

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)

## 須予披露交易

出售雅泉有限公司的股份權益  
及授出賣出選擇權

及

## 關連交易

有關出售雅泉有限公司的股份權益  
的銷售代理服務

董事會欣然宣佈，於2014年1月23日，賣方(為本公司的間接全資附屬公司，現時持有目標公司51%的股份權益)與買方訂立買賣協議，當中(i)賣方同意出售而買方同意收購銷售股份(佔目標公司43.53%的股份權益，並附有權利獲分配目標公司30%的可分配利潤)，代價為銷售股份的面值，即43.53美元(相等於約337港元)；及(ii)買方同意促使其聯屬公司向項目公司提供委託貸款人民幣664,700,000元(相等於約844,200,000港元)，惟受買賣協議的條款及條件規限。

買賣協議僅會於賣方在簽署買賣協議該日後90日內完成收購現有股東持有的目標公司49%的股份權益(即回購)後方告生效。根據現有股東協議，倘就提早償還現有股東貸款取得現有股東的同意，賣方在向現有股東悉數償還現有股東貸款後有權按面值作出回購。本公司將在進行回購時遵守上市規則的適用規定。

目標公司的主要資產是透過項目公司間接持有成都項目的投資。於完成(其將於回購完成後發生)後，本集團將擁有目標公司56.47%的股份權益(附有權利獲分配目標公司70%的可分配利潤)。

買方根據股東協議將享有選擇權(即賣出選擇權)，可要求本集團購買所有(但非部份)銷售股份並償還委託貸款的尚欠金額連其應計利息(如有)。

由於就出售事項及授出賣出選擇權按上市規則第14.07條而分別計算出的若干適用百分比率高於5%但低於25%，出售事項及授出賣出選擇權均構成本公司的須予披露交易，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。

出售事項乃透過ViCap(作為本公司的銷售代理)安排，ViCap將根據代理服務協議按交易金額的1%收取成功費。

由於ViCap由黃月良先生(為非執行董事並因此屬上市公司層面的關連人士)全資擁有，故訂立代理服務協議以委聘ViCap提供銷售代理服務構成本公司的一項關連交易。由於就本公司在代理服務協議項下須支付予ViCap的費用按上市規則第14.07條而計算出的若干適用百分比率高於0.1%但低於5%，故本公司須就該項關連交易遵守上市規則第14A章有關申報及公佈的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## 緒言

董事會欣然宣佈，於2014年1月23日，賣方(為本公司的間接全資附屬公司，現時持有目標公司51%的股份權益)與買方訂立買賣協議，其主要條款及條件載列於下文。

## 買賣協議

### 日期

2014年1月23日

### 訂約方

- (1) 賣方：瑞安中華匯地產有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，現時持有目標公司51%的股份權益
- (2) 買方：融曦香港投資管理有限公司

經作出一切合理查詢後據董事所知、所悉及所信，買方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。

### 先決條件

買賣協議僅會於賣方在簽署買賣協議該日後90日內完成回購後方告生效。根據現有股東協議，倘就提早償還現有股東貸款取得現有股東的同意，賣方在向現有股東悉數償還現有股東貸款後有權按面值作出回購。本公司將在進行回購時遵守上市規則的適用規定。

## 有關事項

根據買賣協議的條款及條件，賣方同意出售而買方同意收購銷售股份(佔目標公司43.53%的股份權益，並附有權利獲分配目標公司30%的可分配利潤)，代價為銷售股份的面值，即43.53美元(相等於約337港元)，將由買方於完成日期向賣方支付。買方亦同意促使其聯屬公司於完成日期前(作為其中一項條件)透過一間獨立金融機構向項目公司提供委託貸款人民幣664,700,000元(相等於約844,200,000港元)。

買方根據買賣協議須支付的交易金額由賣方與買方經公平磋商並參考成都項目的市值而釐定。

## 完成

出售事項須待下列條件(為部份條件)於2014年7月31日或以前獲達成後方告完成：

- (1) 買方已向項目公司提供委託貸款；及
- (2) 已簽訂股東協議。

根據買賣協議的條款，完成將於所有條件獲達成或豁免該日後的第五個營業日或訂約方協定的其他日期發生。

於完成(其將於回購完成後發生)後，本集團將擁有目標公司56.47%的股份權益(附有權利獲分配目標公司70%的可分配利潤)，而其將繼續於本集團的財務報表內列作合營企業入賬。

## 股東協議

根據買賣協議，本公司及賣方須於委託貸款協議(在買賣協議生效日期起計五個營業日內)簽訂時與(其中包括)目標集團各成員公司及買方訂立股東協議，以規管目標集團的管理及營運。倘完成並未於2014年7月31日或以前發生，則股東協議將不會生效。股東協議的主要條款載列於下文。

## 董事會組成

目標集團各成員公司的董事會將由五名董事組成。賣方將有權提名三名董事，而買方將有權提名兩名董事。目標集團各成員公司的董事會主席將由賣方提名的董事擔任。

## 股東貸款

根據股東協議的條款，目標集團欠付賣方的尚欠股東貸款的利息將按年利率10.75%計算(根據現有股東協議賣方收取的利息現時按實際年利率14%計算)。賣方可(惟並無責任)按相同利率向項目公司提供任何額外股東貸款。

買方須於完成前向項目公司提供委託貸款人民幣664,700,000元(相等於約844,200,000港元)，利息按年利率10.75%計算。根據委託貸款協議的條款，委託貸款須以(i)項目公司於成都項目的土地使用權及該項目的在建工程；及(ii) Lancewood持有的項目公司全部股權(如未能於指定時間內完成有關股權的質押登記，則以 Giroverse 持有的 Lancewood 全部股權)作抵押。

## 顧問服務

賣方及一間由買方委派的公司(為獨立於本公司及其關連人士的第三方)就發展成都項目將向項目公司提供為期三年的顧問服務，年度費用分別為人民幣4,000,000元(相等於約5,000,000港元)及人民幣3,000,000元(相等於約4,000,000港元)。本集團乃於一般及日常業務過程中提供該等顧問服務。

## 股本

於完成後，由賣方持有的所有目標公司股份將重新分類為「A」股股份，而由買方持有的所有目標公司股份將重新分類為「B」股股份。

## 利潤分配

根據股東協議償還及／或結清有關貸款及其他款項後，賣方(作為「A」股股份持有人)及買方(作為「B」股股份持有人)將分別按照70%及30%的比例享有權利獲分配目標公司的可分配利潤。

## 賣出選擇權

買方將享有賣出選擇權，於下列情形發生時可酌情行使該選擇權以要求本集團購回所有(但非部份)銷售股份並償還委託貸款的尚欠金額連其應計利息(如有)：

- (1) 成都項目的95%可銷售面積已經出售；
- (2) 完成後的第30個月；或
- (3) 發生委託貸款的任何相關違約事件，但項目公司並未在合理時間內採取任何改正或補救行動且就委託貸款所提供的抵押的執行措施並未展開。

就上文第(1)及(2)項而言，倘已悉數償還委託貸款，賣出選擇權的價格將相等於目標集團的市場資產淨值的30%；倘尚未悉數償還委託貸款，則賣出選擇權的價格將相等於(i)目標集團的市場資產淨值的30%或(ii)委託貸款的尚欠金額連其應計利息(以較高者為準)。

就上文第(3)項而言，賣出選擇權的價格將相等於買方持有的銷售股份的面值及委託貸款的任何尚欠金額連其應計利息的總和。

## 與 ViCap 訂立的代理服務協議

### 日期

2014年1月23日

### 訂約方

(1) 本公司

(2) ViCap (由非執行董事黃月良先生全資擁有)，作為銷售代理

### 有關事項

ViCap將擔任本公司的非獨家銷售代理，以物色目標公司的任何潛在買家並管理相關聯繫，ViCap將按買家支付的交易總額的1%收取成功費。按買方根據買賣協議須支付的交易金額計算，本公司須向ViCap支付成功費約人民幣6,600,000元(相等於約8,400,000港元)，其20%已於簽訂買賣協議時支付，而餘下款項須於完成時支付。

代理服務協議的條款及成功費的金額乃按獨立第三方於市場上提供類似銷售代理服務的收費基準而釐定。董事(包括所有獨立非執行董事)認為代理服務協議的條款屬公平合理，而簽訂該協議乃符合本公司及其股東的整體利益。

鑒於上文所述黃月良先生的利益，黃月良先生已於董事會就訂立代理服務協議及買賣協議所通過的相關決議案中放棄投票。

## 目標集團的財務資料

於2013年11月30日，目標集團的未經審計綜合資產淨值約為人民幣46,600,000元（相等於約59,200,000港元）。

截至2011年12月31日止財政年度，目標集團的除稅及非經常性項目前以及除稅及非經常性項目後的經審計綜合溢利均約為人民幣23,200,000元（相等於約29,500,000港元）。

截至2012年12月31日止財政年度，目標集團的除稅及非經常性項目前以及除稅及非經常性項目後的經審計綜合虧損均約為人民幣1,200,000元（相等於約1,500,000港元）。

## 對本集團的財務影響

本集團就出售事項將錄得虧損約人民幣60,000,000元（相等於約76,200,000港元），即(i)交易金額；與(ii)於完成日期本集團於目標集團的投資的43.53%估計賬面值以及出售事項所產生的交易成本兩者的差額。該虧損主要是由於本集團於2011年向現有股東出售目標集團49%的權益時，就其於目標集團的51%保留投資曾於綜合收益表中確認157,000,000港元的公平值增加，導致本集團於目標集團的投資賬面值相應增加所致。

## 進行出售事項的理由及裨益

目標公司的主要資產是透過項目公司持有成都項目的投資。項目公司為成都項目的唯一擁有人。成都項目為一項位於中國四川省成都市名為瑞安·城中匯的在建工程房地產項目，將發展成為多用途物業，包括住宅、服務式公寓、商業零售、辦公室及停車位。

本公司獲悉現有股東有意退出成都項目。因此，本公司擬於悉數償還現有股東貸款後（須待現有股東同意提早還款）根據現有股東協議行使回購權，而與另一名合營夥伴繼續發展成都項目。本集團於目標集團將保留大多數權益以參與成都項目的發展。



計及委託貸款，從出售事項將獲取款項約人民幣664,700,000元(相等於約844,200,000港元)，其將作本集團營運資金用途。

董事(包括所有獨立非執行董事)認為交易文件的條款乃一般商業條款，屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

## 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。

買方主要從事資產管理以及投資顧問業務。

目標公司為一間投資控股公司，主要透過項目公司發展成都項目。

## 上市規則的涵義

由於就出售事項及授出賣出選擇權按上市規則第14.07條而分別計算出的若干適用百分比率高於5%但低於25%，出售事項及授出賣出選擇權均構成本公司的須予披露交易，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。

由於ViCap由黃月良先生(為非執行董事並因此屬上市公司層面的關連人士)全資擁有，故訂立代理服務協議以委聘ViCap提供銷售代理服務構成本公司的一項關連交易。由於就本公司在代理服務協議項下須支付予ViCap的費用按上市規則第14.07條而計算出的若干適用百分比率高於0.1%但低於5%，故本公司須就該項關連交易遵守上市規則第14A章有關申報及公佈的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## 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：

「代理服務協議」	指	本公司與 ViCap 於 2014 年 1 月 23 日訂立的代理服務協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	於香港及英屬處女群島的銀行一般營業的日子(星期六、星期日及公眾假期除外)
「回購」	指	收購現有股東持有的目標公司 49% 的股份權益
「成都項目」	指	一項位於中國四川省成都市金牛區解放北路一段名為瑞安·城中匯的在建工程房地產項目，淨佔地面積約 57,400 平方米，將發展成為多用途物業，包括住宅、服務式公寓、商業零售、辦公室及停車位
「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	完成出售事項
「條件」	指	買賣協議的條件
「關連人士」及 「附屬公司」	指	各自具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議出售銷售股份

「委託貸款」	指	由買方的聯屬公司透過一間獨立金融機構向項目公司提供的委託貸款，金額為人民幣664,700,000元（相等於約844,200,000港元）
「現有股東」	指	目標公司的現有股東（賣方除外），即Perfectfit Limited，為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目標公司49%的股份權益
「現有股東協議」	指	賣方、現有股東與目標公司於2011年6月17日訂立的現有股東協議（經不時補充）
「現有股東貸款」	指	目標集團欠付現有股東的尚欠股東貸款連應計利息
「Giroverse」	指	Giroverse Corporation，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為Lancewood的直接控股公司
「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
「Lancewood」	指	Lancewood Enterprises Limited，一間於香港註冊成立的有限公司，為項目公司的直接控股公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「黃月良先生」	指	非執行董事黃月良先生
「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）

「項目公司」	指	成都翔龍房地產有限公司，一間根據中國法律成立的外商獨資企業，為目標公司的間接全資附屬公司及成都項目的唯一擁有人
「買方」	指	融曦香港投資管理有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司
「賣出選擇權」	指	可由買方根據股東協議酌情行使的選擇權，以要求本集團購買所有(但非部份)銷售股份並償還委託貸款的尚欠金額連其應計利息(如有)
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「買賣協議」	指	買方與賣方就出售事項於2014年1月23日訂立的買賣協議
「銷售股份」	指	於完成日期目標公司已發行股本中每股面值0.01美元的4,353股普通股，相當於目標公司43.53%的股份權益；
「股東協議」	指	將由(其中包括)本公司、賣方、目標集團各成員公司與買方根據買賣協議就目標集團的管理及營運而訂立的股東協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	雅泉有限公司，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由本公司間接擁有51%的合營企業，並為Giroverse的控股公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司(包括Giroverse、Lancewood及項目公司)

「交易金額」	指	買方根據買賣協議須支付的交易總額，即人民幣664,700,000元(相等於約844,200,000港元)，包括銷售股份的代價及委託貸款的金額
「交易文件」	指	買賣協議、股東協議及在買賣協議項下擬訂立的其他文件
「美元」	指	美元，美利堅合眾國的法定貨幣
「賣方」	指	瑞安中華匯地產有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，於本公佈刊發日期持有目標公司51%的股份權益
「ViCap」	指	V I Capital Management Limited，一間於香港註冊成立的有限公司，由黃月良先生全資擁有
「%」	指	百分比

就本公佈而言及僅供說明用途，人民幣按人民幣1元兌1.27港元的匯率換算為港元，美元按1美元兌7.75港元的匯率換算為港元，並不代表任何人民幣或美元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  
副主席兼董事總經理  
蔡玉強

香港，2014年1月23日

於本公佈刊發日期，執行董事為羅康瑞先生、蔡玉強先生及黃福霖先生；非執行董事為黃月良先生及黃勤道先生；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)