

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)

**須予披露及關連交易**

**有關收購**  
**君偉投資有限公司及領運有限公司**  
**股份權益的期權**

茲提述本公司刊發的2011年公佈，其內容乃有關收購及／或授出 (i) GG期權，包括買方（為本公司的間接全資附屬公司）根據GG總目協議可向本盈收購90% GG股份的GG 90%期權及收購10% GG股份的GG 10%期權；及 (ii) LL期權，包括買方根據LL總目協議可向才輝收購90% LL股份的LL 90%期權及收購10% LL股份的LL 10%期權。收購GG 90%期權及LL 90%期權（即90%期權）（連同轉讓股東貸款）的代價分別約為人民幣54,800,000元（相當於約60,000,000港元）及人民幣163,700,000元（相當於約179,300,000港元），而行使上述期權將毋須支付進一步代價。收購GG 10%期權及LL 10%期權（即10%期權）則可分別按GG 10%期權價格及LL 10%期權價格行使，該等價格將視乎GG股份及LL股份各自的公平市值而釐定。

董事會宣佈，(i) 於2020年7月3日，買方收到本盈及才輝各自就其行使GG 10%認沽期權及LL 10%認沽期權發出的通知，要求買方根據總目協議的條款按GG 10%期權價格及LL 10%期權價格分別向其收購10%的GG股份及10%的LL股份；及 (ii) 於2020年7月6日，買方行使GG 90%期權及LL 90%期權，要求本盈及才輝根據總目協議的條款分別向其出售90%的GG股份及90%的LL股份而買方毋須支付進一步款項。鑒於本盈及才輝已行使10%認沽期權，買方決定不必行使10%認購期權（其與10%認沽期權涉及相同的股份），因此，10%認購期權將根據總目協議於其到期日2020年7月8日失效。

GG集團及LL集團的主要資產為於一項位於中國天津武清區名為天津威尼都的房地產開發項目的集體投資。該項目第一期於2014年完成，為設有充滿意式風格街道的零售商場。項目第二期（包括供銷售的零售及家居式辦公空間）現正進行開發，預計於2020年完成。

由於就行使90%期權按上市規則第14.07條計算出的一項適用百分比率合共超過5%但低於25%，行使該等期權構成本公司一項須予披露交易，故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。

於本公佈刊發日期，本集團根據總目協議的條款於君偉及領運各自的董事會擁有過半數控制權。因此，該兩間公司於本集團的財務報表列作附屬公司按綜合基準入賬，故兩者就上市規則而言亦為本公司的附屬公司。由於本盈及才輝（均為90%期權及10%認購期權的授予人）現時分別持有君偉及領運的全部已發行股本，兩者亦被視作君偉及領運的主要股東並因而為本公司於附屬公司層面的關連人士。根據上市規則第14A.79(2)條，90%期權已於2011年12月12日授予買方時被當作已獲行使分類，而本公司已於2011年公佈中作出相關披露以遵守上市規則第14A章項下的規定。

根據上市規則第14.74及14A.61條，10%認沽期權亦已於2011年12月12日買方授出時被當作已獲行使分類，而本公司亦已於2011年公佈中作出相關披露以遵守上市規則第14章及14A章項下的規定。然而，由於本盈及才輝為本公司於附屬公司層面的關連人士，買方不行使10%認購期權根據上市規則第14A.79(4)條會被當作已獲行使處理並在上市規則第14A章下構成本公司一項關連交易。GG股份及LL股份的公平市值尚未按總目協議獲評估以釐定10%期權價格。然而，據本公司現時的最佳估計，就不行使10%認購期權按上市規則第14.07條計算出的適用百分比率合共將僅超過1%但低於5%，因此，本公司就不行使10%認購期權亦須遵守上市規則第14A章有關申報及公佈的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。本公司將於釐定10%期權價格後另行刊發公佈。

## 背景

茲提述本公司就收購及／或授出90%期權及10%期權而刊發的2011年公佈。

## **行使 90% 期權**

### **日期**

2020年7月6日

### **訂約方**

- (1) 買方，為本公司的間接全資附屬公司及90%期權的持有人
- (2) 本盈，為GG 90%期權的授予人，於本公佈刊發日期持有君偉的全部已發行股本
- (3) 才輝，為LL 90%期權的授予人，於本公佈刊發日期持有領運的全部已發行股本

### **已行使期權**

買方已向本盈及才輝發出行使GG 90%期權及LL 90%期權的書面通知，要求本盈及才輝根據總目協議的條款分別向其出售90%的GG股份及90%的LL股份。

### **行使價格**

根據總目協議，買方毋須就行使90%期權支付進一步款項。

### **完成**

交易須於2020年8月13日或雙方同意的較後日期完成。

## **行使10% 認沽期權**

### **日期**

2020年7月3日

### **訂約方**

- (1) 買方，為本公司的間接全資附屬公司及 10%認沽期權的授予人
- (2) 本盈，為GG 10%認沽期權的持有人，於本公佈刊發日期持有君偉的全部已發行股本
- (3) 才輝，為LL 10% 認沽期權的持有人，於本公佈刊發日期持有領運的全部已發行股本

## 已行使期權

本盈及才輝已各自向買方發出行使GG 10%認沽期權及 LL 10%認沽期權的書面通知，要求買方根據總目協議的條款分別收購10%的GG股份及10%的LL股份。

## 行使價格

就GG 10%認沽期權而言，買方須向本盈支付 (i) 約人民幣7,100,000元（相當於約7,800,000港元）；及 (ii) 10%的GG股份的公平市值（即由本盈及買方根據GG總目協議的條款分別委任的獨立估值師所釐定價值的平均值）兩者中的較高金額（「GG 10%期權價格」）。

就LL 10%認沽期權而言，買方須向才輝支付 (i) 約人民幣17,200,000元（相當於約18,800,000港元）；及 (ii) 10%的LL股份的公平市值（即由才輝及買方根據LL總目協議的條款分別委任的獨立估值師所釐定價值的平均值）兩者中的較高金額（「LL 10%期權價格」）。

## 完成

交易須於2020年8月13日或雙方同意的較後日期完成。

## 不行使10%認購期權

### 訂約方

- (1) 買方，為本公司的間接全資附屬公司及 10%認購期權的持有人
- (2) 本盈，為GG 10%認購期權的授予人，於本公佈刊發日期持有君偉的全部已發行股本
- (3) 才輝，為LL 10%認購期權的授予人，於本公佈刊發日期持有領運的全部已發行股本

## 已失效期權

鑒於本盈及才輝已行使10%認沽期權，買方決定不必行使10%認購期權（其與10%認沽期權涉及相同的股份），因此，10%認購期權將根據總目協議於其到期日2020年7月8日失效。

## 有關GG集團及LL集團的資料

下列為GG集團及LL集團根據其未經審核綜合財務報表截至2018年及2019年12月31日止兩個年度的若干財務資料概要：

GG集團	2018年 (未經審核)		2019年 (未經審核)	
	人民幣 百萬元	相等於約 百萬港元	人民幣 百萬元	相等於約 百萬港元
淨溢利(除稅及 非經常性項目前)	3.2	3.5	5.3	5.8
淨溢利(除稅及 非經常性項目後)	4.8	5.3	4.4	4.8

  

LL集團	2018年 (未經審核)		2019年 (未經審核)	
	人民幣 百萬元	相等於約 百萬港元	人民幣 百萬元	相等於約 百萬港元
淨虧損(除稅及 非經常性項目前)	(36.9)	(40.4)	(28.4)	(31.1)
淨溢利(淨虧損)(除稅及 非經常性項目後)	9.9	10.8	(31.2)	(34.2)

於2019年12月31日，GG集團的未經審核綜合資產淨值約為人民幣37,500,000元（相當於約41,100,000港元）及LL集團的未經審核綜合淨負債約為人民幣246,400,000元（相當於約269,800,000港元）。

GG集團及LL集團的主要資產為於一項位於中國天津武清區名為天津威尼都的房地產開發項目的集體投資。該項目第一期於2014年完成，為設有充滿意式風格街道的零售商場。項目第二期（包括供銷售的零售及家居式辦公空間）現正進行開發，預計於2020年完成。

於本公佈刊發日期，本集團於君偉及領運各自的董事會擁有過半數控制權，因此，該兩間公司於本集團的財務報表列作附屬公司按綜合基準入賬。待因行使90%期權及10%認沽期權而收購君偉及領運的全部已發行股本完成後，君偉及領運將成為本公司的全資附屬公司，並仍將按綜合基準於本集團的財務報表列作附屬公司入賬。

### **進行該等交易的理由及裨益**

由於本盈及才輝已分別行使GG 10%認沽期權及LL 10%認沽期權，董事會相信本集團現宜行使90%期權以通過收購所有GG股份及LL股份而正式持有天津威尼都項目，而非只持有收購該等股份的權利。

鑒於本盈及才輝已行使10%認沽期權，本集團不必行使10%認購期權（其與10%認沽期權涉及相同的股份）。

基於上文所述，董事（包括所有獨立非執行董事）認為行使90%期權屬公平合理，且該等交易符合本公司及其股東的整體利益。

### **上市規則的涵義**

由於就行使90%期權按上市規則第14.07條計算出的一項適用百分比率合共超過5%但低於25%，行使該等期權構成本公司一項須予披露交易，故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。

於本公佈刊發日期，本集團根據總目協議的條款於君偉及領運各自的董事會擁有過半數控制權。因此，該兩間公司於本集團的財務報表列作附屬公司按綜合基準入賬，故兩者就上市規則而言亦為本公司的附屬公司。由於本盈及才輝（均為90%期權及10%認購期權的授予人）現時分別持有君偉及領運的全部已發行股本，兩者亦被視作君偉及領運的主要股東並因而為本公司於附屬公司層面的關連人士。根據上市規則第14A.79(2)條，90%期權已於2011年12月12日授予買方時被當作已獲行使分類，而本公司已於2011年公佈中作出相關披露以遵守上市規則第14A章項下的規定。

根據上市規則第14.74及14A.61條，10%認沽期權亦已於2011年12月12日買方授出時被當作已獲行使分類，而本公司亦已於2011年公佈中作出相關披露以遵守上市規則第14章及14A章項下的規定。然而，由於本盈及才輝為本公司於附屬公司層面的關連人士，買方不行使10%認購期權根據上市規則第14A.79(4)條會被當作已獲行使處理並在上市規則第14A章下構成本公司一項關連交易。GG股份及LL股份的公平市值尚未按總目協議獲評估以釐定10%期權價格。然而，據本公司現時的最佳估計，就不行使10%認購期權按上市規則第14.07條計算出的適用百分比率合共將僅超過1%但低於5%，因此，本公司就不行使10%認購期權亦須遵守上市規則第14A章有關申報及公佈的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。本公司將於釐定10%期權價格後另行刊發公佈。

由於並無董事於該等交易中擁有任何重大利益，故概無董事須就批准該等交易的相關董事會決議案放棄投票。

## 一般資料

本集團主要於中國從事房地產開發業務、於中國及香港從事房地產投資及物業管理，並於香港及澳門從事建築業務。

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。

本盈及才輝為於香港註冊成立的有限公司，主要在中國從事房地產開發及投資控股。該兩間公司均由周汝鑾先生實益擁有。就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，本盈及才輝以及其最終實益擁有人（除其於君偉及領運的股份權益及因而產生的董事職務外）均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

## 釋義

在本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「10%認購期權」 指 GG 10%認購期權及LL 10%認購期權的統稱；

「10%期權價格」 指 GG 10%期權價格及LL 10%期權價格的統稱；

「10%期權」 指 10%認購期權及10%認沽期權的統稱；

「10%認沽期權」	指 GG 10%認沽期權及 LL 10%認沽期權的統稱；
「2011年公佈」	指 本公司於2011年12月12日就根據總目協議收購及／或授出90%期權及10%期權而刊發的公佈；
「90%期權」	指 GG 90%期權及LL 90%期權的統稱；
「董事會」	指 本公司董事會；
「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）；
「關連人士、 附屬公司及 主要股東」	指 各自具有上市規則賦予該詞的涵義；
「董事」	指 本公司董事；
「君偉」	指 君偉投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，就上市規則而言為本公司的附屬公司；
「GG 10%認購期權」	指 可由買方於行使期（即2019年7月9日至2020年7月8日）內酌情行使的期權，以要求本盈以GG 10%期權價格向其出售10%的GG股份；
「GG 10%期權」	指 GG 10%認購期權及GG 10%認沽期權的統稱；
「GG 10%期權價格」	指 具有本公佈「行使10%認沽期權 — 行使價格」一節內賦予該詞的涵義；
「GG 10%認沽期權」	指 可由本盈於行使期（即2019年7月9日至2020年7月8日）內酌情行使的期權，以要求買方以 GG 10%期權價格向其收購10%的GG股份；

「GG 90%期權」	指 可由買方根據GG總目協議的條款於2011年12月12日後的任何時間內酌情行使的期權，以收購90%的GG股份而毋須支付進一步款項；
「GG 集團」	指 君偉及其附屬公司，即天津市聖偉房地產開發有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司；
「GG 總目協議」	指 由（其中包括）買方與本盈就（其中包括）授出GG期權而於2011年12月12日訂立的總目協議；
「GG 期權」	指 GG 90%期權及 GG 10%期權的統稱；
「GG 股份」	指 10,000 股君偉普通股，相當於君偉的全部已發行股本；
「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；
「領運」	指 領運有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，就上市規則而言為本公司的附屬公司；
「LL 10%認購期權」	指 可由買方於行使期（即2019年7月9日至2020年7月8日）內酌情行使的期權，以要求才輝以LL 10%期權價格向其出售10%的LL股份；
「LL 10%期權」	指 LL 10%認購期權及LL 10%認沽期權的統稱；
「LL 10%期權價格」	指 具有本公佈「行使10%認沽期權 — 行使價格」一節內賦予該詞的涵義；

「LL 10%認沽期權」	指 可由才輝於行使期（即 2019 年 7 月 9 日至 2020 年 7 月 8 日）內酌情行使的期權，以要求買方以 LL 10%期權價格向其收購 10% 的 LL 股份；
「LL 90%期權」	指 可由買方根據LL總目協議的條款於2012年1月10日後的任何時間內酌情行使的期權，以收購90%的LL股份而毋須支付進一步款項；
「LL 集團」	指 領運及其附屬公司，即天津柯特尼商貿有限公司、天津麥赫斯頓商貿有限公司及嘉傑（天津）置業投資有限公司，均為根據中國法律成立的有限公司；
「LL 總目協議」	指 由（其中包括）買方與才輝就（其中包括）收購及／或授出LL期權而於2011年12月12日訂立的總目協議；
「LL 期權」	指 LL 90%期權及 LL 10%期權的統稱；
「LL 股份」	指 10,000 股領運普通股，相當於領運的全部已發行股本；
「本盈」	指 本盈有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，於本公佈刊發日期持有君偉的全部已發行股本；
「總目協議」	指 GG 總目協議及 LL 總目協議的統稱；
「中國」	指 中華人民共和國（就本公佈而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣）；
「買方」	指 昶富有限公司，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；

「人民幣」	指 人民幣，中國的法定貨幣；
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司；
「才輝」	指 才輝有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，於本公佈刊發日期持有領運的全部已發行股本；
「該等交易」	指 行使 90% 期權及不行使 10%認購期權的統稱；及
「%」	指 百分比。

就本公佈而言及僅供說明用途，人民幣兌港元仍按人民幣1元兌1.095港元的匯率換算。概不表示任何人民幣金額已經或可能會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**  
 執行董事兼行政總裁  
**李進港**

香港，2020年7月6日

於本公佈刊發日期，執行董事為羅康瑞先生及李進港先生；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](http://www.socam.com)