

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，概不對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的任何損失承擔任何責任。

本公佈僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購本公佈所述證券的邀請或要約。



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)

主要交易

China Xintiandi Holding Company Limited

建議發行可換股永久後償證券

及

本公司建議發行認股權證

及

恢復買賣

獨家配售代理及獨家經辦人



聯席征集同意代理商

聯席財務顧問(按英文字母順序排列)



J.P.Morgan

J.P.Morgan



* 僅供識別

董事會宣佈，於二零一三年十月三十一日，本公司及中國新天地與 Brookfield Property Partners 及 Brookfield 訂立投資協議，據此，Brookfield 將向中國新天地投資 500,000,000 美元(約 3,890,000,000 港元)，以換取(1)將由中國新天地發行本金總額為 500,000,000 美元的可換股永久證券，及(2)將由本公司發行的 415,000,000 份認股權證，可按每股公司股份 2.85 港元的行使價行使以認購 415,000,000 股公司股份(惟每股公司股份的收益以 3.62 港元為上限及可作慣常反攤薄調整)。

於完成後 24 個月期間(受若干限制規限)，待中國新天地確認所得款項的界定用途以及中國新天地通知瑞安房地產中國新天地控股公司及 Brookfield 後，瑞安房地產中國新天地控股公司及 Brookfield 均可另外最多向中國新天地投資 250,000,000 美元(約 1,945,000,000 港元)。

於完成時：

- 中國新天地集團將在本集團內部進行公司重組後持有初步組合；
- 可換股永久證券按全面攤薄及轉換基準計算將相當於中國新天地已發行股本約 21.67%，惟於完成時可就初步組合相關資產及負債的若干變動作有限調整。於完成時中國新天地向 Brookfield 發行的可換股永久證券所代表的中國新天地的股權百分比乃根據初步組合的估值人民幣 24,738,000,000 元(約 31,665,000,000 港元)計算所得，較初步組合人民幣 14,151,000,000 元的經調整賬面值(基於二零一三年六月三十日的未經審核備考合併賬目，主要就尚未支付發展中物業建築成本作出調整)折讓約 8.83%；
- 中國新天地將仍為本公司的附屬公司；
- 本公司、瑞安房地產中國新天地控股公司、中國新天地及 Brookfield 將訂立證券持有人契據，當中將載列(其中包括)與中國新天地集團的管治及管理相關的若干事項；及

- 本公司與 Brookfield 將訂立換股協議，當中將載列(其中包括)Brookfield 可於完成第三週年至最遲於完成第五週年期間及於發生若干事件後的較早時間以其持有的可換股永久證券交換公司股份所依據的條款。

上市規則的涵義

有關投資(按全面攤薄基準計相應扣減本公司所持中國新天地已發行股本)根據上市規則第 14.07 條的一項或多項適用百分比率超過 25%，但全部適用百分比率低於 75%。因此，根據上市規則第十四章，投資構成本公司一項主要交易，因而須獲取股東批准。

董事將於股東特別大會以普通決議案尋求股東批准投資(包括 Brookfield 進一步認購權)，以及發行認股權證(連同認股權證股份)和換股權項下公司股份的特別授權。

一般事項

一份載有(其中包括)有關投資、投資協議、證券持有人契據、換股協議、中國新天地集團、初步組合的進一步資料、上市規則規定的其他資料及股東特別大會通告的通函，將於二零一三年十一月二十二日或前後寄發予股東。

本公司將向聯交所申請認股權證股份及換股權項下公司股份上市及買賣。

暫停及恢復買賣

應本公司要求，公司股份自二零一三年十月三十一日上午九時正起暫停於聯交所買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請公司股份自二零一三年十月三十一日下午一時正起恢復於聯交所買賣。

緒言

董事會宣佈，於二零一三年十月三十一日，本公司及中國新天地就投資與 Brookfield Property Partners 及 Brookfield 訂立投資協議。

Brookfield 將向中國新天地投資 500,000,000 美元(約 3,890,000,000 港元)，以換取 (1) 將由中國新天地發行的本金總額為 500,000,000 美元的可換股永久證券，及 (2) 將由本公司發行的 415,000,000 份認股權證，可予行使以認購 415,000,000 股公司股份 (可作慣常反攤薄調整)。

完成時，按全面攤薄及轉換基準計，中國新天地向 Brookfield 發行的可換股永久證券將相當於中國新天地的已發行股本約 21.67%，惟須於完成時就與初步組合有關的資產及負債的若干變動作有限調整。於完成時中國新天地向 Brookfield 發行的可換股永久證券所代表的中國新天地的股權百分比乃根據初步組合的估值人民幣 24,738,000,000 元(約 31,665,000,000 港元)計算所得，較初步組合人民幣 14,151,000,000 元的經調整賬面值(基於二零一三年六月三十日的未經審核備考合併賬目，主要就尚未支付發展中物業建築成本作出調整)折讓約 8.83%；

假設於本公佈日期後本公司不再進一步發行公司股份或可認購或轉換成公司股份的權利，完成時，按已行使基準計，本公司向 Brookfield 發行的認股權證將相當於本公司全部已發行股本約 5.19% (按已行使及全面攤薄基準計，相當於本公司全部已發行股本的 4.93%)。

完成後，(1) 中國新天地將仍為本公司的附屬公司，及 (2) 中國新天地集團將(根據完成前本集團的內部公司重組)持有初步組合，包含以下物業：

- 上海新天地；
- 新天地時尚；
- 企業天地 1；
- 企業天地 2；

- 瑞安廣場；及
- 虹橋天地。

預期以下協議將於完成時訂立：

- 載述發行可換股永久證券的契據；
- 認股權證文據；
- 證券持有人契據；
- 換股協議；及
- 下文「其他交易文件」一節所載其他協議。

投資協議

日期

二零一三年十月三十一日

訂約方

- (1) 本公司
- (2) 中國新天地
- (3) Brookfield Property Partners
- (4) Brookfield

投資額及將予發行的證券

根據投資協議，於完成時，Brookfield將向中國新天地投資500,000,000美元，以換取(1)將由中國新天地發行本金總額為500,000,000美元的可換股永久證券，及(2)將由本公司發行的415,000,000份認股權證，可按每股公司股份2.85港元的行使價行使以認購415,000,000股公司股份(惟每股公司股份的收益以3.62港元為上限及可作慣常反攤薄調整)。

於完成時，中國新天地將向Brookfield支付5,000,000美元的完成費。

Brookfield 將就投資支付的代價乃由本公司、瑞安房地產中國新天地控股公司、中國新天地及 Brookfield 經參考(其中包括)(1)初步組合於二零一三年六月三十日的資產價值，(2)中國新天地的非上市地位，及(3)投資的其他條款(包括可換股永久證券、認股權證、證券持有人契據、換股協議及下文「其他交易文件」一節所載其他協議的條款及條件)後，公平磋商釐定。

完成條件

完成須待以下各條件達成(或(如適用)獲豁免)後，方可作實：

- (a) 自投資協議日期起並無出現任何重大不利變動(定義見投資協議)；
- (b) 中國新天地及本公司在投資協議中所作出的保證於完成時屬真實及準確(惟涉及較早日期的任何保證除外，在該情況下有關保證須於有關較早日期屬真實及準確)，即在各情況下，違反任何保證不會導致於二零一三年六月三十日代表完成時中國新天地集團的實體組合的權益淨值減少 20% 以上除外；
- (c) 中國新天地及本公司於完成前均已在所有重大方面履行彼等根據投資協議須履行的所有責任；
- (d) 聯交所已批准認股權證股份上市及買賣；
- (e) 中國新天地、本公司或 Brookfield 並無獲授任何臨時或其他禁令，禁止中國新天地、本公司或 Brookfield 中任何一方訂立任何交易文件或履行任何交易文件下的責任；
- (f) 本公司已取得與投資及進行交易文件擬進行的交易有關的本集團未贖回債務證券、貸款融資及瑞安房地產集團和中國新天地集團其他協議項下的所有同意、豁免及修訂(如適用)；

- (g) 本公司已就根據交易文件擬進行的交易取得所有必要的股東批准；
- (h) 本公司已完成本集團的公司重組，使中國新天地集團於完成時的架構符合訂約方所協定者及如投資協議所載者；
- (i) 有關投資的會計處理方式的條件；
- (j) 中國新天地集團於其根據財務報告準則編製的綜合資產負債表擁有合共超過人民幣1億元(或其等值的其他貨幣)的現金；及
- (k) 並無監管機構以書面形式通知中國新天地或本公司，表示完成根據交易文件擬進行的任何交易將違反任何適用法律或法規。

Brookfield可全權及絕對酌情向中國新天地發出書面通知，豁免達成上文(a)、(b)、(c)、(e)(僅就Brookfield而言)及(j)所載條件。

完成

完成將於所有完成條件達成(或(如適用)獲豁免)後十個營業日(或訂約方可能協定的其他日期)發生。

倘有關條件於投資協議日期後六個月內並無達成，則Brookfield或本公司均可終止投資協議。

完成前承諾

本公司及中國新天地均於投資協議中向Brookfield承諾及作出契諾，由投資協議日期起至完成日期(包括該日)，(1)於完成時將成為中國新天地集團成員公司的實體的業務將於日常業務過程中在所有重大方面按與過往慣例一致的方式進行，及(2)於完成時將成為中國新天地集團成員公司的實體(除非適用法律另有規定、任何交易文件的條款要求或明確許可或根據中國新天地集團的初步業務計劃或初步年度預算擬進行)概不會在並無取得Brookfield同意的情況下採取以下任何行動(惟若干特定的有限例外情況除外)：

- (a) 發行或同意發行或配發任何股本；

- (b) 與於完成時將不會成為中國新天地集團成員公司的瑞安房地產集團任何成員公司訂立任何交易(總代價不超過50,000,000港元且因其他原因並非對中國新天地集團屬重大的交易除外)；
- (c) 就於完成時將成為中國新天地集團成員公司的任何實體的股份設立任何產權負擔(惟須視乎投資協議所載的若干例外情況而定)；
- (d) 除按國際財務報告準則規定外，在任何重大方面更改中國新天地的會計程序、原則或慣例；
- (e) 發行或同意發行任何中國新天地證券；
- (f) 更改若干僱傭安排或授出超過每名人士2,500,000美元的年度補償(不論以現金或其他方式)(根據中國新天地集團的初步業務計劃或初步年度預算擬進行者除外)或實施任何僱員獎勵計劃；
- (g) 成立由中國新天地資助投資或由中國新天地提供資產管理服務的任何特定資產投資工具或將其資本化，包括但不限於成立私募資金、集合資本投資工具及特定資產合營企業(根據中國新天地集團的初步業務計劃或初步年度預算擬進行者除外)；
- (h) 終止經營業務或清盤或結業(包括任何自願破產／無力償債程序或同意就中國新天地委任接管人)；
- (i) 進行任何股份拆細、股份合併或分派股息(惟有關交易擬進行的內部公司重組除外)；
- (j) 與任何其他人士進行任何合併、分拆、股份合併、重組或資本重組(根據投資協議所載公司重組步驟擬進行的本集團內部公司重組除外)或更改中國新天地或其任何附屬公司註冊成立所在司法權區；
- (k) 收購任何房地產；
- (l) 於日常業務過程以外出售或處置涉及代價超過人民幣50,000,000元的任何重大資產；

(m) 產生借款總額超過人民幣 100,000,000 元的任何債務(自現有融資提取者除外)；
及

(n) 提供貸款予於完成時將不會成為中國新天地集團成員公司的任何人士或擔保其貸款責任，且貸款額超過人民幣 50,000,000 元。

完成前，本公司及中國新天地將就對其各自於投資協議作出的保證的任何違反情況知會 Brookfield。

公司彌償保證

倘完成發生，本公司同意彌償中國新天地集團各成員公司由於(其中包括)(1)完成前有關初步組合的若干營運事項及(2)本集團的內部公司重組(包括有關出售物業)。於完成後，由中國新天地向本公司追討索償的任何決定須由 Brookfield 作出。

倘完成發生，本公司進一步同意彌償中國新天地集團各成員公司於二零一三年七月一日之後任何時間因進行與企業天地 2 及虹橋天地有關工程而超出預測成本費用而產生的所有成本費用(惟由於(1)已規劃工程的任何變動及(2)不可抗力事件所導致者除外)。倘與企業天地 2 及虹橋天地有關的任何工程未能於協定日期完成，本公司須向中國新天地就尚未完成的每天支付一筆費用。

倘完成發生，本公司承諾修正有關若干初步組合物業的缺陷，並自行承擔費用。

保證

中國新天地就初步組合及中國新天地集團的業務及營運向 Brookfield 作出多項保證。如有違反此等保證的情況，Brookfield 將獲提供補救措施。

擔保

Brookfield Property Partners 已共同及個別以不可撤銷方式及無條件地向本公司及中國新天地擔保 Brookfield 將妥善及按時履行及遵守其須於完成時支付投資額的責任，惟須遵守投資協議所載條款及條件。

可換股永久證券的主要條款

發行人	中國新天地
於完成時發行的可換股永久證券的本金總額	500,000,000 美元
地位及後償	可換股永久證券構成中國新天地的直接、無抵押、無條件及後償債務，彼此之間享有同等權益及無分優先級別或優先次序。倘中國新天地清盤，任何持有人的權利及索償地位應優先於就中國新天地的任何股本提出索償的人士，惟付款權利應後償於中國新天地所有現時及未來債務(平等債務持有人的索償除外)
發行價	可換股永久證券本金額的 100%
形式及面值	可換股永久證券將按每份面值 100,000 美元及其整數倍以記名形式發行
分派率	完成第五週年前：每年 8.3% 自完成第五週年起及之後：每年 20%
分派付款	分派乃每半年支付一次
分派遞延	於任何分派付款日期，中國新天地可選擇不支付有關分派，在此情況下可換股永久證券的轉換價將予調整，以計及不支付有關分派，如「轉換價」所述。

在分派遞延情況下對中國
新天地股息的限制

倘中國新天地選擇不支付分派或分別於兩次不支付分派，只要仍有任何未贖回可換股永久證券，中國新天地不得：

- 以現金或實物形式宣派或派付任何股息、分派或作出任何其他付款，並須促使不會就其任何次級證券或同等債務派付任何股息、分派或作出任何其他付款；或
- 以任何代價贖回、減少、註銷、購回或收購其任何次級證券或同等債務，

除非及直至其獲當時尚未贖回可換股永久證券50%以上持有人書面同意批准如此行事為止。

到期日

無

由發行人選擇贖回

可換股永久證券可由中國新天地於完成第五週年起(由中國新天地選擇)按以下方式贖回：

- 向持有人支付將予贖回的未贖回可換股永久證券的適用贖回價；或
- 倘中國新天地上市於贖回前並無發生，促使本公司向持有人發行價值相等於將予贖回可換股永久證券適用贖回價的公司股份數目，

在各情況下，均須連同相等於將予贖回可換股永久證券適用贖回價年利率0.7%(由完成至贖回日期計算)的現金溢價(以美元計)

於若干特定情況下贖回

中國新天地如負責支付有關可換股永久證券的額外稅款，則有權按適用贖回價贖回可換股永久證券。可換股永久證券的持有人可選擇在此情況下不使中國新天地贖回可換股永久證券，前提是其允許從就可換股永久證券所作任何付款中扣除有關稅款。

有權轉換為中國新天地股份

可換股永久證券可由持有人選擇於任何時間轉換為中國新天地股份。

中國新天地上市後，倘可換股永久證券仍未贖回，任何持有人如有意將其可換股永久證券轉換為中國新天地股份，必須轉換其持有的所有未贖回可換股永久證券(在轉換不會觸發就中國新天地提出強制全面要約之前提下)

轉換價

將在完成時基於(a)初步組合人民幣24,738,000,000元(約31,665,000,000港元)的估值計算初步轉換價，較：

- 初步組合的經調整賬面值(基於二零一三年六月三十日的未經審核備考合併賬目，主要就尚未支付發展中物業建築成本作出調整)折讓約8.83%；

及當時發行在外的中國新天地股份數目，據此，按全面攤薄及轉換基準計，於完成時發行的可換股永久證券將相當於中國新天地於完成時的已發行股本約21.67%，惟須於完成時就與初步組合有關的資產及負債的若干變動作有限調整。

轉換價將根據轉換價列表(其反映是否已就可換股永久證券支付分派)按可換股永久證券條款於轉換時釐定。

轉換價調整

轉換價將須作出慣常反攤薄調整，如就股份合併、拆細或重新分類、溢利或儲備資本化、資本分派、供股及其他慣常攤薄事件作出調整

強制轉換為中國新天地股份

於 Brookfield 批准合資格首次公開發售或中國新天地上市時，可換股永久證券將按上文所述轉換價自動轉換為中國新天地股份

如中國新天地完成中國新天地上市，但並非合資格首次公開發售或 Brookfield 另行批准，則可換股永久證券將於中國新天地上市後維持未償還

控制權變動時 Brookfield 的選擇

只要按全面攤薄基準計 Brookfield 持有相當於中國新天地股份 10% 的可換股永久證券，於本公司或中國新天地的控制權發生變動(定義見可換股永久證券的條款及條件)時，Brookfield 可要求本公司贖回其持有的全部可換股永久證券

於收到贖回要求後，中國新天地可選擇：

- 按適用贖回價贖回可換股永久證券；或
- 讓可換股永久證券繼續尚未贖回，在此情況下，當時適用的分派率將增加 4%

認股權證的主要條款

發行人	本公司
於完成時發行的認股權證	415,000,000 份認股權證，每份可予行使以認購一股公司股份
行使價	每股認股權證股份 2.85 港元
行使溢價上限	於行使認股權證後，倘每股認股權證股份當時的市值超過認股權證行使價 3.62 港元，則將予發行的認股權證股份數目將會減少，以將行使每份認股權證將收取的收益上限定為 3.62 港元。
行使價調整	行使價、行使溢價上限及(除公司股份合併或拆細外)將於行使時發行的認股權證股份數目將須受慣常反攤薄調整而變動，如就股份合併、拆細或重新分類、溢利或儲備資本化、資本分派、供股及其他慣常攤薄事件作出的調整
行使期	自完成起至完成第三週年止惟於二零一三年十月三十一日至完成期間，Brookfield 有權通知本公司其選擇按本公司股份於有關通知日期的市價於完成時行使認股權證，在該情況下於(及待)完成發生後，認股權證將於完成時按本公司股份於 Brookfield 通知日期的市價自動行使。

自動註銷

發行人向認股權證持有人發出通知(該通知不能於二零一五年三月三十一日前發出)表示其擬遞交有關中國新天地上市的申請後，認股權證持有人擁有30日期限行使其認股權證。發行人有權在認股權證持有人的30日行使期限結束起計28個整日期間後遞交中國新天地上市的申請。於該30日期限結束時任何仍未贖回及尚未行使的認股權證將予自動註銷。於有關註銷後，本公司就有關認股權證對於任何人士概無任何進一步責任。

結算選擇

於任何認股權證獲行使時，本公司可全權按下列任何一種方式結算有關的認股權證：

- 發行獲行使認股權證涉及的認股權證股份(經計及行使溢價上限)，以換取支付總行使價；
- 「淨股份結算」，即交付總價值(按行使時公司股份的市價計算)等於以下兩者差額的公司股份：
(1) 獲行使認股權證涉及的認股權證股份總價值(按行使時股份的市價計算)(經計及行使溢價上限)，及(2) 將就獲行使認股權證支付的行使價總額；或
- 「淨現金結算」，即以現金交付等於以下兩者差額的款項：
(1) 獲行使認股權證涉及的認股權證股份總價值(按行使時股份的市價計算)(經計及行使溢價上限)，及(2) 將就獲行使認股權證支付的行使價總額

可轉讓性

可自由轉讓

上市

認股權證不會尋求上市。

本公司將向聯交所申請認股權證股份上市及買賣。

認股權證行使價及認股權證股份

認股權證行使價較：

- 聯交所於二零一三年十月三十日(即本公佈日期前的最後交易日)所報公司股份最終收市價每股公司股份2.69港元溢價約5.95%；
- 就聯交所就截至二零一三年十月三十日(包括該日)止連續五個交易日所報每股公司股份平均收市價約2.61港元溢價約9.28%；及
- 就聯交所就截至二零一三年十月三十日(包括該日)止連續十個交易日所報每股公司股份平均收市價約2.64港元溢價約7.79%。

行使價乃由本公司與Brookfield經考慮(1)本集團的現有財務狀況，(2)認股權證的條款，及(3)公司股份的最近價格表現後，公平磋商釐定。董事認為，行使價按現時市況屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

於完成時所發行的認股權證附帶的認購權於悉數行使後，本公司將發行及配發最多415,000,000股公司股份，相當於本公司全部已發行股本約5.19%及相當於經發行及配發該等公司股份擴大後的本公司全部已發行總股本約4.93%(在各情況下均假設於本公佈日期後本公司不再進一步發行公司股份或擁有認購或轉換為公司股份的權利)。

證券持有人契據

日期

將於完成時訂立

訂約方

- (1) 本公司
- (2) 瑞安房地產中國新天地控股公司
- (3) 中國新天地
- (4) Brookfield

中國新天地的董事及管理層

只要按全面攤薄基準計 Brookfield 集團持有相當於中國新天地股份至少 10% 的中國新天地證券，中國新天地董事會即須按下文所述由 10 名董事組成：

- 四名須由瑞安房地產中國新天地控股公司委任（其中一名為董事會主席）；
- 四名須由瑞安房地產中國新天地控股公司委任，但個人均須符合上市規則下獨立非執行董事的規定；及
- 兩名須由 Brookfield 委任。

本公司亦須成立執行委員會，執行委員會須負責中國新天地集團的日常管理。該委員會須由 10 名成員組成。只要按全面攤薄基準計 Brookfield 集團持有相當於中國新天地股份至少 10% 的中國新天地證券，Brookfield 將有權向執行委員會委任兩名成員。

Brookfield 的同意權

只要按全面攤薄基準計 Brookfield 集團持有相當於中國新天地股份 10% 的中國新天地證券，除屬當時生效的中國新天地業務計劃或年度預算條款內的有關事項外，中國新天地集團即不得在未經 Brookfield 及本公司批准的情況下透過彼等的委任董事進行以下任何事項：

- (a) 委任德勤會計師事務所、安永會計師事務所、羅兵咸永道會計師事務所或畢馬威會計師事務所以外的會計師事務所為中國新天地的核數師；
- (b) 改變於證券持有人契據日期已存在的任何重大會計政策或財政政策（就適用會計準則或慣例的改變而作出或按照中國新天地的任何業務計劃或年度預算擬作出的改變除外）；
- (c) 發行任何中國新天地證券（以下情況除外：(i) 於中國新天地上市或任何與中國新天地上市同時進行的配售，(ii) 就瑞安房地產集團收購資產，(iii) 根據「進一步認購中國新天地證券」所述的任何進一步認購，(iv) 就購回已出售物業的權益，或 (v) 根據中國新天地的業務計劃或年度預算擬進行的發行）；
- (d) 改變中國新天地董事會或執行委員會的規模，或成立任何新的委員會或其他管理機構（適用法律規定就中國新天地上市而成立新的委員會或其他管理機構除外）；
- (e) 因借款而產生超過每年人民幣 1.50 億元的債務，惟不包括若干除外項目；
- (f) 除若干獲准的產權負擔外，以中國新天地任何資產設立任何產權負擔；
- (g) 除若干獲准的股息或分派外，就中國新天地股份於任何財政年度宣派或派付總額超過中國新天地於該財政年度收入淨額 30% 的任何股息或作出任何分派，惟若干獲准的股息或分派除外；

- (h) 贖回或購回任何中國新天地證券(以下情況除外：(i) 根據該等中國新天地證券的條款，或(ii) 明確納入中國新天地的業務計劃或年度預算而進行的贖回或購回)；
- (i) 改變中國新天地的居籍；
- (j) 改變若干僱傭安排；
- (k) 向任何僱員授出每年每人超過 2,500,000 美元的補償(不論以現金或其他方式)，不包括根據中國新天地的業務計劃或年度預算擬授出者；
- (l) 成立由中國新天地資助投資或由中國新天地提供資產管理服務的任何特定資產投資工具或將其資本化，根據中國新天地的業務計劃或年度預算擬進行者除外；
- (m) 透過併入任何其他業務合併或進行具有類似或相同影響的交易，將中國新天地合併、分拆、股份合併、重組或資本重組，或進行任何股份拆細或股份合併，在各情況下根據中國新天地的業務計劃或年度預算擬進行者除外；
- (n) 就中國新天地集團任何成員公司發起任何清盤程序；
- (o) 出售或處置價值超過人民幣 8 億元的相關資產，不包括若干例外情況；
- (p) 以超過人民幣 5 億元的代價收購房地產，根據中國新天地的業務計劃或年度預算擬收購者除外；
- (q) 向任何非中國新天地集團內人士作出任何借貸、擔保或其他類似財務安排；
- (r) 變更當時生效的業務計劃或年度預算，導致(i) 經營收入淨額變動 5% 或以上，(ii) 經營資金變動 10% 或以上，(iii) 經調整經營資金變動 10% 或以上或(iv) 一般及行政開支總額變動 10% 或以上；

- (s) 與本公司或其任何聯屬公司訂立任何合約、交易或其他安排(惟任何個別合約、交易或其他安排或任何相關合約、交易或其他安排總額為代價20,000,000港元或以下者及對中國新天地集團營運屬不重大者除外)；或
- (t) 就上述任何一項作出同意或訂立承擔義務。

上文列述的若干權利可由獲Brookfield轉讓中國新天地證券的其他中國新天地證券持有人承受，惟須受證券持有人契據指定的限制及例外情況規限。

瑞安房地產集團與中國新天地集團的關係

由完成起至中國新天地上市發生止：

- 瑞安房地產集團將在中國從事房地產開發，中國新天地集團將在中國從事商用物業投資及管理，彼此將向對方介紹對方集團業務範圍內的商機(若干例外情況除外)；及
- 瑞安房地產集團將就瑞安房地產集團將出售予獨立第三方的商用物業授予中國新天地集團優先購買權(若干例外情況除外)。

進一步認購中國新天地證券

完成後，如中國新天地已知會瑞安房地產中國新天地控股公司及Brookfield其擬籌措的資本額及相關進一步投資所得款項的擬定用途，瑞安房地產中國新天地控股公司及Brookfield各自將有權向中國新天地進一步投資最多額外250,000,000美元(約1,945,000,000港元)，以換取：

- (若為Brookfield)將由中國新天地發行的本金總額為250,000,000美元的額外可換股永久證券，及(倘Brookfield悉數認購本金總額250,000,000美元)將由本公司發行的額外27,350,000份認股權證，可予行使以認購27,350,000股公司股份；及
- (若為瑞安房地產中國新天地控股公司)將由中國新天地發行的總價值為250,000,000美元的額外中國新天地股份(此每股中國新天地股份的價值按與完成時釐定的可換股永久證券的轉換價相同的價格計算)，

在各情況下，若相關訂約方的投資額低於 250,000,000 美元，則按比例進行。

在(1)完成後 24 個月當日，或(2)中國新天地上市前 180 個整日當日，或(3)(於完成後)就中國新天地上市首次遞交首份上市申請前 28 個整日當日(以最早者為準)前，可作出該進一步認購權。

就 Brookfield 任何進一步認購 250,000,000 美元而將予發行的認股權證，將按於完成時發行予 Brookfield 的認股權證大致相若的條款發行(其主要條款載於上文)。

轉讓

禁止轉讓：自證券持有人契據日期起直至證券持有人契據日期第三週年(包括該日)止，中國新天地證券持有人不得將任何中國新天地證券轉讓予任何人士。

於證券持有人契據日期第三週年後，各中國新天地證券持有人(須先向中國新天地證券的其他現有持有人提呈出售中國新天地證券)有權向若干特定的合資格投資者轉讓按全面攤薄基準計相當於其中國新天地證券不低於 5% 的中國新天地證券。

優先購買權、跟售權及領售權：各中國新天地證券持有人就其他持有人所轉讓的中國新天地證券具有優先購買權。此外，在證券持有人契據內列明的若干情況下：(1) Brookfield 將能夠以共同轉讓人的身份參與本集團出售其於中國新天地的權益及(2) 若瑞安房地產中國新天地控股公司建議轉讓其於中國新天地的權益，則其將有權要求所有其他中國新天地證券持有人按相同的價格及其他條款，向建議承讓人轉讓彼等所持全部中國新天地證券。

中國新天地上市

中國新天地董事會須按以下方式批准中國新天地上市；

- 如中國新天地上市屬合資格首次公開發售，則由中國新天地董事過半數表決批准；及
- 如中國新天地上市並非合資格首次公開發售，則由中國新天地董事過半數表決，另加瑞安房地產中國新天地控股公司及Brookfield各自委任的至少一名董事批准。然而，如建議中國新天地上市屬介紹上市，而Brookfield在中國新天地董事會兩輪投票後並不同意相關介紹上市，則中國新天地可透過獲中國新天地董事過半數表決批准而進行相關介紹上市。

於(1)完成起計九個月，或(2)若干特定的物業竣工及滿足若干特定的估值限額(以較遲者為準)前，本公司不得建議進行介紹上市。於中國新天地未經Brookfield批准而進行介紹上市後，可換股永久證券將維持未償還。

任何中國新天地上市須取得所有必要的監管批准及授權後(如中國新天地上市在香港進行，包括聯交所的批准)方可作實。

違約

如發生涉及任何訂約方的重大違約或無力償債事件(各定義見證券持有人契據)，則：

- 倘有關違約方為Brookfield集團的成員公司，則瑞安房地產中國新天地控股公司可按適用贖回價購回Brookfield集團的可換股永久證券；及
- 倘有關違約方為瑞安房地產集團的成員公司，則Brookfield可要求瑞安房地產中國新天地控股公司或中國新天地將Brookfield集團持有的可換股永久證券轉換為公司股份，轉換方式與根據換股協議將可換股永久證券轉換為公司股份的方式相同，在此情況下，瑞安房地產中國新天地控股公司或中國新天地(視情況而定)可以現金(金額相等於Brookfield集團當時所持可換股永久證券的適用贖回價)或以公司股份結算有關轉換。

終止證券持有人契據

待中國新天地上市後，證券持有人契據將即時終止。

換股協議

日期

待完成時訂立

訂約方

(1) 本公司

(2) Brookfield

將可換股永久證券轉換為公司股份的權利

由完成的第三週年(包括該日)起至下列日期(包括該日)的最早發生者，(1)中國新天地上市日期前180個整日的日期；(2)就中國新天地上市首次遞交首份上市申請表前28個整日的日期；(3)本公司送達可換股永久證券贖回通知後30日的日期；及(4)完成的第五週年前的日期，Brookfield將有權按每股公司股份3.25港元的轉換價行使其換股權，此轉換價可作調整以計及可換股永久證券已支付及未支付的分派及其他慣常反攤薄調整，如就股份合併、拆細或重新分類、溢利或儲備資本化、資本分派、供股及其他慣常攤薄事件作出的調整。Brookfield的換股權於該等日期的最早者終止，並且若(1)或(2)的任何日期於發行日期第三週年前發生，則不會有換股權。

倘於發行日期的第三週年當日前，(1)中國新天地首次提呈的中國新天地上市並非合資格首次公開發售並為以介紹方式上市，及(2)Brookfield及本公司並不批准上述以介紹方式上市，屆時Brookfield將可准於董事會首次不批准上述以介紹方式上市當日起計三個月期間的任何時間行使其換股權。於發生若干有關本公司或中國新天地控制權變動事件時，Brookfield亦可行使其換股權。

換股權獲行使後，本公司可全權酌情決定以下列方式之一結算換股權（及收購所轉換的可換股永久證券）：

- 向 Brookfield 支付該等將予轉換的未贖回可換股永久證券的適用贖回價；或
- 將可換股永久證券按轉換價轉換為一定數目的公司股份（上調至最接近的整數公司股份（倘適用）），

兩種情況下，均須連同相當於將予轉換可換股永久證券本金總額的年利率 0.7%（由完成起至轉換日止計算）的現金溢價（以美元計）一併結算。

Brookfield 就本公司的中國新天地股份的優先購買權

中國新天地上市（並非（1）合資格首次公開發售或（2）獲 Brookfield 另行批准（及因此可換股永久證券並無獲強制轉換）後，只要按全面攤薄基準 Brookfield 持有相當於中國新天地股份至少 10% 的可換股永久證券，倘本集團任何成員公司建議出售其持有的任何中國新天地股份，該公司必須按建議出售價優先提呈出售該等股份予 Brookfield，惟受換股協議內列明的若干例外情況及參數所限。

有關優先購買權不適用於（1）本公司或瑞安房地產集團的成員公司進行的任何配售及增補交易，及（2）瑞安房地產集團的成員公司向股東作出的任何中國新天地股份股息。

其他交易文件

完成時，瑞安房地產集團及中國新天地集團將訂立下列額外文件：

- Brookfield 將與中國新天地就由 Brookfield 向中國新天地集團提供服務訂立的服務協議，據此中國新天地將每年向 Brookfield 支付一筆金額為 3,000,000 美元的年度聘請費，另加 Brookfield 向中國新天地提供的其他服務(如有)的成功費用；
- 瑞安房地產集團的成員公司將與中國新天地集團的成員公司就中國新天地集團向瑞安房地產集團提供若干資產管理服務而訂立的資產管理協議；
- 本公司將與中國新天地就轉讓或許可使用若干商標(本公司為登記所有人)訂立的商標許可協議；
- 中國新天地集團的成員公司將與豐誠就豐誠向中國新天地集團提供若干物業管理服務而訂立的物業管理協議；及
- Shui On Development 將與中國新天地就中國新天地作為瑞安房地產集團出售商業物業的代理而訂立的代理協議。

倘於完成後，Brookfield 成為本公司的關連人士，且 Brookfield 與中國新天地將訂立的服務協議項下擬進行的交易根據上市規則第十四 A 章構成本公司持續關連交易，則本公司將遵守上市規則項下屆時適用的規定。

重組

本集團將進行內部公司重組，以令完成時，初步組合所包含物業將由中國新天地持有。有關的公司重組須取得(其中包括)本集團現有債券持有人及貸款人的同意及批准方會完成。

初步組合

初步組合擁有可租賃總建築面積663,000平方米，物業估值總額為人民幣26,294,000,000元²(約33,656,000,000港元)。初步組合所包含物業的詳情及價值如下：

物業	位置	物業可出租 建築面積 (平方米)
上海新天地	中國上海黃浦區太平橋地區上海新天地第109-13/I、109-I/I、112-8/I及112-I/I號地塊	57,000
新天地時尚	中國上海黃浦區馬當路第113號地塊	27,000
企業天地1	中國上海黃浦區太平橋地區第110號地塊企業天地一期	83,000
企業天地2	中國上海黃浦區太平橋地區第126及127號地塊企業天地二期	161,000
瑞安廣場	中國上海黃浦區淮海中路333號	58,000
虹橋天地	位於中國上海閔行區虹橋中央商務區一期第6號地塊的商業、辦公、會展中心、文化及娛樂綜合樓	277,000

² 由獨立第三方估值師進行的商業資產物業估值而酒店乃按截至二零一三年六月三十日的成本進行估值。

有關中國新天地的財務資料

按根據國際財務報告準則編製的中國新天地未經審核備考綜合賬目計算：

- 截至二零一一年十二月三十一日止財政年度，初步組合應佔的租金收入為人民幣515,352,000元，初步組合控股公司應佔的除稅前純利⁽¹⁾為人民幣1,632,981,000元及初步組合控股公司應佔的除稅後純利⁽¹⁾為人民幣1,139,051,000元；
- 截至二零一二年十二月三十一日止財政年度，初步組合應佔的租金收入為人民幣633,307,000元，初步組合控股公司應佔的除稅前純利⁽¹⁾為人民幣1,974,515,000元及初步組合控股公司應佔的除稅後純利⁽¹⁾為人民幣1,382,309,000元；及
- 截至二零一三年六月三十日止六個月，初步組合應佔的租金收入為人民幣334,094,000元，初步組合控股公司應佔的除稅前純利⁽¹⁾為人民幣1,066,463,000元及初步組合控股公司應佔的除稅後純利⁽¹⁾為人民幣736,330,000元。

附註1：除稅前純利及除稅後純利包括發展物業的過往銷售及投資物業的公平值收益。

進行交易的理由

董事相信，投資所得款項及 Brookfield 行使任何進一步認購權(如有)將改善本集團的現金狀況及強化本公司的整體資產負債表。投資所得款項部分亦將用於為中國新天地提供額外現金資源，以就其運營及任何日後收購提供資金。

Brookfield 為全球領先商用房地產擁有人及運營商。董事認為引入 Brookfield 作為戰略投資者將給中國新天地引入寶貴的全球行業專門知識，並將創造大量在中國商用物業投資及管理領域的合作機會。董事亦相信，作為本集團的長期合夥人，Brookfield 將在房地產運營、財務管理、資訊科技及企業管治等廣泛領域作出重大貢獻。

董事認為，投資、投資協議、可換股永久證券、認股權證、證券持有人契據及換股協議的條款乃經公平磋商後按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

初步組合的視作出售將不會產生任何收益或虧損淨額。

所得款項用途

本公司預期本集團於完成時將收取所得款項總額 500,000,000 美元(約 3,890,000,000 港元)及所得款項淨額(經扣除所有相關成本及開支(包括專業顧問費及完成時應向 Brookfield 支付的完成費 5,000,000 美元)) 480,000,000 美元(約 3,743,000,000 港元)。本公司擬將投資的所得款項淨額用於償還現有債務、為本公司房地產發展相關的資本開支提供資金及用作一般公司用途。

對本公司股權的影響

於本公佈日期，本公司已發行8,001,726,189股公司股份。下文載列於以下事項完成後，並經考慮認股權證及換股權獲行使(假設兩者均獲全面行使)對本公司股權架構的潛在影響(假設於本公佈日期後本公司並無進一步發行公司股份或認購或轉換為公司股份的權利)：(1) Brookfield的投資以換取415,000,000份認股權證及500,000,000美元可換股永久證券的本金總額；及(2) Brookfield的投資以換取415,000,000份認股權證及500,000,000美元可換股永久證券的本金總額另加Brookfield行使進一步認購權以換取額外27,350,000份認股權證及額外250,000,000美元可換股永久證券的本金總額。

就各情景而言，(1)於本公佈日期，(2)緊隨認股權證獲悉數行使後，(3)緊隨可換股永久證券的換股權獲悉數行使而轉換為公司股份後，(4)緊隨認股權證獲悉數行使及可換股永久證券的換股權獲悉數行使而轉換為公司股份後及(5)緊隨認股權證獲悉數行使、可換股永久證券的換股權獲悉數行使而轉換為公司股份、尚未贖回可換股債券⁽¹⁾獲悉數轉換為公司股份以及尚未行使的購股權獲悉數行使⁽²⁾後，本公司的股權架構如下：

(a) 目前建議認購 – 415,000,000份認股權證及500,000,000美元可換股永久證券

	1. 於本公佈日期		2. 悉數行使認股權證後		3. 悉數行使換股權後		4. 悉數行使認股權證及換股權後		5. 悉數行使認股權證、換股權、於二零一五年到期的可換股債券及本公司的僱員購股權後 ⁽¹⁾⁽²⁾	
	股份數目	股權百分比	股份數目	股權百分比	股份數目	股權百分比	股份數目	股權百分比	股份數目	股權百分比
羅康瑞先生及其聯繫人(3)	4,573,700,505	57.15%	4,573,700,505	54.34%	4,573,700,505	49.72%	4,573,700,505	47.58%	4,573,700,505	46.28%
Brookfield	–	0.00%	415,000,000	4.93%	1,196,923,077	13.01%	1,611,923,077	16.77%	1,611,923,077	16.31%
公眾人士	3,428,025,684	42.85%	3,428,025,684	40.73%	3,428,025,684	37.27%	3,428,025,684	35.66%	3,697,795,121	37.41%
總計	<u>8,001,726,189</u>	<u>100.00%</u>	<u>8,416,726,189</u>	<u>100.00%</u>	<u>9,198,649,266</u>	<u>100.00%</u>	<u>9,613,649,266</u>	<u>100.00%</u>	<u>9,883,418,703</u>	<u>100.00%</u>

(b) 包括進一步認購權的目前建議認購 – 442,350,000 份認股權證及 750,000,000 美元可換股永久證券

	1. 於本公佈日期		2. 悉數行使認股權證後		3. 悉數行使換股權後		4. 悉數行使認股權證及換股權後		5. 悉數行使認股權證、換股權、於二零一五年到期的可換股債券及本公司的權員購股權後 ⁽¹⁾⁽²⁾	
	股份數目	股權百分比	股份數目	股權百分比	股份數目	股權百分比	股份數目	股權百分比	股份數目	股權百分比
羅康瑞先生及其聯繫人 ⁽³⁾	4,573,700,505	57.15%	4,573,700,505	54.16%	4,573,700,505	46.68%	4,573,700,505	44.67%	4,573,700,505	43.52%
Brookfield	-	0.00%	442,350,000	5.24%	1,795,384,615	18.33%	2,237,734,615	21.85%	2,237,734,615	21.29%
公眾人士	3,428,025,684	42.85%	3,428,025,684	40.60%	3,428,025,684	34.99%	3,428,025,684	33.48%	3,697,795,121	35.19%
總計	8,001,726,189	100.00%	8,444,076,189	100.00%	9,797,110,804	100.00%	10,239,460,804	100.00%	10,509,230,241	100.00%

附註：

- 於本公佈日期，尚未贖回的二零一五年到期人民幣2,720,000,000元可換股債券的本金總額為人民幣433,500,000元。該等債券可按轉換價每股公司股份3.88港元(可予調整)轉換為127,804,291股公司股份。
- 於本公佈日期，根據本公司於二零零七年六月八日採納的購股權計劃授出涉及141,965,146股公司股份的購股權尚未行使。
- 該等股份包括(1)羅康瑞先生(「羅先生」)的配偶朱玲玲女士(「羅太太」)實益擁有的1,849,521股股份及(2) Shui On Company Limited透過其受控法團持有的4,571,850,984股股份(包括分別由瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司、Chester International Cayman Limited、New Rainbow Investments Limited、Lanvic Limited及Boswell Limited持有的1,198,103,792股股份、1,907,173,267股股份、183,503,493股股份、29,847,937股股份、573,333,333股股份及679,889,162股股份)。Shui On Company Limited由Bosrich Unit Trust擁有，而其信託人為Bosrich Holdings (PTC) Inc.。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的一名全權信託受益人，而HSBC Trustee Limited則為信託人。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生、羅太太、Bosrich Holdings (PTC)及HSBC Trustee Limited均被視為擁有該等股份的權益。

有關本公司的資料

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

有關中國新天地的資料

中國新天地為本公司分開管理的全資附屬公司，主要從事中國城市繁華地段的高端零售、辦公樓及娛樂物業的擁有、管理、設計、租賃、營銷及提升。

有關 Brookfield 及 Brookfield Property Partners 的資料

Brookfield 的最終實益擁有人 Brookfield Asset Management Inc. 為一家全球另類投資資產管理公司，目前管理逾 1,750 億美元的資產。該公司在擁有及操作資產方面擁有上百年歷史，集中於物業、可再生能源、基礎設施及私募股權。Brookfield 提供一系列公共和私人投資產品及服務，這些產品和服務基於 Brookfield 的專業知識和經驗，使公司在其經營所在市場上具有競爭優勢。Brookfield 在紐約證券交易所及多倫多證券交易所雙重上市，股票代碼分別為 BAM 及 BAM.A，並在紐約泛歐交易所上市，股票代碼為 BAMA。

Brookfield Property Partners 是在全球範圍運營的商業地產所有者、經營者和投資者，其多元化投資組合包括 300 多個寫字樓和零售地產，總面積約 2.5 億平方英尺。此外，Brookfield Property Partners 擁有超過 20,000 個多戶單元、6,400 萬平方英尺工業地產和 1,800 萬平方英尺寫字樓開發項目的權益。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公佈日期，Brookfield 及 Brookfield Property Partners 以及 Brookfield 及 Brookfield Property Partners 各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

過去十二個月進行的集資活動

除於二零一三年五月二十二日完成供股外，本公司於本公佈刊發前過去十二個月內並無進行任何股本集資活動。

上市規則的涵義

有關投資(按全面攤薄基準計相應扣減本公司所持中國新天地已發行股本)根據上市規則第14.07條的一項或多項適用百分比率超過25%，但全部適用百分比率低於75%。因此，根據上市規則第十四章，投資構成本公司一項主要交易，因而須獲取股東批准。

董事將於股東特別大會上以普通決議案方式尋求股東批准投資(包括Brookfield進一步認購權)及發行認股權證(連同認股權證股份)及換股權項下公司股份的特別授權。

一份載有(其中包括)有關投資、投資協議、證券持有人契據、換股協議、初步組合的進一步資料、上市規則規定的其他資料及股東特別大會通告的通函，將於二零一三年十一月二十二日或前後寄發予股東。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「適用贖回價」	指	可換股永久證券的贖回價，已計及支付與不支付分派及其他慣常反攤薄調整，如可換股永久證券的條款及條件所載述
「董事會」	指	董事會
「BPY Bermuda Holdings」	指	BPY Bermuda Holdings Ltd，根據百慕達法律註冊成立的公司
「BPY Bermuda Holdings II」	指	BPY Bermuda Holdings II Ltd，根據百慕達法律註冊成立的公司
「Brookfield」	指	BSREP CXTD Holdings L.P.，根據開曼群島法律組成的獲豁免有限責任合夥公司
「Brookfield BPY」	指	Brookfield BPY Holdings Inc，根據安大略省法律註冊成立的公司
「Brookfield 進一步認購權」	指	根據「進一步認購中國新天地證券的權利」所述 Brookfield 進一步認購中國新天地證券的權利
「Brookfield 集團」	指	Brookfield 及其聯屬公司，但不包括中國新天地集團
「Brookfield Property Partners」	指	Brookfield L.P.、Brookfield BPY、BPY Bermuda Holdings 及 BPY Bermuda Holdings II
「Brookfield L.P.」	指	Brookfield Property L.P，根據百慕達法律組成的有限責任合夥公司
「營業日」	指	香港、中國及紐約的商業銀行開門營業的日子(星期六及星期日除外)

「中國新天地」	指	China Xintiandi Holding Company Limited，一家於開曼群島註冊成立的有限公司並為本公司全資附屬公司
「中國新天地集團」	指	中國新天地及其不時的附屬公司
「中國新天地上市」	指	全部或任何部分中國新天地股份獲准於聯交所或任何其他獲認可投資交易所上市
「中國新天地證券」	指	(1)任何中國新天地股份、(2)中國新天地股本中的任何其他股份、權益、參股或其他等價物(不論如何指定及不論是否附帶投票權)、(3)任何可換股永久證券及(4)任何文據、授出認購或兌換或轉換為上述任何文據權利的文件或證券
「中國新天地股份」	指	中國新天地股本中的普通股
「完成」	指	完成投資協議下的投資
「完成日期」	指	完成日期
「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
「公司股份」	指	本公司股本中每股面值0.0025美元的普通股
「關連人士」	指	上市規則賦予該詞的涵義
「可換股永久證券」	指	中國新天地的美元永久後償可換股證券

「企業天地1」	指	企業天地一期，位於中國上海黃浦區太平橋地區第110號地塊的商業及辦公綜合樓
「企業天地2」	指	企業天地二期，位於中國上海黃浦區太平橋地區第126及127號地塊的商業及辦公綜合樓
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將舉行以尋求股東批准投資(包括Brookfield進一步認購權)及授出特別授權以根據換股權發行公司股份及認股權證連同認股權證股份的股東特別大會
「換股協議」	指	本公司將於完成時與Brookfield訂立的換股協議，有關進一步詳情載於本公佈「換股協議」一節
「換股權」	指	Brookfield將其所持可換股永久證券轉換為公司股份的權利
「豐誠」	指	上海豐誠物業管理有限公司，一家於中國註冊成立的公司及本公司的全資附屬公司
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「虹橋天地」	指	位於中國上海閔行區虹橋中央商務區一期第6號地塊的商業、辦公、會展中心、文化及娛樂綜合樓
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則

「初步組合」	指	上海新天地、新天地時尚、企業天地1、企業天地2、瑞安廣場及虹橋天地
「投資」	指	Brookfield於中國新天地的500,000,000美元投資，以換取(1)中國新天地將予發行的本金總額為500,000,000美元的可換股永久證券及(2)本公司根據投資協議及按照其條款及條件將發行的可予行使以認購415,000,000股公司股份的認股權證
「投資協議」	指	本公司、中國新天地、Brookfield及Brookfield Property Partners訂立的日期為二零一三年十月三十一日的投資協議，當中載列投資的條款及條件
「投資額」	指	根據投資協議的條款應由Brookfield向中國新天地支付的500,000,000美元
「介紹上市」	指	根據上市規則在聯交所以介紹形式上市
「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、澳門特別行政區及台灣
「合資格首次公開發售」	指	<p>符合以下情況的中國新天地上市：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 股本發售(包括第一及第二上市)的規模至少為400,000,000美元，及 • 發售的每股中國新天地股份的價格相當於或高於可換股永久證券的轉換價外加首週年開始每年遞加5%的增幅

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券持有人契據」	指	本公司、瑞安房地產中國新天地控股公司、中國新天地及 Brookfield 將於完成時訂立的證券持有人契據，有關進一步詳情載於本公佈「證券持有人契據」一節
「上海新天地」	指	位於中國上海黃浦區太平橋地區上海新天地第 109-13/I、109-I/I、112-8/I 及 112-I/I 號地塊的文化、商業、住宅及辦公綜合樓
「股東」	指	公司股份的持有人
「Shui On Development」	指	Shui On Development (Holding) Limited，一家於開曼群島註冊成立的有限公司及本公司的全資附屬公司
「瑞安廣場」	指	位於中國上海黃浦區淮海中路 333 號的商業及辦公綜合樓
「瑞安房地產中國新天地控股公司」	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並為本公司全資附屬公司及中國新天地的直接控股公司
「瑞安房地產集團」	指	本集團但不包括中國新天地集團
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「認股權證」	指	由認股權證文據組成並根據其條款及條件發行且具有其中所載利益的每份可認購一股公司股份的認股權證

「認股權證文據」	指	將由本公司簽立為契據以構成認股權證的文據
「認股權證股份」	指	認股權證獲行使時將予發行的公司股份
「新天地時尚」	指	位於中國上海黃浦區馬當路第113號地塊的零售綜合樓
「%」	指	百分比

除本公佈另有所指外及僅供說明用途，美元按1.00美元兌7.78港元的兌換率兌換為港元而人民幣則按人民幣1.00元兌1.27港元兌換為港元。這並非表示任何美元或人民幣金額已經或可以按照上述兌換率或任何其他兌換率兌換為港元。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
主席
羅康瑞

香港，二零一三年十月三十一日

於本公佈日期，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；非執行董事為黃月良先生；以及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。