

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*
SOCAM Development Limited
(於百慕達註冊成立的有限公司)
(股份代號：983)

持續關連交易

新物業管理服務協議

新物業管理服務協議

董事會宣佈，於 2024 年 12 月 13 日，泓建物業管理（為本公司的間接全資附屬公司）與瑞安中心物業管理（為 SOCL 的間接全資附屬公司）訂立新物業管理服務協議，據此，瑞安中心物業管理同意於現有物業管理服務協議到期後繼續委聘泓建物業管理，而泓建物業管理同意接受委聘以提供瑞安中心物業管理服務，自 2025 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日（包括首尾兩日）為期三年。

上市規則的涵義

由於瑞安中心物業管理為本公司控股股東 SOCL 的間接全資附屬公司，故為本公司的關連人士。因此，按新物業管理服務協議繼續提供瑞安中心物業管理服務，在上市規則第 14A 章下將構成本公司一項持續關連交易。

由於該年度上限超過 3,000,000 港元，而就該年度上限計算出的所有適用百分比率（定義見上市規則）均低於 5%，根據上市規則第 14A 章，本公司就上述持續關連交易須遵守申報、公佈及年度審核的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

背景

本公司曾於 2021 年 12 月 16 日刊發公佈，提述有關泓建物業管理根據現有物業管理服務協議向瑞安中心物業管理提供瑞安中心物業管理服務的持續關連交易。

由於現有物業管理服務協議將於 2024 年 12 月 31 日到期，泓建物業管理與瑞安中心物業管理訂立新物業管理服務協議，泓建物業管理獲委聘繼續提供瑞安中心物業管理服務，自 2025 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日（包括首尾兩日）為期三年。

新物業管理服務協議

日期

2024 年 12 月 13 日

訂約方

- (1) 泓建物業管理，為本公司的間接全資附屬公司
- (2) 瑞安中心物業管理，為 SOCL 的間接全資附屬公司並為瑞安中心公契下的管理公司

有關事項

根據新物業管理服務協議，泓建物業管理將繼續向瑞安中心物業管理提供瑞安中心物業管理服務，自 2025 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日（包括首尾兩日）為期三年，或直至瑞安中心物業管理根據公契就提供相關服務的委聘終止（以較早者為準）為止。

服務費及支出

根據新物業管理服務協議，泓建物業管理提供瑞安中心物業管理服務所收取的年度服務費（「**服務費**」）應為以下各項的總額：

- (1) 按(a) 於有關財政年度根據公契所載條文就管理瑞安中心而計算出的預算開支（「**管理開支**」）（不包括 (i) 瑞安中心物業管理作為公契下的管理公司所收取的酬金的預算開支；及 (ii) 在公契下以應付瑞安中心公共地方的重大和／或非經常性開支而設的儲備金（「**儲備金**」）（統稱為「**除外管理開支**」））；及(b) 瑞安中心物業管理根據公契條文就填補除外管理開支不足所要求的任何額外金額計算的 9%；及

(2) 自 2025 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日期間的實際資本性開支（如有）的 5%。

服務費可根據泓建物業管理與瑞安中心物業管理雙方稍後協定的關鍵績效指標予以下調不超過 10%。瑞安中心物業管理須於收到泓建物業管理的付款要求 30 日內按月以現金向泓建物業管理支付服務費。

服務費的定價乃經參考香港可資比較物業的物業管理費的市場水平並計及提供瑞安中心物業管理服務所涉及的工作量及成本後經公平磋商而釐定。

瑞安中心物業管理亦須向泓建物業管理按成本基準發還其因履行瑞安中心物業管理服務合理和實際產生的成本、開支及支出，例如總辦公室開銷、設備、會計或其他專業服務的收費、任何員工成本以及泓建物業管理按合理需要使用任何場所作為管理處所支付的金額（「支出」），發還款項每歷年最高為 3,420,000 港元。泓建物業管理於開具發票前應取得雙方就相關期間的支出的書面確認，而瑞安中心物業管理須於收到發票 30 日內發還款項（除非雙方另行書面同意）。

過往交易金額

泓建物業管理就根據現有物業管理服務協議提供的瑞安中心物業管理服務向瑞安中心物業管理已收或應收的總額載列如下：

	截至 2022 年 12 月 31 日止年度 (概約百萬港元)	截至 2023 年 12 月 31 日止年度 (概約百萬港元)	由 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 11 月 30 日 期間 (概約百萬港元)
服務費（附註）	3.83	5.65	6.98
支出	<u>10.69</u>	<u>10.13</u>	<u>7.82</u>
總額	14.52	15.78	14.80

附註：根據現有物業管理服務協議，服務費乃按管理開支（扣除除外管理開支）及超出瑞安中心於 2021 年 12 月 31 日儲備金累計餘額的實際資本性開支該部份的 9% 收取。

年度上限及釐定基準

預期截至 2025 年、2026 年及 2027 年 12 月 31 日止三個年度，泓建物業管理根據新物業管理服務協議向瑞安中心物業管理收取的總金額（包括服務費及支出）每年將不會超過 8,700,000 港元（「該年度上限」）。

該年度上限乃經參考以下各項後釐定：

- (i) 截至 2022 年 12 月 31 日及 2023 年 12 月 31 日止年度以及 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 11 月 30 日期間，瑞安中心物業管理根據現有物業管理服務協議向泓建物業管理已付或應付的過往服務費及支出金額，其乃按上述年度及期間瑞安中心的管理開支、實際資本性開支及所產生支出的金額收取；
- (ii) 按瑞安中心截至 2025 年、2026 年及 2027 年 12 月 31 日止三個年度對管理開支及資本性開支所作預測而估計的服務費金額，其已計及瑞安中心資產優化計劃完成後未來三年的資本性開支將有所減少以及較低的資本性開支收費率；及
- (iii) 截至 2025 年、2026 年及 2027 年 12 月 31 日止三個年度的估計支出金額，該等金額預期將大幅減少至不超過新物業管理服務協議所設定每年 3,420,000 港元的上限，主要是由於瑞安中心物業管理將直接承擔部份員工成本以及泓建物業管理擬實施成本控制措施所致。

訂立新物業管理服務協議的理由及裨益

泓建物業管理主要於香港提供物業管理服務，其擁有廣泛經驗及物業管理能力。根據新物業管理服務協議提供瑞安中心物業管理服務為泓建物業管理一項日常業務活動，可讓泓建物業管理利用其經驗及專長從其服務賺取穩定收入。

董事（除下文所述就有關董事會決議案放棄投票者外）（包括獨立非執行董事）認為新物業管理服務協議的條款屬公平合理，其項下擬進行的交易乃於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款進行，並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於瑞安中心物業管理為本公司控股股東 SOCL 的間接全資附屬公司，故為本公司的關連人士。因此，按新物業管理服務協議繼續提供瑞安中心物業管理服務，在上市規則第 14A 章下將構成本公司一項持續關連交易。

由於該年度上限超過 3,000,000 港元，而就該年度上限計算出的所有適用百分比率（定義見上市規則）均低於 5%，根據上市規則第 14A 章，本公司就上述持續關連交易須遵守申報、公佈及年度審核的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

SOCL（作為瑞安中心物業管理的控股公司）由 Bosrich Unit Trust 持有，Bosrich Unit Trust 的單位由一全權信託擁有，而羅先生（為執行董事兼本公司主席）乃該全權信託的成立人，且羅先生及羅女士（為非執行董事及羅先生的女兒）均為該全權信託的受益人。鑒於上述羅先生及羅女士於 SOCL 的權益，彼等於新物業管理服務協議均被視為擁有重大利益。羅先生於董事會會議上已就相關決議案放棄投票，而羅女士則未克出席該會議。

此外，陳先生亦為瑞安中心物業管理的董事。彼顧及良好企業管治自願放棄投票，以避免任何利益衝突。

內部監控措施

本公司將採取以下內部監控措施，以確保新物業管理服務協議項下擬進行的交易按其所載條款（包括定價基準）進行，且並無超出該年度上限：

- (i) 泓建物業管理的財務部將負責監察瑞安中心的管理開支及資本開支，按新物業管理服務協議的條款每月計算向瑞安中心物業管理收取的服務費及支出；
- (ii) 本公司審計及風險評估部將負責檢視及評估新物業管理服務協議項下擬進行的交易是否根據其條款進行，以及服務費及支出是否在所設定有關年度的該年度上限之內；

- (iii) 根據本公司有關關連交易的政策，本公司的審計及風險評估部將每季就本集團所有關連交易及持續關連交易（包括新物業管理協議下訂立的交易）編製報告，當中列明相關交易金額，以提呈本公司審核委員會及董事會審閱，確保並無超出本公司持續關連交易的年度上限（包括該年度上限）；
- (iv) 獨立非執行董事將就上述監控措施及新物業管理協議項下擬進行的持續關連交易進行年度獨立審閱，以確保有關交易按一般商業條款訂立，屬公平合理並遵循新物業管理協議的條款進行；及
- (v) 本公司亦會委聘外聘核數師根據上市規則第 14A.56 條就相關持續關連交易進行年度審閱並發出報告。本公司會向獨立非執行董事及核數師提供並協助彼等獲取所需資料以進行有關審閱。

交易訂約方的資料

本集團主要於香港及澳門從事建築、裝修及保養工程，於香港及中國提供物業管理服務，並於中國從事房地產開發及投資。

泓建物業管理為本公司的間接全資附屬公司，主要於香港提供物業管理服務。

瑞安中心物業管理為 SOCL 的間接全資附屬公司，其主要業務為物業管理。

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：

「該年度上限」	指	具有本公佈「年度上限及釐定基準」一節內所界定的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	瑞安建業有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：983）

「關連人士」、 「持續關連交易」、 「控股股東」及 「附屬公司」	指	各自具有上市規則所賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「支出」	指	具有本公佈「新物業管理服務協議 — 服務費及支出」一節內所界定的涵義
「公契」	指	由（其中包括）Shui On Centre Company Limited（為瑞安中心的第一業主）與瑞安中心物業管理（作為管理公司）於1994年2月17日就瑞安中心訂立的公共契約及管理協議
「除外管理開支」	指	具有本公佈「新物業管理服務協議 — 服務費及支出」一節內所界定的涵義
「現有物業管理服務協議」	指	由泓建物業管理與瑞安中心物業管理於2021年12月16日就泓建物業管理向瑞安中心物業管理提供瑞安中心物業管理服務而訂立的協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司的統稱
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「管理開支」	指	具有本公佈「新物業管理服務協議 — 服務費及支出」一節內所界定的涵義

「陳先生」	指	陳偉根先生，為非執行董事
「羅先生」	指	羅康瑞先生，為執行董事兼本公司主席
「羅女士」	指	羅寶瑜女士，為非執行董事及羅先生的女兒
「新物業管理服務協議」	指	由泓建物業管理與瑞安中心物業管理於 2024 年 12 月 13 日就泓建物業管理繼續向瑞安中心物業管理提供瑞安中心物業管理服務而訂立的協議
「泓建物業管理」	指	泓建物業管理有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國（就本公佈而言，不包括香港、澳門及台灣）
「服務費」	指	具有本公佈「新物業管理服務協議 — 服務費及支出」一節內所界定的涵義
「瑞安中心」	指	一幢位於香港港灣道 6-8 號的商業大廈
「儲備金」	指	具有本公佈「新物業管理服務協議 — 服務費及支出」一節內所界定的涵義
「瑞安中心物業管理服務」	指	瑞安中心的管理及保養服務
「SOCL」	指	Shui On Company Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的控股股東
「瑞安中心物業管理」	指	瑞安中心物業管理有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為 SOCL 的間接全資附屬公司及公契下的管理公司

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「%」 指 百分比

承董事會命
瑞安建業有限公司
執行董事兼行政總裁
李進港

香港，2024年12月13日

於本公佈刊發日期，執行董事為羅康瑞先生（主席）及李進港先生（行政總裁）；非執行董事為羅寶瑜女士及陳偉根先生；而獨立非執行董事為陳棋昌先生、劉炳章先生及王克活先生。

* 僅供識別

網址：www.socam.com