

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。

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，並預計將在本集團的綠色融資框架下發行為「綠色債券」。就建議票據發行而言，本公司將向若干合資格機構投資者提供先前可能未公佈之本集團近期公司及財務資料，包括但不限於風險因素、管理層對財務狀況及營運業績之討論及分析、關連方交易及債務資料。建議票據發行之完成須視乎市場狀況及投資者興趣而定。渣打銀行(作為聯席全球協調人、初始購買人、聯席賬簿管理人兼聯席牽頭經辦人)及瑞士銀行香港分行(作為獨家綠色顧問、聯席全球協調人、初始購買人、聯席賬簿管理人兼聯席牽頭經辦人)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。

票據在新交所上市已獲原則上批准。新交所對本公佈所載任何陳述、意見或報告是否正確概不負責。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。

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，並預計將在本集團的綠色融資框架下發行為「綠色債券」。就建議票據發行而言，本公司將向若干合資格機構投資者提供先前可能未公佈之本集團近期公司及財務資料，包括但不限於風險因素、管理層對財務狀況及營運業績之討論及分析、關連方交易及債務資料。建議票據發行之完成須視乎市場狀況及投資者興趣而定。渣打銀行(作為聯席全球協調人、初始購買人、聯席賬簿管理人兼聯席牽頭經辦人)及瑞士銀行香港分行(作為獨家綠色顧問、聯席全球協調人、初始購買人、聯席賬簿管理人兼聯席牽頭經辦人)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，且將不會向美國人士(定義見美國證券法S規例)，或以其名義或為其利益發售。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。

建議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房地產開發、銷售、租賃、管理及持有優質住宅、辦公樓、零售、娛樂及文化物業。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。進行建議票據發行旨在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。

建議所得款項淨額用途

倘若發行票據，本集團擬將發行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

票據在新交所上市已獲原則上批准。新交所對本公佈所載任何陳述、意見或報告是否正確概不負責。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

於二零一九年七月一日至二零一九年九月三十日止期間，本集團已償還銀行借款合計人民幣708百萬元，並產生額外銀行及其他借款合計人民幣3,686百萬元。

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。

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：

| | | |
|-------------------|---|---|
| 「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 |
| 「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 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「票據」 | 指 | 預期將由 Shui On Development 發行之優先票據 |
| 「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 |
| 「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 |
| 「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 |
| 「渣打銀行」 | 指 | 渣打銀行，為票據發售及銷售的聯席全球協調人、初始購買人、聯席賬簿管理人兼聯席牽頭經辦人之一 |
| 「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，為票據發售及銷售的獨家綠色顧問、聯席全球協調人、初始購買人、聯席賬簿管理人兼聯席牽頭經辦人之一 |

| | | |
|---------|---|----------------------------|
| 「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，二零一九年十一月四日

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