

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。

本公佈不構成在美國或任何下述其他司法管轄區出售證券的要約或招攬購買證券的要約：在該等司法管轄區，上述要約、招攬或出售在根據該司法管轄區的證券法律進行登記或獲得資格前屬違法。在未辦理登記手續或未獲適用的登記規定豁免的情況下，不得在美國發售或出售任何證券。凡在美國公開發售任何證券，均須以刊發招股章程之方式進行。該招股章程須載有作出有關發售之公司、其管理層及財務報表之詳盡資料。本公司無意在美國發售任何證券。



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
人民幣 3,000,000,000 元以美元償付 6.875 %
二零一三年到期優先票據

茲提述本公司於二零一零年十二月十三日刊發有關 Shui On Development 建議發售將由本公司擔保之優先票據之公佈。

董事會欣然宣佈於二零一零年十二月十五日(紐約時間)，本公司及 Shui On Development 與德意志銀行、渣打銀行、瑞銀、巴克萊資本及法國巴黎銀行就發行本金總額人民幣 3,000,000,000 元以美元償付 6.875% 二零一三年到期之優先票據訂立購買協議。

扣除包銷佣金及其他估計開支後，估計票據發行所得款項淨額約為439,000,000美元。Shui On Development擬將票據之所得款項淨額用於撥付其經營房地產之資本開支、收購相關業務之資產或業務、償還現有債項，以及作一般企業及營運資金用途。Shui On Development可能會因應市況變動而調整上述收購及發展計劃，因而重新分配所得款項用途。在動用票據發行所得款項淨額前，Shui On Development擬將該等所得款項淨額投入臨時現金投資。

票據原則上已獲准於新交所上市。新交所對本公佈所載任何陳述、意見或報告是否正確概不負責。票據獲准納入新交所正式上市名單不得視為本公司、Shui On Development或票據之價值指標。票據未曾亦將不會申請於香港上市。

緒言

茲提述本公司於二零一零年十二月十三日刊發有關Shui On Development建議發售將由本公司擔保之優先票據之公佈。

董事欣然宣佈於二零一零年十二月十五日（紐約時間），本公司及Shui On Development與德意志銀行、渣打銀行、瑞銀、巴克萊資本及法國巴黎銀行就發行本金總額人民幣3,000,000,000元以美元償付6.875%二零一三年到期之優先票據訂立購買協議。

購買協議

日期

二零一零年十二月十五日

購買協議立約方

- (a) Shui On Development，作為票據發行人；
- (b) 本公司，作為Shui On Development有關票據及契約責任之擔保人；及

(c) 德意志銀行、渣打銀行、瑞銀、巴克萊資本及法國巴黎銀行，作為票據之首次買方。

德意志銀行、渣打銀行及瑞銀為票據發售及銷售之聯席牽頭經辦人兼賬簿管理人，而巴克萊資本及法國巴黎銀行為副經辦人。在作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，德意志銀行、渣打銀行、瑞銀、巴克萊資本及法國巴黎銀行為獨立第三方，並非本公司關連人士。

票據及母公司擔保不曾亦將不會根據美國證券法登記。票據僅會根據美國證券法S規例在美國境外經由德意志銀行、渣打銀行、瑞銀、巴克萊資本及法國巴黎銀行發售。票據不會在香港向公眾發售或向本公司關連人士配售票據。

票據主要條款

所發售票據

在達成若干完成條件之情況下，Shui On Development將發行本金總額人民幣3,000,000,000元之票據，並將以美元償付。除非根據票據條款提前贖回，否則票據將於二零一三年十二月二十三日到期。

發售價

票據發售價將為票據本金額100%，票據以美元償付，兌換率為人民幣6.6566元兌1.00美元，導致美元發售價將為票據本金額每人民幣100,000元為15,022.68425美元。

利息

票據自二零一一年六月二十三日起按年利率6.875%計息，每半年支付前期利息，即每年六月二十三日及十二月二十三日。

付款

Shui On Development及本公司就票據或母公司擔保及／或契約結欠之所有款項及因或根據票據或母公司擔保及／或契約產生或提出之所有申索只可按可動用之美元結算金額以美元支付及結算。

票據償還次序

票據為Shui On Development之一般責任及由本公司優先擔保。票據為(1)優先於Shui On Development現有及日後指明較票據後償之付款責任；(2)至少與Shui On Development其他一切無抵押、非後償債務享有同等地位(除非相關法例規定其他之非後償債務須優先償還)；(3)由本公司優先擔保，惟有若干限制；(4)實際較Shui On Development及本公司有抵押債務(如有)後償，惟以有關之抵押資產價值為限；及(5)實際較Shui On Development附屬公司全部現有及日後債務後償。

母公司擔保次序

本公司將擔保到期及準時按適用美元結算金額支付票據之本金、溢價(如有)及利息，以及所有其他應付款項。由於Shui On Development及本公司均為控股公司，而票據將實際較Shui On Development附屬公司所有債務及其他負債後償。

母公司擔保為：(1)本公司一般責任；(2)實際較本公司已抵押責任後償，以據此抵押之資產之價值為限；(3)優先於本公司所有日後指明較母公司擔保後償之付款責任；(4)至少與本公司其他一切無抵押、非後償債務享有同等地位(除非相關法例規定其他之非後償債務須優先償還)。

違約事項

票據之違約事項包括(其中包括)：(1)未有支付票據到期應付、被縮短到期日、贖回或其他情況下之本金額(或溢價，如有)；(2)未有支付任何票據到期應付利息，且持續違約連續30日；(3)未有履行或違反票據之若干承諾；(4)本公司、Shui On Development或任何受限制附屬公司未有履行或違反契約或票據之任何其他承諾或協議(上文(1)至(3)所述者除外)，而在佔票據本金總額25%或以上之受託人或持有人已發出書面通知後有關違約及違反情況仍然持續達30日；(5)本公司、Shui On Development或任何受限制附屬公司未有履行償還債務，拖欠本金總額合計逾10,000,000美元；(6)本公司、Shui On Development或任何受限制附屬公司一次或多次遭最終裁決或頒令付款而未有付款或解除，且在進入最終裁決或頒令連續60日致

該等最終裁決或頒令項下所有逾期未付款或未解除之總金額超過10,000,000美元；(7)本公司、Shui On Development或任何受限制附屬公司遭非主動破產或無力償債程序而有關非主動破產或無力償債程序連續60日未有撤銷及暫緩；(8)本公司、Shui On Development或任何受限制附屬公司開展或經彼等同意進行主動破產或無力償債程序；及(9)本公司否認或不承認母公司擔保項下之責任，或(除獲契約批准者除外)母公司擔保裁定為不可執行或無效，或基於任何理由不再全面有效；

倘發生有關契約之違約事件(上文(7)及(8)所述者除外)且情況持續，則票據之信託人可以，及應在發生違約時未贖回之本金額不少於25%之票據持有人之要求下必須以書面通知Shui On Development，宣佈票據之本金、溢價(如有)及應計而未付利息即時到期須付。當宣佈提早到期後，有關之本金、溢價(如有)及應計而未付利息即時到期而須支付。倘若發生上文(7)及(8)有關本公司、Shui On Development或任何受限制附屬公司之違約事件，則票據信託人或票據任何持有人或任何其他人士毋須宣佈或採取其他行動，票據之本金、溢價(如有)及應計而未付利息亦自動即時到期須付。

承諾

票據、契約及母公司擔保會限制Shui On Development及本公司及彼等受限制附屬公司有關以下事宜之能力：

- (a) 借入額外債務及發行可贖回股份或優先股份；
- (b) 宣派本身股本之股息或購買或贖回股份；
- (c) 作出投資或其他指定受限制之付款；

- (d) 發行或出售彼等受限制附屬公司之股份；
- (e) 擔保彼等受限制附屬公司之債務；
- (f) 出售資產；
- (g) 設立留置權；
- (h) 訂立售後租回交易；
- (i) 訂立限制彼等受限制附屬公司支付股息、轉讓資產或安排公司間貸款能力之協議；
- (j) 與股東或聯屬公司進行交易；及
- (k) 進行合併。

贖回

二零一三年十二月二十三日(即票據到期日)前任何時間，Shui On Development可自行選擇購回全部或部份票據，而贖回價相等於100%贖回票據本金額之美元結算金額，另加契約內所載截至(但不包括)贖回日期適用之溢價及應計而未付之利息(如有)。

進行票據發行之原因

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房地產開發、銷售、租賃、管理及長期持有優質住宅、辦公樓、零售、娛樂及文化物業。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。

本公司正進行票據發行，為本集團之擴充及增長計劃補充資金。

建議所得款項用途

扣除包銷佣金及其他估計開支後，估計票據發行所得款項淨額約為439,000,000美元。Shui On Development擬將票據之所得款項淨額用於撥付其經營房地產之資本開支、收購相關業務之資產或業務、償還現有債項，以及作一般企業及營運資金用

途。Shui On Development可能會因應市況變動而調整上述收購及發展計劃，因而重新分配所得款項用途。在動用票據發行所得款項淨額前，Shui On Development擬將該等所得款項淨額投入臨時現金投資。

上市

票據原則上已獲准於新交所上市。新交所對本公佈所載任何陳述、意見或報告是否正確概不負責。票據獲准納入新交所正式上市名單不得視為本公司、Shui On Development或票據之價值指標。票據未曾亦將不會申請於香港上市。

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：

「巴克萊資本」	指	巴克萊銀行，為票據發售及銷售之副經辦人之一
「法國巴黎銀行」	指	法國巴黎銀行香港分行，為票據發售及銷售之副經辦人之一
「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，為票據發售及銷售之聯席牽頭經辦人及賬簿管理人之一
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

「契約」	指	本公司作為擔保人，Shui On Development作為票據發行人及DB Trustees (Hong Kong) Limited作為票據受託人訂立之書面協議，票據將據此予以發行
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「票據」	指	Shui On Development將予發行之人民幣3,000,000,000元以美元償付6.875%二零一三年到期之優先票據
「票據發行」	指	由Shui On Development發行票據並由本公司作擔保
「母公司擔保」	指	本公司就Shui On Development根據票據之責任所作出之擔保
「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	本公司與(其中包括) Shui On Development、德意志銀行、渣打銀行、瑞銀、巴克萊資本及法國巴黎銀行就票據發行於二零一零年十二月十五日訂立之協議
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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，為票據發售及銷售之聯席牽頭經辦人及賬簿管理人之一
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「瑞銀」	指	瑞士銀行香港分行，為票據發售及銷售之聯席牽頭經辦人及賬簿管理人之一
「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
「美元結算金額」	指	根據票據(包括母公司擔保)將到期之以人民幣計值之款項或以人民幣為單位之契約，人民幣金額以適用利率計算當日之現貨匯率換算為美元
「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，二零一零年十二月十六日

於本公佈日期，本公司之執行董事為羅康瑞先生(主席兼行政總裁)、王克活先生、尹焯強先生及李進港先生；本公司之非執行董事為梁振英議員；以及本公司之獨立非執行董事為龐約翰爵士、鄭維健博士、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