

## 此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何內容或將採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問以獲取獨立意見。

閣下如已出售或轉讓所有名下瑞安建業有限公司股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，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通函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

### 有關瑞安中心工程及服務的框架協議

### 及

### 股東特別大會通告

#### 獨立董事委員會及 獨立股東的獨立財務顧問



本封面頁所用的詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第7至18頁。載有獨立董事委員會推薦建議的函件載於本通函第19及20頁。獨立財務顧問領智企業融資有限公司的函件載於本通函第21至35頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議。

瑞安建業有限公司謹訂於2022年6月1日(星期三)下午4時30分(或緊隨本公司股東週年大會結束後)假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店8樓海景廳I-II舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，召開大會的通告載於本通函第SGM-1及SGM-2頁。

不論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附的代表委任表格上所印列的指示將其填妥，並儘快交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論在任何情況下，最遲須於股東特別大會或其任何續會或延會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會及其任何續會或延會(視情況而定)，並於會上投票。

#### 有關股東特別大會的防疫措施

鑒於新型冠狀病毒(2019冠狀病毒)疫情持續以及政府於預防及控制疫情蔓延的規例，將就股東特別大會實施以下防疫措施(詳情見本通函第1及2頁)以保障與會者的健康安全：

- (1) 強制體溫檢查
- (2) 強制佩戴外科口罩
- (3) 座位之間保持安全距離及/或限制出席人數以避免會場過度擠逼
- (4) 不提供茶點、飲品或公司贈品

若任何出席人士(a)拒絕遵守防疫措施；(b)須遵守政府的檢疫規定或與任何檢疫人士有緊密接觸；(c)須遵守政府發出的檢測規定或指示，而檢測結果並非呈陰性；或(d)身體不適或有任何2019冠狀病毒的徵狀，在法例許可範圍內，本公司有絕對酌情權拒絕該等人士進入或要求該等人士離開股東特別大會會場。

鑒於2019冠狀病毒構成的持續風險，本公司極力鼓勵股東藉委任股東特別大會主席作為其代表並於上述指定時間交回其代表委任表格，代替親身出席股東特別大會，以行使其於股東特別大會的投票權利。

---

## 目 錄

---

	頁次
有關股東特別大會的防疫措施.....	1
釋義 .....	3
董事會函件.....	7
獨立董事委員會函件 .....	19
獨立財務顧問函件 .....	21
附錄 — 一般資料 .....	I-1
股東特別大會通告 .....	SGM-1

---

## 有關股東特別大會的防疫措施

---

本節所用詞彙與本通函「定義」一節所界定者具有相同涵義。

鑒於新型冠狀病毒(2019冠狀病毒)疫情持續以及政府於預防及控制疫情蔓延的規例，本公司將就股東特別大會實施以下防疫措施以保障與會者的健康安全：

- (1) 每位與會者將須於進入股東特別大會會場前進行強制體溫檢查。任何人士如體溫為或高於攝氏37.4度，將不獲進入股東特別大會會場。
- (2) 每位與會者須於進入股東特別大會會場前及於股東特別大會上全程佩戴外科口罩。務請注意，股東特別大會會場概不提供口罩，與會者應佩戴自備口罩。
- (3) 本公司將安排座位之間保持安全距離及／或限制出席人數以避免會場過度擠逼。
- (4) 將不會提供茶點、飲品或公司贈品。

本公司亦可能按屆時政府及／或監管機構的規定或指引或因應2019冠狀病毒疫情的發展實施其他額外防疫措施。

與會者於股東特別大會會場須全程注意良好個人衛生。若任何出席人士(a)拒絕遵守防疫措施；(b)須遵守政府的檢疫規定或與任何檢疫人士有緊密接觸；(c)須遵守政府發出的檢測規定或指示，而檢測結果並非呈陰性；或(d)身體不適或有任何2019冠狀病毒的徵狀，在法例許可範圍內，本公司有絕對酌情權拒絕該等人士進入或要求該等人士離開股東特別大會會場。

請股東慎重考慮出席於密閉環境舉行的股東特別大會的風險，若股東已感染或懷疑感染2019冠狀病毒或曾與已感染或懷疑感染2019冠狀病毒的任何人士有密切接觸，請勿出席股東特別大會。

---

## 有關股東特別大會的防疫措施

---

此外，本公司提醒各股東，彼等毋須出席股東特別大會亦可行使投票權利。股東可透過填妥及交回隨付的代表委任表格委任股東特別大會主席為其代表，於股東特別大會上按其投票指示投票，以代替親身出席股東特別大會。

遞交填妥的代表委任表格的限期為2022年5月30日(星期一)下午4時30分(及倘股東特別大會休會或延遲，於其續會或延會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回)。已填妥的代表委任表格必須交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。透過銀行、經紀、託管人或香港中央結算有限公司持有股份的非登記股東，應直接向其銀行或經紀或託管人(視情況而定)查詢以協助其委任代表。

**為防止2019冠狀病毒擴散並為股東本身的健康安全著想，本公司極力鼓勵股東藉遞交代表委任表格委任股東特別大會主席為其代表以進行投票，而避免親身出席股東特別大會。**

因應2019冠狀病毒的疫情發展及政府相關規定的最近更新，本公司可能須於短時間內更改股東特別大會的會議安排。股東應瀏覽本公司網站 [www.socam.com](http://www.socam.com) 或聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)，以查閱本公司或會就該等安排及／或所採取的額外防疫措施進一步刊發的公佈。

---

## 釋 義

---

於本通函內，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」或「貴公司」	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	具有本通函所載董事會函件「框架協議－先決條件」一節所賦予該詞的涵義
「設計計劃」	指	SOCL集團可能要求或可能向SOCL集團提議的潛在工程及服務的設計計劃，其乃基於(i)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的情況；(ii)瑞安中心公共地方及私有地方的潛在老化；(iii)瑞安中心的現場查察及目視檢查；及(iv)可於瑞安中心作出的潛在節能及智能物業管理的監控升級
「董事」	指	本公司董事
「公契」	指	由（其中包括）SOCCL（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
「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（經日期為2022年5月13日的補充協議修訂及補充）

---

## 釋 義

---

「政府」	指	香港政府
「本集團」或「貴集團」	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、該等交易及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、該等交易及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及羅太太)外的股東
「最後實際可行日期」	指	2022年5月11日，即本通函付印前確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「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
「羅太太」	指	朱玲玲女士，羅先生的配偶

---

## 釋 義

---

「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（就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣）
「項目上限」	指	具有本通函所載董事會函件「年度上限及釐定年度上限的基準－ <i>項目上限</i> 」一節所賦予該詞的涵義
「決議案」	指	於本通函第SGM-1及SGM-2頁的股東特別大會通告所載擬於股東特別大會上提呈的普通決議案
「服務」	指	具有本通函所載董事會函件「 <i>框架協議－有關事項</i> 」一節所賦予該詞的涵義
「服務上限」	指	具有本通函所載董事會函件「年度上限及釐定年度上限的基準－ <i>服務上限</i> 」一節所賦予該詞的涵義
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於2022年6月1日（星期三）下午4時30分（或緊隨本公司股東週年大會結束後）召開的股東特別大會，以考慮及酌情通過決議案，其通告載於本通函第SGM-1及SGM-2頁
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值1.00港元的普通股份
「股東」	指	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

---

## 釋 義

---

「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，其中包括樓宇監控系統、數字隻智能設施管理平台、物聯網(IoT)室內空氣質素感應器、電動車(EV)充電器、自動門、控病毒／細菌建築方案、智能相機及順應自然建築設計節能方案
「SOCCL」	指	Shui On Centre Company Limited，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
「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
「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，並為公契下瑞安中心的管理公司
「瑞安房地產」	指	瑞安房地產有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：272)
「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	具有本通函所載董事會函件「框架協議－有關事項」一節所賦予該詞的涵義
「%」	指	百分比





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)

執行董事：

羅康瑞先生

李進港先生

非執行董事：

羅寶瑜女士

獨立非執行董事：

李凱倫女士

陳棋昌先生

夏達臣先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處及香港

主要營業地點：

香港

港灣道6-8號

瑞安中心34樓

## 持續關連交易

### 有關瑞安中心工程及服務的框架協議

#### 緒言

茲提述本公司於2022年3月7日及2022年5月13日刊發的公佈。

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

SOCL集團的若干成員公司(其中包括SOCCL)擁有瑞安中心的大部份業權,而SOCL的全資附屬公司(即瑞安中心物業管理)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,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。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)框架協議及該等交易的進一步詳情;(ii)獨立董事委員會函件,當中載有其致獨立股東的推薦建議;(iii)獨立財務顧問函件,當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議;及(iv)股東特別大會通告。

### 框架協議

#### 日期

2022年3月7日(於2022年5月13日經修訂及補充)

#### 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(其中包括SOCCL)為瑞安中心若干私有地方的業主,而SOCL的全資附屬公司瑞安中心物業管理則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(包括首尾兩天)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於框架協議期限內不時就SOCL集團（對瑞安中心私有地方）或由SOCL集團及瑞安中心其他業主的代表（對瑞安中心公共地方）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承包商或服務供應商以提供下述工程及服務訂立任何合同：

- (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) 於工程範圍內的智能設施的售後／維修服務（「服務」），為期不超過三年。

### 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) 成立具備相關專業知識的內部工作小組，通常由5至8名成員組成（如測量師、採購人員及根據標書工程範圍所規定的任何專才等），以評估投標條款及價格，以及編製最終的投標文件；
- (c) 由該內部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。

內部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。除本集團的一般招標程序外，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。內部工作小組的指定項目經理將基於技術風險因素、過往同類性質工程(如有)的利潤率以及向獨立第三方收取的一般漲價，審閱及評估內部工作小組獲取的報價，以及內部工作小組提議的漲價。指定項目經理將審批成本分析以及將予提交的標書的定價和條款。本公司負責內部審計職

能的審計及風險評估部將審閱及監察準備工程及服務標書的程序，並確保本集團成員公司提交的有關標書符合框架協議的條款。

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，以及根據進行相約規模及複雜程度的類似工程的現行市價（乃參考自分包商及供應商取得的報價釐定）所估計的勞工、材料及設施（包括智能設施）成本，加上公平合理的利潤（乃根據本集團過往向獨立第三方就同類型及範圍的工程提交的標書）來釐定投標總價。獨立財務顧問經審閱本集團向獨立第三方提供的工程各主要組成部份的樣本合同（包括本集團的報價及該等樣本合同中的漲價），認為本集團於評估工程投標總價所用利潤率與本集團過往向獨立第三方提交的標書所用利潤率一致。

就服務投標而言，投標總價將經考慮通用商業條款及條件、相同或類似服務的市場價格（乃參考自分包商及供應商取得的報價而釐定）以及勞工及材料成本的預測通脹（乃參考行內對勞工及材料成本的預測），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（乃參考本集團就類似服務所進行過往項目（如有）收取的服務費）更優惠的條款來釐定。本公司於釐定勞工及材料成本的預測升幅時，參照了國際貨幣基金組織公佈的行業通脹預測、香港建造業議會公佈的建築開支預測、香港建築署公佈的建築工程及服務投標價格指數及香港統計處公佈的公營建築項目工程的每日平均工資，有關詳情於其各自官方網站披露。

為準備相關工程及／或服務的標書，內部工作小組將根據招標文件所載的工程範圍向相關分包商及供應商取得報價，所取報價數目將視乎相關工程及／或服務類型以及市場上進行該等工程及／或服務可供選擇的分包商及供應商而定。內部工作小組的指定項目經理其後將審閱及評估內部工作小組獲取的報價，並根據內部工作小組所作的分析結果負責就所接獲的任何投標邀請是否提交標書向本集團相關成員公司作出最終建議。

視乎將予提供的具體工程或服務，本集團所提交的所有標書將遵守國際標準化組織項下的相關標準。本公司審計及風險評估部（其負責內部審計職能）將檢視並監察工程及服務標書的準備過程，並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。考慮到上述審批投標條款及定價的程序符合市場慣例，董事會認為有關定價機制及程序可確保框架協議下擬進行的交易將按一般商業條款進行，且不會損害本公司及少數股東的利益。

### 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

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日止年度設工程年度上限（「項目上限」）372百萬港元。鑒於所有工程的招標可能會於框架協議期限內單一年進行，項目上限乃本集團成員公司就框架協議下所提交的所有標書於框架協議期限內可能獲授的工程的最高合同總額，進一步詳情載於本通函第14頁。

建議項目上限乃按以下釐定：

- 瑞安中心的體積、辦公室級別及位置；
- 可能向SOCL集團提交標書所涉工程的估計成本總額，其乃根據本集團指定工作小組製訂的設計計劃並參考(i)本集團過往與獨立第三方訂立與框架協議下擬進行工程範疇類似的交易；(ii)設備及原材料供應商的初步報價；及(iii)瑞安中心的體積及現狀，其中包括(a)總建築面積；(b)電梯、樓層和洗手間數目；(c)現有設施及系統的使用年數；及(d)原用材料及設備的類型；

- 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

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日止年度服務年度上限（「服務上限」）9百萬港元。鑒於所有服務的招標可能會於框架協議期限內單一年進行，服務上限乃本集團成員公司就框架協議下所提交的所有標書於框架協議期限內可能獲授的服務的最高售後／維修服務費總額，進一步詳情載於本通函第14頁。

建議服務上限乃按以下釐定：

- 瑞安中心的體積、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；及
- 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。

項目上限及服務上限均根據本集團按決定提交標書的類似程序（猶如本集團就翻新瑞安中心的潛在工程及服務已接獲招標）的標準定價程序而釐定，並參考由指定工作小組製訂的設計計劃中的建議工程範疇。在釐定工程上限及服務上限時，本集團已就瑞安中心業主可能作出的潛在設計及升級選擇作出假設，以製訂設計計劃，並估計所需工程及服務數量。指定工作小組已從供應商獲取初步報價，並就各工程類別下每項

---

## 董事會函件

---

工程項目參考過往標書以得出估計單位成本(如將予更換的每部升降機的單位成本)、所需原材料的估計總成本、更換大堂新地台的估計總成本，以及根據設計計劃提供服務的估計勞工及材料成本，然後編製所有潛在工程及服務的所有潛在費用。在編製潛在費用後，按照本集團過往交易的合理漲價來計算所有工程及服務的初步投標報價，從而釐定項目上限及服務上限。

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。鑒於所有招標可能會於框架協議期限內單一年進行，為使本集團能把握最多參與工程及服務投標的機會，故分別就截至2022年12月31日止期間和截至2023年及2024年12月31日止年度設定年度上限。因此，項目上限372百萬港元乃本集團成員公司就框架協議下所提交的所有標書於框架協議期限內可能獲授的工程的最高合同總額，而服務上限9百萬港元乃本集團成員公司就框架協議下所提交的所有標書於框架協議期限內可能獲授的服務的最高售後／維修服務費總額。倘於框架協議期限內任何財政年度授予本集團的工程或服務的合同總額達到項目上限或服務上限(視情況而定)，則本集團將不會再就任何工程或服務提交任何標書。倘工程或服務的估計合同總額超出項目上限或服務上限(視情況而定)，本公司將在需要時重新遵守上市規則的適用規定。年度上限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

為確保框架協議及其項下擬進行的交易的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理且不會超出項目上限及服務上限，本集團將採取以下措施：

- (a) 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。
- (b) 本公司設有內部規程，指定項目部門負責人會按月監控已中標工程及服務的合同總額，以及該等已提交標書但尚待結果的預計合同金額。指定項目部門負責人將(i)在合同總額及／或預計合同金額達到項目上限及服務上限(視情況而定)的80%時，向本公司的企業融資、法務及公司秘書部門報告；及(ii)暫停提交將令工程及服務的合同總額及／或預計合同金額超出項目上限及服務上限(視情況而定)的任何進一步標書，並相應通知本公司企業融資、法務及公司秘書部門，該等部門則將對上市規則的涵義作出評估。在適當時項目上限及服務上限的修訂建議將提呈董事會審議及批准，並會就此採取必要行動以重新遵守上市規則的適用規定。
- (c) 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(包括框架協議下訂立的交易)編製報告，當中列明相關交易金額，供本公司審核委員會及董事會審閱，以確保並無超出本公司持續關連交易的年度上限(包括項目上限及服務上限)。
- (d) 獨立非執行董事將就上述監控措施及框架協議下的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。

- (e) 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（包括獨立非執行董事，其意見及推薦建議載於本通函第19及20頁的獨立董事委員會函件內）認為，框架協議乃按一般商業條款訂立，而該等交易及年度上限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章下構成本公司的持續關連交易。

由於按上市規則第14.07條就年度上限而計算的最高適用百分比率超過5%，故根據上市規則第14A章，框架協議、該等交易及年度上限須遵守申報、公佈、獨立股東批准及年度審閱的規定。

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羅先生及羅女士（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。

---

## 董事會函件

---

獨立董事委員會經已成立，就框架協議、該等交易及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。

鑒於羅先生及羅女士在框架協議及該等交易中的權益，羅先生及羅女士及其各自的聯繫人（包括SOCL及羅太太）須於股東特別大會上就決議案放棄投票。於最後實際可行日期，經本公司作出一切合理查詢後所知，羅先生、羅女士及其各自的聯繫人共同有權控制行使236,895,300股股份（除本通函第I-1頁所披露者外，包括由羅先生其他家族成員持有的股份）的投票權，佔已發行股份總數約63.27%。

### 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。

### 股東特別大會

本公司謹訂於2022年6月1日（星期三）下午4時30分（或緊隨本公司股東週年大會結束後）假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店8樓海景廳I-II舉行股東特別大會以考慮及酌情通過決議案，召開大會的通告載於本通函第SGM-1及SGM-2頁。

隨函附有股東特別大會適用的代表委任表格。不論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附的代表委任表格上所印列的指示將其填妥，並儘快交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論在任何情況下，最遲須於股東特別大會或其任何續會或延會（視情況而定）指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會及其任何續會或延會（視情況而定），並於會上投票。

---

## 董事會函件

---

根據上市規則第13.39(4)條，決議案將於股東特別大會上以投票方式表決。因此，股東特別大會主席將根據本公司的公司細則第66條就決議案要求以投票方式表決。有關以投票方式進行表決的詳細程序將於股東特別大會上向股東闡釋。本公司將於股東特別大會結束後按上市規則第13.39(5)條的規定在聯交所及本公司網站刊發投票結果的公佈。

### 其他資料

務請閣下垂注(i)本通函第19及20頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有其致獨立股東的推薦建議；(ii)本通函第21至35頁所載的獨立財務顧問領智的函件，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議；及(iii)本通函附錄所載的其他資料。

### 推薦建議

董事認為，框架協議及該等交易符合本公司及股東的整體最佳利益。因此，董事建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成決議案。

此致

列位股東 台照

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  
謹啟

2022年5月16日

以下為獨立董事委員會編製的推薦建議函件全文，以供載入本通函。



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)

敬啟者：

持續關連交易

有關瑞安中心工程及服務的框架協議

吾等謹此提述本公司於2022年5月16日向股東刊發的通函（「通函」），而本函件為其中一部份。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等獲董事會委任組成獨立董事委員會，就框架協議、該等交易及年度上限在考慮獨立財務顧問的推薦建議後向獨立股東提供意見。領智已獲委任為獨立財務顧問，就相同事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等務請閣下垂注通函第7至18頁所載的董事會函件及通函第21至35頁所載的獨立財務顧問領智的函件。

\* 僅供識別

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮框架協議的條款及領智的意見，吾等認為該等交易乃於本集團一般及日常業務過程中進行，框架協議乃按正常商業條款訂立，而該等交易及年度上限均屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

因此，吾等推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成決議案，以批准框架協議、該等交易及年度上限。

此致

列位獨立股東 台照

代表  
獨立董事委員會  
獨立非執行董事  
**陳棋昌**  
謹啟

2022年5月16日

以下為領智企業融資有限公司向獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函件全文，編製以供載入本通函。



香港  
干諾道中111號  
永安中心  
11樓1108 -1110室

敬啟者：

## 持續關連交易

### 有關瑞安中心工程及服務的框架協議

#### 緒言

茲提述吾等獲委任就框架協議的條款及條件及其項下擬進行的交易，向獨立董事委員會及列位獨立股東提出建議，框架協議及其項下擬進行的交易的詳情載於日期為2022年5月16日致股東通函（「通函」）之董事會函件（「董事會函件」）內，而本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙具有通函所界定的相同涵義。

吾等亦提述(i) 貴公司日期為2022年3月7日及2022年5月13日的公佈；及(ii)通函，其乃有關 貴集團可能承接及／或提供瑞安中心的工程及服務（統稱「該等交易」）所訂立的框架協議。

#### 上市規則的涵義

由於SOCL為 貴公司控股股東，故SOCL及SOCL集團的成員公司為 貴公司的關連人士。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 貴公司的持續關連交易。

---

## 獨立財務顧問函件

---

由於按上市規則第14.07條就年度上限而計算的最高適用百分比率超過5%，故根據上市規則第14A章，框架協議、該等交易及年度上限須遵守申報、公佈、獨立股東批准及年度審閱的規定。

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 貴公司主席）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、該等交易及年度上限向獨立股東提供意見。吾等已獲 貴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。

鑒於羅先生及羅女士在框架協議及該等交易中的權益，羅先生及羅女士及其各自的聯繫人（包括SOCL及羅太太）須於股東特別大會上就決議案放棄投票。於最後實際可行日期，經 貴公司作出一切合理查詢後所知，羅先生、羅女士及其各自的聯繫人共同有權控制行使236,895,300股股份（除通函第I-1頁所披露者外，包括由羅先生其他家族成員持有的股份）的投票權，佔已發行股份總數約63.27%。

### 吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司及任何其他人士之間並無任何可被合理視為與吾等獨立性相關的關係或權益。緊接吾等獲委任為獨立財務顧問日期前兩年內及直至該日，除是次就框架協議獲委任為獨立財務顧問外， 貴集團或股東與領智企業融資有限公司之間並無聘用關係。除因是次獲委任為獨立財務顧問而支付或應付予吾等的正常專業費用外，概無任何安排，據此吾等從 貴公司或任何其他人士已經或將會收取任何可被合理視為與吾等獨立性相關的任何費用或利益。

### 吾等意見之基準

於達致吾等的意見與推薦建議時，吾等依賴通函所載或引述聲明、資料、意見及陳述以及董事及 貴公司管理層（「**管理層**」）向吾等提供的資料及陳述。吾等審閱程序其中包括審閱(i)框架協議；(ii) 貴集團截至2021年6月30日止六個月的中期報告；(iii) 貴集團截至2021年12月31日止年度的年度報告（「**2021年報**」）；(iv)通函；(v) 貴公司刊發的相關公告；及(vi)審閱其他相關公開資料。吾等假設通函所作出或



引述的所有陳述、資料及聲明以及由 貴公司及 貴公司顧問、董事及管理層所提供且彼等全權負責的所有資料及聲明於作出時乃屬真實，並將於通函刊發日期仍屬真實。吾等亦假設董事於本通函中作出的所有信念、意見及意圖的陳述，均經適當審慎查詢後並按中肯之意見合理作出。

董事已就通函共同及個別承擔全部責任，包括為遵照上市規則而提供有關 貴公司資料詳情，並經一切合理查詢後確認，就彼等所知及確信，通函所載資料在所有重大方面為準確完整，並無誤導或欺詐，且不存在其他因遺漏而導致通函任何陳述具有誤導性的事項。吾等並無理由相信於達致吾等的意見時所依賴之任何資料及聲明為失實、不準確或具誤導性，吾等亦不知悉有遺漏任何重大事實將致使向吾等提供的資料及作出的聲明為失實、不準確或具誤導性。然而，吾等並無對 貴集團的業務事宜、財務狀況或未來前景進行任何獨立深入調查，吾等亦無對董事及管理層提供的資料進行任何獨立核證。

吾等的意見乃根據於通函刊發日期吾等可得的資料作出。敬請股東注意，後續發展(包括市場及經濟狀況的任何重大變動)可能影響及／或改變吾等的意見，而吾等並無責任考慮於通函刊發日期後發生的事件以更新吾等的意見，或更新、修訂或重申吾等的意見。本函件僅向獨立董事委員會及獨立股東發出，以供彼等考慮框架協議及其項下擬進行的該等交易，除載入通函外，未獲得吾等的事先書面同意，不得全部或部分引用或提述本函件，本函件亦不得用作任何其他用途。

### 所考慮之主要因素及理由

吾等於達致就框架協議及其項下擬進行的該等交易是否符合 貴公司及股東的整體利益以及就獨立股東而言是否屬公平合理的意見及推薦建議時，已經考慮下文所載主要因素及理由：

#### 1. 背景資料

##### 1.1 貴公司之資料

貴公司是一間於百慕達註冊成立的投資控股有限公司，股份於聯交所主板上市。 貴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。

### 1.2 SOCL集團之資料

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，其主要附屬公司則主要從事物業發展及管理。SOCL集團若干成員公司擁有瑞安中心的大部份業權，亦為公契下瑞安中心的管理公司。SOCL也是 貴公司控股股東。

### 1.3 瑞安中心之資料

瑞安中心為位於香港灣仔的甲級寫字樓，總建築樓面面積約為50,000平方米。該物業於1987年落成，由其35層塔樓結構的商業與辦公單位，加上地下三層停車場設施構成。

## 2. 訂立框架協議的理由及裨益

該等交易構成 貴集團一般及日常業務的部份。正如2021年報指出， 貴集團截至2021年12月31日止財政年度錄得收入約5,267百萬港元（「**2021年總收入**」），當中建築及樓宇保養分部貢獻約4,936百萬港元，佔2021年總收入的重大部分約94%。

框架協議將讓 貴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。

正如董事會函件披露，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（就瑞安中心的私有地方）或SOCL集團及瑞安中心其他業主的代表（就瑞安中心的公共地方）就工程及服務進行招標， 貴集團希望能被考慮並參與工程及服務的投標。

可能由 貴集團所進行工程及服務項下擬進行的該等交易，根據上市規則第14A章須經由獨立股東批准。瑞安中心業主可能提出的工程及服務招標時間表及程序仍有待確定，並非由 貴集團控制。從吾等與管理層的研討，據吾等了解，香港建築業的公開招標，一般慣例並不允許提交標書，亦不會出現有條件中標，特別是有關中標承建商在簽署任何正式協議前要在股東大會前取得股東批准，因為招標程序一般有指定的時間表。

---

## 獨立財務顧問函件

---

正如董事確認，由於該等交易（為框架協議整個期限內多項投標構成）乃在 貴集團一般及日常業務過程中進行，在確認 貴集團成功中標向SOCL集團提供建築工程及服務後，就相關該等交易每項均恆常予以披露（倘落實）以及按上市規則規定事先取得獨立股東批准（倘必要）成本高昂且不切實際。因此，框架協議若取得獨立股東的批准，將讓 貴集團得以參加在年度上限以內瑞安中心可能進行的任何工程及服務的任何招標。

考慮到(i)該等交易符合 貴集團現有主要業務活動；(ii)瑞安中心是位於香港主要商業區的一幢35層高甲級寫字樓樓宇，中標有關工程及服務可顯著提升 貴集團的業務組合；(iii)訂立框架協議讓 貴集團減少有關向SOCL集團及／或瑞安中心其他業主提交標書的不確定因素及合規負擔；及(iv)框架協議本身並無對 貴集團加諸與SOCL集團及／或瑞安中心其他業主簽立任何最終協議的任何合同責任，吾等認為，訂立框架協議（包括該等交易）乃在 貴集團一般及日常過程中進行，且符合 貴公司及股東整體的利益。

### 3. 框架協議

#### 3.1 主要條款

摘錄自董事會函件的框架協議主要條款如下：

日期：2022年3月7日（於2022年5月13日經修訂及補充）

訂約方：(1) 貴公司；及

(2) SOCL，為 貴公司的控股股東，其若干附屬公司（其中包括SOCCL）為瑞安中心若干私有地方的業主，而SOCL的全資附屬公司瑞安中心物業管理則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（包括首尾兩天）止期間。

**有關事項**： 根據框架協議，待條件獲達成後，貴集團任何成員公司可於框架協議期限內不時就SOCL集團（對瑞安中心私有地方）或由SOCL集團及瑞安中心其他業主的代表（對瑞安中心公共地方）作出的任何招標提交標書，並（如中標）就貴集團該成員公司獲聘任為承包商或服務供應商以提供下述工程及服務訂立任何合同：

- (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) 於工程範圍內的智能設施的售後／維修服務，為期不超過三年。

**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。

### **3.2 吾等對 貴集團提交標書程序及標書審閱程序的審閱**

股東應注意，框架協議並無加諸貴集團對SOCL集團及SOCL集團連同瑞安中心其他業主的任何翻新工程投標的任何合同責任。正如管理層確認，貴集團維持標準及系統性定價機制，以審閱來自SOCL集團或其他獨立第三方的投標邀請的可行性及盈利能力。正如管理層指出，貴集團的標準及系統性提交標書程序與市場慣例相符。

正如董事會函件指出，貴集團的標準及系統性內部定價機制適用於向關連人士及獨立第三方提交的標書，以確保由貴集團根據框架協議提交的建議標書的價格及條款對SOCL集團而言不會比貴集團向獨立第三方所提交的更優惠，對貴集團而言亦不會獲更少優惠。

正如董事會函件披露以及管理層所確認，待接獲來自關連人士或獨立第三方的招標邀請後，貴集團將會成立具備相關專業知識的內部工作小組，通常由5至8名成員組成（如測量師、採購人員及根據標書工程範圍所規定的任何專才等）（「投標工作小組」），以評估投標條款及價格，以及編製最終的遞交標書文件。此外，貴集團提交的所有標書文件均視乎所提供的具體服務而遵循國際標準化組織的相關標準。

正如董事會函件披露，為確保框架協議及其項下擬進行的該等交易的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理且不會超出項目上限及服務上限，貴集團將採取以下措施：

- (a) 貴公司審計及風險評估部（「CE」）將負責檢視工程及服務標書的準備過程以及確保貴集團成員公司所提交的有關標書符合框架協議的條款。
- (b) 貴公司設有內部規程，以供指定項目部門負責人按月監控已中標工程及服務的合同總額，以及已提交待投標結果未決的投標的估計合同金額。指定項目部門負責人將(i)在合同總額及／或預計合同金額達到項目上限及服務上限（視情況而定）的80%時，向貴公司的企業融資、法務及公司秘書部門報告；及(ii)暫停提交將令工程及服務的合同總額及／或預計合同金額超出項目上限及服務上限（視情況而定）的任何進一步擬定標書，並通知貴公司企業融資、法務及公司秘書部門，據此，其將對上市規則的涵義作出評估。在合適情況下，修訂項目上限及服務上限的建議將提呈董事會審議，並將就此採取必要行動，以重新遵守適用的上市規則規定。

- (c) 根據 貴公司有關關連交易的政策，CE將每季就 貴集團所有關連交易及持續關連交易（包括框架協議下訂立的交易）編製報告，當中列明相關交易金額，以提交予 貴公司審核委員會及董事會審閱，以確保並無超出 貴公司持續關連交易的年度上限（包括項目上限及服務上限）。
- (d) 獨立非執行董事將就上述監控措施及框架協議引致的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。
- (e) 貴公司亦會委聘外聘核數師根據上市規則第14A.56條就持續關連交易進行年度審閱並發出報告。 貴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。

吾等從管理層獲悉，為 貴公司任何投標事宜進行內部審核職能的CE負責人士，不得為作出招標邀請公司的聯繫人。吾等認為，CE具備充份獨立性及專業能力，以審閱交易的條款及框架協議下編製標書當中的內部控制。

為查明確定 貴集團的標準及系統性投標評估及提交程序，吾等已經隨機抽樣取得並審閱四份 貴集團於2021年8月至2022年2月期間訂立的標書報告，其中一份為提交予SOCL集團，而其他三份為提交予獨立第三方。根據吾等的審閱，吾等注意到，(i) 貴集團已經實行標準及系統性投標程序，以審閱 貴集團所接獲投標邀請的可行性及盈利能力；(ii) 貴集團所釐定投標定價條款經參考（其中包括）有關項目的相關技術要求、數量規格、預期完成時間、客戶期望和潛在風險因素；(iii) 投標文件已由投標工作小組編製；及(iv) 上述 貴集團維持的標準及系統性投標機制均適用於對關連人士及獨立第三方的投標。

正如董事會函件披露，除 貴集團的標準投標程序外， 貴集團亦會將任何工程及服務的有關建議投標價格及條款與至少兩項分別為 貴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。

吾等進一步了解到，每個投標工作小組內的指定項目主管負責根據每個投標工作小組編製的分析結果就會否就所接獲的任何投標邀請提交標書，向 貴集團相關成員公司作出最終建議。投標工作小組的指定項目主管將審查及評估投標工作小組獲取的報價及投標工作小組提議的漲價、過往同類性質工程（如有）的利潤率以及向獨立第三方收取的一般漲價。指定項目主管將審批成本分析以及將予提交的標書的定價和條款。倘因競爭性投標結果而授予 貴集團任何合同，SOCL集團的相關項目擁有人將向 貴集團發出中標函件，而 貴集團將根據成功中標的條款擔任SOCL集團相關工程的承建商。

由於(i) 貴集團提交的投標文件將根據適用於向關連人士及獨立第三方兩者提交投標的相同標準及系統化標書提交機制而編製；(ii)同時將與過往及賣方報價作進一步比較；及(iii) 貴集團採納多種措施以確保框架協議的條款及其項下擬進行的該等交易乃按一般商業條款訂立，並屬公平合理，且將不會超過項目上限及服務上限，吾等認為透過遵循CE協定的標準及系統化標書提交機制，即設有適當的內部監控措施，以及 貴集團為框架協議實施額外措施，框架協議下可能訂立的任何該等交易的條款及條件，將按一般商業條款訂立，且對獨立股東而言屬公平合理。

### 3.3 框架協議的建議年度上限

#### 項目上限

如董事會函件所載述，截至2022年12月31日止期間和截至2023年及2024年12月31日止兩個年度各自的項目上限為372百萬港元。經考慮工程的所有標書可能於框架協議期限內於單一年度內發布的情況，項目上限乃 貴集團成員公司就框架協議下所提交的所有標書於框架協議期限內可能獲授的工程的最高合同總額。

建議項目上限乃按以下釐定：

- 瑞安中心的體積、辦公室級別及位置；
- 可能向SOCL集團提交標書所涉工程的估計成本總額，其乃根據 貴集團指定工作小組制訂的設計計劃並參考(i) 貴集團過往與獨立第三方訂立與框架協議下擬進行工程範疇類似的交易；(ii)設備及原材料供應商的初步報價；及(iii)瑞安中心的體積及現狀，其中包括(a)總建築面積；(b)電梯、樓層和洗手間數目；(c)現有設施及系統的使用年數；及(d)原用材料及設備的類型；
- 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 貴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*

如董事會函件進一步載述，截至2022年12月31日止期間和截至2023年及2024年12月31日止年度各自的服務年度上限為9百萬港元。經考慮服務的所有標書可能於框架協議期限內於單一年度內發布的情況，服務上限乃 貴集團成員公司就框架協議下所提交的所有標書於框架協議期限內可能獲授的服務的最高售後／維修服務費總額。

建議服務上限乃按以下釐定：

- 瑞安中心的體積、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 貴集團提供服務的預計成本；
- 與 貴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；及
- 與 貴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。

**3.4 吾等對項目上限及服務上限以及其基準的評估**

在評估上述項目上限及服務上限的合理程度方面，吾等已審閱並與管理層分別討論與項目上限及服務上限推算相關的基準及假設。

吾等從董事會函件知悉， 貴集團仍然不確定是否將會承接瑞安中心所有工程及服務，因此乃其業主之決定。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 貴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度進行，故分別就截至2022年12月31日止期間和截至2023年及2024年12月31日止年度設定年度上限。因此，項目上限372百萬港元乃 貴集團成員公司就框架協議下所提交的所有標書於框架協議期限內可能獲授的工程的最高合同總額，而服務上限9百萬港元乃 貴集團成員公司就框架協議下所提交的所有標書於框架協議期限內可能獲授的服務的最高售後／維修服務費總額。倘於框架協議期限內任

何財政年度授予 貴集團的工程或服務的合同總額達到項目上限或服務上限（視情況而定），則 貴集團將不會再就任何工程或服務提交任何標書。倘工程或服務的估計合同總額超出項目上限或服務上限（視情況而定）， 貴公司將在需要時重新遵守上市規則的適用規定。年度上限不應被視為 貴集團可承接的工程或服務合同總額會相當於上述整個截至2022年12月31日止期間和截至2023年及2024年12月31日止年度內的項目上限或服務上限總額。

如董事會函件所披露及根據吾等與管理層的討論，吾等了解到項目上限及服務上限均按釐定提交標書的類似程序訂定，猶如 貴集團已就翻新瑞安中心預計進行的工程及服務接獲招標邀請。

貴集團已成立多個由相關專業人員組成的指定內部工作小組，根據(i)瑞安中心自2011年以來並無進行任何大規模翻新裝修或升級工程的事實；(ii)瑞安中心公共地方及私有地方的預期老化情況；(iii)實地探訪及視察瑞安中心；及(iv)可於瑞安中心進行的潛在節能及智能物業管理控制升級工程，釐定SOCL集團可能需要或可能向其提出的潛在升級及翻新／裝修工程以制定設計方案。股東應知悉年度上限乃基於可能的工程及服務將進行投標的假設，而最終取決於瑞安中心業主的決定。

為評估項目上限的合理程度，吾等已向管理層取得框架協議工程的主要組成部分明細（即瑞安中心預期將予改善或更換的資產／地方），並了解到工程分為(i)資產優化措施（「**資產優化措施**」）；(ii)資產優化措施的相關機電工程（「**機電工程**」）；(iii)樓宇保養（「**樓宇保養**」）；及(iv)採購與安裝智能設施。

據吾等了解，(i)資產優化措施主要包括電梯更換、翻新大堂區域、走廊、洗手間及外牆；(ii)機電工程主要包括更換（包括但不限於）消防系統、電氣及電力系統、鮮風系統和管道及排水系統；(iii)樓宇保養包括（其中包括）更換製冷水管、消防服務控制面板及中央保安控制面板，以及檢查與維修幕牆系統；及(iv)智能設施包括（其中包括）樓宇管控系統、數字雙智能設施管理平台、物聯網（IoT）室內空氣質素感應器、電動車(EV)充電器、自動門、抗病毒／細菌建築解決方案、智能攝像機及建築被動式設計節能解決方案。

為進行盡職審查，吾等取得估計項目上限的計算方法。計算方法乃基於指定內部工作小組所得出可能向SOCL集團提交標書所涉工程的估計成本總額，並參考(i) 貴集團過往與獨立第三方訂立與框架協議下擬進行工程範疇類似的交易；(ii)設備及原材料供應商的初步報價；及(iii)瑞安中心的體積及現狀，其中包括(a)總建築面積；(b)電梯、樓層和洗手間數目；(c)現有設施及系統的使用年數；及(d)原用材料及設備的類型。

如董事會函件所披露及根據吾等與管理層的討論，吾等了解用作項目上限基準的估算是根據 貴集團的標準定價程序作出，猶如 貴集團正在就工程提交標書。為估算工程及服務的潛在成本， 貴集團已就瑞安中心業主可能作出的潛在設計及升級選擇作出假設，以制訂設計計劃。根據設計計劃， 貴集團的內部專家從賣方取得初步報價並參考過往標書，以編製所有潛在工程及服務的所有潛在費用。在編製潛在費用後，再按照 貴集團過往交易的合理漲價來計算所有工程的初步投標報價。

吾等已取得及審閱八份以隨機方式選出 貴集團向獨立第三方提供的工程各主要組成部分的樣本合同。根據吾等對於向獨立第三方提供類似工程的樣本合同的審閱，吾等將比較樣本合同內所載數字，即 貴集團向獨立第三方就(其中包括)更換電梯、樓宇管理系統(即消防、電氣、電力及氣候控制)、管道提供的報價，並將該等數字與 貴集團用於計算項目上限基準的工程估計價格進行比較。吾等注意到 貴集團據以計算項目上限的估算所用價格與 貴集團過往就提供類似工程及服務提交的標書並無重大差異。吾等亦進一步注意到 貴集團用於計算項目上限基準的漲價與 貴集團過往向獨立第三方提交的標書相符。因此，吾等認為項目上限合情合理。

同樣地，為評估服務上限的合理程度，吾等與管理層已就服務明細進行討論，並了解到服務上限包括工程範圍內的智能設施的預計售後／維修服務。

如董事會函件所披露，任何售後／維修服務費將參考自相同或類似服務的分包商及供應商取得的報價以及勞工及材料成本的預測通脹（乃參考行內對勞工及材料成本的預測），按不比 貴集團向獨立第三方提出的條款（乃參考 貴集團就類似服務所進行過往項目（如有）收取的服務費）更優惠的條款來釐定。 貴公司於釐定勞工及材料成本的預測升幅時，參照了國際貨幣基金組織公佈的行業通脹預測、香港建造業議會公佈的建築開支預測、香港建築署公佈的建築工程及服務投標價格指數，以及香港統計處公佈的公營建築項目工程的每日平均工資，有關詳情於其各自官方網站披露。

根據吾等與管理層的討論，吾等了解智能設施包括許多僅於近年進入市場並由數目相對較少的賣方開發和提供的新專利技術。賣方數目稀少亦限制了 貴集團能就智能設施項下的資產及售後／維修服務定價取得的報價範圍。倘瑞安中心業主選擇採用智能設施， 貴集團就其提供任何售後／維修服務將予採購相關部件的定價預期將為相關賣方直接所報市價。

為評估售後／維修服務費，吾等已審查 貴集團在智能設施的使用期為3年的假設下預期的潛在維修工程。吾等已取得及審閱3份有關 貴集團向獨立第三方提供類似售後／維修服務的隨機抽樣樣本合同，並注意到 貴集團有關計算服務上限的估計所需時間、勞工時間成本及漲價與 貴集團向獨立第三方所報者相若且不低於所報者。

吾等亦已取得 貴集團就智能設施項下將予安裝的相關部件的初步賣方報價。根據吾等對初步報價的審閱，並為計算服務上限而將其與 貴集團於框架協議期限內有關提供售後／維修服務的估計部件採購成本進行比較，吾等注意到 貴集團的成本估算乃以賣方報價為基礎。吾等亦了解智能設施的潛在維修要求乃基於維修的平均次數以及智能設施資產賣方所提供的智能設施不同組成部分的估計資產壽命。經考慮上述各項，吾等認為 貴集團對服務上限的潛在售後／維修服務費的估算為公平合理。

---

## 獨立財務顧問函件

---

經考慮上述釐定年度上限的基準，吾等認為年度上限為公平合理。股東務請注意框架協議項下的項目上限及服務上限分別為 貴集團根據 貴集團目前可得資料對相關該等交易數額的最佳估計。各項目上限及服務上限與 貴集團的財務或潛在財務表現並無直接關係，亦不應視為有任何直接關係。就任何有關招標邀請 貴集團是否獲聘仍受標準市場投標程序規限，其他承包商亦可參與有關投標，SOCL集團未必聘請 貴集團承接工程或服務至相關上限的水平。

### 意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為在框架協議下擬進行的該等交易乃於 貴公司一般及日常業務過程中進行，按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立股東，以及推薦獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成普通決議案，以批准框架協議及其項下擬進行的該等交易。

此致

瑞安建業有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

領智企業融資有限公司

董事

蘇景瑋

謹啟

2022年5月16日

蘇景瑋先生是根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員，擁有逾10年企業融資經驗。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則的規定提供有關本公司的資料。董事願就本通函所載的資料共同及個別承擔全部責任，且在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載的資料在各重大方面均屬準確完備，且並無誤導或欺詐，以及並無遺漏任何其他事實致使其中任何聲明或本通函含有誤導成份。

## 2. 董事及最高行政人員的權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益（包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益），或根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於按該條例所須存置的登記冊中的權益如下：

### (a) 於本公司股份的好倉

董事姓名	股份數目				佔已發行 股份的 概約百分比 (附註1)
	個人權益	家族權益	其他權益	合計	
羅先生	-	312,000 (附註2)	236,309,000 (附註3)	236,621,000	63.20
李進港先生 (「李先生」)	20,000	-	-	20,000	0.00
羅女士	-	-	236,309,000 (附註3)	236,309,000	63.11

附註：

1. 乃按最後實際可行日期的已發行股份374,396,164股計算。
2. 該等股份由羅先生的配偶羅太太實益擁有。根據證券及期貨條例，羅先生被視為擁有該等股份的權益，而羅先生及羅太太均被視為擁有下文附註3所述有關236,309,000股股份的權益。
3. 該等股份由SOCL實益擁有。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，其信託人為Bosrich Holdings (PTC) Inc.（「Bosrich」）。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的成立人及其中一名全權信託受益人，羅女士為一名全權信託受益人，HSBC International Trustee Limited（「滙豐信託」）則為信託人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生、羅太太、羅女士、Bosrich及滙豐信託均被視為擁有該等股份的權益。

## (b) 於本公司相聯法團股份及相關股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	股份數目／相關股份數目			合計	佔已發行 股份的 概約百分比 (附註1)
		個人權益	家族權益	其他權益		
羅先生	瑞安房地產	-	1,849,521 (附註2)	4,497,509,751 (附註3)	4,499,359,272	55.80
李先生	瑞安房地產	81,333	-	-	81,333	0.00
羅女士	瑞安房地產	437,000 (附註4)	-	4,497,509,751 (附註3)	4,497,946,751	55.79

附註：

1. 乃按於最後實際可行日期瑞安房地產的已發行股份8,062,216,324股計算。
2. 該等股份由羅先生的配偶羅太太實益擁有。根據證券及期貨條例，羅先生被視為擁有該等股份的權益，而羅先生及羅太太均被視為擁有下文附註3所述有關4,497,509,751股股份的權益。
3. 該等股份由SOCL透過其受控制法團持有，包括由瑞安投資有限公司（「瑞安投資」）、瑞安地產有限公司（「瑞安地產」）及New Rainbow Investments Limited（「NRI」）分別持有的2,742,167,818股股份、1,725,493,996股股份及29,847,937股股份，而瑞安投資及瑞安地產均為SOCL的全資附屬公司。NRI為本公司的全資附屬公司，而SOCL則持有本公司約63.11%的權益。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，其信託人為Bosrich。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的成立人及其中一名全權信託受益人，羅女士為一名全權信託受益人，滙豐信託則為信託人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生、羅太太、羅女士、Bosrich及滙豐信託均被視為擁有該等股份的權益。
4. 此為於瑞安房地產所授出尚未行使購股權涉及的瑞安房地產相關股份的權益。

## (c) 於本公司相聯法團債券的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	債券金額
羅先生	Shui On Development (Holding) Limited (「SODH」)	信託權益 (附註1)	20,500,000美元
		信託權益 (附註1)	2,000,000美元
		家族權益 (附註2)	2,000,000美元
		家族權益 (附註2)	1,400,000美元
羅女士	SODH	信託權益 (附註1)	20,500,000美元
		信託權益 (附註1)	2,000,000美元

附註：

1. 此為由SOCL的全資附屬公司瑞安投資持有的債券權益。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，Bosrich Unit Trust的單位則由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的成立人，且羅先生及羅女士均為全權信託受益人。
2. 此為由羅先生的配偶羅太太所持有的債券權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉），或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於按該條例所須存置的登記冊中的任何權益或淡倉。

於本通函刊發日期，除(i)框架協議；(ii)本公司於2022年1月28日刊發的公佈所披露日期為2021年12月23日的樣板工程中標函及日期為2022年1月28日的裝修工程中標函；(iii)本公司於2021年12月16日刊發的公佈所披露在2021年12月16日訂立的物業管理服務協議；及(iv)本公司於2021年4月30日刊發的公佈所披露兩份均於2021年4月30日訂立的项目管理服務協議外，概無存在任何董事擁有重大利益且與本集團的業務有重大關係的合同或安排。

本集團若干成員公司（作為承租方）與SOCL（如上文所述羅先生及羅女士於最後實際可行日期被視為於當中擁有權益）若干附屬公司（作為出租方）就SOCL集團成員公司在香港及中國擁有的若干辦公室空間／物業存在若干租賃協議，截至2022年第一季度的相關租金及管理費總額約為600,000港元。除上文所披露者外，自2021年12月31日（即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日）直至最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事為另一間公司的董事或僱員，而該公司於本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉：

董事姓名	擁有須予披露的權益或淡倉的公司名稱	於相關公司擔任的職務
羅先生	SOCL	董事
羅女士	SOCL	董事



### 3. 董事服務合同

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立不可於一年內屆滿或僱主不可於一年內不作賠償（法定賠償除外）而予以終止的服務合同。

### 4. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，以下董事根據上市規則第8.10條於下列與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中被視為擁有權益：

- (a) 羅先生為SOCL的董事及控股股東，而該公司透過其附屬公司（其中包括瑞安房地產）主要於香港及中國從事房地產開發及投資項目。
- (b) 羅先生為鷹君集團有限公司的董事，而該公司透過其附屬公司於香港、澳門及中國從事（其中包括）房地產開發及投資、提供物業管理及保養服務，以及建築材料貿易。
- (c) 羅女士為SOCL的董事，而該公司透過其附屬公司（其中包括瑞安房地產）主要於香港及中國從事房地產開發及投資項目。

由於董事會獨立於上述公司的董事會，且上述董事不能控制董事會，故本集團能獨立於該等公司的業務並基於本身的利益經營其業務。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益（猶如彼等各自均被視作上市規則第8.10條所界定的本公司控股股東而須予披露）。

### 5. 專家及同意書

以下為於本通函中提供意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
領智	根據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

領智已就本通函的刊發發出同意書，表示同意以本通函所載的形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且於最後實際可行日期並無撤回其同意書。

領智已確認：

- (a) 於最後實際可行日期，彼並無於本集團的任何成員公司中直接或間接持有任何股權，或擁有可認購或以他人名義認購本集團任何成員公司的證券的權利（不論可否依法強制執行）；
- (b) 於最後實際可行日期，彼於本集團任何成員公司自2021年12月31日（即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中並無擁有任何直接或間接權益；及
- (c) 其意見函件於本通函刊發日期發出，以供載入本通函。

## 6. 重大不利變動

據董事所知，自2021年12月31日（即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日）直至最後實際可行日期，本集團的財務或貿易狀況並無任何重大不利變動。

## 7. 展示文件

框架協議的副本由本通函刊發日期起計14日期間內可於(i)本公司網站 [www.socam.com](http://www.socam.com) 及(ii)聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 查閱。

## 8. 其他

本通函的中英文本如有歧異，概以英文本為準。



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)

茲通告瑞安建業有限公司(「本公司」)謹訂於2022年6月1日(星期三)下午4時30分(或緊隨本公司股東週年大會結束後)假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店8樓海景廳I-II舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司的普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、追認及確認訂立框架協議(定義見本公司於2022年5月16日刊發的通函(「通函」)，而註有「A」字樣並由大會主席簽署以資識別的該協議副本於大會上呈列)以及該等交易(定義見通函)及年度上限(定義見通函)；及
- (b) 授權本公司董事代表本公司簽署任何彼等全權酌情認為乃附帶於框架協議及該等交易或與之相關的文件、契據及協議，以及進行任何相關行動或事宜。」

承董事會命  
瑞安建業有限公司  
公司秘書  
陳若荷

香港，2022年5月16日

\* 僅供識別

## 股東特別大會通告

附註：

1. 為保障與會者的健康安全和防止新型冠狀病毒(2019冠狀病毒)擴散，將就上述大會實施若干防疫措施，其包括但不限於(i)所有與會者須(a)接受強制體溫檢查；及(b)於進入大會會場前及於大會上全程佩戴外科口罩；(ii)座位之間保持安全距離及／或限制出席人數以避免會場過度擠逼；以及(iii)不提供茶點、飲品或公司贈品。有關上述措施的詳情，請參閱本公司於2022年5月16日刊發的通函內「有關股東特別大會的防疫措施」一節。

因應2019冠狀病毒疫情發展及政府相關規定的最近更新，本公司可能須就大會實施額外防疫措施及／或於短時間內更改大會安排。股東應瀏覽本公司網站www.socam.com或香港聯合交易所有限公司的網站www.hkexnews.hk，以查閱本公司或會就該等措施及／或安排進一步刊發的公佈。

2. 凡有權出席上述大會或其任何續會或延會(視情況而定)及於會上投票的股東均有權委任一位或多位代表代其出席，並於投票表決時代其投票。受委任代表毋須為本公司股東。為防止2019冠狀病毒擴散並為股東本身的健康安全著想，本公司極力鼓勵股東委任大會主席為其代表於會上投票，而避免親身出席大會。
3. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經核證的授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會或延會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會或其任何續會或延會(視乎情況而定)，並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷。
4. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.39(4)條，上述普通決議案將於大會上以投票方式表決。有關以投票方式進行表決的詳細程序將於大會上向股東闡釋。
5. 為確定股東有權出席大會或其任何續會或延會(視情況而定)並於會上投票的資格，本公司將於2022年5月27日(星期五)至2022年6月1日(星期三)期間(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間所有股份轉讓將不會受理。為符合出席大會或其任何續會或延會(視情況而定)並於會上投票的資格，所有已填妥的股份過戶表格連同相關股票必須於2022年5月26日(星期四)下午4時30分前一併送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
6. 若於大會當日下午2時正或之後任何時間懸掛八號或以上颱風信號又或超強颱風引致的「極端情況」或黑色暴雨警告信號生效，大會將延期舉行。倘發生此情況，本公司將於實際可行下儘快於其網站及香港聯合交易所有限公司的網站刊發公佈通知股東該延期會議的日期、時間及地點。

在黃色或紅色暴雨警告生效期間，大會將如期舉行。於惡劣天氣情況下，股東應因應自身情況自行決定是否出席大會。