

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)

將由本公司擔保之
Shui On Development

於二零二五年到期之美元400,000,000元5.50%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二零二零年二月二十日之公佈，內容有關Shui On Development建議發售將由本公司擔保之新票據。

董事會欣然宣佈於二零二零年二月二十日(紐約時間)，本公司及Shui On Development就有關Shui On Development發行本金總額美元400,000,000元5.50%於二零二五年到期之優先票據與瑞士銀行香港分行及渣打銀行訂立購買協議。

票據發行之估計所得款項淨額，於扣除費用、佣金及開支後，將約為美元395,250,000元。本集團擬將新票據發行所得款項淨額用於(i)支付根據交換及收購要約應付代價之現金部分(包括但不限於，任何溢價、應計利息或零碎金額)；(ii)支付有關交換及收購要約之任何其他代價或開支；及(iii)如有餘款，償還現有債項及一般公司用途。

新票據在新交所上市已獲得原則上批准。新交所對本公佈所載任何陳述、所表達之意見或所載報告是否正確概不承擔任何責任。新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或新票據之價值指標。新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二零二零年二月二十日刊發之公佈，內容有關Shui On Development建議發售將由本公司擔保之優先票據。

董事會欣然宣佈於二零二零年二月二十日(紐約時間)，本公司及Shui On Development就有關Shui On Development發行本金總額美元400,000,000元5.50%於二零二五年到期之優先票據與瑞士銀行香港分行及渣打銀行訂立購買協議。

購買協議

日期

二零二零年二月二十日

購買協議之訂約方

- (a) Shui On Development為新票據發行人；
- (b) 本公司為Shui On Development於新票據及契約項下責任之擔保人；及
- (c) 瑞士銀行香港分行及渣打銀行為新票據之初始購買人。

瑞士銀行香港分行作為獨家全球協調人及聯席賬簿管理人，以及渣打銀行作為聯席賬簿管理人，負責管理新票據之發售及銷售。

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，瑞士銀行香港分行及渣打銀行為獨立第三方，且並非本公司之關連人士。

新票據及母公司擔保並未及將不會根據美國證券法登記。新票據僅會由瑞士銀行香港分行及渣打銀行按美國證券法S規例在美國境外發售，及將不會向美籍人士(定義見美國證券法S規例)或以其名義或為其利益發售。新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。

新票據之主要條款

發售之新票據

待完成之若干條件達成後，Shui On Development將發行本金總額美元400,000,000元之新票據及新票據將於二零二五年三月三日期到，惟根據新票據條款提早贖回則除外。

發售價

新票據發售價將為新票據本金額的100%。

利息

新票據將按每年5.50%之利率計息，自二零二零年九月三日起每半年於每年的三月三日及九月三日支付。

新票據之地位

新票據為：(1)Shui On Development的一般債務；(2)較任何明示為償付權利後償於新票據之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新票據之本金、溢價(如有)及利息及新票據下應付之所有其他款項。由於本公司為控股公司，新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

新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新票據本金(或其溢價(如有))；(2) 未能支付已到期及應付之任何新票據利息，而該違約情況持續期間達連續30日；(3) 未能履行或違反新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新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)，而在新票據受託人或新票據本金總額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未解除，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支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連續60日仍未解除及未擱置；(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，新票據受託人可以(但於當時未償付新票據本金總額至少 25% 持有人之要求下則須)向 Shui On Development 發出書面通知，聲明新票據之本金、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，當時未償付新票據本金(溢價(如有))及應計而未付之利息須自動立即到期及應付，而新票據受託人或新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

新票據、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之能力(視乎情況而定)，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

Shui On Development 可於二零二三年三月三日或之後隨時及不時贖回全部或部分新票據，贖回價誠如「票據之說明－選擇性贖回」所載價格加上截至贖回日期(但不包括該日)應計而未付之利息(如有)。

誠如「票據之說明－選擇性贖回」所述，於二零二三年三月三日之前任何時間，Shui On Development 可按其選擇贖回全部或部分新票據，贖回價相等於贖回新票據本金額的 100% 加上於贖回日期之適用溢價(如契約所載)及截至贖回日期(但不包括該日)應計而未付之利息(如有)。

Shui On Development 可於二零二三年三月三日之前任何時間及不時以股權發售中進行的一次或多次銷售本公司普通股之所得現金款項淨額，按相等於新票據本金額的 105.50% 另加截至贖回日期(但不包括該日)的應計而未付之利息(如有)的贖回價，贖回新票據本金總額最多 35%；惟在各次贖回後，須有於原發行日已發行的新票據本金總額最少 65% 尚未償付，而任何有關贖回乃於相關股權發售完成後 60 天內進行。

進行票據發行之原因

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。

所得款項之建議用途

票據發行之估計所得款項淨額，於扣除費用、佣金及開支後，將約為美元395,250,000元。本集團擬將新票據發行所得款項淨額用於(i)支付根據交換及收購要約應付代價之現金部分(包括但不限於，任何溢價、應計利息或零碎金額)；(ii)支付有關交換及收購要約之任何其他代價或開支；及(iii)如有餘款，償還現有債項及一般公司用途。

上市

新票據在新交所上市已獲得原則上批准。新交所對本公佈所載任何陳述、所表達之意見或所載報告是否正確概不承擔任何責任。新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 或新票據之價值指標。新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：

| | | |
|-------------------|---|---|
| 「董事會」 | 指 | 本公司董事會 |
| 「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，其股份在香港聯交所主板上市(股份代號：272) |
| 「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 |

| | | |
|-----------|---|--|
| 「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 |
| 「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 |
| 「香港聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「契約」 | 指 | 本公司(作為擔保人)與 Shui On Development (作為新票據發行人)及德意志信託(香港)有限公司(作為新票據受託人)將予訂立之書面協議，並將據此發行新票據 |
| 「上市規則」 | 指 | 香港聯交所證券上市規則 |
| 「新票據」 | 指 | Shui On Development 將予發行於二零二五年到期之美元 400,000,000 元 5.50% 優先票據 |
| 「票據發行」 | 指 | 由本公司擔保之新票據發行 |
| 「原發行日」 | 指 | 根據契約原本發行新票據的日期 |
| 「母公司擔保」 | 指 | 本公司就 Shui On Development 於新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 |
| 「購買協議」 | 指 | 由本公司、Shui On Development 及瑞士銀行香港分行及渣打銀行就票據發行而訂立日期為二零二零年二月二十日之協議 |
| 「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，在開曼群島註冊成立之有限責任公司，為本公司之全資附屬公司 |
| 「渣打銀行」 | 指 | 渣打銀行，為新票據發售及銷售的初始購買人及聯席賬簿管理人之一 |
| 「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，二零二零年二月二十一日

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