

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)

關 連 交 易

出售銀達有限公司

及

出售銀達有限公司所附帶產生的期權轉讓  
及相關的進一步協議

董事會欣然宣佈，於2014年4月17日，建裕(為本公司的全資附屬公司，持有目標公司的64.7%股份權益)及Needham(持有目標公司餘下的35.3%股份權益)(統稱為賣方)與(其中包括)買方訂立買賣協議，據此，(i)賣方同意出售而買方同意購買銷售股份，即目標公司的全部已發行股本；及(ii)賣方同意轉讓而買方同意承擔境外股東貸款，總代價為人民幣264,300,000元(相等於約333,300,000港元)。

目標公司的主要資產為附有權利收購卓優的全部已發行股本(須受本公佈「進一步協議」一節所載的若干條款及條件規限)的期權，而卓優則間接擁有武清項目二期。

Needham 為本公司主要股東 Penta 的聯繫人，故彼為本公司層面的關連人士，因此，出售事項根據上市規則第 14A.13(1)(b) 條構成本公司的關連交易。由於就出售事項按上市規則第 14.07 條而計算出的若干適用百分比率高於 0.1% 但低於 5%，本公司須就出售事項遵守上市規則第 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。

根據與(其中包括)授出期權相關的總目協議，本集團控制卓優董事會大部份成員，因此，卓優就上市規則而言為本公司的附屬公司。貴欣(為目標公司所享有的期權的授予者)現時持有卓優的全部已發行股本，因此，彼亦為卓優的主要股東，故於附屬公司層面為本公司的關連人士。

出售事項涉及轉讓由貴欣授予的期權，而根據上市規則第 14A.70(3) 條，期權將被當作已行使處理並構成本公司一項關連交易。由於就上市規則第 14.07 條而計算出的若干適用百分比率高於 1% 但低於 5%，本公司須就出售事項所附帶產生的期權轉讓遵守上市規則第 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。

於 2014 年 4 月 17 日，為有助進行出售事項，目標公司與貴欣訂立進一步協議。根據進一步協議，在完成發生的條件下，貴欣同意以現金代價約人民幣 14,500,000 元(相等於約 18,300,000 港元)(即期權價格)(其中包括)修訂總目協議項下的 15% 期權的行使期及行使價。期權價格須於完成時支付予貴欣，而該款項根據買賣協議將由買方承擔。

與貴欣訂立進一步協議亦構成本公司一項關連交易。由於按上市規則第 14.07 條而計算出的適用百分比率低於上市規則第 14A.31(2) 條所載的最低豁免限額，故此項關連交易獲豁免遵守上市規則第 14A 章有關申報、公佈及獨立股東批准的規定。

## 買賣協議

### 日期

2014年4月17日

### 訂約方

賣方 : (1) 建裕(為本公司的全資附屬公司，現時持有目標公司的64.7%股份權益)

(2) Needham (現時持有目標公司餘下的35.3%股份權益)

買方 : 勝翔有限公司

賣方擔保人 : 本公司，作為賣方於買賣協議項下責任的擔保人

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。Needham為本公司主要股東Penta的聯繫人，故彼於本公佈刊發日期為本公司的關連人士。

### 有關事項

根據買賣協議的條款及條件，(i) 賣方同意出售而買方同意購買銷售股份，即目標公司的全部已發行股本；及(ii) 賣方同意轉讓而買方同意承擔境外股東貸款。

目標公司的主要資產為附有權利收購卓優全部已發行股本(須受下文「進一步協議」一節所載的若干條款及條件規限)的期權，而卓優則間接擁有武清項目二期。

## 代價及支付條款

出售事項的代價為人民幣264,300,000元(相等於約333,300,000港元)，當中人民幣171,100,000元(相等於約215,800,000港元)須支付予建裕及人民幣93,200,000元(相等於約117,500,000港元)須支付予Needham，上述付款安排乃按建裕及Needham各自於目標公司的股份權益比例、目標集團分別欠付彼等的境外股東貸款及欠付建裕的聯屬公司的境內貸款以及其他欠款的實際金額(於買賣協議簽訂當日合共約人民幣155,200,000元，相等於約195,700,000港元)而作出。

代價經買賣雙方公平磋商，並根據(其中包括)武清項目二期項下土地的協定價格，經扣減目標集團須支付予貴欣及其聯屬公司的期權價格以及境內和境外股東貸款的總額(根據買賣協議於完成時將由買方承擔)而釐定。

代價將按下列方式以現金支付：

- (i) 於簽訂買賣協議時，買方須向賣方支付人民幣62,600,000元(相等於約78,900,000港元)作為定金；及
- (ii) 於完成時，買方須向賣方(或按其指示)支付代價的餘額約人民幣201,700,000元(相等於約254,300,000港元)。

## 完成

出售事項的完成須受(其中包括)下列的條件所規限：

- (i) 武清項目二期項下土地的實際狀況於買賣協議簽訂當日及完成日期均無重大改變；
- (ii) 於買賣協議簽訂當日至完成日期的期間並無出現重大不利影響；及
- (iii) 解除武清項目二期項下土地現時附有的產權負擔。

預期完成將於2014年4月末發生，惟無論如何不得遲於2014年5月15日(除非買賣雙方另行協定延長外)。

完成後，本集團將不再持有目標公司的任何股份權益，而目標公司將不再於本集團的財務報表內被列作合營企業入賬。

## 終止

倘條件未能達成或發生不可抗力事件(包括但不限於任何天災、戰爭、公敵行為及罷工)而造成重大不利影響，任何一方均可終止買賣協議。倘買賣協議被終止，定金將退回買方，惟終止的理由為買方未能根據買賣協議的條款完成出售事項則除外。

倘買賣協議由於(i)賣方未能根據買賣協議的條款完成出售事項；或(ii)上文「完成」一節所載條件未獲達成(惟任何因買方的行為導致武清項目二期項下土地的實際狀況改變及任何非因賣方的行為(或遺漏行為)而產生的重大不利影響除外)而被終止，賣方除退回定金外，將向買方支付一筆相等於定金的款項作為違約金。

根據買賣協議的條款，賣方於買賣協議項下共同及個別負責的任何債務及責任須由建裕承擔64.7%及由Needham承擔35.3%。

## 進一步協議

貴欣根據總目協議授予目標公司期權，據此(其中包括)：

- (i) 85% 期權(期權價格為人民幣217,900,000元(相等於約274,800,000港元)，已由目標公司悉數支付)可由目標公司按零行使價隨時行使，以收購卓優的85%股份權益；及
- (ii) 15% 期權可由目標公司於15% 期權行使期(尚未開始)內按15% 行使價行使，以收購卓優的15% 股份權益。

於2014年4月17日，為有助進行出售事項，目標公司與貴欣訂立進一步協議。根據進一步協議，在完成發生的條件下，並以現金代價約人民幣14,500,000元(相等於約18,300,000港元)(即期權價格)，貴欣同意(其中包括)：

- (i) 15% 期權的行使期將於完成日期後的任何時間開始；
- (ii) 15% 行使價將修訂為美金1,000元(相等於約7,757港元)；及
- (iii) 終止各訂約方於總目協議項下的若干條款及責任，包括授予貴欣可由其酌情行使以向目標公司出售卓優的15% 股份權益的期權。

期權價格由買方與貴欣根據(其中包括)武清項目二期項下土地的協定價格(與於買賣協議下該土地的協定價格相同)的15% 而釐定，並由買方根據買賣協議於完成時承擔。目標集團須償還其欠付貴欣及其聯屬公司的所有未償還境內／境外股東貸款，該等款項亦須由買方根據買賣協議於完成時承擔。

董事(包括獨立非執行董事)認為，進一步協議的條款屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

### **有關目標集團的資料**

於2013年12月31日，目標集團的未經審計綜合資產淨值約為人民幣29,800,000元(相等於約37,600,000港元)。

由2012年8月13日(即目標公司的註冊成立日期)至2012年12月31日期間，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淨額均約為人民幣600,000元(相等於約800,000港元)。

截至2013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及除稅及非經常性項目後的未經審計綜合虧損淨額約為人民幣12,400,000元(相等於約15,600,000港元)。

### **出售事項的理由及裨益以及所得款項用途**

董事認為，出售事項為本集團提供機會，讓其於現有市況下以可獲取的最佳價值變現於武清項目二期的投資，作為實行本公司物業組合的策略性變現計劃的一部份。

本集團將就出售事項錄得收益約人民幣18,000,000元(相等於約22,700,000港元)，即(i)本集團應收代價；與(ii)本集團於目標集團投資的賬面值以及出售事項的相關交易成本及開支兩者之間的差額。

出售事項的所得款項淨額約為人民幣166,000,000元(相等於約209,300,000港元)(經扣除交易成本及開支)，將作本集團的一般營運資金用途。

董事認為，出售事項的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。

據本公司作出一切合理查詢後所知，買方的主要業務為投資控股。

## 上市規則的涵義

Needham為本公司主要股東Penta的聯繫人，故彼為本公司層面的關連人士，因此，出售事項根據上市規則第14A.13(1)(b)條構成本公司的關連交易。由於就出售事項按上市規則第14.07條而計算出的若干適用百分比率高於0.1%但低於5%，本公司就出售事項須遵守上市規則第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。

根據與(其中包括)授出期權相關的總目協議，本集團控制卓優董事會大部份成員，因此，卓優就上市規則而言為本公司的附屬公司。貴欣(為目標公司所享有的期權的授予者)現時持有卓優的全部已發行股本，因此，彼亦為卓優的主要股東，故於附屬公司層面為本公司的關連人士。

出售事項涉及轉讓由貴欣授予的期權，而根據上市規則第14A.70(3)條，期權將被當作已行使處理並構成本公司一項關連交易。由於就上市規則第14.07條而計算出的若干適用百分比率高於1%但低於5%，本公司須就出售事項所附帶產生的期權轉讓遵守上市規則第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。



與貴欣訂立進一步協議亦構成本公司一項關連交易。由於按上市規則第14.07條而計算出的適用百分比率低於上市規則第14A.31(2)條所載的最低豁免限額，故此項關連交易獲豁免遵守上市規則第14A章有關申報、公佈及獨立股東批准的規定。

由於並無董事於買賣協議或進一步協議中擁有任何重大利益，故概無董事須就批准該等協議而通過的董事會決議案放棄投票。

## 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：

「15%行使價」	指	目標公司在行使15%期權時應向貴欣支付的價格，為(i)約人民幣3,300,000元(相等於約4,200,000港元)；及(ii)15%的卓優股份權益的公平市值(由目標公司及貴欣根據總目協議的條款委任的獨立估值師所釐定)的較高者
「15%期權」	指	可由目標公司根據總目協議酌情行使的期權，以向貴欣收購卓優的15%股份權益
「15%期權行使期」	指	(i)獲得有關建設武清項目二期的所有必備中國證照後或根據中國法律及法規遵守轉讓武清項目二期的土地使用權的限制後(以較後者為準)12個月後首日起計12個月期間，但無論如何不得遲於獲得上述中國證照後36個月；或(ii)於貴欣違反總目協議的若干條文的任何時候

「85% 期權」	指	可由目標公司根據總目協議在毋須支付進一步款項下酌情行使的期權，以向貴欣收購卓優的85%股份權益
「聯繫人」、 「關連人士」、 「附屬公司」及 「主要股東」	指	各自具有上市規則賦予該詞的涵義
「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，其間接擁有武清項目二期
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	於香港及中國持牌銀行一般營業的日子(星期六、星期日或於香港或中國的公眾假期除外)
「買方」	指	勝翔有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「完成」	指	完成出售事項
「完成日期」	指	完成發生的日期，不得遲於2014年5月15日(除非買賣雙方另行協定延長外)
「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)
「條件」	指	買賣協議內的條件
「代價」	指	出售事項的總代價，為人民幣264,300,000元(相等於約333,300,000港元)

「定金」	指	於簽訂買賣協議時由買方支付予賣方的定金人民幣 62,600,000 元(相等於約 78,900,000 港元)
「董事」	指	本公司的董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議出售銷售股份並轉讓境外股東貸款
「貴欣」	指	貴欣有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，於本公佈刊發日期持有卓優的全部已發行股本
「進一步協議」	指	目標公司與貴欣於 2014 年 4 月 17 日為補充總目協議而訂立的進一步協議
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「總目協議」	指	目標公司與貴欣於 2012 年 9 月 21 日就於卓優進行若干投資(其中包括由貴欣授出期權)所訂立的總目協議
「重大不利影響」	指	任何構成違反賣方於買賣協議所作出的任何聲明及保證且對目標集團的財務狀況、業務或資產(在整體考慮下)產生嚴重不利的影響或情況
「Needham」	指	Needham Fortune Ltd.，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為 Penta 的聯繫人

「境外股東貸款」	指	由目標公司向賣方借入於完成時尚未償還的所有無抵押免息境外人民幣貸款，當中結欠建裕的金額於買賣協議簽訂當日為人民幣5,600,000元(相等於約7,100,000港元)，而結欠Needham的金額於買賣協議簽訂當日則為人民幣87,600,000元(相等於約110,500,000港元)
「期權價格」	指	目標公司按進一步協議須支付的現金代價約人民幣14,500,000元(相等於約18,300,000港元)，根據買賣協議於完成時由買方承擔
「期權」	指	85%期權及15%期權的統稱
「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
「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)
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	賣方、買方與本公司(作為賣方的擔保人)於2014年4月17日就出售事項而訂立的買賣協議
「銷售股份」	指	目標公司已發行股本中1,000股每股面值1.00美元的普通股，即目標公司的全部已發行股本
「賣方」	指	建裕及Needham
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「目標公司」	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附屬公司(就上市規則而言)，但在本集團的財務報表中列作合營企業入賬
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「美元」	指	美元，美利堅合眾國的法定貨幣
「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
「武清項目二期」	指	位於中國天津市武清區一塊識別為地段「2011-280」總面積約為79,991平方米的用地，擬發展作住宅項目
「%」	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1.261港元的匯率換算為港元，美元按1美元兌7.757港元的匯率換算為港元。概不表示任何人民幣金額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4月17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

網站：[www.socam.com](http://www.socam.com)