

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及債務股份代號：4518)

**主要交易**

**有條件收購武清項目及南京項目的權益**

董事會宣佈，於2017年9月7日聯交所交易時段後：

- (a) 本公司及建裕(為本公司的全資附屬公司)與(其中包括) CR賣方訂立CR買賣協議，據此，建裕同意收購而CR賣方同意出售CR股份(佔昶富已發行股本的50%)及CR股東貸款，總代價約為4,620,000歐元(相等於約42,340,000港元)；及
- (b) 本公司及建裕與(其中包括) WL賣方訂立WL買賣協議，據此，建裕同意收購而WL賣方同意出售WL股份(佔永立已發行股本的50%)及WL股東貸款，總代價約為32,040,000歐元(相等於約293,680,000港元)。

昶富的主要資產為附有權利收購武清項目90%權益的期權。

永立的主要資產為於南京項目的投資。

由於就收購事項按上市規則第14.07條而合併計算出的一項適用百分比率超過25%但低於100%，收購事項整體構成本公司一項主要交易，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)收購事項的詳情及股東特別大會通告的通函將盡快寄發予股東。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，預期通函將於2017年10月13日或之前寄發予股東。

須待(其中包括)取得所須股東批准方會完成收購事項。因此，收購事項並不一定可以實行，故證券持有人及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 緒言

董事會宣佈，於2017年9月7日聯交所交易時段後，本公司及建裕與(其中包括)CR賣方及WL賣方就收購事項訂立買賣協議。

## 買賣協議

### I. CR買賣協議

#### 日期

2017年9月7日

#### 訂約方

1. 本公司；
2. 建裕，為本公司的全資附屬公司，其於本公佈刊發日期持有昶富50%的股份權益，作為CR股份及CR股東貸款的買方；
3. 昶富，就上市規則而言為本公司的附屬公司；
4. CR賣方，為SOTAN Fund的全資附屬公司，其於本公佈刊發日期持有昶富餘下50%的股份權益，作為CR股份及CR股東貸款的賣方；

5. 第三方投資者I，為SOTAN Fund的主要股東，其持有該基金約57.09%的權益；及
6. 第三方投資者II，為SOTAN Fund的主要股東，其持有該基金約42.81%的權益。

除下文「一般資料」一節所載資料外，經作出一切合理查詢後據董事所知、所悉及所信，CR賣方、第三方投資者I、第三方投資者II及彼等各自的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CR買賣協議，建裕同意收購而CR賣方同意出售CR股份(佔昶富已發行股本的50%)及CR股東貸款。

昶富為一間投資控股公司，其主要資產為附有權利收購武清項目90%權益的期權。武清項目為一項位於中國天津市武清區名為「天津威尼都」的房地產開發項目，總樓面面積約為98,000平方米。該項目第一期已於2014年完成，為設有充滿意式風格街道的零售商場。該項目第二期及第三期現正開發中，預計於2019年完成。

### 代價及支付條款

CR代價約為4,620,000歐元(相等於約42,340,000港元)，包括：

- (i) CR股份的代價0.85歐元(相等於約7.79港元)；及
- (ii) CR股東貸款的代價約4,620,000歐元(相等於約42,340,000港元)。

建裕須於CR完成時以現金付清CR代價。本集團擬以其內部資源及可動用的銀行融資為CR收購事項提供資金。

CR代價乃由本公司與SOTAN Fund經公平磋商並參考(i)昶富於2017年6月30日的資產淨值；(ii)該等與武清項目可資比較的物業的公平市值；及(iii)武清區物業市場的增長潛力而釐定。

## II. WL 買賣協議

日期

2017年9月7日

訂約方

1. 本公司；
2. 建裕，為本公司的全資附屬公司，其於本公佈刊發日期持有永立50%的股份權益，作為WL股份及WL股東貸款的買方；
3. 永立，就上市規則而言為本公司的附屬公司；
4. WL賣方，為SOTAN Fund的全資附屬公司，其於本公佈刊發日期持有永立餘下50%的股份權益，作為WL股份及WL股東貸款的賣方；
5. 第三方投資者I；及
6. 第三方投資者II。

除下文「一般資料」一節所載資料外，經作出一切合理查詢後據董事所知、所悉及所信，WL賣方、第三方投資者I、第三方投資者II及彼等各自的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WL買賣協議，建裕同意收購而WL賣方同意出售WL股份(佔永立已發行股本的50%)及WL股東貸款。

永立為一間投資控股公司，其主要資產為於南京項目的投資。南京項目為一項位於中國南京市江寧區名為「南京瑞安·翠湖山」的房地產開發項目，可發展總樓面面積約為134,000平方米。該發展項目提供獨特的低密度公寓，並附設花園和露台，坐擁湖邊景緻。預期該項目於完成時將共設有344棟別墅。該項目第一期已於2017年1月完成，餘下數期預計於2019年完成。該項目第一期大部份別墅現已售出並交付予買家。

## 代價及支付條款

WL代價約為32,040,000歐元(相等於約293,680,000港元)，包括：

- (i) WL股份的代價約1,170,000歐元(相等於約10,720,000港元)；及
- (ii) WL股東貸款的代價約30,870,000歐元(相等於約282,960,000港元)。

建裕須於WL完成時以現金付清WL代價。本集團擬以其內部資源及可動用銀行融資為WL收購事項提供資金。

WL代價乃由本公司與SOTAN Fund經公平磋商並參考(i)永立於2017年6月30日的資產淨值；及(ii)該等與南京項目可資比較的物業的公平市值而釐定。

## III. 條件及完成收購事項

須待(其中包括)下列條件獲達成方會完成收購事項：

- (i) 本公司根據上市規則的規定就買賣協議及其項下擬進行的交易取得股東批准；及
- (ii) 該份由瑞安建業資產管理(香港)有限公司、SOTAN GP I, Limited及SOTAN Fund於2011年2月28日就SOTAN Fund的管理及營運而訂立的資產管理協議予以終止。

此外，CR收購事項及WL收購事項各自的完成乃以相互為條件，兩者均須同步完成。

預計於2017年11月6日或之前或由買賣協議訂約方書面協定的較後日期(但無論如何不遲於2017年12月31日)完成收購事項。

完成收購事項後，昶富及永立均將成為本公司的全資附屬公司，而本公司將分別透過昶富及永立擁有武清項目及南京項目90%及100%的權益。

## 昶富及永立的財務資料

以下載列昶富截至2015年12月31日及2016年12月31日止兩個年度的若干經審核綜合財務資料概要：

	2016年		2015年	
	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)	(332.51)	(386.04)	(121.30)	(140.83)
淨虧損(除稅及 非經常性項目後)	(294.48)	(341.89)	(114.49)	(132.92)

於2017年6月30日，昶富的未經審核綜合淨負債(經扣除股東貸款)約為人民幣264,890,000元(相等於約307,540,000港元)。

以下載列永立截至2015年12月31日及2016年12月31日止兩個年度的若干經審核綜合財務資料概要：

	2016年		2015年	
	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)	(27.26)	(31.65)	(17.63)	(20.47)
淨虧損(除稅及 非經常性項目後)	(27.26)	(31.65)	(17.63)	(20.47)

於2017年6月30日，永立的未經審核綜合淨資產(經扣除股東貸款)約為人民幣63,060,000元(相等於約73,210,000港元)。

## 進行收購事項的理由及裨益

SOTAN Fund於2011年成立，該基金的一般合夥人由本公司持有75%權益的附屬公司SOTAN GP I, Limited擔任。於本公佈刊發日期，SOTAN Fund(作為有限合夥企業)分別由第三方投資者I、第三方投資者II及SOTAN GP I, Limited擁有約57.09%、42.81%及0.1%的權益。成立SOTAN Fund旨在與本集團按50:50的比例共同投資於由本集團於中國物色的特殊房地產項目。於本公佈刊發日期，武清項目及南京項目為該基金與本集團共同投資的僅有項目。

SOTAN Fund的存活期於2017年2月屆滿，而第三方投資者I及第三方投資者II(為該基金的有限合夥人)均擬退出武清項目及南京項目以變現彼等的投資。為避免該等項目的管理及運營於未來受到不必要的干擾及可能須以非常規的方式清算該等項目而使項目的價值遭受損毀並令本集團產生虧損，本公司認為進行收購事項實屬可取。本公司亦認為，收購事項將為本集團提供機會以鞏固其於昶富及永立的股權，從而使本集團可更靈活管理該等項目，並可讓本集團透過優化武清項目全面捕捉該項目零售物業的市場潛力，以及掌握該兩個項目尚未開發地塊的發展潛力，盡力為相關物業資產創造更高的未來出售價值。

董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議乃按一般商務條款訂立，其條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

根據上市規則第14A.09條，第三方投資者I及第三方投資者II均非本公司的關連人士，儘管彼等為SOTAN Fund(乃本公司的非重大附屬公司)的主要股東。因此，收購事項在上市規則第14A章下並不構成本公司的關連交易。

然而，由於就收購事項按上市規則第14.07條而合併計算出的一項適用百分比率超過25%但低於100%，收購事項整體構成本公司一項主要交易，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。

概無董事於收購事項中擁有任何重大權益，亦無任何董事須就董事會批准收購事項的決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)收購事項的詳情及股東特別大會通告的通函將盡快寄發予股東。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，預期通函將於2017年10月13日或之前寄發予股東。

須待(其中包括)取得所須股東批准方會完成收購事項。因此，收購事項並不一定可以實行，故證券持有人及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 一般資料

本集團主要於中國從事房地產開發及投資以及資產管理，並於香港及澳門從事建築業務。

建裕為本公司的全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

據本公司於作出合理查詢後所知，CR賣方及WL賣方均為投資控股公司，彼等為SOTAN Fund的全資附屬公司，而本公司於SOTAN Fund僅持有0.075%的實際權益。然而，由於SOTAN Fund乃由本公司一間附屬公司(作為其一般合夥人)管理，故該基金以及CR賣方及WL賣方就上市規則而言均被視為本公司的附屬公司。

據本公司於作出合理查詢後所知，第三方投資者I為SOTAN Fund的有限合夥人之一，持有該基金約57.09%的權益，其主要業務為投資控股。

據本公司於作出合理查詢後所知，第三方投資者II為SOTAN Fund的有限合夥人之一，持有該基金約42.81%的權益，其主要業務為投資控股。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「收購事項」	指	CR收購事項及WL收購事項的統稱；
「董事會」	指	董事會；
「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)；
「關連人士」、 「附屬公司」及 「主要股東」	指	各自具有上市規則所賦予的涵義；
「昶富」	指	昶富有限公司，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，建裕及CR賣方各持有其50%的權益，其就上市規則而言為本公司的附屬公司，但於本集團的綜合財務報表內被列為合營企業入賬；
「CR收購事項」	指	根據CR買賣協議收購CR股份及CR股東貸款；
「CR完成」	指	根據CR買賣協議的條款完成CR收購事項；
「CR代價」	指	CR收購事項的總代價，即約4,620,000歐元(相等於約42,340,000港元)；

「CR買賣協議」	指	由本公司、建裕(作為買方)、昶富、CR賣方(作為賣方)、第三方投資者I及第三方投資者II於2017年9月7日就CR收購事項而訂立的買賣協議(經補充協議補充)；
「CR股份」	指	昶富一股面值1.00美元的普通股，佔昶富已發行股本的50%；
「CR股東貸款」	指	昶富於CR買賣協議訂立日期欠付CR賣方的免息無抵押股東貸款，約為人民幣117,560,000元及1,450,000美元(合共相等於約147,810,000港元)；
「CR賣方」	指	Fine Ace Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由SOTAN Fund全資擁有，就上市規則而言為本公司的附屬公司；
「董事」	指	本公司董事；
「歐元」	指	歐元區的法定貨幣歐元；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司的統稱；
「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；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區；

「南京項目」	指	位於中國南京市江寧區名為「南京瑞安·翠湖山」的房地產開發項目；
「期權」	指	昶富根據於2011年12月12日訂立的兩份總目協議就收購武清項目90%的權益可酌情行使的期權，行使時毋須進一步付款(進一步詳情載於本公司於2011年12月12日刊發的公佈內)；
「中國」	指	中華人民共和國(就本公佈而言，不包括香港、台灣及澳門)；
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣；
「買賣協議」	指	CR買賣協議及WL買賣協議的統稱；
「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；
「SOTAN Fund」、 「該基金」	指	SOTAN China Real Estate I, LP，一間於英國成立的有限合夥企業，旨在為於中國投資特殊房地產項目籌集資金；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「補充協議」	指	由本公司、建裕、CR賣方、WL賣方、第三方投資者I及第三方投資者II於2017年9月7日就買賣協議而訂立的補充協議；

「第三方投資者I」	指	第三方投資者，為SOTAN Fund的主要股東，其持有該基金約57.09%的權益；
「第三方投資者II」	指	第三方投資者，為SOTAN Fund的主要股東，其持有該基金約42.81%的權益；
「美元」	指	美國的法定貨幣美元；
「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；
「永立」	指	永立控股有限公司，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，建裕及WL賣方各持有其50%的權益，其就上市規則而言為本公司的附屬公司，但於本集團的綜合財務報表內被列為合營企業入賬；
「WL收購事項」	指	根據WL買賣協議收購WL股份及WL股東貸款；
「WL完成」	指	根據WL買賣協議的條款完成WL收購事項；
「WL代價」	指	WL收購事項的總代價，即約32,040,000歐元(相等於約293,680,000港元)；
「WL買賣協議」	指	由本公司、建裕(作為買方)、永立、WL賣方(作為賣方)、第三方投資者I及第三方投資者II於2017年9月7日就WL收購事項而訂立的買賣協議(經補充協議補充)；

「WL 股東貸款」	指	永立於WL買賣協議訂立日期欠付WL賣方的免息無抵押股東貸款，約為人民幣244,700,000元(相等於約284,100,000港元)；
「WL 股份」	指	永立50股每股面值1.00美元的普通股，佔永立已發行股本的50%；
「WL 賣方」	指	Rosy Opportunity Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由SOTAN Fund全資擁有，就上市規則而言為本公司的附屬公司；
「武清項目」	指	位於中國天津市武清區名為「天津威尼都」的房地產開發項目；及
「%」	指	百分比。

就本公佈而言，所用的匯率為1歐元兌9.166港元、1美元兌7.81港元及人民幣1元兌1.161港元，僅供說明用途，概不表示任何金額已經、可能已經或可以按上述匯率兌換。

承董事會命  
瑞安建業有限公司  
執行董事、行政總裁兼財務總裁  
黃月良

香港，2017年9月7日

於本公佈刊發日期，執行董事為羅康瑞先生及黃月良先生；非執行董事為曾國泰先生；而獨立非執行董事為李凱倫女士、陳棋昌先生及夏達臣先生。

\* 僅供識別

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