
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何內容或將採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問以獲取獨立意見。

閣下如已出售或轉讓所有名下瑞安建業有限公司股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，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通函全部或任何部份內容而產生或因依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

獨 立 董 事 委 員 會 及 獨 立 股 東 的
獨 立 財 務 顧 問



董事會函件載於本通函第5至11頁。載有獨立董事委員會推薦建議的函件載於本通函第12及13頁。獨立財務顧問天達的函件載於本通函第14至23頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議。

本公司謹訂於二零一二年十一月二十一日(星期三)上午十時正假座香港港灣道6-8號瑞安中心1樓103室舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第30及31頁。隨附該大會適用的代表委任表格。無論閣下能否出席大會，務請按隨附的代表委任表格上所印列的指示填妥該表格，並儘快交回本公司的總辦事處，地址為香港港灣道6-8號瑞安中心34樓，惟無論在任何情況下，該表格須於大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

* 僅供識別

香港，二零一二年十一月二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	12
獨立財務顧問函件	14
附錄一 一般資料	24
股東特別大會通告	30

釋 義

於本通函內，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，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，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」或「貴公司」	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，持有嘉洛尼的全部股權
「本集團」或「貴集團」	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

釋 義

「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，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
「最後實際可行日期」	指	二零一二年十月三十日，即本通函附印前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「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，為本公司的主要股東

釋 義

「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，為 Penta 的聯繫人
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)
「決議案」	指	於本通函第 30 及 31 頁的股東特別大會通告所載擬於股東特別大會上提呈的普通決議案
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第 571 章)
「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，於股東契約完成前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，持有武清項目公司全部繳足股本的 40%

釋 義

「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，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

就本通函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。

* 僅供識別



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)

執行董事：

羅康瑞先生
蔡玉強先生
黃勤道先生
黃福霖先生

非執行董事：

黃月良先生

獨立非執行董事：

狄利思先生
李凱倫女士
陳棋昌先生
曾國泰先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：

香港
港灣道6-8號
瑞安中心
34樓

關 連 交 易

有 關 武 清 項 目 的 合 營 安 排

緒 言

謹此提述(i)本公司於二零一二年九月二十一日就銀達(於股東契約完成前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(其主要資產為於武清項目的投資)的股

* 僅供識別

董事會函件

權及若干現有貸款而刊發的公佈；及(ii)本公司於二零一二年十月十六日就進行武清項目所作出的合營安排而刊發的公佈。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。

於二零一二年十月十六日，董事會宣佈，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。

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，本公司須遵守上市規則第 14A 章有關申報、公佈及獨立股東批准的規定。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關合營安排及股東契約項下擬進行的交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議；(iii)獨立財務顧問天達致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議；及(iv)股東特別大會通告。

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，佔銀達於股東契約完成前的全部已發行股本；
- (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。閣下於買賣本公司的股份時務請審慎行事。

董 事 會 函 件

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)合共約人民幣 221,700,000 元(相當於約 271,100,000 港元)；及(ii)銀達及武清項目的初步估計營運資金約人民幣 31,000,000 元(相當於約 37,900,000 港元)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，據本公司於最後實際可行日期的最佳估計，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。

董事會函件

董事會代表

銀達的董事會於股東契約完成後將初步由三名董事組成，建裕將有權提名兩名董事，而Needham將有權提名一名董事。根據總目協議，卓優集團各公司的董事會將由五名董事組成，其中四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名董事及一名董事。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年屆滿(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。

董事會函件

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。

經考慮上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為合營安排及股東契約項下擬進行的交易的條款為正常商業條款，且屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

概無董事於合營安排及股東契約項下擬進行的交易中擁有重大權益，故彼等概無就董事會通過有關該等交易的決議案放棄投票。

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按上市規則第14.07條計算出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。

於最後實際可行日期，Penta於附有權利可於本公司股東大會投票的已發行股份中擁有約18.64%的權益。鑒於PGR及Needham(兩者均為Penta的聯繫人)於合營安排及股東契約項下擬進行的交易中的權益，Penta及其聯繫人(包括PGR及Needham)將就此於股東特別大會上就其於本公司的股權放棄投票。

就董事所知、所悉及所信，除Penta及其聯繫人(包括PGR及Needham)以外，概無其他股東於合營安排及股東契約項下擬進行的交易中擁有重大權益，故無其他股東將須就股東特別大會的決議案放棄投票。

董事會函件

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。

銀達於股東契約完成前為本公司的間接全資附屬公司。於股東契約完成後，銀達將被視為一間由本公司持有64.7%權益的共同控制實體。銀達於二零一二年九月二十一日就收購及／或承擔卓優(其主要資產為於武清項目的投資)的股權及若干現有貸款訂立總目協議。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。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一二年十一月二十一日(星期三)上午十時正假座香港灣道6-8號瑞安中心1樓103室舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第30及31頁。於股東特別大會上將提呈決議案以(其中包括)批准股東契約及據此擬進行的交易(包括合營安排)。

隨附股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附的代表委任表格上所印列的指示填妥該表格，並儘快交回本公司的總辦事處，地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓，惟無論在任何情況下，該表格須於大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會及其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條，股東特別大會主席將要求對決議案進行投票表決。投票結果將於股東特別大會後公佈。

推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為合營安排及股東契約項下擬進行的交易的條款為正常商業條款，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事推薦獨立股東投票贊成決議案。

董 事 會 函 件

務請閣下垂注(i)本通函第12及13頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有其就合營安排及股東契約項下擬進行的交易的條款致獨立股東的推薦建議；(ii)本通函第14至23頁所載的獨立財務顧問天達的函件，當中載有其就合營安排及股東契約項下擬進行的交易的條款致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議；及(iii)本通函附錄所載的一般資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
董事總經理兼行政總裁
黃勤道
謹啟

二零一二年十一月二日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會編製的推薦建議函件全文，以供載入本通函。



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)

敬啟者：

關連交易

有關武清項目的合營安排

吾等謹此提述本公司於二零一二年十一月二日刊發的通函(「通函」)，而本函件為其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等獲董事會委任組成獨立董事委員會，以就合營安排及股東契約項下擬進行的交易的條款是否為正常商業條款、屬公平合理及符合本公司及獨立股東的整體利益，向獨立股東提供吾等的意見。天達已獲委任為獨立財務顧問，就相同事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等務請閣下垂注通函第5至11頁所載的董事會函件，當中載有關於合營安排及股東契約項下擬進行的交易的資料，及通函第14至23頁所載的獨立財務顧問天達的函件，當中載有其對相同事宜的意見及推薦建議。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

經考慮天達的意見後，吾等認為合營安排及股東契約項下擬進行的交易的條款為正常商業條款，就獨立股東而言屬公平合理。吾等亦認為合營安排及股東契約乃於本集團的日常業務過程中訂立並符合本公司及獨立股東的整體利益。故此，吾等推薦獨立股東投票贊成決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會
獨立非執行董事
陳棋昌
謹啟

二零一二年十一月二日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問天達就合營安排及股東契約項下擬進行的交易所編製致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文，以供載入本通函。



Investec Capital Asia Ltd
Room 3609, 36/F, Two International Finance Centre
8 Finance Street, Central, Hong Kong
香港中環金融街8號國際金融中心二期36樓3609室
Tel/ 電話: (852) 3187 5000
Fax/ 傳真: (852) 2501 0171
www.investec.com

敬啟者：

關連交易

有關武清項目的合營安排

I. 緒言

吾等就合營安排獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。有關合營安排的詳情載於日期為二零一二年十一月二日致股東的通函（「通函」），本函件亦為其中一部份）所載董事會函件（「董事會函件」）內。本函件載有吾等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及獨立股東的意見。除文義另有所指，否則通函所界定詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

於二零一二年十月十六日，建裕（貴公司的直接全資附屬公司）與（其中包括）PGR 及 Needham 就以下各項訂立股東契約：(i) 銀達發行及 Needham 以現金按面值認購銀達經擴大已發行股本的 35.3%；及 (ii) 建裕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）。

獨立財務顧問函件

Penta為 貴公司的主要股東，而PGR及Needham則為Penta的聯繫人。此外，PGR為 貴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 貴集團擁有，就上市規則而言，屬 貴公司的附屬公司)的主要股東。因此，PGR及Needham均為 貴公司的關連人士。故此，合營安排及股東契約項下擬進行的交易將構成 貴公司的關連交易。由於就股東契約項下 貴集團的財務承擔而按上市規則第14.07條計算出的其中一項適用百分比率超過5%， 貴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。

II. 獨立董事委員會

董事會的成員現時包括四名執行董事，即羅康瑞先生、蔡玉強先生、黃勤道先生及黃福霖先生；一名非執行董事，即黃月良先生；以及四名獨立非執行董事，即狄利思先生、李凱倫女士、陳棋昌先生及曾國泰先生。

由全體獨立非執行董事組成的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。

吾等獲 貴公司委聘，就合營安排及股東契約項下擬進行交易的條款是否於 貴集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立、屬公平合理及符合 貴公司及獨立股東的整體利益而向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並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，以供其向獨立股東作出推薦建議時作考慮。

除就吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問而應支付予吾等的正常顧問費用外，並無存在吾等可向 貴公司收取任何其他費用或利益的安排。

III. 意見基礎及假設

於達致吾等的意見時，吾等僅依賴通函所載有關 貴集團事務的聲明、資料、意見及陳述，以及 貴集團及／或其董事及／或其高級管理人員向吾等提供的資料及陳述。吾等已假設通函所載或所述或 貴集團及／或其董事及／或其高級管理人員以其他方式提供、作出或發出涉及 貴集團事務的所有該等聲明、資料、意見及陳述(彼等就此負全責)，於其作出及發出之時屬真實、準確及有效，且於通函刊發之日仍屬真實及有效。吾等已假設載於通函內由 貴集團董事及／或其高級管理人員作出或提供的有關 貴集團事務的所有意見及陳述均經審慎周詳諮詢後始合理作出。吾等亦已尋求及取得 貴集團及／或其董事及／或其高級管理人員確認，通函所提供及所述資料並無遺漏重大事實。

吾等認為吾等已經審閱目前所有可供查閱的資料及文件，以使吾等能達致知情意見，並為吾等依賴獲提供的資料提供理據，以就吾等的意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑 貴集團及／或其董事及／或其高級管理人員及彼等各自的顧問向吾等提供的聲明、資料、意見及陳述的真實性、準確性及完整性，亦無理由認為吾等獲提供或上述文件所載資料中隱瞞或遺漏重大資料。然而，吾等並無獨立核證獲提供的資料，亦無對 貴公司或其任何附屬公司的業務及事務進行獨立調查。

IV. 所考慮的主要因素及理由

於達致吾等的推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團的主要活動

貴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。

下文載列 貴集團截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個財政年度以及截至二零一二年六月三十日止六個月的財務摘要概要(乃摘錄自 貴公司截至二零一一年十二月三十一日止財政年度的年報，以及 貴公司截至二零一二年六月三十日止六個月的中期報告)。

獨立財務顧問函件

貴集團的財務摘要

	截至	
	二零一二年 六月三十日 止六個月 百萬港元 (未經審核)	截至 十二月三十一日止年度 二零一一年 二零一零年 百萬港元 百萬港元 (經審核) (經審核)
營業額		
— 建築及樓宇保養工程	2,431	4,742 4,812
— 房地產	218	1,156 3,225
— 其他	1	2 7
	<u>2,650</u>	<u>5,900</u> <u>8,044</u>
期間／年度(虧損)／溢利	(161)	935 918

截至二零一一年十二月三十一日止年度，貴集團的營業額約為5,900,000,000港元，較上年度減少約26.7%。二零一零年營業額較高主要歸因於貴集團以整項形式出售四個位於中國的房地產項目。貴集團建築及樓宇保養工程業務的營業額於截至二零一一年十二月三十一日止年度保持穩定。計及經營成本及稅項開支後，貴集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度的溢利約為935,000,000港元，較二零一零年略微增長。

截至二零一二年六月三十日止六個月，貴集團的營業額約為2,650,000,000港元，較二零一一年同期減少約2.5%。房地產業務的營業額相對較低，是由於貴集團若干開發項目的物業單位主要集中於二零一二年下半年交付所致。貴集團於截至二零一二年六月三十日止六個月錄得虧損約161,000,000港元。

鑒於房地產開發業務是貴集團業務的重要部份，合營安排將促進此項業務。

2. 總目協議

如貴公司於二零一二年九月二十一日就總目協議刊發的公佈所載，當中包括銀達已同意購入可收購卓優的85%股權的期權，以及收購並承擔卓優若干現有貸款，總代價約為人民幣217,900,000元(相當於約266,500,000港元)，並向卓優的賣方支付利息款項約人民幣3,800,000元(相當於約4,600,000港元)。當銀達行使收購卓優的85%股權的期權時將毋須再付款。

獨立財務顧問函件

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 貴公司須覓得一名共同投資者投資於武清項目。有關武清項目的進一步詳情載於本函件「4. 武清項目」一節。

3. 訂立合營安排的原因及裨益

如 貴公司於二零一二年九月二十一日就總目協議刊發的公佈所載， 貴公司認為投資於武清項目對於 貴集團實屬吸引的機遇，以進一步加強 貴集團的物業項目組合。

完成總目協議的其中一項條件為 貴公司須覓得一名共同投資者投資於武清項目。如董事會函件所載，合營安排為 貴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發展項目。

4. 武清項目

武清項目位於中國天津市武清區，總佔地面積約為79,991平方米，將發展為住宅項目。武清項目鄰近另一商業發展項目，而 貴集團已收購其若干權益，有關詳情已於 貴公司在二零一一年十二月十二日刊發的公佈中披露。雖然這兩個項目將為獨立的個別項目，但 貴公司預期發展該等互相毗鄰的項目會為彼此創造協同效益。

天津市是中國四個直轄市之一。根據天津市統計局的資料，於二零一一年十二月三十一日，天津市人口約為13,500,000人。於二零一一年，天津市本地生產總值（「本地生產總值」）約為人民幣11,191億元，較二零一零年增長約16.4%。二零一一年已出售的商品房總樓面面積約為16,400,000平方米，較上年度增加8.5%。二零一一年商品房的銷售收益為人民幣1,473億元，較二零一零年上升14.9%。

5. 股東契約

日期

二零一二年十月十六日

訂約方

- (1) 建裕(貴公司的直接全資附屬公司)，擁有 647 股銀達股份，佔銀達於股東契約完成前的全部已發行股本；
- (2) 貴公司，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。

事項

根據股東契約，建裕及 Needham 將分別提供及安排股東貸款合共約人民幣 163,500,000 元(相當於約 199,900,000 港元)及人民幣 89,200,000 元(相當於約 109,100,000 港元，「Needham 供款」)，支付詳情載於下文。

於股東契約完成時，

- (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% (「Needham 權益」)；
- (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)。

獨立財務顧問函件

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)合共約人民幣221,700,000元(相當於約271,100,000港元)；及(ii)銀達及武清項目的初步估計營運資金約人民幣31,000,000元(相當於約37,900,000港元)而釐定。該等股東貸款將為無抵押及免息。

貴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 貴公司於最後實際可行日期的最佳估計，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。

在評估Needham供款是否公平合理時，吾等已將Needham權益與銀達根據總目協議收購武清項目85%權益的總成本以及銀達及武清項目的初步估計營運資金(「總成本及營運資金」)分佔Needham供款的部份作比較。

	人民幣 (百萬元)	
銀達根據總目協議收購武清項目85%權益的總成本：		
—收購卓優的85%股權及若干現有貸款的總代價	217.9	
—將向卓優的賣方支付的利息	3.8	
總成本	221.7	
銀達及武清項目的初步估計營運資金	31.0	
總成本及營運資金	252.7	(a)
根據合營安排的Needham供款	89.2	(b)
分佔Needham供款	35.3%	(b)／(a)

獨立財務顧問函件

如上表列示，基於Needham供款佔總成本及營運資金的35.3%，相等於Needham於銀達經擴大已發行股本的相應比例權益(即Needham權益)，吾等認為Needham供款對 貴集團而言屬公平合理。

董事會代表

銀達的董事會於股東契約完成後將初步由三名董事組成，建裕將有權提名兩名董事，而Needham將有權提名一名董事。根據總目協議，卓優集團各公司的董事會將由五名董事組成，其中四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名董事及一名董事。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。

因此， 貴集團持有銀達董事會三分之二的投票權且將委任卓優集團各公司五名董事的其中三名，而這與 貴集團根據股東契約所持銀達64.7%的股權相符。吾等同意管理層的意見並認為 貴集團在合營集團的董事會代表反映 貴集團於合營集團的事務上佔有相對的影響力。

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。

吾等從 貴公司管理層獲悉，彼等相信該項安排透過授予銀達的股東按與其他股東平等的基礎及時間以變現其於銀達的投資的權利，從而保障股東契約各訂約方的權益，且該項安排普遍用於類似合營安排。吾等同意管理層的意見並同意該項安排為銀達的股東提供平等基礎以變現彼等於銀達的投資，且屬類似合營安排的普遍商業特性。

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 貴公司的關連交易，並可能須待獨立股東批准(上市規則如有規定)後方可作實。 貴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。

根據股東契約， 貴集團為銀達的主要股東，而當該等期權生效時，武清項目公司將已出售武清項目地面可銷售住宅面積至少70%。基於 貴集團為銀達的主要股東、武清項目大部份地面可銷售住宅面積於期權生效時將已出售以及期權將按公平市值獲行使，故 貴公司管理層認為該等期權所帶來的風險屬有限度。基於上述因素及(i) Needham的參與將減低 貴集團於發展武清項目的資金需求；及(ii) Needham及PGR為金融投資者，其於武清項目達到成熟發展階段時須尋找出售機會，吾等同意管理層認為該等期權於商業上具有充份理據的意見。

6. 吾等的意見

基於(i)完成總目協議的其中一項條件為 貴公司須覓得一名共同投資者投資於武清項目；(ii)Needham的參與將減低 貴集團於發展武清項目的資金需求；(iii)如上文「5. 股東契約」一節所示，建裕及Needham以股東貸款形式向銀達及武清項目公司的供款乃按彼等各自於銀達所持股權比例而作出；及(iv)建裕及Needham擬委派的銀達董事及卓優集團各公司的董事的比例與彼等根據股東契約各自所持銀達的股權相符，吾等認為合營安排及股東契約的條款屬公平合理。

獨立財務顧問函件

7. 股東契約可能產生的財務影響

於股東契約完成時，銀達將被視為一間由 貴公司持有 64.7% 權益的共同控制實體。因此， 貴集團分佔銀達的業績及資產淨值將使用權益會計法於 貴集團的財務報表入賬。

V. 推薦建議

經考慮上述因素後，吾等認為合營安排及根據股東契約擬進行的交易的條款為正常商業條款，對獨立股東而言屬公平合理。吾等亦認為合營安排及股東契約符合 貴公司及獨立股東的整體利益，並於 貴集團的日常業務過程中訂立。故此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成批准股東契約及其項下擬進行的交易(包括合營安排)的普通決議案，該決議案將於股東特別大會上提呈。

此致

瑞安建業有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

天達融資亞洲有限公司

董事總經理，企業融資

鍾建舜

謹啟

二零一二年十一月二日

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則的規定提供有關本公司的資料。董事願就本通函所載的資料共同及個別承擔全部責任，且在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載的資料在各重大方面均屬準確完備，且並無誤導或欺詐，以及並無遺漏任何其他事實致使其中任何聲明或本通函含有誤導成份。

2. 董事及行政總裁的權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司行政總裁於本公司的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉），或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所規定存置的登記冊中的權益及淡倉如下：

(a) 於本公司股份的好倉

董事姓名	本公司股份數目				佔本公司已發行股本的概約百分比
	個人權益	家族權益	其他權益	合計	
羅康瑞先生	—	312,000 (附註1)	234,381,000 (附註2)	234,693,000	47.67%
蔡玉強先生	540,000	—	—	540,000	0.10%
黃勤道先生	—	192,533 (附註3)	—	192,533	0.03%
黃福霖先生	32,000	—	—	32,000	0.01%
黃月良先生	4,728,000	—	—	4,728,000	0.96%

附註：

- (1) 該等股份由羅康瑞先生（「羅先生」）的配偶朱玲玲女士（「羅太太」）實益擁有。根據證券及期貨條例，羅先生被視為擁有該等股份的權益，而羅先生及羅太太均被視為擁有於下文附註(2)所述有關234,381,000股股份的權益。

- (2) 該等股份由 Shui On Company Limited (「SOCL」) 實益擁有。於該等由 SOCL 實益擁有的 234,381,000 股股份當中，SOCL 本身持有 218,548,000 股股份，而其間接全資附屬公司 Shui On Finance Company Limited (「SOFCL」) 則持有 15,833,000 股股份。SOCL 由 Bosrich Unit Trust 擁有，其信託人為 Bosrich Holdings (PTC) Inc. (「Bosrich」)。Bosrich Unit Trust 的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的其中一名受益人，HSBC International Trustee Limited (「滙豐信託」) 則為信託人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生、羅太太、滙豐信託及 Bosrich 均被視為擁有該等股份的權益。
- (3) 該等股份由黃勤道先生的配偶實益擁有。根據證券及期貨條例，黃先生被視為擁有該等股份的權益。

(b) 本公司的購股權

於最後實際可行日期，以下董事於本公司根據其於二零零二年八月二十七日採納的購股權計劃授出的購股權中擁有權益：

董事姓名	授出日期	每股 認購價 港元	尚未行使的 購股權的行使期限	尚未行使 的購股權 所涉及的 股份數目
蔡玉強先生	二零零八年 五月七日	19.76	二零零八年十一月七日至 二零一三年五月六日	250,000
	二零零九年 四月九日	7.63	二零零九年十月九日至 二零一四年四月八日	250,000
	二零零九年 四月九日	7.63	二零一二年四月九日至 二零一九年四月八日	380,000
	二零一零年 四月十二日	12.22	二零一零年十月十二日至 二零一五年四月十一日	250,000
	二零一零年 四月十二日	12.22	二零一三年四月十二日至 二零二零年四月十一日	1,000,000
	二零一一年 六月二十三日	10.90	二零一一年十二月二十三日至 二零一六年六月二十二日	250,000
	二零一一年 七月二十八日	10.00	二零一五年五月一日至 二零二一年七月二十七日	6,500,000

董事姓名	授出日期	每股 認購價 港元	尚未行使的 購股權的行使期限	尚未行使 的購股權 所涉及的 股份數目
黃勤道先生	二零一零年 四月十二日	12.22	二零一零年十月十二日至 二零一五年四月十一日	350,000
	二零一零年 四月十二日	12.22	二零一三年四月十二日至 二零二零年四月十一日	1,500,000
	二零一一年 六月二十三日	10.90	二零一一年十二月二十三日至 二零一六年六月二十二日	400,000
黃福霖先生	二零一零年 四月十二日	12.22	二零一零年十月十二日至 二零一五年四月十一日	200,000
	二零一零年 四月十二日	12.22	二零一三年四月十二日至 二零二零年四月十一日	1,000,000
	二零一一年 六月二十三日	10.90	二零一一年十二月二十三日至 二零一六年六月二十二日	250,000
	二零一一年 七月二十八日	10.00	二零一五年五月一日至 二零二一年七月二十七日	10,800,000

附註：授予董事的所有購股權的歸屬乃受其個別的要約函件所載的歸屬表及／或表現條件所規限。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司行政總裁於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所規定存置的登記冊中的任何權益或淡倉。

除本公司於二零一二年一月三日就瑞安房地產有限公司(「瑞安房地產」)與 Shui On Contractors Limited (為本公司的直接全資附屬公司)所訂立的建築服務框架協議而刊發的通函內所作出的披露外，於最後實際可行日期，概無存在任何董事擁有重大權益且與本集團的業務有重大關係的合約或安排。

除本文及本公司於二零一一年六月十七日就本集團向 SOCL 集團公司租賃商業物業而訂立框架協議所刊發的公佈內作出的披露外，於最後實際可行日期，概無董事自二零一一年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日)以來於本集團內任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事為另一間公司的董事或僱員，而該公司於本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部須向本公司披露的權益或淡倉：

董事姓名	擁有須予披露的權益或淡倉的公司名稱	在該等公司擔任的職務
羅康瑞先生	SOCL 及 SOFCL	董事
蔡玉強先生	SOCL 及 SOFCL	董事
黃福霖先生	SOFCL	董事
黃月良先生	SOCL 及 SOFCL	董事

3. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約(不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內不作賠償(法定賠償除外)而予以終止的合約)。

4. 董事的競爭業務權益

於最後實際可行日期，以下董事於下列與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中被視為擁有權益：

董事姓名	其業務被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的實體名稱	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的實體的業務簡介	董事於該實體的權益性質
羅康瑞先生	瑞安房地產	中國房地產發展	執行董事及 控股股東
黃月良先生	瑞安房地產	中國房地產發展	非執行董事

由於董事會獨立於瑞安房地產的董事會，而上述董事不能控制董事會，故本集團可獨立地經營其業務。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的聯繫人於與本集團的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益(猶如彼等各自均被視作上市規則第 8.10 條所界定的控股股東而須予披露)。

5. 專家及同意書

以下為於本通函中提供意見及建議的專家的資格：

名稱	資格
天達	根據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

天達已就本通函的刊發發出書面同意書，表示同意以本通函所載的形式及涵義轉載其函件或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

6. 專家的權益

天達已確認其於最後實際可行日期：

- (a) 並無於本集團的任何成員公司中直接或間接持有任何股權，或擁有可認購或以他人名義認購本集團任何成員公司的證券的權利(不論可否依法強制執行)；及
- (b) 自二零一一年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日)以來概無於本集團內任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 重大不利變動

除本公司先前已公佈者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零一一年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日)以來的財務或經營狀況出現任何重大不利變動。

8. 備查文件

下列文件的副本由本通函日期起直至二零一二年十一月二十一日(包括該日)的營業時間內，於本公司總辦事處(地址為香港港灣道6-8號瑞安中心34樓)可供查閱：

- (a) 股東契約；及
- (b) 總目協議。

9. 一般資料

本通函的中英文本倘有歧義，概以英文本為準。

股東特別大會通告



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)

茲通告瑞安建業有限公司(「本公司」)謹訂於二零一二年十一月二十一日(星期三)上午十時正假座香港港灣道6-8號瑞安中心1樓103室舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司的普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、追認及確認訂立股東契約(定義見本公司於二零一二年十一月二日刊發的通函，而一份註有「A」字樣並由大會主席簡簽以資識別的該契約副本於大會上呈列)及據此擬進行的交易以及落實其執行；及
- (b) 授權本公司董事作出一切有關行動及事宜和簽署有關文件，並採取彼等認為可能必要、適宜或權宜的一切步驟，以落實及／或使股東契約及據此擬進行的一切交易生效，而本公司董事可作出其認為必要、適宜或權宜的任何更改。」

承董事會命
瑞安建業有限公司
公司秘書
吳麗丹

香港，二零一二年十一月二日

* 僅供識別

股東特別大會通告

附註：

- (1) 凡有權出席上述大會並於會上投票的股東，均有權委任一位或多位代表代其出席，並於投票表決時代其投票。受委任代表毋須為本公司股東。
- (2) 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經核證的授權書或授權文件副本，須於大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前送達本公司的總辦事處，地址為香港港灣道6-8號瑞安中心34樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票。
- (3) 上述普通決議案將以投票方式表決。