

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。



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)

主要及關連交易
有關BSREP CXTD HOLDINGS L.P.
於CHINA XINTIANDI HOLDING COMPANY LIMITED
所持餘下權益之建議收購事項

買賣協議

於二零一八年十二月二十八日(交易時段後)，中國新天地(本公司的一家全資附屬公司，作為買方)、BSREP CXTD(作為賣方)與其他訂約方訂立買賣協議，據此，BSREP CXTD同意出售，而中國新天地有條件同意收購BSREP CXTD於China Xintiandi Holding Company Limited(即CXTD)持有的所有權益，包括出售股份(即CXTD股本中所有已發行股份約21.894%)及出售可換股永久證券(即本金額為100,000美元(相當於約港幣780,000元)的未贖回永久後償可換股證券)。

收購事項之代價相當於約港幣4,073,780,000元，包括與出售股份相關之人民幣3,405,611,700元(相當於約港幣4,073,000,000元)以及與出售可換股永久證券相關之100,000美元(相當於約港幣780,000元)。CXTD目前為本公司一家非全資附屬公司。完成後，CXTD將成為本公司一家全資附屬公司。

上市規則之涵義

於本公佈日期，CXTD為本公司一家非全資附屬公司，BSREP CXTD於其中持有少數權益(即出售股份及出售可換股永久證券)。因此，BSREP CXTD為CXTD的主要股東及本公司於附屬公司層面的關連人士。

根據上市規則第14A.101條，收購事項屬本公司關連交易，僅須遵守上市規則第14A章項下申報及公佈規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

然而，由於有關收購事項的最高適用百分比率超過25%但少於100%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司主要交易，並須遵守上市規則第14章項下申報、公佈及股東批准的規定。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，倘本公司就批准收購事項召開股東特別大會，概無股東須根據上市規則放棄投票。

於本公佈日期，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、Boswell Limited、Merchant Treasure Limited、Doreturn Limited及Smart Will Investments Limited均由Shui On Company Limited控制並共同構成一組有緊密聯繫的股東，分別持有675,493,996股股份、1,477,888,889股股份、183,503,493股股份、29,847,937股股份、633,333,333股股份、908,448,322股股份、150,000,000股股份、323,319,781股股份及230,000,000股股份，合共相當於本公司於本公佈日期已發行股本約57.20%。本公司已根據上市規則第14.44條就買賣協議及收購事項取得瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司、Chester International Cayman Limited、New Rainbow Investments Limited、Lanvic Limited、Boswell Limited、Merchant Treasure Limited、Doreturn Limited及Smart Will Investments Limited的書面批准。因此，本公司不會為審議收購事項召開股東特別大會。

一份載有(其中包括)根據上市規則規定的有關收購事項詳情的通函預期將於二零一九年一月二十一日或之前寄發予股東。

於二零一八年十二月二十八日(交易時段後)，中國新天地(本公司一家全資附屬公司，作為買方)、BSREP CXTD(作為賣方)與其他訂約方訂立買賣協議，據此，BSREP CXTD同意出售，而中國新天地有條件同意收購BSREP CXTD於China Xintiandi Holding Company Limited(即CXTD)持有的所有權益，包括出售股份(即CXTD股本中所有已發行股份約21.894%)及出售可換股永久證券(即本金額為100,000美元(相當於約港幣780,000元)的未贖回永久後償可換股證券)。

買賣協議

日期

二零一八年十二月二十八日(交易時段後)

訂約方

- (a) 中國新天地(本公司一家全資附屬公司，作為買方)；
- (b) BSREP CXTD(作為賣方)；及
- (c) 本公司與CXTD(作為其他訂約方)，以知悉於完成後終止有關管治CXTD的證券持有人契據。請參閱下文「買賣協議－完成」一節。

將予收購的資產

出售股份佔CXTD已發行股本總額約21.894%，而出售可換股永久證券包括本金額100,000美元(相當於約港幣780,000元)的未贖回永久後償可換股證券。完成後，CXTD將成為本公司一家全資附屬公司。

代價

買賣協議項下的應付代價相當於約港幣4,073,780,000元，包括與出售股份相關之人民幣3,405,611,700元(相當於約港幣4,073,000,000元)及與出售可換股永久證券相關之100,000美元(相當於約港幣780,000元)。

代價須於完成時支付。

本公司一家全資附屬公司亦同意與一家商業銀行安排一份金額為 30,000,000 美元之備用信用證或類似文件，以 BSREP CXTD 為受益人，以擔保中國新天地妥為履行買賣協議。上述備用信用證或文件僅於因中國新天地違反買賣協議而未能達致完成的情況下支付。

預期代價將由中國新天地以內部資金及／或外部融資方式支付。

代價乃由中國新天地與 BSREP CXTD 經參考下文所述 CXTD 於二零一七年十二月三十一日的資產淨值後進行公平磋商而釐定。

完成

完成將於二零一九年三月十五日(或買賣協議訂約方可能書面協定的有關其他日期)落實。上市規則規定本公司的主要交易必須待其股東批准後方告作實。由於本公司已根據上市規則第 14.44 條向其股東取得必要的書面批准(見下文「上市規則之涵義」一段)，完成將為無條件。

完成後，本公司、中國新天地、BSREP CXTD 與 CXTD 所訂立有關管治 CXTD 的證券持有人契據，以及所有有關 BSREP CXTD 於 CXTD 的權利與責任的其他契據及協議將告終止，而 BSREP CXTD 於證券持有人契據以及所有其他契據及協議項下因其為 CXTD 的股東及永久後償可換股證券持有人而產生對本集團的全部權利將告終止。

進行收購事項的理由與裨益

完成後，CXTD 將為本公司一家全資附屬公司，從而鞏固本公司在 CXTD 的控制權，並在 CXTD 的戰略方向及日常管理方面更為靈活。

收購事項亦符合本集團趨向成為優質商業房地產擁有人及經營者的戰略目標。進行收購事項後，本公司於上海核心辦公樓及零售資產的有效擁有權將大幅增加，我們相信可因而為本集團創造重大長遠價值。

董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議的條款以及收購事項均按正常商業條款訂立，且經各訂約方進行公平磋商後作出，對股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

有關 CXTD 的資料

CXTD 為本公司一家非全資附屬公司，主要從事擁有、管理、設計、出租、市場推廣及提升位於中國經濟發展成熟地區的市區優質零售、辦公樓、酒店及娛樂用途物業。

下文載列 CXTD 於截至二零一七年十二月三十一日止兩個財政年度的經審核綜合財務資料的概要：

	截至十二月三十一日止財政年度	
	二零一六年	二零一七年
	人民幣	人民幣
除稅前純利	995,000,000 (相當於約港幣 1,190,000,000 元)	288,000,000 (相當於約港幣 345,000,000 元)
除稅後純利	758,000,000 (相當於約港幣 907,000,000 元)	122,000,000 (相當於約港幣 146,000,000 元)

CXTD 於二零一七年十二月三十一日的經審核綜合資產淨值約為人民幣 14,577,000,000 元(相當於約港幣 17,435,000,000 元)。

經本公司作出合理查詢後所知，BSREP CXTD 收購 CXTD 已發行股本總額約 21.894% 的原收購成本總額約為 499,900,000 美元(相當於約港幣 3,899,220,000 元)。

有關 BSREP CXTD 的資料

Brookfield Asset Management Inc. 為一家全球著名另類資產管理公司，管理逾 3,300 億美元的資產。該公司在擁有及操作資產方面擁有逾 115 年歷史，集中於房地產、可再生能源、建設及私募股權。Brookfield Asset Management Inc. 提供一系列公共和私人投資產品及服務，並在紐約、多倫多及泛歐交易所上市，股票代碼分別為 BAM、BAM.A 及 BAMA。

Brookfield Asset Management Inc. 的一家聯屬公司 BSREP CXTD 為一家開曼群島獲豁免有限合夥企業，並持有 CXTD 的少數權益(即出售股份及出售可換股永久債券)。

有關中國新天地及本集團的資料

中國新天地為本公司一家獨立營運的全資附屬公司，其定位為本集團的優質商業資產管理分部。中國新天地的業務主要集中於設計及規劃、出租、市場推廣、管理位於中國主要城市核心市中心的優質辦公樓、零售及多用途物業。

本公司透過其附屬公司及聯繫人為中國主要物業發展商之一。本公司主要在中國從事開發及再開發、銷售、租賃、管理及持有優質住宅及多用途物業。

上市規則之涵義

於本公佈日期，CXTD為本公司一家非全資附屬公司，BSREP CXTD於其中持有少數權益(即出售股份及出售可換股永久證券)。因此，BSREP CXTD為CXTD的主要股東及本公司於附屬公司層面的關連人士。

根據上市規則第14A.101條，收購事項屬本公司關連交易，僅須遵守上市規則第14A章項下申報及公佈規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

然而，由於有關收購事項的最高適用百分比率超過25%但少於100%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司主要交易，並須遵守上市規則第14章項下申報、公佈及股東批准的規定。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，倘本公司就批准收購事項召開股東特別大會，概無股東須根據上市規則放棄投票。

於本公佈日期，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、Boswell Limited、Merchant Treasure Limited、Doreturn Limited及Smart Will Investments Limited均由Shui On Company Limited控制並共同構成一組有緊密聯繫的股東，分別持有675,493,996股股份、1,477,888,889股股份、183,503,493股股份、29,847,937股股份、633,333,333股股份、908,448,322股股份、150,000,000股股份、323,319,781股股份及230,000,000股股份，合共相當於本公司於本公佈日期已

發行股本約57.20%。本公司已根據上市規則第14.44條就買賣協議及收購事項取得瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司、Chester International Cayman Limited、New Rainbow Investments Limited、Lanvic Limited、Boswell Limited、Merchant Treasure Limited、Doreturn Limited及Smart Will Investments Limited的書面批准。因此，本公司不會為審議收購事項召開股東特別大會。

一份載有(其中包括)根據上市規則規定的有關收購事項詳情的通函預期將於二零一九年一月二十一日或之前寄發予股東。

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：

「收購事項」	指	中國新天地根據買賣協議條款就出售股份及出售可換股永久證券作出之建議收購事項；
「聯繫人」、 「關連人士」、 「附屬公司層面 的關連人士」、 「附屬公司」、 「主要股東」	指	各自具有上市規則賦予該詞之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「BSREP CXTD」	指	BSREP CXTD Holdings L.P.，一家開曼群島獲豁免有限責任合夥企業，並為CXTD的主要股東；
「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，並為本公司全資附屬公司；
「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公司，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市(股份代號：272)；
「完成」	指	完成收購事項；

「代價」	指	中國新天地根據買賣協議向BSREP CXTD就收購事項應付相當於約港幣4,073,780,000元的代價；
「CXTD」	指	China Xintiandi Holding Company Limited，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，於本公佈日期為本公司非全資附屬公司；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「買賣協議」	指	中國新天地與(其中包括)BSREP CXTD就收購事項訂立日期為二零一八年十二月二十八日的買賣協議；
「出售可換股永久證券」	指	BSREP CXTD所持有由CXTD發行本金額為100,000美元(相當於約港幣780,000元)的所有未贖回永久後償可換股證券；
「出售股份」	指	中國新天地根據買賣協議將予收購BSREP CXTD於CXTD所持的所有股份，佔CXTD所有已發行股本約21.894%；

「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司每股面值0.0025美元的普通股；
「美元」	指	美元，美國法定貨幣；及
「%」	指	百分比率。

就本公佈而言，美元乃按1美元兌港幣7.80元之匯率換算為港幣，而人民幣則按港幣1元兌人民幣0.8361元之匯率換算為港幣，僅供參考用途。該換算不應詮釋為聲明有關金額已經、本應或可按該匯率或任何其他匯率轉換，甚或完全不能轉換。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
主席
羅康瑞

香港，二零一八年十二月三十一日

於本公佈日期，執行董事為羅康瑞先生(主席)、孫希灝先生(財務總裁)及羅寶瑜女士；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、邵大衛先生及黎定基先生。

* 僅供識別