

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。



瑞安房地產
SHUI ON LAND

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)

有關交換及收購要約之新票據 之最終主要條款

獨家交易經理



茲提述本公司日期為二零二零年二月二十日及二零二零年二月二十一日之公佈，其中載有交換及收購要約之主要條款。以下載列新票據之最終主要條款：

新票據

發售之新票據

本金總額美元400,000,000元5.50%於二零二五年三月三日期到期之優先票據。

發售價

新票據本金額的100%。

到期日	二零二五年三月三日。
利息	新票據將按年利率5.50%計息，自二零二零年九月三日起每半年期末於三月三日及九月三日支付。
選擇性贖回新票據	<p>Shui On Development可於二零二三年三月三日或之後隨時及不時贖回全部或部分新票據，贖回價誠如同時發行新票據之要約備忘錄中「票據之說明－選擇性贖回」所載價格加上截至贖回日期(但不包括該日)應計而未付之利息(如有)。</p> <p>於二零二三年三月三日前任何時間，Shui On Development可按其選擇贖回全部或部分新票據，贖回價相等於贖回之新票據本金額的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>Shui On Development可於二零二三年三月三日前任何時間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%之新票據，贖回價相等於新票據本金額105.50%，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>

交付新票據

Shui On Development 預期於二零二零年三月三日或前後在獲得同日結算資金付款後交付新票據，Shui On Development 預期有關日期將為於同時發行新票據之發售備忘錄的日期後第八個營業日(簡稱為「T+8」)。閣下務請注意，新票據初始交易或會受 T+8 結算之影響。參見同時發行新票據之要約備忘錄中「分配計劃」。

新票據之 ISIN 編號／
普通編號

ISIN 編號
XS2113708155

普通編號
211370815

交換及收購要約之其他條款及條件保持不變。

交換及收購要約備忘錄、交換及收購要約備忘錄之第一份補充以及有關交換及收購要約之所有文件可於 <https://bonds.morrowsodali.com/sol> 查閱；或聯繫 Morrow Sodali Ltd，交換及收購要約之資料、交換及收購代理，電話號碼為(倫敦)+44 20 7355 0628 或(香港)+852 2158 8404；或電郵 sol@investor.morrowsodali.com。

有關條款乃基於假設 Shui On Development 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，新票據發行條件預期會達成。

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)與交換及收購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。

不能保證交換及收購要約及同時發行新票據將會完成。Shui On Development保留修訂、撤回或終止交換及收購要約及同時發行新票據之權利(不論是否附帶條件)。Shui On Development可全權酌情修訂或豁免交換及收購要約及同時發行新票據之若干先決條件。由於交換及收購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：

「董事會」	指	董事會
「Clearstream」	指	Clearstream Banking S.A.
「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責任公司，其股份於香港聯交所主板上市
「同時發行新票據」	指	Shui On Development同時進行發售，以發行及出售額外新票據，有關新票據將與交換及收購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	按交換及收購要約備忘錄之釋義，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
「交換及收購要約」	指	就 Shui On Development 未償付於二零二一年到期之 500,000,000 美元 5.70% 優先票據及於二零二一年到期之 500,000,000 美元 6.25% 優先票據提出之交換及收購要約
「交換及收購要約備忘錄」	指	就交換及收購要約以電子形式向舊票據之合資格持有人發出的日期為二零二零年二月二十日的交換及收購要約備忘錄
「交換結算日期」	指	預期為要約屆滿日期第二個營業日(即二零二零年三月三日)或前後(除非交換要約獲延長、修訂或提早終止)
「交換及收購要約備忘錄之第一份補充」	指	日期為二零二零年二月二十日之交換及收購要約備忘錄之第一份補充，其補充交換及收購要約備忘錄所載之條款及條件
「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
「新票據」	指	Shui On Development 將予發行之新票據，將於交換結算日期第五週年到期並將由交換結算日期起計息
「新票據發行條件」	指	本公佈內所述 Shui On Development 發行新票據須達成之條件
「要約屆滿日期」	指	二零二零年二月二十八日倫敦時間下午四時正(除非經 Shui On Development 全權決定延長或提早終止)

「舊票據」	指	本金總額500,000,000美元於二零二一年到期之5.70%優先票據(普通編號155604280；ISIN編號XS1556042809)及本金總額500,000,000美元於二零二一年到期之6.25%優先票據(普通編號195393753；ISIN編號XS1953937536)的統稱，均由Shui On Development發行並於新交所上市
「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
「Shui On Development」	指	Shui On Development (Holding) Limited，一間於開曼群島註冊成立之有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「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，二零二零年二月二十一日

於本公佈日期，執行董事為羅康瑞先生(主席)、孫希灝先生(財務總裁及投資總裁)及羅寶瑜女士；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、白國禮教授、麥卡錫•羅傑博士、邵大衛先生及黎定基先生。

* 僅供識別