團擬將該等所得款項淨額投入臨時現金投資。

上市

本公司已收到將額外票據於新交所上市之原則上批准。新交所對本公佈所載任何陳述、意見或報告是否正確概不負責。額外票據獲准納入新交所正式上市名單不得視為本公司、Shui On Development或額外票據之價值指標。額外票據未曾亦將不會申請於香港上市。

一般事項

由於截至本公佈日期並無就建議進一步發行訂立具約束力之協議，建議進一步發行未必能夠落實。建議進一步發行之完成須視乎市況及投資者興趣而定。投資者及股東於買賣本公司證券時務請謹慎行事。

倘就建議進一步發行簽署購買協議，本公司將就建議進一步發行另行刊發公佈。

釋義

於本公佈中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「6.875%優先票據」	指	由Shui On Development於二零一零年十二月二十三日發行由本公司擔保之本金總額人民幣3,000,000,000元以人民幣為單位以美元償付6.875%二零一三年到期之優先票據
「7.625%優先票據」	指	由Shui On Development於二零一一年一月二十六日發行由本公司擔保之本金總額人民幣3,500,000,000元以人民幣為單位以美元償付7.625%二零一五年到期之優先票據
「8%優先票據」	指	由Shui On Development (Singapore) Pte. Ltd.於二零一二年一月二十六日發行由本公司及Shui On Development擔保之本金總額250,000,000新加坡元8%二零一五年到期之優先票據
「法國巴黎銀行」	指	法國巴黎銀行香港分行，為票據發售及銷售之初始購買人及聯席賬簿管理人之一
「額外票據」	指	建議將予發行之美元9.75%二零一五年到期之優先票據，將與原先票據合併及構成單一系列
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，一家在開曼群島註冊成立之有限責任公司，其股份在聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「德意志銀行」	指	德意志銀行新加坡分行，為票據發售及銷售之初始購買人及聯席賬簿管理人之一
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司

「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「原先票據」	指	由 Shui On Development 於二零一二年二月十六日發行，並由本公司擔保之 400,000,000 美元 9.75% 二零一五年到期之優先票據
「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
「前公佈」	指	本公司刊發日期為二零一二年二月六日、二零一二年二月九日及二零一二年二月十七日，內容有關發售及發行原先票據之公佈
「建議進一步發行」	指	建議額外票據發行
「新交所」	指	新加坡證券交易所
「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
「Shui On Development」	指	Shui On Development (Holding) Limited，在開曼群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「渣打銀行」	指	渣打銀行，為票據發售及銷售之初始購買人及聯席賬簿管理人之一
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「新加坡元」	指	新加坡共和國法定貨幣新加坡元

「瑞銀」	指	瑞士銀行香港分行，為票據發售及銷售之初始購買人及聯席賬簿管理人之一
「美國」	指	美利堅合眾國，其領土、屬地及服從其司法管轄之所有地區
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法（經修訂）
「美元」	指	美國法定貨幣美元

承董事會命
瑞安房地產有限公司
主席
羅康瑞

香港，二零一二年二月二十二日

於本公佈日期，執行董事為羅康瑞先生（主席）、李進港先生（行政總裁）及尹焯強先生；非執行董事為黃月良先生；以及獨立非執行董事為龐約翰爵士、馮國綸博士、白國禮教授、麥卡錫•羅傑博士及邵大衛先生。

* 僅供識別