

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)

關連交易

出售鷹健有限公司的12.5%已發行股本 及尚未償還的相關股東貸款

茲提述本公司於二零零九年八月二十日及二零零九年九月二十九日刊發的公佈。

董事會宣佈，於二零零九年十二月十一日，珍榮同意出售及轉讓，而PGR Fund同意根據新股東契據按總代價6,587,525美元購買待售股份及接受珍榮轉讓股東貸款，而Penta同意擔保PGR Fund履行新股東契據項下的責任。

Penta是本公司的主要股東，而PGR Fund是Penta的聯繫人，因此，出售事項構成本公司的關連交易。由於根據上市規則第14.07條計算有關出售事項的適用百分比率高於0.1%但低於2.5%，出售事項根據上市規則第14A章僅須遵守申報及公佈規定，並獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

茲提述本公司於二零零九年八月二十日及二零零九年九月二十九日刊發的公佈。

瑞安建業有限公司董事會宣佈，於二零零九年十二月十一日，珍榮同意出售及轉讓，而PGR Fund同意根據新股東契據按總代價6,587,525美元購買待售股份(即鷹健全部已發行股本的12.5%)及相關股東貸款。

簽署新股東契據後，原股東契據將隨即予以終止。

新股東契據

日期

二零零九年十二月十一日

訂約方

- (1) 珍榮(本公司的全資附屬公司)，作為出售待售股份及轉讓股東貸款的賣方，於出售事項之前擁有鷹健全部已發行股本的65%，於出售事項完成後將擁有鷹健全部已發行股本的52.5%；
- (2) 本公司，作為珍榮履行責任的擔保人；
- (3) PGR Fund (Penta的聯繫人)，作為購買待售股份及股東貸款的買方，於出售事項完成後將擁有鷹健全部已發行股本的12.5%；
- (4) Penta(本公司的主要股東)，作為PGR Fund履行責任的擔保人；
- (5) 建英(億達集團的成員公司)，擁有鷹健全部已發行股本的35%；
- (6) 萬盈(億達集團的成員公司)，作為建英履行責任的擔保人；及
- (7) 鷹健。

將予出售的權益

珍榮已同意出售，而PGR Fund已同意購買(i)待售股份(即鷹健全部已發行股本的12.5%)及(ii)股東貸款。

建英已就轉讓待售股份不可撤銷地放棄所有及任何優先購買權、優先承購權、共同出售權或有關轉讓的其他限制。

代價

代價為6,587,525美元，包括以下各項：

- (i) 待售股份為25美元；及
- (ii) 轉讓股東貸款為6,587,500美元。

PGR Fund亦須根據新股東契據向鷹健承擔總額為637,500美元的額外股東貸款。

出售事項的代價乃珍榮及PGR Fund於參考本集團於合營公司的投資成本後經公平協商釐定。

股東貸款

根據新股東契據，珍榮、建英及PGR Fund應各自以現金向鷹健提供總額分別為30,345,000美元、20,230,000美元及7,225,000美元的股東貸款，用作發展該項目的資金，該等貸款乃免息、無抵押及無固定還款期。於轉讓股東貸款後，珍榮、建英及PGR Fund應已按彼等於鷹健的股權比例分別向鷹健提供27,667,500美元、18,445,000美元及6,587,500美元的股東貸款。餘下股東貸款將根據新股東契據所載的付款時間表於二零一一年四月一日或之前注入鷹健。

擔保及彌償

本公司已就貸款融資提供100%擔保，且根據原股東契據，萬盈已按建英於鷹健的股權比例就貸款融資的35%向本公司提供反擔保及彌償。簽署新股東契據後，Penta亦已按PGR Fund於鷹健的股權比例就貸款融資的12.5%向本公司簽立擔保及彌償契據。

Penta向本公司所提供的反擔保及彌償根據上市規則第14A.65(4)條獲豁免遵守申報、公佈及獨立股東批准的規定。

董事會代表

各合營公司的董事會將由六(6)名董事組成，珍榮、建英及PGR Fund各自將分別有權提名三(3)名董事、兩(2)名董事及一(1)名董事。各合營公司的董事會主席應由珍榮指定的董事擔任，其在投票票數出現相等情況時可投決定性票，惟需要鷹健全體股東一致同意的事宜除外。

優先承購權及共同出售權

任何股東轉讓鷹健任何股份須受新股東契據內規定的優先承購權及共同出售權所規限。

認沽期權

於符合期權條件的任何時候，珍榮及建英各自有權要求另一方按公平市值購買其所持的所有鷹健股份以及鷹健尚未向其償還的股東貸款，惟倘若由於珍榮行使其期權，建英須按公平市值購買珍榮於鷹健的股份及鷹健結欠珍榮的股東貸款，則建英亦有權同時按與支付予珍榮的購買價相同的基準計算的價格購買(及要求PGR Fund向其出售) PGR Fund所持的所有鷹健股份以及鷹健結欠PGR Fund的股東貸款。倘若珍榮及建英均行使其期權，只有建英行使的期權方為有效。

於符合期權條件的任何時候，珍榮及PGR Fund各自亦有權要求另一方按公平市值購買其所持的所有鷹健股份以及鷹健尚未向其償還的股東貸款。倘若珍榮及PGR Fund均行使上述期權，只有PGR Fund行使的期權方為有效。

授予上述期權須獲本公司股東批准(倘上市規則有所規定)。倘需要該等批准，(i) 珍榮及本公司應盡其商業上合理的努力取得有關批准；及(ii) 授予的期權在取得有關批准後方會生效。本公司將於需要時作進一步披露上述期權的詳情，並在適當時完全遵守上市規則的適用規定。

鷹健的資料

鷹健是一家在二零零九年五月於英屬處女群島註冊成立的私人有限公司。其主要資產是高置(項目公司(即該項目地盤土地使用權的唯一擁有人)的控股公司)的全部已發行股本。該項目的建築工程已經展開，將發展為高級住宅項目，預計將於二零一一年竣工。高置集團的詳情已載於本公司於二零零九年八月二十日及二零零九年九月二十九日刊發的公佈內。除收購事項外，鷹健自註冊成立以來並未進行任何產生收益的業務，亦並無擁有任何重大資產。於二零零九年十月三十一日，合營公司的未經審核綜合淨負債約為人民幣100,000元。

截至二零零七年十二月三十一日止財政年度，高置應佔的除稅及非經常項目前及後的經審核純利均約為3,400,000港元，而項目公司應佔的除稅及非經常項目前及後的經審核虧損淨額均約為人民幣9,800,000元。

截至二零零八年十二月三十一日止財政年度，高置應佔的除稅及非經常項目前及後的經審核純利均約為400,000港元，而項目公司應佔的除稅及非經常項目前及後的經審核虧損淨額均約為人民幣7,700,000元。

出售事項的財務影響

出售事項於緊接二零零九年十二月十一日簽署新股東契據後完成。完成後，鷹健由本集團擁有52.5%權益，並繼續以間接共同控制實體在本集團財務報表中入賬。各合營公司由珍榮擁有52.5%、建英擁有35%及PGR Fund擁有12.5%權益。出售事項並無產生任何盈虧。

出售事項的所得款項將用作本集團的一般營運資金需要。

進行出售事項的理由及好處

出售事項為本集團提供機會以邀請另一長期策略金融夥伴共同投資其房地產開發項目。

新股東契據的條款乃訂約方之間經公平磋商後釐定。董事(包括獨立非執行董事)認為出售事項乃按一般商業條款訂立，而新股東契據條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

Penta是本公司的主要股東，於本公佈刊發日期持有101,272,499股股份，約佔本公司已發行股本的20.75%，而PGR Fund是Penta的聯繫人，因此，出售事項構成本公司的關連交易。由於根據上市規則第14.07條所計算有關出售事項的適用百分比率高於0.1%但低於2.5%，出售事項根據上市規則第14A章僅須遵守申報及公佈規定，並獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

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。

經作出合理查詢後，據本公司所知，Penta為投資經理，專注於管理泛亞區股本投資基金，而PGR Fund為投資基金，主要專注中國房地產投資。

建英(億達集團的成員公司)為持有鷹健所有已發行股本35%的主要股東。萬盈(億達集團的成員公司)是開發「大連天地」房地產項目而成立的合營企業的股東之一，本集團、瑞安房地產有限公司及億達集團分別實益擁有該合營企業22%、48%及30%權益。億達集團為一家中國綜合企業，業務範圍涵蓋房地產開發、建築及裝修、設備製造及軟件園開發。就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公佈刊發日期，億達集團實益擁有本公司20,645,950股股份，佔其已發行股本約4.23%。

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	鷹健按初步代價118,000,000美元收購高置全部已發行股本及相關股東貸款，該收購於二零零九年十月五日完成
「董事會」	指	董事會
「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	根據新股東契據，珍榮向PGR Fund出售待售股份及轉讓股東貸款
「鷹健」	指	鷹健有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並於出售事項前由本公司擁有65%及由建英擁有35%權益
「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
「合營公司」	指	鷹健及高置集團的統稱
「建英」	指	建英國際有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為億達集團的成員公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「貸款融資」	指	由銀行業條例(香港法例第155章)規管的持牌銀行(其為與本公司概無關連的獨立第三方)向高置提供的貸款融資550,000,000港元
「萬盈」	指	萬盈國際有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為億達集團的成員公司
「新股東契據」	指	珍榮、本公司、建英、萬盈、PGR Fund、Penta及鷹健於二零零九年十二月十一日訂立有關(其中包括)出售事項與管理及經營鷹健及其附屬公司的股東契據
「珍榮」	指	珍榮有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「期權條件」	指	於項目公司完成出售該項目95%以上地上可售住宅面積後的任何時間，或自新股東契據訂立之日起五年屆滿時(惟於當時項目公司須已完成出售該項目70%以上地上可售住宅面積)(倘較早)
「原股東契據」	指	本公司、珍榮、建英、萬盈及鷹健於二零零九年九月二十九日訂立有關管理及經營鷹健及其附屬公司的股東契據
「Penta」	指	Penta Investment Advisers Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的主要股東
「PGR Fund」	指	PGR Asian Real Estate Fund, L.P.，一家根據英屬處女群島法律組成的有限責任合夥
「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)

「高置」	指	高置投資有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，持有項目公司的全部股本權益
「高置集團」	指	高置及項目公司的統稱
「該項目」	指	位於該項目地盤的「在建工程」發展項目
「項目公司」	指	北京啓夏房地產開發有限公司，一家根據中國法律組織成立的外商獨資企業，為該項目地盤土地使用權的唯一擁有人
「該項目地盤」	指	位於中國北京朝陽區工體北路4號的地盤，總面積約14,123平方米
「待售股份」	指	珍榮所持有鷹健股本中每股1.00美元的已發行股份25股，佔鷹健全部已發行股本的12.5%
「股東貸款」	指	鷹健結欠珍榮的股東貸款6,587,500美元，佔鷹健結欠其股東貸款總額的12.5%
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美利堅合眾國的法定貨幣，美元
「億達集團」	指	由億達集團有限公司(一家在中國註冊成立的有限責任公司)、萬盈及建英及其各自的控股公司及附屬公司所組成的同屬共同控制下的集團公司
「%」	指	百分比

承董事會命
瑞安建業有限公司
羅康瑞
主席

香港，二零零九年十二月十一日

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