

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)

**海外監管公佈、
票據發行完成及
根據上市規則第13.18條作出之披露**

本海外監管公佈乃根據上市規則第13.09(2)(a)及13.18條及證券及期貨條例第XIVA部刊發。

茲提述本公司於二零二六年一月十九日刊發之兩份公佈，內容有關由 Shui On Development 提呈發售並由本公司擔保之票據。

董事會欣然宣佈，於二零二六年一月二十六日，購買協議項下之所有先決條件已獲達成，且票據發行亦已完成。

緒言

本海外監管公佈乃根據上市規則第 13.09(2)(a) 及 13.18 條及證券及期貨條例第 XIVA 部刊發。

茲提述本公司於二零二六年一月十九日刊發之兩份公佈，內容有關由 Shui On Development 提呈發售並由本公司擔保之票據。

票據發行完成

董事會欣然宣佈，於二零二六年一月二十六日，購買協議項下之所有先決條件已獲達成並已簽訂契約，且票據發行亦已完成。

契約

契約規定，於控制權出現變動時，本公司或 Shui On Development 將會提出要約按相等於其本金額 101% 之購買價另加購回日期之應計及未付利息(如有)購回所有尚未償付票據。

契約項下之控制權變動(其中)包括導致下列任何一項之任何交易：(1) 本公司或 Shui On Development 與另一個人或實體兼併、合併或整合，或另一個人或實體與本公司或 Shui On Development 兼併或合併，或向另一個人或實體出售本公司或 Shui On Development 全部或絕大部分資產；或(2) 許可持有人為持有本公司或 Shui On Development 之有投票權股份總投票權少於 35.0% 之實益擁有人；或(3) 任何人士或集團(定義見契約)為或成為直接或間接持有較由許可持有人實益持有總投票權多之本公司或 Shui On Development 有投票權股份總投票權之實益擁有人；或(4) 於票據發行日期組成本公司或 Shui On Development 董事會的個別人士，連同董事會選任獲至少大多數當時在職之董事(身為董事或其選任已於早前獲批准)投票批准之任何新任董事，不再構成本公司或 Shui On Development (視情況而定)當時在職董事會之大多數；或(5) 採納有關將本公司或 Shui On Development 清盤或解散之計劃。

務請注意，契約之此條款乃根據上市規則第 13.18 條而作出披露。

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：

「聯屬人士」	指	就任何人士而言，指(1)直接或間接控制該人士、由該人士直接或間接控制，或直接或間接與該人士受共同控制之任何其他人士；(2)身為該人士或該人士或本釋義第(1)項所述任何人士之任何附屬公司之董事或高級職員之任何其他人士；或(3)身為第(1)或(2)項所述人士之配偶或任何如配偶般同居之人士、子女或繼子女、父母或繼父母、兄弟、姊妹、繼兄弟或繼姊妹、配偶之父母、孫子女(外孫子女)、祖父母(外祖父母)、叔父(姑丈、伯父)、嬸嬸(姑母、伯母)、侄兒(外甥)、侄女(外甥女)之任何其他人士。就本釋義而言，「控制」(包括「控制」、「受控制」及「受共同控制」等具有相關涵義之詞彙)一詞於應用在任何人士身上時，指直接或間接擁有權力主導或促成主導有關人士之管理及政策(不論為透過持有有投票權證券、合約或其他方式)
「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有限責任公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：272)
「董事」	指	本公司董事
「香港」	指	中國香港特別行政區
「契約」	指	由本公司(作為擔保人)、Shui On Development (作為票據發行人)與德意志信託(香港)有限公司(作為票據受託人)訂立日期為二零二六年一月二十六日之書面協議，並已據此發行票據

「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	將由 Shui On Development 發行於二零二九年到期之 300,000,000 美元 9.75% 優先票據
「票據發行」	指	由 Shui On Development 發行及由本公司擔保之票據發行
「許可持有人」	指	<p>下列任何或全部人士：</p> <p>(1) 羅康瑞先生、其配偶或如其配偶般同居之人士、其子女或繼子女、其父母或繼父母；</p> <p>(2) 本釋義第(1)項所訂明之任何人士之任何聯屬人士(不包括聯屬人士釋義第(2)或(3)項所定義之聯屬人士)；</p> <p>(3) 第(1)項所列任何人士之遺產及信託或上述任何一方之法定代表人；及</p> <p>(4) 其股本及有投票權股份(或如為信託，則於當中之實益權益)由本釋義第(1)、(2)或(3)項所訂明之人士擁有 80% 之任何人士。</p>
「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

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0025美元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「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
「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)，為發售及出售票據之獨家結構代理人以及其中一名初步買家、聯席全球協調人兼聯席賬簿管理人
「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，二零二六年一月二十六日

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