

瑞安房地产及中国新天地与 Brookfield 订立 投资商业物业及合作协议

(2013 年 10 月 31 日, 香港)

瑞安房地产有限公司(「瑞安房地产」或「公司」, 股份代号: 272)及其全资附属公司中国新天地公布, 与 Brookfield Property Partners (‘Brookfield’)订立协议, 向中国新天地投资最多 7.5 亿美元(约 58.35 亿港元)。

根据协议, 中国新天地的初步组合将包括以下物业:

- 1.上海新天地;
- 2.新天地时尚;
- 3.企业天地 1;
- 4.企业天地 2;
- 5.瑞安广场;及
- 6.虹桥天地

初步组合所包含物业的可出租建筑面积共 663,000 平方米, 按截至 2013 年 6 月 30 日的独立第三方估值计算, 物业估值共人民币 262.94 亿元。截至 2012 年 12 月 31 日止之年度, 初步组合的租金收入为人民币 6.33 亿元, 而初步组合控股公司的税后净利为人民币 13.82 亿元。截至 2013 年 6 月 30 日止之六个月, 初步组合的租金收入为人民币 3.34 亿元, 而初步组合控股公司的税后净利为人民币 7.36 亿元。

Brookfield 将初步向中国新天地投资 5 亿美元 (约 38.9 亿港元), 以可换股永久证券的方式进行。按全面摊薄基准计, 该可换股永久证券在换股后将占中国新天地已发行股本约 21.7%。在中国新天地成功上市时, 该可换股永久证券将按双方同意的换股价自动转换为中国新天地公司股份。

Brookfield 获发的可换股永久证券所占的中国新天地股权百分比, 以初步组合的经调整账面值计算, 相等于大约 8.83%的折让。

公司有意将集资所得净额用于偿还现有短期债务及公司现有房地产项目的资本开支。

另外, Brookfield 亦将获取由公司发行的 415,000,000 份认股权证, 可予以每股 2.85 港元行

使，换取 415,000,000 股公司股份。按已行使及全面摊薄基准计，公司发行予 Brookfield 的认股权证将相当于公司全部已发行股本约 4.9%。

待中国新天地确认所得款项的指定用途，Brookfield 将有权进一步认购价值 2.5 亿美元的中国新天地可换股永久证券。同时，瑞安房地产也将有权认购最多 2.5 亿美元的中国新天地普通股。

瑞安房地产及中国新天地主席罗康瑞表示，对这次和 Brookfield 的投资合作协议感到十分高兴：「中国的庞大城市化发展计划及个人收入持续上升，让我们和 Brookfield 对中国的商业物业领域有着相同的愿景。Brookfield 是在全球拥有领导地位的资产投资及管理公司。我们和 Brookfield 的共同目标，是成为长远和成功的合作伙伴。我深信中国新天地拥有巨大潜力，可以为其优质资产持续创造价值。」

Brookfield 澳大利亚及亚洲首席执行官 Bill Powell 表示：「投资中国新天地，让 Brookfield 可以涉足上海的优质资产，同时通过资产收购及策略合作，为未来增长提供了机会。对 Brookfield 而言，要达到长期增长，中国是重要的市场。与瑞安房地产合伙并投资中国新天地，为我们进入这市场提供了理想途径。」

中国新天地行政总裁黄勤道表示，中国新天地与 Brookfield 将进行全方位合作：

「Brookfield 的投资为中国新天地提供了长期资本。中国新天地亦将与 Brookfield 在资产管理、财务管理、信息技术及公司管治等范畴紧密合作。Brookfield 的投资与合作，是对中国新天地的商业物业资产质素及价值、其业务模式及团队管理能力的认同。此外，Brookfield 的投资为我们的商业资产组合估值提供了基准。」

采用新征询拆迁方法完成动迁 瑞虹新城 3 号地块正式动工

(2013 年 11 月 14 日，上海) 瑞安房地产宣布面积达 7 万 2 千平方米的瑞虹新城 3 号地块正式动工，并举行授信签约暨项目奠基仪式，3 号地块完成拆迁，正标志着总体量逾 55 万平方米的“瑞虹天地”正式揭开序幕。

10 月底刚完成拆迁的 3 号地块，是上海最先采用新的征询拆迁方法完成动迁的地块之一，是征询拆迁方法推行的里程碑。

瑞安房地产行政总裁李进港先生表示：「我们十分感谢政府对是次旧改工作的支持。我们有信心项目能提升区域的价值，为实践瑞虹新城新的规划提供强大保证。秉承瑞安房地产“创新



中国新天地
CHINA XINTIANDI

•优质•卓越”的理念，充分结合虹口区特色与市场发展的需求，3 号地块的启动，标志着总体量逾 55 万平方米的“瑞虹天地”正式揭幕，未来融合大型商业与精品高端住宅的“瑞虹新城”已经崛起。」

珍稀的地理位置、卓越的发展前景，瑞虹新城最新一期产品“瑞虹新城璟庭”推出后，即热销人民币 40 亿元，蝉联 2013 年上半年上海全市总销冠军。