

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，並明確表示概不會就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。

本公司董事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，本公佈所表達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，致使本公佈內的任何陳述產生誤導。



**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)

## 關連及須予披露交易

### 出售於瑞安房地產有限公司的股份權益

董事會宣佈，於二零一零年六月一日，本公司的全資附屬公司New Rainbow與SOPL訂立該協議，據此，New Rainbow同意按相等於購買價的每股瑞安房地產股份的價格，向SOPL出售約值1,080,000,000港元的銷售股份，並須受該協議的條款所規限。按最低購買價每股瑞安房地產股份3.4088港元，根據該協議最多可出售約316,830,000股瑞安房地產股份，佔瑞安房地產已發行股本約6.31%。倘若購買價超過最高購買價每股瑞安房地產股份4.00港元，則SOPL有權中止該協議。

出售事項完成後，瑞安集團(即SOCL及其附屬公司，包括SOPL)於瑞安房地產的股份權益將由約41.39%增至約47.70%(按最低購買價3.4088港元計算)，而根據收購守則，出售事項可能導致瑞安集團有責任提出全面收購建議。因此，SOCL已向證監會申請豁免提出全面收購的責任，而出售事項須待取得該證監會豁免後方會進行。

SOPL為本公司的控股股東SOCL的全資附屬公司。因此，SOCL及SOPL均為本公司的關連人士。由於就出售事項所計算有關上市規則第14.07條所載的一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，出售事項構成本公司的一項關連及須予披露交易，並須遵守上市規則第14A章及第14章的申報、公佈及取得獨立股東批准的規定。

於股東特別大會上，本公司將尋求獨立股東批准該協議及出售事項。鑒於SOCL及其聯繫人於該協議中的權益，SOCL及其聯繫人將就此於股東特別大會上放棄投票權利。股東特別大會上將以投票方式進行表決，投票結果將於股東特別大會後公佈。

獨立董事委員會經已成立，就該協議向獨立股東提供意見，而BNP Paribas已獲委聘為獨立財務顧問，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。一份載有關於該協議詳情的通函將儘快寄發予股東。

股東及準投資者務請注意，出售事項受多項條件所規限（包括瑞安集團就出售事項向證監會申請豁免提出全面收購的責任），而倘購買價超過最高購買價，則SOPL有權中止該協議。刊發本公佈並不代表出售事項將會成功完成。本公司將於緊隨價格釐定日期後第二個營業日或之前再作公佈，以向股東及投資者提供有關購買價的最新資料。股東及準投資者在買賣本公司股份時務請審慎行事。

## 該協議

日期： 二零一零年六月一日

訂約方： (1) New Rainbow；及

(2) SOPL

## 出售及購買

New Rainbow同意出售而SOPL同意按相等於購買價的每股瑞安房地產股份的價格購買約值1,080,000,000港元的銷售股份。

## 購買價

購買價須於價格釐定日期釐定，並應為以下兩項的較高者：

- (i) **最低購買價**－每股瑞安房地產股份3.4088港元，即(A)於該協議日期聯交所所報每股瑞安房地產股份的收市價及(B)於緊接該協議日期前連續三十(30)個交易日(該協議日期包括在內)聯交所所報每股瑞安房地產股份的成交量加權平均價格的較高者；及
- (ii) **現有市場價格**－於該協議日期起至價格釐定日期(或倘該日並非交易日，則緊接該日前的交易日)止期間(包括首尾兩天)的交易日根據聯交所所報每股瑞安房地產股份的成交量及收市價計算得出的成交量加權平均收市價，

倘購買價超過最高購買價每股瑞安房地產股份4.00港元，則SOPL有權於緊隨價格釐定日期的首個營業日或之前以書面通知中止該協議。

最低購買價及最高購買價分別為每股瑞安房地產股份3.4088港元及4.00港元，分別較：

- (a) 於二零一零年六月一日(簽署該協議日期)聯交所所報每股瑞安房地產股份3.28港元的收市價溢價3.93%及21.95%；
- (b) 截至二零一零年六月一日(包括該日)止最後五(5)個交易日每股瑞安房地產股份3.34港元的平均收市價溢價2.12%及19.83%；及
- (c) 截至二零一零年六月一日(包括該日)止最後三十(30)個交易日每股瑞安房地產股份3.43港元的平均收市價折讓0.52%及溢價16.73%。

購買價及最高購買價乃由訂約方參考瑞安房地產股份於聯交所的現行市場價格經公平磋商後釐定。

## 銷售股份

按最低購買價及最高購買價分別為3.4088港元及4.00港元，New Rainbow根據該協議最多可出售予SOPL約316,830,000股瑞安房地產股份及270,000,000股瑞安房地產股份，分別佔瑞安房地產已發行股本約6.31%及5.38%。

## 條件

根據該協議買賣銷售股份須待以下條件達成(或就下文條件(b)而言，在法律許可下獲訂約雙方豁免)後方可完成：

- (a) 於股東特別大會上取得獨立股東批准，以執行該協議及出售事項；
- (b) 取得執行及落實該協議所需的所有任何於香港或其他地區有關政府機構或其他有關第三方的同意、批准、許可及授權；及
- (c) 瑞安集團獲證監會豁免瑞安集團及與其一致行動的人士根據收購守則就出售事項提出全面收購建議的責任。

## 完成

完成須於上述條件在不遲於二零一零年六月三十日(或訂約方書面同意的較後日期)達成(或就上文條件(b)而言，獲豁免)後三(3)個營業日內進行。

## 有關瑞安房地產的資料

瑞安房地產(透過其附屬公司)為中國主要房地產發展商之一，主要於中國從事開發、銷售、租賃、管理及長期持有優質住宅、辦公室、零售、娛樂及文化物業。

瑞安房地產於緊接出售事項前兩個財政年度的經審核綜合溢利(除稅及非經常項目前以及除稅及非經常項目後)(摘錄自其已公佈的經審核財務報表)載列如下：

截至十二月三十一日止年度	除稅前溢利 (人民幣百萬元)	除稅後溢利 (人民幣百萬元)
二零零八年	2,725	2,068
二零零九年	3,894	2,593

瑞安房地產於二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日的經審核綜合資產淨值如下：

於	資產淨值 (人民幣百萬元)
二零零八年十二月三十一日	16,863
二零零九年十二月三十一日	21,579

本集團於瑞安房地產的權益於本集團的綜合資產負債表中列為「可供出售投資」，於出售事項完成後將繼續列為「可供出售投資」。

## 出售事項的影響及原因

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。

SOCL及SOPL均為投資控股公司。

### 對本集團於瑞安房地產擁有權的影響

於本公佈日期，本集團擁有瑞安房地產約8.67%權益，SOCL及其附屬公司(包括SOPL)則擁有瑞安房地產約41.39%權益。整體而言，瑞安集團及本集團於瑞安房地產已發行股本中持有約50.06%權益。

出售事項完成後，本集團於瑞安房地產的權益將由約8.67%減至約2.36%(假設購買價為最低購買價3.4088港元)及約3.29%(假設購買價為最高購買價4.00港元)。瑞安集團於瑞安房地產的權益將由約41.39%增至約47.70%(假設購買價為最低購買價3.4088港元)及約46.77%(假設購買價為最高購買價4.00港元)。瑞安集團及本集團於瑞安房地產持有的合共權益將維持不變，約為50.06%。

## 對本公司的財務影響

本集團從出售事項將錄得收益，收益為購買價與該等股份的賬面投資成本每股瑞安房地產股份約2.23港元的差額。當購買價及銷售股份數目於價格釐定日期確定時，收益的實際金額將得以釐定。假設購買價為最低購買價每股瑞安房地產股份3.4088港元，扣除交易成本前的收益預期約為374,340,000港元（包括自投資重估儲備的轉撥）。假設購買價為最高購買價每股瑞安房地產股份4.00港元，扣除交易成本前的收益預期約為478,640,000港元（包括自投資重估儲備的轉撥）。該項收益預期於本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度綜合收益表內確認。

於扣除交易成本後，出售事項所得款項淨額將用作本集團的營運資金及償還其現有債項。此將加強本集團的財務狀況，以擴展其核心業務。

## 進行出售事項的原因

本集團擬進一步出售於瑞安房地產股份的權益，並運用出售所得款項為本集團日後業務增長及發展提供資金。董事（獨立非執行董事除外，彼等的意見將載於連同獨立財務顧問意見寄發予股東的通函內）認為，該協議的條款乃按一般商業條款訂立，且屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益，原因如下：

- (a) 出售事項讓本集團可變現其於瑞安房地產投資的部份溢利。本集團的策略旨在透過更佳的長期資產與長期資本融資配對，令其資產負債表得以加強。出售事項反映本集團致力善用其資產，以積極有效的方法為股東帶來具吸引力的回報。
- (b) 本集團將利用大部份來自出售事項所得款項償還銀行借貸，減低其負債水平及增強其舉債能力以擴充其房地產業務。

## 收購守則的涵義

出售事項完成後，瑞安集團（即SOCL及其附屬公司，包括SOPL）於瑞安房地產的權益將由約41.39%增至約47.70%（按最低購買價3.4088港元計算），而根據收購守則，出售事項可能導致瑞安集團有責任提出全面收購建議。因此，SOCL已向證監會申請豁免提出全面收購的責任，而出售事項須待取得該證監會豁免後方會進行。

## 上市規則的涵義

SOPL為本公司的控股股東SOCL的全資附屬公司。因此，SOCL及SOPL均為本公司的關連人士。由於就出售事項所計算有關上市規則第14.07條所載的一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，出售事項構成本公司的一項關連及須予披露交易，並須遵守上市規則第14A章及第14章的申報、公佈及取得獨立股東批准的規定。

於股東特別大會上，本公司將尋求獨立股東批准該協議及出售事項。鑒於SOCL及其聯繫人於該協議中的權益，SOCL及其聯繫人將就此於股東特別大會上放棄投票權利。股東特別大會上將以投票方式進行表決，投票結果將於股東特別大會後公佈。

獨立董事委員會經已成立，就該協議向獨立股東提供意見，而BNP Paribas已獲委聘為獨立財務顧問，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。一份載有關於該協議詳情的通函將儘快寄發予股東。

股東及準投資者務請注意，出售事項受多項條件所規限（包括瑞安集團就出售事項向證監會申請豁免提出全面收購的責任），而倘購買價超過最高購買價，則SOPL有權中止該協議。刊發本公佈並不代表出售事項將成功完成。本公司將於緊隨價格釐定日期後第二個營業日或之前再作公佈，以向股東及投資者提供有關購買價的最新資料。股東及準投資者在買賣本公司股份時務請審慎行事。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	New Rainbow與SOPL就出售事項於二零一零年六月一日訂立的買賣協議；
「聯繫人」、 「關連人士」	指	各自具有上市規則所賦予的涵義；
「董事會」	指	董事會；
「BNP Paribas」	指	法國巴黎資本(亞太)有限公司；
「營業日」	指	香港銀行一般營業的日子(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)；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	New Rainbow根據該協議出售銷售股份；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事狄利思先生、李凱倫女士、艾爾敦先生、陳棋昌先生及曾國泰先生組成的董事委員會，就該協議的條款及條件是否公平合理向獨立股東提供意見；
「獨立財務顧問」	指	就出售事項向獨立董事委員會提供意見的獨立財務顧問；

「獨立股東」	指	本公司的股東 (SOCL及其聯繫人除外) ；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則 ；
「最高購買價」	指	每股瑞安房地產股份4.00港元 ；
「最低購買價」	指	每股瑞安房地產股份3.4088港元 ；
「New Rainbow」	指	New Rainbow Investments Limited，為本公司的全資附屬公司，於本公佈刊發日期持有瑞安房地產已發行股本約8.67% 權益 ；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣 ；
「價格釐定日期」	指	緊接股東特別大會舉行日期前的第十一個營業日 ；
「購買價」	指	根據該協議所釐定由SOPL就銷售股份將會支付予New Rainbow的每股瑞安房地產股份的價格 ；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣 ；
「銷售股份」	指	將1,080,000,000港元除以購買價得出的瑞安房地產股份數目 (調整至最接近的整數) ；
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會 ；
「股東特別大會」	指	本公司召開以考慮該協議及出售事項的股東特別大會 ；
「股東」	指	本公司股份持有人 ；
「瑞安集團」	指	SOCL及其附屬公司 ；
「SOCL」	指	Shui On Company Limited，於本公司已發行股本中擁有約37.24%權益的控股股東 ；

「瑞安房地產」	指	瑞安房地產有限公司，一家於開曼群島註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：272)；
「瑞安房地產股份」	指	於瑞安房地產股本中每股面值0.0025美元的普通股；
「SOPL」	指	瑞安地產有限公司，為SOCL的全資附屬公司，並為一家投資控股公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則；及
「%」	指	百分比。

承董事會命  
瑞安建業有限公司  
行政總裁  
黃勤道

香港，二零一零年六月一日

於本公佈刊發日期，本公司的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；而本公司的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。

\* 僅供識別

網址：[www.socam.com](http://www.socam.com)