

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

出售利置發展有限公司的全部股份權益

董事會宣布，於2019年7月19日，本公司及賣方（為本公司的間接全資附屬公司）與買方訂立買賣協議，據此，(i)賣方同意出售而買方同意收購銷售股份（為於目標公司的全部已發行股本）；及(ii)賣方同意轉讓而買方同意承擔銷售貸款，代價約為386,690,000港元（可予調整）。

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。

由於就出售事項按上市規則第14.07條而計算出的一項適用百分比率高於25%但低於75%，出售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出售事項，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構成一組有緊密聯繫的股東，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，本公司就出售事項已取得該等股東的書面批准。因此，本公司將不會召開股東大會以考慮出售事項。

根據上市規則第14.41(a)條，一份載有（其中包括）出售事項進一步詳情的通函預期將於2019年8月9日或之前寄發予股東。

完成須待條件獲滿足或（如適用）獲買方豁免後，方會進行。因此，出售事項並不一定可以實行，故證券持有人及潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

緒言

謹此提述本公司於2019年6月20日就潛在出售事項刊發的公佈。

董事會欣然宣佈，於2019年7月19日，本公司及賣方（為本公司的間接全資附屬公司）與買方就出售事項訂立買賣協議。

買賣協議

日期

2019年7月19日

訂約方

- (1) 賣方：賦臻集團有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
- (2) 買方：Millennium Fortune Investment Corporation
- (3) 賣方擔保人：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的第三方。

有關事項

根據買賣協議，(i)賣方同意出售而買方同意收購銷售股份（為目標公司的全部已發行股本）；及(ii)賣方同意轉讓而買方同意承擔銷售貸款。

代價及支付條款

代價約為386,690,000港元，須作出以下調整（「**經調整購買價**」）：

- (1) 上調的金額為完成管理賬目所載的流動資產淨值大於零的金額；或
- (2) 下調的金額為完成管理賬目所載的流動資產淨值小於零的金額。

經調整購買價須按完成管理賬目所載的流動資產淨值與經審核完成賬目所載的流動資產淨值的差額作進一步調整（如有）（「**完成後調整**」）。該完成後調整須於賣方於完成日期起計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5日內由買方支付予賣方或由賣方退還予買方（視情況而定）。

根據本公司的最佳估計，代價的上調金額（如有）合共將不會超過1,000,000港元。因此，預期該等調整將不會導致出售事項在上市規則第14章項下分類的改變。

於簽訂買賣協議前，賣方已收到買方初始定金約19,330,000港元。經調整購買價的餘額將由買方以下列方式支付：

- (a) 於簽署買賣協議時支付予賣方（或按其指示）另一筆定金約58,000,000港元（連同初始定金統稱為「**定金**」）；及
- (b) 其餘經調整購買價的餘額須於完成時支付予賣方（或按其指示）。預計賣方將指示買方於完成時將該餘額的部份款項直接支付予該銀行以償付未償還銀行貸款。

代價乃由買方與賣方經公平磋商並參考（其中包括）(i)目標公司的資產淨值；(ii)銷售貸款的金額；(iii)未償還銀行貸款的金額；以及(iv)該物業的市值後釐定。

條件

完成須待以下條件獲滿足或(如適用)獲買方豁免後方會進行：

- (a) 賣方自行承擔費用和開支向買方顯示目標公司擁有該物業的良好業權，並且根據《物業轉易及財產條例》(香港法例第219章)第13及13A條證明目標公司擁有該物業的良好業權；及
- (b) 由賣方提供的所有基本保證(定義見買賣協議)於完成日期在所有重大方面均屬真實及正確，並無誤導。

擔保

根據買賣協議，本公司同意作為賣方第一責任人向買方作出擔保，按買賣協議的條款履行賣方的責任以及按要求支付賣方未能支付予買方的任何金額。擔保將於簽訂買賣協議後生效，直至賣方履行其所有責任為止。

完成

完成將於2019年10月21日或之前進行。

倘任何條件於完成日期或之前未能達成(或由買方豁免)，則賣方須隨即將所有定金及任何其他已收取的款項(如有)不帶利息全數退回買方，且買賣協議將失效。

於完成後，賣方將不再擁有目標公司的任何股份權益，而目標公司將不再為本公司的附屬公司。

目標公司及該物業的相關資料

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偉業街93號的一幢商業大廈，總樓面面積約27,800平方呎。目前該物業若干單位由目標公司出租予商業租戶以賺取租金收入。

目標公司截至2017年3月31日及2018年3月31日止年度以及2018年4月1日至2018年12月31日止期間若干經審核財務資料概要載列如下：

	2018年 4月1日至 2018年 12月31日^(註) 止期間 百萬港元	截至2018年 3月31日止年度 百萬港元	截至2017年 3月31日止年度 百萬港元
(虧損) 利潤淨額			
(扣除稅項及非經常性項目前)	(20.5)	135.7	(0.3)
(虧損) 利潤淨額			
(扣除稅項及非經常性項目後)	(20.1)	136.0	(0.3)

註：目標公司的財政年度結束日已由3月31日更改為12月31日。因此，載列截至2018年12月31日止9個月期間的業績。

截至2018年12月31日，目標公司的經審核資產淨值約為115,300,000港元及該物業的帳面值為360,000,000港元。

出售事項的財務影響及所得款項建議用途

本集團預期於完成時就出售事項將錄得溢利約18,200,000港元，即(i)代價與(ii)目標公司的資產淨值、銷售貸款及未償還銀行貸款的金額及出售事項所涉及的估計成本和開支的總和兩者的差額。

本公司擬將出售事項所得款項淨額約264,000,000港元（即償付未償還銀行貸款並扣減出售事項所涉及的估計成本和開支後所收取的金額）用作本集團現有業務的一般營運資金及／或於有機遇時用作未來投資。

進行出售事項的理由及裨益

出售事項為本集團提供良好機會變現其投資以取得合理利潤，董事會認為捕捉此機會乃符合本公司的利益。此外，如上文所述，預期出售事項將產生現金流入淨額約264,000,000港元。

董事會相信，買賣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。

上市規則的涵義

由於就出售事項按上市規則第14.07條而計算出的一項適用百分比率高於25%但低於75%，出售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出售事項，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構成一組有緊密聯繫的股東，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，本公司就出售事項已取得該等股東的書面批准。因此，本公司將不會召開股東大會以考慮出售事項。

根據上市規則第14.41(a)條，一份載有（其中包括）出售事項進一步詳情的通函預期將於2019年8月9日或之前寄發予股東。

完成須待條件獲滿足或（如適用）獲買方豁免後，方會進行。因此，出售事項並不一定可以實行，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

本集團主要於中國從事房地產開發及投資以及資產管理業務，於香港從事房地產投資及管理，並於香港及澳門從事建築業務。

賣方為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，其主要業務為投資控股。

經本公司作出一切合理查詢後所知，買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：

「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2019年1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；
「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出售事項；
「完成管理賬目」	指	根據買賣協議的條款將予編製目標公司於完成日期的備考資產負債表以及由2019年1月1日起至完成日期止的未經審核損益賬目，用以計算經調整購買價；
「條件」	指	買賣協議的條件；
「關連人士」及 「附屬公司」	指	各自具有上市規則賦予該詞的涵義；
「代價」	指	買方就出售事項須向賣方支付的代價；
「定金」	指	具有本公佈「買賣協議－代價及支付條款」一節賦予該詞的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	根據買賣協議出售銷售股份以及轉讓銷售貸款；
「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；
「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；
「流動資產淨值」	指	於完成時目標公司的流動資產淨值（銷售貸款及未償還銀行貸款除外），具體描述載列於買賣協議；
「未償還銀行貸款」	指	於完成日期目標公司根據一份日期為2019年5月6日的授信函獲該銀行授予的貸款融資項下欠付該銀行的金額，於本公佈刊發日期其未償還金額約為117,400,000港元；
「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）；
「物業」	指	位於香港九龍觀塘偉業街93號的一幢商業大廈；
「完成後調整」	指	具有本公佈「買賣協議－代價及支付條款」一節賦予該詞的涵義；
「買方」	指	Millennium Fortune Investment Corporation，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司；
「買賣協議」	指	由買方、賣方及本公司於2019年7月19日就出售事項訂立的買賣協議；
「銷售貸款」	指	目標公司於完成日期欠付賣方的所有金額，將於完成時根據買賣協議轉讓予買方，於本公佈刊發日期該金額合共約132,700,000港元；

「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；
「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	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；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，2019年7月19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；非執行董事為羅寶瑜女士；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