

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)

調整新票據之指示性利率及收益率

交易經理



本公佈由本公司根據上市規則第13.09(2)(a)條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部刊發。

謹此提述本公司日期為二零一四年四月十四日之公佈，當中載有該等要約之主要條款。發行人已對新二零一八年票據及新二零二零年票據各自之指示性利率及收益率作出下列調整：

- 新二零一八年票據之定價指引：發行人預期新二零一八年票據之利率及收益率每年將不會低於8.70%且不會超過8.90%。發行人可根據當前市況調整有關利率及收益率，惟其不會將利率及收益率降至低於每年8.70%；
- 新二零二零年票據之定價指引：發行人預期新二零二零年票據之利率及收益率每年將不會低於9.45%且不會超過9.65%。發行人可根據當前市況調整有關利率及收益率，惟其不會將利率及收益率降至低於每年9.45%。

該等要約之其他條款及條件維持不變。

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。本公佈並不構成法律不允許要約或要約邀請之任何地區之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。管有本公佈之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)與該等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。

不能保證該等要約及同時發行新票據將會完成。發行人保留修訂、撤回或終止該等要約及同時發行新票據之權利(不論是否附帶條件)。發行人可全權酌情修訂或豁免該等要約及同時發行新票據之若干先決條件。由於該等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股份或舊票據時務請審慎行事。

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：

「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公司，其股份於香港聯交所主板上市
「同時發行新票據」	指	發行人同時進行發售，以發行及出售額外新票據，有關新票據將與該等要約中發行之相關新票據構成一個系列
「交換結算日期」	指	預期為要約屆滿日期(即二零一四年五月十九日)後第五個營業日或前後(除非該等要約獲延長、修訂或提早終止)
「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
「發行人」	指	Shui On Development (Holding) Limited，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則

「新二零一八年票據」	指	發行人將予發行之新票據，將於交換結算日期第四週年到期並將由交換結算日期起計息
「新二零二零年票據」	指	發行人將予發行之新票據，將於交換結算日期第六週年到期並將由交換結算日期起計息
「新票據」	指	新二零一八年票據或新二零二零年票據或兩者
「要約屆滿日期」	指	二零一四年五月十二日倫敦時間下午五時正(除非經發行人全權決定延長或提早終止)
「該等要約」	指	美元票據交換要約與人民幣票據交換及收購要約之統稱
「舊票據」	指	人民幣票據及美元票據之統稱
「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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「人民幣票據」	指	發行人發行之本金總額人民幣3,500,000,000元於二零一五年到期以美元結算之7.625%優先票據(普通編號058417629；ISIN編號XS0584176290)，於新交所上市
「人民幣票據交換要約」	指	發行人為交換人民幣票據而提出之要約，須按照人民幣票據交換及收購要約備忘錄所載之條款及受當中所載之條件規限
「人民幣票據交換及收購要約」	指	人民幣票據交換要約與人民幣票據收購要約之統稱
「人民幣票據交換及收購要約備忘錄」	指	就人民幣票據交換及收購要約之日期為二零一四年四月十四日之交換及收購要約備忘錄

「人民幣票據收購要約」	指	發行人為購買人民幣票據而提出之要約，須按照人民幣票據交換及收購要約備忘錄所載之條款及受當中所載之條件規限
「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」	指	美國法定貨幣美元
「美元票據」	指	發行人發行之本金總額875,000,000美元於二零一五年到期之9.75%優先票據(普通編號074530583；ISIN編號XS0745305838)，於新交所上市
「美元票據交換要約」	指	發行人按美元票據交換要約備忘錄之條款及在其當中所載條件規限下提出之交換要約
「美元票據交換要約備忘錄」	指	就美元票據交換要約之日期為二零一四年四月十四日之交換要約備忘錄
「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，二零一四年四月二十三日

於本公佈日期，執行董事為羅康瑞先生(主席)、尹焯強先生及黃勤道先生；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