

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)

主要交易
成立合營企業

及

成立合營企業附帶的

須予披露交易

收購資產

及

須予公佈交易

出售資產

董事會欣然宣佈，於二零一一年一月十九日，本公司及盟進(本公司的全資附屬公司)與啟迪股份及上海健微(均為獨立第三方)訂立合營協議，以於中國從事知識型社區項目。啟迪股份於中國負責清華科技園的開發、管理及營運工作，與啟迪股份合作成立合營企業將會為本集團策略性發展其知識型社區業務帶來顯著效益，本集團可發展獨特且可持續的業務模式，並帶來可觀的長遠增長機會。

根據合營協議：

- (a) 合營夥伴將進行重組，據此，彼等將向合營公司投入資產，協定價值約為人民幣613,000,000元(約相等於720,000,000港元)(可予調整)，作為合營公司25%的註冊資本出資；及

(b) 於完成重組後，本集團將向合營公司分階段投入現金及本集團擬收購的2號地塊（價值按本集團收購該地塊所支付的款項總額計算），作為合營公司75%的註冊資本出資，所投入的總金額約為人民幣1,839,000,000元（約相等於2,161,000,000港元）（可予調整）。

於完成後，本公司將間接擁有合營公司75%的權益。合營公司將被列作本集團的共同控制實體入賬，因此，將不會併入本集團的綜合財務報表。

按本集團於合營企業的資本承擔總額，並經考慮在合營協議項下可能作出的任何調整，根據合營協議成立合營企業將構成本公司的主要交易，本公司須遵守上市規則第14章有關通知、公佈及股東批准的規定。

由本集團向合營公司注資以換取合營公司75%的股本權益及其相關資產，亦將構成本公司的一項收購。收購事項將構成本公司的須予披露交易，本公司須遵守上市規則第14章有關通知及公佈的規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

倘若本集團將2號地塊注入合營公司作為其部份出資得以落實，亦將構成本公司的一項資產出售。該出售將構成本公司的須予公佈交易，本公司或須遵守上市規則第14章有關通知、公佈及股東批准的規定。本公司將於需要時遵守上市規則適用的規定。

本公司將根據上市規則於二零一一年二月九日或之前向股東寄發一份載有（其中包括）成立合營企業詳情及股東特別大會通告的通函。

完成須待（其中包括）重組完成及成功收購並向合營公司注入2號地塊後，方可作實，上述事宜並不一定可以實現。謹此提醒股東及投資者於買賣本公司股份時審慎行事。

合營協議

日期

二零一一年一月十九日

訂約方

- (1) 盟進，本公司的全資附屬公司
- (2) 啟迪股份，合營夥伴之一
- (3) 上海健微，合營夥伴之一
- (4) 本公司

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，各合營夥伴及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方。

有關事宜

合營夥伴將進行重組，據此，彼等將向合營公司注入資產，協定價值約為人民幣613,000,000元(約相等於720,000,000港元)(可予調整)，作為合營公司25%的註冊資本出資。

於完成重組後，本集團將向合營公司分階段投入現金及本集團擬收購的2號地塊(價值按本集團收購該地塊所支付的款項總額計算)，作為合營公司75%的註冊資本出資，所注入的總金額約為人民幣1,839,000,000元(約相等於2,161,000,000港元)(可予調整)。

資產(包括於昆山啟迪的96.76%股本權益及1號地塊)的協定價值乃根據於二零一零年八月三十一日昆山啟迪及其附屬公司的未經審核的綜合資產淨值以及參考獨立專業估值師就1號地塊所進行的土地估值而釐定。倘於完成重組當日昆山啟迪及其附屬公司的綜合資產淨值與彼等於二零一零年八月三十一日(已計及重組的影響)的資產淨值相差超過人民幣5,000,000元(約相等於6,000,000港元)，則資產

的價值將予以調整，而本集團向合營公司的出資額將作出相應調整，以使本集團及合營夥伴於合營公司的股本權益分別保持為75%及25%，惟調整金額將不超過人民幣15,000,000元（約相等於18,000,000港元）。

條件

合營協議須待本公司及啟迪股份在不遲於二零一一年三月一日（最遲可延至二零一一年四月一日）均獲取其董事及股東的批准後，方可作實。

完成

由合營夥伴進行的重組預期將於二零一一年十月三十一日前（惟無論如何不遲於二零一一年十二月三十一日）完成。於完成重組後，本集團將於二零一二年二月十四日或之前以現金出資。

於完成重組及本集團收購2號地塊時，本集團將開始將2號地塊投入合營公司內，預期本集團將於二零一二年七月八日或之前完成向合營公司投入2號地塊。

合營夥伴、重組及資產的詳細資料

啟迪股份主要從事科技園投資、開發、經營及管理，負責清華科技園的管理及營運工作。清華科技園為中國唯一的A類大學科技園，在開發創新可持續發展項目方面成績顯著，奠定其於中國大學科技園的領導地位。

上海健微主要從事實業投資。

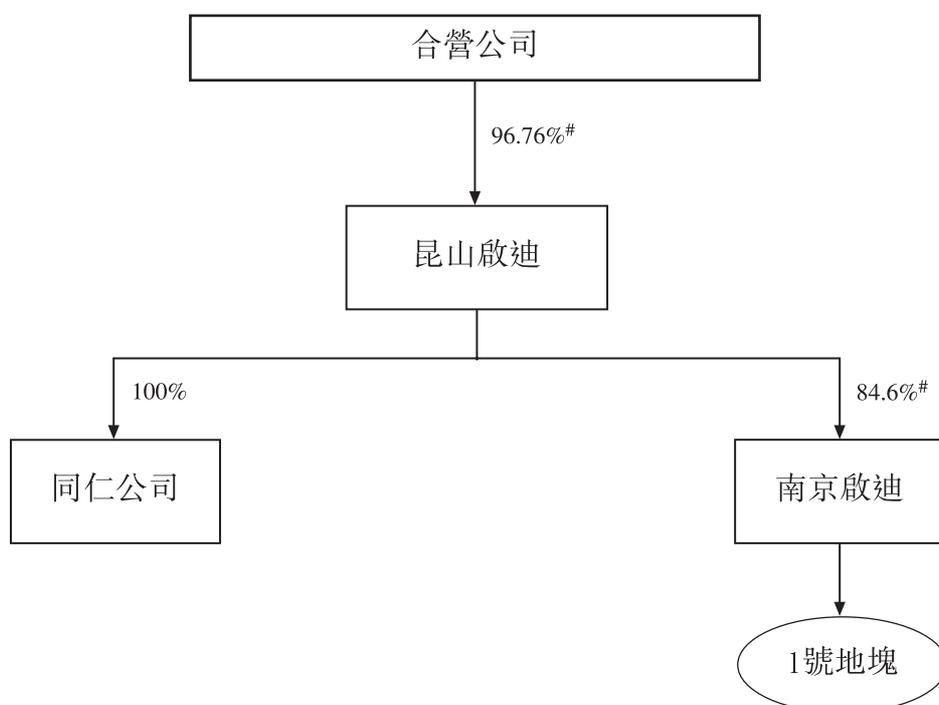
根據重組，合營夥伴會安排將下列資產注入合營公司：

- (a) 於昆山啟迪的股本權益，其持有(i)兩項供租賃的投資物業，總樓面面積約為17,000平方米；(ii)一幅位於中國昆山的土地，佔地面積約為33,300平方米；及(iii)一項可收購一幅位於中國昆山佔地面積約108,000平方米土地的契約性權利；及

(b) 一幅位於中國南京市南部的1號地塊，南京啟迪(昆山啟迪的附屬公司)擬以招拍掛土地拍賣方式收購該地塊。1號地塊的佔地面積約為70,000平方米，擬用作開發科技園項目，當中包括商用物業、辦公室及酒店式公寓。

重組須待(a)取得一切所需的中國監管批文；(b)南京啟迪成功以不高於合營協議項下的預定上限的價格投得1號地塊；及(c)南京啟迪獲發予1號地塊的土地證，方告完成。倘1號地塊的競投價超出預定上限，本集團並無義務接受1號地塊作為合營夥伴對合營公司的出資，而訂約方會就2號地塊繼續營運合營企業，並重新磋商合適的合營企業條款。

下圖列示緊接完成重組後合營公司所擁有的資產(包括昆山啟迪的主要附屬公司)：



據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，昆山啟迪及南京啟迪的個別餘下股本權益將會由獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方所持有。

昆山啟迪、同仁公司及南京啟迪於截至二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止年度經扣除稅項及非經常項目之前及之後的經審核淨溢利(虧損)及於二零一零年八月三十一日的未經審核資產淨值，詳列如下：

	截至十二月三十一日		截至十二月三十一日		於二零一零年 八月三十一日 的資產淨值
	止年度扣除稅項及 非經常項目前 的淨溢利(虧損)		止年度扣除稅項及 非經常項目後 的淨溢利(虧損)		
	二零零九年 (人民幣千元)	二零零八年 (人民幣千元)	二零零九年 (人民幣千元)	二零零八年 (人民幣千元)	
昆山啟迪	16	399	12	246	53,831
同仁公司	(12)	(12)	(12)	(12)	9,131
南京啟迪(見附註)	—	—	—	—	10,000
相等於	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)
昆山啟迪	19	469	14	289	63,261
同仁公司	(14)	(14)	(14)	(14)	10,731
南京啟迪(見附註)	—	—	—	—	11,752

註：南京啟迪於二零零九年成立，於二零零九年及二零一零年並沒有任何營運。

本集團的出資詳情

根據合營協議，本集團將以現金及本集團擬收購的2號地塊(價值按本集團收購該地塊所支付的款項總額計算)，作為合營公司75%的註冊資本出資，總金額為人民幣1,839,000,000元(約相等於2,161,000,000港元)(可予調整)。有關資本將按以下方式分階段注入合營公司：

- (1) 於合營公司成立後及南京啟迪簽訂1號地塊的土地出讓合同前，本集團將向合營公司提供為數達人民幣170,000,000元(約相等於200,000,000港元)的無抵押定期貸款，按中國人民銀行貸款年利率加3%計息。倘合營夥伴未能於二零一一年十二月三十一日或之前完成重組(包括根據合營協議的條款收購1號地塊)，則定期貸款連同應計利息將於二零一一年十二月三十一日予以償還。

預計大概將於二零一一年四月提供定期貸款，並將由本集團的內部資金及可動用銀行融資撥付。

- (2) 於完成重組時，本集團將以定期貸款連同應計利息透過以債出資方式並以現金支付餘額向合營公司投入合共為人民幣300,000,000元（約相等於352,000,000港元）出資額。

預期是次出資餘額將於二零一二年二月十四日或之前作出，並將由本集團的內部資金及可動用銀行融資撥付。

- (3) 合營夥伴與本集團協定競投2號地塊的條款及條件細節後，本集團將安排透過其即將成立的外商獨資企業競投2號地塊及持有該土地，並繳足外商獨資企業的資本，以便為收購2號地塊提供資金。有關2號地塊的相關收購協議可分階段簽訂。於收購2號地塊及其任何部份的有關協議簽訂後及於完成重組並取得本集團向合營公司投入2號地塊所需的一切相關監管批文後，本集團將按成本將外商獨資企業投入合營公司。預期本集團將向外商獨資企業最多注入人民幣1,539,000,000元（約相等於1,809,000,000港元）（可予調整），相關資產協定價的調整，載列於上文「有關事宜」一節。

2號地塊位於中國南京市東部，地塊總面積約1.3平方公里，將發展成為一個環保科技知識型社區項目。

根據合營協議，本集團預期於簽訂合營協議起計一年內完成收購2號地塊及將該地塊於二零一二年七月八日或以前注入合營公司。部份收購2號地塊資金將由本集團的內部資金及可動用銀行融資撥付至外商獨資企業，其餘資金將向該知識型社區項目的合適策略性夥伴籌措。

倘若將2號地塊注入合營公司得以落實，其將構成本公司出售資產的行為。該出售將構成本公司的須予公佈交易，本公司或須遵守上市規則第14章有關通知、公佈及股東批准的規定。在與合營夥伴就競投2號地塊的條款及條件細節達成協議前，本公司就收購及注入2號地塊的事宜將會盡力取得其主要股東的

支持。倘未能獲取若干主要股東的支持或合營夥伴及本集團未能就競投2號地塊的條款達成共識，本集團將不會競投2號地塊，而訂約方將重新磋商合營企業的條款。

下表概述在重組未能完成或2號地塊未能注入合營公司的不同情況下合營企業的狀況：

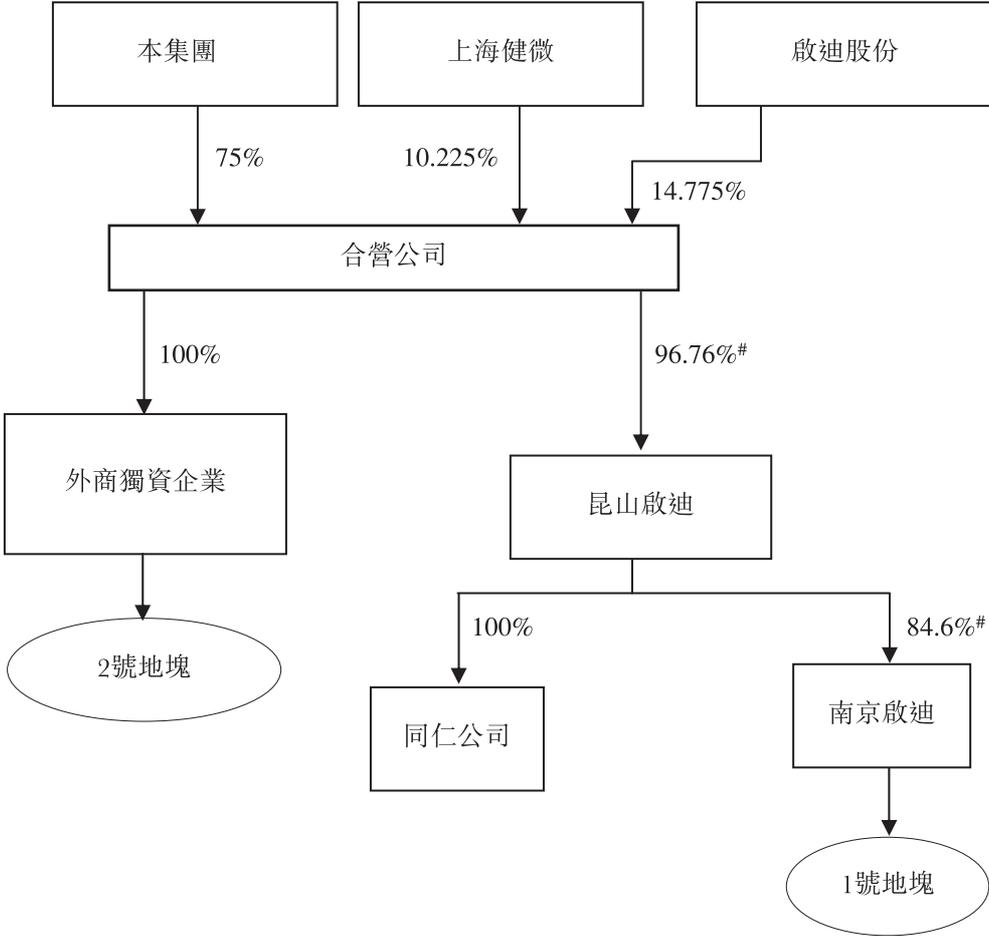
情況	合營企業的狀況
成功完成重組並將1號地塊及2號地塊注入合營公司	本集團將間接擁有合營公司75%的權益，而合營夥伴將於合營公司擁有25%權益。合營公司將被列作本集團的共同控制實體入賬，因此，將不會併入本集團的綜合財務報表。
合營夥伴未能於二零一一年十二月三十一日前完成重組	本集團將獲償還定期貸款連同應計利息，而本集團將與合營夥伴重新磋商合營企業的條款。
倘本集團未能將2號地塊注入合營公司	本集團將與合營夥伴重新磋商合營企業的條款，或如訂約方未能於繼續營運合營企業的新條款上達致共識，終止合營企業。
倘本集團未能就向合營公司注入2號地塊取得股東批准(如需要)或相關監管批文	本集團將與合營夥伴重新磋商合營企業的條款。

倘本集團與合營夥伴重新磋商合營企業的條款，本公司將遵守適用上市規則。

合營企業的詳情及其日後營運

合營公司的架構及定位詳情

下圖列示緊隨完成後合營企業及其持有的昆山啟迪 (包括其主要附屬公司) 以及1號地塊及2號地塊的架構：



據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，昆山啟迪及南京啟迪的個別餘下股本權益將由獨立於本公司及其關連人士 (定義見上市規則) 的第三方所持有。

本集團有意與啟迪股份在中國從事知識型社區項目，建立長遠策略性關係。根據合營協議的條款，訂約各方已協定該策略性關係，尤其是訂約各方或其關聯公司在中國昆山、南京及武漢進行知識型社區項目，應當與其他各方進行排他性合作，不得與任何第三方合作。訂約各方或其關聯公司在中國昆山、南京及武漢以外的其他地方開發其他知識型社區項目，其他各方或其關聯公司亦可享有優先合作的權利。

合營公司的營運

合營公司將於中國從事知識型社區項目的投資、開發、管理及營運。訂約方擬設立科技園管理公司，以管理將由合營公司及其附屬公司擁有及／或開發的知識型社區項目所營運的科技園，合營公司將支付相等於建築成本3%的費用，其中1.5%將支付予本集團、1%將支付予合營夥伴及0.5%將支付予科技園管理公司。預期科技園管理公司將分別由合營公司擁有40%、由啟迪股份擁有30%及由科技園管理公司的管理層擁有30%。由於啟迪股份將因其於合營公司的權益而成為本公司的關連人士，故成立科技園管理公司及由科技園管理公司向合營公司及其附屬公司提供管理服務將構成本公司的關連交易。本公司將於需要時遵守上市規則的適用規定。

合營公司的管理層

合營公司董事會的構成如下：

當本集團向合營公司進行第一輪注資人民幣300,000,000元(約相等於352,000,000港元)完成後：

盟進：2名

啟迪股份：2名

上海健微：1名

當本集團開始向合營公司進行第二輪注資(餘額為人民幣1,539,000,000元，約相等於1,809,000,000港元)後：

盟進：4名

啟迪股份及上海健微：2名

由盟進提名並經啟迪股份及上海健微同意的獨立董事：1名

向合營公司提供日後資金

本集團及合營夥伴將向合營公司於其需要時按其於合營公司股本權益比例提供資金。

成立合營企業的理由及好處

本集團主要透過其物業旗艦專注投資於中國一線及二線城市的中型至大型房地產項目。中國內地創新及知識型行業的增長潛力及前景，對本集團而言乃獨一無二的業務發展機遇。董事認為，與啟迪股份合作成立合營企業將為本集團策略性發展其知識型社區業務帶來顯著效益，本集團可發展獨特且可持續的知識型社區業務模式，並帶來可觀的長遠增長機會。啟迪股份作為中國大學科技園的領導，在科技園管理方面的優良往績，結合本集團寶貴的項目策劃及管理經驗，可顯著提升本集團在知識型社區業務的品牌及市場定位，達到協同效益，並且增強競爭優勢，取得當地政府優惠及支持。

董事(包括獨立非執行董事)認為合營企業乃按正常商業條款成立，合營協議的條款屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

按本集團於合營企業的資本承擔總額，並經考慮在合營協議項下可能作出的任何調整，根據合營協議成立合營企業將構成本公司的主要交易，本公司須遵守上市規則第14章有關通知、公佈及股東批准的規定。

由本集團向合營公司出資及換取合營公司75%的股本權益及其相關資產，亦將構成本公司的一項收購。收購事項將構成本公司的須予披露交易，本公司須遵守上市規則第14章有關通知及公佈的規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

倘若本集團將2號地塊注入合營公司作為其部份出資得以落實，亦將構成本公司的一項資產出售。該出售將構成本公司的須予公佈交易，本公司或須遵守上市規則第14章有關通知、公佈及股東批准的規定。本公司將於需要時遵守上市規則適用的規定。

本公司將根據上市規則於二零一一年二月九日或之前向股東寄發一份載有(其中包括)成立合營企業詳情及股東特別大會通告的通函。

完成須待(其中包括)重組完成及成功收購並向合營公司注入2號地塊後，方可作實，上述事宜並不一定可以實現。謹此提醒股東及投資者於買賣本公司股份時審慎行事。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	本集團向合營公司注資以取得合營公司75%的股本權益及其相關資產
「盟進」	指	盟進有限公司，一間於香港註冊成立的公司，本公司的全資附屬公司
「資產」	指	昆山啟迪96.76%的股本權益及1號地塊
「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公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：983)

「完成」	指	完成重組及完成由本集團向合營公司的全部注資
「關連人士」及 「主要股東」	指	各自具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司的董事
「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	中國香港特別行政區
「合營企業」	指	根據合營協議而將成立的合營企業，於中國從事知識型社區項目的投資、開發、管理及營運業務
「合營協議」	指	盟進、啟迪股份、上海健微及本公司就成立合營企業於二零一一年一月十九日訂立的協議
「合營夥伴」	指	啟迪股份及上海健微
「合營公司」	指	瑞安啟迪科技園發展有限公司，一間就合營企業將於中國江蘇省南京市成立的合營公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國（就本公佈而言，不包括香港、台灣及中國澳門特別行政區）
「重組」	指	合營夥伴將進行的重組，據此，資產將被注入合營公司
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣

「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以考慮及批准（如適合）成立合營企業
「上海健微」	指	上海健微實業投資有限公司，一間於中國上海註冊的有限責任公司
「股東」	指	本公司股份持有人
「1號地塊」	指	一幅位於中國南京市南部的土地，佔地面積約為70,000平方米
「2號地塊」	指	一幅位於中國南京市東部的土地，佔地面積約為1.3平方公里
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「科技園管理公司」	指	一間將於中國註冊成立的公司，以管理合營公司及其附屬公司將擁有及／或開發的知識型社區項目所營運的科技園
「定期貸款」	指	將由本集團向合營公司所提供為數達人民幣170,000,000元的無抵押定期貸款，按中國人民銀行貸款年利率加3%計息
「同仁公司」	指	昆山清華同仁實業有限公司，一間於中國昆山註冊的有限責任公司
「昆山啟迪」	指	昆山啟迪科技園發展有限公司，一間於中國昆山註冊的有限責任公司
「南京啟迪」	指	南京啟迪科技園發展有限公司，一間於中國南京註冊的有限責任公司
「啟迪股份」	指	啟迪控股股份有限公司，一間於中國北京註冊的股份有限公司

「外商獨資企業」 指 將由本集團為收購及持有2號地塊而註冊成立的外商獨資企業

「%」 指 百分比

就本公佈而言及僅供說明用途，人民幣按1.00港元兌人民幣0.85093元的兌換率兌換為港元。這並非表示任何人民幣金額已經或可以按上述兌換率或任何其他兌換率換算。

承董事會命
瑞安建業有限公司
主席
羅康瑞

香港，二零一一年一月十九日

於本公佈刊發日期，執行董事為羅康瑞先生、蔡玉強先生、黃月良先生、黃勤道先生及黃福霖先生；而獨立非執行董事為狄利思先生、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