

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**

**有關卓優有限公司的股權及  
若干現有貸款的收購及／或承擔**

董事會宣佈，於二零一二年九月二十一日，買方(本公司的間接全資附屬公司)與(其中包括)賣方訂立總目協議，據此：

- (1) 買方同意向賣方收購85%期權及收購並承擔85%現有貸款，總代價約為人民幣217,900,000元(相等於約266,300,000港元)；及
- (2) 賣方同意授予買方15%認購期權，以要求賣方出售15%銷售股份，買方亦同意授予賣方15%認沽期權，以要求買方收購15%銷售股份。當買方因15%期權獲行使而收購15%銷售股份時，買方亦須收購並承擔15%現有貸款。

卓優為賣方的直接全資附屬公司，其主要資產為於武清項目的投資。總目協議須待(其中包括)本公司覓得合適的共同投資者以及相關投資協議已根據上市規則的規定獲得本公司股東的批准(如需要)，方告作實。現時無法確定本公司何時及能否覓得合適的共同投資者，或能否在最後限期前覓得合適的共同投資者。倘本公司未能為武清項目覓得合適的共同投資者，或就訂立投資協議未能根據上市規則規定獲得本公司股東的批准(如需要)，則總目協議未能成為無條件，並將會予以終止。投資者於買賣本公司的證券時務請審慎行事。

賣方乃由一名人士實益擁有，而該名人士為(i)君偉(本公司的附屬公司)的主要股東；(ii)君偉的一間全資附屬公司的前董事(其於二零一二年四月十二日辭任)；及(iii)領運(本公司的另一附屬公司)的主要股東的聯繫人。此外，本盈及才輝(總目協議的兩名賣方共同保證人)分別為君偉及領運的主要股東。除上文所述者外，賣方、本盈或才輝與本公司及其關連人士概無關連，因此，彼等均僅為本公司附屬公司層面的關連人士。根據上市規則第14A.31(9)(b)條，君偉及領運均屬非重大附屬公司，而彼等或彼等各自的附屬公司並非總目協議的訂約方。因此，訂立總目協議獲豁免遵守上市規則第14A章有關申報、公佈及獨立股東批准的規定。

按總目協議項下擬進行的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%。而所有該等適用百分比率與本集團收購另一武清項目(由君偉及領運持有的另一發展項目，詳情已載於本公司在二零一一年十二月十二日刊發的公佈)權益的適用百分比率合併計算仍低於25%。因此，訂立總目協議構成本公司一項須予披露交易，本公司須就此遵守上市規則第14章有關申報及公佈的規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

董事會宣佈，於二零一二年九月二十一日，買方與(其中包括)賣方訂立總目協議，按其所載的條款及條件，(i)買方同意向賣方收購85%期權及收購並承擔85%現有貸款；及(ii)賣方同意授予買方15%認購期權，以要求賣方出售15%銷售股份，買方亦同意授予賣方15%認沽期權，以要求買方收購15%銷售股份。當買方因15%期權獲行使而收購15%銷售股份時，買方亦須收購並承擔15%現有貸款。

## 總目協議

### 日期

二零一二年九月二十一日

### 總目協議的訂約方

- (1) 買方：銀達有限公司(本公司的間接全資附屬公司)
- (2) 賣方：貴欣有限公司
- (3) 賣方共同保證人：
  - (i) 英虞，85%現有貸款的其中一名貸款人；
  - (ii) 本盈，由賣方的實益擁有人擁有；及
  - (iii) 才輝，由賣方的實益擁有人的聯繫人擁有。

### 將予收購的資產及將予收購及承擔的負債

- (1) 85%期權，買方可於支付最後款項後隨時行使該期權以收購85%銷售股份，即卓優全部已發行股本的85%；
- (2) 85%現有貸款，即目標集團於總目協議日期欠付其他方(包括賣方)的全部款項的85%；及
- (3) 15%認購期權及15%認沽期權，據此，於15%期權行使期內，買方／賣方可要求賣方／買方按15%期權價格出售／收購15%銷售股份，即卓優不時的餘下

已發行股本。於15%期權獲行使時，買方亦須按實際欠付金額收購並承擔15%現有貸款，即目標集團於總目協議日期欠付其他方(包括賣方)的餘下款項。

賣方共同保證人將就目標集團及武清項目向買方提供若干陳述及保證。

卓優的主要資產為於武清項目的投資，以發展一幅位於中國天津市武清區地段「2011-280」作為城鎮住宅用途的土地，總佔地面積約79,991平方米。

## 條件

總目協議須待(當中包括)以下條件獲達成(或獲豁免，惟總目協議任何訂約方不得豁免本節第(2)項所述的條件)時方為作實：

- (1) 賣方提供(當中包括)有關武清項目的土地使用權及建築的若干證照及許可證；  
及
- (2) 本集團與共同投資者就投資武清項目訂立的投資協議(進一步詳情載於下文「訂立總目協議的理由及裨益」一節)已根據上市規則的規定獲本公司股東的批准(如需要)。

## 代價、利息款項、15%期權價格、15%現有貸款及支付條款

### 代價及支付條款

代價約為人民幣217,900,000元(相等於約266,300,000港元)，包括用於收購85%期權的款項約22,700,000港元，及按實際欠付金額收購及償還合計約1,400,000港元及人民幣198,200,000元(相等於約242,200,000港元)的85%現有貸款。當買方行使85%期權時將毋須再付款。

代價將由買方以港元(按照總目協議內的協定匯率)及以人民幣分三期按下列方式支付：

- (1) 於達成條件後的首個營業日或賣方與買方以書面同意的較後日期(但須在最後限期(即二零一二年十一月二十五日)或之前)，向賣方支付現金約7,300,000港元並向武清項目公司安排金額約人民幣59,400,000元(相等於約72,600,000港元)的委託貸款，以償還一部份的85%現有貸款；
- (2) 於二零一三年四月一日或之前(或賣方與買方以書面同意的較後日期)向賣方支付現金約8,400,000港元並向武清項目公司安排金額約人民幣69,400,000元(相等於約84,800,000港元)的委託貸款，以償還一部份的85%現有貸款；及
- (3) 於二零一三年十二月三十一日或之前(或賣方與買方以書面同意的較後日期)向賣方支付現金約8,400,000港元的最後款項並向武清項目公司安排金額約人民幣69,400,000元(相等於約84,800,000港元)的委託貸款，以償還餘下的85%現有貸款。

於支付代價的首期款項後，買方將有權於目標集團的董事會委任大多數董事及管理目標集團的營運。

#### *利息款項*

除代價外，買方須分別於獲取武清項目任何住宅部份的預售證後滿六個月及十二個月的當日，向賣方以兩筆等額分期款項支付利息款項，總額約為人民幣3,800,000元(相等於約4,600,000港元)。

#### *15%期權價格及15%現有貸款*

於15%期權獲行使時，買方須支付賣方15%期權價格，該價格將參照金額約人民幣3,300,000元(相等於約4,000,000港元)與15%銷售股份的公平市值(由賣方及買方分別委任的獨立估值師按照總目協議的條款而釐定)的較高者而釐定。於15%期權獲行使時，買方亦須按實際欠付金額收購並承擔15%現有貸款。據本公司的最佳

估計，15%期權價格及15%現有貸款連同總目協議項下的其他交易，將不會導致總目協議項下的交易在上市規則上的類別改變。倘於15%期權獲行使時在15%期權價格獲最終確定後交易類別升級或上市規則另有規定，本公司將遵守上市規則的相關規定。

收購85%期權的代價、利息款項及15%期權價格乃經買方與賣方經公平磋商及按正常商業條款而釐定，亦已計及目標集團的綜合資產淨值及武清項目的價值，並參考位於中國天津市武清區內可資比較的土地交易的現行市值。

本集團擬以其內部資源及可動用的銀行融資以及其共同投資者所提供的資金(詳情載於下文「訂立總目協議的理由及裨益」一節)為總目協議項下擬進行的交易撥付資金。

#### *賣方於支付最後款項前的終止權利*

於最後款項的支付日期前，賣方可隨時向買方發出通知以終止總目協議，惟須支付不超過約11,500,000港元及人民幣94,100,000元(相等於約115,000,000港元)的金額(按總目協議條款而釐定)，另退回任何已支付的代價。

#### **股份完成**

買方支付最後款項後可隨時行使85%期權及完成收購85%銷售股份。按中國法律法規規定，轉讓武清項目的土地使用權須待轉讓條件達成後方可進行。因此，買方僅會在轉讓條件達成後的適當時間行使85%期權。

#### **訂立總目協議的理由及裨益**

本集團透過其物業部專注投資於中國一線及二線城市的中型至大型房地產項目。

武清項目位於中國天津市武清區，鄰近另一武清項目，此項目為一個位於三塊識別為地段「2011-095」、地段「2011-094」及地段「2011-093」的土地上的商業發展項目，本集團已收購其若干權益，詳情已於本公司在二零一一年十二月十二日刊發的公佈中披露。

本公司認為，投資於武清項目對於本集團實屬吸引的機遇，以進一步加強本集團的物業項目組合。雖然這兩個位於武清的項目將構成獨立的個別項目，但發展該等互相毗鄰的項目預期會為彼此創造協同效益。

本公司正積極尋求一合適的共同投資者，與其組成策略夥伴以投資於武清項目。倘若及當落實與該共同投資者成立合營企業，本公司將會遵守適用的上市規則。

如上文所述，總目協議須待(其中包括)本公司覓得合適的共同投資者以及相關投資協議已根據上市規則的規定獲得本公司股東的批准(如需要)，方告作實。現時無法確定本公司何時及能否覓得合適的共同投資者，或能否在最後限期前覓得合適的共同投資者。倘本公司未能為武清項目覓得合適的共同投資者，或就訂立投資協議未能根據上市規則規定獲得本公司股東的批准(如需要)，則總目協議未能成為無條件，並將會予以終止。投資者於買賣本公司的證券時務請審慎行事。

董事認為，總目協議乃按正常商業條款訂立，且據此擬進行的交易的條款(包括其項下的支付條款)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

賣方乃由一名人士實益擁有，而該名人士為(i)君偉(本公司的附屬公司)的主要股東；(ii)君偉的一間全資附屬公司的前董事(其於二零一二年四月十二日辭任)；及(iii)領運(本公司的另一附屬公司)的主要股東的聯繫人。此外，本盈及才輝(總目協議的兩名賣方共同保證人)分別為君偉及領運的主要股東。就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，英虞(為賣方另一共同保證人)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。

除上文所述者外，賣方、本盈或才輝與本公司及其關連人士概無關連，因此，彼等均僅為本公司附屬公司層面的關連人士。根據上市規則第14A.31(9)(b)條，君偉及領運均屬非重大附屬公司，而彼等或彼等各自的附屬公司並非總目協議的訂約方。因此，訂立總目協議獲豁免遵守上市規則第14A章有關申報、公佈及獨立股東批准的規定。

按總目協議項下擬進行的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%。而所有該等適用百分比率與本集團收購另一武清項目(由君偉及領運持有的另一發展項目，詳情已載於本公司在二零一一年十二月十二日刊發的公佈)權益的適用百分比率合併計算仍低於25%。因此，訂立總目協議構成本公司一項須予披露交易，本公司須就此遵守上市規則第14章有關申報及公佈的規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

概無董事於總目協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，故彼等概無就董事會批准該等交易的決議案放棄投票。

## 一般資料

本集團主要於香港及中國從事房地產開發及投資、資產管理、建築及水泥業務的投資。

在本公司作出合理查詢後所知，賣方及賣方共同保證人各自的主要業務為投資控股。

自二零一二年四月十八日(卓優的註冊成立日期)至二零一二年九月十一日，卓優的除稅及非經常性項目前及除稅及非經常性項目後的未經審核虧損淨額約為17,000港元。

目標集團的成員公司(不包括卓優)自二零一零年六月八日(就滿致而言，為其註冊成立日期)及自二零一零年六月二十四日(就全澤而言，為其註冊成立日期)至二零一零年十二月三十一日止期間及於二零一一年度的經審核虧損淨額分別約為44,000港元及35,000港元。

於二零一二年九月十一日，目標集團的未經審核綜合淨負債約為300,000港元。



## 釋義

在本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

|            |   |  |
|------------|---|--|
| 「15%認購期權」  | 指 | 可由買方於15%期權行使期內酌情行使的期權，以要求賣方按15%期權價格出售15%銷售股份予買方  |
| 「15%現有貸款」  | 指 | 包括欠付賣方約300,000港元的股東貸款及欠付其他方約人民幣35,000,000元（相等於約42,800,000港元）的款項  |
| 「15%期權行使期」 | 指 | (i)於武清項目公司取得有關武清項目土地使用權及建築的若干中國證照起滿12個月後首日或於符合轉讓條件後（以較後發生者為準）起計12個月期間，但無論如何不得遲於武清項目公司取得該等中國證照後36個月；或(ii)當賣方（就15%認購期權而言）或買方（就15%認沽期權而言）違反載於總目協議的若干責任的任何時間 |
| 「15%期權價格」  | 指 | 買方就15%認沽期權或15%認購期權（視乎情況而定）的行使應付予賣方的價格，詳情載於本公佈「15%期權價格及15%現有貸款」一節   |
| 「15%期權」    | 指 | 15%認沽期權及15%認購期權  |
| 「15%認沽期權」  | 指 | 可由賣方於15%期權行使期內酌情行使的期權，以要求買方按15%期權價格向賣方收購15%銷售股份  |
| 「15%銷售股份」  | 指 | 於卓優股本中150股每股1.00美元的已發行普通股（或佔卓優不時全部已發行股本15%的股份數目）   |

|  |   |   |
|--|---|---|
| 「85%現有貸款」                              | 指 | 包括欠付賣方約1,400,000港元的股東貸款及欠付其他方約人民幣198,200,000元（相等於約242,200,000港元）的款項 |
| 「85%期權」                                | 指 | 可由買方於支付最後款項後的任何時間內酌情行使的期權，以收購85%銷售股份                                |
| 「85%銷售股份」                              | 指 | 於卓優股本中850股每股1.00美元的已發行普通股，佔卓優全部已發行股本的85%                            |
| 「全澤」                                   | 指 | 全澤有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，於本公佈刊發日期持有天津滿致的全部股權                           |
| 「聯繫人」、<br>「關連人士」、<br>「附屬公司」、<br>「主要股東」 | 指 | 各具上市規則所賦予的涵義  |
| 「卓優」                                   | 指 | 卓優有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於本公佈刊發日期持有滿致及全澤的全部已發行股本                   |
| 「董事會」                                  | 指 | 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）                      |
| 「條件」                                   | 指 | 總目協議的條件   |
| 「代價」                                   | 指 | 收購85%期權以及收購並承擔85%現有貸款的總代價   |
| 「董事」                                   | 指 | 本公司的董事  |

|        |   |  |
|--------|---|--|
| 「委託貸款」 | 指 | 總金額約為人民幣198,200,000元（相等於約242,200,000港元）的委託貸款或替代融資，將由買方或其聯屬人士向武清項目公司支付（將以武清項目的土地作為抵押） |
| 「最後款項」 | 指 | 於本公佈「代價及支付條款」一節所載約8,400,000港元及人民幣69,400,000元（相等於約84,800,000港元）                       |
| 「滿致」   | 指 | 滿致有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，於本公佈刊發日期持有嘉洛尼的全部股權   |
| 「君偉」   | 指 | 君偉投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司並為本公司的附屬公司  |
| 「本集團」  | 指 | 本公司及其附屬公司  |
| 「港元」   | 指 | 港元，香港的法定貨幣   |
| 「香港」   | 指 | 中國香港特別行政區  |
| 「利息款項」 | 指 | 本公佈「利息款項」一節所載的利息款項   |
| 「投資協議」 | 指 | 一份將由建裕有限公司（買方的直接控股公司）與本公司可能覓得以共同投資武清項目的合適投資者就收購買方股本權益而訂立的協議                          |
| 「嘉洛尼」  | 指 | 嘉洛尼（天津）國際貿易有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，於本公佈刊發日期持有武清項目公司全部繳足股本的60%                            |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則  |

|          |   |  |
|----------|---|--|
| 「最後限期」   | 指 | 二零一二年十一月二十五日(或賣方與買方可能協定的較後日期)                                    |
| 「領運」     | 指 | 領運有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司並為本公司的附屬公司                                  |
| 「本盈」     | 指 | 本盈有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司並為君偉的主要股東                                   |
| 「總目協議」   | 指 | 由買方、賣方與賣方共同保證人於二零一二年九月二十一日訂立的有條件協議                               |
| 「另一武清項目」 | 指 | 位於中國天津市武清區三塊識別為地段「2011-095」、地段「2011-094」及地段「2011-093」的用地上的商業發展項目 |
| 「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)                               |
| 「買方」     | 指 | 銀達有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司                         |
| 「人民幣」    | 指 | 人民幣，中國法定貨幣   |
| 「聯交所」    | 指 | 香港聯合交易所有限公司  |
| 「才輝」     | 指 | 才輝有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司並為領運的主要股東                                   |
| 「目標集團」   | 指 | 卓優、滿致、全澤、嘉洛尼、天津滿致及武清項目公司   |
| 「天津滿致」   | 指 | 天津滿致商貿有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，於本公佈刊發日期持有武清項目公司全部繳足股本的40%             |
| 「轉讓條件」   | 指 | 武清項目的土地使用權按中國法律法規的轉讓限制   |

|           |   |  |
|-----------|---|--|
| 「賣方」      | 指 | 貴欣有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，於本公佈刊發日期持有卓優的全部已發行股本               |
| 「賣方共同保證人」 | 指 | 英虞、本盈及才輝   |
| 「武清項目」    | 指 | 位於中國天津市武清區一塊識別為地段「2011-280」的土地，將發展作住宅項目，總佔地面積約為79,991平方米 |
| 「武清項目公司」  | 指 | 悅軒(天津)置業投資有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司                            |
| 「英虞」      | 指 | 天津英虞商貿有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司                                |
| 「%」       | 指 | 百分比  |

就本公佈而言及僅供說明用途，人民幣按照人民幣1元兌1.222港元的匯率兌換為港元。概不表示任何人民幣金額已經或可以按上述匯率或任何其他匯率換算。

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，二零一二年九月二十一日

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](http://www.socam.com)