

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，概不對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籍人士(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。



瑞安房地產
SHUI ON LAND

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)

- (1) 開始就未償付875,000,000美元之
9.750% 優先票據提出交換要約，
- (2) 開始就未償付人民幣3,500,000,000元以美元償付之
7.625% 優先票據提出交換及收購要約

及

- (3) 將由本公司擔保之建議票據發行

交易經理



本公佈由本公司根據上市規則第 13.09(2)(a) 條及香港法例第 571 章證券及期貨條例第 XIVA 部刊發。

於二零一四年四月十四日，發行人開始就未償付 875,000,000 美元於二零一五年到期之 9.750% 優先票據提出美元票據交換要約及就其未償付人民幣 3,500,000,000 元(參考國家外匯管理局截至二零一四年四月十一日美元兌人民幣匯率 1.00 美元兌人民幣 6.1495 元計算相等於 569,151,964 美元)以美元償付於二零一五年到期之 7.625% 優先票據提出人民幣票據交換及收購要約。

於二零一四年四月二十八日倫敦時間下午五時正前根據美元票據交換要約有效給予交換美元票據指示且並無有效撤銷有關指示的各合資格持有人，將會就每 1,000 美元獲得 7.5 美元的提早參與付款。

於二零一四年四月二十八日倫敦時間下午五時正前根據人民幣票據交換及收購要約有效給予交換或出售人民幣票據指示且並無有效撤銷有關指示的各合資格持有人，將會就每人民幣 100,000 元獲得 122.00 美元的提早參與付款。

美元票據交換要約之代價將包括，就每 1,000 美元本金額之美元票據而言，(1) 合資格持有人可選擇 (a) 本金額為 1,000 美元之新二零一八年票據；或 (b) 本金額為 1,000 美元之新二零二零年票據，無論如何選擇，均會受到與最低面額有關之條例之規限；加 (2) 交換溢價 45.00 美元；加 (3) 應計利息；加 (4) 7.50 美元的提早參與付款(倘適合)。該代價(不包括應計利息)產生 105.25% (就於提早參與日期之前提交之指示而言) 及 104.50% (就於提早參與日期之後但於屆滿日期之前提交之指示而言) 之美元票據之理論交換價格。該等理論價格僅供說明。

人民幣票據交換及收購要約之代價將包括，就每人民幣 100,000 元本金額之人民幣票據而言，(A) 倘合資格持有人選擇交換，(1) 合資格持有人可選擇 (a) 本金額為 16,261.50 美元之新二零一八年票據；或 (b) 本金額為 16,261.50 美元之新二零二零年票據，無論如何選擇，均會受到與最低面額以及以現金交收代替零碎票據有關之條例之規限；加 (2) 交換溢價 284.60 美元；加 (3) 任何零碎現金付款；加 (4) 應計利息；加 (5) 122.00 美元的提早參與付款(倘適用)；或 (B) 倘合資格持有人選擇

收購，(1)現金金額16,546.10美元；加(2)122.00美元的提早參與付款(倘適用)；加(3)應計利息。該代價(不包括任何應計利息)產生102.50%(就於提早參與日期之前提交之指示而言)及101.75%(就於提早參與日期之後但於屆滿日期之前提交之指示而言)之人民幣票據之理論交換及收購價格。該等理論價格乃根據美元兌人民幣匯率6.1495計算，僅供說明。

新二零一八年票據之利率及收益率將不會低於每年8.50%。新二零二零年票據之利率及收益率將不會低於每年9.25%。

有關該等要約之條款及條件之詳細說明，合資格持有人應參閱要約備忘錄。

發行人正同時另外進行一項發售，以向亞洲及歐洲機構投資者發行及出售新票據。新票據預期由發行人發行及由本公司擔保。

同時發行新票據能否完成須視乎市況及投資者興趣而定。發行人預期同時發行新票據項下出售之任何新票據，將會按相等於或高於該等出售的新票據之本金額100%的發行價出售。

本公司已收到將新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。新票據獲准納入新交所正式上市名單不得視為本公司、發行人或新票據之價值指標。新票據未曾亦將不會申請於香港上市。

此外，本公司謹此向市場提供部分最新發展之資料。截至二零一四年三月三十一日止三個月，本集團償還銀行及其他借款合共人民幣2,130,000,000元，並產生額外銀行借款共人民幣3,162,000,000元。於二零一四年二月十九日，發行人發行人人民幣2,500,000,000元由本公司擔保於二零一七年到期的6.875%優先票據。

股東、舊票據持有人及潛在投資者謹請注意，該等要約與同時發行新票據須待要約備忘錄所載及本公佈概述之該等要約及同時發行新票據之先決條件達成或獲豁免後方告完成。不能保證該等要約及同時發行新票據將會完成。發行人保留修訂、撤回或終止該等要約及同時發行新票據的權利(不論是否附帶條件)。發行人可全權酌情修訂或豁免該等要約及同時發行新票據之若干先決條件。由於該等要約及同時發行新票據未必一定會進行，故股東、舊票據持有人及潛在投資者於買賣本公司股份或舊票據時務請審慎行事。

該等要約之介紹

發行人提出要約以 (i) 按美元票據交換要約備忘錄(概述於下文「美元票據交換要約」) 詳述之方式交換合資格持有人持有之未償付美元票據；及 (ii) 按照人民幣票據交換及收購要約備忘錄(概述於下文「人民幣票據交換及收購要約」) 詳述之方式以現金交換或購買未償付人民幣票據。

該等要約將於二零一四年五月十二日倫敦時間下午五時正屆滿，惟該等要約予以延長或提早終止則除外。倘及當要約屆滿日期予以延長或提早終止時，將會作出適當公佈。該等要約受到下文「該等要約之先決條件」概述之若干條件(包括有關發行新票據，無重大不利變動及其他條件)之規限。合資格持有人可於撤銷期限之前撤銷其指示。除在有限情況下外，指示於撤銷期限或之後任何時間不得撤銷。

此外，發行人正同時另外進行一項發售，以向亞洲及歐洲機構投資者發行及出售新票據。新票據預期由發行人發行及由本公司擔保。同時發行新票據能否完成視乎市場狀況及投資者興趣而定。渣打銀行及UBS作為初步買家及聯席賬簿管理人，負責管理同時發行新票據。

新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。新票據將根據美國證券法S規例在美國境外發售，且不會向美籍人士(定義見美國證券法S規例)或以其名義或為其利益發售。概不會向香港公眾發售新票據，初步亦不會向本公司任何關連人士配售新票據。

該等要約並非亦不會直接或間接在美國提出，亦不得利用郵遞或藉任何美國的州際貿易或對外貿易方式或手段或美國的全國證券交易所的任何設施提出，或向美籍人士(定義見證券法S規例)或為其名義或利益提出。此等限制包括但不限於傳真、電郵、電傳、電話及互聯網。因此，要約備忘錄的副本或任何有關交換要約的其他文件或資料並無亦不得直接或間接在美國或向美國人士郵遞或以其他方式傳送、分發或轉寄，及在美國或任何美國人士不得以任何有關用途、方式、工具或設施取得該等要約。凡本意是參與交換人民幣票據及／或美元票據的要約是直接或間接由於違反該等限制所引起，即屬無效，而人民幣票據及／或美元票據的任何收購或凡本意是交換的要約是由美國居民提出或在美國提出或由以非全權委託方式為在美國境內發出指示的委託人或美籍人士行事的任何代理、受託人或其他中介人提出，將不獲接納。

美元票據交換要約

美元票據交換要約之條款概要

根據美元票據交換要約備忘錄之條款及條件，發行人正在向根據美元票據交換要約有效給予指示且並無於要約屆滿日期之前有效撤銷其指示之合資格持有人提出要約，以下列代價有效交換美元票據：

要約	於提早參與日期之前有效給予且沒有於提早參與日期之前撤銷之指示	於提早參與日期之後有效給予且沒有有效撤銷之指示
美元票據交換要約	就每 1,000 美元本金額之美元票據而言，(1) 合資格持有人可選擇 (a) 本金額為 1,000 美元之新二零一八年票據；或 (b) 本金額為 1,000 美元之新二零二零年票據，無論如何選擇，均會受到與最低面額有關之條例之規限；加 (2) 45.00 美元之交換溢價；加 (3) 應計利息；加 (4) 7.50 美元的提早參與付款。	就每 1,000 美元本金額之美元票據而言，(1) 合資格持有人可選擇 (a) 本金額為 1,000 美元之新二零一八年票據；或 (b) 本金額為 1,000 美元之新二零二零年票據，無論如何選擇，均會受到與最低面額有關之條例之規限；加 (2) 45.00 美元之交換溢價；加 (3) 應計利息。

上述代價(不包括應計利息)產生 105.25% (就於提早參與日期之前提交之指示而言) 及 104.50% (就於提早參與日期之後但於屆滿日期之前提交之指示而言) 之美元票據之理論交換價格。該等理論價格僅供說明。

新二零一八年票據之利率及收益率將不會低於每年 8.50%。新二零二零年票據之利率及收益率將不會低於每年 9.25%。

根據美元票據交換要約給予之指示僅可就最低本金額為 200,000 美元或超出該金額按 1,000 美元之較高完整倍數計值之美元票據而提交。倘合資格持有人接納交換美

元票據後所持美元票據金額少於200,000美元，則該合資格持有人不得就有關美元票據給予指示。新二零一八年票據及新二零二零年票據將以最低本金面額150,000美元發行，如超出該金額，則按1,000美元之完整倍數發行。

美元票據交換要約將於二零一四年五月十二日倫敦時間下午五時正屆滿，惟予以延長或提早終止則除外。為有權獲得提早參與付款，合資格持有人必須於提早參與日期之前給予有關交換指示。假設要約屆滿日期並無延長且於要約屆滿日期之前根據美元票據交換要約給予指示，則預計將於二零一四年五月十九日或前後結算。

於二零一四年四月十三日，根據美元票據未償付本金總額為875,000,000美元。

美元票據交換要約之簡要時間表

日期	事件
二零一四年四月十四日	美元票據交換要約開始及通過Euroclear及Clearstream宣佈。人民幣票據交換及收購要約及同時發行新票據同步開始。
二零一四年四月二十八日 倫敦時間下午五時正	提早參與日期，即於該時間前合資格持有人為有權獲得提早參與付款而必須給予有關指示
二零一四年四月二十八日 倫敦時間下午五時正	撤銷期限，合資格持有人可於該時間前撤銷已交付之美元票據。
於提早參與日期之後但不遲於 要約屆滿日期	同時發行新票據進行定價及公佈新票據之定價詳情。
二零一四年五月十二日 倫敦時間下午五時正	要約屆滿日期，即接受一切指示之最後期限，為美元票據之合資格持有人可參與美元票據交換要約之最後日期及時間。
二零一四年五月十三日 倫敦時間下午五時正前	公佈美元票據交換要約之結果。

二零一四年五月十九日或前後 交換結算日期。

二零一四年五月二十日或前後 新票據在新交所上市。

人民幣票據交換及收購要約

根據人民幣票據交換及收購要約備忘錄之條款及條件，發行人正在提出要約，以現金交換或購買任何及全部未償付人民幣票據，而各合資格持有人可選擇按下述方式交換或出售人民幣票據。

要約	於提早參與日期之前有效給予且沒有於提早參與日期之前撤銷之指示	於提早參與日期之後有效給予且沒有有效撤銷之指示
人民幣票據交換要約	就每人民幣100,000元本金額之人民幣票據而言，(1)合資格持有人可選擇(a)本金額為16,261.50美元之新二零一八年票據；或(b)本金額為16,261.50美元之新二零二零年票據，無論如何選擇，均會受到與最低面額及以現金交收代替零碎票據有關之條例之規限；加(2)284.60美元之交換溢價；加(3)任何零碎現金付款；加(4)應計利息 ¹ ；加(5)122.00美元的提早參與付款。	就每人民幣100,000元本金額之人民幣票據而言，(1)合資格持有人可選擇(a)本金額為16,261.50美元之新二零一八年票據；或(b)本金額為16,261.50美元之新二零二零年票據，無論如何選擇，均會受到與最低面額及以現金交收代替零碎票據有關之條例之規限；加(2)284.60美元之交換溢價；加(3)任何零碎現金付款；加(4)應計利息 ¹ 。
人民幣票據收購要約	就每人民幣100,000元本金額之人民幣票據而言，金額為(1)16,546.10美元之現金；加(2)122.00美元的提早參與付款；加(3)應計利息。	就每人民幣100,000元本金額之人民幣票據而言，金額為(1)16,546.10美元之現金；加(2)應計利息 ¹ 。

附註：

¹ 應計利息將轉換成美元並以美元支付及按照人民幣票據之條文計算。

上述代價(不包括任何應計利息)產生 102.50% (就於提早參與日期之前提交之指示而言)及 101.75% (就於提早參與日期之後但於屆滿日期之前提交之指示而言)之人民幣票據之理論交換及收購價格。該等理論價格乃根據美元兌人民幣匯率 6.1495 計算，僅供說明。

新二零一八年票據之利率及收益率將不會低於每年 8.50%。新二零二零年票據之利率及收益率將不會低於每年 9.25%。

根據人民幣票據交換要約或人民幣票據收購要約給予之指示僅可就最低本金額為人民幣 1,000,000 元或超出該金額按人民幣 100,000 元之較高完整倍數計值之人民幣票據而提交。倘接納交換或購買相關人民幣票據後，合資格持有人持有人民幣票據之金額將少於人民幣 1,000,000 元，該等持有人不得就相關人民幣票據給予指示。新二零一八年票據及新二零二零年票據將以最低本金面額 150,000 美元發行，如超出該金額，則按 1,000 美元之完整倍數發行。發行人將不會發行任何零碎新票據。任何零碎金額將以美元現金支付。

人民幣票據交換及收購要約將於二零一四年五月十二日倫敦時間下午五時正屆滿，惟予以延長或提早終止則除外。為有權獲得提早參與付款，合資格持有人必須於提早參與日期之前給予有關交換或收購指示。假設要約屆滿日期並無延長且於要約屆滿日期之前根據人民幣票據交換要約或人民幣收購要約給予指示，則預計將於二零一四年五月十九日或前後結算人民幣票據交換要約及於二零一四年五月二十日或前後結算人民幣票據收購要約。

於二零一四年四月十三日，根據人民幣票據未償付本金總額為 3,500,000,000 美元 (參考國家外匯管理局截至二零一四年四月十一日美元兌人民幣匯率 1.00 美元兌人民幣 6.1495 元計算相等於 569,151,964 美元)。

人民幣票據交換及收購要約之簡要時間表

日期	事件
二零一四年四月十四日	人民幣票據交換及收購要約開始及通過Euroclear及Clearstream宣佈。美元票據交換要約及同時發行新票據同步開始。
二零一四年四月二十八日 倫敦時間下午五時正	提早參與日期，即於該時間前合資格持有人為有權獲得提早參與付款而必須給予有關指示
二零一四年四月二十八日 倫敦時間下午五時正	撤銷期限，合資格持有人可於該時間前撤銷已交付之人民幣票據。
於提早參與日期之後 但不遲於要約屆滿日期	同時發行新票據進行定價及公佈新票據之定價詳情。
二零一四年五月十二日 倫敦時間下午五時正	要約屆滿日期，即接受一切指示之最後期限，為人民幣票據之合資格持有人可參與人民幣票據交換及收購要約之最後日期及時間。
二零一四年五月十三日 倫敦時間下午五時正前	公佈人民幣票據交換及收購要約之結果。
二零一四年五月十九日或前後	交換結算日期。
二零一四年五月二十日或前後	收購結算日期。
二零一四年五月二十日或前後	新票據在新交所上市。

該等要約之條件

發行人完成美元票據交換要約及人民幣票據交換及收購要約之責任須待多項條件(包括下文所列者)達成後方可作實。

無重大不利變動

倘市場於要約備忘錄日期至交換結算日期期間發生任何重大不利變動，則發行人可終止或撤銷該等要約。

人民幣收購要約條件

人民幣收購要約僅在額外新二零一八年票據發售或額外新二零二零年票據發售至少其中一項交割方可完成。倘額外新二零一八年票據發售及額外新二零二零年票據發售並無交割，即使人民幣票據交換要約可能會完成，人民幣收購要約將會終止。

倘發行人在同時發行新票據時收取之美元金額少於發行人應支付之合共人民幣收購代價，發行人將全權酌情有權於人民幣收購要約中按比例減少收購承購之人民幣票據，從而發行人應支付之人民幣收購代價總額等同不少於同時發行新票據所得款項之金額。

新二零二零年票據發行條件

倘根據(1)人民幣票據交換及收購要約；加(2)美元票據交換要約；加(3)同時發行新票據將予發行之所有新二零二零年票據之本金總額少於200,000,000美元，則發行人將不會根據該等要約發行任何新二零二零年票據。倘由於新二零二零年票據發行條件並無達成而概無發行新二零二零年票據，則已給予指示參與其中一項該等要約並已選擇收取新二零二零年票據之任何合資格持有人將獲得新二零一八年票據而非該名合資格持有人在倘新二零二零年票據發行條件獲達成而可能會獲得的新二零二零票據。倘新二零二零年票據發行條件及新二零一八年票據發行條件均未能達成，有關合資格持有人將會保留其舊票據及將不會根據該等要約而獲得任何代價。

新二零一八年票據發行條件

倘根據(1)人民幣票據交換及收購要約；加(2)美元票據交換要約；加(3)同時發行新票據將予發行之所有新二零一八年票據之本金總額少於200,000,000美元，則發行人將不會根據該等要約發行任何新二零一八年票據。倘由於該等條件並無達成而概無發行新二零一八年票據，則已給予指示參與其中一項該等要約並已選擇收取新二零一八年票據或因新二零二零年票據發行條件未達成而本應獲得新二零一八年票據之任何合資格持有人將保留其舊票據，並不會根據該等要約獲得任何代價。

在適用法律之規限下，倘任何條件於要約屆滿日期之前未有達成或獲豁免，則發行人可終止或撤銷該等要約。發行人亦可不時延長美元票據交換要約或人民幣票據交換及收購要約，直至條件達成或獲豁免為止。倘該等要約遭撤銷、終止或因其他原因未完成，則代價、提早參與付款或任何其他款項將不會支付或可予支付予持有人。根據該等要約收購之舊票據將會立即退還予合資格持有人。

儘管發行人現時並無相關計劃或安排，但發行人保留權利在適用法律規限下隨時修訂、修改或豁免該等要約之條款及條件。發行人將按適用法律規定就修訂、修改或豁免發出通知。

該等要約之目的

該等要約及同時發行新票據旨在延長發行人於二零一五年到期的一部分債務之到期時間。

同時發行新票據

發行人正同時另外進行一項發售，以向亞洲及歐洲機構投資者發行及出售新票據。新票據預期由發行人發行及由本公司擔保。同時發行新票據能否完成視乎市況及投資者興趣而定。渣打銀行及UBS作為初步買家及聯席賬簿管理人，負責管理同時發行新票據。

新二零一八年票據之利率及收益率將不會低於每年8.50%。新二零二零年票據之利率及收益率將不會低於每年9.25%。發行人預期同時發行新票據項下出售之任何新票據，將會按相等於或高於該等出售的新票據之本金額100%的發行價出售。

倘新票據獲發行，本集團擬使用同時發行新票據之新票據發行所得款項淨額(i)支付根據該等要約應付代價之現金部分；(ii)支付有關該等要約之任何其他開支；及(iii)如有餘款，償還短期內到期之現有債項及與本集團房地產和設備有關之資本支出。

我們預期於同時發行新票據定價後之營業日公佈同時發行新票據之定價條款，或倘我們決定不進行同時發行新票據(或其中任何部分)，我們將於作出有關決定後盡快作出相關公佈。同時發行新票據預期於提早參與日期後及於要約屆滿日期或之前定價。然而，不能保證同時發行新票據一定會定價，且即使定價，亦不能保證會就額外新二零一八年票據發售或額外新二零二零年票據發售定價或兩者同時定價。

新票據上市

本公司已收到將新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。新票據獲准納入新交所正式上市名單不得視為本公司、發行人或新票據之價值指標。新票據未曾亦將不會申請於香港上市。

近期發展

截至二零一四年三月三十一日止三個月，本集團償還銀行及其他借款合共人民幣2,130,000,000元，並產生額外銀行借款共人民幣3,162,000,000元。於二零一四年二月十九日，發行人發行人民幣2,500,000,000元由本公司擔保於二零一七年到期的6.875%優先票據。

其他資料

有關美元票據交換要約及人民幣票據交換及收購要約之條款及條件的詳細說明，合資格持有人應參閱要約備忘錄。本公司與發行人已委聘渣打銀行及UBS擔任該等要約之交易經理。合資格持有人與該等交易有關之問題應提交予資料、交換及收購代理：

D.F. King & Co., Inc

地址：11th Floor, Citypoint, 1 Ropemaker Street, London, EC2Y 9AW

電話：+44 207 920 9700 or +1 (212) 269 5550

收件人：Damian Watkin/Katerina Papamichael

電郵：Sol@king-worldwide.com

有關本公司之資料

本公司(透過其附屬公司及聯營公司)為中國主要房地產發展商之一。本公司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。

一般事項

本公佈並非購買證券之要約或出售證券之要約邀請，本公佈或當中任何內容不構成任何合約或承擔之基礎。本公佈並不構成法律不允許要約或要約邀請之任何地區的任何形式之要約或要約邀請。本公佈不得於發佈、刊發或派發本公佈屬非法之任何司法權區或向有關司法權區或向有關司法權區之任何居民及／或位於有關司法權區之人士發佈、刊發或派發。

於若干司法權區派發本公佈可能受法律限制。管有本公佈的人士須自行了解及遵守有關限制。本公佈中之前瞻性陳述(包括(其中包括)與該等要約及同時發行新票據有關之陳述)基於現時預期，並非未來事件或結果之保證。未來事件及結果涉及風險、不確定性及假設，難以準確預測。受眾多因素(包括市場及各項舊票據之價格變化、本公司及其附屬公司之業務及財務狀況變化、房地產行業變化及資本市場整體變化)影響，實際事件及結果可能與本公佈中之說明存在很大差別。

不能保證該等要約及同時發行新票據將會完成。發行人保留修訂、撤回或終止該等要約及同時發行新票據之權利(不論是否附帶條件)。發行人可全權酌情修訂或豁免該等要約及同時發行新票據之若干先決條件。由於該等要約及同時發行新票據未必一定會進行，故股東、舊票據持有人及潛在投資者於買賣股份或舊票據時務請審慎行事。

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：

「應計利息」	指	等於舊票據由最近付息日期起至(但不包括)交換結算日期或收購結算日期(視情況而定)之應計未付利息之現金，須以美元支付並按照舊票據之條文計算
「額外新二零一八年票據發售」	指	發行人發售額外新二零一八年票據，作為同時發行新票據的一部分
「額外新二零二零年票據發售」	指	發行人發售額外新二零二零年票據，作為同時發行新票據的一部分
「董事會」	指	董事會
「Clearstream」	指	Clearstream Banking, société anonyme
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於香港聯交所主板上市
「同時發行新票據」	指	發行人同時進行發售，以發行及出售額外新票據，有關新票據將與該等要約中發行之相關新票據構成一個系列
「提早參與日期」	指	二零一四年四月二十八日倫敦時間下午五時正(除非經發行人全權決定延長)

「提早參與付款」	指	發行人按照於提早參與日期前已有效交付(且未有效撤回)之指示向舊票據合資格持有人作出之現金付款
「合資格持有人」	指	按要約備忘錄之釋義，屬位於美國境外並透過Eurostream及Clearstream持有舊票據之非美籍人士(定義見S規例)，或為位於美國境外之非美籍人士(定義見S規例)之利益持有賬戶並透過Eurostream及Clearstream持有舊票據之若干授信人之票據合資格持有人
「Euroclear」	指	Euroclear Bank SA/NV
「交換溢價」	指	人民幣票據交換溢價及美元票據交換溢價
「交換結算日期」	指	預期為要約屆滿日期(即二零一四年五月十九日)後第五個營業日或前後(除非該等要約獲延長、修訂或提早終止)
「零碎現金付款」	指	以美元現金支付等於合資格持有人有權根據人民幣票據交換及收購要約可獲得之任何零碎新票據之本金額
「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
「指示」	指	舊票據合資格持有人透過Euroclear或Clearstream提交或呈送之電子指示，以收購或交換舊票據
「發行人」	指	Shui On Development (Holding) Limited，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司

「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則
「新二零一八年票據」	指	發行人將予發行之新票據，將於交換結算日期第四週年到期並將由交換結算日期起計息
「新二零二零年票據」	指	發行人將予發行之新票據，將於交換結算日期第六週年到期並將由交換結算日期起計息
「新二零一八年票據發行條件」	指	本公佈內所述發行人發行新二零一八年票據前須達成之條件
「新二零二零年票據發行條件」	指	本公佈內所述發行人發行新二零二零年票據前須達成之條件
「新票據」	指	新二零一八年票據或新二零二零年票據或兩者
「該等要約」	指	美元票據交換要約與人民幣票據交換及收購要約之統稱
「要約屆滿日期」	指	二零一四年五月十二日倫敦時間下午五時正(除非經發行人全權決定延長或提早終止)
「要約備忘錄」	指	美元票據交換要約備忘錄與人民幣票據交換及收購要約備忘錄之統稱
「舊票據」	指	人民幣票據及美元票據之統稱
「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
「S規例」	指	美國證券法S規例
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

「人民幣票據」	指	發行人發行之本金總額人民幣3,500,000,000元以美元結算之7.625%優先票據(普通編號058417629；ISIN編號XS0584176290)，於新交所上市
「人民幣票據交換及收購要約」	指	人民幣票據交換要約與人民幣票據收購要約之統稱
「人民幣票據交換及收購要約備忘錄」	指	就人民幣票據交換及收購要約以電子形式向人民幣票據合資格持有人發出之日期為二零一四年四月十四日之交換及收購要約備忘錄
「人民幣票據交換溢價」	指	人民幣票據本金額每人民幣100,000元為284.60美元之現金
「人民幣票據交換要約」	指	發行人為交換人民幣票據而提出之要約，須按照人民幣票據交換及收購要約備忘錄所載之條款及受當中所載之條件規限
「人民幣票據收購代價」	指	就人民幣票據本金額每人民幣100,000元而言，金額為16,546.10美元之現金加提早參與付款(如適用)每人民幣100,000元的122.00美元加應計利息
「人民幣票據收購要約」	指	發行人為購買人民幣票據而提出之要約，須按照人民幣票據交換及收購要約備忘錄所載之條款及受當中所載之條件規限
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「渣打銀行」	指	渣打銀行，為該等要約之其中一名交易經理與發售及出售新票據之其中一名初步買家及聯席賬簿管理人
「收購結算日期」	指	預期為二零一四年五月二十日(即交換結算日後一個營業日)或前後
「UBS」	指	UBS AG，香港分行，為該等要約之其中一名交易經理與發售及出售新票據之其中一名初步買家及聯席賬簿管理人

「美國」	指	美利堅合眾國，其領土、屬地及服從其司法管轄的所有地區
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「美元票據」	指	發行人發行之本金總額875,000,000美元之9.75%優先票據(普通編號074530583；ISIN編號XS0745305838)，於新交所上市
「美元票據交換要約」	指	發行人按美元票據交換要約備忘錄之條款及在其當中所載條件規限下提出之交換要約
「美元票據交換要約備忘錄」	指	就美元票據交換要約以電子形式向美元票據合資格持有人發出之日期為二零一四年四月十四日之交換要約備忘錄
「美元票據交換溢價」	指	美元票據本金額每1,000美元之金額為45.00美元之現金
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)
「撤銷期限」	指	合資格持有人根據該等要約可撤銷所給予指示之截止時間，為二零一四年四月二十八日倫敦時間下午五時正(除非延長或終止)
「%」	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，二零一四年四月十四日

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