

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。



**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  
補充公佈

**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

獨家配售代理及獨家經辦人



聯席徵集同意代理商



**J.P.Morgan**

聯席財務顧問(按英文字母順序排列)

**J.P.Morgan**



\* 僅供識別

謹此提述本公司日期為二零一三年十月三十一日、二零一三年十一月二十七日及二零一三年十二月四日的公佈以及本公司日期為二零一三年十一月三十日的通函（「通函」）。

除文義另有所指外，本補充公佈所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

董事謹此澄清，交易的條款由於Taipingqiao Holding Company Limited、Shui On Development及中國人壽信託有限公司就出售企業天地2第126號地塊（「第126號地塊」）訂立日期為二零一三年十二月四日的買賣協議而維持不變，買賣協議詳情載於本公司日期為二零一三年十二月四日的公佈。

本公佈旨在載述有關交易的若干額外資料（假設出售第126號地塊於交易完成前已完成）。

董事謹此澄清，交易的條款由於Taipingqiao Holding Company Limited、Shui On Development及中國人壽信託有限公司就出售第126號地塊於二零一三年十二月四日訂立的買賣協議而維持不變，買賣協議詳情載於日期為二零一三年十二月四日的公佈。

下文載列有關交易的額外資料（假設出售第126號地塊於交易完成前已完成）。

倘出售第126號地塊於交易完成前已完成，第126號地塊於完成時將不會為初步組合的一部分，但本集團將因為出售第126號地塊獲得額外現金合共約人民幣3,323,000,000元。

假設出售第126號地塊於交易完成前已完成：

- 通函所載「初步組合」將作出調整，不會包括第126號地塊，將為上海新天地、新天地時尚、企業天地1、企業天地2（僅包括第127號地塊）、瑞安廣場及虹橋天地；

- 通函所載「經調整權益值」將為完成中國新天地集團的經調整權益值，以完成中國新天地集團的未經審核綜合資產負債表所反映的完成中國新天地集團的權益值計算，並調整該數字以反映(1)初步組合(不包括第126號地塊)的協定估值人民幣21,856,000,000元；(2)初步組合(不包括第126號地塊)中發展中物業的尚未支付建築成本；(3)若干資產的協定撇銷額；(4)尚未支付建築成本應佔貸款額；及(5)完成中國新天地集團出售第126號地塊所得除稅前溢利約人民幣192,000,000元。
- 通函所載「交易後經調整權益值」將為人民幣14,165,000,000元，包括(i)完成中國新天地集團於二零一三年六月三十日的經調整權益值另加完成中國新天地集團出售第126號地塊所得除稅前溢利約人民幣192,000,000元；及(ii)投資額的總和；及
- 通函所載「交易後權益值」將為人民幣15,714,000,000元，即完成中國新天地集團的交易後權益值，包括(i)完成中國新天地集團於二零一三年六月三十日的未經審核綜合資產負債表中所反映的完成中國新天地集團的權益值(經調整以反映若干資產的協定撇銷額)另加完成中國新天地集團出售第126號地塊所得除稅前溢利約人民幣192,000,000元；及(ii)投資額的總和。

假設出售第126號地塊於交易完成前已完成，完成時，經計及完成中國新天地集團出售第126號地塊所得除稅前溢利約人民幣192,000,000元，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21.65%<sup>1</sup>，惟須作有限調整以計及二零一三年六月三十日至完成期間賬目中若干非固定資產及負債(如現金、債務及其他資產)的變動，確保可換股永久證券的換股價反映中國新天地於完成時有關該等列項的狀況。

經計及出售第126號地塊所得除稅前溢利約人民幣192,000,000元，完成中國新天地集團的交易後經調整權益值人民幣14,165,000,000元將較完成中國新天地集團的交易後權益值人民幣15,713,000,000元折讓約9.85%。

---

<sup>1</sup> 該百分比乃透過Brookfield的投資額500,000,000美元(按六月三十日匯率折算約人民幣3,066,000,000元)除以完成中國新天地集團於二零一三年六月三十日的經調整權益值(人民幣11,099,000,000元)與Brookfield投資額的總和計算得出。

## 初步組合

假設出售第126號地塊於交易完成前已完成，初步組合(不包括第126號地塊)於二零一三年九月三十日的總市場價值將為人民幣23,332,000,000元。構成初步組合(不包括第126號地塊)的物業的概況如下：

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127號地塊企業天地二期	82,000
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華漕鎮第152-1/1號地塊的商業、辦公、會展中心、文化及娛樂綜合樓	277,000

## 有關中國新天地的財務資料

假設出售第126號地塊於交易完成前已完成，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(不包括第126號地塊)應佔的租金收入為人民幣515,352,000元，初步組合(不包括第126號地塊)控股公司應佔的除稅前純利<sup>2</sup>為人民幣1,457,392,000元及初步組合(不包括第126號地塊)控股公司應佔的除稅後純利<sup>2</sup>為人民幣997,067,000元；

- 截至二零一二年十二月三十一日止財政年度，初步組合(不包括第126號地塊)應佔的租金收入為人民幣633,307,000元，初步組合(不包括第126號地塊)控股公司應佔的除稅前純利<sup>2</sup>為人民幣1,688,578,000元及初步組合(不包括第126號地塊)控股公司應佔的除稅後純利<sup>2</sup>為人民幣1,161,967,000元；及
- 截至二零一三年六月三十日止六個月，初步組合(不包括第126號地塊)應佔的租金收入為人民幣344,094,000元，初步組合(不包括第126號地塊)控股公司應佔的除稅前純利<sup>2</sup>為人民幣632,258,000元及初步組合(不包括第126號地塊)控股公司應佔的除稅後純利<sup>2</sup>為人民幣400,318,000元。

本公司注意到，出售第126號地塊須待本公司日期為二零一三年十二月四日內容有關出售第126號地塊的公佈內所載若干條件獲達成後，方告作實。

承董事會命  
瑞安房地產有限公司  
主席  
羅康瑞

香港，二零一三年十二月六日

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。

---

<sup>2</sup> 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。