

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)

主要交易

於香港收購商業大廈

董事會宣佈，於2018年11月13日，買方(為本公司的間接全資附屬公司)與賣方及擔保人訂立買賣協議，據此，(i)買方同意收購及賣方同意出售銷售股份(為目標公司的全部已發行股本)；及(ii)買方同意承擔及賣方同意轉讓銷售貸款，代價為303,500,000港元(可予上調或下調)。

目標公司的主要資產為該物業，乃位於香港九龍觀塘的一幢商業大廈。

由於就收購事項按上市規則第14.07條而計算出的一項適用百分比率高於25%但低於100%，收購事項構成本公司一項主要交易，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。

經作出一切合理查詢後據董事所知、所悉及所信，倘本公司召開股東大會以批准收購事項，概無股東須放棄投票權利。Shui On Company Limited連同其全資附屬公司Shui On Finance Company Limited構成一組有密切聯繫的股東，彼等分別持

有 232,148,000 股及 2,233,000 股股份 (合共佔本公司於本公佈刊發日期的已發行股本約 60.97%)。根據上市規則第 14.44 條，本公司已取得該等股東就收購事項的書面批准。因此，本公司不會召開股東大會以考慮收購事項。

根據上市規則第 14.41(a) 條，一份載有 (其中包括) 有關收購事項進一步詳情的通函須於刊發本公佈後 15 個營業日內寄發予全體股東。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，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第 14.41(a) 條。本公司將於適當時就寄發通函刊發公佈。

完成須待條件獲滿足或 (如適用) 獲買方豁免以及賣方及買方於買賣協議項下各自的責任獲達成後，方會進行。因此，收購事項不一定可以實行，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 2018 年 11 月 13 日，買方 (為本公司的間接全資附屬公司) 就收購事項訂立買賣協議。

買賣協議

日期

2018 年 11 月 13 日

訂約方

- (1) 買方：賦臻集團有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
- (2) 賣方：利成投資有限公司
- (3) 擔保人：張兆榮先生

經作出一切合理查詢後據董事所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人以及擔保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)買方同意收購及賣方同意出售銷售股份(為目標公司的全部已發行股本)；及(ii)買方同意承擔及賣方同意轉讓銷售貸款。

代價及支付條款

代價為303,500,000港元，須根據買賣協議的條款於完成時按備考經調整資產淨值予以調整(「**經調整購買價**」)。於完成後，經調整購買價須就備考完成賬目與經審核完成賬目之間的任何差額進一步予以調整(如有)(「**完成後調整**」)。該完成後調整須於賣方在完成後30日內提交經審核完成賬目後釐定，而調整金額(如有)須於其後7個營業日內支付。

根據買賣協議的條款，倘於完成前就尚未償還銀行貸款取得該銀行對目標公司的控制權轉讓至買方的同意，代價將下調約130,000,000港元，即尚未償還銀行貸款的金額。

根據本公司的最佳估計，代價的上調金額合共將不會超過1,000,000港元。因此，現時預計該等調整將不會導致收購事項根據上市規則分類為主要交易的改變。然而，倘交易的類別因代價的任何調整而出現上調變動，本公司將遵守上市規則的相關規定。

經調整購買價將由買方按下列方式以現金支付：

- (a) 於買賣協議日期前已支付予賣方律師的按金 15,500,000 港元及於簽署買賣協議後下一個營業日支付予賣方律師的另一筆按金 14,850,000 港元(統稱「按金」)將由賣方律師於完成時發放予賣方；及
- (b) 經調整購買價的餘額(扣除於完成時由買方償付的尚未償還銀行貸款(如適用)後)須於完成時支付予賣方或其指定方。

代價乃由買方與賣方經公平磋商並參考(i)目標公司的資產淨值；及(ii)該物業的市場價值後釐定。

本集團擬以其內部資源及可動用的銀行融資為收購事項提供資金。

條件

完成須待(其中包括)以下條件獲滿足或(如適用)獲豁免後方會進行：

- (a) 於完成前概無任何監管機關向目標公司或其任何董事或高級人員提出任何法律或紀律處分程序或彼等正面臨該等程序；及
- (b) 目標公司並無結欠有關該物業的尚未償付建築費用。

完成

完成將於 2019 年 1 月 18 日或之前或買賣協議訂約方可書面協定的其他日期進行。

倘條件並無於完成前任何時間獲滿足或獲買方豁免(如適用)，賣方或買方有權向另一方發出書面通知以終止買賣協議，在這情況下賣方律師須儘快惟無論如何不遲於買賣協議終止日期起計7個營業日內向買方返還全部按金(不計息)，而買方及賣方之後均無權就任何損失及／或其他補償提出申索。

倘買方或賣方未能遵守其各自於買賣協議下的責任，買賣協議將予以終止，在這情況下賣方律師須儘快惟無論如何不遲於買賣協議終止日期起計5個營業日內向買方返還全部按金(不計息)，而買方及賣方之後均無權就任何損失及／或其他補償提出申索。

於完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，而目標公司的財務業績將於本集團財務報表中綜合入賬。

擔保

擔保人無條件及不可撤回地同意以第一義務人身份向買方作出擔保，保證賣方妥為並依時履行其於買賣協議項下的所有責任及承諾，直至該等責任及承諾獲全面達成為止。

有關目標公司及該物業的資料

目標公司為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，目標公司由賣方合法及實益擁有。

目標公司的主要資產為該物業，乃位於香港九龍觀塘的一幢商業大廈。

目標公司截至2017年及2018年3月31日止兩個財政年度的若干財務資料概要載列如下：

	截至3月31日止年度	
	2018年	2017年
	百萬港元	百萬港元
淨利潤／虧損淨額(除稅及非經常性項目前)	135.7	(0.3)
淨利潤／虧損淨額(除稅及非經常性項目後)	136.0	(0.3)

於2018年3月31日，目標公司的資產淨值約為135,000,000港元。

進行收購事項的理由及裨益

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。

董事會相信，收購事項乃本集團將其物業組合擴展至中國內地以外地區的良機，且該物業價值的預期增長將使本集團受惠。

董事會認為，買賣協議的條款及條件屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於就收購事項按上市規則第14.07條而計算出的一項適用百分比率高於25%但低於100%，收購事項構成本公司一項主要交易，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。

經作出一切合理查詢後據董事所知、所悉及所信，倘本公司召開股東大會以批准收購事項，概無股東須放棄投票權利。Shui On Company Limited連同其全資附屬公司Shui On Finance Company Limited構成一組有密切聯繫的股東，彼等分別持有

232,148,000股及2,233,000股股份(合共佔本公司於本公佈刊發日期的已發行股本約60.97%)。根據上市規則第14.44條，本公司已取得該等股東就收購事項的書面批准。因此，本公司不會召開股東大會以考慮收購事項。

根據上市規則第14.41(a)條，一份載有(其中包括)有關收購事項進一步詳情的通函須於刊發本公佈後15個營業日內寄發予全體股東。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，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條。本公司將於適當時就寄發通函刊發公佈。

完成須待條件獲滿足或(如適用)獲買方豁免以及賣方及買方於買賣協議項下各自的責任獲達成後，方會進行。因此，收購事項不一定可以實行，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。

一般資料

買方為本公司的間接全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

據本公司經作出合理查詢後所知，賣方為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其主要業務為投資控股。

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：

「收購事項」 指 根據買賣協議收購銷售股份及承擔銷售貸款；

「經調整購買價」	指	具有本公佈「買賣協議—代價及支付條款」一節所賦予該詞的涵義；
「經審核完成賬目」	指	根據買賣協議的條款將予編製目標公司由2018年4月1日起至完成日期止的經審核管理賬目，用以釐定對經調整購買價所作出的完成後調整；
「該銀行」	指	一間根據香港法例成立的持牌銀行；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	於香港銀行一般營業的日子(星期六、星期日或公眾假期除外)；
「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	根據買賣協議的條款完成收購事項；
「條件」	指	買賣協議的條件；
「關連人士」及 「附屬公司」	指	各自具有上市規則所賦予該詞的涵義；
「代價」	指	買方就收購事項應付賣方的代價；
「按金」	指	具有本公佈「買賣協議—代價及支付條款」一節所賦予該詞的涵義；
「董事」	指	本公司董事；

「本集團」	指	本公司及其附屬公司的統稱；
「擔保人」	指	買賣協議的擔保人張兆榮先生；
「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；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區；
「尚未償還銀行貸款」	指	該銀行根據一份日期為2017年9月14日的授信函授予目標公司的融資，其於本公佈刊發日期的尚未償還金額約為130,000,000港元；
「完成後調整」	指	具有本公佈「買賣協議－代價及支付條款」一節所賦予該詞的涵義；
「中國」	指	中華人民共和國(就本公佈而言不包括香港、澳門及台灣)；
「備考經調整資產淨值」	指	於備考完成賬目所示目標公司的資產淨值；
「備考完成賬目」	指	根據買賣協議的條款將予編製目標公司由2018年9月5日起至完成日期止的未經審核預算管理賬目，用以計算經調整購買價；
「該物業」	指	位於香港九龍觀塘偉業街93號的一幢商業大廈；
「買方」	指	賦臻集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；

「買賣協議」	指	由買方、賣方及擔保人於2018年11月13日就收購事項而訂立的買賣協議；
「銷售股份」	指	目標公司一股面值1.00美元的普通股，為目標公司的全部已發行股本；
「銷售貸款」	指	目標公司於完成日期欠付賣方的所有債項(包括利息)，將於完成時根據買賣協議轉讓予買方；
「股份」	指	本公司股本中的普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	利置發展有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司及於香港註冊的非香港公司；
「美元」	指	美國的法定貨幣美元；
「賣方」	指	利成投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司；及
「%」	指	百分比。

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，2018年11月13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

網址：www.socam.com