

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，概不可在美國境內或向美國人士(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)

**交換及收購要約之  
最終結果**

獨家交易經理



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。

本公司公佈，於二零二零年二月二十日開始之交換及收購要約之最終結果。本公司公佈，截至要約屆滿日期，已決定接納已根據收購要約有效提交的 302,049,000 美元之舊美元票據及已根據交換要約有效提交的 89,914,000 美元之舊美元票據，而交換及收購要約之最終結果的詳情如下：

- (i) 64,972,000 美元之舊二零二一年二月美元票據，佔未償付舊二零二一年二月美元票據本金總額總計之 12.99%，已根據交換及收購要約獲有效提交及接納以供交換為新票據；
- (ii) 172,641,000 美元之舊二零二一年二月美元票據，佔未償付舊二零二一年二月票據本金總額總計之 34.53%，已根據交換及收購要約獲有效提交及接納以供收購；
- (iii) 24,942,000 美元之舊二零二一年十一月美元票據，佔未償付舊二零二一年十一月票據本金總額總計之 4.99%，已根據交換及收購要約獲有效提交及接納以供交換為新票據；及
- (iv) 183,414,000 美元之舊二零二一年十一月美元票據，佔未償付舊二零二一年十一月票據本金總額總計之 36.68%，已根據交換及收購要約獲有效提交以供收購，當中本公司在按比例分配後接納 129,408,000 美元，佔未償付舊二零二一年十一月票據本金總額總計之 25.88%。

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。

茲提述本公司日期為二零二零年二月二十日、二零二零年二月二十一日及二零二零年二月二十一日之公佈，有關公佈載有主要條款。

交換及收購要約於二零二零年二月二十八日倫敦時間下午四時正屆滿。本公司已決定接納已根據收購要約有效提交的302,049,000美元之舊美元票據及已根據交換要約有效提交的89,914,000美元之舊美元票據。交換及收購要約之最終結果的詳情如下：

- (i) 64,972,000美元之舊二零二一年二月美元票據，佔未償付舊二零二一年二月美元票據本金總額總計之12.99%，已根據交換及收購要約獲有效提交及接納以供交換為新票據；
- (ii) 172,641,000美元之舊二零二一年二月美元票據，佔未償付舊二零二一年二月美元票據本金總額總計之34.53%，已根據交換及收購要約獲有效提交及接納以供收購；
- (iii) 24,942,000美元之舊二零二一年十一月美元票據，佔未償付舊二零二一年十一月美元票據本金總額總計之4.99%，已根據交換及收購要約獲有效提交及接納以供交換為新票據；及
- (iv) 183,414,000美元之舊二零二一年十一月美元票據，佔未償付舊二零二一年十一月美元票據本金總額總計之36.68%，已根據交換及收購要約獲有效提交以供收購，當中本公司在按比例分配後接納129,408,000美元，佔未償付舊二零二一年十一月票據本金總額總計之25.88%。

Shui On Development將同時發行新票據項下400,000,000美元之新票據以及根據交換要約發行89,914,000美元之新票據，使得新票據之本金總額達489,914,000美元。

交換及收購要約之代價將包括，就每1,000美元本金額之舊美元票據及合資格持有人的選擇而言，(A)就交換要約而言，(1)(a)舊二零二一年二月美元票據之本金額為1,000美元之新票據，及(b)舊二零二一年十一月美元票據之本金額為1,000美元之新票據，無論如何選擇，均會受到與最低面額以及以現金交收代替零碎票據有關之條例之規限；加(2)舊二零二一年二月美元票據之交換溢價19.50美元以及舊二

零二一年十一月美元票據之交換溢價33.40美元；加(3)任何零碎現金付款；加(4)應計利息；或(B)就收購要約而言，(1)舊二零二一年二月美元票據之現金金額為1,019.50美元以及舊二零二一年十一月美元票據之現金金額為1,033.40美元；加(2)應計利息。

本公司預期將根據交換及收購要約向合資格持有人支付總代價402,837,103.75美元(包括舊美元票據之應計利息)，其中包括：(i)根據交換要約中收購及接納之舊美元票據的本金總額89,914,000美元的新票據及額外現金代價總額2,384,805.43美元及(ii)根據收購要約中收購及接納之舊美元票據的現金代價總額310,538,298.32美元。根據交換及收購要約之條款有效提交以供交換或收購(視乎情況而定)之所有舊美元票據之交換結算日期及收購結算日期預期為二零二零年三月三日。

瑞士銀行香港分行作為獨家交易經理及Morrow Sodali Ltd作為交換及收購要約資料、交換及收購代理。

#### 一般事項

新票據並未根據美國證券法或任何州之證券法進行登記，且不得在未經註冊或獲美國證券法或適用州證券法豁免註冊的情況下於美國提呈發售或出售。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。

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(包括市場及各項舊美元票據之價格變化、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。

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。

## 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：

「應計利息」	指	等於舊美元票據由最近付息日期起至(但不包括)交換結算日期或收購結算日期(視情況而定)之應計未付利息之現金(約整至最接近的0.01美元，0.005美元或以上向上調整)，須以美元支付並按照舊美元票據之條文計算
「Clearstream」	指	Clearstream Banking S.A.
「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，其股份於香港聯交所主板上市(股份代號：272)
「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，其將與交換及收購要約中發行之相關新票據構成一個系列
「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持有舊美元票據之非美籍人士(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持有舊美元票據之若干授信人之舊美元票據合資格持有人
「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美元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
「交換要約」	指	由 Shui On Development 提出根據交換及收購要約備忘錄所載條款並在其條件規限下交換舊美元票據的要約
「交換溢價」	指	就舊二零二一年二月美元票據而言，每 1,000 美元本金額之該等舊二零二一年二月美元票據現金金額 19.50 美元，以及就舊二零二一年十一月美元票據而言，每 1,000 美元本金額之該等舊二零二一年十一月美元票據現金金額 33.40 美元
「交換結算日期」	指	預期為要約屆滿日期後第二個營業日(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)
「零碎現金付款」	指	以美元現金(約整至最接近的 0.01 美元，0.005 美元或以上向上調整)支付等於合資格持有人有權根據交換及收購要約可獲得之任何零碎新票據之本金額
「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
「指示」	指	舊美元票據之合資格持有人透過 Euroclear 或 Clearstream 提交或呈送之電子指示，以收購或交換舊美元票據

「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則
「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
「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)
「舊二零二一年 二月美元票據」	指	Shui On Development 發行並於新交所上市之本金總額 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)
「舊二零二一年 十一月美元票據」	指	Shui On Development 發行並於新交所上市之本金總額 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)
「舊美元票據」	指	舊二零二一年二月美元票據及舊二零二一年十一月美元票據的統稱
「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
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「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，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

「收購要約」	指	Shui On Development就每1,000美元本金額之舊美元票據提出根據交換及收購要約備忘錄所載條款並在其條件規限下以現金購買舊美元票據之要約，舊二零二一年二月美元票據之金額為1,019.50美元及舊二零二一年十一月美元票據之金額為1,033.40美元
「收購結算日期」	指	預期為要約屆滿日期後第二個營業日(即二零二零年三月三日)或前後(除非收購要約獲延長、修訂或提早終止)
「瑞士銀行香港分行」	指	瑞士銀行香港分行，為新票據發售及銷售的獨家全球協調人、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，二零二零年三月二日

於本公佈日期，本公司之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；本公司之非執行董事為黃月良先生；以及本公司之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