

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

董事會欣然宣佈，於二零一零年九月三十日，本公司的全資附屬公司北京億達房地產開發有限公司(作為賣方)與內蒙古伊泰置業有限責任公司及北京華府盛世置業投資管理有限公司(作為買方)訂立買賣協議，據此，賣方將出售而買方將收購目標公司的100%股權，代價為人民幣492,600,000元；此外，買方亦會償還股東貸款合共人民幣452,257,960元。

由於根據上市規則第14章規定所計算有關出售事項的一項適用百分比高於5%但低於25%，出售事項構成本公司的一項須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章的申報及公佈規定。

買賣協議

日期 二零一零年九月三十日

買賣協議的訂約方

賣方： 北京億達房地產開發有限公司，本公司的間接全資附屬公司

買方： 內蒙古伊泰置業有限責任公司及北京華府盛世置業投資管理有限公司

保證人： 瑞安中華匯地產有限公司，賣方的中間控股公司並為本公司的間接全資附屬公司

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於買賣協議訂立日期，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)的第三方。

事項

根據買賣協議，賣方將出售而買方將收購目標公司的100%股權，代價為人民幣492,600,000元，並須受買賣協議的條款及條件所規限。買方亦會償還股東貸款合共人民幣452,257,960元。

代價

出售事項的代價將由買方以現金按以下方式向賣方支付：

- (i) 買方於監管賬戶協議(於買賣協議訂立日期起計3個營業日內簽訂)訂立日期起計2個營業日內，買方將支付人民幣100,000,000元的款項予共管資金賬戶。該款項將於收到賣方發出的書面通知後2個營業日內發放予賣方作為訂金。
- (ii) 倘若於買賣協議訂立日期起計60天內，賣方並無以書面方式告知買方該物業的業權無法在買賣協議訂立日期起計270天內轉移至目標公司，存於共管資金賬戶的人民幣100,000,000元的款項將自動轉撥至賣方指定的銀行賬戶作為訂金。
- (iii) 餘額連同股東貸款將於資金監管協議訂立日期起計5個營業日內支付予監管賬戶。該資金監管協議須於賣方就其已完成將該物業的業權登記於目標公司名下所發出的書面通知之日起計10個營業日內簽訂。
- (iv) 監管賬戶中的款項將於買方收到完成目標公司股權變更登記的證明文件之日起計2個營業日內發放予賣方。

代價乃賣方與買方經公平磋商後按正常商業條款釐定，已計及目標公司的未經審核資產淨值及該物業的估值，並經參考中國房地產市場的市況。董事認為交易的條款屬公平合理且符合本公司股東的整體利益。

條款及條件

買賣協議的訂約方同意，賣方應於買賣協議訂立日期起計210天內（寬限期為60天）完成將該物業的業權轉移至目標公司。

於買賣協議訂立日期起計60天內，倘若賣方以書面方式告知買方其無法於買賣協議訂立日期起計270天內完成將該物業的業權轉移至目標公司，買方有權(i)終止買賣協議或(ii)另行協定。倘若買方在收到賣方上述通知後選擇終止買賣協議，存於共管資金賬戶的金額將退還予買方，而賣方於買方收到上述通知當日起計270天內，不得向任何第三方（除目標公司外）轉讓該物業或不得向任何第三方轉讓目標公司的股權，唯取得買方的同意者除外。倘若賣方未有遵守該等條款，賣方須向買方支付人民幣100,000,000元的款項。

倘若賣方未能根據買賣協議履行其責任，賣方須根據買賣協議向買方作出彌償。

保證人同意與賣方共同及個別保證履行賣方於買賣協議項下的責任。

完成

完成時，賣方將根據買賣協議的條款將目標公司（包括該物業）轉移至內蒙古伊泰置業有限責任公司及北京華府盛世置業投資管理有限公司的指定方。

本集團將協助買方取得位於該物業所在的商用配套設施的使用權，本集團與買方正磋商該安排的詳情。

本集團及賣方的資料

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。賣方為本公司的間接全資附屬公司，主要於中國從事房地產開發業務。

有關目標公司的資料

目標公司為賣方的全資附屬公司，乃一間投資控股公司。其於二零一零年二月五日在中國註冊成立，將於根據買賣協議的條款完成業權轉移後持有該物業。

於二零一零年八月三十一日，目標公司的資產淨值約為人民幣171,000,000元。目標公司於二零一零年二月五日(註冊成立日期)至二零一零年八月三十一日止期間的純利(除稅及非經常性項目前及後)為人民幣708元。

買方的資料

內蒙古伊泰置業有限責任公司為一家根據中國法律組織成立的有限責任公司，主要於中國從事房地產開發業務。

北京華府盛世置業投資管理有限公司為一家根據中國法律組織成立的有限責任公司，主要從事投資與資產管理業務。

出售事項的理由及利益及所得款項用途

董事認為，出售事項使本集團可將其於該物業的投資套現，並將出售事項所得的款項用作營運資金以及進一步鞏固本集團的房地產開發業務。此外，董事認為買賣協議的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，買賣協議符合本公司股東的整體利益。

出售事項的財務影響

出售事項完成後，本集團將不會持有目標公司的任何股權，而目標公司於完成後將不再為本公司的附屬公司。

預計本集團將因出售事項錄得溢利人民幣116,000,000元，即(i)出售目標公司全部股權的代價及(ii)本集團於目標公司的投資、本集團向目標公司轉移該物業的業權前就該物業投入的若干開發成本與有關出售事項的估計稅項及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章規定所計算有關出售事項的一項適用百分比高於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：

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國的銀行開門營業的日子(法定公眾假期除外)
「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	完成買賣協議項下擬進行的出售事項
「共管資金賬戶」	指	買賣協議內所指定以目標公司名義開立的銀行賬戶並由賣方、保證人與買方進行共管
「監管賬戶協議」	指	買賣協議訂約方將就共管資金賬戶的監管安排所訂立的監管協議
「董事」	指	本公司董事

「出售事項」	指	賣方根據買賣協議的條款及條件向買方出售目標公司的全部股權
「監管賬戶」	指	根據買賣協議的條款在賣方、保證人及買方指定的銀行所開立的銀行賬戶
「資金監管協議」	指	買賣協議訂約方就開立監管賬戶訂立的監管協議
「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
「上市規則」	指	聯交所上市規則
「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）
「該物業」	指	位於中國北京市順義區總建築面積約為71,143平方米的一個住宅發展項目，由賣方直接或間接擁有，將根據買賣協議為出售事項而轉移予目標公司
「買方」	指	內蒙古伊泰置業有限責任公司及北京華府盛世置業投資管理有限公司，於中國註冊成立的公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	賣方、保證人及買方於二零一零年九月三十日就出售事項訂立的買賣協議

「股東貸款」	指	目標公司於完成以目標公司名義登記該物業的業權時將會結欠賣方及其聯屬公司的貸款及債項，合共人民幣452,257,960元，將由買方償還
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	北京瑞順鴻業投資管理有限公司，於中國註冊成立的公司，為賣方的全資附屬公司
「賣方」	指	北京億達房地產開發有限公司，於中國註冊成立的公司，本公司的間接全資附屬公司
「保證人」	指	瑞安中華匯地產有限公司，為賣方的中間控股公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「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，二零一零年九月三十日

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