

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

收購廣智有限公司 20% 的股份權益

收購事項

董事會宣佈，於二零一一年十二月二十九日，本公司、瑞安中華匯（本公司的間接全資附屬公司）、Spinnaker 及廣智訂立買賣契約，據此，瑞安中華匯同意收購而 Spinnaker 同意出售 (i) 銷售股份（佔廣智全部已發行股本的 20%）；及 (ii) Spinnaker 股東貸款，總代價為人民幣 273,000,000 元（相等於約 335,800,000 港元）。

於收購事項前，廣智根據上市規則為本公司間接擁有 80% 股份權益的附屬公司。其主要資產為於瀋陽二期項目的投資。

上市規則的涵義

由於就收購事項而計算出的上市規則第 14.07 條所載的適用百分比率高於 5% 但低於 25%，收購事項構成本公司的一項須予披露交易，故本公司須遵守上市規則第 14 章的申報及公佈的規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

Spinnaker為廣智的主要股東，在收購事項前持有該公司20%的股份權益。因此，根據上市規則第14A章，Spinnaker為本公司的關連人士，而收購事項構成本公司的一項關連交易。然而，由於根據上市規則第14A.31(9)條，廣智屬非重大附屬公司，故收購事項獲豁免遵守上市規則第14A章任何申報、公佈及獨立股東批准的規定。

收購事項

董事會宣佈，於二零一一年十二月二十九日，本公司、瑞安中華匯(本公司的間接全資附屬公司)、Spinnaker及廣智訂立買賣契約，據此，瑞安中華匯同意收購而Spinnaker同意出售(i)銷售股份(佔廣智全部已發行股本的20%)；及(ii) Spinnaker股東貸款，總代價為人民幣273,000,000元(相等於約335,800,000港元)。

於收購事項前，廣智根據上市規則為本公司間接擁有80%股份權益的附屬公司。其主要資產為於瀋陽二期項目的投資。

買賣契約

日期

二零一一年十二月二十九日

訂約方

賣方： Spinnaker

買方： 瑞安中華匯

擔保人： 本公司

目標公司： 廣智

將予收購的資產

銷售股份 (佔廣智全部已發行股本的20%) 及 Spinnaker 股東貸款

代價

代價為人民幣273,000,000元 (相等於約335,800,000港元)，即收購銷售股份及轉讓 Spinnaker 股東貸款的總代價。代價於收購事項完成時以發行不計息、附有擔保及抵押的承兌票據支付。該等票據本金額須於簽署買賣契約後分五期等額每六個月支付一期向 Spinnaker 悉數予以償還，最後一期還款於二零一四年六月二十八日 (「到期日」) 到期。瑞安中華匯有權於到期日前的任何時間償還尚欠的金額，而無須支付罰款。

代價乃由瑞安中華匯與 Spinnaker 經公平磋商並參考瀋陽二期項目的潛在價值及中國房地產現行市況而釐定。本集團擬以其內部資源及可動用銀行融資為收購事項撥付資金。

收購事項的完成

收購事項已於買賣契約簽署當日 (即二零一一年十二月二十九日) 完成。於完成後，廣智已成為本公司的間接全資附屬公司。

擔保及承諾

根據買賣契約的條款，本公司已不可撤回及無條件地同意向 Spinnaker 擔保及承諾瑞安中華匯將如期履行其於交易文件項下的一切責任，並按要求支付 (倘瑞安中華匯未有支付) 任何交易文件項下或與之相關的任何到期款項，猶如其為主債務人。

本公司亦已同意承諾，於買賣契約日期起一年內，未經 Spinnaker 事先書面同意，不會出售本集團於廣智及其附屬公司或瀋陽二期項目的所有或任何部份權益。

其他交易文件

股份抵押

根據買賣契約的條款，瑞安中華匯已於買賣契約完成時簽訂股份抵押，以Spinnaker為受益人將銷售股份作衡平抵押，以擔保瑞安中華匯及本公司根據交易文件或在其項下欠負Spinnaker的一切責任。

後償契約

根據買賣契約的條款，瑞安中華匯及盛艾已於買賣契約完成時簽訂後償契約，以確認已就瑞安中華匯及盛艾向廣智提供的任何股東貸款的償還事宜對廣智作出若干限制，直至瑞安中華匯及本公司根據交易文件或在其項下欠負Spinnaker的一切責任已獲全部履行，除非接獲Spinnaker的書面同意。

廣智的財務資料

於二零一一年十一月三十日，廣智的未經審核綜合資產淨值約為17,700,000美元（相等於約137,800,000港元）。

截至二零一零年十二月三十一日止財政年度，廣智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綜合虧損淨額分別約為4,300,000美元（相等於約33,500,000港元）及4,300,000美元（相等於約33,500,000港元）。

截至二零零九年十二月三十一日止財政年度，廣智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綜合虧損淨額分別約為7,800,000美元（相等於約60,700,000港元）及7,800,000美元（相等於約60,700,000港元）。

進行收購事項的理由及裨益

本公司認為，收購事項可使本集團進一步加強控制廣智的管理並提高瀋陽二期項目的發展。

董事認為，買賣契約乃按一般商業條款訂立，且其項下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

由於就收購事項而計算出的上市規則第14.07條所載的適用百分比率高於5%但低於25%，收購事項構成本公司的一項須予披露交易，故本公司須遵守上市規則第14章的申報及公佈的規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

Spinnaker為廣智的主要股東，於收購事項前持有該公司20%的股份權益。因此，根據上市規則第14A章，Spinnaker為本公司的關連人士，而收購事項構成本公司的一項關連交易。然而，由於根據上市規則第14A.31(9)條，廣智屬非重大附屬公司，故收購事項獲豁免遵守上市規則第14A章任何申報、公佈及獨立股東批准的規定。

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，Spinnaker的主要業務為新興市場投資管理，投資範圍涵蓋所有類別主權及公司證券和相關產品。經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除於收購事項前持有廣智及其附屬公司的股份權益或擔任董事職務外，Spinnaker及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方。

由於概無董事於收購事項中擁有任何重大權益，故概無董事須就董事會批准通過收購事項的決議案放棄投票。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	根據買賣契約，瑞安中華匯向Spinnaker收購銷售股份及Spinnaker股東貸款；
「董事會」	指	董事會；
「廣智」	指	廣智有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司；
「關連人士」、 「主要股東」及 「附屬公司」	指	各自具有上市規則所賦予的涵義；
「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）；
「代價」	指	收購事項的總代價，即人民幣273,000,000元（相等於約335,800,000港元）；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「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；

「盛艾」	指	盛艾企業有限公司，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，持有廣智40%的股份權益；
「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）；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「買賣契約」	指	本公司、瑞安中華匯、Spinnaker及廣智於二零一一年十二月二十九日就買賣銷售股份及Spinnaker股東貸款而訂立的契約；
「銷售股份」	指	廣智的已發行股本中20股每股面值1.00美元的繳足普通股；
「股份抵押」	指	瑞安中華匯（作為押記人）與Spinnaker（作為承保方及擔保受託人）於二零一一年十二月二十九日就銷售股份而訂立的衡平股份抵押；
「瀋陽二期項目」	指	瀋陽中匯廣場二期項目，位於中國遼寧省瀋陽皇姑區白龍江街的「在建工程」發展項目；
「瑞安中華匯」	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，於收購事項前持有廣智40%的股份權益；
「Spinnaker」	指	Spinnaker Global Emerging Markets Fund Ltd.、Spinnaker Global Opportunity Fund Ltd.及Spinnaker Global Strategic Fund Ltd.，均為於英屬處女群島註冊成立的有限公司；

「Spinnaker股東貸款」	指	Spinnaker向廣智授出總額為29,900,000美元(相等於約233,000,000港元)的貸款；
「後償契約」	指	Spinnaker、瑞安中華匯、本公司、盛艾及廣智於二零一一年十二月二十九日就提供予廣智的股東貸款而訂立的後償契約；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「交易文件」	指	買賣契約、股份抵押、承兌票據、後償契約及就收購事項而訂立或將予訂立的任何其他文件；
「美元」	指	美元，美利堅合眾國的法定貨幣；及
「%」	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，二零一一年十二月二十九日

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