

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)

美元票據交換要約
及
人民幣票據交換及收購要約
的最終結果

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。

本公司宣佈於二零一四年四月十四日開始的該等要約的最終結果。本公司宣佈，於要約屆滿日期：

- (i) 417.79 百萬美元的美元票據 (佔未償付美元票據本金總額 47.75%) 已根據美元票據交換要約獲有效提交供交換為新票據，且無撤回；
- (ii) 155.93 百萬美元的人民幣票據 (參考美元兌人民幣匯率 1 美元兌人民幣 6.1495 元計算) (佔未償付人民幣票據本金總額 27.40%) 已根據人民幣票據交換要約獲有效提交供交換為新票據，且無撤回；及
- (iii) 219.55 百萬美元的人民幣票據 (參考美元兌人民幣匯率 1 美元兌人民幣 6.1495 元計算) (佔未償付人民幣票據本金總額 38.57%) 已根據人民幣票據收購要約獲有效提交供收購，且無撤回。

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。

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、二零一四年四月二十九日及二零一四年四月三十日的公佈，有關公佈載有該等要約的主要條款。

該等要約於二零一四年五月十二日倫敦時間下午五時正屆滿。

- (i) 417.79 百萬美元的美元票據 (佔未償付美元票據本金總額 47.75%) 已根據美元票據交換要約獲有效提交供交換為新票據，且無撤回；
- (ii) 155.93 百萬美元的人民幣票據 (佔未償付人民幣票據本金總額 27.40%) (參考美元兌人民幣匯率 1 美元兌人民幣 6.1495 元計算) 已根據人民幣票據交換要約獲有效提交供交換為新票據，且無撤回；及
- (iii) 219.55 百萬美元的人民幣票據 (佔未償付人民幣票據本金總額 38.57%) (參考美元兌人民幣匯率 1 美元兌人民幣 6.1495 元計算) 已根據人民幣票據收購要約獲有效提交供收購，且無撤回。

發行人將於同時發行新票據中發行 178,980,000 美元之新二零一八年票據並根據美元票據交換要約及人民幣票據交換要約發行 458,047,000 美元之新二零一八年票據，使得新二零一八年票據之本金總額達 637,027,000 美元。發行人將於同時發行新票據中發行 87,020,000 美元之新二零二零年票據並根據美元票據交換要約及人民幣票據交換要約發行 115,467,000 美元之新二零二零年票據，使得新二零二零年票據之本金總額達 202,487,000 美元。

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。

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⁽¹⁾；加 (5) 122.00 美元的提早參與付款；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；加 (3) 應計利息⁽¹⁾。

本公司預期將根據該等要約向合資格持有人支付總代價 844.15 百萬美元 (包括舊票據的應計利息⁽¹⁾)，其中包括：(i) 以美元票據交換要約及人民幣票據交換要約收購的本金總額 573.51 百萬美元的新票據及額外現金代價總額 40.30 百萬美元的舊票據；及 (ii) 根據人民幣票據收購要約的現金代價總額 230.34 百萬美元。根據美元票據交換要約及人民幣票據交換要約的條款有效提交供交換的所有舊票據的交換結算日期預期為二零一四年五月十九日，而根據人民幣票據收購要約的條款有效提交供收購的人民幣票據的收購結算日期預期為二零一四年五月二十日。

⁽¹⁾ 人民幣票據之應計利息乃採用 1 美元兌人民幣 6.1495 元之匯率計算，且計算結果僅作說明之用。將根據人民幣票據交換及收購要約派付予合資格持有人之人民幣票據最終應計利息將按人民幣票據之條文計算。

渣打銀行及瑞銀為交易經理，而D.F. King & Co., Inc.為該等要約的資訊、交換及收購代理。

一般事項

新票據並未根據美國證券法或任何州之證券法登記，且不得在未經註冊或獲美國證券法或適用州證券法豁免註冊的情況下於美國發售或出售。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。

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。

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。

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 |
|--------|---|--|

| | | |
|---------------|---|---|
| 「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 |
| 「提早參與付款」 | 指 | 發行人按照於要約屆滿日期前已有效交付(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Euroclear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Euroclear及Clearstream持有舊票據之若干授信人之舊票據合資格持有人 |
| 「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 |
| 「新票據」 | 指 | 新二零一八年票據或新二零二零年票據或兩者 |
| 「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 |
| 「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 |
| 「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(即交換結算日期後一個營業日)或前後 |
| 「瑞銀」 | 指 | 瑞士銀行，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 | 就美元票據交換要約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) |
| 「%」 | 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，二零一四年五月十三日

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