

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*
SHUI ON CONSTRUCTION AND MATERIALS 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

滙源與平安於二零一零年九月十七日訂立該協議，據此，待達成若干條件後，滙源將會出售而平安將會根據該協議所載條款購買標的物業。

由於根據上市規則第14章規定所計算出售事項的適用百分比高於5%但低於25%，出售事項構成本公司的一項須予披露交易，因此須根據上市規則第14章以刊發公佈形式作出披露。

該協議

日期 二零一零年九月十七日

該協議訂約方

賣方： 滙源

買方： 平安

董事經作出一切合理查詢後據彼等所知、所悉及確信，於該協議日期，平安與其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方。

事項

滙源與平安於二零一零年九月十七日訂立該協議，據此，待達成若干條件後，滙源將會出售而平安將會根據該協議所載條款購買標的物業。

代價

代價應包括出售事項的估計代價共人民幣718,000,000元及該協議所規定須支付相等於人民幣9,000,000元的額外金額，惟須根據該協議按交付予平安的實際相關建築面積及／或車位實際數量予以調整。

代價乃經滙源與平安公平磋商後並參照中國現行房地產市況而釐訂。

支付條款

出售事項的估計總代價將由平安以現金方式支付予滙源，其支付方式如下：

最初訂金：

於指定共管銀行賬戶開立後的五個營業日內，平安應將人民幣35,900,000元匯入指定共管銀行賬戶。

第一期訂金：

於達成或(如適用)平安豁免相關先決條件後的五個營業日內，平安應向滙源支付人民幣64,100,000元，而相關先決條件其中包括：

- (i) 滙源不遲於二零一零年十二月三十一日已取得二期地上物業及二期地下車位的相關預售許可證；及
- (ii) 滙源向平安提交已完全解除就標的物業設定的所有按揭、押記及／或擔保(如有)的證明。

於達成或(如適用)豁免該等先決條件後，上述於指定共管銀行賬戶內的最初訂金將根據該協議條款發放予滙源。

第二期訂金：

於達成或(如適用)平安豁免相關先決條件後的五個營業日內，平安應向滙源支付人民幣20,000,000元，而相關先決條件其中包括：

- (i) 滙源須於二零一零年十二月三十一日或之前按照該協議附件所載標準完成二期項目施工，並不遲於二零一一年二月二十八日獲得相關竣工驗收備案證明文件；及
- (ii) 滙源不遲於二零一一年二月二十八日根據該協議規定方式已交付或視為已交付標的物業予平安。

第三期付款：

於達成或(如適用)平安豁免相關先決條件(其中包括滙源(或滙源促使下一期地下車位的項目公司)與平安已就二期地上物業、二期地下車位、人防車位及一期地下車位的各單位及車位分別簽訂分戶買賣合同，並於指定時間限制內完成所有相關合約的網上備案及註冊手續(如須要)：(i)就二期地上物業及二期地下車位而言，則自二零一一年一月四日起二十個營業日內；(ii)就一期地下車位而言，則不遲於二零一一年二月二十八日；(iii)就人防車位而言，則在滙源按該協議通知後的十五個營業日內)後的五個營業日內，平安應向滙源支付人民幣490,300,000元，惟須根據該協議規定預扣若干金額存於指定共管銀行賬戶及扣減若干金額。

第四期付款：

於達成或(如適用)平安豁免相關先決條件(其中包括平安已於最後期限或之前取得標的物業的各單位及車位(不包括其他車位)的相關物業產權證(惟須於二零一一年十二月三十一日或之前取得二期地上物業的相關物業產權證))後的五個營業日內，由平安以人民幣向滙源支付出售事項的估計總代價(根據該協議所述最終

實測報告或相關物業產權証(視乎情況而定)所提供的實際相關建築面積或車位數量(視乎情況而定)而計算)的10%金額(須根據該協議的條款扣減人民幣5,000,000元的預留款項作為滙源提供保養及維修服務的質量保證金)，惟須根據該協議預扣及扣減部分予以調整。

第五期付款：

於達成或(如適用)平安豁免相關先決條件(包括平安已取得標的物業的各單位及車位(不包括其他車位)的相關國有土地使用證)後的五個營業日或(就二期地上物業而言)十個營業日內，由平安以人民幣向滙源支付相當於出售事項估計總代價(根據該協議所述最終實測報告或相關物業產權証(視乎情況而定)所提供的實際相關建築面積或車位數量(視乎情況而定)而計算)的餘額，惟須根據該協議預扣及扣減部分予以調整。

額外付款

於標的物業交付日期起計三年屆滿後，倘若一期地下車位、二期地下車位及人防車位中的450個車位於交付後三年期間的總租金收入不低於滙源保證的人民幣15,000,000元(每年最低租金收入人民幣5,000,000元)，平安應向滙源支付相等於人民幣9,000,000元金額(根據已取得物業產權證並轉讓予平安的車位位量予以調整)，其任何虧絀將據此由上述應付金額中扣減。

交付標的物業

滙源須於達成或(如適用)獲平安豁免履行該協議所載相關條件及悉數支付上述第一期訂金，且向平安發出十天預先通知後，向平安交付標的物業，無論如何該交付日期不得遲於二零一一年二月二十八日。

保養及維修服務

滙源須自標的物業交付日期起一年內就標的物業建築工程質量中存在的任何缺陷或不足向平安提供保養及維修服務。根據該協議，滙源同意自出售事項估計總代價的第四期付款中扣減人民幣5,000,000元作為履行及遵守該協議項下保養及維修責任的擔保，該款項可用於清償平安就任何該等缺陷或不足而支付的任何保養及維修費用。該款項(或於扣除所支付的任何保養及維修費用後餘下款項)將於一年屆滿後於七個營業日內無息退還滙源。

租賃

滙源已同意租賃二期地上物業十八樓整層(估計建築面積約1,374.45平方米)作其辦公室用途，為期不少於三年，初期月租為每平方米人民幣150元，租賃首個年度免租金一個月，並於二零一一年二月二十八日或之前簽立相關租賃協議。該租金須每年按5%的比率遞增。

一般資料

本集團主要於香港及中國從事房地產開發、資產管理、水泥生產及建築業務。

平安為一間於中國註冊成立的公司，並為中國平安保險(集團)股份有限公司的附屬公司。中國平安保險(集團)股份有限公司為融保險、銀行、投資等金融業務為一體的整合、緊密及多元的綜合金融服務集團。

出售事項的理由及訂立該協議的利益及所得款項用途

中國四川省省會城市成都的經濟，特別是房地產市場，出現強勁增長勢態。董事認為，出售事項使本公司可就標的物業投資套現以取得除稅前溢利約人民幣161,000,000元。於完成後，本集團擬將出售事項錄得的所得款項淨額用作一般營運資本，及為本集團於日後出現適當商機時可能訂立的新投資項目提供資金。

經計及上述與出售事項有關的利益，董事（包括獨立非執行董事）認為該協議項下擬進行的出售事項及其他交易乃於本公司日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立；且該協議的條款及條件屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

出售事項的財務影響

標的物業現時正在建設中，於二零一零年六月三十日的賬面值約為人民幣361,000,000元。於完成時，本集團將就出售事項錄得除稅前溢利，估計約為人民幣161,000,000元，即(i)代價與(ii)標的物業估計發展總成本、營業稅及有關出售事項其他開支的總額之間的差額。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第14章規定所計算出售事項的適用百分比高於5%但低於25%，出售事項構成本公司的一項須予披露交易，因此須根據上市規則第14章以刊發公佈形式作出披露。

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：-

「該協議」	指	滙源（作為賣方）與平安（作為買方）於二零一零年九月十七日就出售事項及其他擬進行的交易訂立的協議
「人防車位」	指	包括位於二期廣場地下第一至四層合共63個人防車位
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	除中國法定及公眾假期外的日子

「本公司」	指	瑞安建業有限公司，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：983)
「完成」	指	完成協議項下擬進行的出售事項
「代價」	指	平安應付總代價，包括出售事項的估計代價合共人民幣718,000,000元，以及該協議所規定須支付相等於人民幣9,000,000元的額外款項，惟須根據該協議予以調整
「指定共管銀行賬戶」	指	滙源於簽訂該協議後的五個營業日內於指定持牌銀行以滙源的名義開立並由滙源及平安共同管理的銀行賬戶
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	滙源根據該協議的條款及條件向平安出售標的物業
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「滙源」	指	成都瑞安滙源房地產有限公司，一家根據中國法律組織成立的外商獨資企業，為本公司的全資附屬公司
「該地塊」	指	位於中國四川省成都市武侯區人民南路3段1號的一幅總建築面積為4,924.39平方米土地，作商業及辦公室用途，土地使用權的年期由二零零九年七月三十日至二零四八年四月二十二日屆滿
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後期限」	指	二零一二年八月三十一日

「其他車位」	指	位於二期廣場地下第二及三層的5個車位，滙源無法提供物業產權證，將同時與其他物業一併交付予平安，惟須經標的物業所有註冊擁有人(滙源除外)同意
「一期地下車位」	指	包括位於一期廣場地下第二及三層合共84個車位
「一期廣場」	指	位於該地塊上的物業，名為中匯廣場一期
「二期地下車位」	指	包括位於二期廣場地下第一至四層合共303個車位(不包括人防車位)
「二期廣場」	指	位於該地塊上的物業，名為中匯廣場二期
「二期項目」	指	一項商業及辦公樓開發建設項目，包括位於二期廣場的二期地上物業、二期庫房、二期地下車位及人防車位
「二期地上物業」	指	包括二期廣場第一至三十一層商業及辦公室單位，估計總建築面積為39,459.38平方米(不包括避難層及二期庫房)
「二期庫房」	指	二期廣場第一及二層庫房，估計總建築面積為123.78平方米
「平安」	指	中國平安財產保險股份有限公司，為一間於中國註冊成立的公司，並為中國平安保險(集團)股份有限公司的附屬公司。中國平安保險(集團)股份有限公司為一間於中國註冊成立的股份有限公司，其A股於上海證券交易所上市(股份代號：601318)，其H股於香港聯交所主板上市(股份代號：2318)

「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)
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「標的物業」	指	一期地下車位以及二期項目開發及興建的物業、車位及庫房，包括二期地上物業、二期庫房、二期地下車位、人防車位及其他車位及所有相關土地使用權，以及二期廣場附帶的中央空調系統、電力供應、排水管道及消防工程等相關配套設施及設備，連同該協議所界定的精裝修
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

承董事會命
瑞安建業有限公司
主席
羅康瑞

香港，二零一零年九月十七日

於本公佈刊發日期，董事會包括五名執行董事，即羅康瑞先生、蔡玉強先生、黃月良先生、黃勤道先生及黃福霖先生；及五名獨立非執行董事，即狄利思先生、李凱倫女士、艾爾敦先生、陳棋昌先生及曾國泰先生。

本公佈可於聯交所網站<http://www.hkex.com.hk>及本公司網站<http://www.socam.com>查閱。

* 僅供識別