

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)

將由本公司擔保之

Shui On Development

於二零二九年到期之300,000,000美元9.75%優先票據

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

茲提述本公司日期為二零二六年一月十九日之公佈，內容有關(其中包括)Shui On Development建議發售將由本公司擔保之票據。

董事會欣然宣佈於二零二六年一月十九日(香港時間)，本公司及Shui On Development就有關Shui On Development發行本金總額300,000,000美元9.75%於二零二九年到期之票據與瑞銀及J.P. Morgan訂立購買協議。

票據發行之估計所得款項淨額，於扣除費用、佣金及開支後，將約為 291,000,000 美元。本集團擬將(i) 本次發售的所得款項淨額用於支付 Shui On Development 根據同步購買要約應付的代價及／或開支；及(ii) 餘下結餘(如有)用於再融資其他現有債項及作一般公司用途。

票據在新交所上市已獲得原則上批准。新交所對本公佈內所作出之任何陳述、所表達之意見或所載報告是否正確概不承擔任何責任。票據獲准納入新交所正式上市名單以及票據在新交所上市及掛牌不得視為本公司、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

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

茲提述本公司日期為二零二六年一月十九日之公佈，內容有關(其中包括)建議發售將由本公司擔保之票據。

董事會欣然宣佈於二零二六年一月十九日(香港時間)，本公司及 Shui On Development 就有關 Shui On Development 發行本金總額 300,000,000 美元 9.75% 於二零二九年到期之票據與瑞銀及 J.P. Morgan 訂立購買協議。

購買協議

日期

二零二六年一月十九日

購買協議之訂約方

(a) Shui On Development 為票據發行人；

(b) 本公司為 Shui On Development 於票據及契約項下責任之擔保人；

(c) 瑞銀為獨家全球協調人；及

(d) 瑞銀及 J.P. Morgan 為票據之初步買家。

瑞銀(作為獨家全球協調人)以及瑞銀及 J.P. Morgan (作為聯席賬簿管理人)負責管理票據之發售及出售。

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，瑞銀及 J.P. Morgan 均為獨立第三方，且並非本公司之關連人士。

票據及母公司擔保並未及將不會根據美國證券法登記。票據僅會由瑞銀及 J.P. Morgan 按美國證券法 S 規例在美國境外發售。票據概不會向香港公眾發售，亦不會向本公司任何關連人士初步配售。

票據之主要條款

發售之票據

待完成若干條件後，Shui On Development 將發行本金總額 300,000,000 美元之票據，票據將於二零二九年到期，惟根據票據條款提早贖回則除外。

發售價

發售價將為票據本金額的 98.423%。

利息

票據將按每年 9.75% 之利率計息，自二零二六年七月二十六日起每半年於每年的一月二十六日及七月二十六日支付。

票據之地位

票據為：(1) Shui On Development 的一般債務；(2) 較任何明示為償付權利後償於票據之 Shui On Development 現有或未來債務享有優先償付權利；(3) 至少享有與 Shui On Development 所有其他無抵押、非後償債務同等權益之償付權利(惟須受有關非

後償債務根據適用法律之任何優先權所規限)；(4)按優先基準由本公司擔保，惟須受若干限制所規限；(5)實際後償於 Shui On Development 及本公司之有抵押債務(如有)，並以作為抵押物之資產價值為限；及(6)實際後償於 Shui On Development 附屬公司之所有現有及未來債務。

母公司擔保之地位

本公司將擔保妥當及準時支付票據之本金、溢價(如有)及利息及票據項下應付之所有其他款項。由於本公司為控股公司，票據將實際後償於本公司附屬公司(Shui On Development 除外)之所有債務及其他負債。

母公司擔保為：(1)本公司之一般債務；(2)實際後償於本公司之有抵押債務，並以作為抵押物之資產價值為限；(3)較任何明示為償付權利後償於母公司擔保之本公司所有未來債務享有優先償付權利；及(4)至少與本公司所有其他無抵押、非後償債務享有同等權益(惟須受有關非後償債務根據適用法律之任何優先權所規限)。

違約事件

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票據本金(或其溢價(如有))；(2)未能支付已到期及應付之任何票據利息，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)，而在票據受託人或票據本金總額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20,000,000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20,000,000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，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。

倘根據契約違約事件(不包括上述第(7)及(8)項列明之違約事件)發生及仍然持續，票據受託人可以(但須於票據當時之未償還本金總額至少25%之持有人之要求下)向 Shui On Development 發出書面通知，聲明票據之本金、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，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，而票據受託人或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

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不合資格或優先股；
- (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。

選擇性贖回

自二零二七年七月二十六日起，Shui On Development 可隨時及不時選擇贖回全部或部分票據，贖回價為以下所示本金百分比加上截至贖回日期(不含當日)的應計未付利息(如有)，但須在以下所示期間內贖回。

期間	贖回價
自二零二七年七月二十六日起六個月期間	104.50%
自二零二八年一月二十六日起十二個月期間	102.00%

誠如「票據之說明－選擇性贖回」所述，Shui On Development 可於二零二七年七月二十六日之前任何時間及不時，按相等於所贖回票據本金額 100% 另加於贖回日期之適用溢價及計至贖回日期(但不包括該日)的應計而未付之利息(如有)的贖回價，按其選擇贖回全部或部分票據。

Shui On Development 可於二零二七年七月二十六日之前任何時間及不時以股權發售中進行的一次或多次出售本公司普通股的現金所得款項淨額，按相等於票據本金額的 109.75% 另加計至贖回日期(但不包括該日)的應計而未付利息(如有)的贖回價，贖回票據本金總額最多 35%；惟在各次有關贖回後，須有於原發行日已發行的票據本金總額最少 65% 尚未償付，而任何有關贖回乃於相關股權發售完成後 60 日內進行。

進行票據發行之原因及所得款項淨額擬定用途

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開發及再開發、銷售、租賃、管理及持有優質住宅及多用途物業。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。票據發行之估計所得款項淨額，在扣除費用、佣金及開支後，將約為 291,000,000 美

元。本集團擬將(i) 本次發售的所得款項淨額用於支付 Shui On Development 根據同步購買要約應付的代價及／或開支；及(ii) 餘下結餘(如有)用於再融資其他現有債項及作一般公司用途。

上市

票據在新交所上市已獲得原則上批准。新交所對本公佈內所作出之任何陳述、所表達之意見或所載報告是否正確概不承擔任何責任。票據獲准納入新交所正式上市名單以及票據在新交所上市及掛牌不得視為本公司、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

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零二六年票據」	指	Shui On Development 發行並於新交所上市之本金總額 400,000,000 美元於二零二六年到期之 5.50% 優先票據(普通編號：235822547；ISIN 編號：XS2358225477)
「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獲豁免有限責任公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：272)
「同步購買要約」	指	Shui On Development 於二零二六年一月十九日就以現金購買其未償付二零二六年票據提出的同步購買要約，本金總額最高達 Shui On Development 將予釐定及公佈的金額
「關連人士」、 「附屬公司」	指	各自具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事

「股權發售」	指	本公司普通股的任何私人配售或公開發售；惟本公司從有關發售中所收取的現金所得款項總額合計不得少於20,000,000美元
「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	由本公司(作為擔保人)與Shui On Development(作為票據發行人)及德意志信託(香港)有限公司(作為票據受託人)將訂立之書面協議，並將據此發行票據
「J.P. Morgan」	指	J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited，為發售及出售票據之其中一名初步買家及聯席賬簿管理人
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「票據」	指	建議發行二零二九年到期之300,000,000美元9.75%優先票據
「票據發行」	指	由Shui On Development發行並由本公司擔保之票據
「原發行日」	指	根據契約最初發行票據的日期
「母公司擔保」	指	本公司就Shui On Development於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	由本公司、Shui On Development、瑞銀及J.P. Morgan就票據發行而訂立日期為二零二六年一月十九日之協議

「證券及期貨條例」	指	香港法例第 571 章證券及期貨條例
「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，一家於開曼群島註冊成立之獲豁免有限責任公司，為本公司之全資附屬公司
「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(瑞士銀行為於瑞士註冊成立的有限公司)，為發售及出售票據的獨家全球協調人及其中一名初步買家及聯席賬簿管理人
「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，二零二六年一月十九日

於本公佈日期，本公司之執行董事為羅康瑞先生(主席)、羅寶瑜女士(副主席)、王穎女士(行政總裁)及孫希灝先生(財務總裁及投資總裁)；以及本公司之獨立非執行董事為黎定基先生、沈達理先生、吳雅婷女士、吳港平先生、黎韋詩女士及郭敬文先生。

* 僅供識別