

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)

## 關連交易 及 持續關連交易

### 有關瑞安中心工程及服務的框架協議

董事會欣然宣佈，於 2022 年 3 月 7 日，本公司與 SOCL 就本集團可能承接及／或提供有關瑞安中心的工程及服務訂立框架協議。

SOCL 集團的若干成員公司擁有瑞安中心的大部份業權，某一成員公司亦為公契下瑞安中心的管理公司。由於 SOCL 為本公司控股股東，故 SOCL 及 SOCL 集團的成員公司為本公司的關連人士。因此，訂立框架協議及（倘落實）其項下的該等交易在上市規則第 14A 章下構成本公司的關連交易及持續關連交易。

由於按上市規則第 14.07 條分別就 (i) 工程所設的項目上限及 (ii) 服務所設的服務上限而計算的最高適用百分比率均超過 5%，故根據上市規則第 14A 章，框架協議及該等交易（包括年度上限）須遵守申報、公佈及獨立股東批准的規定，而框架協議及提供服務（倘於框架協議期限內根據所提交的任何標書授予本集團任何成員公司）亦須遵守年度審閱的規定。

獨立董事委員會經已成立，就框架協議及該等交易（包括年度上限）向獨立股東提供意見。此外，領智已獲本公司聘任為獨立財務顧問，就相同事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

由於在框架協議下擬提供服務（倘於框架協議期限內根據所提交的任何標書授予本集團任何成員公司）的個別合同期限可能超過 3 年且長達 12 年，獨立財務顧問亦將根據上市規則第 14A.52 條作出審閱，並就協議的期限是否合乎業內該類協議的一般處理方法提供其意見。

一份載有（其中包括）框架協議及該等交易的詳情、獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見以及股東特別大會通告的通函將寄發予股東。由於本公司需要更多時間按上市規則的要求編製資料以供載入通函，預期該通函將於 2022 年 4 月 30 日或之前寄發予股東。

框架協議僅列出本集團可能參與投標的工程及服務的範圍及條款。並不確定瑞安中心的任何部份是否需要任何工程或服務，及（倘需要）本集團任何成員公司就工程或服務所提交的任何標書是否會獲授予合同。因此，即使框架協議及該等交易已獲獨立股東批准，該等交易亦不一定可以實行。股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請謹慎行事。

## 背景

SOCL 集團的若干成員公司擁有瑞安中心的大部份業權，某一成員公司亦為公契下瑞安中心的管理公司。由於瑞安中心自 2011 年以來並無進行任何大規模裝修或升級工程，預計該物業（包括公共地方及私有地方）將可能按照 SOCL 集團及瑞安中心其他業主的決定進行大型優化（當中可能涉及工程及服務）。倘若 SOCL 集團及／或瑞安中心其他業主或彼等的代表就工程及服務進行招標，本集團希望能被考慮並參與工程及服務的投標。因此，於 2022 年 3 月 7 日，本公司與 SOCL 就本集團可能承接及／或提供瑞安中心的工程及服務訂立框架協議。

## 框架協議

### 日期

2022年3月7日

### 訂約方

- (1) 本公司
- (2) SOCL，為本公司的控股股東，其若干附屬公司為瑞安中心一些私有地方的業主，某一附屬公司亦為公契下瑞安中心的管理公司

### 期限

自條件（載列於下文）獲達成之日下一個營業日起計至 2024 年 12 月 31 日（包括首尾兩日）止期間。

### 有關事項

根據框架協議，待條件獲達成後，本集團任何成員公司可就 SOCL 集團及／或瑞安中心其他業主或由彼等代表作出的任何招標提交標書，並（如中標）就本集團該成員公司獲聘任為下述工程及服務的承包商或服務供應商訂立任何合同：

- (a) 瑞安中心大型優化工程，包括該項目可能涉及的公共地方及／或由 SOCL 集團擁有的私有地方（「工程」）。工程涵蓋類似級別商業寫字樓資產優化項目的各類典型工程，包括但不限於承建工程、建造服務工程、翻新工程、裝修工程、增建改建工程、維修工程以及智能設施的採購及安裝；及
- (b) 安裝智能設施可能需要或附帶的服務（「服務」），即於不超過 12 年的期限內，
  - (i) 提供租賃融資安排，據此，本集團可透過租出相關設備（該等設備的法定所有權仍屬本集團，直至於租賃期末按協定價格轉移至瑞安中心的業主為止）提供智能設施於瑞安中心使用（而非作為工程合同的一部份提供該等設施），並（倘需要）為該等設施提供售後／維修服務；或
  - (ii) 為包括於工程範圍內的智能設施提供售後／維修服務。

### 先決條件

在框架協議下擬進行的該等交易須於 2022 年 6 月 15 日或之前取得獨立股東的必要批准（「條件」）。

## **本集團提交標書的定價基準**

本集團成員公司於投標時提交的價格及條款須遵循以下標準及系統性內部定價機制，該機制適用於向本公司關連人士及獨立第三方提交的標書，以確保向 SOCL 集團成員公司提出的價格及條款不會比本集團向獨立第三方所提出的更優惠。

本集團的標書提交程序包括以下主要步驟：

- (a) 接獲招標詳情；
- (b) 成立內部工作小組；
- (c) 由該指定工作小組評估招標文件；
- (d) 內部討論建議投標價格及條款；
- (e) 準備及落實所提交標書；及
- (f) 按僱主規定程序提交標書。

作為一般原則，有關工程及服務的建議投標價格及條款將會於本集團日常業務過程中按一般商業條款經公平磋商釐定，且價格及條款不會比本集團向獨立第三方客戶所提出的更優惠。

為確保上述一般原則於標書評審及準備過程中得以貫徹落實，本集團會考慮（其中包括）以下各項：

- (a) 相關招標的工程或服務範圍以及其他要求（如時間、技術及數量規格等）；
- (b) 進行成本分析及風險評估；
- (c) 合同的估計盈利；及
- (d) 內外部參考數據，如本集團為過往項目提供類似工程及服務的價格及條款，以及其內部市場信息目錄。

相關工作小組亦會於其認為需要時進行現場查察以及獲取分包商及供應商的費用報價，以提高其對相關合同成本及盈利評估的準確性。

於提交任何工程或服務標書前，本集團會根據其就第三方工程或服務投標的一般審查程序對本集團將予提出的價格及條款進行審查。本集團亦會將建議投標價格及條款與至少兩項分別為本公司關連人士及獨立第三方進行而性質類似的過往項目作出比較，或倘欠缺以往項目的有關記錄，則與根據適用招標要求自分包商及供應商取得的報價作出比較，以確保向 SOCL 集團相關成員公司提出的投標價格及條款不會比向獨立第三方所提出的更優惠。

就工程投標而言，本集團相關成員公司會根據工程的預期範圍及複雜程度，以及勞工、材料及設施（包括智能設施）的估計成本，按照進行相約規模及複雜程度的類似工程的現行市價加上公平合理的利潤來釐定投標總價。

就服務投標而言，本集團相關成員公司於釐定投標總價時亦會考慮以下因素：

- (a) 智能設施的成本加上公平合理的利潤；
- (b) 任何租購費用會於考慮本集團本身融資成本及通用商業條款和市場慣例（如與期限長度有關者）後，透過假設公平合理的利息成本來釐定；及
- (c) 任何售後／維修服務費會於考慮到通用商業條款及條件、相同或類似服務的市場價格以及勞工及材料成本的預測通脹，以公平合理的方式按不比本集團向獨立第三方提出的條款更優惠來釐定。

### **支付條款**

倘中標，就提供工程及服務應付本集團的費用將按照特定招標文件及合同所載的支付條款結算。

### **年度上限及釐定年度上限的基準**

#### **項目上限**

於框架協議期限內根據所提交標書可能授予本集團成員公司的工程最高合同總額（「項目上限」），(i) 按所有獲授工程總額計算；及 (ii) 分別就截至 2022 年 12 月 31 日止期間和截至 2023 年及 2024 年 12 月 31 日止年度而言，均為 372 百萬港元。

建議項目上限乃按以下釐定：

- 瑞安中心的規模、辦公室級別及位置；
- 就鄰近位置或可資比較級別的辦公室／商業物業可能進行的優化工程的典型種類及範圍、鑒於瑞安中心的體積及現狀所預期的工程規模以及本集團進行工程的預計成本；
- 可資比較供應商的材料及設備的現行市價；及
- 材料及設備平均市價的估計波動。

### **服務上限**

於框架協議期限內根據所提交標書可能授予本集團成員公司的服務最高融資結餘總額（包括融資租賃本金及應計售後／維修服務費）（「服務上限」），(i) 按所有獲授服務總額計算；及 (ii) 分別就截至 2022 年 12 月 31 日止期間及截至 2023 年至 2036 年 12 月 31 日止年度而言，均為 118 百萬港元。

建議服務上限乃按以下釐定：

- 瑞安中心的規模、辦公室級別及位置；
- 就鄰近位置或可資比較級別的辦公室／商業物業可能提供的智能設施及服務的典型種類、鑒於瑞安中心的體積所估計的規模以及本集團提供服務的預計成本；
- 與本集團可資比較的服務供應商就類似服務收取的現行市場費用；
- 與本集團可資比較的服務供應商就類似服務收取的平均費用的估計波動；
- 就服務所涉及的融資租賃安排而言，智能設施的成本及本集團本身的融資成本；及
- 就截至 2035 年及 2036 年 12 月 31 日止兩個年度每年的服務上限而言，其乃假設所有服務將根據於 2024 年框架協議期限末提交的標書授出最長 12 年期限合同而設定。

瑞安中心自 2011 年以來並無進行任何大規模裝修或升級工程。本集團於過去兩年就瑞安中心向 SOCL 集團提供的工程及服務的範圍及規模乃有限，因此不可作為瑞安中心預期大型優化所需工程及服務的範圍和規模的指標。

由於瑞安中心會否進行所有工程及服務為瑞安中心業主的決定，就本公司而言尚不確定。尤其是所有工程及服務的招標是否會於單一年進行或於整個框架協議期限內分散進行尚未清晰。為使本集團能把握最多參與工程及服務投標的機會，考慮到所有招標可能會於框架協議期限內單一年進行，故分別就截至 2022 年 12 月 31 日止期間和截至 2023 及 2024 年 12 月 31 日止年度設定項目上限，而服務上限則分別就截至 2022 年 12 月 31 日止期間和截至 2023 年至 2036 年 12 月 31 日止年度設定。因此，項目上限 372 百萬港元乃根據框架協議期限內所提交標書可能授予本集團成員公司的工程最高合同總額（按累計總額計算），而服務上限 118 百萬港元為以下兩項的總和：(i) 於框架協議期限內根據所提交標書可能由本集團成員公司採購、保養及提供服務的所有智能設施的最高融資結餘；及 (ii) 售後／維修服務費的最高金額（兩者均按 12 年長期限以累計總額計算）。項目上限及服務上限均不應被視為本集團可承接的工程或服務合同總額會相當於上述直至 2024 年或 2036 年止所有期間及年度的項目上限或服務上限總額。

### 內部監控措施

本公司審計及風險評估部將負責檢視工程及服務標書的準備過程以及確保本集團成員公司所提交的有關標書符合框架協議的條款。

此外，獨立非執行董事將就上述監控措施及框架協議引致的關連／持續關連交易進行年度獨立審閱，以確保該等交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並遵循框架協議的條款進行。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。

### 訂立框架協議及該等交易的理由及裨益

該等交易構成本集團一般及日常業務的一部份。框架協議將讓本集團可利用其經驗及專業知識，透過投標及在中標後參與工程及服務以增加收入及利潤。

董事（獨立非執行董事除外，彼等的意見將於收到獨立財務顧問的建議後載於寄發予股東的通函內）認為，框架協議及該等交易（包括年度上限）的條款乃一般商業條款，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

由於 SOCL 為本公司控股股東，故 SOCL 及 SOCL 集團的成員公司為本公司的關連人士。因此，訂立框架協議及（倘落實）其項下的該等交易在上市規則第14A章下構成本公司的關連交易及持續關連交易。

由於按上市規則第 14.07 條分別就 (i) 工程所設的項目上限及 (ii) 服務所設的服務上限而計算的最高適用百分比率均超過 5%，故根據上市規則第 14A 章，框架協議及該等交易（包括年度上限）須遵守申報、公佈及獨立股東批准的規定，而框架協議及提供服務（倘於框架協議期限內根據所提交的任何標書授予本集團任何成員公司）亦須遵守年度審閱的規定。

SOCL 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彼及羅女士（為非執行董事及羅先生的女兒）均為全權信託受益人。鑒於羅先生及羅女士於 SOCL 的上述權益，彼等於框架協議及該等交易均被視為擁有重大利益，且已於批准框架協議及該等交易的相關董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會經已成立，就框架協議及該等交易（包括年度上限）向獨立股東提供意見。此外，領智已獲本公司聘任為獨立財務顧問，就相同事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

由於在框架協議下擬提供服務（倘於框架協議期限內根據所提交的任何標書授予本集團任何成員公司）的個別合同期限可能超過 3 年且長達 12 年，獨立財務顧問亦將根據上市規則第 14A.52 條作出審閱，並就協議的期限是否合乎業內該類協議的一般處理方法提供其意見。

一份載有（其中包括）框架協議及該等交易的詳情、獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見以及股東特別大會通告的通函將寄發予股東。由於本公司需要更多時間按上市規則的要求編製資料以供載入通函，預期該通函將於 2022 年 4 月 30 日或之前寄發予股東。



## 一般資料

本集團主要於香港及澳門從事建築及樓宇保養業務，於中國從事房地產開發及投資，並於香港提供物業管理服務。

SOCL為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其主要業務為投資控股。

框架協議僅列出本集團可能參與投標的工程及服務的範圍及條款。並不確定瑞安中心的任何部份是否需要任何工程或服務，及（倘需要）本集團任何成員公司就工程或服務所提交的任何標書是否會獲授予合同。因此，即使框架協議及該等交易已獲獨立股東批准，該等交易亦不一定可以實行。股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請謹慎行事

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「年度上限」	指	項目上限及服務上限的統稱
「聯繫人」、 「關連人士」、 「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）
「條件」	指	具有本公佈「框架協議 — 先決條件」一節所賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事

「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有限公司（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
「框架協議」	指	本公司與 SOCL 於 2022 年 3 月 7 日就該等交易訂立的框架協議
「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
「獨立董事委員會」	指	由所有獨立非執行董事（包括李凱倫女士、陳棋昌先生及夏達臣先生）組成的董事委員會，就框架協議及該等交易（包括年度上限）向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」 或「領智」	指	領智企業融資有限公司，為一間根據香港法例第 571 章證券及期貨條例可從事第 6 類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，其獲本公司聘任為獨立財務顧問，就框架協議及該等交易（包括年度上限）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除羅先生、羅女士及彼等的聯繫人（包括 SOCL）外的股東
「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
「羅先生」	指	羅康瑞先生，執行董事兼本公司主席
「羅女士」	指	羅寶瑜女士，非執行董事及羅先生的女兒
「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）
「項目上限」	指	具有本公佈「年度上限及釐定年度上限的基準 — 項目上限」一節所賦予該詞的涵義
「服務」	指	具有本公佈「框架協議 — 有關事項」一節所賦予該詞的涵義
「服務上限」	指	具有本公佈「年度上限及釐定年度上限的基準 — 服務上限」一節所賦予該詞的涵義
「股東特別大會」	指	本公司就考慮及（如適用）批准框架協議及該等交易（包括年度上限）而舉行的股東特別大會
「股東」	指	本公司股份持有人
「瑞安中心」	指	一幢位於香港港灣道 6-8 號的商業大廈
「智能設施」	指	用於改善能源消耗效率、設施管理及用戶旅程的智能設施、設備、樓宇管理及相關軟件系統

「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
「SOCL 集團」	指	SOCL 及其附屬公司的統稱
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等交易」	指	於框架協議期限內根據所提交標書可能由 SOCL 集團任何成員公司授予本集團任何成員公司的工程及服務
「工程」	指	具有本公佈「框架協議 — 有關事項」一節所賦予該詞的涵義
「%」	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，2022 年 3 月 7 日

於本公佈刊發日期，執行董事為羅康瑞先生及李進港先生；非執行董事為羅寶瑜女士；而獨立非執行董事為李凱倫女士、陳棋昌先生及夏達臣先生。

\* 僅供識別

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