

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，並明確表示概不就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。



瑞安建業有限公司*
SOCAM Development Limited

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：983)

須予披露交易

出售部份
沈陽項目一期

董事會宣佈，於二零一二年八月二十一日，沈陽華匯及上海首匯（兩者均為本公司的間接全資附屬公司）與買方訂立框架協議，當中協定上海首匯將於重組完成後向買方出售於SPV公司的全部股本權益。交易的總代價約人民幣555,300,000元（相等於約679,200,000港元），唯可予以調整。

由於就交易而計算出的上市規則第14.07條所載的其中一項適用百分比率高於5%但低於25%，交易構成本公司的一項須予披露交易，故本公司須遵守上市規則第14章的申報及公佈的規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

框架協議

日期

二零一二年八月二十一日

訂約方

- (1) 沈陽華匯，本公司的間接全資附屬公司，於本公佈刊發日期為該物業的擁有人
- (2) 買方，為SPV公司全部股本權益的買方
- (3) 上海首匯，本公司的間接全資附屬公司，為SPV公司全部股本權益的賣方

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方。

根據框架協議，本集團須進行重組及出售事項，有關詳情載列如下：

(A) 重組

有關事項

沈陽華匯將向SPV公司(於本公佈刊發日期為上海首匯的全資附屬公司)出售及交付該物業。該物業將於二零一三年六月三十日或之前交付予SPV公司。

該物業的資料

該物業為沈陽項目一期的一部份，沈陽項目一期位於中國沈陽，由兩座住宅樓、一座服務式住宅及辦公樓以及一座位於四層零售商場上的辦公樓所組成。該物業為沈陽項目一期的辦公樓第5層至第30層(包括寫字樓及儲藏間面積)，估計可供銷售總面積為43,562平方米，該物業的建築工程仍在進行中。

重組完成

預計重組將於二零一三年六月三十日或之前完成。

委托管理協議

根據框架協議，沈陽華匯及SPV公司將訂立委托管理協議，據此，SPV公司將委聘沈陽華匯或其委派的管理團隊於服務期間（即自收到買方根據框架協議的條款應付的第二期款項起計五年期間）就該物業的租賃提供管理服務。

根據委托管理協議，SPV公司將向沈陽華匯支付由該物業產生的實際年度純利超出最低年度純利的金額（如有），作為服務費。沈陽華匯將於服務期間就最低年度純利向SPV公司作出保證，所保證的金額將根據委托管理協議的條款而釐定。倘由物業產生的實際年度純利少於最低年度純利，則沈陽華匯將向SPV公司支付不足的金額。本公司將擔保沈陽華匯在此項保證下的責任。

根據本公司的最佳估計，於服務期間的平均最低年度純利將為每年約人民幣42,200,000元（相等於約51,600,000港元），而沈陽華匯根據委托管理協議應收的服務費將不超過人民幣33,200,000元（相等於約40,600,000港元）。

委托管理協議將於框架協議終止時自動終止。

(B) 出售事項

將予出售的資產

重組完成後的十個工作日內，上海首匯及買方將訂立股權轉讓協議，以向買方出售上海首匯於SPV公司的全部股本權益。

SPV公司由上海首匯以持有該物業為唯一目的而成立。於本公佈刊發日期，SPV公司的資產淨值約人民幣3,000,000元（相等於約3,700,000港元）。於股權轉讓協議訂立前，上海首匯將向SPV公司提供股東貸款並進一步注資，以將SPV公司的註冊繳足股本由人民幣3,000,000元（相等於約3,700,000港元）增加至人民幣100,000,000元（相等於約122,300,000港元）。

於出售事項完成後，SPV公司將不再為本公司的附屬公司。

代價

代價約為人民幣555,300,000元（相等於約679,200,000港元），唯可予以調整，該代價乃經訂約方考慮到該物業的估計發展成本及中國現行房地產市況後經公平磋商而釐定。倘（其中包括）由合資格獨立測量師編製的最終測量師報告中呈列的該物業最終可供銷售面積超過或低於估計可供銷售總面積43,562平方米，則該代價將予以調整。根據本公司的最佳估計，調整後的總代價應介乎約人民幣537,200,000元至人民幣572,000,000元（分別相等於約657,100,000港元至699,600,000港元）之間。

買方將按下列方式分期支付調整後的代價：

首期款項

首期款項約人民幣55,500,000元（相等於約67,900,000港元），為代價的10%，須由買方自框架協議日期起計十五個工作日內以現金向上海首匯支付。

第二期款項

第二期款項約人民幣444,000,000元(相等於約543,100,000港元)，為代價的80%，須由買方自若干條件獲達成當日起計十個工作日內以現金向上海首匯(或根據框架協議的條款所指示者)支付，該等條件當中包括：

- (i) 完成重組；
- (ii) 上海首匯完成向買方轉讓SPV公司的全部股本權益，預期將於二零一三年七月三十一日或之前完成；及
- (iii) 取得銀行就銀行貸款獲悉數償還後解除對該物業所作的任何按揭的同意書或證明該解除的文件。

第二期款項將主要用作償還當時尚欠的銀行貸款(如有)及股東貸款(預計該等貸款將少於第二期款項)。於本公佈刊發日期，相關銀行貸款的尚欠餘額(包括所有應計利息)約為人民幣205,000,000元(相等於約250,700,000港元)。

買方將保留第二期款項的部份金額人民幣50,000,000元(相等於約61,200,000港元)，而該款項將在沈陽華匯根據委托管理協議所提供的保證獲適當履行時於服務期間分期發還予上海首匯。

餘下款項

代價的餘下款項須由買方於達成若干條件後以現金向上海首匯分期清償，該等條件當中包括SPV公司就該物業獲取相關業權證書。預計代價的餘下款項將於二零一四年內清償。

額外擔保

根據框架協議，沈陽華匯及本公司須向買方及SPV公司作出以下擔保(其中包括)：(i)沈陽華匯將向SPV公司轉讓的該物業並無附帶任何產權負擔；及(ii)上海首匯將向買方轉讓的SPV公司股本權益並無附帶任何產權負擔，且所有相關證照仍然有效。

(C) 終止

交易須視乎中國保險監督管理委員會於二零一二年九月三十日或之前對交易並無任何異議的情況下方可作實。倘於二零一二年九月三十日或之前接獲中國保險監督管理委員會的任何異議，則框架協議的任何訂約方均可向其他訂約方發出書面通知以終止框架協議。

倘任何訂約方嚴重違反框架協議的條款，則框架協議亦可予以終止。

一般資料

本集團主要於香港及中國從事房地產開發、資產管理、水泥生產及建築業務。

買方為中國平安保險(集團)股份有限公司的附屬公司，其為一間從事保險、銀行和投資業務的綜合金融服務企業。

進行交易的理由及裨益

本公司認為交易為本集團變現其於沈陽項目一期的大部份投資提供了良好機會。

董事(包括獨立非執行董事)認為，框架協議的條款(包括資產管理協議項下擬進行的交易)乃按一般商業條款訂立，且屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

交易的財務影響

預計本集團將就交易錄得收益約人民幣81,900,000元(相等於約100,200,000港元)，該收益乃根據(i)代價金額；(ii)該物業於竣工時的估計賬面值；及(iii)交易所涉及的估計稅項及其他開支而釐定。預計出售所得款項將用作償還當時尚欠的銀行貸款(如有)及股東貸款，並用作本集團的一般營運資金。

上市規則的涵義

由於就交易而計算出的上市規則第14.07條所載的其中一項適用百分比率高於5%但低於25%，交易構成本公司的一項須予披露交易，故本公司須遵守上市規則第14章的申報及公佈的規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「委托管理協議」	指	沈陽華匯與SPV公司訂立的協議，以委聘沈陽華匯或其委派的管理團隊於服務期間就該物業的租賃提供管理服務；
「銀行」	指	為獨立第三方的一間銀行；
「銀行貸款」	指	由銀行向沈陽華匯授出的貸款，於本公佈刊發日期的尚欠本金額(連同所有應計利息)約為人民幣205,000,000元(相等於約250,700,000港元)；
「董事會」	指	本公司董事會；
「本公司」	指	瑞安建業有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：983)；

「代價」	指	根據框架協議條款的交易總代價，即約人民幣555,300,000元（相等於約679,200,000港元），唯可予以調整；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	上海首匯根據股權轉讓協議向買方出售於SPV公司的全部股本權益；
「股權轉讓協議」	指	上海首匯與買方根據框架協議就出售事項而將訂立的股權轉讓協議；
「框架協議」	指	沈陽華匯、買方及上海首匯於二零一二年八月二十一日訂立的合作框架協議；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「最低年度純利」	指	自該物業產生的最低年度純利，由沈陽華匯根據委托管理協議於服務期間向SPV公司作出保證；
「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）；
「該物業」	指	於沈陽項目一期的辦公樓第5層至第30層（包括寫字樓及儲藏間面積），估計可供銷售總面積為43,562平方米；

「買方」	指	中國平安人壽保險股份有限公司，一間於中國成立的有限公司，為中國平安保險(集團)股份有限公司的附屬公司。中國平安保險(集團)股份有限公司為一間於中國成立的股份有限公司，其A股與H股分別於上海證券交易所(股份代號：601318)及聯交所主板(股份代號：2318)上市；
「重組」	指	本公佈「框架協議－(A)重組－有關事項」一節所述的本集團資產重組；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「第二期款項」	指	約為人民幣444,000,000元(相等於約543,100,000港元)的第二期款項，為代價的80%，由買方根據框架協議的條款向上海首匯支付；
「服務期間」	指	沈陽華匯或其委派的管理團隊就該物業的租賃向SPV公司提供管理服務的五年期間；
「上海首匯」	指	上海首匯管理諮詢有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司；
「股東貸款」	指	根據框架協議，上海首匯將向SPV公司提供的無抵押、免息及按要求償付的股東貸款人民幣300,000,000元(相等於約366,900,000港元)；
「沈陽華匯」	指	沈陽華匯房地產有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司；

「沈陽項目一期」	指	位於中國遼寧省沈陽市皇姑區北陵大街17、19、21、19-1、21-1號的在建工程發展項目
「SPV公司」	指	沈陽盛平投資管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，於本公佈刊發日期為上海首匯的全資附屬公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「交易」	指	框架協議項下擬進行的交易；
「工作日」	指	於沈陽市的註冊銀行一般營業的日子(不包括星期六、星期日及由中國中央政府決定的公眾假期)；及
「%」	指	百分比。

就本公佈而言，所用的匯率為1港元兌人民幣0.81758元，僅供說明用途，概不表示任何金額已經、可能已經或可以按上述匯率兌換。

承董事會命
瑞安建業有限公司
董事總經理及行政總裁
黃勤道

香港，二零一二年八月二十一日

於本公佈刊發日期，執行董事為羅康瑞先生、蔡玉強先生、黃勤道先生及黃福霖先生；非執行董事為黃月良先生；而獨立非執行董事為狄利思先生、李凱倫女士、陳棋昌先生及曾國泰先生。

* 僅供識別

網址：www.socam.com