

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)

將由本公司擔保之建議票據發行

本公佈由本公司根據上市規則第13.09(2)(a)條及證券及期貨條例第XIVA部刊發。

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票據國際發售。票據預計將由Shui On Development發行以及由本公司擔保。就建議票據發行而言，本公司將向若干合資格機構投資者提供先前可能未公佈之本集團近期公司及財務資料，包括但不限於風險因素、管理層對財務狀況及營運業績之討論及分析、關連方交易及債務資料。建議票據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、摩根大通、渣打銀行及瑞銀作為初始購買人及聯席賬簿管理人，負責管理建議票據發行。

倘若發行票據，本集團擬將票據之所得款項淨額用於償還將於短期內到期之現有債務，而餘款則用作撥付有關本集團房地產或設備之資本開支。本集團可能會因應市況變動而調整計劃，因而重新分配所得款項用途。

票據已獲原則上批准於新交所上市。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。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或票據之價值指標。票據未曾亦將不會申請於香港上市。

此外，本公司藉此向市場提供若干近期發展。於截至二零一四年一月三十一日止七個月，本集團已償還合共人民幣2,115,000,000元的銀行借款並已產生合共人民幣7,260,000,000元的額外銀行借款，而上海興僑房地產有限公司的一筆銀行借款已因出售126號地塊而轉至中國人壽信託有限公司，其有關詳情載於本公司日期為二零一三年十二月四日的公佈。

由於截至本公佈日期並無就建議票據發行訂立具約束力之協議，建議票據發行未必能夠落實。建議票據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。

倘就建議票據發行簽署購買協議，本公司將就建議票據發行另行刊發公佈。

建議票據發行

緒言

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票據國際發售。票據預計將由Shui On Development發行以及由本公司擔保。就建議票據發行而言，本公司將向若干合資格機構投資者提供先前可能未公佈之本集團近期公司及財務資料，包括但不限於風險因素、管理層對財務狀況及營運業績之討論及分析、關連方交易及債務資料。建議票據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、摩根大通、渣打銀行及瑞銀作為初始購買人及聯席賬簿管理人，負責管理建議票據發行。

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。票據將根據美國證券法S規例在美國境外發售，且將不會向美國人士（定義見美國證券法S規例），或以其名義或為其利益發售。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初始配售票據。

進行建議票據發行之原因

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。

建議所得款項淨額用途

倘若發行票據，本集團擬將票據之所得款項淨額用於償還將於短期內到期之現有債務，而餘款則用作撥付有關本集團房地產或設備之資本開支。本集團可能會因應市況變動而調整計劃，因而重新分配所得款項用途。

上市

票據已原則上獲批准於新交所上市。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。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或票據之價值指標。票據未曾亦將不會申請於香港上市。

近期發展

於截至二零一四年一月三十一日止七個月，本集團已償還合共人民幣2,115,000,000元的銀行借款並已產生合共人民幣7,260,000,000元的額外銀行借款，而上海興僑房地產有限公司的一筆銀行借款已因出售126號地塊而轉至中國人壽信託有限公司，其有關詳情載於本公司日期為二零一三年十二月四日的公佈。

一般事項

由於截至本公佈日期並無就建議票據發行訂立具約束力之協議，建議票據發行未必能夠落實。建議票據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。

倘就建議票據發行簽署購買協議，本公司將就建議票據發行另行刊發公佈。

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：

「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
「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
「摩根大通」	指	摩根大通證券(亞太)有限公司，為票據發售及銷售之初始購買人及聯席賬簿管理人之一
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「126號地塊」	指	位於中國上海黃浦區的太平橋物業開發項目，估計可出租及可出售建築面積約為79,000平方米，當中包括商業、辦公室及零售物業，現時由上海興僑房地產有限公司開發。
「票據」	指	預期將由Shui On Development發行之優先票據
「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
「建議票據發行」	指	建議票據發行
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571號證券及期貨條例
「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(香港)有限公司，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
「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
「%」	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，二零一四年二月十七日

於本公佈日期，執行董事為羅康瑞先生(主席)、尹焯強先生及黃勤道先生；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