

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)

## 非常重大的出售事項

有條件出售Lafarge Shui On Cement Limited的45%股份權益

及

關連交易

委聘諮詢服務

### 出售事項

董事會宣佈，於2015年3月3日，賣方(為本公司的間接全資附屬公司)及本公司與買方及拉法基瑞安水泥訂立買賣協議，據此，受(其中包括)拉法基與Holcim Ltd.成功完成其計劃合併的條件所規限，賣方同意出售而買方同意收購拉法基瑞安水泥銷售股份(佔拉法基瑞安水泥已發行股本的45%)，現金代價約為25.53億港元，將於完成時支付。

拉法基瑞安水泥(透過其附屬公司)主要於中國從事水泥業務。除於南京一間小型水泥粉磨廠外，本集團於拉法基瑞安水泥的權益為本集團於中國水泥業務的唯一投資。

由於就出售事項按上市規則第14.07條計算出的若干適用百分比率超過75%，出售事項構成本公司一項非常重大的出售事項，故本公司須遵守上市規則第14章有關申報、公佈及股東批准的規定。

一份載有(其中包括)出售事項的詳情及股東特別大會通告的通函將儘快寄發予股東。由於本公司需要時間按上市規則的要求編製資料以供載入通函，預期該通函將於2015年5月29日或之前寄發予股東。

出售事項須待條件獲達成方會完成，其中包括出售事項獲股東的批准及**Holcim Ltd.**與拉法基成功完成其計劃合併(將透過**Holcim Ltd.**就拉法基所有餘下股份提出公開要約的方式進行)。因此，出售事項並不一定可以實行，故股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

#### 委聘諮詢服務

於2015年3月3日，本公司與ViCap訂立諮詢協議以正式委任ViCap為本公司顧問，就出售本集團於拉法基瑞安水泥的權益提供諮詢服務。根據諮詢協議，本公司須向ViCap支付一筆諮詢費，金額相等於出售事項代價的1%。按買方於買賣協議項下須支付的代價，本公司根據諮詢協議的條款於完成後須向ViCap支付諮詢費約2,550萬港元。

ViCap為一間由黃月良先生(於過去12個月內曾為非執行董事並因此屬上市公司層面的關連人士)全資擁有的公司，故訂立諮詢協議構成本公司一項關連交易。由於就諮詢協議項下須支付予ViCap的諮詢費按上市規則第14.07條計算出的若干適用百分比率超過0.1%但低於5%，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。

## 出售事項

董事會宣佈，於2015年3月3日，賣方(為本公司的間接全資附屬公司)及本公司與買方及拉法基瑞安水泥就出售事項訂立買賣協議。

## 買賣協議

### 日期

2015年3月3日

### 訂約方

- (1) 賣方(即冠榮控股有限公司)，於本公佈刊發日期持有拉法基瑞安水泥已發行股本的45%；
- (2) 本公司；
- (3) 買方(即Financiere Lafarge)，於本公佈刊發日期持有拉法基瑞安水泥已發行股本的55%；及
- (4) 拉法基瑞安水泥。

賣方為本公司的間接全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

買方為拉法基的全資附屬公司，其為全球建築材料商的領導者之一，並於水泥、石料及混凝土業界中佔據前列位置。

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為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

## 有關事項

根據買賣協議，受下述的條件所規限，賣方同意出售而買方同意收購拉法基瑞安水泥銷售股份(佔拉法基瑞安水泥已發行股本的45%，為本集團持有其的全部權益)。

除於南京一間小型水泥粉磨廠外，本集團於拉法基瑞安水泥的權益為本集團於中國水泥業務的唯一投資。

## 代價及支付條款

代價約為 25.53 億港元，將於完成時以現金支付。代價乃經本公司與買方公平磋商並參考本集團於 2014 年 12 月 31 日的未經審核綜合財務報表所載本集團於拉法基瑞安水泥所持權益的賬面值約 31.47 億港元及應佔拉法基瑞安水泥的累計其他全面收益約 7.67 億港元（主要為本集團歷年來投資拉法基瑞安水泥而產生的外匯收益）而釐定，且考慮以下因素：

- (a) 退出中國水泥業務乃本公司的整體業務策略；
- (b) 經參攷拉法基瑞安水泥的賬面淨值、近期市場交易中按每噸水泥產量計的企業價值、不同股票分析師於可供公眾查閱的分析報告中所提供的若干中國／香港上市水泥公司的預計市場估值以及拉法基瑞安水泥各個水泥廠房的估計變現淨值（經計及相關廠房的貸款淨額及拉法基瑞安水泥於其所持的股權）對拉法基瑞安水泥的企業價值作出的估計；及
- (c) 拉法基瑞安水泥為一間合營公司，而本集團僅持有其 45% 的權益，須遵守合營協議中所載的各項限制。

## 條件

完成須待以下條件獲達成方會進行：

- (a) 於 2015 年 6 月 30 日或之前，本公司已根據上市規則就買賣協議及其項下擬進行的交易取得股東批准；
- (b) 拉法基與 Holcim Ltd. 就合併於 2014 年 7 月 7 日所訂立的協議並無被終止；及
- (c) 於 2016 年 3 月 31 日中午前，Holcim Ltd. 已根據 General Regulations of the Autorité des Marchés Financiers 及 Rules of Euronext Paris 就拉法基的股份成功完成要約收購。

倘任何條件並無於上述的相關日期及時間或之前獲達成，則買賣協議將即時終止。

拉法基於2014年4月7日宣佈，Holcim Ltd.就拉法基的股份提出要約收購，惟須待若干條件(包括取得Holcim Ltd.的股東批准)獲達成方會進行，預期合併將於2015年上半年完成。經作出一切合理查詢後據董事所知、所悉及所信，於本公佈刊發日期，該要約收購並未向Autorité des Marchés Financiers備案，故尚未獲提出。

經作出一切合理查詢後據董事所知、所悉及所信，Holcim Ltd.及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

## 完成

完成須於所有條件獲達成之日後第30個曆日或賣方與買方書面協定的其他日期進行。

於完成後，本公司將不再持有拉法基瑞安水泥的任何股份權益，但根據合營協議的規定，本公司在其後三年仍受限制，不能於中國若干地區(即四川、重慶、雲南及貴州)從事與拉法基瑞安水泥有競爭的水泥業務。

## 於完成後的責任

根據買賣協議，買方於完成後在合理可行情況下須儘快(且在任何情況下不得遲於完成後六個月)促使拉法基瑞安水泥及其附屬公司的名稱、縮寫或商標概無包含或提述「Shui On」或「瑞安」。

## 拉法基瑞安水泥的資料

拉法基瑞安水泥由拉法基及本公司透過合併彼等於中國的水泥業務在2005年成立，其55%及45%權益分別由買方及賣方擁有。

拉法基瑞安水泥(透過其附屬公司)主要於中國西南地區從事水泥生產及分銷業務，其持有四川雙馬水泥股份有限公司(一間於深圳證券交易所上市的公司(股份代號：000935.SZ)，主要於中國四川從事水泥業務)約69.3%的權益。於2014年12月31日，拉法基瑞安水泥的總年產量約3,200萬噸。

以下載列拉法基瑞安水泥截至2013年12月31日及2014年12月31日止兩個年度的若干綜合財務資料概要：

	2014年 (未經審核)		2013年 (經審核)	
	人民幣 百萬元	相等於約 百萬港元	人民幣 百萬元	相等於約 百萬港元
淨虧損				
(除稅及非經常性項目前)	(368.5)	(466.2)	(408.6)	(516.9)
淨虧損				
(除稅及非經常性項目後)	(514.8)	(651.2)	(491.1)	(621.2)

於2014年12月31日，拉法基瑞安水泥的未經審核綜合資產淨值約為人民幣47.97億元(相等於約60.68億港元)。

## 對本集團的財務影響及所得款項用途

本集團就出售事項預期錄得收益約1.03億港元，即(i)代價；與(ii)本集團於2014年12月31日於拉法基瑞安水泥的未經審核投資賬面值約31.47億港元(經計及於2014年12月31日應佔拉法基瑞安水泥的未經審核累計其他全面收益約7.67億港元)以及出售事項所涉及的費用及開支約7,000萬港元的差額。

股東應注意，上文所載的財務影響僅供參考，其須根據本集團在完成當日於拉法基瑞安水泥的投資賬面值方可確定。

本集團擬將出售事項所得款項淨額約24.83億港元(經扣除交易成本及開支)主要用以減少銀行貸款並作一般營運資金用途。所得款項淨額的具體分配將視乎當時信貸市場環境下可獲重續、延期或再融資的銀行貸款比例而定。

### **進行出售事項的理由及裨益**

誠如本公司2013年年報所披露，本集團一直致力實現退出於拉法基瑞安水泥投資的策略。出售事項成功體現本集團退出於拉法基瑞安水泥投資的計劃，同時亦構成本公司資產變現的整體策略的重要部份，這將對本集團的現金流及財務狀況提供正面貢獻。

於出售事項完成後，本公司將繼續進行其房地產資產的變現計劃，並將重點重新投放於建築業務，在香港政府近期宣佈的大規模公共房屋計劃下爭取建築工程的機遇。自本公司於1997年成立以來，建築業務一直為本公司的一項主要業務，其附屬公司為參予香港公共房屋項目及樓宇工程的主要承包商，過往三年的每年營業額為40至50億港元。

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

### **上市規則的涵義**

由於就出售事項按上市規則第14.07條計算出的若干適用百分比率超過75%，出售事項構成本公司一項非常重大的出售事項，故本公司須遵守上市規則第14章有關申報、公佈及股東批准的規定。

一份載有(其中包括)出售事項的詳情及股東特別大會通告的通函將儘快寄發予股東。由於本公司需要時間按上市規則的要求編製資料以供載入通函，預期該通函將於2015年5月29日或之前寄發予股東。

出售事項須待條件獲達成方會完成，其中包括出售事項獲股東的批准及Holcim Ltd.與拉法基成功完成其計劃合併(將透過Holcim Ltd.就拉法基所有餘下股份提出公開要約的方式進行)。因此，出售事項並不一定可以實行，故股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

## 委聘諮詢服務

### 諮詢協議

日期

2015年3月3日

訂約方

- (1) 本公司；及
- (2) ViCap，一間由黃月良先生(為前非執行董事)全資擁有的公司，其主要業務為就企業及業務收購、合併、出售及融資提供諮詢及中介服務。

### 有關事項

本公司與ViCap訂立諮詢協議以正式委任ViCap為本公司顧問，就出售本集團於拉法基瑞安水泥的權益以非獨家形式提供諮詢服務，包括(但不限於)以下服務：

- (a) 就實行本集團退出於拉法基瑞安水泥的權益的路向提供意見；
- (b) 協助本集團出售於拉法基瑞安水泥的權益予潛在買家，包括拉法基；



- (c) 建議出售策略以及協調及協助本集團與潛在買家進行磋商；
- (d) 就評估出售的條款及條件提供意見及協助；
- (e) 協助審閱及落實出售的約束性協議；及
- (f) 協助審閱及準備所有需要的文件、批文及相關事宜以完成出售。

## 任期

ViCap 於簽訂諮詢協議以接受委聘之日正式獲委任，而其任期將會於以下較早時間結束：(i) 本集團完成出售拉法基瑞安水泥的權益；或(ii) 在本公司就是項出售訂立任何約束性協議前，本公司或 ViCap 任何一方發出至少一個月的事先書面通知以終止委任。

## 諮詢費

就上文所載 ViCap 所提供的諮詢服務，本公司須向 ViCap 支付一筆諮詢費，金額相等於本集團出售於拉法基瑞安水泥的權益的代價的 1%。諮詢費須於是項出售完成後 3 個營業日內支付予 ViCap。倘是項出售因任何不受本公司控制的原因而未能完成，ViCap 將不可享有任何諮詢費；然而，本公司或會酌情就 ViCap 於是項出售中作出的努力及工作向其支付不超過本公司原須支付的諮詢費金額作為獎勵，惟須經董事會(包括獨立非執行董事)的批准。由於諮詢費原則上應僅按成功基準支付，故預期向 ViCap 酌情支付的金額並不重大。

根據買方於買賣協議項下須支付的代價，本公司根據諮詢協議的條款於完成後須向 ViCap 支付諮詢費約 2,550 萬港元。

諮詢費乃按市場上獨立第三方就提供同類諮詢服務所收取的費用標準釐定，並計及黃月良先生(其全資擁有 ViCap)的專業知識及經驗。

## **委聘諮詢服務的理由及裨益**

黃月良先生(為前非執行董事)以非獨家形式受任負責就出售本集團於拉法基瑞安水泥的股權與潛在買家(包括拉法基)磋商，尋求最佳可得的價格及其他出售條款。本公司為正式委任ViCap為顧問以提供該等服務，故與ViCap(為由黃月良先生全資擁有的公司)簽訂諮詢協議。於簽訂買賣協議後，ViCap將繼續協助監察拉法基與Holcim Ltd.的計劃合併進度、與拉法基協商以落實執行買賣協議，以及審閱及準備所有需要的文件、批文及相關事宜以完成出售事項。

追索於2004及2005年，黃月良先生(當時為執行董事及本公司行政總裁)負責領導與拉法基進行磋商，使拉法基與本公司在中國的水泥業務得以成功合併，在2005年成立拉法基瑞安水泥這合營公司。其與拉法基的高級管理層保持值得信賴的業務關係。因此，董事認為，透過ViCap委聘黃月良先生提供上述的諮詢服務能促使本集團成功完成退出於拉法基瑞安水泥投資的計劃，而這構成本公司資產變現整體計劃的重要部份。

董事(包括獨立非執行董事)認為，諮詢協議的條款屬公平合理，且其項下的交易乃按一般商務條款於本集團的日常業務中進行，並符合本公司及股東的整體利益。

## **上市規則的涵義**

ViCap為一間由黃月良先生(於過去12個月內曾為非執行董事並因此屬上市公司層面的關連人士)全資擁有的公司，故訂立諮詢協議構成本公司一項關連交易。由於就諮詢協議項下須支付予ViCap的諮詢費按上市規則第14.07條計算出的若干適用百分比率超過0.1%但低於5%，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。

由於並無董事於諮詢協議及其項下的交易中擁有重大利益，故並無董事須就董事會批准諮詢協議的決議案放棄投票。

## 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。

## 釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「關連人士」及 「附屬公司」	指	各自具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	於香港、中國及巴黎的銀行一般營業的日子(星期六或星期日除外)
「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	完成出售事項
「條件」	指	於買賣協議所載完成的先決條件
「代價」	指	出售事項的代價(即約 25.53 億港元)
「諮詢協議」	指	本公司與 ViCap 於 2015 年 3 月 3 日訂立的諮詢委聘函以正式委任 ViCap 為本公司顧問，就出售本集團於拉法基瑞安水泥的權益提供諮詢服務

「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議向買方出售拉法基瑞安水泥銷售股份
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港的法定貨幣，港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「合營協議」	指	(i)本公司；(ii)賣方；(iii)買方；與(iv)拉法基瑞安水泥於2005年8月11日訂立的合營協議及所有該等訂約方就拉法基瑞安水泥訂立的任何其他協議(經不時補充及修訂)
「拉法基」	指	Lafarge S.A.，買方的母公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「拉法基瑞安水泥」	指	Lafarge Shui On Cement Limited (前稱為Lafarge Holdings Hong Kong Limited)，一間於香港註冊成立的有限公司
「拉法基瑞安水泥銷售股份」	指	拉法基瑞安水泥已發行股本中的940,139股普通股，為本集團於其所持的45%全部股份權益
「黃月良先生」	指	黃月良先生，為前非執行董事
「中國」	指	中華人民共和國(就本公佈而言，不包括香港、台灣及中華人民共和國澳門特別行政區)
「買方」	指	Financiere Lafarge，一間於法國註冊成立的有限公司，為拉法基的全資附屬公司，於本公佈刊發日期持有拉法基瑞安水泥已發行股本的55%

「人民幣」	指	中國的法定貨幣，人民幣
「買賣協議」	指	(i) 賣方；(ii) 本公司；(iii) 買方；與(iv) 拉法基瑞安水泥就出售事項於2015年3月3日訂立的買賣協議
「賣方」	指	冠榮控股有限公司，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拉法基瑞安水泥已發行股本的45%
「股東特別大會」	指	本公司就考慮及批准(如適當)買賣協議而舉行的股東特別大會
「股東」	指	本公司已發行股本中的普通股持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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1.265港元的匯率換算為港元，並不代表任何人民幣金額已經或可以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  
副主席兼董事總經理  
蔡玉強

香港，2015年3月3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；非執行董事為黃勤道先生及曾國泰先生；而獨立非執行董事為狄利思先生、李凱倫女士及陳棋昌先生。

\* 僅供識別

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