

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)

(1) 就未償付 400,000,000 美元 5.50%
於二零二六年到期之優先票據提出購買要約

及

(2) 將由本公司擔保之建議票據發行

聯席交易經理

UBS

J.P. Morgan

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。

於二零二六年一月十九日，Shui On Development就其未償付400,000,000美元於二零二六年到期之5.50%優先票據提出要約，最高達接納金額上限。接納金額上限將不超過新發行金額(定義見下文)。

要約將根據日期為二零二六年一月十九日之收購要約備忘錄(「**收購要約備忘錄**」)所載條款並在其條件規限下作出，且應與收購要約備忘錄一併閱讀，收購要約備忘錄可於交易網站(「**交易網站**」)查閱：<https://projects.sodali.com/sol>，惟須待有效確認及登記。本公佈所用詞彙在文中並無其他界定之情況下應具有收購要約備忘錄所賦予該等詞彙之涵義。

要約之進一步詳情載列如下：

票據說明	普通編號／ ISIN 編號	未償付 本金額 ⁽¹⁾	購買價 ⁽²⁾	購買代價	受限於 要約之金額 ⁽³⁾
400,000,000美元 於二零二六年到期 之5.50%優先票據	235822547/ XS2358225477	400,000,000美元	票據每1,000美元 本金額， 為1,002.50美元	購買價為持有人 有效提交並獲 Shui On Development 接納購買之 票據本金總額， 加上相關應計利息	新發行金額

(1) 於收購要約備忘錄日期。

(2) 購買價不包括應計利息。有關應計利息將根據票據之條款及條件釐定。除支付購買價外，亦需支付與獲接納購買票據相關之任何有關應計利息。

(3) Shui On Development接納購買之票據之本金總額將由其於屆滿期限後全權酌情釐定並通知持有人。於收購要約備忘錄日期，Shui On Development擬接納有效提交之票據，票據本金總額最高不超過新發行金額，惟Shui On Development保留全權及絕對酌情提高接納金額上限的權利。

有關要約之條款及條件之詳細說明，合資格持有人應參閱收購要約備忘錄。

Shui On Development 正進行同時發行新票據，對象為美國境外機構投資者。新票據預期由 Shui On Development 發行及由本公司擔保。

同時發行新票據能否完成須視乎市況及投資者興趣而定。Shui On Development 預期同時發行新票據項下出售之任何新票據，將會按相等於或少於該等出售的新票據之本金額 100% 的發行價出售。

新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。新票據獲准納入新交所正式上市名單以及新票據在新交所上市及掛牌不得視為本公司、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。

股東、票據持有人及潛在投資者謹請注意，要約與同時發行新票據須待收購要約備忘錄所載及本公佈概述之要約及同時發行新票據之先決條件達成或獲豁免後方告完成。不能保證要約及同時發行新票據將會完成。Shui On Development 保留修訂、撤回或終止要約及同時發行新票據的權利(不論是否附帶條件)。Shui On Development 可全權酌情修訂或豁免要約及同時發行新票據之若干先決條件。由於要約及同時發行新票據未必一定會進行，故股東、票據持有人及潛在投資者於買賣本公司證券或票據時務請審慎行事。

要約之介紹

提出要約之原因

提出要約旨在優化 Shui On Development 之資本架構，而要約將由同時發行新票據所得款項撥付。根據要約購買之票據將予註銷。

同時發行新票據所得款項淨額之餘下金額，於支付與要約相關之承諾金額(如有)後，將用於再融資本集團其他現有債項及作一般公司用途。

優先接納權

除認購新票據外，有意根據要約提交其供購買之票據之合資格持有人可(由要約人全權及絕對酌情決定)通過使用投資者代碼(定義見下文)在要約中獲得等同於分配新票據時配發予相關合資格持有人之根據優先指示(定義見本公佈)之票據本金總額之新票據本金總額之優先接納權(「**優先接納權**」)，惟須受收購要約備忘錄所載條件(包括但不限於融資條件)所規限。

任何合資格持有人可聯絡聯席交易經理索取投資者代碼，其聯繫方式詳情載於本公佈。資料及收購代理在收到聯席交易經理提供之若干所需資料後，將向相關合資格持有人提供該投資者代碼。除認購新票據外，有意於要約中提交其票據之合資格持有人收到之唯一參考編號(「**投資者代碼**」)並不構成要約人接納根據要約提交供購買之票據。

要約人可全權及絕對酌情決定將等同根據優先指示之票據本金總額之新票據本金總額之優先接納權於分配新票據時給予相關合資格持有人。倘若合資格持有人提交一項或多項優先指示中的票據之本金總額高於分配新票據時就相關投資者代碼配發予相關合資格持有人之新票據本金總額，要約人可全權及絕對酌情決定將任何該等超額金額(「**超額金額**」)視為非優先指示。

最終接納金額

Shui On Development 目前意向是儘管 Shui On Development 保留權利全權酌情接納顯著高於或顯著少於下述金額之款項或根據要約概不接納該等購買之票據，惟接納金額上限將為新發行金額。倘 Shui On Development 決定根據要約接納有效提交之票據，最終接納金額將由 Shui On Development 於屆滿期限後全權酌情釐定並向持有人公佈。

倘 Shui On Development 決定根據要約接納有效提交之票據而有效提交供購買之票據本金總額高於最終接納金額，Shui On Development 擬按比例接納購買有關票據，從而使根據要約接納購買之有關票據之本金總額不高於最終接納金額。倘優先指示超出最終接納金額，則不會接納非優先指示。

倘 Shui On Development 決定根據要約接納有效提交之票據而有效提交供購買之票據本金總額低於最終接納金額，Shui On Development 擬接納有效提交供購買及已全數有效提交之票據。

要約之比例調整

倘 Shui On Development 決定根據要約接納有效提交之票據而有效提交供購買之票據本金總額高於最終接納金額，Shui On Development 擬首先 (i) 接納提交供購買及已根據優先指示全數有效提交之票據，惟倘優先指示超出最終接納金額，亦將按比例接納優先指示，從而使根據要約接納購買之票據之本金總額不高於最終接納金額，然後 (ii) 按比例接納提交供購買及已根據非優先指示有效提交之票據，從而使根據要約接納購買之票據之本金總額不高於最終接納金額。倘優先指示超出最終接納金額，則不會接納非優先指示。

倘優先指示超出最終接納金額，有關按比例接納(就各優先指示而言)將按有效提交之有關票據本金總額乘以一項等於(i)最終接納金額除以(ii)已根據要約有效提交及分為優先指示之票據本金總額之比例因數計算得出(受限於以下段落中所述因提交票據約整及 Shui On Development 意向而作出的調整)。

倘優先指示並無超出最終接納金額，有關按比例接納(就各非優先指示而言)將按有效提交之有關票據本金總額乘以一項等於(i)最終接納金額減全數提交及接納之優先指示總金額再除以(ii)已根據要約有效提交及分為或指定為非優先指示之票據本金總額之比例因數計算得出(受限於下段所述因提交票據約整及 Shui On Development 意向而作出的調整)。

按此方式進行比例調整每次提交之票據將向下約整至最接近之1,000美元，即票據許可之完整倍數。此外，倘於任何有關比例中，Shui On Development擬按有關方式向每次有效提交之票據應用比例基準致使(a)相關持有人轉讓予 Shui On Development之票據之本金總額至少為最低面額200,000美元及(b)相關持有人餘下票據金額(即按相關提交指示因採用有關比例而未獲接納購買之票據之本金額)至少為最低面額200,000美元，Shui On Development因此擬相應調整適用於任何相關提交指示之比例因數及 Shui On Development可能全數接納或全數拒絕不符合(a)及(b)項所列標準之提交票據。因比例調整而未獲接納之所有有效提交之票據將於結算日期退還予相關持有人。

要約期

要約於二零二六年一月十九日開始並將於二零二六年一月二十七日下午四時正(倫敦時間)結束(有關日期及時間可予延長，「屆滿期限」)，惟根據收購要約備忘錄之規定 Shui On Development全權酌情延長、撤回或終止則除外。

結果

就屆滿期限或之前有效提交之票據之要約結果預期將於二零二六年一月二十八日公佈。Shui On Development將公佈(i)最終接納金額；(ii)根據優先指示有效提交及接納購買票據之本金總額；(iii)根據非優先指示或指定為非優先指示有效提交及接納購買票據之本金總額；(iv)將適用之任何比例因數；(v)於結算日期後仍未償付票據之本金總額；及(vi)結算日期。

購買代價

倘Shui On Development決定根據要約接納有效提交之票據，就自各持有人購買之獲接納票據將於結算日期支付予有關持有人之總金額將為等於(i)有關票據之總購買價及(ii)有關票據之應計利息之總和之金額(約整至最接近之0.01美元，半仙或以上向上調整)。

就應計利息而言，Shui On Development將支付根據要約有效提交及Shui On Development接納購買之所有票據由(包括)緊接結算日期前票據最近付息日期起至(但不包括)結算日期之應計而未付利息。

提交指示

為在要約中提交票據，持有人須透過相關結算系統並根據有關結算系統之規定遞交或安排其代表遞交有效之提交指示且於任何一種情況下資料及收購代理須於屆滿期限前接獲。

提交指示須就本金額不少於200,000美元(即票據之最低面額)及超出該金額之後按1,000美元之完整倍數計值之票據而提交。

如持有人透過銀行、證券經紀或其他中介機構持有票據，建議持有人向有關銀行、證券經紀或中介機構查詢於收購要約備忘錄訂明之期限前需要接獲持有人參與或(在允許撤銷之有限情況下)撤銷參與要約的指示。任何該等中介機構及各結算系統就遞交提交指示設定之期限將早於收購要約備忘錄訂明之有關期限。

僅直接參與者可遞交提交指示。持有人如非直接參與者，須安排透過其持有票據之直接參與者代表其於有關結算系統訂明之期限前向相關結算系統遞交提交指示，而有關期限將早於收購要約備忘錄訂明之期限。

由於潛在之比例調整，代表每名實益擁有人須另行提交一份提交指示。

提交指示一經有效提交，不得撤回，惟在收購要約備忘錄所述之有限情況下則除外。

指示性時間表

以下為列示基於收購要約備忘錄載列日期之要約時間之一項可能結果的指示性時間表。此時間表可予變更，其日期及時間可由 Shui On Development 按收購要約備忘錄所述要約條款予以延長或修改。因此，實際時間表可能與以下時間表有明顯差別。

日期	行動
二零二六年一月十九日	公佈要約及發行新票據之意向 透過結算系統公佈要約，以及公佈發行新票據之意向，並於香港聯交所、新加坡證券交易所及交易網站刊發有關要約及同時發行新票據之發行公佈。合資格持有人可於交易網站查閱以及向資料及收購代理索取收購要約備忘錄。
二零二六年一月十九日 或前後	新票據之定價 要約人預期進行新票據定價之日期。 概不保證新票據一定會及時定價或結算。

日期	行動
二零二六年一月二十六日 或前後	<p>新票據結算</p> <p>發行新票據之預期結算日期。</p> <p>概不保證新票據一定會及時定價或結算。</p>
二零二六年一月二十七日 倫敦時間十六時	<p>屆滿期限</p> <p>資料及收購代理就使合資格持有人能夠參與要約而接獲所有有效提交指示之期限。</p>
二零二六年一月二十八日 或前後	<p>公佈結果</p> <p>要約人透過結算系統公佈及於香港聯交所、新加坡證券交易所及交易網站刊發：(i) 最終接納金額；(ii) 根據優先指示有效提交及接納購買票據之本金總額；(iii) 根據非優先指示或指定為非優先指示有效提交及接納購買票據之本金總額；(iv) 任何分為或指定為非優先指示之票據將適用之任何比例因數；(v) 於結算日期後仍未償付票據之本金總額；及 (vi) 結算日期。</p>
二零二六年一月二十九日 或前後	<p>要約結算</p> <p>要約之預期結算日期。</p>

如持有人透過銀行、證券經紀或其他中介機構持有票據，建議持有人向有關銀行、證券經紀或中介機構查詢於上文訂明之期限前需要接獲持有人參與或(在允許撤銷之有限情況下)撤銷參與要約的指示。任何該等中介機構及各結算系統就遞交提交指示設定之期限將早於上文訂明之有關期限。

一般事項

Shui On Development 接納購買票據及結算要約將受收購要約備忘錄所載若干條件規限。Shui On Development 將適時另行刊發有關要約之公佈。

要約之其他條款及條件載列於收購要約備忘錄。收購要約備忘錄及所有要約相關文件可於交易網站查閱，惟須待有效確認及登記：<https://projects.sodali.com/sol>。

本公司及 Shui On Development 已委任瑞士銀行香港分行及 J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited 擔任要約之聯席交易經理(「**聯席交易經理**」)，且 Shui On Development 已委任 Sodali & Co Ltd. 為要約之資料及收購代理(「**資料及收購代理**」)。

持有人如對要約有任何疑問，可透過電話(+65 649 55542；+852 2971 8358)及電郵(ol-liabilitymanagement-asia@ubs.com)聯絡瑞士銀行香港分行以及透過電話(+852 2800 7632；+852 2800 8006)及電郵(Liability_Management_ONYX@jpmorgan.com)聯絡 J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited。

持有人如對遞交提交指示有任何疑問或希望獲取要約相關文件之副本，可透過電郵(sol@investor.sodali.com)及電話(+44 20 4513 6933；+852 2319 4130)聯絡 Sodali & Co Ltd.。

免責聲明

本公佈應與收購要約備忘錄一併閱讀。本公佈及收購要約備忘錄載有重要資料，就要約作出任何決定前務請細閱。如任何持有人對應採取之行動有任何疑問或不確定要約之影響，建議彼等向其股票經紀、銀行經理、律師、會計師或其他獨立財務或法律顧問為其本身尋求財務及法律意見，包括有關任何稅務後果的意見。由

經紀、交易商、銀行、託管人、信託公司或其他代名人或中介機構代為持有票據之任何個人或公司如有意在要約中提交票據，其必須聯絡該等代持實體。Shui On Development、本公司、聯席交易經理或資料及收購代理概無向持有人提供任何法律、業務、稅務、投資或其他意見。持有人應於有需要時諮詢其自身顧問，以協助彼等作出投資決策並就彼等發售票據以換取現金是否合法允許向彼等提供意見。

本公佈及收購要約備忘錄概不構成於或自任何司法權區參與要約之邀請，或向任何人士或來自任何人士給予其他人士參與要約之邀請，依據適用證券法例或其他法例作出要約，即屬違法。

管有本公佈或收購要約備忘錄之人士須按 Shui On Development、本公司、聯席交易經理、資料及收購代理各自之要求自行了解及遵守有關限制。

同時發行新票據

Shui On Development 正同時進行另外一項發售，以向美國境外機構投資者發行及出售新票據。新票據預期由 Shui On Development 發行及由本公司擔保。同時發行新票據能否完成視乎市況及投資者興趣而定。瑞士銀行香港分行作為初步買家、獨家全球協調人及聯席賬簿管理人，以及 J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited 作為初步買家及聯席賬簿管理人，負責管理同時發行新票據。

Shui On Development 預期同時發行新票據項下出售之任何新票據，將會按相等於或少於該等出售的新票據之本金額 100% 的發行價出售。

倘新票據獲發行，本集團擬將 (i) 新發行金額用於支付我們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。

Shui On Development 預期於同時發行新票據定價後之營業日公佈同時發行新票據之定價條款，或倘其決定不進行同時發行新票據(或其中任何部分)，其將於作出該決定後在切實可行的情況下盡快作出相關公佈。同時發行新票據預期於屆滿期限或之前定價。然而，不能保證同時發行新票據一定會定價。

新票據上市

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。新票據獲准納入新交所正式上市名單以及新票據在新交所上市及掛牌不得視為本公司、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。

近期發展

二零二五年七月一日至二零二五年十一月三十日期間，我們償還銀行借款合共人民幣 10.12 億元並產生額外銀行及其他借款合共人民幣 17.00 億元。

其他資料

有關要約之條款及條件的詳細說明，合資格持有人應參閱收購要約備忘錄。本公司與 Shui On Development 已委聘瑞士銀行香港分行及 J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited 擔任要約之聯席交易經理。合資格持有人與該等交易有關之問題應提交予資料及收購代理：

Sodali & Co Ltd.

地址：The Leadenhall Building, 122 Leadenhall Street, London EC3V 4AB, United Kingdom／香港中環士丹利街28號29樓

電話：+44 20 4513 6933／+852 2319 4130

電郵：sol@investor.sodali.com

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，亦不可用作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。

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。本公佈中之前瞻性陳述(包括(其中包括)與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。

不能保證要約及同時發行新票據將會完成。**Shui On Development**保留修訂、撤回或終止要約及同時發行新票據之權利(不論是否附帶條件)。**Shui On Development**可全權酌情修訂或豁免要約及同時發行新票據之若干先決條件。由於要約及同時發行新票據未必一定會進行，故股東、票據持有人及潛在投資者於買賣本公司證券或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：

「應計利息」	指	等於票據由最近付息日期起至(但不包括)結算日期之應計而未付利息之現金(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票據之條文計算
「董事會」	指	董事會
「結算系統通知」	指	各結算系統將於收購要約備忘錄日期或前後向直接參與者發出的通知，以告知直接參與者參與要約將須遵循的程序
「結算系統」	指	Clearstream 及 Euroclear (各自為一個「結算系統」)
「Clearstream」	指	Clearstream Banking S.A.
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，一家於開曼群島註冊成立之獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：272)
「同時發行新票據」	指	Shui On Development同時進行發售，以發行及出售新票據
「董事」	指	本公司董事
「直接參與者」	指	結算系統記錄顯示為票據持有人的各人士(以其作為其他結算系統賬戶持有人身份的任一結算系統除外)

「合資格持有人」	指	按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持有票據之若干授信人之票據合資格持有人
「Euroclear」	指	Euroclear Bank SA/NV
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「持有人」	指	票據持有人
「香港」	指	中國香港特別行政區
「資料及收購代理」	指	Sodali & Co Ltd.
「J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited」	指	J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited，為要約之聯席交易經理與發售及出售新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
「新發行金額」	指	本次發售的所得款項淨額
「新票據」	指	Shui On Development將予發行之新票據
「非優先指示」	指	(a) 提交供購買及已根據並無指定有效投資者代碼的任何提交指示有效提交之票據；及／或 (b) 超額金額
「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)

「要約」	指	由 Shui On Development 提出根據收購要約備忘錄所載條款並在其條件規限下以現金購買票據之要約
「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
「優先指示」	指	提交供購買及已根據指定有效投資者代碼的任何提交指示有效提交之票據(扣除任何超額金額)
「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
「結算日期」	指	預期為屆滿期限後第二個營業日(即二零二六年一月二十九日)或前後(除非要約獲延長、修訂或提早終止)
「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
「股東」	指	股份持有人
「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，為本公司的全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「提交指示」	指	直接參與者透過相關結算系統及根據有關結算系統規定於相關期限前以結算系統通知所訂明的形式提交予資料及收購代理的電子提交及凍結指示，以令持有人能夠參與要約；由於潛在之比例調整，代表每名實益擁有人須另行提交一份提交指示

「收購要約備忘錄」	指	就要約以電子形式向票據之合資格持有人發出的日期為二零二六年一月十九日的收購要約備忘錄
「交易網站」	指	https://projects.sodali.com/sol ，由資料及收購代理就要約進行運作的網站
「瑞士銀行香港分行」	指	瑞士銀行香港分行，為要約之聯席交易經理與發售及出售新票據之獨家全球協調人以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