

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)

**終止出售雅泉有限公司 43.53% 股份權益的協議**

**及**

**須予披露交易**

**出售雅泉有限公司 19% 股份權益及授出賣出選擇權**

謹此提述本公司於2014年1月23日就(其中包括)賣方(為本公司的間接全資附屬公司，現時持有目標公司的全部股份權益)根據前買賣協議向前買方出售目標公司43.53%的股份權益而刊發的公佈。

由於前買方將無法安排向項目公司提供人民幣664,700,000元(相等於約837,500,000港元)的委託貸款(此為一項完成前買賣協議的條件)，賣方與前買方於2014年6月26日訂立終止契據，雙方協定終止前買賣協議項下擬進行的所有交易。

此外，於2014年6月26日，賣方與新買方訂立新買賣協議，當中賣方同意出售而新買方同意收購銷售股份(佔目標公司19%的股份權益)，代價為銷售股份的面值19美元(相等於約147港元)，惟受新買賣協議的條款及條件規限。

就訂立新買賣協議及按此，

- (1) 新買方與目標公司於2014年6月26日訂立股東貸款協議，據此，新買方同意於完成時以定期貸款融資的方式向目標公司提供本金總額達48,760,000美元（相等於約377,900,000港元）的股東貸款；及
- (2) 就目標集團事務的管理及營運，新買方、賣方、本公司及目標公司於2014年6月26日訂立股東協議，當中(i)賣方同意向新買方授出選擇權（即賣出選擇權）以要求賣方購入所有銷售股份及尚欠股東貸款連應計利息；及(ii)新買方同意向賣方授出選擇權（即買入選擇權）以要求新買方向賣方出售所有銷售股份，惟受股東協議的條款及條件規限。股東協議須待完成後方告生效。

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。

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。

## 終止契據

謹此提述本公司於2014年1月23日就（其中包括）賣方（為本公司的間接全資附屬公司）根據前買賣協議向前買方出售目標公司43.53%的股份權益而刊發的公佈。

由於前買方將無法安排向項目公司提供人民幣664,700,000元（相等於約837,500,000港元）的委託貸款（此為一項完成前買賣協議的條件），賣方與前買方於2014年6月26日訂立終止契據，雙方協定終止前買賣協議項下擬進行的所有交易。

## 新買賣協議

### 日期

2014年6月26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，現時持有目標公司的全部股份權益
- (2) 新買方：輝順有限公司

經作出一切合理查詢後據董事所知、所悉及所信，新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。

### 有關事項

根據新買賣協議的條款及條件，賣方同意出售而新買方同意收購銷售股份(佔目標公司19%的股份權益)，代價為銷售股份的面值19美元(相等於約147港元)，將於完成時由新買方向賣方支付。此外，新買方同意於完成時以定期貸款融資的方式向目標公司提供本金總額達48,760,000美元(相等於約377,900,000港元)的股東貸款。

新買方於新買賣協議項下須支付的交易金額由賣方與新買方經公平磋商並參考成都項目的市值而釐定。

### 完成

出售事項須待新買方以定期貸款融資的方式向目標公司提供股東貸款後方告完成。預計完成將於2014年6月30日或之前發生。

於完成後，本集團將擁有目標公司81%的股份權益，而其將於本集團的財務報表內繼續被列作合營企業入賬。

## 股東協議

於2014年6月26日，新買方、賣方、本公司及目標公司訂立股東協議，以規管目標集團事務的管理及營運。股東協議須待完成後方告生效。股東協議的主要條款載列如下。

### 董事會組成及法定人數

目標集團各成員公司的董事會最多由五名董事組成。賣方將有權提名四名董事，而新買方(倘其仍然持有目標公司的股份)將有權提名一名董事。

目標集團各成員公司的董事會會議的法定人數最少為三名董事，而其中一名須為由新買方委任的董事(倘股東貸款尚未全部償還)。

### 股東貸款

根據股東貸款協議，新買方將以定期貸款融資的方式向目標公司提供股東貸款。股東貸款將按年利率13%計息，利息須於提款日起計每六個月支付。本集團不時向目標集團授出或將授出的股東貸款亦以相同利率計息。

根據股東貸款協議的條款，股東貸款須按下列時間表償還：

- (1) 股東貸款的20% (即9,752,000美元(相等於約75,580,000港元))於提款日一週年屆滿當日償還；
- (2) 股東貸款的40% (即19,504,000美元(相等於約151,160,000港元))於提款日兩週年屆滿當日償還；及
- (3) 股東貸款的餘下金額(即19,504,000美元(相等於約151,160,000港元))於提款日後30個月屆滿當日償還。

此外，(i)倘目標公司於股東貸款協議所載各預定日期未能達成成都項目的銷售目標，則目標公司須預先償還股東貸款的6.5%；及(ii)目標公司亦須將其於提款日一週年屆滿之前、當日或之後就任何欠付其的貸款所收取的金額於提款日一週年屆滿當日或之後用作預先償還股東貸款。

### 分派次序及利潤分配

賣方與新買方有權在目標公司按以下次序優先作出(其中包括)下列付款後根據彼等各自於目標公司的股權比例進行分派：支付目標集團產生的所有成本及開支並償還其就發展及建設成都項目而取得的境內銀行貸款的任何尚欠款項(連應計利息)；償還任何尚欠股東貸款連應計利息；及償還任何欠付賣方的股東貸款連應計利息。

### 賣出選擇權

賣方將向新買方授出選擇權，新買方於(其中包括)下列情況發生時可酌情行使該選擇權以要求賣方購入所有銷售股份及尚欠股東貸款連應計利息(「賣出選擇權」)：

- (1) 發生觸發事件，包括任何重大違反股東協議；賣方的控制權有所轉變或羅康瑞先生(執行董事兼本公司主席)不再為本公司的單一最大股東；在股東貸款協議或目標集團為其一方的任何其他貸款協議項下發生違約事件；本公司的股份不再於聯交所上市；任何訴訟、仲裁或行政程序已被提出而預計其可能會對賣方及／或目標集團產生重大不利影響；或於本公司與新買方訂立的任何其他協議項下本公司未能遵守其責任；
- (2) 自股東協議日期起計第30個月屆滿；或
- (3) 成都項目的75%(按總樓面面積計算)已出售或預售。

就上文第(1)項而言，賣出選擇權的行使價將相等於19美元(相等於約147港元)另加股東貸款尚欠本金額連應計利息，再加上目標公司在股東貸款倘於此時償還而根據股東貸款協議須支付的任何預先還款費用。

就上文第(2)及(3)項而言，賣出選擇權的行使價將相等於下列兩者中的較高金額：  
(a) 19美元(相等於約147港元)另加股東貸款尚欠本金額連應計利息；及(b)目標集團綜合資產淨值的公平市值(將按股東協議的條款釐定)的19%另加股東貸款尚欠本金額連應計利息。

賣方於賣出選擇權的付款責任不會超過82,000,000美元(相等於約635,500,000港元)，須以賣方於目標公司的81%股份權益按固定法定抵押形式作擔保，為期十年或直至賣方於賣出選擇權的付款責任獲解除為止(以較早者為準)。

### **買入選擇權**

於股東貸款悉數償還後，賣方可酌情行使選擇權按下列兩者中的較高價格要求新買方向其出售所有銷售股份(「買入選擇權」)，惟受本公司在上市規則下將須遵守的任何相關規定(如適用)所規限：

- (1) 目標集團綜合資產淨值的公平市值(將按股東協議的條款釐定)的19%；及
- (2) 新買方於目標集團總投資額年回報率15%。

## 目標集團的財務資料

於2014年5月31日，目標集團的未經審計綜合資產淨值約為人民幣22,800,000元（相等於約28,700,000港元）。

截至2012年12月31日止的財政年度，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）。

截至2013年12月31日止的財政年度，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12,700,000元（相等於約16,000,000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30,000,000元（相等於約38,000,000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19%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年向一名獨立第三方出售目標集團49%的權益時，就其於目標集團的51%保留權益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。

## 訂立終止契據及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。

據前買方向賣方表示，在中國當前充滿挑戰的銀行貸款環境下，其將無法安排向項目公司提供人民幣664,700,000元（相等於約837,500,000港元）的委託貸款（此為一項完成前買賣協議的條件）。因此，賣方及前買方協定訂立終止契據以終止前買賣協議項下擬進行的所有交易。



同時，本公司與新買方進行磋商，其有意參與發展成都項目並按項目的估值(與出售該項目予前買方所按估值相約)投入交易金額。董事認為出售事項為本集團提供機會以變現其於成都項目的部份投資，另一方面可保留其於目標公司的大多數股份權益以分享該項目未來的成果。

計及股東貸款，本集團從出售事項將獲取約48,760,000美元(相等於約377,900,000港元)的款項，將作本集團的營運資金用途。

ViCap(由非執行董事黃月良先生全資擁有)就訂立交易文件向新買方提供若干服務，包括引薦本公司及賣方予新買方、促進賣方與新買方之間的磋商以及作為彼等的普遍溝通渠道以促成訂立並落實交易文件項下擬進行的交易。就上述ViCap所提供的服務，新買方同意向ViCap支付最高達609,500美元(相等於約4,700,000港元)的費用。

鑒於上述黃月良先生的利益，黃月良先生已於董事會就訂立交易文件所通過的相關決議案放棄投票。

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。

新買方為一間投資控股公司。

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。

於完成後，新買方將持有目標公司 19% 的股份權益而因此成為本公司的關連人士。根據上市規則第 14A 章，倘賣方行使買入選擇權，將構成本公司一項關連交易。根據上市規則第 14 章，賣方行使買入選擇權亦可能構成本公司一項須予公佈的交易。本公司將於適當時遵守上市規則的相關規定。

## 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：

「董事會」	指	董事會
「買入選擇權」	指	具有本公佈「買入選擇權」一節賦予該詞的涵義
「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

「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	根據新買賣協議的條款出售銷售股份
「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(經不時修訂)
「黃月良先生」	指	非執行董事黃月良先生
「羅康瑞先生」	指	執行董事兼本公司主席羅康瑞先生
「新買方」	指	輝順有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「新買賣協議」	指	賣方與新買方就出售事項於2014年6月26日訂立的買賣協議
「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)

「前買方」	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
「前買賣協議」	指	賣方與前買方就出售目標公司43.53%的股份權益於2014年1月23日訂立的買賣協議
「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
「賣出選擇權」	指	具有本公佈「賣出選擇權」一節賦予該詞的涵義
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「銷售股份」	指	目標公司已發行股本中每股面值0.01美元的1,900股普通股，於本公佈刊發日期相當於目標公司19%的股份權益
「股東貸款」	指	由新買方根據股東貸款協議以定期貸款融資的方式向目標公司提供本金總額達48,760,000美元(相等於約377,900,000港元)的股東貸款
「股東貸款協議」	指	新買方與目標公司根據股東協議就股東貸款於2014年6月26日訂立的股東貸款協議
「股東協議」	指	新買方、賣方、本公司及目標公司就目標集團事務的管理及營運於2014年6月26日訂立的股東協議
「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，於本公佈刊發日期由賣方全資擁有並為 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)
「定期貸款融資」	指	新買方將向目標公司提供本金總額達 48,760,000 美元(相等於約 377,900,000 港元)的定期貸款融資，以作股東貸款
「終止契據」	指	賣方與前買方就終止前買賣協議項下擬進行的所有交易於 2014 年 6 月 26 日訂立的終止契據
「交易金額」	指	新買方根據新買賣協議須支付的交易總額，即約 48,760,000 美元(相等於約 377,900,000 港元)，包括銷售股份的代價及股東貸款的金額
「交易文件」	指	新買賣協議、股東協議、股東貸款協議及其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
「提款日」	指	股東貸款可供目標公司提取的日期
「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的全部股份權益

「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1.26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6月26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)