

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

**有關收購 Dignitary Limited
的全部已發行股本**

董事會宣佈，於二零零九年十二月二十二日，買方(本公司的間接全資附屬公司)與賣方訂立該協議，據此，賣方同意出售而買方同意收購目標公司的全部已發行股本，代價約為46,400,000美元。

由於根據上市規則第14.07條計算有關收購事項的適用百分比率高於5%但低於25%，收購事項根據上市規則第14章構成本公司的一項須予披露交易。

瑞安建業有限公司董事會欣然宣佈，於二零零九年十二月二十二日，買方(本公司的間接全資附屬公司)與賣方就收購事項訂立該協議。

該協議

日期

二零零九年十二月二十二日

該協議訂約方

(1) 買方：升耀有限公司(本公司的間接全資附屬公司)；及

(2) 賣方：MAPS 1及MAPS 2

董事經作出一切合理查詢後，據彼等所知、所悉及確信，賣方及彼等各自的最終實益擁有人均為與本公司及其關連人士(定義見上市規則)概無關連的獨立第三方。

將予收購的資產

根據該協議，買方已同意收購而賣方已同意出售目標公司的全部已發行股本。

目標公司為一家於英屬處女群島註冊成立的公司，為該等附屬公司的投資控股公司。該等附屬公司的主要業務為租賃中國上海的投資物業。該等附屬公司的主要資產為該等物業，即位於中國上海盧灣區順昌路168弄的一幢名為翠湖天地御苑18號樓的住宅大樓，包括103個單位，總樓面面積約15,472平方米，連同20個泊車位。

目標集團由二零零五年十二月十二日(註冊成立日期)至二零零七年十二月三十一日止期間的除稅及非經常項目前及除稅及非經常項目後的經審核綜合純利分別約為34,300,000美元及27,700,000美元。

目標集團截至二零零八年十二月三十一日止財政年度的除稅及非經常項目前及除稅及非經常項目後的經審核綜合虧損淨額分別約為12,000,000美元及12,200,000美元。

目標集團於二零零九年十月三十一日的未經審核資產淨值約為31,300,000美元。

代價

購買股份的代價約為46,400,000美元，乃按以下方法計算：

	金額 百萬美元
該等物業的協定價值 (約人民幣928,300,000元，相當於每平方米樓面 面積約人民幣60,000元，惟不包括泊車位)	136.0
加：營運資金	2.6
減：銀行貸款	(75.0)
遞延付款	(17.2)
	<hr/>
應付代價總額	<u>46.4</u>

買方將按以下方式向賣方支付代價：

- (1) 於簽署該協議時應付按金3,000,000美元(「第一筆按金」)；
- (2) 於二零一零年一月十二日或之前應付另一筆按金1,500,000美元(「第二筆按金」)；及
- (3) 於完成日期應付代價結餘約41,900,000美元(「結餘」)。

於完成後，代價須就營運資金予以進一步調整(如有)(惟完成營運資金不得超過5,000,000美元)。經調整的代價須於完成後45個曆日內由賣方提交二零零九年賬目及經審核完成賬目後予以釐定。調整付款(如有)須於其後十五個營業日內支付。

代價由買方與賣方參考該等物業的現時市值經公平磋商後釐定。本公司擬以其內部資源及本集團可動用銀行信貸為收購事項提供資金。

先決條件

完成須待(其中包括)取得銀行貸款的貸款方就簽立及執行該協議的同意後,方可作實。

倘由於買方需要更多時間取得銀行貸款的貸款方的同意或就償還銀行貸款尋求第三方融資,則完成日期將由二零一零年一月二十九日自動延至該先決條件獲達成(惟無論如何不遲於二零一零年三月十五日)。於該延長期間,買方須按年利率6%向賣方支付結餘的利息。

倘由於買方或賣方任何一方違約而導致任何先決條件於完成日期之前未獲達成或獲買方或賣方(視乎情況而定)豁免,非違約方將無責任根據該協議完成股份的買賣,並有權終止該協議,屆時按金須按以下方式處理,而各方的進一步權利及責任將即時終止:

- (1) 倘因超出賣方控制範圍而無法達成任何先決條件,則按金(連同應計利息)須於買方發出終止通知日期後三個月內退還予買方。
- (2) 倘因買方違約而終止,則賣方可沒收按金作為算定損害賠償。
- (3) 倘因賣方違約而終止,除向買方退還按金(連同應計利息)外,賣方須向買方支付相當於按金的額外款項作為算定損害賠償。

完成

於完成後,買方將擁有目標公司的全部已發行股本,而目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司。目標集團的盈利、資產及負債將合併計入本集團的財務報表。

訂立該協議的理由及好處

本集團主要透過其物業旗艦專注發展及投資於中國主要及二線城市的中型至大型房地產項目。該等物業位於上海盧灣區的黃金地段。憑藉本集團在中國房地產市

場的豐富經驗及其項目管理團隊的強大能力，本公司認為收購事項為本集團帶來一個可進一步加強房地產項目組合的機遇。

董事認為，該協議乃按一般商業條款訂立，且收購事項的條款屬公平合理及符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條計算有關收購事項的適用百分比率高於5%但低於25%，收購事項根據上市規則第14章構成本公司的一項須予披露交易。

一般事項

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。

經作出合理查詢後，就本公司所知，賣方為位於韓國的封閉式間接投資機構，主要於亞太地區投資房地產及／或房地產相關的股本證券。

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：

「二零零九年賬目」 指 目標集團的經審核綜合賬目，其中包括於二零零九年十二月三十一日的經審核綜合資產負債表及截至二零零九年十二月三十一日止年度的經審核綜合損益賬、附註及現金流量表以及董事會及核數師就該等賬目作出的報告

「收購事項」 指 買方根據該協議建議收購股份

「該協議」	指	賣方與買方於二零零九年十二月二十二日就收購事項訂立的買賣協議
「經審核完成賬目」	指	目標集團的經審核綜合賬目，其中包括於完成日期的經審核綜合資產負債表及自二零零九年一月一日起至完成日期止期間的經審核綜合損益賬、附註及現金流量表以及董事會及核數師就該等賬目作出的報告
「銀行貸款」	指	銀團根據於二零零八年三月二十日訂立的信貸協議提供予目標集團75,000,000美元的貸款融資
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港、中國及韓國的銀行開門進行商業業務的日子(星期六或星期日除外)
「本公司」	指	瑞安建業有限公司，一家於百慕達註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：983)
「完成」	指	根據該協議完成收購事項，預計於二零一零年一月二十九日完成
「完成日期」	指	二零一零年一月二十九日或由買方與賣方書面協定於二零一零年一月二十九日前的任何其他日期或由買方指定於二零一零年三月十五日前的日期
「完成營運資金」	指	經審核完成賬目所示的營運資金，惟須按若干協定原則以釐定於完成時的營運資金
「代價」	指	收購事項的代價，約46,400,000美元

「遞延付款」	指	根據就收購該等物業而於二零零六年及二零零八年訂立的多份協議，目標集團就該等物業應向 Shui On Development (Holding) Limited或其聯屬人士支付的遞延價款，未清償金額約為17,200,000美元
「按金」	指	第一筆按金及第二筆按金
「董事」	指	本公司董事
「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	聯交所證券上市規則
「MAPS 1」	指	MIRAE ASSET Maps Asia Pacific Real Estate I Investment Company，一家於大韓民國註冊成立的公司，其股份於韓國證券交易所上市，擁有目標公司全部已發行股本的50%
「MAPS 2」	指	Kookmin Bank (以MIRAE ASSET Maps Frontier Private Placement China Real Estate Investment Trust II的受託人身份行事)，擁有目標公司全部已發行股本的50%
「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
「該等物業」	指	位於中國上海盧灣區順昌路168弄的已落成住宅發展項目，包括一幢名為翠湖天地御苑18號樓的住宅大樓，共103個單位，總樓面面積約為15,472平方米，連同20個泊車位
「買方」	指	升耀有限公司，一家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，中國法定貨幣
「股份」	指	目標公司股本中每股1.00美元的所有已發行普通股，即於本公佈刊發日期賣方合法及實益擁有目標公司的100股已發行普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等附屬公司」	指	目標公司的全資附屬公司，即晨陞有限公司、五峰有限公司及獨領有限公司
「平方米」	指	平方米
「目標公司」	指	Dignitary Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，由各賣方持有相等權益
「目標集團」	指	目標公司及該等附屬公司的統稱
「美元」	指	美元，美利堅合眾國的法定貨幣
「賣方」	指	MAPS 1與MAPS 2的統稱
「營運資金」	指	目標集團的流動資產減去流動負債，惟遞延資產(即撥作資本的一次性安排費用)不應計入流動資產
「%」	指	百分比

就本公佈而言及僅供說明用途，人民幣按1.00美元兌人民幣6.828元的匯率換算為美元。這並不表示任何人民幣金額已經或可以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
主席
羅康瑞

香港，二零零九年十二月二十二日

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；非執行董事為恩萊特教授；而獨立非執行董事為祁雅理先生、狄利思先生及李凱倫女士。

* 僅供識別

網站：www.socam.com