

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)

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。渣打銀行、美銀美林、法國巴黎銀行、瑞士信貸及德意志銀行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以及撥付有關本集團房地產或設備之資本開支。本集團可能會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。

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、股東及本公司證券持有人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。渣打銀行、美銀美林、法國巴黎銀行、瑞士信貸及德意志銀行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。票據概不會向香港公眾發售，票據亦不會向本公司任何關連人士初步配售。

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。進行建議票據發行旨在償還本集團現有債項及補充本集團用作其擴展及增長計劃之資金。

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以及撥付有關本集團房地產或設備之資本開支。本集團可能會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。

近期發展

完成合營協議及置換協議

於二零一三年九月三十日，本集團與 Trophy Property GP Limited (作為 Trophy Property Development L.P. 及其附屬公司之普通合伙人及代表) 訂立置換協議(定義見本公司日期為二零一三年十月二十八日之通函) 及與 Taipingqiao 116 Development Company Limited 及 Portspin Limited 訂立合營協議(定義見本公司日期為二零一三年十月二十八日之通函)。置換協議及合營協議已於二零一四年九月五日完成，本集團於武漢天地項目、上海瑞虹新城項目及重慶天地項目之離岸母公司實益擁有 100.0% 權益，而本集團於 Portspin Limited 之權益減少至 19.3419%。根據合營協議之條款，本集團於 Portspin Limited 之權益可能會增加，惟須視乎 Taipingqiao 116 Development Company Limited 及本集團分別持有之購股權行使與否而定，有關詳情載於本公司之通函。

收購瑞安建築及德基(中國)

於二零一四年八月二十一日，本集團與瑞安建業集團訂立買賣協議，以向瑞安建業集團收購名景、瑞安堅平及德基(中國)所有權益及若干未償債務。該等交易已於二零一四年十月三十一日完成，本集團實益擁有(i)瑞安建築(其主要在中國從事樓宇建設及維修保養業務)之 85% 股權(透過名景及瑞安堅平)；及(ii)德基(中國)之 100% 股權，而德基(中國)直接或間接持有在中國成立之多家營運公司之股權，而該等營運公司主要在中國從事提供建築管理諮詢服務、裝修工程及買賣裝修材料。本集團已就該等交易支付代價總額約 3.4 億港元。

有關與三井若干合營項目之交易

於二零一四年八月二十六日，Shui On Development 與三井就佛山嶺南天地項目第 18 號地塊訂立買賣協議，據此，Shui On Development 有條件地同意收購三井於 Value Land Investment Limited 之 49% 股權連同其相關股東貸款，總代價約為人民幣 3.73 億元。交易已於二零一四年九月十一日完成，本集團於佛山嶺南天地項目 18 號地塊持有 100% 股權。

就大連天地項目 D06 號地塊而言，富岸集團有限公司(由本集團、瑞安建業集團及億達集團擁有之合營公司)與(其中包括)三井於二零一四年八月二十六日訂立轉讓契約，以將三井之權利及經濟利益連同大連天地項目 D06 號地塊所產生之風險及回報轉讓予富岸集團有限公司之兩間附屬公司。轉讓已於二零一四年八月二十六日完成，本集團於大連天地項目 D06 號地塊持有 48% 實際股權。

出售虹橋天地酒店及妙園股份

於二零一四年八月二十七日，本集團與鷹君集團一家附屬公司訂立框架契約，據此，本集團有條件地同意向鷹君集團一家新的中國全資附屬公司出售虹橋天地酒店，總代價為人民幣 9.65 億元。同日，本集團與鷹君集團一家附屬公司訂立買賣協議，據此，鷹君集團有條件地同意收購本集團於妙園之股份(相當於 66.7% 股權)並接受本集團向妙園及其附屬公司提供之股東貸款之權利。妙園間接及實益擁有新天地朗廷酒店之土地使用權及房屋所有權。預期該項交易之總代價不會超過人民幣 6 億元。該等交易已經本公司股東於二零一四年十月二十四日通過，惟仍須符合其他條件。

其他

於截至二零一四年十月三十一日止四個月，本集團償還之銀行及其他借款合計人民幣 11.69 億元，並產生額外銀行借款合計人民幣 38.42 億元。

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、股東及本公司證券持有人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，透過其香港分行行事，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
「美銀美林」	指	Merrill Lynch International，為票據發售及銷售之初始購買人及聯席賬簿管理人之一
「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(股份代號：272)
「關連人士」、 「附屬公司」	指	各自具有上市規則賦予該詞之涵義
「Credit Suisse」	指	Credit Suisse Securities (Europe) Limited，為票據發售及銷售之初始購買人及聯席賬簿管理人之一
「德意志銀行」	指	Deutsche Bank AG, Singapore Branch，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
「名景」	指	名景控股有限公司，在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，於本公佈日期由本公司全資及實益擁有
「鷹君集團」	指	鷹君集團有限公司及其附屬公司
「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
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「妙園」	指	妙園投資有限公司，根據英屬處女群島法例註冊成立的有限責任公司
「三井」	指	Mitsui Fudosan Residential Co., Ltd.，根據日本法律註冊成立之有限責任公司；
「票據」	指	預期將由 Shui On Development 發行之優先票據
「德基(中國)」	指	德基(中國)有限公司，在香港註冊成立之有限責任公司，於本公佈日期由本公司全資及實益擁有
「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章證券及期貨條例

「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責任公司，為本公司之全資附屬公司
「瑞安建業」	指	瑞安建業有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：983)
「瑞安建業集團」	指	瑞安建業及其附屬公司
「瑞安建築」	指	瑞安建築有限公司，在中國成立之有限責任公司，於本公佈日期，本公司為其85%股權之實益擁有人
「瑞安堅平」	指	瑞安堅平有限公司，在香港註冊成立之有限責任公司，並由本公司全資及實益擁有
「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
「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

「億達集團」 指 億達集團有限公司及其附屬公司

「%」 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，二零一四年十一月十七日

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