

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（定義見美國證券法S規例）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）

進一步發行將由本公司擔保之
SHUI ON DEVELOPMENT 之
75,000,000 美元於二零一五年到期之 9.75% 優先票據

茲提述本公司於二零一二年二月二十二日下午一時前刊發之公佈，內容有關Shui On Development建議進一步發行將由本公司擔保之額外票據。

董事會欣然宣佈於二零一二年二月二十二日（香港時間），本公司及Shui On Development與法國巴黎銀行、德意志銀行、渣打銀行及瑞銀訂立有關Shui On Development發行本金總額75,000,000美元於二零一五年到期之9.75%優先票據之購買協議。額外票據於發行時將與於二零一二年二月十六日發行之原先票據合併及構成單一類別票據，並將與原有票據享有同等權益。

估計進一步發行所得款項淨額，在扣除包銷佣金及其他估計開支後，將約為73,000,000美元。本集團擬使用額外票據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%優先票據、7.625%優先票據、8%優先票據及原先票據之條款所准許之範圍為限。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，僅以6.875%優先票據、7.625%優先票據、8%優先票據及原先票據之條款所准許之範圍為限。進一步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。

額外票據在新交所上市已原則上獲得批准。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。額外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。額外票據未曾亦將不會申請於香港上市。

緒言

茲提述本公司於二零一二年二月二十二日下午一時前刊發有關Shui On Development建議進一步發行將由本公司擔保之額外票據之公佈內容。

董事會欣然宣佈於二零一二年二月二十二日（香港時間），本公司及Shui On Development與法國巴黎銀行、德意志銀行、渣打銀行及瑞銀訂立有關Shui On Development發行本金總額75,000,000美元於二零一五年到期之9.75%優先票據之購買協議。

購買協議

日期

二零一二年二月二十二日

購買協議之訂約方

- (a) Shui On Development作為額外票據發行人；
- (b) 本公司作為Shui On Development於額外票據及契約項下義務之擔保人；及
- (c) 法國巴黎銀行、德意志銀行、渣打銀行及瑞銀作為額外票據之初始購買人。

法國巴黎銀行、德意志銀行、渣打銀行及瑞銀作為聯席經辦人及聯席賬簿管理人，負責管理額外票據之發售及銷售。

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

額外票據及母公司擔保未曾亦將不會根據美國證券法登記。額外票據僅會由法國巴黎銀行、德意志銀行、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。額外票據概不會於香港向公眾發售，額外票據亦將不會配售予本公司之任何關連人士。

額外票據之主要條款

發售之額外票據

待達成若干完成條件後，Shui On Development將發行本金總額75,000,000美元之額外票據，而額外票據將於二零一五年二月十六日到期（惟根據額外票據條款提早贖回者除外）。

發售價

額外票據之發售價將為額外票據本金額之100%。

利息

額外票據將按年利率9.75%計息，由二零一二年八月十六日起，每年於二月十六日及八月十六日，每半年支付利息。

額外票據之償還次序

額外票據為Shui On Development之一般債務，並由本公司優先擔保。額外票據：
(1)享有較Shui On Development表明後償於額外票據償付權之任何現有及未來債務為優先的償付權；(2)與Shui On Development所有其他無抵押、非後償債務享有至少同等次序之償付權（惟受適用法律項下該等非後償債務之任何優先權所規限）(3)由本公司優先擔保（受若干限制規限）；(4)實際後償於Shui On Development及本公司之有抵押債務（如有），以該等債務抵押品之資產價值為限；及(5)實際後償於不包括Shui On Development在內之本公司附屬公司之所有現有及未來債務。

母公司擔保之次序

本公司將擔保已到期及準時支付額外票據之本金額（溢價（如有））、利息及所有其他應付款項。鑒於本公司為控股公司，額外票據將實際後償於不包括Shui On Development在內之本公司附屬公司之所有債務及其他負債。

本公司之母公司擔保：(1)為本公司之一般債務；(2)實際後償於本公司之有抵押債務，以該等債務抵押品之資產價值為限；(3)享有較本公司表明後償於該母公司擔保償付權之任何未來債務為優先的償付權；及(4)與本公司所有其他無抵押、非後償債務享有至少同等次序（惟受適用法律項下該等非後償債務之任何優先權所規限）。

違約事件

額外票據項下之違約事件包括(其中包括)：(1)未能支付於到期日、提早到期、贖回或其他情況下已到期及應付之額外票據本金(或其溢價(如有))；(2)未能支付已到期及應付之任何額外票據利息，而該違約情況持續期間達連續30日；(3)未能履行或違反額外票據項下之若干契諾；(4)本公司、Shui On Development或任何受限制附屬公司未能履行或違反契約或額外票據項下之任何其他契諾或協議(不包括上述第(1)、(2)或(3)項列明之違約事件)，而在額外票據受託人或額外票據本金總額25%或以上之持有人發出書面通知後該等違約或違反情況持續期間達連續30日；(5)本公司、Shui On Development或任何受限制附屬公司於償還債務方面違約，未償還本金總額合共10,000,000美元或以上；(6)本公司、Shui On Development或任何受限制附屬公司被判敗訴之一份或多份支付款項最終判決或命令尚未支付或解除，而自作出最終判決或命令之日後已達連續60日，致使所有該等最終判決或命令之未付或未解除欠款總額超過10,000,000美元；(7)本公司、Shui On Development或任何受限制附屬公司被下令非自願破產或無償債能力之司法程序已開始，而該等非自願破產或無償債能力之司法程序於連續60日期間仍未解除及未擱置；(8)本公司、Shui On Development或任何受限制附屬公司已開始或已同意自願破產或無償債能力之司法程序；及(9)本公司否認或不承認其於母公司擔保項下之責任，或除契約准許外，該母公司擔保被裁定為不可強制執行或無效或因任何原因而不再完全有效。

倘發生違約事件(不包括上述第(7)及(8)項列明之違約事件)及根據契約仍然持續，額外票據受託人可以(須於違約事件發生時未償付額外票據本金總額至少25%持有人之要求下)向Shui On Development發出書面通知，聲明該等額外票據之本金(溢價(如有))及應計而未付之利息立即到期及應付。於作出提早到期聲明後，該等本金(溢價(如有))及應計而未付之利息須立即到期及應付。倘本公司、Shui On Development或任何受限制附屬公司發生上述第(7)及(8)項列明之違約事件，額外票據當時之未償還本金(溢價(如有))及應計而未付之利息須自動立即到期及應付，而額外票據受託人或額外票據任何持有人或任何其他人士毋須作出任何聲明或其他行動。

契諾

額外票據、契約及母公司擔保將限制Shui On Development及本公司之能力及彼等各自之受限制附屬公司(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無規限或優先股；
- (b) 就股本宣派股息或購買或贖回股本；
- (c) 作出投資或其他指定受限制付款；
- (d) 發行或出售彼等之受限制附屬公司股本；
- (e) 擔保債務；
- (f) 與股東或聯屬人士訂立交易；
- (g) 設立留置權；
- (h) 訂立售後租回交易；
- (i) 出售資產；
- (j) 訂立協議以限制彼等之受限制附屬公司派付股息、轉讓資產或公司相互貸款之能力；

(k) 進行整合或合併；及

(l) 從事不同的業務活動。

贖回

誠如契約所述，於二零一五年二月十六日（即額外票據到期日）之前任何時間，Shui On Development可按其選擇贖回全部或部分額外票據，贖回價相等於贖回額外票據本金額的100%加上於贖回日期之適用溢價及截至贖回日期（但不包括該日）應計而未付之利息（如有）。

進一步發行之原因

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。

進行進一步發行是為本集團之擴充及增長計劃補充資金。

所得款項之建議用途

估計進一步發行所得款項淨額，在扣除包銷佣金及其他估計開支後，將約為73,000,000美元。本集團擬使用額外票據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%優先票據、7.625%優先票據、8%優先票據及原先票據之條款所准許之範圍為限。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，僅以6.875%優先票據、7.625%優先票據、8%優先票據及原先票據之條款所准許之範圍為限。進一步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

額外票據在新交所上市已原則上獲得批准。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。額外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或額外票據之價值指標。額外票據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%優先票據」	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%優先票據
「7.625%優先票據」	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%優先票據
「8%優先票據」	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擔保之總額250,000,000新加坡元8%二零一五年到期之優先票據
「額外票據」	指	將予發行之75,000,000美元9.75%二零一五年到期之優先票據，將與原先票據合併及構成單一類別
「法國巴黎銀行」	指	法國巴黎銀行香港分行，為額外票據發售及銷售之初始購買人及聯席賬簿管理人之一
「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，為額外票據發售及銷售之初始購買人及聯席賬簿管理人之一
「董事」	指	本公司董事
「進一步發行」	指	由Shui On Development發行並由本公司擔保之額外票據
「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)與Shui On Development(作為額外票據發行人)及德意志信託(香港)有限公司(作為額外票據受託人)訂立之書面協議，並將據此發行額外票據
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「原先票據」	指	由Shui On Development於二零一二年二月十六日發行並由本公司擔保之400,000,000美元於二零一五年到期之9.75%優先票據
「母公司擔保」	指	本公司就Shui On Development於額外票據項下之責任所提供之擔保
「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	由(其中包括)本公司、Shui On Development、法國巴黎銀行、德意志銀行、渣打銀行及瑞銀就進一步發行而訂立日期為二零一二年二月二十二日之協議
「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
「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，為額外票據發售及銷售之初始購買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
「瑞銀」	指	瑞士銀行香港分行，為額外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
「%」	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，二零一二年二月二十二日

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