

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本公佈的全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購任何證券的邀請或要約，亦非提呈任何該等要約或邀請。尤其本公佈並不構成亦非於香港、美利堅合眾國或其他地方提呈出售或邀請或招攬任何要約以購買或認購任何證券。根據1933年美國證券法（經修訂）（「美國證券法」），在概無登記或獲豁免登記的情況下，不得於美利堅合眾國提呈或出售證券。本公佈所述的證券沒有亦將不會根據美國證券法進行登記。概不會在美利堅合眾國或香港以外的任何司法權區公開發售證券。

本公佈所載全部或任何部分資料不得直接或間接於、向或從美利堅合眾國或任何根據有關法例或規例不得將其發佈、刊發或分發之司法權區發佈、刊發或分發。

本公佈僅供參考，並不構成出售要約或收購、購買或認購任何證券的邀請。



瑞安房地產

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)

公佈

**有關建議分拆本集團的商業物業及
配套業務在香港聯合交易所有限公司
主板獨立上市的
潛在非常重大出售事項**

建議有條件特別股息

內幕消息

本公司財務顧問



**渣打銀行
(香港)有限公司**

本公佈乃根據上市規則第13.09(2)條、第14章及第15項應用指引以及證券及期貨條例第XIVA部項下內幕消息條文(定義見上市規則)而作出。

茲提述本公司日期為二零二一年八月四日的公佈，內容有關建議分拆。本公司已根據第15項應用指引向聯交所提交分拆建議，而聯交所已確認本公司可進行建議分拆。

董事會欣然宣佈，於二零二一年九月十三日，瑞安新天地透過聯席保薦人向聯交所提交上市申請表格(A1表格)，以申請批准瑞安新天地股份在聯交所主板上市及買賣。

建議分拆

董事會宣佈，本公司建議將本集團的商業投資物業及物業管理及資產管理的業務分拆及獨立上市，該等業務將由瑞安新天地營運。

建議分拆及建議上市將以全球發售的方式進行，預期全球發售將包括香港公開發售及國際發售(包括優先發售)。摩根士丹利亞洲有限公司及瑞銀証券香港有限公司為全球發售的聯席保薦人。

緊隨全球發售完成後，瑞安新天地將繼續作為本公司的附屬公司，而本公司將仍然是瑞安新天地的控股股東。

保證配額

經適當及審慎考慮建議分拆，並適當考慮股東的利益後，倘進行建議分拆，則計劃在瑞安新天地董事會決定進行建議分拆及全球發售，以及上市委員會批准建議上市等若干條件的規限下，向合資格現有股東於優先發售中提供瑞安新天地股份保證配額。

有關保證配額的詳情尚未落實。本公司將於適當時候就此另作公佈。

建議有條件特別股息

董事會擬於建議分拆及建議上市完成後向股東分派特別股息，惟特別股息分派須受限於建議分拆及建議上市完成。

特別股息的詳情(包括建議金額、記錄日期及支付日期)尚未最終確定。本公司將於適當時候就此另作公佈。

上市規則涵義

根據上市規則第14.29條，建議分拆構成本公司的視作出售事項。由於建議分拆所涉及根據上市規則第14.07條計算的一項或多項適用百分比率為或預期為75%或以上，故如進行建議分拆，根據上市規則第14章，其將構成本公司的非常重大出售事項。因此，建議分拆將須遵守(其中包括)上市規則第15項應用指引第3(e)(1)段及第14章取得股東批准。

寄發通函

一份載有(其中包括)(i)建議分拆的進一步詳情、(ii)獨立董事委員會就建議分拆發出的意見函件及獨立財務顧問就建議分拆發出的意見函件、(iii)本公司所委任獨立物業估值師就瑞安新天地物業編製的物業估值、(iv)上市規則要求的其他資料以及(v)股東特別大會(會上將提呈普通決議案供股東考慮及酌情批准建議分拆)通告的通函，將於適當時候寄發予股東。

不可撤銷承諾

Shui On Company Limited，於本公佈日期擁有本公司已發行股本總額約55.68%的間接權益，已提供不可撤銷的書面承諾，其將於股東特別大會上投票贊成所提呈批准建議分拆的決議案。

推薦建議

董事(獨立董事委員會成員除外，其推薦建議將載於將予寄發通函中所載函件)認為，建議分拆的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

建議分拆的進一步資料

就建議分拆而言，申請版本的編纂版本可於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)查閱及下載。申請版本載有(其中包括)聯交所及證監會規定有關瑞安新天地的若干業務及財務資料，僅供向香港公眾提供資料。

股東及本公司潛在投資者務請注意，申請版本為草擬本，當中所載資料並不完整，且可能會有重大變動。登載申請版本並不致使本公司承擔任何義務或責任。

謹請股東及本公司潛在投資者注意，建議分拆及全球發售是否落實進行取決於多項因素及受多項條件規限，該等條件未必會達成，當中包括聯交所的批准以及董事會與瑞安新天地董事會的最終決定、市況及其他考慮因素。概不能確定建議分拆及全球發售是否會進行，如進行，亦不能確定於何時進行。即使在股東特別大會上獲得股東批准，惟是否進行建議分拆將由董事酌情決定，而作出決定時，董事將會考慮彼等認為相關的所有因素及其他考慮因素，包括現行市況。此外，特別股息的詳情須待建議分拆及建議上市實施後方可作實，概不保證特別股息，如宣派，將予以支付，亦不保證特別股息的派發金額或時間。

因此，股東及本公司潛在投資者在買賣或投資本公司證券時務請審慎行事，如對本身的處境有任何疑問，建議諮詢其專業顧問的意見。

本公佈不擬亦不構成有關全球發售或其他方面的任何瑞安新天地股份的出售要約或認購或購買上述股份的要約招攬。任何有關要約或招攬將僅透過符合適用法例的招股章程或發售通函作出，而認購或購買有關全球發售或其他方面的瑞安新天地股份的任何決定僅應依據相關招股章程或發售通函所載資料作出。除香港外，本公司並無亦將不會在任何司法權區採取任何行動，致使全球發售中將予發售的瑞安新天地股份獲准在任何規定必須採取有關行動的司法權區，包括美國，公開發售。

1. 緒言

本公佈乃根據上市規則第13.09(2)條、第14章及第15項應用指引以及證券及期貨條例第XIVA部項下內幕消息條文(定義見上市規則)而作出。

茲提述本公司日期為二零二一年八月四日的公佈，內容有關建議分拆。本公司已根據第15項應用指引向聯交所提交分拆建議，而聯交所已確認本公司可進行建議分拆。

董事會欣然宣佈，於二零二一年九月十三日，瑞安新天地透過聯席保薦人向聯交所提交上市申請表格(A1表格)，以申請批准瑞安新天地股份在聯交所主板上市及買賣。

2. 建議分拆

董事會宣佈，本公司建議透過將瑞安新天地股份在聯交所主板上市的方式，將本集團旗下商業投資物業及物業管理及資產管理的業務（將由瑞安新天地營運）分拆及獨立上市：

- (i) 13項位於中國已落成並正產生租金收入的商業投資物業（「瑞安新天地物業」）；及
- (ii) 商業及住宅物業管理業務、商業資產管理業務及若干配套及投資業務（統稱「商業物業及配套業務」）。

建議分拆條件

建議分拆將須待（其中包括）以下條件達成後，方可作實：

- (i) 股東在股東特別大會上批准；
- (ii) 上市委員會批准瑞安新天地股份在聯交所主板上市及買賣，而有關批准並無被撤回；
- (iii) 本公司、瑞安新天地及建議上市的包銷商同意全球發售的條款；
- (iv) 董事會及瑞安新天地董事會的最終決定；及
- (v) 市況及其他考慮因素。

全球發售

建議分拆及建議上市將以全球發售的方式進行，預期全球發售將包括香港公開發售及國際發售（包括優先發售）。摩根士丹利亞洲有限公司及瑞銀証券香港有限公司為全球發售的聯席保薦人。

緊隨全球發售完成後，瑞安新天地將繼續作為本公司的附屬公司，而本公司將仍然是瑞安新天地的控股股東。

本公司計劃，如進行全球發售，絕大部分的全球發售所得款項淨額將即時用於償付瑞安新天地因其就建議分拆所進行的重組所產生欠付餘下集團的若干股東貸款。本公司收取的所得款項將使本公司能夠減少其債務並收購未來土地儲備。餘下的全球發售所得款項淨額將由瑞安新天地保留作為營運資金及一般企業用途。

全球發售的詳情尚未落實。本公司將於適當時候就此（包括預期所得款項）另作公佈。

對董事會組成的建議變動

董事會目前包括九位董事，其中三位為執行董事，六位為獨立非執行董事。

目前預期孫希灝先生（財務總裁、投資總裁兼執行董事）及吳雅婷女士（獨立非執行董事）將於建議上市完成後辭任。

3. 保證配額

根據上市規則第15項應用指引第3(f)段，上市發行人須適當考慮其現有股東的利益，向現有股東提供擬分拆作獨立上市實體的股份的保證配額。

經適當及審慎考慮建議分拆，並適當考慮股東的利益後，倘進行建議分拆，則計劃在瑞安新天地董事會決定進行建議分拆及全球發售，以及上市委員會批准建議上市等若干條件的規限下，向合資格現有股東於優先發售中提供瑞安新天地股份保證配額。

有關保證配額的詳情尚未落實。本公司將於適當時候就此另作公佈。

4. 建議有條件特別股息

董事會擬於建議分拆及建議上市完成後向股東分派特別股息，惟特別股息分派須受限於建議分拆及建議上市完成。

特別股息的詳情（包括建議金額、記錄日期及支付日期）尚未最終確定。本公司將於適當時候就此另作公佈。

5. 有關本集團的資料

本集團（透過其附屬公司及聯營公司）為中國領先物業發展商之一。本集團主要在中國從事開發、銷售、租賃、管理及持有優質住宅及商業（包括辦公樓、零售、酒店、娛樂及文化）物業。

6. 有關瑞安新天地的資料

瑞安新天地為一家在開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，主要從事商業物業及配套業務。

誠如從聯交所提交的上市申請中財務資料所得出，瑞安新天地於二零二一年六月三十日的資產淨值約為人民幣31,202,882,000元。

誠如從聯交所提交的上市申請中財務資料所得出，瑞安新天地的合併稅項前及稅項後溢利如下：

人民幣百萬元	截至十二月三十一日止年度		截至二零二一年
	二零一九年	二零二零年	六月三十日止 六個月
稅項前溢利／(虧損)	1,230.7	(183.0)	668.2
稅項後溢利／(虧損)	584.1	(262.6)	473.9

根據國際財務報告準則，因建議分拆及全球發售而導致本集團合併資產淨值出現的任何減少（構成於附屬公司的母公司所有權權益變動，惟並無導致失去控制權），將於權益內列賬。因此，鑒於瑞安新天地緊隨建議分拆及全球發售完成後仍為本公司的非全資附屬公司，本公司視作出售其於瑞安新天地的權益（作為建議分拆及全球發售的一部分）為並無產生任何將於本公司綜合收益表確認的收益或虧損。

7. 不競爭契據

倘建議分拆獲批准及進行全球發售，於建議分拆後，瑞安新天地集團的業務與本集團的其他業務之間將有明確劃分。

瑞安新天地集團將從事(i)在中國投資及持有商業物業；(ii)中國商業物業及住宅物業的物業管理及(iii)中國商業資產管理的業務。另一方面，餘下集團將繼續專注其主要業務：(i)在中國規劃及發展住宅、商業及綜合用途物業，包括選址、收購土地、開發規劃及施工管理；及(ii)在中國銷售綜合用途項目的住宅物業及商業物業。

為進一步加強瑞安新天地集團業務與本集團其他業務之間的明確劃分，本公司與瑞安新天地將訂立不競爭契據並將於建議分拆後生效，所載規定包括：

- (a) 瑞安新天地將擁有在中國為商業及住宅物業提供物業管理服務以及投資商業物業的獨家權利（若干除外業務除外），而餘下集團將擁有在中國開發物業的獨家權利；及
- (b) 瑞安新天地將擁有收購目前獲開發的若干儲備商業物業的優先提呈權及優先購買權，而相關物業在建議上市後將繼續由餘下集團持有，並擁有收購餘下集團未來開發的商業物業的參與權、優先提呈權及優先購買權。

8. 進行建議分拆的理由及裨益

董事會相信，建議分拆將有利餘下集團及瑞安新天地在其各自的業務領域進一步發展，並為雙方帶來明顯裨益，原因如下：

- (a) **釋放商業物業及配套業務的價值**：將瑞安新天地獨立上市可提供一個獨立平台為商業物業及配套業務估值，而並非如當前安排，將該等業務與餘下集團的物業開發業務合併。股權市場投資者將能夠投資於純粹的商業地產概念，這將釋放瑞安新天地商業物業組合的價值，從而令本公司作為瑞安新天地控股股東受益；
- (b) **業務重點與清晰性**：建議分拆將可讓餘下集團與瑞安新天地的不同管理團隊更有效地專注其獨特業務並捕捉不同增長基本面。餘下集團的物業開發業務與瑞安新天地的商業物業業務的性質不同，需要不同的管理技能及重點，而建議分拆將使管理資源得到更有效的調配。建議分拆亦將為投資者及公眾提供更多投資重點，令餘下集團與瑞安新天地的業務功能更加清晰；

- (c) **瑞安新天地的未來發展與餘下集團脫離**：建議分拆後，瑞安新天地可獨立收購其他商業物業以發展商業物業業務。建議分拆亦將令瑞安新天地能夠專注發展如資產管理等輕資產業務，這將提升股本回報，從而令本公司作為瑞安新天地控股股東受益；
- (d) **財務利益**：建議分拆後，餘下集團與瑞安新天地將於股權及債務資本市場擁有獨立的集資平台，此舉將同時增強兩間實體的融資靈活性。就擬向瑞安新天地提供信貸或融資的金融機構而言，憑藉瑞安新天地的上市地位，此將給予更大透明度，讓瑞安新天地在日後獨立籌集資金，為其現有業務及未來拓展提供資金，而無須依賴本公司；及
- (e) **餘下集團使用所得款項以降低槓桿及收購未來土地儲備**：作為重組及建議分拆的一部分，本公司能夠有效地向瑞安新天地出售其已落成的商業物業，以有效回收資金。餘下集團將能夠利用建議分拆籌集的資金實現較低的資產負債比率，並就未來物業開發收購更多土地，實現更快的資產周轉率，從而為本公司的股東帶來更好的回報及利潤。

9. 上市規則涵義

根據上市規則第14.29條，建議分拆構成本公司的視作出售事項。由於建議分拆所涉及根據上市規則第14.07條計算的一項或多項適用百分比率為或預期為75%或以上，故如進行建議分拆，根據上市規則第14章，其將構成本公司的非常重大出售事項。因此，建議分拆將須遵守(其中包括)上市規則第15項應用指引第3(e)(1)段及第14章取得股東批准。

10. 股東特別大會及表決

本公司將召開股東特別大會，以讓股東考慮及酌情批准建議分拆。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東須就批准建議分拆的普通決議案放棄投票。

11. 不可撤銷承諾

Shui On Company Limited，於本公佈日期擁有本公司已發行股本總額約55.68%的間接權益，已提供不可撤銷的書面承諾，其將於股東特別大會上投票贊成所提呈批准建議分拆的決議案。

12. 寄發通函

一份載有(其中包括)(i)建議分拆的進一步詳情、(ii)獨立董事委員會就建議分拆發出的意見函件及獨立財務顧問就建議分拆發出的意見函件、(iii)本公司所委任獨立物業估值師就瑞安新天地物業編製的物業估值、(iv)上市規則要求的其他資料以及(v)股東特別大會(會上將提呈普通決議案供股東考慮及酌情批准建議分拆)通告的通函,將於適當時候寄發予股東。

13. 推薦建議

董事(獨立董事委員會成員除外,其推薦建議將載於將予寄發通函中所載函件)認為,建議分拆的條款屬公平合理,並符合本公司及股東的整體利益。

14. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

遵照上市規則第15項應用指引第3(e)(4)段的規定:

- (a) 本公司已成立獨立董事委員會,成員包括白國禮教授、麥卡錫•羅傑博士、邵大衛先生、黎定基先生及沈達理先生(均為本公司獨立非執行董事)(吳雅婷女士除外,彼已獲委任為瑞安新天地的獨立非執行董事,故不會成為獨立董事委員會的成員),以(i)考慮建議分拆,(ii)經考慮獨立財務顧問就此提供的推薦建議後,就建議分拆的條款是否公平合理及建議分拆是否符合本公司及股東的整體利益向股東提供意見,及(iii)就如何於股東特別大會上就批准建議分拆的普通決議案投票向股東提供意見;及
- (b) 創富融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問,就建議分拆的條款對股東而言是否屬公平合理及建議分拆是否符合本公司及股東的整體利益向獨立董事委員會及股東提供推薦建議,並就如何於股東特別大會上就批准建議分拆的普通決議案投票向股東提供意見。

15. 建議分拆的進一步資料

就建議分拆而言，申請版本的編纂版本可於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 查閱及下載。申請版本載有(其中包括)聯交所及證監會規定有關瑞安新天地的若干業務及財務資料，僅供向香港公眾提供資料。

股東及本公司潛在投資者務請注意，申請版本為草擬本，當中所載資料並不完整，且可能會有重大變動。登載申請版本並不致使本公司承擔任何義務或責任。

16. 一般資料

有關建議分拆及建議上市的詳情(包括其架構及預期時間表)尚未落實。

就全球發售而言，瑞安新天地股份的價格可根據香港法例第571W章《證券及期貨(穩定價格)規則》予以穩定。如進行建議分拆，任何擬進行的穩定價格行動及香港法例第571章《證券及期貨條例》對該行動的監管詳情，將載於招股章程內。

謹請股東及本公司潛在投資者注意，建議分拆及全球發售是否落實進行取決於多項因素及受多項條件規限，該等條件未必會達成，當中包括聯交所的批准以及董事會與瑞安新天地董事會的最終決定、市況及其他考慮因素。概不能確定建議分拆及全球發售是否會進行，如進行，亦不能確定於何時進行。即使在股東特別大會上獲得股東批准，惟是否進行建議分拆將由董事酌情決定，而作出決定時，董事將會考慮彼等認為相關的所有因素及其他考慮因素，包括現行市況。此外，特別股息的詳情須待建議分拆及建議上市實施後方可作實，概不保證特別股息，如宣派，將予以支付，亦不保證特別股息的派發金額或時間。

因此，股東及本公司潛在投資者在買賣或投資本公司證券時務請審慎行事，如對本身的處境有任何疑問，建議諮詢其專業顧問的意見。

本公佈不擬亦不構成有關全球發售或其他方面的任何瑞安新天地股份的出售要約或認購或購買上述股份的要約招攬。任何有關要約或招攬將僅透過符合適用法例的招股章程或發售通函作出，而認購或購買有關全球發售或其他方面的瑞安新天地股份的任何決定僅應依據相關招股章程或發售通函所載資料作出。除香港外，本公司並無亦將不會在任何司法權區採取任何行動，致使全球發售中將予發售的瑞安新天地股份獲准在任何規定必須採取有關行動的司法權區（包括美國）公開發售。

本公司將會於適當時候按照上市規則的規定就建議分拆及建議上市另作公佈。

釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下列涵義：

「申請版本」	指	於二零二一年九月十三日提交的瑞安新天地上市文件申請版本
「聯營公司」、 「控股股東」及 「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，一間於開曼群島註冊成立的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）
「商業物業及配套業務」	指	具有本公佈「2. 建議分拆」一節所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司為考慮及酌情批准建議分拆及其所有附帶事宜而將舉行的股東特別大會

「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售(包括優先發售)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港公開發售」	指	建議向香港公眾人士發售瑞安新天地股份以供其認購
「獨立董事委員會」	指	由白國禮教授、麥卡錫•羅傑博士、邵大衛先生、黎定基先生及沈達理先生(均為獨立非執行董事)組成的董事會獨立委員會,乃由本公司成立以考慮建議分拆及就建議分拆向股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	創富融資有限公司,根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團,並為就建議分拆向獨立董事委員會及股東提供意見的獨立財務顧問
「國際發售」	指	(i)在美國境內根據美國證券法的登記豁免僅向合資格機構買家,及(ii)在美國境外的離岸交易中,根據S規例建議提呈發售瑞安新天地股份以供認購或購買(視情況而定),並包括優先發售
「聯席保薦人」	指	摩根士丹利亞洲有限公司及瑞銀証券香港有限公司
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國,就本公佈而言,不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣

「優先發售」	指	建議按保證基準向合資格現有股東發售瑞安新天地股份
「建議上市」	指	建議透過全球發售的方式將瑞安新天地股份於聯交所主板上市
「建議分拆」	指	建議商業物業及配套業務分拆及將瑞安新天地股份於聯交所主板獨立上市
「招股章程」	指	瑞安新天地就全球發售將予發行的招股章程
「合資格機構買家」	指	第144A條所定義的合資格機構買家
「餘下集團」	指	除瑞安新天地集團以外的本集團
「第144A條」	指	美國證券法第144A條
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》(經不時修訂或補充)
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司每股面值0.0025美元的普通股
「瑞安新天地」	指	瑞安新天地有限公司，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司
「瑞安新天地董事會」	指	瑞安新天地的董事會
「瑞安新天地集團」	指	瑞安新天地及其附屬公司
「瑞安新天地物業」	指	具有本公佈「2. 建議分拆」一節所賦予的涵義
「瑞安新天地股份」	指	瑞安新天地股本中的普通股，將予以認購，且已就此向聯交所申請批准上市及買賣

「特別股息」	指	董事會將宣派並將於建議分拆及建議上市完成後分派予股東的建議有條件特別股息
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美國」	指	美利堅合眾國
「美國證券法」	指	1933年美國證券法（經修訂）
「%」	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，二零二一年九月十三日

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白國禮教授、麥卡錫•羅傑博士、邵大衛先生、黎定基先生、沈達理先生及吳雅婷女士。

* 僅供識別