

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)

**非常重大的出售事項**

**有條件出售**  
**富岸集團有限公司**  
**28.20% 股份權益及相關貸款**

董事會宣佈，於2017年11月14日(於聯交所交易時段後)，明域(為本公司的全資附屬公司)及本公司與買方及億達訂立買賣協議，據此(i)明域有條件同意出售及促使出售，以及買方有條件同意收購銷售股份(佔富岸已發行股本的28.20%)、境外貸款及可轉讓境內債項；及(ii)買方有條件同意促使償還不可轉讓境內債項，交易總額為人民幣1,300,000,000元(相等於約1,532,700,000港元)。

富岸為一間投資控股公司，透過其附屬公司持有大連天地項目78%的權益，而大連天地項目餘下22%的權益由億達集團所持有。

由於就交易事項按上市規則第14.07條而計算出的一項適用百分比率超過75%，交易事項(包括就完成後延期付款的償付安排)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)交易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，預期通函將於2017年12月8日或之前寄發予股東。

完成須待(其中包括)取得所須股東批准方會進行。因此，交易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11月14日(於聯交所交易時段後)，明域(為本公司的全資附屬公司)及本公司與買方及億達就交易事項訂立買賣協議。

## 買賣協議

### 日期

2017年11月14日

### 訂約方

1. 明域，為本公司的全資附屬公司，其於本公佈刊發日期持有富岸28.20%的股份權益，作為賣方；
2. 萬盈國際有限公司，為億達的全資附屬公司，其於本公佈刊發日期持有富岸10.26%的股份權益，作為買方；
3. 本公司，作為買賣協議下明域責任的擔保人；及
4. 億達，作為買賣協議下買方責任的擔保人。

經作出一切合理查詢後據董事所知、所悉及所信，買方、億達及其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

根據買賣協議，(i)明域有條件同意出售及促使出售，以及買方有條件同意收購銷售股份(佔富岸已發行股本的28.20%)、境外貸款及可轉讓境內債項；及(ii)買方有條件同意促使償還不可轉讓境內債項。

## 交易總額及支付條款

交易總額(包含出售事項的代價及債項償還金額)合共人民幣1,300,000,000元(相等於約1,532,700,000港元)，其包括：

- (i) **出售事項的代價**：就出售事項應支付予明域的代價約人民幣1,201,640,000元(相等於約1,416,730,000港元)，包含：
  - (a) 銷售股份的代價人民幣1,460元(相等於約1,721港元)；
  - (b) 境外貸款的代價約人民幣743,000,000元(相等於約876,000,000港元)；及
  - (c) 可轉讓境內債項的代價約人民幣458,640,000元(相等於約540,730,000港元)；及
- (ii) **債項償還金額**：由富岸中國附屬公司以其自有營運資金向本集團償還不可轉讓境內債項的金額約人民幣98,360,000元(相等於約115,970,000港元)。

交易總額須由買方按以下方式以現金支付及償付，或促使支付及償付：

- (i) 於買賣協議日期前已支付的誠意金人民幣10,000,000元(相等於約11,790,000港元)會於簽訂買賣協議時轉化為按金；
- (ii) 餘下按金約人民幣131,370,000元(相等於約154,890,000港元)須於簽訂買賣協議後三個營業日內支付；

- (iii) (a) 金額約人民幣150,110,000元(相等於約176,980,000港元)；及(b) 金額最多約達人民幣32,060,000元(相等於約37,800,000港元)(惟受限於富岸中國附屬公司賬面可使用現金結餘)須於完成日期支付／償付；
- (iv) 金額約人民幣87,440,000元(相等於約103,090,000港元)須於2017年12月29日或之前支付／償付；及
- (v) 交易總額的餘額(即交易總額人民幣1,300,000,000元(相等於約1,532,700,000港元)扣減於完成日期或2017年12月29日(以較遲者為準)或之前已支付／償付的累計金額)須於完成日期後十二個月內支付／償付，其中須於完成日期後六個月內支付／償付的累計金額不得少於約人民幣737,440,000元(相等於約869,440,000港元)。

買方須就於完成日期交易總額尚欠餘款(「**延期付款**」)支付至實際付款日期止(包括首尾兩日)以5%的年利率按日計算的利息。利率乃經公平磋商並考慮類似安排的適用利率後而釐定。買方須於完成時向明域發出一份金額相等於銷售股份及境外貸款代價的尚欠餘款(「**出售事項境外代價餘款**」)並附上述利息的承付票作為擔保。於償付任何出售事項境外代價餘款(包括其應計利息)後，承付票下買方責任的相應金額應按比例予以扣減。於悉數支付出售事項境外代價餘款及其應計利息後，承付票將退還予買方。此外，買賣協議載有若干其他財務控制措施以保證延期付款的支付，包括富岸集團由新增貸款融資及出售其資產所得資金在若干情況下須存放於共同託管賬戶內及明域有權於富岸集團委任一名指定財務監督人員，直至及除非全部延期付款(包括其應計利息)獲償付。

交易總額乃由明域與買方經公平磋商並參考本集團於富岸集團(其持有大連天地項目78%的權益)的權益的賬面值以及本集團於富岸集團的累計現金投資成本而釐定，並已考慮以下因素：

- (i) 出售事項為本公司於中國資產變現策略的最後階段；及
- (ii) 大連天地項目為合營項目，而本集團(擁有其22%的實際權益)乃受合營協議列明的各項限制所規限。

### 條件

完成須待(其中包括)下列條件於最後期限或之前獲達成或(如適用)豁免方會進行：

- (i) 於完成日期或之前，富岸集團的物業(a)並未遭政府收回或徵用；(b)擁有權並無變動；及(c)並無產生產權負擔，而該等情況倘出現將會對富岸集團的物業構成重大不利影響；
- (ii) 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事項取得股東批准；
- (iii) 億達根據上市規則的規定就買賣協議及其項下擬進行的交易事項取得股東批准；
- (iv) 就於完成日期解除本集團為富岸集團的利益向若干金融機構所提供的公司擔保取得金融機構的同意；
- (v) 就富岸控制權變動取得金融機構的同意；
- (vi) 就解除本公司為富岸集團的利益以Mitsui為受益人所簽訂的公司擔保或就Mitsui於完成前退出大連天地項目的相關投資取得Mitsui的同意；及

(vii) 一間富岸中國附屬公司與一名獨立第三方就於大連天地項目的地塊上發展一間學校訂立補充協議。

## 完成

完成將於所有條件根據買賣協議獲達成或豁免(除上文第(ii) and (iii)段下的條件不能豁免外)之日後第二個營業日或於明域與買方書面協定的其他日期進行。

於本公佈刊發日期，富岸為本集團合營公司及於本集團財務報表內被視為本公司的聯營公司入賬。於完成後，本公司將不再持有富岸任何股份權益。

## 擔保

本公司同意就明域履行其於買賣協議下的所有責任向買方提供擔保，直至明域於買賣協議下的責任已全部完成。

億達已同意就買方履行其於買賣協議下的所有責任向明域提供擔保，直至買方於買賣協議下的責任已全部完成。

## 有關富岸集團的資料

富岸集團乃於2007年就開發及經營大連天地項目而成立，該項目為由本集團、瑞安房地產集團及億達集團聯合開發及經營的房地產開發及投資項目，為中國大連一項大型綜合發展項目，可發展總樓面面積預計約為三百萬平方米，包括軟件辦公樓、住宅、商業及零售物業、酒店及教育設施。

於本公佈刊發日期，富岸由本集團(透過明域)持有28.20%的權益、瑞安房地產集團(透過創域)持有61.54%的權益及億達集團(透過買方)持有10.26%的權益。富岸(透過其附屬公司)持有大連天地項目78%的權益，而大連天地項目餘下22%的權益由億達集團所持有。

以下載列富岸集團截至2015年12月31日及2016年12月31日止兩個年度的經審核財務資料概要：

	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)	(681.48)	(803.46)	(691.48)	(815.25)
淨虧損(除稅及 非經常性項目後)	(569.74)	(671.72)	(598.82)	(706.01)

於2017年6月30日，富岸集團的未經審核綜合權益總額(包括非控股股東權益)約為人民幣1,230,010,000元(相等於約1,450,180,000港元)。

董事會獲瑞安房地產集團通知，創域於本公佈刊發日期就出售其於富岸的全部61.54%股份權益及相關貸款予買方(「瑞安房地產出售事項」)已訂立買賣協議，有關詳情已載於瑞安房地產同日刊發的公佈內。

### 對本集團的財務影響及所得款項用途

本集團就交易事項預期錄得虧損約132,600,000港元(未計及交易成本)，即(i)交易總額；與(ii)本集團於2017年6月30日於富岸的未經審核投資賬面值約1,697,700,000港元(經計及於2017年6月30日應佔富岸的未經審核累計其他全面收益約32,400,000港元)的差額。該估計出售虧損將由延期付款應計利息約40,000,000港元(其於完成後至延期付款悉數償付止將獲確認為本集團的收入)部份抵銷。

股東應注意，上文所載財務影響僅供參考，其須根據本集團在完成日期當日於富岸的投資賬面值方可確定。



本集團擬將交易事項所得款項人民幣1,300,000,000元(相等於約1,532,700,000港元)，於扣除交易成本及開支後用以進一步減少其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、延期或再融資的貸款比例而定。

## 訂立買賣協議的理由及裨益

如本公司過往年度的年報所披露，本集團一直在中國追尋其資產變現策略。交易事項為本公司整體變現策略的最後階段，這將為本集團的現金流及財務狀況帶來正面貢獻。交易事項將不僅使本集團免受大連天地項目經常性經營虧損的負面影響及減輕該項目為本集團帶來的資金負擔，亦使本集團投放於此表現欠佳的投資的大量資源得以釋放。

交易事項將產生的款項淨額將大幅改善本集團的財務狀況及增強其營運資金，這將使本集團的財務狀況更靈活，可讓其尋求新的投資機會以重建其資產管理及房地產業務並鞏固其建築業務。

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，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

於本公佈刊發日期，本公司主席兼執行董事羅康瑞先生與其聯繫人共同實益擁有本公司已發行股份約48.44%的權益。羅康瑞先生亦為瑞安房地產的主席兼執行董事，彼與其聯繫人於本公佈刊發日期共同實益擁有瑞安房地產已發行股份約57.23%的權益。羅康瑞先生並無於億達集團擁有任何權益，且彼與億達集團及其關連人士概無關係或關連。



於本公佈刊發日期，本公司執行董事、行政總裁兼財務總裁黃月良先生亦為瑞安房地產的非執行董事。彼於本公佈刊發日期實益擁有本公司已發行股份約0.81%的權益，其並無於瑞安房地產及億達的股份中擁有任何權益。

概無董事於交易事項中擁有任何重大權益。儘管如此，為遵守最高水平的良好企業管治，鑒於瑞安房地產出售事項，羅康瑞先生及黃月良先生均自願就董事會批准交易事項的決議案放棄投票。

由於就交易事項按上市規則第14.07條而計算出的一項適用百分比率超過75%，交易事項(包括就完成後延期付款的償付安排)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。倘及於適當時本公司將就延期付款遵守上市規則下的所有披露責任。

一份載有(其中包括)交易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，預期通函將於2017年12月8日或之前寄發予股東。

交易事項須待(其中包括)取得所須股東批准方會完成。因此，交易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。

### **不可撤回投票承諾**

於2017年11月14日，SOCL連同SOFCL向本公司提供不可撤回投票承諾，據此，SOCL及SOFCL將(惟受限於上市規則的適用條文)就於股東特別大會上提呈的決議案投贊成票，以批准買賣協議及據此擬進行的交易事項。於本公佈刊發日期，SOCL實益擁有本公司234,381,000股普通股(佔本公司已發行股份約48.38%)，其中232,148,000股普通股由SOCL本身持有，而2,233,000股普通股由SOFCL持有。

## 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。

明域為本公司的全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

買方為億達的全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

億達集團主要於中國從事商務園的開發。

## 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：

「可轉讓境內債項」	指	富岸中國附屬公司於買賣協議日期欠付本集團於中國的成員公司的貸款及債項以及應收款項，總金額約為人民幣505,520,000元(相等於約596,010,000港元)，其根據買賣協議將轉讓予買方或其指定受讓人；
「聯繫人」、「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；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	於香港及中國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	根據買賣協議完成出售事項；
「完成日期」	指	完成的日期；
「大連天地項目」	指	由本集團、瑞安房地產集團及億達集團聯合開發及經營的大連天地房地產開發項目，為中國大連一項大型綜合發展項目，可發展的總樓面面積預計約為三百萬平方米，包括軟件辦公樓、住宅、商業及零售物業、酒店及教育設施；
「延期付款」	指	具有本公佈「買賣協議－交易總額及支付條款」一節賦予該詞的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	明域根據買賣協議向買方出售銷售股份、境外貸款及可轉讓境內債項；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司的統稱；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「創域」	指	創域集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為瑞安房地產的全資附屬公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；

「最後期限」	指	2017年12月29日(或買賣協議訂約方可能協定的其他日期)；
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區；
「明域」	指	明域集團有限公司，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；
「Mitsui」	指	Mitsui Fudosan Residential Co. Ltd.，一間於日本成立的有限公司，為大連天地項目若干投資的項目夥伴，其為獨立第三方；
「黃月良先生」	指	黃月良先生；
「羅康瑞先生」	指	羅康瑞先生；
「不可轉讓境內債項」	指	富岸中國附屬公司於買賣協議日期欠付本集團的貸款及債項，總額約為人民幣98,360,000元(相等於約115,970,000港元)，將附帶出售事項償還予本集團；
「境外貸款」	指	富岸非中國附屬公司於買賣協議日期欠付明域的股東貸款，總額約為人民幣743,000,000元(相等於約876,000,000港元)，其根據買賣協議將轉讓予買方或其指定受讓人；
「出售事項境外代價餘款」	指	具有本公佈「買賣協議－交易總額及支付條款」一節賦予該詞的涵義；

「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)；
「買方」	指	萬盈國際有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為億達的全資附屬公司；
「富岸」	指	富岸集團有限公司，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本集團(透過明域)持有28.20%的權益、瑞安房地產集團(透過創域)持有61.54%的權益及億達集團(透過買方)持有10.26%的權益；
「富岸集團」	指	富岸及其附屬公司的統稱；
「富岸非中國附屬公司」	指	富岸的附屬公司，不包括富岸中國附屬公司；
「富岸中國附屬公司」	指	富岸於中國成立的附屬公司；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「買賣協議」	指	由明域、本公司、買方及億達於2017年11月14日就交易事項訂立的買賣協議(經不時補充)；
「銷售股份」	指	富岸220股每股面值1.00美元的普通股，佔富岸已發行股本的28.20%；
「股東特別大會」	指	本公司就考慮及批准(如適當)買賣協議及據此擬進行的交易事項而舉行的股東特別大會；

「股東」	指	本公司已發行股本中普通股的持有人；
「SOCL」	指	Shui On Company Limited，由 Bosrich Unit Trust 擁有，Bosrich Unit Trust 的單位由一全權信託擁有，而羅康瑞先生乃該全權信託的一名受益人；
「SOFCL」	指	Shui On Finance Company Limited，為 SOCL 的全資附屬公司；
「瑞安房地產」	指	瑞安房地產有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：272)；
「瑞安房地產出售事項」	指	具有本公佈「有關富岸集團的資料」一節賦予該詞的涵義；
「瑞安房地產集團」	指	瑞安房地產及其附屬公司的統稱；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「交易總額」	指	出售事項的總代價及債項償還金額，即合共人民幣 1,300,000,000 元(相等於約 1,532,700,000 港元)；
「交易事項」	指	根據買賣協議進行的出售事項及償還不可轉讓境內債項；
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元；

「億達」	指	億達中國控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3639)；
「億達集團」	指	億達及其附屬公司的統稱；及
「%」	指	百分比。

就本公佈而言，人民幣1元 = 1.179港元的匯率僅作說明用途，概不表示任何金額已經、可以或可能按該匯率兌換。

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11月14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；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)