

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提呈出售或招徠任何要約以購買香港、美國或其他地方的證券的要約。

根據一九三三年美國證券法，在概無註冊或獲豁免註冊的情況下，不得於美國提呈或出售證券。任何在美國公開發售證券僅可透過招股章程的形式進行，招股章程可向發行人或出售證券的持有人索取，且當中須載列發行人及其管理層的詳細資料以及財務資料。本公佈所提述的證券概無計劃於美國公開發售。



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)

建議分拆及中國新天地有限公司

在香港聯合交易所有限公司主板獨立上市

及

可能進行的主要交易

本公佈乃根據上市規則第15項應用指引及第13.09條刊發。

董事會宣佈，本公司已根據第15項應用指引就建議分拆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。

於二零一二年五月二十八日，中國新天地就於聯交所主板上市及買賣其已發行的和根據全球發售將發行的中國新天地股份向聯交所提交上市申請表格（A1表格）。

建議分拆的主體中國新天地為本公司的全資附屬公司。其定位為瑞安集團的首要商業地產公司。中國新天地的業務將主要聚集在中國城市繁華地段管理、設計、租賃、營銷、提升及重建高端零售、辦公樓、娛樂及酒店物業。

現建議根據全球發售，中國新天地股份將在香港發售以供公眾認購且將會向專業及機構投資者配售。

根據第15項應用指引的規定，董事會建議倘該建議分拆得以進行，須充分顧及股東利益，向合資格股東通過優先發售提供中國新天地股份的保證配額。有關優先發售的詳情尚未落實。本公司將適時就此刊發進一步公佈。

完成建議分拆後，本公司所持中國新天地的已發行股本百分比將被減少。本公司於中國新天地所持股權有所減少預期將構成本公司之主要交易，因而須取得股東對建議分拆的批准。本公司將於需要時遵守上市規則第14章所載適用規定。

由Shui On Company Limited控制的瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及New Rainbow Investments Limited共同構成一組有密切聯繫的股東，並分別持有本公司1,411,712,352股、1,717,614,889股及137,469,656股股份。該三間公司於本公佈日期共同持有本公司約56.06%的已發行股本。由於概無任何股東須就建議分拆放棄投票，故本公司擬根據上市規則第14.44條就批准建議分拆取得瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及New Rainbow Investments Limited的書面批准，以取代於股東大會取得股東批准。

建議分拆須待(其中包括)取得上市批准，董事會與中國新天地董事會作出的最終決定及股東的批准後，方可作實。因此，股東及潛在投資者應注意，本公司概不保證建議分拆將會落實或何時落實。因此，股東及潛在投資者於買賣或投資本公司證券時務請審慎行事。

如有任何有關建議分拆的重大進展，本公司將適時刊發進一步公佈。

緒言

本公佈乃根據上市規則第15項應用指引及第13.09條刊發。

董事會宣佈，本公司已根據第15項應用指引就建議分拆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。

於二零一二年五月二十八日，中國新天地就於聯交所主板上市及買賣其已發行的和根據全球發售將發行的中國新天地股份向聯交所提交上市申請表格(A1表格)。

中國新天地

建議分拆的主體中國新天地為本公司的全資附屬公司。其定位為瑞安集團的首要商業地產公司。中國新天地的業務將主要聚集在中國城市繁華地段管理、設計、租賃、營銷、提升及重建高端零售、辦公樓、娛樂及酒店物業。

建議分拆

現建議根據全球發售，中國新天地股份將在香港發售以供公眾認購且將會向專業及機構投資者配售。

完成建議分拆後，本公司所持中國新天地的已發行股本百分比將被減少。本公司於中國新天地所持股權有所減少預期將構成本公司之主要交易，因而須取得股東對建議分拆的批准。本公司將於需要時遵守上市規則第14章的適用規定。

建議分拆的理由及好處

董事會認為，基於以下原因，建議分拆符合本集團及股東的整體利益：

- (1) 建議分拆讓中國新天地可透過全球發售籌集資金，部分所得資金預期將為中國新天地提供收購及投資商業物業的資金，以提升及擴大其物業組合。另一部分所得資金預期將用於結清中國新天地與本集團之間的若干公司間債項結餘；
- (2) 在中國新天地股份上市後，中國新天地將來可在有需要時於股票資本市場進一步籌集資金；
- (3) 中國新天地業務擴展將可令本公司受惠，因為本公司在中國新天地股份上市後仍為其控股股東；
- (4) 本公司將可通過(i)在全球發售中出售部分現有中國新天地股份及(ii)售予中國新天地其位於中國多個城市的若干商業物業，為其業務擴展籌集資金；及
- (5) 建議分拆將使投資者可選擇投資於中國新天地的純商業房地產業務（不同於本公司開發大型、多用途物業的業務）。

保證配額

根據第15項應用指引的規定，董事會建議倘建議分拆得以進行，須充分顧及股東利益，向合資格股東通過優先發售提供中國新天地股份的保證配額。有關優先發售的詳情尚未落實。本公司將適時就此刊發進一步公佈。

上市規則的涵義

本公司預期，倘進行建議分拆，將構成上市規則第14章下本公司的主要交易，並須取得股東的批准。倘進行建議分拆，本公司將遵守上市規則第14章所載列的申報、公佈及股東批准的規定（倘需要）。

本公司將成立獨立董事委員會以考慮建議分拆，並本公司已委任獨立財務顧問，以就建議分拆的公平性及合理性向獨立董事委員會及股東提出意見。

由 Shui On Company Limited 控制的瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及 New Rainbow Investments Limited 共同構成一組有密切聯繫的股東，並分別持有本公司 1,411,712,352 股、1,717,614,889 股及 137,469,656 股股份。該三間公司於本公佈日期共同持有本公司約 56.06% 的已發行股本。由於概無任何股東須就建議分拆放棄投票，故本公司擬根據上市規則第 14.44 條就批准建議分拆取得瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及 New Rainbow Investments Limited 的書面批准，以取代於股東大會取得股東批准。

一份載有(其中包括)建議分拆的詳情，包括獨立財務顧問致獨立董事委員會及股東的相關意見、獨立董事委員會致股東的推薦建議，以及一切其他必要資料及文件的通函，將在適當時候按照上市規則的條文或聯交所許可的其他條文寄發予股東。

一般資料

本公司(透過其附屬公司及聯繫人)為中國主要房地產發展商之一。其主要在中國從事房地產開發、銷售、租賃、管理及長期持有優質住宅、辦公樓、零售、娛樂及文化物業。

就全球發售而言，中國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。任何擬定穩定價格措施及如何受香港法例第 571 章證券及期貨條例規管的詳情將載於就香港公開發售建議刊發的招股章程。

建議分拆須待(其中包括)取得上市批准,董事會與中國新天地董事會作出的最終決定及股東的批准後,方可作實。因此,股東及潛在投資者應注意,本公司概不保證建議分拆將會落實或何時落實。因此,股東及潛在投資者於買賣或投資本公司證券時務請審慎行事。

本公佈並非在美國銷售任何證券的要約。除非已辦理登記或獲得豁免相關登記,否則不得在美國提呈發售或銷售任何證券。凡在美國公開發售任何證券,均須以刊發招股章程方式進行。中國新天地的建議分拆將不會在美國登記。

如有任何有關建議分拆的重大進展,本公司將適時刊發進一步公佈。

釋義

於本公佈內,除文義另有所指外,下列詞語具有以下涵義:

| | | |
|-----------|---|---|
| 「董事會」 | 指 | 本公司董事會; |
| 「中國新天地」 | 指 | 中國新天地有限公司,一家於開曼群島註冊成立的有限公司,及其附屬公司; |
| 「中國新天地股份」 | 指 | 中國新天地股本中每股面值0.01美元的普通股; |
| 「本公司」 | 指 | 瑞安房地產有限公司,一家於開曼群島註冊成立的有限公司,其股份於聯交所主板上市; |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事; |
| 「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(不包括中國新天地); |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區; |

| | | |
|------------|---|---|
| 「香港公開發售」 | 指 | 建議發行及發售中國新天地股份，以供香港公眾認購； |
| 「獨立董事委員會」 | 指 | 將予成立的董事會委員會，成員包括全體獨立非執行董事，就建議分拆的條款是否公平合理並且符合本公司及股東的整體利益向股東提出意見； |
| 「獨立財務顧問」 | 指 | 百德能證券有限公司，就建議分拆的條款是否公平合理且符合本公司及股東的整體利益將向獨立董事委員會及股東提出意見，另就股東在將予召開藉以考慮及酌情批准建議分拆的本公司的股東特別大會(如有)上應如何投票，向股東提出建議； |
| 「國際發售」 | 指 | 建議將中國新天地股份配售予專業及機構投資者； |
| 「上市批准」 | 指 | 聯交所上市委員會批准中國新天地股份於聯交所主板上市及買賣； |
| 「上市規則」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則； |
| 「第15項應用指引」 | 指 | 上市規則第15項應用指引； |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本公佈而言，並不包括香港、澳門特別行政區及台灣； |
| 「優先發售」 | 指 | 按保證基準向合資格股東優先發售中國新天地股份； |
| 「建議分拆」 | 指 | 建議透過使中國新天地股份於聯交所主板獨立上市，出售本公司於中國新天地的部分權益； |
| 「股東」 | 指 | 本公司股份持有人； |

| | | |
|--------|---|---|
| 「瑞安集團」 | 指 | Shui On Company Limited及其附屬公司(不包括瑞安建業有限公司及其附屬公司)； |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司； |
| 「美國」 | 指 | 美利堅合眾國；及 |
| 「%」 | 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，二零一二年五月二十八日

於本公佈日期，本公司的執行董事為羅康瑞先生(主席)、李進港先生(行政總裁)及尹焯強先生；本公司的非執行董事為黃月良先生；以及本公司的獨立非執行董事為龐約翰爵士、馮國綸博士、白國禮教授、麥卡錫•羅傑博士及邵大衛先生。

* 僅供識別