

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

出售貴州水泥廠

於二零一一年七月十二日，瑞安建材(本公司的全資附屬公司)與Upper Value訂立該協議，據此，瑞安建材將出售而Upper Value將購買銷售股份及相關股東貸款，並促使償還集團債務及貸款。該協議項下最高總代價及集團債務及貸款的總和約為人民幣407,000,000元(約相當於490,000,000港元)。

由於就最高總代價與集團債務及貸款的總和而計算的上市規則第14.07條所載的其中一項適用百分比率超過5%但低於25%，出售事項根據上市規則第14章構成本公司的須予披露交易。

董事會謹此宣佈，於二零一一年七月十二日，瑞安建材(本公司的全資附屬公司)與Upper Value就出售事項訂立該協議。

該協議

日期：二零一一年七月十二日

訂約方：

- (i) 賣方：瑞安建材，本公司的全資附屬公司
- (ii) 買方：Upper Value，台泥國際集團有限公司的全資附屬公司

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於該協議訂立日期，買方與其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：

瑞安建材同意出售而Upper Value同意購買銷售股份(即威利的全部已發行股本)及相關股東貸款，並促使償還集團債務及貸款。

威利是一家投資控股公司，其直接擁有貴州凱里的100%股本權益，貴州凱里經營該廠房，從事生產及銷售水泥。

總代價：

根據該協議應支付的總代價為以下各項的總和：

- (i) 銷售股份的金額約為174,000,000港元，即目標集團於二零一一年六月三十日的未經審核綜合資產淨值；
- (ii) 股東貸款的金額約為21,000,000港元，即股東貸款的面值；
- (iii) 金額相等於二零一一年六月三十日營運資金的面值估計約為人民幣37,000,000元(約相當於44,000,000港元)，減去將由Upper Value分擔的若干經營風險及利益的協定價值，上限約人民幣18,000,000元(約相當於21,000,000港元)。有關金額按情況可予調低，倘若(其中包括)(a)於完成時未償還的集團債務及貸款超過約人民幣193,000,000元(約相當於232,000,000港元)；(b)該廠房扣除折舊及退回若干增值稅的金額前的賬面值低於人民幣530,000,000元(約相當於638,000,000港元)；及(c)於完成時仍欠付有關政府機關、供應商及分包商有關建立該廠房的未償還款項，有關款項於二零一一年六月三十日估計約為人民幣27,000,000元(約相當於32,000,000港元)，但預期將於完成之前償還部份款項。倘若經調整的營運資金為負數，則瑞安建材須向Upper Value支付相當於該負數的金額；及
- (iv) 本集團於完成日期就建立餘熱發電系統所產生的成本及開支最多為人民幣33,000,000元(約相當於40,000,000港元)。該等成本及開支於二零一一年六月三十日估計約為人民幣15,000,000元(約相當於18,000,000港元)。

總代價乃由訂約方經公平磋商後釐定，已計及(其中包括)目標集團於二零一一年六月三十日的綜合資產淨值及營運資金與建立該廠房及餘熱發電系統的成本及開支。

總代價將按下列方式以現金支付：

- (i) 於簽訂該協議時支付按金40,000,000港元；及
- (ii) 於完成時支付總代價餘款的其中部份、於釐定完成賬目後五個營業日內支付其中部份以及於完成後兩個曆月內支付其中部份。

按建立餘熱發電系統的預算成本及開支人民幣33,000,000元(約相當於40,000,000港元)為基準，根據該協議Upper Value應付的最高總代價約為人民幣214,000,000元(約相當於258,000,000港元)。

完成：

完成須待下列條件獲達成或豁免後，方可作實：

- (i) 銀行需就有關(a)根據銀行融資所規定同意該協議項下擬進行的交易及(b)解除本公司於二零零九年六月以銀行為受益人所簽訂的公司擔保發出同意書；
- (ii) Upper Value於各重大方面合理地接納目標集團的審查的結果；
- (iii)由Upper Value的最終控股公司取得由台灣經濟部投資審議委員會批准許可Upper Value訂立該協議並按當中所載方式予以實行；及
- (iv)於完成時根據該協議作出的保證在各重大方面均屬真實、準確且不存在任何誤導。

待上述條件獲達成或豁免後，預期完成於二零一一年九月三十日或之前發生。倘若上述任何條件於二零一一年十二月三十一日或之前或訂約方可能協定的較後日期未獲達成或豁免，則該協議即告終止。

於完成後兩個月內，Upper Value亦須促使目標集團或其本身償還仍欠付的集團債務及貸款。集團債務及貸款於二零一一年六月三十日的金額估計約為人民幣184,000,000元（約相當於221,000,000港元），並可根據目標集團就營運資金及其他需要而有所變動，特別是，為了已由瑞安建材作出承諾促使在完成日期或之前減低目標集團的全部銀行借款的未償還款項總額（於二零一一年六月三十日為人民幣162,000,000元（約相當於195,000,000港元））至人民幣145,000,000元（約相當於174,000,000港元）。

該協議項下最高總代價（即前述的人民幣214,000,000元（約相當於258,000,000港元））與集團債務及貸款的總和約為人民幣407,000,000元（約相當於490,000,000港元）。

目標集團的財務資料

於二零一零年十二月三十一日，目標集團的未經審核綜合資產淨值約為9,000,000港元。截至二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止年度，目標集團除稅及非經常性項目前以及除稅及非經常性項目後的未經審核綜合淨溢利分別為零及約1,000,000港元。

預期經計及以下金額之間的差額：

- (i) 總代價；及
- (ii) 本集團於二零一一年六月三十日在目標集團的總投資的未經審核賬面面值約183,000,000港元、於二零一一年六月三十日仍欠付有關政府機關、供應商及分包商有關建立該廠房的款項估計約人民幣27,000,000元（約相當於32,000,000港元）、截至完成日期預期本集團就建立餘熱發電系統的估計成本及開支最多約人民幣18,000,000元（約相當於22,000,000港元）及交易費用的總和，

出售事項應不會對本集團的整體財務狀況或業績構成重大影響。

出售事項的理由及利益以及所得款項用途

董事認為，出售事項乃本集團於目標集團的投資得以套現的良機，且屬本集團於貴州所持有的水泥廠的出售計劃的其中部份。經扣除相關交易費用及開支後，本集團計劃將出售事項所得款項作為營運資金，以及日後出現合適投資機會時撥付本集團可能在中國投資的房地產開發新項目。

董事(包括獨立非執行董事)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整體利益。

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、水泥生產及建築業務。

瑞安建材為本公司的全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

Upper Value為台泥國際集團有限公司(其股份於聯交所主板上市)的全資附屬公司。台泥國際集團有限公司及其附屬公司的主要業務包括在香港經營水泥進口及分銷業務，並在中國其他地區經營水泥、熟料及礦渣粉製造及分銷業務。

上市規則的涵義

由於就最高總代價與集團債務及貸款的總和而計算的上市規則第14.07條所載的其中一項適用百分比率超過5%但低於25%，出售事項根據上市規則第14章構成本公司的須予披露交易。

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：

「總代價」 指 Upper Value根據該協議就出售事項應付的總代價；

「該協議」	指	瑞安建材及Upper Value於二零一一年七月十二日就出售事項所訂立的協議；
「銀行」	指	根據中國法律註冊的銀行；
「銀行融資」	指	銀行根據於二零零九年六月訂立的貸款協議向貴州凱里提供人民幣150,000,000元的貸款，該筆貸款於二零一一年六月三十日的未償還金額(不包括應計利息)為人民幣150,000,000元(約相當於180,000,000港元)；
「本公司」	指	瑞安建業有限公司，一家在百慕達註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市；
「完成」	指	完成該協議項下的出售事項；
「完成賬目」	指	編製有關目標集團截至完成日期止的完成賬目；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	瑞安建材根據該協議的條款向Upper Value出售銷售股份及相關股東貸款；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「集團債務及貸款」	指	目標集團欠付瑞安建材與本公司及本公司其他附屬公司及共同控制實體的未償還款項(不包括股東貸款及因餘熱發電系統而產生的債務及貸款)，估計於二零一一年六月三十日的金額約為人民幣184,000,000元(約相當於221,000,000港元)；
「貴州凱里」	指	貴州凱里瑞安建材有限公司(Guizhou Kaili Rui An Jian Cai Co., Ltd.*)，一家在中國註冊成立的公司，為威利的全資附屬公司；

「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「該廠房」	指	貴州凱里的現有水泥生產設施，包括位於該廠房土地之上日產能力2,500噸的乾法熟料及水泥生產設施；
「該廠房土地」	指	位於中國貴州省凱里市洗馬河街道新苔村的地塊，而該廠房則建於其上；
「中國」	指	中華人民共和國(就本公佈而言，不包括香港及中國澳門特別行政區)；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「銷售股份」	指	由瑞安建材持有威利的10,001股每股面值1.00美元的普通股，即威利的全部已發行股本；
「股東貸款」	指	將由Upper Value於完成時收購威利欠付瑞安建材約21,000,000港元的無抵押免息股東貸款，即威利於二零一一年六月三十日欠付瑞安建材的全部股東貸款；
「瑞安建材」	指	瑞安(建築材料)有限公司，一家在香港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；
「目標集團」	指	威利及貴州凱里；

「Upper Value」	指	Upper Value Investments Limited，一家在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為台泥國際集團有限公司(其股份於聯交所主板上市)的全資附屬公司；
「增值稅」	指	增值稅；
「餘熱發電系統」	指	將於該廠房設立的餘熱發電系統，以供貴州凱里使用；
「威利」	指	威利控股有限公司，一家在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；
「營運資金」	指	目標集團的經營活動所需的營運資金，但不包括建立該廠房及餘熱發電系統的應佔營運資金；及
「%」	指	百分比。

就本公佈而言及僅供說明用途，人民幣按照1.00港元兌換人民幣0.83126元的匯率兌換為港元。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，二零一一年七月十二日

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；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。

* 僅供識別

網址：www.socam.com