

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

就 授 予
北 京 中 天 宏 業 房 地 產 諮 詢 有 限 責 任 公 司
的 銀 行 貸 款
續 訂 擔 保 重 組 契 約 及 有 關 安 排

謹此提述本公司就(其中包括)該擔保、擔保重組契約及財務顧問契約(彼等整體構成本公司一項須予披露交易)而作出的先前披露。

由於擔保重組契約及財務顧問契約將於二零一二年十月十八日到期，為與貸款人及該顧問延續當中的安排，本公司於二零一二年十月十二日：

- (i) 與貸款人訂立補充擔保重組契約，據此，貸款人同意延長其不會要求本公司履行該擔保項下的擔保責任的期限，自擔保重組契約屆滿後翌日起計續期一年(即二零一二年十月十九日至二零一三年十月十八日)，本公司須向貸款人支付第二補償金作為代價，金額最多為銀行貸款未償還的本金額的18%，即約人民幣97,600,000元(相等於約119,400,000港元)。於有需要時，本公司可與貸款人商討延長該安排的期限，並會於適當時遵守上市規則的適用規定；及

(ii) 與該顧問訂立補充財務顧問契約，據此，本公司就該擔保將繼續委聘該顧問提供顧問服務，自二零一二年十月十九日起至二零一三年十月十八日止，續聘一年，須支付的第二顧問費約為人民幣10,800,000元（相等於約13,200,000港元）。

就第二補償金及第二顧問費與本公司根據擔保重組契約及財務顧問契約而分別須付的補償金及顧問費，以及在該擔保項下本公司所承擔的最高風險而合併計算得出的上市規則第14.07條所載的其中一項適用百分比率超過5%但少於25%。因此，補充契約整體而言仍構成本公司的須予披露交易，本公司須遵守上市規則第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。

補充契約

謹此提述本公司就(其中包括)該擔保、擔保重組契約及財務顧問契約(彼等整體構成本公司一項須予披露交易)而作出的先前披露。

擔保重組契約及財務顧問契約將於二零一二年十月十八日到期。為延續當中的安排，本公司於二零一二年十月十二日與貸款人及該顧問分別訂立補充擔保重組契約及補充財務顧問契約。

補充擔保重組契約的詳情如下：

日期： 二零一二年十月十二日

訂約方： (1) 本公司

(2) 貸款人

事項： 貸款人同意延長其不要求本公司履行該擔保項下的擔保責任的期限，即緩沖期(由二零一二年十月十九日至二零一三年十月十八日)

費用： 第二補償金，金額最多為銀行貸款未償還的本金額的18%，即約人民幣97,600,000元(相等於約119,400,000港元)

根據補充擔保重組契約，於有需要時，本公司可與貸款人商討延長該安排的期限，並會於適當時遵守上市規則的適用規定。

此外，於二零一二年十月十二日，本公司亦與該顧問訂立補充財務顧問契約，據此，本公司就該擔保將繼續委聘該顧問提供顧問服務，自二零一二年十月十九日起至二零一三年十月十八日止，續聘一年，須支付的第二顧問費約為人民幣10,800,000元(相等於約13,200,000港元)。

第二補償金及第二顧問費乃由訂約方經公平磋商後，參照中國的現行市場貸款利率及類似性質安排的適當收費以及就財務顧問契約(經補充財務顧問契約補充)項下的顧問服務範圍而釐定。該等費用將以本公司內部資源撥付。

訂立補充契約的理由及裨益

誠如先前披露所述，本公司(以前透過控股公司擁有借款人50%的應佔權益)於二零零七年四月二日以原貸款銀行為受益人訂立該擔保，作為銀行貸款的進一步抵押。其後，本公司於控股公司的全部間接權益在二零零八年二月出售予一名第三方，但本公司於該出售後仍為該擔保項下的銀行貸款的擔保人。銀行貸款及該擔保其後均於二零一一年十月獲貸款人收購。

借款人於二零零六年收購了一幅位於中國北京市東城區的土地(連同建於其上的未落成樓宇建築物)，並將其發展成該物業，為包括兩座位於九層高商場(連同地庫泊車位)上具有24樓層的辦公大樓的商業發展項目。該物業於二零零八年落成，預期會由借款人持有並待取得相關所有權證及因出售該物業所需要的其他必須許可後出售。緩沖期獲進一步延長可讓借款人有更多時間以最理想價格適當地出售該物業，以償還欠付貸款人的款項，使該擔保得以解除，故符合本公司的利益。

經考慮上述者後，董事認為訂立補充契約符合本公司及其股東的整體最佳利益。董事亦相信，補充契約的條款乃正常商業條款且屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

就第二補償金及第二顧問費與本公司根據擔保重組契約及財務顧問契約分別須付的補償金及顧問費，以及在該擔保項下本公司所承擔的最高風險而合併計算得出的上市規則第14.07條所載的其中一項適用百分比率超過5%但少於25%。因此，補充契約整體而言仍構成本公司的須予披露交易，本公司須遵守上市規則第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。

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、建築及於水泥業務的投資。

貸款人為一家於中國成立的公司，為中國信達資產管理股份有限公司於北京的重要分支機構。其主要從事對不良資產進行收購、管理及處置的業務，以及為顧客提供多元化的金融服務解決方案。

該顧問為一家於香港註冊成立的公司，其主要業務為提供財務顧問服務。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，貸款人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。

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：

「該顧問」	指	信達國際融資有限公司，一家根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，其最終控股公司為中國信達資產管理股份有限公司
「銀行貸款」	指	由一家於中國成立的外資銀行的北京分行向借款人提供金額為人民幣730,000,000元的銀行貸款，作為借款人收購及興建該物業的資金。該貸款隨後獲貸款人收購，而於本公佈刊發日期其未償還本金額約為人民幣542,400,000元(相等於約663,400,000港元)
「董事會」	指	董事會
「借款人」	指	北京中天宏業房地產諮詢有限責任公司，一家於中國成立的外商獨資企業，就董事所知，由與本公司並無關連的獨立投資者擁有
「本公司」	指	瑞安建業有限公司，一家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)
「董事」	指	本公司董事
「財務顧問契約」	指	於二零一一年十月十九日由本公司與該顧問就該擔保所提供的顧問服務而訂立的契約

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「該擔保」	指	本公司於二零零七年四月二日以銀行貸款的原貸款銀行為受益人而訂立的公司擔保，其隨後獲貸款人收購
「擔保重組契約」	指	本公司於二零一一年十月十九日與貸款人就變更該擔保條款而訂立的契約，詳情載於本公司於二零一一年十月十九日刊發的公佈內
「港元」	指	香港法定貨幣，港元
「控股公司」	指	借款人的控股公司
「緩沖期」	指	貸款人不要求本公司履行該擔保項下的擔保責任的期限
「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
「貸款人」	指	中國信達資產管理股份有限公司北京市分公司，為中國信達資產管理股份有限公司的分支機構
「中國」	指	中華人民共和國(就本公佈而言，不包括香港、台灣及中國澳門特別行政區)
「先前披露」	指	本公司就(其中包括)銀行貸款而提供該擔保、擔保重組契約及有關安排於二零零六年六月十六日、二零零七年四月三日及二零一一年十月十九日刊發的公佈，以及本公司就(其中包括)銀行貸款而提供該擔保於二零零六年七月五日及二零零七年四月二十四日刊發的通函
「該物業」	指	華普中心大廈，位於中國北京東城區東四十條橋西北角

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「第二補償金」	指	根據補充擔保重組契約本公司須向貸款人支付的補償金，最多為銀行貸款未償還的本金額的18%，即約人民幣97,600,000元（相等於約119,400,000港元）
「第二顧問費」	指	根據補充財務顧問契約本公司須支付予該顧問的費用約人民幣10,800,000元（相等於約13,200,000港元）
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充契約」	指	補充擔保重組契約及補充財務顧問契約的統稱
「補充財務顧問契約」	指	於二零一二年十月十二日由本公司與該顧問就延長財務顧問契約的期限（如本公佈所述）而訂立的契約
「補充擔保重組契約」	指	於二零一二年十月十二日由本公司與貸款人就（其中包括）延長擔保重組契約的期限（如本公佈所述）而訂立的契約
「%」	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1.223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兌換率或任何其他兌換率換算。

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，二零一二年十月十二日

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