

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。

本公佈已根據並為遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則以及收購守則及股份回購守則編製，並不構成購買任何證券的要約或招攬出售或認購任何證券的要約，或訂立協議以進行任何該等事宜的邀請，亦並非邀請購買、出售或認購任何證券的任何要約。



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)

就UBS AG香港分行代表瑞安建業有限公司

提出有條件現金要約

按每股股份2.50港元

購回最多達100,000,000股股份

及

申請清洗豁免

寄發要約文件

及

業績預告公佈的更新

財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問

ANGLO CHINESE 英高
CORPORATE FINANCE, LIMITED

謹此提述(i)瑞安建業有限公司(「本公司」)就要約及清洗豁免於2018年5月29日、2018年6月19日及2018年7月6日刊發的公佈；及(ii)於2018年7月17日刊發的要約文件。除文義另有所指外，本公佈所用詞彙與要約文件所界定者具有相同的涵義。

寄發要約文件

本公司已於2018年7月17日根據收購守則將要約文件連同隨附的代表委任表格及接納表格寄發予股東，要約文件載有(其中包括)(i)要約的詳情(包括預期時間表)；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)股東特別大會通告。

預期時間表

本公司將於2018年8月2日下午4時正假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店8樓海景廳II-III舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准有關要約及清洗豁免的普通決議案。

下文所列要約的預期時間表僅供說明之用，且可予更改。如對該時間表作出任何更改，本公司將於適當時刊發公佈。下文所述的所有時間及日期均指香港時間及日期。

要約期開始	2018年5月29日 (星期二)
寄發要約文件、股東特別大會通告、 代表委任表格及接納表格	2018年7月17日 (星期二)
遞交股份過戶文件以符合資格出席 股東特別大會的最後時間	2018年7月27日(星期五) 下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記(首尾兩日包括在內)	2018年7月30日(星期一) 至2018年8月2日(星期四)
遞交股東特別大會代表委任表格的最後時間	2018年7月31日(星期二) 下午4時正

股東特別大會	2018年8月2日(星期四)
	下午4時正
公佈股東特別大會結果及要約是否成為無條件	2018年8月2日
	(星期四)
遞交接納表格的最後時間及根據股東名冊記錄釐定	
股東參與要約的權利的最後時間(附註1至3)	2018年8月16日(星期四)
	下午4時正
要約截止日期	2018年8月16日
	(星期四)
記錄日期	2018年8月16日
	(星期四)
於聯交所網站刊登要約結果公佈	2018年8月16日(星期四)
	下午7時正或之前
寄發支票予接納股東及(如適用)就部份未獲接納的	
超額提交退回股票的最後日期(附註4)	2018年8月27日
	(星期一)

附註：

1. 於2018年8月14日(星期二)後的股份買賣根據聯交所規則將不會在記錄日期前獲結算。
2. 執行人員已同意豁免SOCL因完成要約而可能產生須提出全面要約的任何責任，惟要約及清洗豁免須經獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。假設有關於要約及清洗豁免的決議案於股東特別大會上獲獨立股東批准且要約於2018年8月2日(星期四)(即股東特別大會當日)成為無條件，要約將於其後14日的期間內可供接納而不會獲延長。
3. 如要接納要約，合資格股東須於2018年8月16日(星期四)下午4時正或之前，將已按照要約文件及接納表格所載指示(該等指示為要約條款及條件的一部份)填妥的接納表格交回過戶登記處。
4. 本公司將於要約截止後7個營業日內根據要約向接納股東支付應付的總金額(惟須就向該等接納股東購回的股份扣除應付的賣方從價印花稅)。

業績預告公佈的更新

謹此提述本公司於2018年6月25日刊發的業績預告公佈，其乃有關董事會根據當時可供資料作出的初步評估後預期2018年中期期間錄得的股東應佔淨虧損，與截至2017年同期的股東應佔淨虧損197,000,000港元相比，將大幅減少約65%（惟或會受（其中包括）截至2018年中期期間末人民幣匯率的進一步浮動所影響）。

主要由於自業績預告公佈刊發之日起至2018年6月30日人民幣兌港元進一步貶值，本公司相信上述預期淨虧損減幅將由約65%調整至約60%（連同業績預告公佈中的預告統稱「業績預告聲明」）。業績預告聲明乃僅董事會根據現有資料作出的初步評估作出，惟須待本集團2018年中期期間的綜合財務報表編製完成及本公司核數師審閱後，方可確定。業績預告聲明根據收購守則規則10構成一項盈利預測，而獨立財務顧問英高及本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行按收購守則規則10的規定就此發出的報告已提交執行人員。該等報告（其文本載於要約文件中）分別載列於本公佈附錄一及附錄二內。

英高及德勤•關黃陳方會計師行各自己就本公佈的刊發發出同意書，表示同意以本公佈所載的形式及涵義轉載其報告及引述其名稱，且迄今並無撤回彼等的同意書。

警告

要約須待所有條件獲達成後方可作實。務請注意，即使任何條件可能仍然尚未獲達成，股份仍將繼續進行買賣，買賣股份的人士將承擔要約或會失效的風險。

獨立股東於決定是否批准將於股東特別大會上提呈有關要約及清洗豁免的普通決議案及／或接納要約前，務請細閱要約文件及接納表格，包括獨立董事委員會的推薦建議及獨立財務顧問的意見。

股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事，如有任何疑問，彼等應諮詢其專業顧問。

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7月17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。

董事願對本公佈所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，於本公佈所表達的意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本公佈並無遺漏其他事實，致使本公佈所載任何陳述產生誤導成份。

* 僅供識別

網站：www.socam.com

ANGLO CHINESE

CORPORATE FINANCE, LIMITED

www.anglochinesegroup.com

香港中環康樂廣場8號交易廣場第二座40樓

敬啟者：

**UBS AG 香港分行代表瑞安建業有限公司
提出有條件現金要約按每股股份 2.50 港元
購回最多達 100,000,000 股股份及申請清洗豁免**

吾等茲提述 (i) 瑞安建業有限公司刊發日期為 2018 年 6 月 25 日的公佈(「業績預告公佈」)；(ii) 董事會於業績預告公佈作出的聲明，即與截至 2017 年同期的股東應佔淨虧損港幣 197,000,000 港元相比，貴集團預期截至 2018 年 6 月 30 日止六個月(「2018 年中期期間」)錄得的股東應佔淨虧損將減少約 65%；及 (iii) 貴公司發出日期為 2018 年 7 月 17 日的要約文件(「要約文件」)附錄二中「4. 重大變動」一節所載聲明，並摘錄如下：「誠如業績預告公佈所述，業績估計乃受由業績預告公佈之日起至 2018 年中期期間末人民幣匯率的進一步浮動所影響。因此，主要因為由業績預告公佈之日起至 2018 年 6 月 30 日人民幣兌港元進一步貶值，本集團相信，與截至 2017 年同期的股東應佔淨虧損相比，以上預期截至 2018 年中期期間的股東應佔淨虧損將由減少約 65% 縮減至約 60% (須經本集團截至 2018 年中期期間的綜合財務報表最終定稿及本公司核數師審閱而確定)」(與業績預告公佈統稱「業績預告聲明」)。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與要約文件(本函件構成其一部分)所界定者具有相同涵義。

業績預告聲明構成收購守則規則 10 下的溢利預測，故須根據收購守則規則 10 報告。吾等已與貴公司管理層討論業績預告聲明的編製基準及假設。吾等注意到，於業績預告聲明日期，貴公司正在落實貴集團 2018 年中期期間的綜合財務報表及無法確定 2018 年中期期間的業績。業績預告聲明乃根據董事會參考當時可獲得的

資料作出的初步評估作出。 貴公司核數師德勤 • 關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函報告委聘準則第 500 號「有關溢利預測、營運資金充足聲明及債務聲明的報告」及參考香港核證委聘準則第 3000 號(經修訂)「審核或審閱過往財務資料以外的核證委聘」進行工作。

吾等亦已考慮 貴公司核數師德勤 • 關黃陳方會計師行向 閣下出具的日期為 2018 年 7 月 17 日的函件(全文載於要約文件附錄五)，當中提到就會計政策及計算方法而言，截至 2018 年 6 月 30 日止六個月 貴公司持有人應佔未經審核綜合淨虧損的估計乃根據董事採納的基準假設妥為編製及呈列基準在所有重大方面均與 貴公司截至 2017 年 12 月 31 日止年度的已刊發年報所載 貴集團通常採納的會計政策一致，惟香港會計師公會頒佈並適用於 貴集團於 2018 年 1 月 1 日開始的年度期間的若干新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)除外。董事認為，應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則對 2018 年中期期間的業績估計並無重大影響。

基於以上所述，吾等信納業績預告聲明(董事對其承擔全部責任)乃經審慎周詳考慮後作出。

此致

香港
港灣道 6-8 號
瑞安中心 34 樓
瑞安建業有限公司

董事會 台照

代表
英高財務顧問有限公司
董事
黃芮菁
謹啟

2018 年 7 月 17 日

Deloitte.

德勤

敬啟者：

瑞安建業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)

截至2018年6月30日止六個月的業績估計

吾等茲提述有關UBS AG香港分行代表 貴公司提出建議有條件現金要約按每股股份2.50港元購回最多達100,000,000股 貴公司股份的要約文件(「要約文件」)附錄二中「重大變動」一節所載 貴公司作出的業績估計聲明(「業績預告聲明」)，當中載有 貴公司董事所編製截至2018年6月30日止六個月 貴公司持有人應佔未經審核綜合淨虧損的估計(「業績估計」)，現摘錄如下：

「誠如載於業績預告公佈，業績估計乃受由業績預告公佈之日至2018年中期期間末人民幣匯率的進一步浮動所影響。因此，主要因為由業績預告公佈之日至2018年6月30日人民幣兌港元的進一步貶值，本集團相信，與截至2017年同期的股東應佔淨虧損相比，以上預期截至2018年中期期間的股東應佔淨虧損將由減少約65%縮減至約60%(須經本集團截至2018年中期期間的綜合財務報表最終定稿及本公司核數師審閱而確定)。

業績預告聲明乃由本公司董事根據本集團截至2018年5月31日止五個月未經審核綜合管理賬目及本集團截至2018年6月30日止餘下一個月的綜合業績估計編製，其編製基準在所有重大方面均與本公司截至2017年12月31日止年度的已刊發年報所載本集團通常採納的會計政策一致，惟香港會計師公會頒佈並適用於本集團於2018年1月1日開始的年度期間的若干新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）除外。董事認為，應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則對2018年中期期間的業績估計並無重大影響。」

業績估計由 貴公司董事編製及構成證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購及合併守則規則10下的溢利預測。

董事的責任

業績估計由 貴公司董事根據 貴集團截至2018年5月31日止五個月的管理賬目及 貴集團截至2018年6月30日止餘下一個月的綜合業績估計編製。

貴公司董事對業績估計承擔全部責任。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的「專業會計師道德守則」中所規定的獨立性及其他道德規範，該等守則以誠信、客觀、專業能力和應有審慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本會計師行應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務委聘的公司的質量控制」，因此設有一套全面的質量控制制度，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規的文件紀錄政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據吾等的程序對業績估計的會計政策及計算方法發表意見。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函報告委聘準則第500號「有關溢利預測、營運資金充足聲明及債務聲明的報告」及參考香港核證委聘準則第3000號（經修訂）「審核或審閱過往財務資料以外的核證委聘」進行吾等的工作。該等準則要求吾等規劃及執行吾等的工作，以合理核證就會計政策及計算方法而言 貴公司董事是

否已按照董事採納的基準及假設妥為編製業績估計以及業績估計的呈列基準是否在所有重大方面均與業績預告聲明所載會計政策一致。吾等的工作遠較根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則要求的審核範圍為小。因此，吾等並不發表審核意見。

意見

吾等認為，就會計政策及計算方法而言，業績估計已根據董事採納的基準假設妥為編製及呈列基準在所有重大方面均與業績預告聲明所載會計政策一致。

此致

香港
港灣道6-8號
瑞安中心34樓
瑞安建業有限公司
董事會 台照

德勤 • 關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

2018年7月17日