

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 於 廣 州 番 禺 項 目 的 100% 權 益

董事會宣佈，於二零一三年二月二十八日，本公司的全資附屬公司建裕與(其中包括)買方(為獨立第三方)訂立股權轉讓協議。根據股權轉讓協議，買方同意以現金總額人民幣300,000,000元(相等於約370,700,000港元)(可予調整)(i)購買本集團於目標集團的100%實益權益；及(ii)償付目標集團欠付本集團及一名獨立第三方的負債。

目標集團的主要資產為廣州番禺項目。

由於就出售事項根據上市規則第14.07條而計算出的其中一項適用百分比率高於5%但低於25%，出售事項構成本公司一項須予披露交易，故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。

緒 言

董事會宣佈，於二零一三年二月二十八日，本公司的全資附屬公司建裕與(其中包括)買方(為獨立第三方)就出售事項訂立股權轉讓協議。

股權轉讓協議

日期

二零一三年二月二十八日

股權轉讓協議的訂約方

賣方：(1) 建裕，本公司的全資附屬公司及銷售股份的持有人

(2) 黎先生，代表佳國持有項目公司5%股權的持有人

買方：(3) 買方一，銷售股份的買方

(4) 買方二，項目公司5%股權(由黎先生代表佳國持有)的買方

經作出一切合理查詢後據董事所知、所悉及所信，買方及其各自的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。

主題事項

買方將按股權轉讓協議的條款及條件(i)購買本集團於目標集團的100%實益權益；及(ii)償付目標集團欠付本集團及一名獨立第三方的負債。

目標集團的主要資產為位於中國廣州市番禺區市橋鎮橋興大道935-965號的廣州番禺項目，總佔地面積為27,156平方米。

出售事項的付款

買方就出售事項向本集團已作出及將作出的付款總額為人民幣300,000,000元(相等於約370,700,000港元)(可予調整)，該金額包括以下各項：

(a) 人民幣75,900,000元(相等於約93,800,000港元)為向買方出售本集團於目標集團的100%實益權益的代價，買方須按以下方式向本集團支付該代價：

- (i) 於簽立股權轉讓協議時支付按金人民幣30,000,000元(相等於約37,100,000港元)；
 - (ii) 於完成時支付人民幣40,900,000元(相等於約50,500,000港元)；及
 - (iii) 於完成後及項目公司的5%股權轉讓(由黎先生轉讓予買方二)獲相關中國政府部門登記後，支付人民幣5,000,000元(相等於約6,200,000港元)；
- (b) 人民幣90,000,000元(相等於約111,200,000港元)由買方二於簽立股權轉讓協議後及在完成前向項目公司支付，以就廣州番禺項目償付部份欠付相關中國政府部門的尚欠土地出讓金，而尚欠土地出讓金的餘額則由本集團以內部資源償付；及
- (c) 人民幣134,100,000元(相等於約165,700,000港元)由買方於完成時向本集團支付，以償付目標集團欠付本集團的無抵押負債。

就出售事項支付的現金總額人民幣300,000,000元(相等於約370,700,000港元)須根據股權轉讓協議的條款參照目標集團於完成日期的未經審核綜合賬目所列的其他資產及負債價值的最終數額而予以調整。據本公司的最佳估計，有關調整將不會超過人民幣500,000元(相等於約617,700港元)及將不會導致出售事項在上市規則第14章項下的分類有所變動。

向買方出售本集團於目標集團的100%實益權益的代價人民幣75,900,000元(相等於約93,800,000港元)乃建裕與買方按一般商業條款經公平磋商並計及目標集團的綜合未經審核資產淨值(經參照中國廣州市可資比較土地交易的現行市值)後釐定。就償付目標集團欠付本集團及一名獨立第三方的負債而支付的金額人民幣224,100,000元(相等於約276,900,000港元)乃按實際欠付金額釐定。

完成

完成須待(其中包括)建裕已促使項目公司於股權轉讓協議簽訂日期後60日內就廣州番禺項目向相關中國政府部門償付尚欠土地出讓金、相關逾期付款及契稅後，方可作實。

出售事項將於所有條件達成後第15個營業日完成。

出售事項完成後，本集團將不再擁有目標集團任何權益，而目標集團將不再為本公司的附屬公司。

有關目標集團的進一步資料

於二零一二年十二月三十一日，目標集團的未經審核綜合資產值約為人民幣264,800,000元(相等於約327,200,000港元)。目標集團於緊接股權轉讓協議前兩個財政年度的未經審核虧損淨額(除稅及非經常性項目前以及除稅及非經常性項目後)如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年 (人民幣)	二零一二年 (人民幣)
除稅及非經常性項目前虧損淨額	2,900,000元 (相等於約 3,600,000港元)	4,800,000元 (相等於約 5,900,000港元)
除稅及非經常性項目後虧損淨額	2,900,000元 (相等於約 3,600,000港元)	4,800,000元 (相等於約 5,900,000港元)

出售事項產生的收益估計約為人民幣30,000,000元（相等於約37,100,000港元），為(i)買方的付款總額人民幣300,000,000元（相等於約370,700,000港元）與(ii)目標集團的估計資產淨值、目標集團欠付本集團的無抵押負債以及出售事項的相關交易成本及其他開支的總額的差額。

進行出售事項的理由及裨益以及所得款項用途

董事認為，出售事項使本集團有機會變現其於項目公司的投資以獲取收益約人民幣30,000,000元（相等於約37,100,000港元）。出售事項經扣除交易成本及開支後的所得款項淨額約人民幣129,500,000元（相等於約160,000,000港元）將作本集團的一般營運資金用途。

董事認為，股權轉讓協議的條款乃正常商業條款，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

由於就出售事項根據上市規則第14.07條而計算出的其中一項適用百分比率高於5%但低於25%，出售事項構成本公司一項須予披露交易，故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、建築及水泥業務的投資。建裕為本公司的全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

買方一的主要業務為投資控股。

買方二的主要業務為房地產開發。

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：

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港及中國的持牌銀行一般營業的日子(星期日或公眾假期除外)
「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)
「完成」	指	根據股權轉讓協議完成出售事項
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據股權轉讓協議的條款向買方出售本集團於目標集團的100%實益權益，並償付目標集團欠付本集團及一名獨立第三方的負債
「股權轉讓協議」	指	建裕、黎先生及買方就出售事項於二零一三年二月二十八日訂立的股權轉讓協議
「Gifted Leader」	指	Gifted Leader Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，持有佳國全部已發行股本
「佳國」	指	佳國控股有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為Gifted Leader的全資附屬公司，於本公佈刊發日期持有項目公司的100%實益權益
「本集團」	指	本公司及其附屬公司(就本公佈而言，不包括目標集團)

「廣州番禺項目」	指	位於中國廣州市番禺區市橋鎮橋興大道935-965號的工業用地，總佔地面積27,156平方米，該用地已獲相關中國政府部門批准轉作商業用途，總樓面面積為73,846平方米，惟須待所有尚欠土地出讓金獲償付後方可作實
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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
「黎先生」	指	黎橋梓先生，其透過合約安排於本公佈刊發日期代表佳國持有項目公司5%的股權
「尚欠土地出讓金」	指	人民幣98,100,000元（相等於約121,200,000港元）
「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）
「項目公司」	指	廣州市番禺廣鋁實業有限公司，一間根據中國法律成立的公司，其(i)95%股權由佳國持有及(ii)5%股權由黎先生代表佳國持有，為廣州番禺項目項下用地的唯一擁有人
「買方一」	指	Nimble Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「買方二」	指	廣州敏宇房地產有限公司，一間根據中國法律成立的公司
「買方」	指	買方一及買方二

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售股份」	指	Gifted Leader面值1.00美元的1股普通股，於本公佈刊發日期為Gifted Leader的全部已發行股本
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標集團」	指	Gifted Leader、佳國及項目公司的統稱
「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，為本公司的全資附屬公司
「%」	指	百分比

就本公佈而言及僅供說明用途，港元乃按1港元兌人民幣0.80941元的匯率換算為人民幣。並不表示任何人民幣金額已經或可按上述匯率或任何其他匯率兌換。

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，二零一三年二月二十八日

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