

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，概不可在美國境內發售或出售，或發售或出售予美籍人士或為其利益發售或出售（定義見美國證券法S規例）。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
500,000,000美元於二零一七年可贖回之
高級永久資本證券

茲提述本公司於二零一二年十二月三日約上午八時刊發之公佈，內容有關Shui On Development 建議發售將由本公司擔保之高級永久資本證券。

董事會欣然宣佈於二零一二年十二月三日（香港時間），本公司及 Shui On Development 與德意志銀行、J.P. Morgan、渣打銀行及瑞銀訂立有關 Shui On Development 發行本金總額 500 百萬美元高級永久資本證券之認購協議。

證券發行估計所得款項淨額，在扣除包銷佣金及其他估計開支後，將約為 488 百萬美元。本集團擬使用證券之所得款項淨額為本集團房地產業務之相關資本開支及／或收購、發展、建設或提升資產、土地財產或非土地財產或設備提供資金或償還現有債務，在各情況下，僅以 6.875% 高級票據、7.625% 高級票據、8% 高級票據及 9.75% 高級票據之條款准許為限。本集團可調整前述之收購及開發計劃，以應付不斷改變的市場狀況，並因而重新分配所得款項之用途。證券發行之所得款項淨額於動用前，本集團擬將該等所得款項淨額投資於臨時現金投資。

證券在新交所上市已獲得原則上批准。新交所對本公佈所載任何陳述或所表達之意見或所載報告是否正確概不負責。證券獲准納入新交所正式上市名單，不得視為本公司、Shui On Development 或證券之價值指標。證券未曾亦將不會申請於香港上市。

緒言

茲提述本公司於二零一二年十二月三日約上午八時刊發有關 Shui On Development 建議發售將由本公司擔保之高級永久資本證券之公佈內容。

董事會欣然宣佈於二零一二年十二月三日（香港時間），本公司及 Shui On Development 與德意志銀行、J.P. Morgan、渣打銀行及瑞銀訂立有關 Shui On Development 發行本金總額 500 百萬美元高級永久資本證券之認購協議。

認購協議

日期

二零一二年十二月三日

認購協議之訂約方

- (a) Shui On Development作為證券發行人；
- (b) 本公司作為Shui On Development於證券及信託契據項下義務之擔保人；及
- (c) 德意志銀行、J.P. Morgan、渣打銀行及瑞銀作為證券之聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人。

德意志銀行、J.P. Morgan、渣打銀行及瑞銀作為聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人，負責管理證券之發售及銷售。

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

證券及擔保未曾亦將不會根據美國證券法登記。證券僅會由德意志銀行、J.P. Morgan、渣打銀行及瑞銀於美國境外發售，符合美國證券法S規例之規定，並且不會發售予美籍人士或為美籍人士的利益發售(定義見美國證券法S規例)。證券概不會於香港向公眾發售，證券亦將不會配售予本公司之任何關連人士。

證券之主要條款

發售之證券

待達成若干完成條件後，Shui On Development將發行本金總額500百萬美元之證券，而證券將於二零一七年可贖回。

發售價

證券之發售價將為證券本金額之100%。

分派

證券賦予權利自二零一二年十二月十日(包括該日)起期間按下述適用分派率收取分派，分派自二零一三年六月十日起每半年期末於每年六月十日及十二月十日以美元派付。證券適用分派率應為：(a)二零一七年十二月十日之前每年10.125%，及(b)就二零一七年十二月十日後每五曆年期間而言，為相關國庫券利率(定義見證券之條款及條件)加上初步息差每年9.487%及遞增利率3.00%。

違反契諾或控權變動後的遞增分派

倘(a)Shui On Development未能遵守證券之條款及條件所載任何契諾而該違反持續，或(b)Shui On Development於發生控權變動(定義見條款及條件)後並無贖回證券，或未能作出或完成購買要約，則自該控權變動發生之日(包括該日)起之當時適用分派率應增加每年3.00%，惟分派率之最高增加總額應為每年3.00%。

證券之地位

證券將為Shui On Development之直接、非從屬及(惟受證券之條款及條件規限)無抵押債務，本身在任何時候均享有同等地位而不分優先次序。Shui On Development根據證券之付款責任，除適用法律所規定之特殊情況及根據證券之條款及條件規定外，將於任何時候均至少與發行人所有其他現時及未來之無抵押及非從屬債務享有同等地位。

擔保之地位

本公司根據擔保之責任，除適用法律所規定之特殊情況及根據證券之條款及條件規定外，將於任何時候均至少與本公司所有其他現時及未來之無抵押及非後償債務享有同等地位。

契諾

除若干例外情況外，證券、信託契據及擔保將限制Shui On Development及本公司之能力及彼等各自之受限制附屬公司(定義見證券之條款及條件)(視乎情況而定)之能力，以進行下列各項(其中包括)：

- (a) 產生額外債務及發行優先股；
- (b) 與股東或聯屬人士訂立交易；
- (c) 設立留置權；
- (d) 訂立售後租回交易；及
- (e) 出售資產。

贖回

證券屬永久證券，且無固定贖回日期。於二零一七年十二月十日及於其後各年的六月十日及十二月十日，Shui On Development可藉發出不少於30日或多於60日通告而悉數(惟非部分)贖回證券，贖回價相當於其本金額另加釐定贖回日期(惟該日除外)應計之任何分派(包括根據證券之條款及條件遞延之任何分派以及該等遞延分派之利息)。

倘開曼群島或香港有關支付額外稅項方面出現若干變動(詳情見證券之條款及條件)，則Shui On Development可按證券之本金額另加根據證券之條款及條件遞延之所有未償分派以及該等遞延分派之利息(如有)及釐定贖回日期應計之任何分派選擇隨時悉數(惟非部分)贖回證券。此外，Shui On Development可選擇悉數(惟非部分)贖回證券，贖回價相當於(i)倘有關贖回於二零一七年十二月十日前出現，為提早贖回金額(定義見證券之條款及條件)；或(ii)倘有關贖回於二零一七年十二月十日或之後出現，則為其本金額另加釐定贖回當日應計之任何分派(包括根據

證券之條款及條件遞延之任何分派以及該等遞延分派之利息)，(A)倘於發出贖回通告日期前之情況下，原先已發行證券本金額最少90%已獲贖回或購買及註銷；或(B)出現權益不合資格事件且情況持續(定義見證券之條款及條件)；或(C)控制權出現變動且情況持續(定義見證券之條款及條件)；或(D)任何契約遭違反且情況持續(定義見證券之條款及條件)。

進行證券發行之原因

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。

進行證券發行是為本集團之擴充及增長計劃補充資金或償還現有債項。

所得款項之建議用途

證券發行估計所得款項淨額，在扣除包銷佣金及其他估計開支後，將約為488百萬美元。本集團擬使用證券之所得款項淨額為本集團房地產業務之相關資本開支及／或收購、發展、建設或提升資產、土地財產或非土地財產或設備提供資金或償還現有債務，在各情況下，僅以6.875%高級票據、7.625%高級票據、8%高級票據及9.75%高級票據之條款准許為限。本集團可調整前述之收購及開發計劃，以應付不斷改變的市場狀況，並因而重新分配所得款項之用途。證券發行之所得款項淨額於動用前，本集團擬將該等所得款項淨額投資於臨時現金投資。

上市

證券在新交所上市已獲得原則上批准。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。證券獲准納入新交所正式上市名單，不得視為本公司、Shui On Development或證券之價值指標。證券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：

「6.875%高級票據」	指	由Shui On Development於二零一零年十二月二十三日發行並由本公司擔保之本金總額人民幣3,000,000,000元以人民幣計值及以美元償付於二零一三年到期之6.875%高級票據
「7.625%高級票據」	指	由Shui On Development於二零一一年一月二十六日發行並由本公司擔保之本金總額人民幣3,500,000,000元以人民幣計值及以美元償付於二零一五年到期之7.625%高級票據
「8%高級票據」	指	由Shui On Development (Singapore) Pte. Ltd.於二零一二年一月二十六日發行並由本公司及Shui On Development擔保之本金總額250,000,000新加坡元8%二零一五年到期之高級票據
「9.75%高級票據」	指	由Shui On Development於二零一二年二月十六日、二零一二年二月二十九日及二零一二年八月六日發行並由本公司擔保之本金總額875,000,000美元9.75%二零一五年到期之高級票據
「董事會」	指	董事會
「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
「德意志銀行」	指	德意志銀行新加坡分行，為證券發售及銷售之聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人之一
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司

「擔保」	指	本公司就Shui On Development於證券項下之責任所提供之擔保
「香港」	指	中國香港特別行政區
「J.P. Morgan」	指	J.P. Morgan Securities plc，為證券發售及銷售之聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人之一
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「新加坡元」	指	新加坡法定貨幣新加坡元
「證券」	指	將由Shui On Development發行之500百萬美元高級永久資本證券
「證券發行」	指	由Shui On Development發行並由本公司擔保之證券
「新交所」	指	新加坡證券交易所
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0025美元之普通股
「Shui On Development」	指	Shui On Development (Holding) Limited，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
「渣打銀行」	指	渣打銀行，為證券發售及銷售之聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人之一
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「認購協議」	指	由(其中包括)本公司、Shui On Development、德意志銀行、J.P. Morgan、渣打銀行及瑞銀就證券發行而訂立日期為二零一二年十二月三日之協議
「信託契據」	指	本公司(作為擔保人)與Shui On Development(作為證券發行人)及德意志信託(香港)有限公司(作為證券受託人)訂立之書面協議，並將據此發行證券
「瑞銀」	指	瑞士銀行香港分行，為證券發售及銷售之聯席牽頭經辦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
「%」	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，二零一二年十二月四日

於本公佈日期，執行董事為羅康瑞先生(主席)、李進港先生(行政總裁)及尹焯強先生；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