



新聞稿

瑞安房地產宣佈擬分拆公司商業投資物業、 物業管理和資產管理業務並獨立上市

(2021年9月13日, 香港) 瑞安房地產有限公司(「瑞房」或「公司」, 連同其附屬公司, 「集團」, 股票代碼: 272) 今天宣佈擬分拆公司商業投資物業、物業管理及資產管理業務並獨立上市, 分拆後的實體將以瑞安新天地(SXTD)的名義獨立運營。瑞安新天地已提交了在香港聯合交易所主機板上市的申請。

擬分拆後, 將形成兩家獨立上市公司, 各自獨立經營, 並擁有不同的業務模式和獨特的發展戰略及極具吸引力的投資理念。瑞安房地產將繼續把業務重點放在規劃及開發大型綜合用途社區及物業, 以及這些社區中已開發物業的銷售。瑞安房地產 13 項已落成的商業投資物業的資產組合包括屢獲獎項的上海新天地在內, 將被分拆至瑞安新天地, 瑞安新天地將在中國主要從事商業地產投資及持有, 物業管理以及商業資產管理業務。

這兩家公司將在瑞安集團統一的價值觀和願景的指引下, 打造成為中國卓越可持續城市社區之先鋒。兩家公司將致力於對所投資城市在環境和社會可持續發展的承諾, 這將影響其戰略決策和未來發展。

在具備行業領先經驗的董事會的支持下, 深得信賴的兩個管理團隊將分別獨立領導瑞安房地產和瑞安新天地。

瑞安房地產主席羅康瑞先生表示: 「今年恰逢我們慶祝瑞安集團 50 周年以及上海新天地 20 周年, 我們對未來充滿希望, 我們一直致力於為社區帶來長期可持續的發展, 這個建議分拆是經過全面對比分析為我們股東和雇員等各利益相關方創造價值的各項方案後最終做出的重要決定。我們希望通過分拆和獨立上市來釋放集團商業資產組合的潛在價值, 驅動瑞安房地產和瑞安新天地業務的長遠發展, 為股東創造更高的價值回報。」

建議分拆的具體裨益

瑞安房地產董事會認為, 建議分拆將有利於瑞安房地產和瑞安新天地把握增長機遇, 帶來明顯的裨益, 原因如下:

釋放瑞安房地產和瑞安新天地的價值

瑞安新天地的獨立上市將提供一個可以實現和評估其商業物業及配套業務估值的獨立平臺。股權投資者能夠投資一個主要位於上海的純商業物業組合, 從而釋放瑞安新天地的商業物業組合的價值, 進而為瑞安新天地的控股股東瑞安房地產創造價值。

加強分拆後業務的重點和清晰度

瑞安房地產和瑞安新天地的獨立管理團隊能夠更有效地專注其獨特業務並制訂不同增長戰略，確保能更有效地調配管理資源，為投資者提供更好的清晰度和投資重點。

有助於瑞安房地產和瑞安新天地分別作為一個獨立企業的未來發展

瑞安新天地可獨立收購其他商業物業，以用於商業物業租賃、物業及資產管理，為資產增值，增加租金收入，提高資產價值及提高股本回報，使瑞安新天地和瑞安房地產同時受益。

帶來財務優勢，更便利地融資，提高財務靈活性

瑞安房地產和瑞安新天地將在資本市場及借貸方面擁有單獨的集資平臺，從而增加兩間實體的融資靈活性。這讓瑞安新天地能夠在未來獨立籌集更多資本，為現有營運和未來拓展提供資金，而無需依賴瑞安房地產。

瑞安房地產將能夠利用收益來維持穩健的資產負債比率並收購未來土地儲備

建議分拆為瑞安房地產提供剝離其已落成的商業投資物業的機會，有效地回收資金，並利用這些資金來維持穩健的資產負債率，收購更多的土地用於未來的發展，為股東創造更好的回報。

強勁的財務基礎支持未來發展

集團近期公佈了強勁的 2021 年中期業績，集團業務已從新冠疫情影響中強勢復蘇，整體盈利大幅增長。通過有效的財務策略，集團維持穩健的資產狀況，淨資產負債率維持在 45%，處於穩健的水準。瑞安房地產相信，其穩健的財務情況和謹慎的資金管理將為集團未來發展提供強大的基礎。

建議分拆上市交易細節

建議分拆和上市將通過全球發售的方式進行，包括香港公開發售及全球發售。全球發售完成後，瑞安新天地將繼續作為瑞安房地產的附屬公司，瑞安房地產仍是瑞安新天地的控股股東。

考慮股東的利益後，計畫以于優先發售，向合資格的瑞安房地產現有股東提供瑞安新天地股份保證配額。董事會亦擬於分拆和上市完成後向股東派發特別股息。保證配額以及特別股息的細節（包括建議金額、記錄日期和支付日期），尚未最終確定，且需要滿足多個條件，包括建議分拆的完成。

建議分拆上市將須待以下條件達成後，方可作實：股東在股東特別大會上批准，上市委員會的批准，瑞安房地產董事會和瑞安新天地董事會的最終決定，瑞安房地產和瑞安新天地及建議上市的包銷商同意全球發售的條款，市場情況及其他考慮。

摩根士丹利和瑞銀（以英文字母排序）為指定的建議分拆的聯席保薦人。渣打銀行為指定的瑞安房地產財務顧問。

免責聲明

本新聞稿概不構成要約出售或招攬要約購買瑞安新天地有限公司或其關聯公司的證券，亦不構成在美國或其它任何地區的要約或邀請。在此提到的證券並無也不會根據美國 1933 年證券法或任何美國州證券法登記，也不得於美國境內提呈發售或出售發售，惟豁免登記規定或不受該等登記規定規管的除外。任何在美國境內的證券公開發售將會通過從發行商或發售商獲得的招股章程進行，招股章程包括公司和管理層的細節資訊以及財務報表。本新聞稿不會直接或非直接地在瑞安新天地證券未得到提呈發售或出售發售同意的司法管轄區域內發佈。

建議對本新聞稿的前瞻性陳述持謹慎態度。該等前瞻性陳述並非我們未來的保證，也並非我們未來業績的保證。前瞻性陳述受限於若干已知及未知風險、不確定因素及假設。我們無義務也並無承擔義務因出現新資料、未來事件或發展或其他原因而更新或以其他方式修訂本新聞稿所載前瞻性陳述。

關於瑞安房地產

瑞安房地產（股份代號：272）總部設於上海，是卓越可持續城市社區的先鋒。作為中國領先的、以商業地產驅動的房地產開發商、業主及資產管理者，瑞安房地產在發展大型、多功能、可持續發展的社區方面擁有卓越的成績，為瑞安集團在中國內地的房地產旗艦公司。截至 2021 年 6 月 30 日，公司在中國內地主要城市的中心地段擁有十二個處於不同開發階段的專案，土地儲備達 840 萬平方米（610 萬平方米發展為可供出租及可供銷售面積，230 萬平方米為會所、停車位和其他設施）。公司也是上海最大型的私營商業物業業主和管理者之一，包括旗艦專案「上海新天地」在內，目前在上海管理的辦公樓和商業物業總建築面積達 172 萬平方米。

公司於 2006 年 10 月 4 日在香港聯合交易所上市，為該年最大型的中國房地產企業上市專案。瑞安房地產獲納入恒生綜合指數成分股、恒生綜合行業指數——地產建築業、恒生綜合中型股指數以及恒生港股通指數。

有關瑞安房地產的其他資料，請查閱公司網頁：www.shuionland.com

傳媒垂詢，請聯絡：

瑞安房地產有限公司

周瑾小姐/陸惠芳小姐

電話：(86 21) 6386 1818

電郵：cc-sh@shuion.com.cn