

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的內容概不負責，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的任何損失承擔任何責任。

本公佈僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購本公佈所述證券的邀請或要約。本公佈所述證券不會根據一九三三年美國證券法(經修訂)(「證券法」)進行登記，且除非根據證券法登記規定獲豁免或為毋須遵守證券法登記規定進行的交易，否則不得在美國境內提呈、出售或交付。於美國進行的任何證券公開發售均須以章程方式進行。有關章程將載有關於本公司及其管理層，以及財務報表的詳細資料。本公司不擬在美國公開發售任何證券。



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)

有關

(1) SHUI ON DEVELOPMENT (HOLDING) LIMITED

發行的人民幣3,500,000,000元以美元償付

於二零一五年到期之7.625%優先票據

(2) SHUI ON DEVELOPMENT (HOLDING) LIMITED

發行的875,000,000美元

於二零一五年到期之9.75%優先票據

(3) SHUI ON DEVELOPMENT (SINGAPORE) PTE. LTD.

發行的250,000,000新加坡元

於二零一五年到期之8%優先票據

及

(4) SHUI ON DEVELOPMENT (HOLDING) LIMITED

發行的500,000,000美元

於二零一七年可贖回之10.125%高級永久資本證券

的同意徵求

* 僅供識別

本公司根據香港法例第 571 章《證券及期貨條例》第 XIVA 部的內幕消息條文(定義見上市規則)及上市規則第 13.09(2)(a) 條發出本公佈。

Shui On Development 將尋求獲得人民幣票據及美元票據的持有人通過電子方式批准分別修訂人民幣票據契約及美元票據契約。

Shui On Singapore 將徵求新加坡元票據的持有人通過實物方式同意修訂新加坡元票據契約。

Shui On Development 亦將於永久證券的持有人會議上，尋求永久證券的持有人以特別決議案方式批准修訂永久證券及信託契據的條款及條件。

建議修訂包括修訂有關人民幣票據、美元票據及新加坡元票據的契約中的若干契諾、永久證券及信託契據的條款及條件(有關債務、受限制付款、留置權、資產出售、與股東及聯屬人士交易以及指定受限制及無限制附屬公司(如適用))，更多詳情載於本公佈。

緒言

Shui On Development 將徵求獲得人民幣票據及美元票據的持有人通過電子方式同意分別修訂人民幣票據契約及美元票據契約，修訂方式的更多詳情載於記錄日期寄發予有關票據持有人的人民幣及美元票據同意徵求聲明(概述於本公佈「優先證券同意徵求」一節內)。

Shui On Singapore 將徵求新加坡元票據的持有人通過實物方式同意修訂新加坡元票據契約，有關方式的更多詳情載於記錄日期寄發予新加坡元票據持有人的新加坡元票據同意徵求聲明(概述於本公佈「優先證券同意徵求」一節內)。

Shui On Development亦將於永久證券的持有人會議上，尋求永久證券的持有人以特別決議案方式批准修訂永久證券及信託契據的條款及條件，更多詳情載於持有人會議通告及同意徵求備忘錄(概述於本公佈「永久證券同意徵求及持有人會議」一節內)。

背景

優先證券同意徵求及永久證券同意徵求的背景概述如下：

本公司於二零一三年十月三十一日宣佈，本公司及中國新天地與Brookfield Property Partners及Brookfield就Brookfield投資訂立投資協議。於Brookfield投資完成前，本公司若干附屬公司將進行集團重組，由此中國新天地集團的資產將包括初步組合(定義見Brookfield公佈)。此外，根據投資協議的條款或其他條文，瑞安房地產集團可不時向中國新天地集團轉讓其他資產，包括瑞安房地產集團的投資物業及固定資產，惟該等資產包括商業房地產及在各種情況下的任何關聯或配套資產及相關營運資金。

建議修訂有關人民幣票據、美元票據及新加坡元票據的契約及永久證券及信託契據的條款及條件的目的為向瑞安房地產集團提供靈活性，以繼續進行Brookfield投資，並可能尋求日後CXTD或其一家附屬公司以(其中包括)重新指定CXTD及其附屬公司(包括但不限於中國新天地)任何一間為「無限制附屬公司」(定義見相關契約及永久證券的條款及條件)，解除票據及永久證券下對瑞安房地產集團與CXTD及其附屬公司之間進行交易(包括有關未來瑞安房地產集團向CXTD及／或其附屬公司出售資產)的若干限制及作出修訂以允許其他類別的許可債務、許可投資及許可留置權(定義見相關契約及永久證券的條款及條件)的方式上市。

有關Brookfield投資的進一步詳情，請參閱Brookfield公佈。

優先證券同意徵求

優先證券同意徵求的主要目的為尋求人民幣票據、美元票據及新加坡元票據各自的相關持有人同意(其中包括)修改有關「債務及優先股限制」、「受限制付款限制」、「留置權限制」、「資產出售限制」、「與股東及聯屬人士的交易限制」、「指定受限制及無限制附屬公司」等契諾的契約條文所規定的契諾及「釋義」一節的有關釋義。

該等建議修訂共同構成單一建議，表示同意的持有人須同意全部建議修訂，而不得選擇性同意若干建議修訂。

根據優先證券同意徵求聲明所載的優先證券同意徵求的條款及條件，

(a) Shui On Development 將支付同意付款如下：

- (i) 向各持有人支付提早同意付款：(i) 人民幣票據本金額每人民幣 100,000.00 元支付美元結算金額人民幣 1,500.00 元及 (ii) 美元票據本金額每 1,000.00 美元支付 15.00 美元(在各情況下，該持有人於提早同意期限或之前以電子同意指示就此有效提供(及未有效撤回)同意)；及
- (ii) 向各持有人支付基本同意付款：(i) 人民幣票據本金額每人民幣 100,000.00 元支付美元結算金額人民幣 750.00 元及 (ii) 美元票據本金額每 1,000.00 美元支付 7.50 美元(在各情況下，該持有人於提早同意期限之後但於屆滿日期或之前以電子同意指示就此有效提供同意)；及

(b) Shui On Singapore 將支付同意付款如下：

- (i) 向各持有人支付提早同意付款：新加坡元票據本金額每 1,000.00 新加坡元支付 15.00 新加坡元(該持有人於提早同意期限或之前就此有效提供(及未有效撤回)同意)；及

- (ii) 向各持有人支付基本同意付款：新加坡元票據本金額每 1,000.00 新加坡元支付 7.50 新加坡元（該持有人於提早同意期限之後但於屆滿日期或之前就有效提供同意）。

預期任何應付同意付款將於付款日期（定義見優先證券同意徵求聲明）或於其後切實可行範圍內盡快支付予該等持有人。

Shui On Development（有關人民幣票據及美元票據）或 Shui On Singapore（有關新加坡元票據）就某類票據支付任何同意付款的責任，視乎 Shui On Development 收到人民幣票據及美元票據的必要同意、Shui On Singapore 收到新加坡元票據的必要同意、Shui On Development 收到永久證券同意及更多詳情載於優先證券同意徵求聲明的其他條件而定。

倘於適用期間內未收到人民幣及美元票據同意、新加坡元票據同意或永久證券同意或優先證券同意徵求聲明的其他同意條件尚未達成或未獲 Shui On Development 或 Shui On Singapore（視情況而定）豁免，則 (i) 建議修訂將不會實行及 (ii) 不會向任何票據的任何持有人支付同意付款。

倘各類尚未償還票據的必要同意於屆滿日期或之前收到及收到永久證券同意，則建議修訂將對各類票據（如適用）的所有持有人具有約束力。然而，表示不同意的持有人將不會收到任何同意付款。

優先證券同意徵求的結果將於本公司網站 www.shuionland.com、新交所網站 www.sgx.com 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 刊登。

永久證券同意及持有人會議

永久證券同意徵求的主要目的為尋求永久證券的持有人批准，於永久證券的持有人會議上，以特別決議案方式（其中包括）修訂永久證券及信託契據的條款及條件中有關「資產出售限制」、「與股東及聯屬人士的交易限制」、「指定受限制及無限制附屬公司」條件的條文及「釋義」一節的有關釋義。

該等建議修訂共同構成單一建議，表示同意的持有人須同意全部建議修訂，而不得選擇性同意若干建議修訂。

根據同意徵求備忘錄規定的條款及條件，同意徵求費僅可由 Shui On Development 向永久證券的持有人支付，而該名持有人已於永久證券提早同意期限(就提早同意費而言)或永久證券屆滿期限(就基本同意費而言)呈交或促使代其提交贊成有關永久證券同意徵求的特別決議案的有效同意指示予製表及資料代理。

同意徵求費將以交付有關結算系統的即時可得資金於付款日期(定義見同意徵求備忘錄)或前後支付，以供分派予永久證券的有關持有人。

Shui On Development 支付任何同意徵求費的責任視乎特別決議案獲通過、Shui On Development 收到人民幣及美元票據同意、Shui On Singapore 收到新加坡元票據同意及更多詳情載於同意徵求備忘錄的其他條件而定。

倘特別決議案未獲通過、於適用期間內未收到人民幣及美元票據同意、新加坡元票據同意或同意徵求備忘錄的其他付款條件尚未達成或未獲 Shui On Development 豁免，則(i)建議修訂將不會實行及(ii)不會向永久證券的任何持有人支付同意徵求費。

為於持有人會議通過，特別決議案需要至少投票票數75%的多數票數。倘獲通過，特別決議案將對永久證券的所有持有人具有約束力，而不論持有人出席或未出席通過特別決議案的持有人會議及是否投票。永久證券的所有持有人應受約束以令任何該等特別決議案相應生效。通過任何該等特別決議案應為證明通過決議案屬正當的決定性證據。

持有人會議的法定人數至少為持有當時未兌換的永久證券本金總額合共50%以上(定義見信託契據)的兩名人士。倘延期，則永久證券持有人的續會的法定人數將至少為持有永久證券的兩名人士(不論彼等當時持有或代表的未兌換的永久證券的本金額)。就永久證券持有人會議法定人數規定而言，總額證書代表的永久證券的持有人應被視為兩名人士，並可就永久證券的本金總額每1,000.00美元投一票。

永久證券同意徵求的結果將於本公司網站 www.shuionland.com、新交所網站 www.sgx.com 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 刊登。

進一步詳情

有關優先證券同意徵求、永久證券同意徵求及特別決議案的條款及條件的詳情，有關持有人應參閱人民幣及美元票據同意徵求聲明、新加坡元票據同意徵求聲明或同意徵求備忘錄及持有人會議通告(視情況而定)。

人民幣及美元票據同意徵求聲明會以電子形式向人民幣票據及美元票據持有人派發。新加坡票據同意徵求聲明會以印刷本形式向新加坡票據持有人派發。關於優先證券同意徵求的任何問題或請求協助，應聯絡徵求代理 J.P. Morgan Securities plc (地址：25 Bank Street, Canary Wharf, London E14 5JP, United Kingdom；電郵：Liability_management_asia@jpmorgan.com；電話：+852 2800 7662)；渣打銀行(地址：Marina Bay Financial Centre, Tower 1, 8 Marina Boulevard, Level 20, Singapore 018981；電郵：Asia-liability.Management@sc.com；電話：+852 3983 8648)。索取優先證券同意徵求聲明的副本，請聯繫製表及資料代理(電郵：sol@king-worldwide.com；電話：+44 207 920 9700 或 +1 (212) 269-5550；網頁：www.king-worldwide.com/sol)。

同意徵求備忘錄會以電子形式向永久證券的持有人派發。關於永久證券同意徵求的任何問題或資料索取，應聯絡徵求代理 J.P. Morgan Securities plc (電話：+852 2800

7662)；渣打銀行(電話：+852 3983 8648)。索取同意徵求備忘錄或有關文件的副本及有關就永久證券同意徵求進行投票程序的問題，應聯繫製表及資料代理(電話：+44 207 920 9700 或 +1 (212) 269-5550；網頁：www.king-worldwide.com/sol)。

有關本公司的資料

本公司(透過其附屬公司及聯營公司)為中國主要房地產發展商之一。本公司主要在中國從事房地產開發、銷售、租賃、管理及長期擁有優質住宅、辦公樓、零售、娛樂及文化物業。

一般事項

本公佈並非有關任何人民幣票據、美元票據、新加坡元票據或永久證券的同意徵求。優先證券同意徵求僅根據優先證券同意徵求聲明及有關文件作出，而永久證券同意徵求僅根據同意徵求備忘錄及有關文件作出(日期均為二零一三年十一月二十日，分別詳細載列優先證券同意徵求及永久證券同意徵求的條款)。

本公佈於若干司法權區的分派可能受法律所限制。獲得本公佈的人士須自行了解及遵守任何有關限制。本公佈所載的任何前瞻性陳述(包括(但不限於)有關優先證券同意徵求及永久證券同意徵求的該等陳述)均基於現時的預測。此等陳述並非未來事件或結果的擔保。未來事件及結果涉及風險、不明朗因素及假設，並難以精確預測。由於許多因素，包括票據及永久證券各自的市場及價格的變動、本公司及其附屬公司業績及財務狀況的變動、房地產行業的變動及整體資本市場的變動，實際事件及結果可能與本公佈所載描述重大不同。

本公司股東及有意投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事。

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：

「基本同意費」	指	永久證券未清償本金額每 1,000.00 美元支付 7.50 美元，並於永久證券提早同意期限後但於永久證券屆滿期限前由呈交或或促使代其提交同意指示的相關持有人投票贊成特別決議案
「基本同意付款」	指	相關發行人就於提早同意期限後但於屆滿日期或之前有效提供的同意向有關票據持有人支付的現金付款
「董事會」	指	董事會
「BPY Bermuda Holdings」	指	BPY Bermuda Holdings Ltd，根據百慕達法律註冊成立的公司
「BPY Bermuda Holdings II」	指	BPY Bermuda Holdings II Ltd，根據百慕達法律註冊成立的公司
「Brookfield」	指	BSREP CXTD Holdings L.P.，根據開曼群島法律組成的獲豁免有限責任合夥公司
「Brookfield 公佈」	指	本公司於聯交所網站 www.hkexnews.hk 刊發的日期為二零一三年十月三十一日的公佈，內容有關 Brookfield 投資
「Brookfield BPY」	指	Brookfield BPY Holdings Inc，根據安大略省法律註冊成立的公司

「Brookfield 投資」	指	Brookfield 於中國新天地的 500,000,000 美元投資，以換取 (1) 中國新天地將予發行的本金總額為 500,000,000 美元的可換股永久證券；(2) 本公司將予發行的 415,000,000 份認股權證 (可予行使以認購 415,000,000 股公司股份)；及 (3) 中國新天地根據投資協議及按照其條款及條件將予發行的額外本金總額最多達 250,000,000 美元的可換股永久證券及本公司根據投資協議及按照其條款及條件將予發行的最多達 27,350,000 份認股權證 (可予行使以認購 27,350,000 股公司股份)
「Brookfield Property Partners」	指	Brookfield L.P、Brookfield BPY、BPY Bermuda Holdings 及 BPY Bermuda Holdings II
「Brookfield L.P」	指	Brookfield Property L.P.，根據百慕達法律組成的有限責任合夥公司
「中國新天地」	指	China Xintiandi Holding Company Limited，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，為 CXTD 的全資附屬公司
「中國新天地集團」	指	中國新天地及其不時的附屬公司
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「公司股份」	指	本公司股本中每股面值 0.0025 美元的普通股
「同意付款」	指	提早同意付款及基本同意付款的統稱
「同意徵求費」	指	提早同意費及基本同意費的統稱
「同意徵求備忘錄」	指	就批准永久證券及信託契據的條款及條件的若干修訂而於二零一三年十一月二十日以電子方式向永久證券持有人寄發的同意徵求備忘錄

「可換股永久證券」	指	中國新天地的美元永久後償可換股證券
「CXTD」	指	中國新天地有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，為本公司全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「提早同意期限」	指	二零一三年十二月五日下午五時正(香港時間)，除非相關發行人全權酌情決定延期
「提早同意費」	指	永久證券未清償本金額每1,000.00美元支付15.00美元，並於永久證券提早同意期限前由呈交或促使代其提交同意指示的相關持有人投票贊成特別決議案
「提早同意付款」	指	相關發行人就於提早同意期限或之前有效提供(及並無有效撤回)的同意向有關票據持有人支付的現金付款
「屆滿日期」	指	二零一三年十二月十日下午五時正(香港時間)，除非相關發行人不時全權酌情決定終止或延展
「特別決議案」	指	將於持有人會議上考慮及酌情通過有關永久證券的特別決議案
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「持有人會議」	指	將於二零一三年十二月十二日下午五時正(香港時間)假座富而德律師事務所辦事處(地址為香港交易廣場二座十一樓)舉行的永久證券持有人會議，持有人將出席並於會議上考慮及酌情通過特別決議案
「香港」	指	中國香港特別行政區

「契約」	指	人民幣票據契約、美元票據契約及新加坡元票據契約的統稱，而「契約」指其中任何一項(倘適用)
「投資協議」	指	本公司、中國新天地、Brookfield及Brookfield Property Partners訂立的日期為二零一三年十月三十一日的投資協議，當中載列Brookfield投資的條款及條件
「發行人」	指	Shui On Development及Shui On Singapore的統稱，而「發行人」指其中任何一方(倘適用)
「上市」	指	全部或任何部份CXTD股份或CXTD一家附屬公司的股份獲准於聯交所或任何其他獲認可投資交易所上市
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「票據」	指	人民幣票據、美元票據及新加坡元票據的統稱
「永久證券」	指	Shui On Development發行的500,000,000美元於二零一七年可贖回的高級永久資本證券(通用代碼為085585371；ISIN編號為XS0855853718)
「永久證券同意」	指	批准特別決議案
「永久證券同意徵求」	指	徵求永久證券的持有人於永久證券的持有人會議上以特別決議案方式批准建議修訂永久證券及信託契據的條款及條件
「永久證券提早同意期限」	指	二零一三年十二月五日下午五時正(香港時間)
「永久證券屆滿期限」	指	二零一三年十二月十日下午五時正(香港時間)

「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
「記錄日期」	指	二零一三年十一月二十日下午五時正(香港時間)
「必要同意」	指	持有一類未清償票據本金總額的至少過半數的持有人須有效提供(及並無撤回)同意以批准建議修訂有關該類別票據的契約
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「人民幣及美元票據同意」	指	取得人民幣票據及美元票據有關的必要同意
「人民幣及美元票據同意徵求聲明」	指	就批准人民幣票據契約及美元票據契約的若干修訂於二零一三年十一月二十日以電子方式向人民幣票據及美元票據持有人發出的同意徵求聲明
「人民幣票據」	指	Shui On Development發行的人民幣3,500,000,000元以美元償付於二零一五年到期的7.625%優先票據(通用代碼為058417629；ISIN編號為XS0584176290)
「人民幣票據契約」	指	Shui On Development(作為發行人)、本公司(作為擔保人)及德意志信託(香港)有限公司(作為受託人)於二零一一年一月二十六日訂立的人民幣票據契約，據此人民幣票據已予發行
「新加坡元」	指	新加坡法定貨幣新加坡元
「優先證券同意徵求」	指	就建議修訂契約徵求票據持有人的同意
「優先證券同意徵求聲明」	指	人民幣及美元票據同意徵求聲明及新加坡元票據同意徵求聲明的統稱

「新加坡元票據」	指	Shui On Singapore發行的250,000,000新加坡元於二零一五年到期的8%優先票據(通用代碼073504422；ISIN編號為SG6S73978214)
「新加坡元票據同意」	指	取得新加坡元票據有關的必要同意
「新加坡元票據同意徵求聲明」	指	就批准新加坡元票據契約的若干修訂於二零一三年十一月二十日以實物方式向新加坡元票據持有人發出的同意徵求聲明
「新加坡元票據契約」	指	Shui On Singapore(作為發行人)、Shui On Development及本公司(作為擔保人)以及德意志信託(香港)有限公司(作為受託人)於二零一二年一月二十六日訂立的新加坡元票據契約，據此新加坡元票據已予發行
「新交所」	指	新加坡證券交易所
「Shui On Development」	指	Shui On Development (Holding) Limited，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「瑞安房地產集團」	指	本集團但不包括中國新天地集團
「Shui On Singapore」	指	Shui On Development (Singapore) Pte. Ltd.，一家於新加坡註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「徵求代理」	指	J.P. Morgan Securities plc及渣打銀行
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「製表及資料代理」	指	D.F. King & Co., Inc
「信託契據」	指	Shui On Development(作為發行人)、本公司(作為擔保人)及德意志信託(香港)有限公司(作為受託人)於二零一二年十二月十日訂立的有關永久證券的信託契據，據此已發行永久證券
「美元」	指	美國法定貨幣美元

「美元票據」	指	Shui On Development發行的875,000,000美元於二零一五年到期的9.75%優先票據(通用代碼為074530583; ISIN 編號為XS0745305838)
「美元票據契約」	指	Shui On Development (作為發行人)、本公司(作為擔保人)及德意志信託(香港)有限公司(作為受託人)於二零一二年二月十六日訂立的美元票據契約，據此美元票據已予發行
「認股權證」	指	由認股權證文據組成並根據其所載條款及條件發行且具有其中所載利益的每份可認購一股公司股份的認股權證
「認股權證文據」	指	將由本公司簽立為契據以構成認股權證的文據
「%」	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，二零一三年十一月二十日

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。