

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)

**海外監管公告、
新票據發行完成及
根據上市規則第13.18條作出之披露**

本海外監管公告乃根據上市規則第13.09(2)(a)及13.18條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部刊發。

茲提述本公司有關由發行人提呈發售並由本公司擔保之新票據而於二零一四年四月十四日、四月二十三日、四月二十九日、四月三十日及五月十三日刊發之公佈。

董事會欣然宣佈，於二零一四年五月十九日，購買協議項下之所有先決條件已獲達成，契約已簽訂，且新票據發行亦已完成。

緒言

本海外監管公告乃根據上市規則第 13.09(2)(a) 及 13.18 條及香港法例第 571 章證券及期貨條例第 XIVA 部刊發。

茲提述本公司有關由發行人提呈發售並由本公司擔保之新票據而於二零一四年四月十四日、四月二十三日、四月二十九日、四月三十日及五月十三日刊發之公佈。

新票據發行完成

董事會欣然宣佈，於二零一四年五月十九日，購買協議項下之所有先決條件已獲達成，契約已簽訂，且新票據發行亦已完成。

新票據發行包括(i)在同時發行新票據中發行的新二零一八年票據 178,980,000 美元及根據美元票據交換要約及人民幣票據交換要約發行的新二零一八年票據 458,047,000 美元，新二零一八年票據之本金總額為 637,027,000 美元；及(ii)在同時發行新票據中發行的新二零二零年票據 87,020,000 美元及根據美元票據交換要約及人民幣票據交換要約發行的新二零二零年票據 115,467,000 美元，新二零二零年票據之本金總額為 202,487,000 美元。

契約

契約規定，於控制權出現變動時，本公司或發行人將會提出要約按相等於其本金額 101% 之購買價另加購回日期之應計而未付利息(如有)購回有關係列新票據之所有尚未償付票據。

契約項下之控制權變動(其中)包括導致下列任何情況之任何交易：(1)本公司或發行人與另一個人或實體兼併、合併或整合，或另一個人或實體與本公司或發行人兼併或合併，或向另一個人或實體出售本公司或發行人全部或絕大部分資產；或(2)許可持有人為持有本公司或發行人之具投票權股票總投票權少於 35.0% 之實益擁有人；或(3)任何人士或集團(定義見契約)為直接或間接持有較許可持有人實益持有

投票權多之本公司或發行人具投票權股票投票權之實益擁有人；或(4)於新票據發行日期組成本公司或發行人董事會的個別人士，連同董事會選任獲至少三分之二當時在職之董事(身為董事或其選任已於早前獲批准)投票批准之任何新任董事，不再構成本公司或發行人(視情況而定)當時在職董事會之大多數；或(5)採納有關將本公司或發行人清盤或解散之計劃。

務請注意，契約之此等條款乃根據上市規則第 13.18 條而作出披露。

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：

「Clearstream」	指	Clearstream Banking, société anonyme
「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
「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，有關新票據將與美元票據交換要約及人民幣票據交換要約中發行之相關新票據構成一個系列
「董事」	指	本公司董事
「合資格持有人」	指	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
「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	由本公司(作為擔保人)、發行人與DB Trustees (Hong Kong) Limited (作為新票據受託人)訂立日期為二零一四年五月十九日之書面協議其一或兩者，並已據此發行新票據
「發行人」	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
「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	由發行人發行之 637,027,000 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	由發行人發行之 202,487,000 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一或兩者
「新票據發行」	指	由發行人發行及由本公司擔保之新票據發行
「舊票據」	指	人民幣票據及美元票據之統稱
「許可持有人」	指	下列任何或全部人士： (1) 羅康瑞先生； (2) 直接或間接控制羅康瑞先生、受其控制或在其直接或間接共同控制下之任何其他人士； 及 (3) 其股本及具投票權股票均(或如為信託，則當中之實益權益)由(1)及(2)條指明之人士擁有 80% 之任何人士。

「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、渣打銀行及瑞銀就新票據發行而訂立日期為二零一四年四月三十日之協議
「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
「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
「%」	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，二零一四年五月二十日

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