



新闻稿

## **瑞安房地产宣布拟分拆公司商业投资物业、 物业管理和资产管理业务并独立上市**

(2021年9月13日, 香港) 瑞安房地产有限公司 (“瑞房”或“公司”, 连同其附属公司, “集团”, 股票代码: 272) 今天宣布拟分拆公司商业投资物业、物业管理及资产管理业务并独立上市, 分拆后的实体将以瑞安新天地 (SXTD) 的名义独立运营。瑞安新天地已提交了在香港联合交易所主板上市的申请。

拟分拆后, 将形成两家独立上市公司, 各自独立经营, 并拥有不同的业务模式和独特的发展战略及极具吸引力的投资理念。瑞安房地产将继续把业务重点放在规划及开发大型综合用途社区及物业, 以及这些社区中已开发物业的销售。瑞安房地产 13 项已落成的商业投资物业的资产组合包括屡获奖项的上海新天地在内, 将被分拆至瑞安新天地, 瑞安新天地将在中国主要从事商业地产投资及持有, 物业管理以及商业资产管理业务。

这两家公司将在瑞安集团统一的价值观和愿景的指引下, 打造成为中国卓越可持续城市社区之先锋。两家公司将致力于对所投资城市在环境和社会可持续发展的承诺, 这将影响其战略决策和未来发展。

在具备行业领先经验的董事会的支持下, 深得信赖的两个管理团队将分别独立领导瑞安房地产和瑞安新天地。

瑞安房地产主席罗康瑞先生表示: “今年恰逢我们庆祝瑞安集团 50 周年以及上海新天地 20 周年, 我们对未来充满希望, 我们一直致力于为社区带来长期可持续的发展, 这个建议分拆是经过全面对比分析为我们股东和雇员等各利益相关方创造价值的各项方案后最终做出的重要决定。我们希望通过分拆和独立上市来释放集团商业资产组合的潜在价值, 驱动瑞安房地产和瑞安新天地业务的长远发展, 为股东创造更高的价值回报。”

### **建议分拆的具体裨益**

瑞安房地产董事会认为, 建议分拆将有利于瑞安房地产和瑞安新天地把握增长机遇, 带来明显的裨益, 原因如下:

### **释放瑞安房地产和瑞安新天地的价值**

瑞安新天地的独立上市将提供一个可以实现和评估其商业物业及配套业务估值的独立平台。股权投资者能够投资一个主要位于上海的纯商业物业组合，从而释放瑞安新天地的商业物业组合的价值，进而为瑞安新天地的控股股东瑞安房地产创造价值。

### **加强分拆后业务的重点和清晰度**

瑞安房地产和瑞安新天地的独立管理团队能够更有效地专注其独特业务并制订不同增长战略，确保能更有效地调配管理资源，为投资者提供更好的清晰度和投资重点。

### **有助于瑞安房地产和瑞安新天地分别作为一个独立企业的未来发展**

瑞安新天地可独立收购其他商业物业，以用于商业物业租赁、物业及资产管理，为资产增值，增加租金收入，提高资产价值及提高股本回报，使瑞安新天地和瑞安房地产同时受益。

### **带来财务优势，更便利地融资，提高财务灵活性**

瑞安房地产和瑞安新天地将在资本市场及借贷方面拥有单独的集资平台，从而增加两间实体的融资灵活性。这让瑞安新天地能够在未来独立筹集更多资本，为现有营运和未来拓展提供资金，而无需依赖瑞安房地产。

### **瑞安房地产将能够利用收益来维持稳健的资产负债比率并收购未来土地储备**

建议分拆为瑞安房地产提供剥离其已落成的商业投资物业的机会，有效地回收资金，并利用这些资金来维持稳健的资产负债率，收购更多的土地用于未来的发展，为股东创造更好的回报。

## **强劲的财务基础支持未来发展**

集团近期公布了强劲的 2021 年中期业绩，集团业务已从新冠疫情影响中强势复苏，整体盈利大幅增长。通过有效的财务策略，集团维持稳健的资产状况，净资产负债率维持在 45%，处于稳健的水平。瑞安房地产相信，其稳健的财务情况和谨慎的资金管理将为集团未来发展提供强大的基础。

## **建议分拆上市交易细节**

建议分拆和上市将通过全球发售的方式进行，包括香港公开发售及全球发售。全球发售完成后，瑞安新天地将继续作为瑞安房地产的附属公司，瑞安房地产仍是瑞安新天地的控股股东。

考虑股东的利益后，计划以于优先发售，向合格的瑞安房地产现有股东提供瑞安新天地股份保证配额。董事会亦拟于分拆和上市完成后向股东派发特别股息。保证配额以及特别股息的细节（包括建议金额、记录日期和支付日期），尚未最终确定，且需要满足多个条件，包括建议分拆的完成。

建议分拆上市将须待以下条件达成后，方可作实：股东在股东特别大会上批准，上市委员会的批准，瑞安房地产董事会和瑞安新天地董事会的最终决定，瑞安房地产和瑞安新天地及建议上市的包销商同意全球发售的条款，市场情况及其他考虑。

摩根士丹利和瑞银（以英文字母排序）为指定的建议分拆的联席保荐人。渣打银行为指定的瑞安房地产财务顾问。

- 完 -

## **免责声明**

本新闻稿概不构成要约出售或招揽要约购买瑞安新天地有限公司或其关联公司的证券，亦不构成在美国或其它任何地区的要约或邀请。在此提到的证券并无也不会根据美国 1933 年证券法或任何美国州证券法登记，也不得于美国境内提呈发售或出售发售，惟豁免登记规定或不受该等登记规定规管的除外。任何在美国境内的证券公开发售将会通过从发行商或发售商获得的招股章程进行，招股章程包括公司和管理层的细节信息以及财务报表。本新闻稿不会直接或非直接地在瑞安新天地证券未得到提呈发售或出售发售同意的司法管辖区域内发布。

建议对本新闻稿的前瞻性陈述持谨慎态度。该等前瞻性陈述并非我们未来的保证，也并非我们未来业绩的保证。前瞻性陈述受限于若干已知及未知风险、不确定因素及假设。我们无义务也并无承担义务因出现新资料、未来事件或发展或其他原因而更新或以其他方式修订本新闻稿所载前瞻性陈述。

## **关于瑞安房地产**

瑞安房地产（股份代号：272）总部设于上海，是卓越可持续城市社区的先锋。作为中国领先的、以商业地产驱动的房地产开发商、业主及资产管理者，瑞安房地产在发展大型、多功能、可持续发展的社区方面拥有卓越的成绩，为瑞安集团在中国内地的房地产旗舰公司。截至 2021 年 6 月 30 日，公司在中国内地主要城市的中心地段拥有十二个处于不同开发阶段的项目，土地储备达 840 万平方米（610 万平方米发展为可供出租及可供销售面积，230 万平方米为会所、停车位和其他设施）。公司也是上海最大型的私营商业物业业主和管理者之一，包括旗舰项目“上海新天地”在内，目前在上海管理的办公楼和商业物业总建筑面积达 172 万平方米。

公司于 2006 年 10 月 4 日在香港联合交易所上市，为该年最大型的中国房地产企业上市项目。瑞安房地产获纳入恒生综合指数成分股、恒生综合行业指数——地产建筑业、恒生综合中型股指数以及恒生港股通指数。

有关瑞安房地产的其他资料，请查阅公司网页：[www.shuionland.com](http://www.shuionland.com)

传媒垂询，请联络：

瑞安房地产有限公司

周瑾小姐/陆惠芳小姐

电话：(86 21) 6386 1818

电邮：[cc-sh@shuion.com.cn](mailto:cc-sh@shuion.com.cn)