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)

將由本公司擔保之建議票據發行

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。

茲提述本公司於二零二六年一月十九日及二零二六年一月二十六日刊發之公佈，內容有關Shui On Development發行及由本公司擔保之原有票據。

本公司全資附屬公司Shui On Development擬向亞洲及歐洲之機構投資者進行票據國際發售。票據預計將由Shui On Development發行以及由本公司擔保。票據一經發行，將與原有票據合併並組成單一類別。建議票據發行之完成須視乎市場狀況及投資者興趣而定。瑞銀(作為初步買家、獨家全球協調人兼獨家賬簿管理人)負責管理建議票據發行。

倘若發行票據，本集團擬將發行票據之所得款項淨額用於再融資及償還本集團債務。

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。

由於截至本公佈日期並無就建議票據發行訂立具約束力之協議，建議票據發行未必能夠落實。建議票據發行之完成須視乎市場狀況及投資者興趣而定。投資者、股東及本公司證券持有人於買賣本公司證券時務請謹慎行事。

倘就建議票據發行簽署購買協議，本公司將就建議票據發行另行刊發公佈。然而，不能保證建議票據發行一定會定價。

建議票據發行

緒言

本公司全資附屬公司Shui On Development擬向亞洲及歐洲之機構投資者進行票據國際發售。票據預計將由Shui On Development發行以及由本公司擔保。票據一經發行，將與原有票據合併並組成單一類別。建議票據發行之完成須視乎市場狀況及投資者興趣而定。瑞銀(作為初步買家、獨家全球協調人兼獨家賬簿管理人)負責管理建議票據發行。

票據及由本公司作出之相關擔保未曾且不會根據美國證券法登記。票據將根據美國證券法S規例在美國境外發售。票據概不會向香港公眾發售，票據亦不會向本公司任何關連人士初步配售。

進行建議票據發行之原因

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。倘若發行票據，本集團擬將發行票據之所得款項淨額用於再融資及償還本集團債務。

票據上市

票據在新交所上市已獲原則上批准。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。

近期發展

二零二六年一月一日至二零二六年三月三十一日期間，本集團償還銀行借款合共人民幣12.46億元並產生額外銀行及其他借款合共人民幣76.21億元，其中因收購附屬公司而增加的借款為人民幣13.34億元。此外，本集團已於二零二六年三月悉數償還人民幣42.85億元的證券化安排收款。

一般事項

由於截至本公佈日期並無就建議票據發行訂立具約束力之協議，建議票據發行未必能夠落實。建議票據發行之完成須視乎市場狀況及投資者興趣而定。投資者、股東及本公司證券持有人於買賣本公司證券時務請謹慎行事。

倘就建議票據發行簽署購買協議，本公司將就建議票據發行另行刊發公佈。然而，不能保證建議票據發行一定會定價。

於本公佈中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「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，其股份在聯交所主板上市(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
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「票據」	指	預期將由Shui On Development發行於二零二九年到期之9.75%優先票據，其一經發行，將與原有票據合併並組成單一類別
「原有票據」	指	由Shui On Development於二零二六年一月二十六日發行並由本公司擔保之9.75%優先票據
「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
「建議票據發行」	指	建議票據發行
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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
「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初步買家、獨家全球協調人兼獨家賬簿管理人
「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，二零二六年四月二十七日

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*