

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遊說。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)

進一步發行將由本公司擔保之

SHUI ON DEVELOPMENT

於二零二三年到期之美元200,000,000元5.75%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。

茲提述本公司於二零一九年十一月十二日刊發之公佈，內容有關Shui On Development發行及由本公司擔保之原有票據及本公司於二零二零年十一月二十四日刊發之公佈，內容有關Shui On Development建議發售將由本公司擔保，作為綠色融資框架下的「綠色債券」之新票據。

董事會欣然宣佈於二零二零年十一月二十四日(香港時間)，本公司及 Shui On Development 就有關 Shui On Development 發行新票據，即本金總額美元 200,000,000 元 5.75% 於二零二三年到期之優先票據與瑞士銀行香港分行訂立購買協議，並將作為綠色融資框架下的「綠色債券」發行。新票據將與原有票據合併為單一系列，並就有關票據之所有事宜作為單一系列共同投票。

進一步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 199.0 百萬元。本集團擬將發行新票據之所得款項淨額用於為本集團根據其綠色融資框架進行的合資格項目提供全部或部分融資或再融資。

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。

茲提述本公司於二零一九年十一月十二日刊發之公佈，內容有關 Shui On Development 發行及由本公司擔保之原有票據及本公司於二零二零年十一月二十四日刊發之公佈，內容有關 Shui On Development 建議發售將由本公司擔保，作為綠色融資框架下的「綠色債券」之新票據。

董事會欣然宣佈於二零二零年十一月二十四日(香港時間)，本公司及 Shui On Development 就有關 Shui On Development 發行新票據，即本金總額美元 200,000,000 元 5.75% 於二零二三年到期之優先票據與瑞士銀行香港分行訂立購買協議，並將作為綠色融資框架下的「綠色債券」發行。

購買協議

日期

二零二零年十一月二十四日

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 於新票據及契約下責任之擔保人；及
- (c) 瑞士銀行香港分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、獨家賬簿管理人兼獨家牽頭經辦人)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按美國證券法 S 規例在美國境外發售，及將不會向美國人士(定義見美國證券法 S 規例)或以其名義或為其利益發售。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

待完成若干條件後，Shui On Development 將發行本金總額美元 200,000,000 元之新票據，新票據將於二零二三年十一月十二日到期，惟根據新票據條款提早贖回則除外。

新票據一經發行，將與原發行日發行之原有票據合併並組成單一類別，惟新票據必須於發行新票據日期後 40 天內以附有臨時國際證券識別碼及通用代碼的臨時全球票據權益代表，其時，臨時票據權益將交換為永久性全球票據權益，其將與原有票據全面合併並組成單一系列。

發售價

發售價將為新票據本金額的 100%，另加自二零二零年十一月十二日起(包括當日但不包括二零二零年十二月二日)的應計利息。

利息

新票據自二零二零年十一月十二日起按每年5.75%之利率計息，自二零二一年五月十二日起每半年於每年的五月十二日及十一月十二日支付。

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。

本公司之母公司擔保為：(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(但於未償付票據本金總額至少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

誠如「票據之說明－選擇性贖回」所述，於二零二一年十一月十二日之前任何時間，Shui On Development 可按其選擇贖回全部或部分票據，贖回價相等於贖回票據本金額的 100% 加上於贖回日期之適用溢價及截至贖回日期(但不包括該日)應計而未付之利息(如有)。

Shui On Development 可於二零二一年十一月十二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的所得現金款項淨額，按相等於票據本金額的 105.75% 另加計至贖回日期(但不包括該日)的應計未付利息(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 天內進行。

進行進一步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優質住宅、辦公樓、零售、娛樂及文化物業之開發、銷售、租賃、管理及持有。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。進一步票據發行之估計所得款項淨額，在扣除費用、佣金及開支後，將約為美元 199.0 百萬元。本集團擬將發行新票據之所得款項淨額用於為本集團根據其綠色融資框架進行的合資格項目提供全部或部分融資或再融資。

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	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)
「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
「合資格項目」	指	本集團參照綠色融資框架提供全部或部分資金並促進房地產業可持續發展的項目
「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
「進一步發行」	指	由 Shui On Development 發行新票據並由本公司提供擔保
「綠色債券」	指	預計將在綠色融資框架下發行的票據
「綠色融資框架」	指	本集團制定的綠色融資框架，作為進行未來綠色融資的基礎，包括透過發行綠色債券的方式並參照國際資本市場協會(ICMA)的《2018年綠色債券原則》
「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)訂立日期為二零一九年十一月十二日之書面協議，並將據此發行新票據
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新票據」	指	建議發行二零二三年到期之美元200,000,000元5.75%優先票據，並將與原有票據合併為單一系列
「票據」	指	原有票據及新票據
「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	二零一九年十一月十二日，即根據契約發行原有票據的日期
「原有票據」	指	由 Shui On Development 發行二零二三年到期之美元300,000,000元5.75%優先票據
「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 及瑞士銀行香港分行就進一步發行而訂立日期為二零二零年十一月二十四日之協議
「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
「股東」	指	股份持有人

「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綠色顧問、獨家全球協調人、初始購買人、獨家賬簿管理人兼獨家牽頭經辦人
「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，二零二零年十一月二十五日

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；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