

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)

關 連 交 易

有 關 武 清 項 目 的 合 營 安 排

謹此提述本公司於二零一二年九月二十一日就銀達 (於本公佈刊發日期為本公司的間接全資附屬公司) 根據總目協議收購及／或承擔卓優的股權及若干現有貸款而刊發的公佈。卓優的主要資產為於武清項目的投資。完成總目協議的其中一項條件為本公司須覓得一名共同投資者投資於武清項目。

董事會欣然宣佈，於二零一二年十月十六日，建裕 (本公司的直接全資附屬公司) 與 (其中包括) PGR及Needham就合營安排訂立股東契約，據此 (其中包括)：

- (a) Needham將以現金按面值認購 (而銀達則將會向Needham發行) 353股銀達股份，佔銀達經擴大已發行股本的35.3%；及
- (b) 建裕將會分階段提供及安排股東貸款予銀達及武清項目公司，總金額約為19,500,000港元及人民幣147,600,000元 (相當於約180,400,000港元)，而Needham亦將會分階段提供及安排股東貸款予銀達及武清項目公司，總金額約為10,600,000港元及人民幣80,500,000元 (相當於約98,500,000港元)。

Penta為本公司的主要股東，而PGR及Needham則為Penta的聯繫人。此外，PGR為本集團與數名合作夥伴為投資一個位於北京的房地產項目而成立的合營企業（其52.5%權益由本集團擁有，就上市規則而言，屬本公司的附屬公司）的主要股東。因此，PGR及Needham均為本公司的關連人士。故此，合營安排及股東契約項下擬進行的交易將構成本公司的關連交易。由於就股東契約項下本集團的財務承擔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超過5%，本公司須就合營安排及股東契約項下擬進行的交易遵守上市規則第14A章有關申報、公佈及獨立股東批准的規定。

獨立董事委員會經已成立，就合營安排及股東契約項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。而天達亦已獲委聘為獨立財務顧問，就相同事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。本公司將根據上市規則的規定預期約於二零一二年十一月五日向股東寄發一份載有（其中包括）合營安排詳情及股東特別大會通告的通函。

股東契約須於二零一二年十一月二十五日前獲得獨立股東的批准後方可作實。
股東及投資者於買賣本公司的股份時務請審慎行事。

謹此提述本公司於二零一二年九月二十一日就銀達（於本公佈刊發日期為本公司的間接全資附屬公司）根據總目協議收購及／或承擔卓優的股權及若干現有貸款而刊發的公佈。卓優的主要資產為於武清項目的投資。完成總目協議的其中一項條件為本公司須覓得一名共同投資者投資於武清項目。

董事會欣然宣佈，於二零一二年十月十六日，建裕（本公司的直接全資附屬公司）與（其中包括）PGR及Needham就合營安排訂立股東契約。

股東契約

日期

二零一二年十月十六日

訂約方

- (1) 建裕(本公司的直接全資附屬公司)，擁有647股銀達股份，佔銀達於股東契約簽訂日期的全部已發行股本；
- (2) 本公司，作為建裕履行責任的擔保人；
- (3) Needham(PGR的直接全資附屬公司並為Penta的聯繫人)，作為353股銀達股份的認購人及建裕於銀達的共同投資者；
- (4) PGR(Penta的聯繫人)，作為Needham履行責任的擔保人；及
- (5) 銀達。

條件

股東契約須於二零一二年十一月二十五日前獲得獨立股東的批准後方可作實。股東及投資者於買賣本公司的股份時務請審慎行事。

事項

股東契約將緊隨上列條件達成後完成。於完成時，

- (i) Needham將以現金按面值認購(而銀達則將會向Needham發行)353股銀達股份，佔銀達經擴大已發行股本的35.3%；

(ii) 建裕將會提供及安排股東貸款予銀達及武清項目公司，金額約為8,600,000港元及人民幣45,000,000元（相當於約55,000,000港元）；及

(iii) Needham將會提供及安排股東貸款予銀達及武清項目公司，金額約為4,700,000港元及人民幣24,500,000元（相當於約30,000,000港元）。

根據股東契約所載列的付款時間表，於股東契約完成後，建裕將會提供及安排額外股東貸款約10,900,000港元及人民幣102,600,000元（相當於約125,400,000港元）予銀達及武清項目公司，而Needham則將會提供及安排額外股東貸款約5,900,000港元及人民幣56,000,000元（相當於約68,500,000港元）予銀達及武清項目公司。

上述將由建裕及Needham提供或安排的股東貸款乃按彼等根據合營安排於銀達的股權比例並根據(i)就收購及／或承擔卓優的85%股權及若干現有貸款而須支付的所有款項（將由銀達根據總目協議支付）；及(ii)銀達及武清項目的初步估計營運資金而釐定。該等股東貸款將為無抵押及免息。

本集團擬以其內部資源及可動用的銀行融資為其於股東契約項下須提供的股東貸款撥付資金。

在總目協議訂明的條款及條件的規限下，銀達可自行酌情或應要求收購及／或承擔卓優餘下的15%股權及若干現有貸款，據本公司於本公佈刊發日期的最佳估計，該項收購及／或承擔的最高代價將約為47,000,000港元。在此情況下，銀達將需要額外資金，可透過向第三方貸款及／或透過建裕及Needham於合營安排下按彼等於銀達的股權比例提供或安排額外股東貸款以滿足該等資金需求。

董事會代表

銀達的董事會於股東契約完成後將初步由三(3)名董事組成，建裕將有權提名兩(2)名董事，而Needham將有權提名一(1)名董事。根據總目協議，卓優集團各公司的董事會將由五(5)名董事組成，其中四(4)名董事將由銀達提名。於總目協議完成後，建裕及Needham於該等公司的董事會將分別有權初步提名三(3)名董事及一(1)名董事。合營集團各公司董事會的主席須由建裕委派的董事擔任，其在投票表決時出現票數相同的情況下可投決定性的一票，惟須取得銀達的全體股東一致同意的事宜除外。

優先承購權及共同出售權

任何股東向第三方轉讓銀達股份須受股東契約內規定的其他股東的優先承購權及共同出售權所規限。

認沽期權

(i)在武清項目公司完成出售武清項目地面可銷售住宅面積超過95%；或(ii)自股東契約簽訂日期起計五(5)年時間屆滿(惟屆時武清項目公司須已完成出售武清項目地面可銷售住宅面積超過70%) (以較早者為準)後的任何時間內，建裕及Needham各自將有權要求對方按公平市值購買其於銀達的全部股份以及銀達尚未向其償還的股東貸款。倘建裕及Needham同時行使該等期權，則只有Needham行使的期權方為有效。

根據上市規則第14A章建裕或Needham行使上述期權將構成本公司的關連交易，並可能須待獨立股東批准(上市規則如有規定)後方可作實。本公司將遵守上市規則的適用規定，並於適當及需要時就此作出進一步披露。

訂立合營安排的原因及裨益

完成總目協議的其中一項條件為本公司須覓得一名共同投資者投資於武清項目。合營安排為本集團提供機會以邀請一名長期策略夥伴共同投資於該房地產開發項目。

股東契約的條款乃雙方按公平原則磋商並經考慮(但不限於)(i)就收購及／或承擔卓優的股權及若干現有貸款而須支付的所有款項(將由銀達根據總目協議支付)；及(ii)銀達及武清項目的初步估計營運資金而釐定。董事(獨立董事委員會除外，彼等意見連同獨立財務顧問的意見將載於即將寄發予股東的通函內)認為，合營安排及股東契約項下擬進行的交易的條款乃正常商業條款，且屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

Penta為本公司的主要股東，而PGR及Needham則為Penta的聯繫人。此外，PGR為本集團與數名合作夥伴為投資一個位於北京的房地產項目而成立的合營企業(其52.5%權益由本集團擁有，就上市規則而言，屬本公司的附屬公司)的主要股東。因此，PGR及Needham均為本公司的關連人士。故此，合營安排及股東契約項下擬進行的交易將構成本公司的關連交易。由於就股東契約項下本集團的財務承擔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超過5%，本公司須就合營安排及股東契約項下擬進行的交易遵守上市規則第14A章有關申報、公佈及獨立股東批准的規定。

獨立董事委員會經已成立，就合營安排及股東契約項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。而天達亦已獲委聘為獨立財務顧問，就相同事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。本公司將根據上市規則的規定預期約於二零一二年十一月五日向股東寄發一份載有(其中包括)合營安排詳情及股東特別大會通告的通函。

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。

在本公司作出合理查詢後所知，PGR為投資基金，主要專注中國房地產投資，而Needham則為一間投資控股公司。

銀達於本公佈刊發日期為本公司的間接全資附屬公司。銀達於二零一二年九月二十一日就收購及／或承擔卓優的股權及若干現有貸款訂立總目協議，卓優的主要資產為於武清項目的投資。總目協議項下擬進行的交易詳情載於本公司於二零一二年九月二十一日刊發的公佈內。

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：

「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」、 「關連人士」、 「附屬公司」、 「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
「卓優集團」	指	卓優、滿致、全澤、嘉洛尼、天津滿致及武清項目公司的統稱

「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)
「董事」	指	本公司的董事
「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
「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
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事狄利思先生、李凱倫女士、陳棋昌先生及曾國泰先生組成的董事委員會，以就合營安排及股東契約項下擬進行的交易的條款是否正常商業條款及公平合理向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除Penta及其聯繫人外的股東
「天達」或 「獨立財務顧問」	指	天達融資亞洲有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團，獲本公司委聘為獨立財務顧問，就合營安排及股東契約項下擬進行的交易向獨立董事委員會提供意見

「嘉洛尼」	指	嘉洛尼(天津)國際貿易有限公司，一間於中國成立的有限公司，於本公佈刊發日期持有武清項目公司全部繳足股本的60%
「合營安排」	指	建裕與Needham根據股東契約的條款組成銀達作為合營公司，以進行武清項目
「合營集團」	指	銀達及卓優集團的統稱
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「總目協議」	指	由銀達、貴欣有限公司、天津英虞商貿有限公司、本盈有限公司與才輝有限公司於二零一二年九月二十一日訂立的協議，詳情載於本公司於二零一二年九月二十一日刊發的公佈內
「Needham」	指	Needham Fortune Ltd.，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為PGR的直接全資附屬公司及Penta的聯繫人
「Penta」	指	Penta Investment Advisers Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於本公佈刊發日期為本公司的主要股東
「PGR」	指	PGR Asian Real Estate Fund, L.P.，一間根據英屬處女群島法律組成的有限合夥公司，於本公佈刊發日期為Penta的聯繫人
「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)

「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「股東特別大會」	指	本公司就考慮及批准（倘適當）股東契約及其項下擬進行的交易（包括合營安排）而舉行的股東特別大會
「股東」	指	本公司股本中每股面值1.00港元的普通股的持有人
「股東契約」	指	建裕、本公司、PGR、Needham與銀達就合營安排於二零一二年十月十六日訂立的股東契約
「銀達」	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，於本公佈刊發日期為本公司的間接全資附屬公司
「銀達股份」	指	銀達股本中每股面值1.00美元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「天津滿致」	指	天津滿致商貿有限公司，一間於中國成立的有限公司，於本公佈刊發日期持有武清項目公司全部繳足股本的40%
「建裕」	指	建裕有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於本公佈刊發日期為本公司的直接全資附屬公司
「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1.223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，二零一二年十月十六日

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