

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

### 有關出售興思有限公司 的全部已發行股本 及 相關股東貸款

董事會宣佈，於二零一零年二月十日，本公司的全資附屬公司瑞安中華匯地產有限公司與獨立第三方訂立該協議，據此，(i)瑞安中華匯已同意出售而買方已同意購買興思有限公司的全部已發行股本，及(ii)瑞安中華匯已同意轉讓，而買方已同意受讓股東貸款，總代價約為人民幣367,000,000元(可予調整)。完成後，興思不再為本公司的附屬公司。

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5%但低於25%，出售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宣佈，於二零一零年二月十日，本公司的全資附屬公司瑞安中華匯就出售待售股份及轉讓股東貸款訂立該協議。

#### 該協議

#### 日期

二零一零年二月十日

## 該協議的訂約方

(1) 賣方：本公司的全資附屬公司瑞安中華匯地產有限公司

(2) 買方：一家於開曼群島註冊成立的有限公司，為服務式公寓擁有人

董事經作出一切合理查詢後據彼等所知、所悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方。

## 將予出售的資產

根據該協議，(i)瑞安中華匯已同意出售，而買方已同意購買待售股份，即興思的全部已發行股本；及(ii)瑞安中華匯已同意轉讓，而買方已同意受讓股東貸款。

興思為一家於英屬處女群島註冊成立的公司，其主要資產為祥志(一家於香港註冊成立的公司)的全部已發行股本，而祥志則擁有匯達(一家根據中國法律組織成立的外商獨資企業)的全部資本權益。匯達為該物業的唯一擁有人，其主要業務為房地產開發。

## 代價

買方就出售事項應付予瑞安中華匯的代價估計約為人民幣367,000,000元(可予調整)，釐定如下：

- (a) 該物業經協定的價格約人民幣488,000,000元；加
- (b) 興思集團的流動資產淨值(據估計為人民幣39,000,000元，惟倘任何一方就於完成賬目釐定的流動資產淨值提出反對，則須經獨立核數師核實)；減
- (c) 興思集團於完成日期尚未償還的銀行貸款餘款(約為人民幣160,000,000元)。

倘流動資產淨值須要核實，而流動資產淨值經核實後的金額與完成賬目釐定的流動資產淨值有異，則代價將作相應調整。

代價包括：

- (a) 待售股份的代價，約人民幣161,000,000元（如上文所述須予以調整）；及
- (b) 股東貸款的代價，相等於股東貸款的等值人民幣，估計於完成日期約為人民幣206,000,000元。

買方應按以下方式向瑞安中華匯支付代價：

- (a) 於簽訂該協議時，買方須將託管金額（即相等於人民幣100,000,000元的美元金額）轉賬到託管戶口；及
- (b) 於完成前兩個營業日，(i)託管金額須發還瑞安中華匯；及(ii)買方須以美元支付代價的餘款予瑞安中華匯。

代價乃瑞安中華匯及買方經公平磋商及參考該物業的有關價值及流動資產淨值後釐定。

**完成**

完成須待（除其他事項之外）取得所有必要的同意書及一間財務機構確同意免除及註銷有關一項授予匯達的貸款的按揭後，方可作實。完成須於所有條件獲達成或豁免後第十個營業日進行。

倘自該協議日期起六個月內條款未獲達成或豁免，瑞安中華匯或買方可在向對方發出書面通知後終止該協議。

完成後，本公司將不再擁有興思的任何權益，而興思將不再為本公司的附屬公司。

## 有關興思集團的其他資料

於二零零九年十二月三十一日，興思集團的綜合資產淨值約為人民幣55,000,000元。興思集團緊接該協議前兩個財政年度的除稅及非經常性項目前及除稅及非經常性項目後的綜合純利／(虧損淨額)如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年	二零零九年
	(未經審核)	(未經審核)
	(人民幣)	(人民幣)
除稅及非經常性項目前的純利／(虧損淨額)	55,000,000	(18,000,000)
除稅及非經常性項目後的純利／(虧損淨額)	51,000,000	(17,000,000)

出售事項產生的收益估計約為人民幣45,000,000元，即(i)代價，及(ii)於二零一零年一月三十一日本集團於興思集團的投資的未經審核賬面值及交易費用總額之間的差額。

## 訂立該協議的理由及好處以及所得款項用途

董事認為出售事項使本公司藉此可變現於興思的投資所得收益人民幣45,000,000元。出售事項所得款項扣除交易費用及開支後淨額約為人民幣350,000,000元，將用作本集團的一般營運資金。

董事認為該協議乃按一般商業條款訂立，且出售事項的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的最佳整體利益。

## 上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條計算有關出售事項的適用百分比率高於5%但低於25%，出售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。

瑞安中華匯為本公司的全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

買方的主要業務為於中國多個城市投資服務式住宅物業。

## 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：

「該協議」	指	瑞安中華匯及買方就有關出售事項於二零一零年二月十日訂立的股份收購協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港、中國、澳洲及新加坡的銀行一般營業的日子(不包括星期六、星期日或公眾假期)
「祥志」	指	祥志有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為興思的全資附屬公司，擁有匯達的全部資本權益
「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	根據該協議完成出售事項
「完成賬目」	指	瑞安中華匯將會根據該協議的條款編製有關興思集團於完成日期的賬目
「完成日期」	指	完成發生之日
「代價」	指	根據該協議的條款出售待售股份及轉讓股東貸款的總代價

「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	瑞安中華匯根據該協議出售待售股份及轉讓股東貸款
「託管金額」	指	相等於人民幣100,000,000元的美元
「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
「匯達」	指	成都瑞安匯達房地產有限公司，一家根據中國法律組織成立的外商獨資企業，為該地塊及該物業的唯一擁有人
「該地塊」	指	位於中國四川省成都市武侯區人民南路三段1號的地盤，總建築面積約為30,455平方米
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「流動資產淨值」	指	於完成賬目所釐定根據該協議的條款按照適用的會計原則及興思集團編製賬目所採用的過往常規計算的興思集團的流動資產淨值，惟其中不包括股東貸款、於完成日期瑞安中華匯欠付興思人民幣380,000,000元的貸款、興思集團若干公司之間的貸款及銀行貸款
「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	座落於該地塊名為中匯廣場一期的物業，其中包括地下大堂及主座第十六至三十五樓（第二十八樓除外）、第三樓的一部份、第一層地庫及第二層地庫的一部份、地下、第二及第三樓的一部份以及十個停車位

「興思」	指	興思有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，持有祥志的全部已發行股本，而祥志擁有匯達的全部資本權益
「興思集團」	指	興思、祥志及匯達
「買方」	指	於開曼群島註冊成立的公司，該公司就出售事項與瑞安中華匯訂立該協議
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「待售股份」	指	興思每股面值為1.00美元的50股普通股，相當於本公佈日期興思的全部已發行股本
「股東貸款」	指	本金額相等於緊接完成前興思欠付瑞安中華匯的貸款總額的貸款，扣除一項不會轉讓予買家的人民幣380,000,000元貸款
「瑞安中華匯」	指	瑞安中華匯地產有限公司，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
「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
「%」	指	百分比

承董事會命  
瑞安建業有限公司  
羅康瑞  
主席

香港，二零一零年二月十一日

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、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

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