

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)

須予披露交易

**有關收購君偉投資有限公司及領運有限公司的
股東權益及股東貸款**

董事會宣佈，於二零一一年十二月十二日，買方(本公司的間接全資附屬公司)與本盈(其中包括)訂立GG總目協議，據此：

- (i) 買方同意收購而本盈同意授出可認購90%GG銷售股份的GG 90%期權(可於GG交易首次完成後的任何時間內行使)及轉讓本盈現有股東貸款，總代價約為人民幣54,800,000元(相等於約67,300,000港元)；及
- (ii) 本盈同意授予買方GG 10%認購期權，以要求本盈出售所有餘下10%的GG銷售股份，而買方同意授予本盈GG 10%認沽期權，以要求買方收購所有餘下10%的GG銷售股份，GG 10%認購期權及GG 10%認沽期權可於GG 10%認購／認沽行使期內以GG 10%期權價格行使。

董事會進一步宣佈，於二零一一年十二月十二日，買方與才輝(其中包括)訂立LL總目協議，據此：

- (i) 買方同意收購而才輝同意授出可認購90%LL銷售股份的LL 90%期權(可於LL交易首次完成後任何時間內行使)及轉讓才輝現有股東貸款，總代價約為人民幣163,700,000元(相等於約200,900,000港元)；及

(ii) 才輝同意授予買方LL 10%認購期權，以要求才輝出售所有餘下10%的LL銷售股份，而買方同意授予才輝LL 10%認沽期權，以要求買方收購所有餘下10%的LL銷售股份，LL 10%認購期權及LL 10%認沽期權可於LL 10%認購／認沽行使期內以LL10%期權價格行使。

君偉及領運分別為本盈及才輝的全資附屬公司，其主要資產為GG項目及LL項目於中國天津市武清區的數幅商業用地的投資。

由於就GG總目協議及LL總目協議擬進行的若干交易而計算出的上市規則第14.07條所載的其中一項適用百分比率高於5%但低於25%，該等交易根據上市規則第14章整體上構成本公司的一項須予披露交易，本公司須就此遵守上市規則第14章有關申報及公佈的規定，但獲豁免遵守股東批准的規定。

董事會宣佈，於二零一一年十二月十二日，買方與本盈(其中包括)訂立GG總目協議，據此，買方同意收購而本盈同意授出GG 90%期權，以認購90%的GG銷售股份(倘GG 10%認購期權或GG 10%認沽期權獲行使，則餘下10%的GG銷售股份將被買方收購)及轉讓本盈現有股東貸款。董事會進一步宣佈，於二零一一年十二月十二日，買方與才輝(其中包括)訂立LL總目協議，據此，買方同意收購而才輝同意授出LL 90%期權，以認購90%的LL銷售股份(倘LL 10%認購期權或LL 10%認沽期權獲行使，則餘下10%的LL銷售股份將被買方收購)及轉讓才輝現有股東貸款。

GG總目協議

日期

二零一一年十二月十二日

該協議的訂約方

(1) 買方：昶富有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

(2) 賣方：本盈有限公司

(3) 賣方共同保證人：天津英虞商貿有限公司

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，本盈、賣方共同保證人及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

將予收購的資產

透過買方根據GG總目協議的條款行使GG 90%期權，本盈將向買方出售90%的GG銷售股份及轉讓本盈現有股東貸款。就GG銷售股份以及本盈於GG項目公司及GG項目中的股本權益，賣方共同保證人將提供若干基本陳述及保證。

GG 90%期權賦予買方權利，可於GG交易首次完成後任何時間內收購90%的GG銷售股份，而於買方行使該期權時，本盈必須出售而買方必須購買90%的GG銷售股份，惟除根據GG總目協議的條款而支付任何GG遞延境外款項外，買方就此毋須支付進一步款項。

除GG 90%期權外，本盈亦同意授予買方GG 10%認購期權，以要求本盈在GG交易首次完成後於GG 10%認購／認沽行使期任何時間內，按GG總目協議的條款以相等於約人民幣7,100,000元（相等於約8,700,000港元）及10%的GG銷售股份的公平市值（由本盈及買方分別委任的獨立估價師所釐定價值的平均值）兩者中的較高金額（「GG 10%期權價格」）出售餘下10%的GG銷售股份。根據本盈所提供的資料及按買方的最佳估計，GG10%期權價格將合共不超過人民幣7,100,000元（相等於約8,700,000港元）。現時預計GG10%期權價格將不會導致交易在上市規則上的類別改變。然而，當GG10%期權價格最終獲確定後，倘交易類別出現升級，本公司將遵守上市規則的相關規定。

此外，買方同意授予本盈GG 10%認沽期權，以要求買方按授予GG 10%認購期權的相同條款購買所有餘下10%的GG銷售股份。

代價及付款條款

GG代價將約為人民幣54,800,000元（相等於約67,300,000港元），即透過行使GG 90%期權以收購90%的GG銷售股份及轉讓本盈現有股東貸款的總代價。GG代價將由買方按如下方式結算或支付：

- (1) 於GG交易首次完成日期，將以現金支付GG境外款項予本盈，以轉讓部份本盈現有股東貸款，金額約為900,000美元（相等於約6,800,000港元）（餘下部份將於LL交易首次完成及支付GG遞延境外款項時轉讓）；
- (2) 於GG交易首次完成日期，將透過安排金額約為人民幣36,400,000元（相等於約44,700,000港元）的中國委託貸款向GG項目公司支付GG境內款項（以境內抵押品作為抵押），以償還GG項目公司所借的全部現有未償還貸款；及
- (3) 於LL交易首次完成時，將向本盈支付金額約2,000,000美元（相等於約15,700,000港元）的GG遞延境外款項，按GG總目協議的條款以轉讓本盈現有股東貸款餘額約4,100,000美元（相等於約32,100,000港元）。

買方進一步同意就因行使GG 90%期權而違反相關中國法律法規、行使境內抵押品、執行本盈現有股東貸款、委託貸款或其他提供GG境內款項的替代融資或其他有關替代融資安排的違約表現而導致本盈對於其擁有10%的GG銷售股份（只要本盈仍為該等股份的擁有人）的任何損失向本盈作出彌償（「GG買方彌償」）。買方於GG買方彌償及LL買方彌償（定義見下文）下的總負債最高為人民幣40,000,000元（相等於約49,100,000港元）。

GG代價及GG10%期權價格乃買方與本盈經公平磋商及按正常商業條款而釐定，已計及君偉的綜合資產淨值及GG項目的價值，並經參考中國天津市武清區可資比較的土地交易的現行市價。本集團擬以其內部資源及可動用銀行融資為GG總目協議項下擬進行的交易撥付資金。

GG交易首次完成及GG股份完成

GG交易首次完成將於簽署GG總目協議當日在GG總目協議的若干先決條件(尤其是就GG項目提供相關的中國證照(包括土地使用證書)及其他確認書以及支付土地出讓金及其他相關開支的發票)獲達成或豁免後方為作實。

根據GG總目協議內有關GG 90%期權行使的條款，GG股份完成須於買方向本盈發出的通知中的指定日期發生。

LL總目協議

日期

二零一一年十二月十二日

該協議的訂約方

(1) 買方：昶富有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

(2) 賣方：才輝有限公司

(3) 賣方共同保證人：天津英虞商貿有限公司

(4) 買方擔保人：君偉投資有限公司

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，才輝、賣方共同保證人、君偉及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

將予收購的資產

透過買方根據LL總目協議的條款行使LL 90%期權，才輝將向買方出售90%的LL銷售股份及轉讓才輝現有股東貸款。就LL銷售股份以及才輝於LL項目集團公司及LL項目中的股本權益，賣方共同保證人將提供若干基本陳述及保證。君偉(作為買方擔保人)同意無條件及不可撤銷地就買方妥善並準時履行及遵行其義務以支付LL境內款項而向才輝作出擔保，並擔保買方作出LL買方彌償。

LL 90%期權賦予買方權利，可於LL交易首次完成後任何時間內收購90%的LL銷售股份，而於買方行使該期權時，才輝必須出售而買方必須購買90%的LL銷售股份，買方就此毋須支付進一步款項。

除LL90%期權外，才輝亦同意授予買方LL 10%認購期權，以要求才輝在LL交易首次完成後於LL 10%認購／認沽行使期任何時間內，按LL總目協議的條款以相等於約人民幣17,200,000元(相等於約21,000,000港元)及10%的LL銷售股份的公平市值(由才輝及買方分別委任的獨立估價師所釐定價值的平均值)兩者中的較高金額(「LL 10%期權價格」)出售餘下10%的LL銷售股份。根據才輝所提供的資料及按買方的最佳估計，LL10%期權價格將合共不超過人民幣17,200,000元(相等於約21,000,000港元)。現時預計LL10%期權價格將不會導致交易在上市規則上的類別改變。然而，當LL10%期權價格最終獲確定後，倘交易類別出現升級，本公司將遵守上市規則的相關規定。

此外，買方同意授予才輝LL 10%認沽期權，以要求買方按授予LL 10%認購期權的相同條款購買所有餘下10%的LL銷售股份。

代價及付款條款

LL代價將約為人民幣163,700,000元(相等於約200,900,000港元)，即透過行使LL 90%期權以收購90%的LL銷售股份及轉讓才輝現有股東貸款的總代價。LL代價將由買方於LL交易首次完成時透過安排金額約為人民幣163,700,000元(相等於約200,900,000港元)的中國委託貸款向LL項目集團公司支付LL境內款項(以境內抵押品作抵押)，以償還LL項目集團公司所借的全部現有未償還貸款。

買方同意按授予GG買方彌償的相同條款但就領運而言向才輝作出彌償(「**LL買方彌償**」)，買方於LL買方彌償及GG買方彌償下的總負債最高亦為人民幣40,000,000元(相等於約49,100,000港元)。

LL代價及LL10%期權價格乃買方與才輝經公平磋商及按正常商業條款而釐定，已計及領運的綜合資產淨值及LL項目的價值，並經參考中國天津市武清區可資比較的土地交易的現行市價。本集團擬以其內部資源及可動用銀行融資為LL總目協議項下擬進行的交易撥付資金。

LL交易首次完成及LL股份完成

LL交易首次完成須待若干條件(「**LL先決條件**」)獲達成(或獲豁免)後方為作實，當中包括：

- (1) 就LL項目才輝須提供以使LL總目協議生效所需的全部相關中國證照(包括土地使用證書)及其他確認書及批文以及支付土地出讓金及其他相關開支的發票；及
- (2) 買方達成或豁免GG總目協議的條件。

LL交易首次完成將於二零一二年一月十日(或由才輝與買方可能進一步協定的較後日期，惟不得遲於二零一二年三月三十一日)(「**LL交易首次完成日期**」)發生。

倘若才輝於LL交易首次完成日期前並無達成若干LL先決條件(或獲買方豁免)，或由於任何其他原因，LL交易首次完成並未於LL交易首次完成日期發生，則LL總目協議及GG總目協議及與其有關的交易將自動終止或立即撤銷，惟違約方有責任按實際虧損預測約定向非違約方支付違約賠償，最高金額為人民幣21,000,000元(相等於約25,800,000港元)。

根據LL總目協議內有關LL 90%期權行使的條款，LL股份完成須於買方向才輝發出的通知中的指定日期發生。

訂立GG總目協議及LL總目協議的理由及裨益

本集團主要透過其物業部專注發展及投資於中國一線及二線城市的中型至大型房地產項目。GG項目及LL項目位於中國天津市武清區，透過GG總目協議及LL總目協議擬進行的交易，本公司認為其可從本盈及才輝的知識及經驗與本集團在中國房地產市場的豐富經驗及其項目管理團隊的強大能力結合以完成GG項目及LL項目而得益。本公司認為該等投資可為本集團帶來進一步強化其房地產項目組合的機遇。

根據中國法律法規的規定，向買方轉讓GG項目及LL項目的土地使用權須達成若干條件。鑒於該等限制，故訂立GG總目協議及LL總目協議以賦予買方收購90%的GG銷售股份及LL銷售股份的權利，買方將於該等條件獲達成後的合適時間行使該權利。

董事認為，GG總目協議及LL總目協議乃按正常商業條款訂立，且據此擬進行的交易的條款屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於就GG總目協議及LL總目協議擬進行的若干交易而計算出的上市規則第14.07條所載的其中一項適用百分比率高於5%但低於25%，該等交易根據上市規則第14章整體上構成本公司的一項須予披露交易，本公司須就此遵守上市規則第14章有關申報及公佈的規定，但獲豁免遵守股東批准的規定。

一般資料

本集團主要於香港及中國從事房地產開發、資產管理、水泥生產及建築業務。

在本公司作出合理查詢後所知，本盈、才輝及賣方共同保證人主要在中國從事房地產開發及投資業務。

君偉及領運分別為本盈及才輝的全資附屬公司，彼等主要資產為透過GG項目公司（即聖偉）及LL項目集團公司（即柯特尼、嘉傑及麥赫斯頓（須待賣方共同保證人向麥赫斯頓轉讓10%嘉傑股權的手續完成，預期該項轉讓將約於二零一一年十二月三十一日完成））於GG項目及LL項目持有的股本權益。聖偉及嘉傑的主要業務分別是投資及開發GG項目及LL項目，彼等合共持有三幅位於中國天津市武清區的商業用地，該等用地的使用權期限由二零一一年起計為期四十年。柯特尼及麥赫斯頓的主要業務為投資控股。

自二零一零年四月二十二日（註冊成立之日）至二零一一年十一月三十日，君偉的除稅及非經常性項目前及除稅及非經常性項目後的經審核虧損淨額約為31,000港元。

自二零一零年六月二十四日（註冊成立之日）至二零一一年十一月三十日，領運的除稅及非經常性項目前及除稅及非經常性項目後的經審核虧損淨額約為34,000港元。

自二零一零年十二月一日（註冊成立之日）至二零一一年十一月三十日，GG項目公司由業務營運而產生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核虧損淨額約為人民幣16,000元（相等於約20,000港元）。

自二零一零年十一月一日(柯特尼註冊成立之日)至二零一一年十一月三十日,LL項目集團公司由業務營運而產生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核虧損淨額約為人民幣170,000元(相等於約210,000港元)。

於二零一一年十一月三十日,GG目標集團及LL目標集團的未經審核綜合淨負債分別約為39,000港元及200,000港元。

釋義

在本公佈內,除文義另有所指外,下列詞彙具有以下涵義:

「董事會」	指	本公司董事會
「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)
「董事」	指	本公司董事
「君偉」	指	君偉投資有限公司,一間於香港註冊成立的有限公司,於本公佈刊發日期持有GG項目公司的全部股權
「GG代價」	指	買方根據GG總目協議的條款須向本盈支付的總代價,包括GG境外款項、GG境內款項及GG遞延境外款項,以透過行使GG 90%期權收購90%的GG銷售股份及轉讓本盈現有股東貸款
「GG遞延境外款項」	指	買方將向本盈支付約2,000,000美元(相等於約15,700,000港元)的款項,以轉讓本盈現有股東貸款的餘額約4,100,000美元(相等於約32,100,000港元),有關款項須待LL交易首次完成發生時方會支付
「GG交易首次完成」	指	根據GG總目協議完成GG 90%期權的收購

「GG交易首次完成日期」	指	簽訂GG總目協議之日(即二零一一年十二月十二日)
「GG總目協議」	指	本盈、買方與賣方共同保證人於二零一一年十二月十二日就GG期權、本盈現有股東貸款及其項下擬進行的交易而訂立的協議
「GG境外款項」	指	於GG交易首次完成時，由買方向本盈支付約900,000美元(相等於約6,800,000港元)的款項，以轉讓相等於該金額的部份本盈現有股東貸款
「GG境內款項」	指	金額約為人民幣36,400,000元(相等於約44,700,000港元)的委託貸款或替代融資，將由買方或買方的聯屬人士向GG項目公司支付，此款項以境內抵押品作為抵押，以償還GG項目公司於GG交易首次完成時借入的全部現有未償還貸款及所有利息及其他成本，總金額約為人民幣36,400,000元(相等於約44,700,000港元)
「GG期權」	指	GG 90%期權、GG 10%認購期權及GG 10%認沽期權的統稱
「GG項目」	指	位於中國天津市武清區地段2011-095的商業用地，總面積約為30,000平方米
「GG項目公司」	指	天津市聖偉房地產開發有限公司(「 聖偉 」)，一間根據中國法律成立的外商獨資企業(「 外商獨資企業 」)
「GG銷售股份」	指	於本公佈刊發日期由本盈持有的君偉全部已發行股本10,000股普通股

「GG股份完成」	指	根據GG總目協議完成90%GG銷售股份的買賣
「GG目標集團」	指	君偉及GG項目公司的統稱
「GG 10%認購期權」	指	可由買方酌情行使的期權，以要求本盈於GG 10%認購行使期的任何時間內以GG 10%期權價格出售其餘下10%的GG銷售股份
「GG 10%認購／認沽行使期」	指	(i)就GG 10%認購期權及GG 10%認沽期權而言，於聖偉取得有關GG項目建築的全部必備中國證照起滿12個月後首日起計12個月期間；或(ii)就GG 10%認購期權而言，當本盈或才輝分別違反載於GG總目協議或LL總目協議的若干條文的任何時間；或(iii)就GG 10%認沽期權而言，當買方要求償還本盈現有股東貸款或才輝現有股東貸款或GG境內款項或LL境內款項(或該等款項各自的境內抵押品被強制執行)時
「GG 10%認沽期權」	指	可由本盈酌情行使的期權，以要求買方於GG 10%認沽行使期的任何時間內以GG 10%期權價格收購餘下10%的GG銷售股份
「GG 90%期權」	指	可由買方酌情行使的期權，於GG交易首次完成並在買方向本盈發出通知後的任何時間內收購90%的GG銷售股份，屆時根據GG總目協議的條款，本盈必須出售及買方必須購買90%的GG銷售股份，惟除支付任何GG遞延境外款項外，買方毋須就此支付進一步款項
「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	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「領運」	指	領運有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其於本公佈刊發日期通過持有柯特尼及麥赫斯頓的全部股本權益以擁有LL項目集團公司的股本權益
「LL代價」	指	買方根據LL總目協議的條款須向才輝支付的總代價，包括LL境內款項，以透過行使LL 90%期權收購90%的LL銷售股份及轉讓才輝現有股東貸款
「LL交易首次完成」	指	根據LL總目協議完成LL 90%期權的收購
「LL總目協議」	指	才輝、買方、賣方共同保證人及君偉於二零一一年十二月十二日就LL期權、才輝現有股東貸款及其項下擬進行的交易而訂立的協議
「LL境內款項」	指	金額約為人民幣163,700,000元(相等於約200,900,000港元)的委託貸款或替代融資，將由買方或買方的聯屬人士向LL項目集團公司支付，此款項以境內抵押品作為抵押，以償還LL項目集團公司於LL交易首次完成時借入的全部現有未償還貸款及所有利息及其他成本，總金額約為人民幣163,700,000元(相等於約200,900,000港元)

「LL期權」	指	LL 90%期權、LL 10%認購期權及LL 10%認沽期權的統稱
「LL項目」	指	兩幅位於中國天津市武清區地段2011-093及地段2011-094的商業用地，前者總面積約為40,000平方米，後者總面積約為32,000平方米
「LL項目集團公司」	指	(i)天津柯特尼商貿有限公司(「柯特尼」，一間外商獨資企業，於本公佈刊發日期由領運全資擁有)；(ii)天津麥赫斯頓商貿有限公司(「麥赫斯頓」，一間外商獨資企業，於本公佈刊發日期由領運全資擁有)；及(iii)嘉傑(天津)置業投資有限公司(「嘉傑」，一間於中國成立的內資公司，於本公佈刊發日期分別由柯特尼及賣方共同保證人(其已同意向麥赫斯頓轉讓10%嘉傑股權，預期該轉讓將約於二零一一年十二月三十一日完成)直接持有90%及10%的股本權益)的統稱
「LL銷售股份」	指	於本公佈刊發日期由才輝持有的領運全部已發行股本10,000股普通股
「LL股份完成」	指	根據LL總目協議完成90%LL銷售股份的買賣
「LL目標集團」	指	領運及LL項目集團公司的統稱

「LL 10%認購／ 認沽行使期」	指	(i)就LL 10%認購期權及LL 10%認沽期權而言，於嘉傑取得有關LL項目建築的全部必備中國證照起滿12個月後首日起計12個月期間；或(ii)就LL 10%認購期權而言，當才輝或本盈分別違反載於LL總目協議或GG總目協議的若干條文的任何時間；或(iii)就LL 10%認沽期權而言，當買方要求償還才輝現有股東貸款或本盈現有股東貸款或LL境內款項或GG境內款項(或該等款項各自的境內抵押品被強制執行)時
「LL 10%認購期權」	指	可由買方酌情行使的期權，以要求才輝於LL 10%認購行使期的任何時間內以LL 10%期權價格出售其餘下10%的LL銷售股份
「LL 10%認沽期權」	指	可由才輝酌情行使的期權，以要求買方於LL 10%認沽行使期的任何時間內以LL 10%期權價格收購餘下10%的LL銷售股份
「LL 90%期權」	指	可由買方酌情行使的期權，於LL交易首次完成並在買方向才輝發出通知後的任何時間內收購90%的LL銷售股份，屆時根據LL總目協議的條款，才輝必須出售及買方必須購買90%的LL銷售股份，惟買方就此毋須支付進一步款項

「本盈」	指	本盈有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，於本公佈刊發日期持有君偉的全部已發行股本，由個人(為獨立第三方)全資擁有
「本盈現有股東貸款」	指	於本公佈刊發日期，本盈向君偉提供的未償還金額為5,000,000美元(相等於約38,900,000港元)的股東貸款
「境內抵押品」	指	由買方或其聯屬人士就GG項目或LL項目所安排及獲得的抵押品，為GG境內款項或LL境內款項(如適用)提供抵押
「中國」	指	中華人民共和國(就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)
「買方」	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，為本公司的間接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方米」	指	平方米
「才輝」	指	才輝有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，於本公佈刊發日期持有領運的全部已發行股本，由個人(為獨立第三方)全資擁有
「才輝現有股東貸款」	指	於本公佈刊發日期，才輝向領運提供的未償還金額約為300,000港元的股東貸款
「美元」	指	美元，美利堅合眾國的法定貨幣

「賣方共同保證人」 指 天津英虞商貿有限公司，一間於中國成立的內資
有限責任公司，由個人(為獨立第三方)擁有

「%」 指 百分比

就本公佈而言及僅供說明用途，人民幣按照人民幣1元兌1.23港元的匯率兌換為港元及美元按照1美元兌7.788港元的匯率兌換為港元。概不表示任何人民幣及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
董事總經理及行政總裁
黃勤道

香港，二零一一年十二月十二日

於本公佈刊發日期，執行董事為羅康瑞先生、蔡玉強先生、黃勤道先生及黃福霖先生；非執行董事為黃月良先生；而獨立非執行董事為狄利思先生、李凱倫女士、艾爾敦先生、陳棋昌先生及曾國泰先生。

* 僅供識別

網址：www.socam.com