

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)或為其賬戶或利益發售或出售。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

Shui On Development (Holding) Limited

於二零一八年到期之178,980,000美元8.700%優先票據及
於二零二零年到期之87,020,000美元9.750%優先票據

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。

茲提述本公司於二零一四年四月十四日、二零一四年四月二十三日及二零一四年四月二十九日刊發之公佈，內容有關發行人建議發售將由本公司擔保之新票據。

董事會欣然宣佈於二零一四年四月三十日(香港時間)，本公司及發行人就有關發行人發行本金總額178,980,000美元8.700%於二零一八年到期之優先票據及87,020,000美元9.750%於二零二零年到期之優先票據與渣打銀行及瑞銀訂立購買協議。

本集團擬動用新票據之所得款項淨額(i) 支付根據美元票據交換要約以及人民幣票據交換及收購要約應付之代價之現金部分(包括但不限於任何溢價、應計利息或零碎金額)；(ii) 支付與美元票據交換要約及人民幣票據交換及收購要約有關之任何其他代價或開支；及(iii) 倘有餘款，則用作償還將於短期內到期之現有債務及撥付有關本集團房地產或設備之資本開支。本集團可按市況之變化調整計劃，因而重新分配所得款項之用途。

新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。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。

緒言

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。

茲提述本公司於二零一四年四月十四日、二零一四年四月二十三日及二零一四年四月二十九日刊發之公佈，內容有關發行人建議發售將由本公司擔保之優先票據。

董事會欣然宣佈於二零一四年四月三十日(香港時間)，本公司及發行人就有關發行人發行本金總額 178,980,000 美元 8.700% 於二零一八年到期之優先票據及本金總額 87,020,000 美元 9.750% 於二零二零年到期之優先票據與渣打銀行及瑞銀訂立購買協議。

購買協議

日期

二零一四年四月三十日

購買協議之訂約方

- (a) Shui On Development (Holding) Limited 為新票據發行人；
- (b) 本公司為發行人於新票據及契據下責任之擔保人；及
- (c) 渣打銀行及瑞銀為新票據之初始購買人。

渣打銀行及瑞銀為聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人，負責管理新票據之發售及銷售。

經作出一切合理查詢後，盡董事所知、所悉及所信，渣打銀行及瑞銀為獨立第三方，且並非本公司之關連人士。

新票據及母公司擔保並未及將不會根據美國證券法登記。新票據僅會由渣打銀行及瑞銀在美國境外發售，符合美國證券法 S 規例之規定及將不會向美國人士(定義見美國證券法 S 規例)或為其賬戶或利益發售或出售。新票據概不會向香港公眾發售，新票據亦不會向本公司任何關連人士初步配售，惟符合美元票據交換要約及人民幣票據交換及收購要約之條款除外。

票據之主要條款

發售之新票據

待完成之若干條件達成後，發行人將發行本金總額 178,980,000 美元之新二零一八年票據及本金總額 87,020,000 美元之新二零二零年票據。新二零一八年票據將於二零一八年五月十九日到期，而新二零二零年票據將於二零二零年五月十九日到期，惟根據新票據條款提早贖回則除外。

發售價

新二零一八年票據發售價將為新二零一八年票據本金額的 100%。新二零二零年票據發售價將為新二零二零年票據本金額的 100%。

利息

新二零一八年票據將按每年8.700%之利率計息，自二零一四年十一月十九日起於每年的五月十九日及十一月十九日每半年於期末支付。新二零二零年票據將按每年9.750%之利率計息，自二零一四年十一月十九日起於每年的五月十九日及十一月十九日每半年於期末支付。

新票據之地位

新票據為發行人的一般債務並由本公司按優先基準擔保。新票據：(1) 較任何明示為償付權利後償於新票據之發行人現有或未來債務享有優先償付權利；(2) 至少享有與發行人所有其他無抵押、非後償債務同等權益之償付權利(惟須受有關後償債務根據適用法律之任何優先權所規限)；(3) 按優先基準由本公司擔保，惟須受若干限制所規限；(4) 實際後償於發行人及本公司之有抵押債務(如有)，並以作為抵押物之資產價值為限；及(5) 實際後償於本公司附屬公司(發行人除外)之所有現有及未來債務。

母公司擔保之地位

本公司將擔保妥當及準時支付票據之本金、溢價(如有)及利息及新票據下應付之所有其他款項。本公司為控股公司，而新票據將實際後償於本公司附屬公司(發行人除外)之所有債務及其他負債。

母公司擔保為：(1) 本公司之一般債務；(2) 實際後償於本公司之有抵押債務，並以作為抵押物之資產價值為限；(3) 較任何明示為償付權利後償於母公司擔保之本公司所有未來債務享有優先償付權利；及(4) 至少與本公司所有其他無抵押、非後償債務享有同等權益(惟須受有關後償債務根據適用法律之任何優先權所規限)。

違約事件

新票據項下之違約事件包括(其中包括)：(1) 未能支付於到期日、提早到期、贖回或其他情況下已到期及應付之有關係列新票據之本金(或其溢價(如有))；(2) 未能支付

已到期及應付之有關係列新票據之利息，而該違約情況持續期間達連續30日；(3) 未能履行或違反有關係列新票據項下之若干契諾；(4) 本公司、發行人或任何受限制附屬公司未能履行或違反契約或有關係列新票據項下之任何其他契諾或協議(不包括上述第(1)、(2)或(3)項列明之違約事件)，而在有關係列新票據之受託人或有關係列新票據之本金總額25%或以上之持有人發出書面通知後該等違約或違反情況持續期間達連續30日；(5) 本公司、發行人或任何受限制附屬公司於償還債務方面違約，未償還本金總額合共10,000,000美元或以上；(6) 本公司、發行人或任何受限制附屬公司被判敗訴之一份或多份支付款項最終判決或命令尚未支付或解除，而自作出最終判決或命令之日後已達連續60日，致使所有該等最終判決或命令之未付或未解除欠款總額超過10,000,000美元；(7) 本公司、發行人或任何受限制附屬公司被下令非自願破產或無償債能力之司法程序已開始，而該等非自願破產或無償債能力之司法程序於連續60日期間仍未解除及未擱置；(8) 本公司、發行人或任何受限制附屬公司已開始或已同意自願破產或無償債能力之司法程序；及(9) 本公司否認或不承認其於母公司擔保項下之責任，或除契約准許外，該母公司擔保被裁定為不可強制執行或無效或因任何原因而不再完全有效。

倘發生違約事件(不包括上述第(7)及(8)項列明之違約事件)及根據契約仍然持續，有關係列新票據之受託人可以(須於當時未償付有關係列新票據本金總額至少25%持有人之要求下)向發行人發出書面通知，聲明有關係列新票據之本金、溢價(如有)及應計而未付之利息立即到期及應付。於作出提早到期聲明後，該等本金、溢價(如有)及應計而未付之利息須立即到期及應付。倘本公司、發行人或任何受限制附屬公司發生上述第(7)及(8)項列明之違約事件，新票據當時之未償還本金、溢價(如有)及應計而未付之利息須自動立即到期及應付，而有關係列新票據之受託人或關係列新票據之任何持有人或任何其他人士毋須作出任何聲明或其他行動。

契諾

新票據、契約及母公司擔保將限制發行人及本公司之能力及彼等之受限制附屬公司之能力，以進行下列各項(其中包括)：

- (a) 產生額外債務及發行不合格股或優先股；
- (b) 就股本宣派股息或購買或贖回股本；
- (c) 作出投資或其他指定受限制付款；
- (d) 發行或出售彼等之受限制附屬公司股本；
- (e) 擔保債務；
- (f) 與股東或聯屬人士訂立交易；
- (g) 設立留置權；
- (h) 訂立售後租回交易；
- (i) 出售資產；
- (j) 訂立協議以限制彼等之受限制附屬公司派付股息、轉讓資產或公司相互貸款之能力；
- (k) 進行整合或合併；及
- (l) 從事不同的業務活動。

該等契諾受若干重要資格及例外情況所限。

新二零一八年票據選擇性贖回

於新二零一八年票據到期日前任何時間，發行人可按其選擇贖回全部或部分新二零一八年票據，贖回價相等於贖回新二零一八年票據本金額的100%加上於贖回日期之適用溢價(如契約所載)及截至贖回日期(但不包括該日)應計而未付之利息(如有)。

發行人可於新二零一八年票據到期日前任何時間及不時以股權發售中進行的一次或多次銷售本公司普通股的所得現金款項淨額，按相等於新二零一八年票據本金額的108.700%另加截至贖回日期(但不包括該日)的應計而未付之利息(如有)的贖回價，

贖回新二零一八年票據本金總額最多35%；惟在各次贖回後，須有於原發行日已發行的新二零一八年票據本金總額最少65%尚未償付，而任何有關贖回乃於相關股權發售完成後60天內進行。

選擇性贖回條文受契約條款及條件所規限。

新二零二零年票據選擇性贖回

發行人可按其選擇於二零一七年五月十九日或之後任何時間及不時贖回全部或部分新二零二零年票據，贖回價相等於下列本金額百分比加截至贖回日期(但不包括該日)應計而未付之利息(如有)(倘於下文所示年度各年五月十九日開始之十二個月期間內贖回)。

期間	贖回價
二零一七年	104.875%
二零一八年	102.438%
二零一九年及其後	101.219%

發行人可按其選擇於二零一七年五月十九日前任何時間贖回全部或部分新二零二零年票據，贖回價相等於贖回新二零二零年票據本金額的100%加上於贖回日期之適用溢價(如契約所載)及截至贖回日期(但不包括該日)應計而未付之利息(如有)。

發行人可於二零一七年五月十九日前任何時間及不時以股權發售中進行的一次或多次銷售本公司普通股的所得現金款項淨額，按相等於新二零二零年票據本金額的109.750%另加計至贖回日期(但不包括該日)的應計而未付之利息(如有)的贖回價，贖回新二零二零年票據本金總額最多35%；惟在各次贖回後，須有於原發行日已發行的新二零二零年票據本金總額最少65%尚未償付，而任何有關贖回乃於相關股權發售完成後60天內進行。

選擇性贖回條文受契約條款及條件所規限。

所得款項之建議用途

本集團擬動用新票據之所得款項淨額(i) 支付根據美元票據交換要約以及人民幣票據交換及收購要約應付之代價之現金部分(包括但不限於任何溢價、應計利息或零碎金額)；(ii) 支付與美元票據交換要約及人民幣票據交換及收購要約有關之任何其他代價或開支；及(iii) 倘有餘款，則用作償還將於短期內到期之現有債務及撥付有關本集團房地產或設備之資本開支。本集團可按市況之變化調整計劃，因而重新分配所得款項之用途。

一般事項

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優質住宅、辦公樓、零售、娛樂及文化物業之開發、銷售、租賃、管理及長期持有。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。

上市

新票據已獲原則上批准於新交所上市。新交所對本公佈內所載任何陳述或所表達之意見或所載報告是否正確概不承擔任何責任。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。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「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，其股份在香港聯交所主板上市

「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股權發售」	指	本公司普通股的任何私人配售或公開發售；惟本公司從有關發售中所收取的現金所得款項總額合計不得少於20,000,000美元
「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
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「契約」	指	本公司(作為擔保人)與Shui On Development (Holding) Limited(作為新票據發行人)及德意志信託(香港)有限公司(作為新票據受託人)將予訂立並將據此發行新票據之書面協議其中之一或兩者
「發行人」	指	Shui On Development (Holding) Limited，一家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
「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178,980,000美元於二零一八年到期之8.700%優先票據
「新二零二零年票據」	指	發行人將予發行之87,020,000美元於二零二零年到期之9.750%優先票據
「新票據」	指	新二零一八年票據及新二零二零年票據其中之一或兩者
「票據發行」	指	由發行人發行並由本公司擔保之新票據
「原發行日期」	指	根據新票據原發行新票據日期

「母公司擔保」	指	本公司就發行人於新票據項下之責任所提供之擔保
「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地區
「購買協議」	指	由本公司、發行人、渣打銀行及瑞銀就票據發行而訂立日期為二零一四年四月三十日之協議
「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元於二零一五年到期以美元結算之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 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
「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	新加坡證券交易所有限公司
「渣打銀行」	指	渣打銀行，為新票據發售及銷售之初始購買人及聯席賬簿管理人之一

「瑞銀」	指	瑞士銀行香港分行，為新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美元於二零一五年到期之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之日期為二零一四年四月十四日之交換要約備忘錄
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)
「%」	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，二零一四年四月三十日

於本公佈日期，本公司的執行董事為羅康瑞先生(主席)、尹焯強先生及黃勤道先生；本公司的非執行董事為黃月良先生；以及本公司的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