

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。



**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)

**有關美元票據交換要約及  
人民幣票據交換及收購要約之新票據之最終主要條款**

交易經理



茲提述本公司日期為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之公佈，其中載有該等要約之主要條款。以下載列新二零一八年票據及新二零二零年票據之最終主要條款：

## 新二零一八年票據

到期日	二零一八年五月十九日	
利息	新二零一八年票據將按年利率8.700%計息，自二零一四年十一月十九日起每半年期末於五月十九日及十一月十九日支付	
選擇性贖回 新二零一八年票據	<p>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，贖回價相等於贖回之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(定義見同時發行新票據之發售備忘錄)及截至贖回日期(但不包括該日)應計而未付之利息(如有)。</p> <p>發行人可於新二零一八年票據到期日前隨時及不時動用於股本發售(定義見同時發行新票據之發售備忘錄)中出售本公司一隻或多隻普通股(定義見同時發行新票據之發售備忘錄)的所得款項現金淨額(定義見同時發行新票據之發售備忘錄)，贖回本金總額最多35%之新二零一八年票據，贖回價相等於新二零一八年票據本金額108.700%，加上截至贖回日期(但不包括該日)應計而未付之利息(如有)；惟於該贖回後，於初始發行日期(定義見同時發行新票據之發售備忘錄)發行之新二零一八年票據之本金總額須有至少65%尚未贖回，且任何該贖回須於相關股本發售(定義見同時發行新票據之發售備忘錄)結束後60天內發生。</p>	
新二零一八年票據 之 ISIN 編號／ 普通編號	ISIN 編號 XS1058142081	普通編號 105814208

## 新二零二零年票據

到期日 二零二零年五月十九日

利息 新二零二零年票據將按年利率9.750%計息，自二零一四年十一月十九日起每半年期末於五月十九日及十一月十九日支付

選擇性贖回  
新二零二零年  
票據

發行人可於二零一七年五月十九日前隨時按其選擇贖回全部或部分新二零二零年票據，贖回價相等於贖回之新二零二零年票據本金額100%，加上於贖回日之適用溢價(定義見同時發行新票據之發售備忘錄)及截至(但不包括)該贖回日之應計而未付之利息(如有)。

發行人可於二零一七年五月十九日或之後隨時及不時贖回全部或部分新二零二零年票據，贖回價相等於下列新二零二零年票據本金額百分比，加上截至(但不包括)該贖回日之應計而未付之利息(如有)，條件為贖回於以下所示年度各年五月十九日開始的十二個月期間內進行：

期間	贖回價
二零一七年 .....	104.875%
二零一八年 .....	102.438%
二零一九年及之後 .....	101.219%

發行人可於二零一七年五月十九日前隨時及不時動用於股本發售(定義見同時發行新票據之發售備忘錄)中出售本公司一隻或多隻普通股(定義見同時發行新票據之發售備忘錄)的所得款項現金淨額(定義見同時發行新票據之發售備忘錄)，贖回本金總額最多35%之新二零二零年票據，贖回價相等於新二零二零年票據本金額109.750%，加上截至(但不包括)該贖回日之應計而未付利息(如有)；惟於該贖回後，於初始發行日期(定義見同時發行新票據之發售備忘錄)發行之新二零二零年票據之本金總額須有至少65%尚未贖回，且任何該贖回須於相關股本發售(定義見同時發行新票據之發售備忘錄)結束後60天內發生。

新二零二零年票據 之 ISIN 編號／ 普通編號	ISIN 編號 XS1058142248	普通編號 105814224
--------------------------------	-------------------------	-------------------

該等要約之其他條款及條件保持不變。

有關條款乃基於假設發行人將接納所遞交的所有指示以交換或提交舊票據，並仍須遵守若干條件，新二零一八年票據發行條件及新二零二零年票據發行條件(各定義見同時發行新票據之發售備忘錄)預期均會達成。

## 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。本公佈並不構成及不能用於有關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本公司證券時務請審慎行事。

## 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：

「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

「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)
「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
「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
「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
「新票據」	指	新二零一八年票據及新二零二零年票據
「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)
「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
「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元以美元結算於二零一五年到期之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	有關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
「新交所」	指	新加坡證券交易所
「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要約
「美元票據交換要約備忘錄」	指	有關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，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