

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

**重組授予北京中天宏業房地產諮詢有限責任公司
的銀行貸款擔保**

謹此提述本公司就(其中包括)銀行貸款提供該擔保而於二零零六年六月十六日及二零零七年四月三日刊發的該等公佈及於二零零六年七月五日及二零零七年四月二十四日刊發的該等通函，該擔保構成本公司一項須予披露交易。

誠如該等公佈及該等通函所披露，本公司(以前透過控股公司擁有借款人50%的應佔權益)於二零零七年四月二日以該銀行為受益人訂立該擔保，作為銀行貸款的進一步抵押。其後，本公司於控股公司的全部間接權益在二零零八年二月出售予一名第三方，但本公司於該出售後仍為該擔保項下的銀行貸款的擔保人。

本公司接獲該銀行通知，於二零一一年十月十九日，該銀行與新貸款人訂立了債權收購協議，出售其於銀行貸款及有關證券(包括該擔保)項下的所有權利及利益予新貸款人。

隨着債權收購協議訂立後，本公司於二零一一年十月十九日：

- (i) 與新貸款人訂立擔保重組契約，據此，在當中所載的條款規限下，新貸款人同意不要求本公司履行該擔保項下的擔保責任（惟破產管理人就借款人的資產已獲委任的情況除外），初步為期一年，代價為本公司向新貸款人支付最多為銀行貸款未償還的本金額15%的補償金（即約人民幣81,400,000元（相等於約99,300,000港元））。於有需要時，本公司及新貸款人將商討延長該安排的期限，並會於適當時遵守上市規則的適用規定；及
- (ii) 分別與新貸款人及該顧問訂立財務顧問業務契約及財務顧問契約，據此，本公司將就本集團若干業務運作及在重組該擔保上獲提供的顧問服務支付合共約人民幣27,100,000元（相等於約33,000,000港元）的顧問費。

就補償金及顧問費而計算出的上市規則第14.07條所載適用百分比率均少於5%。於計及該擔保項下本公司所承擔的最高風險，所計算的適用百分比率亦少於25%；因此，該擔保仍構成本公司一項須予披露交易。本公佈乃根據上市規則第14.36條就提供該擔保於重組後的有關資料而刊發。

擔保重組契約

日期： 二零一一年十月十九日

訂約方： (1) 本公司
(2) 新貸款人

事項： 新貸款人同意不要求本公司履行該擔保項下的擔保責任

期限： 一年

費用： 最多為銀行貸款未償還的本金額15%的補償金，即約人民幣81,400,000元（相等於約99,300,000港元）

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，新貸款人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。

隨着債權收購協議訂立後，於二零一一年十月十九日，本公司與新貸款人訂立擔保重組契約，據此，在當中所載的條款規限下，新貸款人同意不要求本公司履行該擔保項下的擔保責任（惟破產管理人就借款人的資產已獲委任的情況除外），初步為期一年，代價為本公司向新貸款人支付最多為銀行貸款未償還的本金額15%的補償金（即約人民幣81,400,000元（相等於約99,300,000港元））。於有需要時，本公司及新貸款人將商討延長該安排的期限，並會於適當時遵守上市規則的適用規定。

此外，本公司亦已委聘新貸款人及該顧問就集團若干業務運作及重組該擔保提供顧問服務，顧問費總額約人民幣27,100,000（相等於約33,000,000港元）。

補償金及顧問費乃由訂約方經公平磋商後，參考內地的現行市場貸款利率以及就財務顧問業務契約及財務顧問契約項下的顧問服務範圍而釐定，並將以本公司的內部資源撥付。

重組該擔保的理由及利益

謹此提述本公司就（其中包括）銀行貸款提供該擔保而於二零零六年六月十六日及二零零七年四月三日刊發的該等公佈及於二零零六年七月五日及二零零七年四月二十四日刊發的該等通函，該擔保構成本公司一項須予披露交易。

誠如該等公佈及該等通函所披露，本公司(以前透過控股公司擁有借款人50%的應佔權益)於二零零七年四月二日以該銀行為受益人訂立該擔保，作為銀行貸款的進一步抵押。其後，本公司於控股公司的全部間接權益在二零零八年二月出售予一名第三方，但本公司於該出售後仍為該擔保項下的銀行貸款的擔保人。

本公司接獲該銀行通知，於二零一一年十月十九日，該銀行與新貸款人訂立了債權收購協議，出售其於銀行貸款及有關證券(包括該擔保)項下的所有權利及利益予新貸款人。

借款人於二零零六年收購了一幅位於中國北京東城區的土地(連同建於其上的未落成樓宇建築物)，並將其發展成該物業，其為包括兩座位於九層高商場(連同地庫泊車位)上具有24樓層的辦公大樓的商業發展項目。該物業於二零零八年落成，並預期會由借款人持有並待取得相關所有權證及因出售該物業所需要的其他必要許可後出售。訂立擔保重組契約乃符合本公司的利益，可讓借款人有時間以最理想價格出售該物業，以償還欠付新貸款人的款項，使該擔保得以解除。

經考慮上述者後，董事認為訂立擔保重組契約乃符合本公司及其股東的整體最佳利益。董事亦相信，擔保重組契約、財務顧問業務契約及財務顧問契約的條款乃正常商業條款且屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

就補償金及顧問費而計算出的上市規則第14.07條所載適用百分比率均少於5%。於計及該擔保項下本公司所承擔的最高風險，所計算的適用百分比率亦少於25%；因此，該擔保仍構成本公司一項須予披露交易。本公佈乃根據上市規則第14.36條就提供該擔保於重組後的有關資料而刊發。

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。

新貸款人為一家中國公司，主要從事債務追收及轉換、資產租賃，及對不良資產進行收購、管理及處置的業務。

該顧問為一家於香港註冊成立的公司，其主要業務為提供財務顧問服務。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該顧問」	指	信達國際融資有限公司，一家根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，其最終控股公司為中國信達資產管理股份有限公司
「該等公佈」	指	本公司就（其中包括）銀行貸款提供該擔保而於二零零六年六月十六日及二零零七年四月三日刊發的該等公佈
「該銀行」	指	一家於中國成立的外資銀行的北京分行，就董事所知，為與本公司並無關連的獨立第三方
「銀行貸款」	指	該銀行向借款人提供額度為人民幣730,000,000元的銀行貸款，作為借款人收購及興建該物業的資金。銀行貸款的未償還本金額約為人民幣542,400,000元（相等於約661,800,000港元），而其直至二零一一年十月二十四日的應計利息約為人民幣8,400,000元（相等於約10,200,000港元）

「董事會」	指	董事會
「借款人」	指	北京中天宏業房地產諮詢有限責任公司，一家於中國成立的外商獨資企業，就董事所知，由與本公司並無關連的獨立投資者擁有
「該等通函」	指	本公司就(其中包括)銀行貸款提供該擔保而於二零零六年七月五日及二零零七年四月二十四日刊發的該等通函
「本公司」	指	瑞安建業有限公司，一家於百慕達註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：983)
「補償金」	指	根據擔保重組契約，本公司須向新貸款人支付的補償金，最多為銀行貸款未償還的本金額15%(即約人民幣81,400,000元(相等於約99,300,000港元))
「顧問費」	指	根據財務顧問業務契約及財務顧問契約，本公司須向新貸款人及該顧問就本集團若干業務運作及在重組該擔保上獲提供的顧問服務所支付約人民幣27,100,000元(相等於約33,000,000港元)的費用總額
「董事」	指	本公司董事
「財務顧問契約」	指	於二零一一年十月十九日由本公司與該顧問就重組該擔保所提供的顧問服務而訂立的契約
「財務顧問業務契約」	指	於二零一一年十月十九日由本公司與新貸款人就本集團若干業務運作所提供的顧問服務而訂立的契約

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「該擔保」	指	本公司於二零零七年四月二日以該銀行為受益人而訂立的公司擔保
「擔保重組契約」	指	本公司於二零一一年十月十九日與新貸款人就修訂本公佈內所述的該擔保條款而訂立的契約
「港元」	指	香港法定貨幣，港元
「控股公司」	指	借款人的控股公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「債權收購協議」	指	該銀行於二零一一年十月十九日與新貸款人就向新貸款人出售該銀行於銀行貸款及有關證券(包括該擔保)的權利及利益而訂立的協議
「新貸款人」	指	中國信達資產管理股份有限公司北京市分公司，為中國信達資產管理股份有限公司的分公司
「中國」	指	中華人民共和國(就本公佈而言，不包括香港、台灣及中國澳門特別行政區)
「該物業」	指	華普中心大廈，位於中國北京東城區東四十條橋西北角
「人民幣」	指	中國法定貨幣，人民幣

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「%」 指 百分比

就本公佈而言及僅供說明用途，人民幣按照1.00港元兌人民幣0.81965元的匯率兌換為港元。概不表示任何人民幣金額已經或可以按上述兌換率或任何其他兌換率換算。

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，二零一一年十月十九日

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