

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**

**出售北京的房地產項目**

董事會宣佈，於2015年1月5日，(i)賣方(為由本公司間接擁有65%權益的合營企業但根據上市規則為本公司的附屬公司)；(ii)項目公司；(iii)買方；及(iv)本公司訂立該協議，據此，(其中包括)賣方同意出售而買方同意收購銷售股份(即目標公司的全部已發行股本)，代價為相關款項，金額估計不會超過人民幣520,800,000元(相等於約660,200,000港元)。

目標公司的主要資產為透過項目公司(為目標公司的全資附屬公司)持有該房地產項目的投資。

由於就出售事項按上市規則第14.07條所計算出的若干適用百分比率高於5%但低於25%，出售事項構成本公司的須予披露交易，本公司須遵守上市規則第14章有關申報及公佈的規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

**緒言**

董事會宣佈，於2015年1月5日，(i)賣方(為由本公司間接擁有65%權益的合營企業但根據上市規則為本公司的附屬公司)；(ii)項目公司；(iii)買方；及(iv)本公司就出售事項訂立該協議。

## 該協議

### 日期

2015年1月5日

### 訂約方

- (1) 賣方：鷹健有限公司，為由本公司間接擁有65%權益的合營企業但根據上市規則為本公司的附屬公司；
- (2) 項目公司：北京啓夏房地產開發有限公司；
- (3) 買方：展易投資有限公司；及
- (4) 擔保人：本公司

經作出一切合理查詢後據董事所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方。

### 將予出售的資產

根據該協議，賣方將於完成時向買方轉讓銷售股份(即目標公司的全部已發行股本)。

目標公司的主要資產為透過項目公司(為目標公司的全資附屬公司)持有該房地產項目的投資。項目公司為該房地產項目的唯一擁有人，該房地產項目乃一項名為「北京瑞安·君匯」的住宅發展項目，提供合共210個住宅單位，附有配套設施。於本公佈刊發日期，該房地產項目的大部份住宅單位經已出售並交付予買家，而餘下的住宅單位仍在銷售當中。

### 代價及支付條款

代價為相關款項，金額將根據該協議的條款釐定，而按本公司的最佳估計，其將不會超過人民幣520,800,000元(相等於約660,200,000港元)。根據賣方、買方及目標公司將於完成時訂立的更替契據的條文，代價將由買方承擔賣方在相關款項下欠付目標公司的全部債務及相關法律責任以償付。

代價乃由買方與賣方經公平磋商並參考項目公司的估計資產淨值，以及於項目公司所擁有的該房地產項目預計產生的淨利潤而釐定。

## 條件

出售事項須待(其中包括)下列條件於最後期限或之前獲達成後方會完成：

- (i) 於2015年1月20日或之前，買方促使目標公司獲取一間金融機構授予新貸款的預先批核(或其他獲賣方接納的類似確認)；
- (ii) 於2015年3月21日或之前，項目公司的賬目上備有不低於新貸款金額的足夠資金作為新貸款的抵押。為免生疑，該資金要求可分階段達成，直至按本段項目公司的賬目上備有足夠資金；
- (iii) 於上文第(ii)段所列的條件獲達成後第十五(15)個營業日內，買方促使目標公司獲取新貸款，其須以上文第(ii)段所述的資金作為抵押。倘項目公司的賬目上並無足夠資金以獲取新貸款，則上文第(ii)段及本段所列條件的達成期限將延遲十五(15)天，而有關延期不會構成該協議的任何違反；
- (iv) 於上文第(iii)段所列的條件獲達成後，目標公司安排向賣方支付一筆金額相等於新貸款的款項，其中(a)一部份款項將用以償還目標公司當時尚欠賣方的股東貸款及賬款(目前估計的金額合共約為人民幣164,700,000元(相等於約208,800,000港元)；及(b)餘下的款項(「**相關款項**」，估計不會超過人民幣520,800,000元(相等於約660,200,000港元))將墊付予賣方；及

(v) 託管賬戶予以開立，而項目公司已向託管賬戶存入一筆款項(金額經買方與賣方協定，估計不會超過人民幣40,000,000元(相等於約50,700,000港元))，以支付項目公司於完成後應付的若干未結算款項(「未結算款項」)。

倘任何條件並未於最後期限或之前獲達成或豁免(倘適用)，則賣方或買方可根據該協議的條款終止該協議。

## 完成

完成將於最後一項條件獲達成或豁免(倘適用)後的第三(3)個營業日或於賣方及買方書面協定的其他日期進行。

於完成後，賣方將不再擁有目標公司的任何股份權益，而目標公司就上市規則而言將不再為本公司的附屬公司，並不再於本集團的綜合財務報表內被列作合營企業入賬。

## 完成後的事項

於完成後，賣方將繼續負責下列事項，有關費用將從託管賬戶支付：

- (i) 該房地產項目小業主單位中開發商需負責的修復工程的管理工作；及
- (ii) 對項目公司於簽署該協議前所訂立的所有未結算合約進行結算。

託管賬戶的安排將會於2015年9月30日終止，此後賣方有權享有託管賬戶內任何尚未使用的款項連同其應計利息。倘項目公司並未於2015年9月30日前結清未結算款項，則託管賬戶的安排將仍然有效，而一筆相當於未結算款項的金額將保存於託管賬戶內，於託管賬戶內的任何餘額連同其應計利息則須於2015年9月30日退還予賣方。

## 其他安排

根據該協議的條款，項目公司已授予買方一項可撤銷的權利（「該權利」），授權買方出售該房地產項目的住宅單位，總銷售額不得超過人民幣50,000,000元（相等於約63,400,000港元）。

倘該協議因條件並未於最後期限或之前獲達成而被賣方或買方終止，則該權利將立即失效，而違約方須向另一方以美元或港元支付等值人民幣2,500,000元（相等於約3,200,000港元）作為違約金。此外，啟動金須按下列方式退還予買方：

- (i) 倘未達成條件乃因買方所導致，而該權利已被行使，則啟動金須在扣除以下款項後退還予買方：(a) 買方出售該房地產項目住宅單位的代價（按銷售價折讓15%的價格計算）（為免生疑，若住宅單位以低於銷售價折讓15%的價格出售，價格差額須從啟動金中扣除；相反，價格差額須加回啟動金中）；及(b) 出售該等住宅單位所產生的所有稅項及其他開支；或
- (ii) 倘未達成條件乃因賣方導致，而該權利已被行使，則啟動金須在扣除以下款項後退還予買方：(a) 買方出售該房地產項目住宅單位的代價（按銷售價折讓20%的價格計算）（為免生疑，若住宅單位以低於銷售價折讓20%的價格出售，價格差額須從啟動金中扣除；相反，價格差額須加回啟動金中）；及(b) 出售該等住宅單位所產生的所有稅項及其他開支。賣方亦須就上述應退還予買方的啟動金餘額按年利率10%（從買方支付啟動金之日起至啟動金餘額退還予買方之日止按日計算）向買方支付款額；及

倘啟動金不足以扣除上述銷售代價及稅項與開支，買方須按照該協議的條款隨即向項目公司或賣方支付不足金額。

倘賣方撤銷該權利：

- (i) 若該權利未被行使，則賣方須向買方退還啟動金；或
- (ii) 若該權利已被行使，則啟動金須在扣除以下款項後退還予買方：(a) 買方出售該房地產項目住宅單位的代價(按銷售價折讓15%的價格計算)；及(b) 銷售該等住宅單位所產生的所有稅項及其他開支；及

本公司的擔保責任(如下文所述)將獲相應解除，但賣方及買方須繼續履行彼等於該協議下的責任以促使完成。

### 擔保

根據該協議，本公司同意擔保賣方履行其於該協議下的付款責任，但擔保金額在任何情況下不得超過人民幣50,000,000元(相等於約63,400,000港元)。

根據一份由董朝暉先生(為買方的實益擁有人)於2015年1月5日簽立的個人擔保及彌償保證契據，董朝暉先生同意擔保買方履行其於該協議下的付款責任，但擔保金額在任何情況下不得超過人民幣100,000,000元(相等於約126,800,000港元)。

### 目標集團的資料

目標公司為一間於香港註冊成立的私人有限公司，其主要資產為於項目公司的全部股本權益，而項目公司為該房地產項目的唯一擁有人。

於2014年12月31日，目標集團的未經審核綜合資產淨值約為人民幣483,200,000元(相等於約612,500,000港元)。

截至2013年12月31日止財政年度，目標集團的除稅及非經常性項目前以及除稅及非經常性項目後的經審核綜合利潤分別約為人民幣300,100,000元(相等於約380,400,000港元)及人民幣159,500,000元(相等於約202,200,000港元)。

截至2014年12月31日止財政年度，目標集團的除稅及非經常性項目前以及除稅及非經常性項目後的未經審核綜合利潤分別約為人民幣58,300,000元(相等於約73,900,000港元)及人民幣29,700,000元(相等於約37,600,000港元)。

### **出售事項的理由及裨益與所得款項用途**

本公司認為，出售事項為本集團提供機會，按該房地產項目預期產生的現金及利潤以公平值變現項目的投資，且作為實行本集團物業組合的策略性變現計劃的一部份，現在退出該項投資乃屬適當時候。

出售事項所得款項淨額(經扣除交易成本及開支)現時估計約為379,700,000港元，擬作本集團的一般營運資金用途。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

### **對本集團的財務影響**

按(i)代價；及(ii)本集團在完成日期於目標集團的投資估計賬面值以及出售事項的交易成本與開支計算，本集團預期出售事項將不會產生重大的收益或虧損。

### **一般資料**

本集團主要於香港及中國從事房地產開發及投資、資產管理、建築及水泥業務的投資。

據本公司在作出一切合理查詢後所知，買方為一間投資控股公司。

## 上市規則的涵義

由於就出售事項按上市規則第 14.07 條所計算出的若干適用百分比率高於 5% 但低於 25%，出售事項構成本公司的須予披露交易，本公司須遵守上市規則第 14 章有關申報及公佈的規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

## 釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	賣方、項目公司、買方與本公司於 2015 年 1 月 5 日就出售事項訂立的股份買賣協議；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	於香港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	完成出售事項；
「條件」	指	該協議所載完成的先決條件；
「代價」	指	出售事項的代價，即相關款項，金額將根據該協議的條款釐定，估計不會超過人民幣 520,800,000 元(相等於約 660,200,000 港元)；
「更替契據」	指	賣方、買方與目標公司將於完成時訂立的契據，據此，買方將承擔賣方在相關款項下欠付目標公司的全部債務及相關法律責任；



「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	根據該協議的條款及條件，賣方透過向買方轉讓銷售股份以出售該房地產項目；
「託管賬戶」	指	根據一份將由賣方指派的公司、項目公司與一間中國金融機構於完成日期前訂立的託管協議，以項目公司的名義於該金融機構開設的託管賬戶；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	香港的法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「啟動金」	指	根據一份由賣方、項目公司、買方與本公司於2014年12月22日就該權利另行訂立的協議(已於該協議簽立後失效)，買方(或其指派者)於2014年12月22日存入項目公司銀行賬戶金額為人民幣50,000,000元(相等於約63,400,000港元)的啟動金；
「建英」	指	建英國際有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其擁有賣方35%的股份權益；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「最後期限」	指	達成或豁免(倘適用)所有條件的最後日期，即2015年3月23日(或由賣方及買方根據該協議的條款書面協定的較後日期)；

「新貸款」	指	一筆將由目標公司於香港、新加坡或杜拜向一間金融機構取得的美元貸款，金額為於完成日期前第三(3)個營業日以相關匯率兌換人民幣685,500,000元(相等於約869,000,000港元)的等值(就此，項目公司將於一間中國國內金融機構存放所需金額的人民幣存款作為抵押)；
「珍榮」	指	珍榮有限公司，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，其擁有賣方65%的股份權益；
「未結算款項」	指	具有「條件」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、中國澳門特別行政區及台灣)；
「該房地產項目」	指	位於中國北京市朝陽區白家莊北里3號名為「北京瑞安•君匯」的住宅發展項目；
「項目公司」	指	北京啟夏房地產開發有限公司，一間根據中國法律成立的外商獨資企業，為目標公司的全資附屬公司及該房地產項目的唯一擁有人；
「買方」	指	展易投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司；
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣；
「相關款項」	指	具有「條件」一節賦予該詞的涵義；
「該權利」	指	具有「其他安排」一節賦予該詞的涵義；

「銷售股份」	指	目標公司一(1)股普通股份，即其全部已發行股本；
「銷售價」	指	項目公司於2014年12月22日(即項目公司收取啟動金該日)向第三方買家提出的該房地產項目住宅單位的售價；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	高置投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，於本公佈刊發日期為賣方的全資附屬公司；
「目標集團」	指	目標公司及項目公司；
「美元」	指	美利堅合眾國的法定貨幣美元；
「賣方」	指	鷹健有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其65%及35%權益由珍榮及建英分別擁有；及
「%」	指	百分比。

就本公佈而言，所用的匯率為人民幣1元兌1.26764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  
副主席兼董事總經理  
蔡玉強

香港，2015年1月5日

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

\* 僅供識別

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