

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 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)

須予披露交易
有關成立有限合夥的框架協議

董事會欣然宣佈，於二零一四年十一月二十八日交易時段後，China KC Principal Partner及China KC Investment Management與Green Acres訂立框架協議，據此，China KC Investment Management獲委任，以物色潛在投資機會，並在經投資者批准後成立及設立項目公司作出投資。各項目公司的條款及條件將由參與投資者將予訂立的有限合夥協議規管。

瑞安房地產實體於框架協議下的承諾總額為375,000,000美元(相當於約2,906,250,000港元)。有關承諾參考上市規則第14.07條所界定的適用百分比率計算，將超過5%但低於25%。因此，訂立框架協議構成本公司一項須予披露交易，須遵守上市規則第十四章的申報及公佈規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

由於框架協議下擬就投資成立項目公司未必會發生，故股東、本公司證券持有人及潛在投資者在買賣股份及本公司證券時務請審慎行事。

* 僅供識別

董事會欣然宣佈，於二零一四年十一月二十八日交易時段後，China KC Principal Partner 及 China KC Investment Management 與 Green Acres 訂立框架協議，據此，China KC Investment Management 獲委任，以物色潛在投資機會，並在經投資者批准後成立及設立項目公司作出投資。各項目公司的條款及條件將由參與投資者將予訂立的有限合夥協議規管。

框架協議

日期：

二零一四年十一月二十八日

訂約方：

(i) China KC Principal Partner，由瑞安房地產實體成立的實體，且瑞安房地產實體將透過該實體作為相關項目公司的有限合夥人向該項目公司作出承諾

(ii) China KC Investment Management，作為投資經理

(iii) Green Acres

投資目標及政策

投資者的投資策略將為於大學、高新科技園區及／或研發園區高度集中的策略性位置開發、擁有及管理融合住宅及商業物業的中型綜合多用途知識社區。

資本承諾

投資者的承諾總額 : 600,000,000 美元(相當於約 4,650,000,000 港元)

瑞安房地產實體的承諾 : 375,000,000 美元(相當於約 2,906,250,000 港元)

Green Acres 的承諾 : 225,000,000 美元(相當於約 1,743,750,000 港元)

瑞安房地產實體及 Green Acres 就承諾提供資金受限於根據框架協議所載的投資審批程序及其他條款物色及批准滿意的投資機會。

瑞安房地產實體的承諾將由本公司的內部資源撥付。

投資機會及管理

自框架協議日期起計 36 個月期間(視框架協議所載提早終止事件發生與否而定)，只要瑞安房地產實體已投資或承諾投資的金額未超過其承諾金額的 85%，則投資經理須(由其自身、本公司及／或任何聯屬人士)向投資者獨家提供符合框架協議所載投資目標及政策的知識社區投資機會。

經投資者批准後，投資經理須成立及設立項目公司，以向相關投資作出投資。各項目公司將構建為於開曼群島的有限合夥，而選擇參與相關投資的投資者作為有限合夥人，且瑞安房地產實體將會成立一家實體擔任普通合夥人。項目公司的條款及條件將由參與投資者將予訂立的有限合夥協議規管。預期項目公司將不會作為本公司的附屬公司入賬。

倘並無投資者選擇參與投資經理根據框架協議物色的投資機會，則投資經理有權全權酌情以任何方式處置有關投資機會。

此外，投資經理將由各項目公司的普通合夥人委任，以管理相關項目公司。

費用及開支

投資者須按其各自承諾的相關比例就所有一般開支向投資經理付款或補償。此外，投資經理將就已投資資本獲支付一筆管理費。

瑞安房地產實體將獲委任，以向項目公司提供開發管理及資產管理服務，並將獲支付一筆按公平基準釐定的費用。瑞安房地產實體相關實體的委任條款將與相關項目公司另行協定。

倘投資達到一定投資表現水平，須就各項目公司向瑞安房地產實體分配附帶收益。

分派

每項投資的應佔投資收益淨額一般將按照參與投資者各自所佔該等投資的百分比在參與投資者之間分配。

轉讓參與權益

投資者可酌情向其任何聯屬人士轉讓與其承諾有關的其參與權益及其權利及義務的全部或任何部分。投資者只能在符合框架協議若干條件的情況下向並非其聯屬人士的任何人士轉讓。

年期及退出

框架協議的年期為八年，可在投資者一致批准後最多額外連續續期兩次，每次一年。

由框架協議日期第五周年起直至以下較早日期止：(i) 框架協議中的安排終止，及(ii) 框架協議指定年期屆滿，投資經理及投資者將每年一次評估潛在流動性及退出選擇，包括但不限於投資組合出售或清盤，而投資經理須作出商業上合理的努力促成上述行動，以提供流動性。為免存疑，本公司並無義務向任何投資者購買該等參與權益。

終止

框架協議中的安排將於(其中包括)框架協議年期屆滿、清盤、出售或變現所有參與權益及／或投資或投資者一致批准終止時終止。

訂立框架協議的理由及裨益

本公司決定訂立框架協議的原因是，其有意(i)建立一個平台，據此本公司可持續把握中國具有吸引力的知識社區投資機遇；(ii)擴大本公司與全球機構投資者及私募股權來源的接觸；及(iii)透過擴展本公司的第三方投資管理業務，為本集團創造額外收入來源。

董事(包括獨立非執行董事)認為，框架協議的條款乃為正常商業條款，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於上市規則所載有關框架協議項下瑞安房地產實體承諾的相關百分比率超過5%但低於25%，故訂立框架協議構成上市規則第十四章項下本公司一項須予披露交易。因此，框架協議須遵守上市規則的申報及公佈規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

成立項目公司及訂立有限合夥協議或其他相關協議時，如有必要，本公司將遵守上市規則的申報、公佈、股東批准及／或其他規定。

一般資料

本集團為中國主要房地產發展商之一。本集團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。

Green Acres為一家主要從事房地產投資的特殊目的公司，由一個總部位於中東的公共機構最終全資擁有。

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，Green Acres及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

由於框架協議下擬就投資成立項目公司未必會發生，故股東、本公司證券持有人及潛在投資者在買賣股份及本公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本公佈中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯屬人士」	指	用於任何特定人士時，指 (i) 控制該特定人士、受該人士控制或與該人士受到共同控制的人士，及 (ii) 屬該特定人士的高級職員或董事或該人士的配偶或直系家庭成員的任何人士，惟 (其中包括) 項目公司不得被視為投資經理的聯屬人士，中國新天地有限公司 (本公司全資附屬公司) 及其附屬公司不得被視為本公司等的聯屬人士，且進一步規定於 Green Acres 的情況下，不得應用上文第 (ii) 項，且概無自然人屬 Green Acres 的聯屬人士；
「董事會」	指	董事會；
「China KC Investment Management」	指	China KC Investment Management Limited，於開曼群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司；
「China KC Principal Partner」	指	China KC Principal Partner Limited，於開曼群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司；
「承諾」	指	就每名投資者而言，其按照框架協議的條款不時承諾注入的金額；
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，於開曼群島註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市 (股份代號：272)；

「關連人士」及「附屬公司」	指	各自具有上市規則界定的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「框架協議」	指	China KC Principal Partner、China KC Investment Management及Green Acres於二零一四年十一月二十八日訂立的框架協議；
「Green Acres」	指	Green Acres B 2014 Limited，於澤西註冊成立的公司，由一個總部位於中東的公共機構最終全資擁有；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「投資」	指	投資者批准並於隨後透過項目公司作出的收購或投資；
「投資經理」	指	China KC Investment Management，或不時獲委任擔任投資經理的任何其他人士；
「投資者」	指	Green Acres、瑞安房地產實體及／或將簽署基本按框架協議形式的加入協議的任何其他投資者，而該投資者將據此成為框架協議的訂約方及受框架協議的所有條款及條件約束；
「有限合夥協議」	指	規管項目公司的有限合夥協議，格式須與框架協議隨附模板基本類似；
「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、中國澳門特別行政區及台灣；

「項目公司」	指	投資經理將成立的有限合夥，將透過其收購投資（參與投資者與投資經理另有協定者除外）；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0025美元的普通股；
「瑞安房地產實體」	指	本公司或其聯屬人士，包括但不限於投資經理；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元；及
「%」	指	百分比。

除本公佈另有指明者外及僅供說明用途，美元乃按1.00美元兌7.75港元的匯率換算為港元。不表示任何美元金額已經或可按上述匯率或任何其他匯率換算。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
主席
羅康瑞

香港，二零一四年十一月二十八日

於本公佈日期，本公司之執行董事為羅康瑞先生(主席)、尹焯強先生及黃勤道先生；本公司之非執行董事為黃月良先生；以及本公司之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。