

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)

須予披露交易

重續及延長租約

租約函件

租戶（即本公司、泓建、盛貿及德基，皆為本公司的附屬公司）根據現有租約一直向業主租賃該等物業作本集團業務及後勤營運之用。

於 2025 年 3 月 31 日，租戶接納了業主發出的租約函件，以重續及延長現有租約。租約函件構成租戶與業主之間具約束力的協議，直至簽立正式租賃協議為止。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第 16 號「租賃」，本集團須在其綜合財務狀況表確認與重續及延長現有租約相關的使用權資產價值，這根據上市規則將被視為本集團一項資產收購。根據租約函件，本集團將確認的使用權資產價值估計約為 2,290 萬港元（未經審核）。

由於就本集團在租約函件下估計將確認的使用權資產價值按上市規則第 14.07 條計算的一項適用百分比率超過 5% 但低於 25%，接納租約函件構成本公司一項須予披露交易，故本公司須遵守上市規則第 14 章有關申報及公佈的規定。

租約函件

租戶（即本公司、泓建、盛貿及德基，皆為本公司的附屬公司）根據現有租約一直向業主租賃以下物業（「該等物業」）作本集團業務及後勤營運之用：

物業	租約到期日
(1) 新九龍廣場 10 樓 1001 及 1002 室 （「1001-1002 室」）	2025 年 4 月 30 日
(2) 新九龍廣場 10 樓 1006 室（「1006 室」）	2025 年 4 月 30 日
(3) 新九龍廣場 11 樓 1101 及 1102 室 （「1101-1102 室」）	2025 年 4 月 30 日
(4) 新九龍廣場 11 樓 1112 室（「1112 室」）	2025 年 4 月 30 日
(5) 新九龍廣場 10 樓 1004 室（「1004 室」）	2025 年 5 月 4 日
(6) 新九龍廣場 12 樓 1205 及 1206 室 （「1205-1206 室」）	2026 年 4 月 30 日
(7) 新九龍廣場 12 樓 1207 室（「1207 室」）	2026 年 4 月 30 日
(8) 新九龍廣場 12 樓 1210 室（「1210 室」）	2026 年 4 月 30 日
(9) 新九龍廣場 12 樓 1211 及 1212 室 （「1211-1212 室」）	2026 年 4 月 30 日
(10) 新九龍廣場 13 樓全層（「13 樓全層」）	2026 年 4 月 30 日

於 2025 年 3 月 31 日，租戶接納了業主發出的租約函件，以重續及延長現有租約。租約函件構成租戶與業主之間具約束力的協議，直至簽立正式租賃協議為止。

各租約函件的主要條款概述如下：

物業	租戶	租期	每月租金 ^(c) 港元
(1) 1001-1002 室	本公司	由 2025 年 5 月 1 日起至 2028 年 4 月 30 日止（包括首尾兩天），為期 3 年	76,786.20
(2) 1006 室	本公司	由 2025 年 5 月 1 日起至 2028 年 4 月 30 日止（包括首尾兩天），為期 3 年	43,587.00
(3) 1101-1102 室 ^(a)	本公司	由 2025 年 5 月 1 日起至 2028 年 4 月 30 日止（包括首尾兩天），為期 3 年	79,309.20
(4) 1112 室 ^(a)	泓建	由 2025 年 5 月 1 日起至 2028 年 4 月 30 日止（包括首尾兩天），為期 3 年	75,168.00
(5) 1004 室 ^(a)	盛貿	由 2025 年 5 月 5 日起至 2028 年 4 月 30 日止（包括首尾兩天），為期 35 個月 27 天	44,109.00

(6)	1205-1206 室	德基	由 2026 年 5 月 1 日起至 2028 年 4 月 30 日止（包括首尾兩天），為期 2 年	128,777.40
(7)	1207 室	德基	由 2026 年 5 月 1 日起至 2028 年 4 月 30 日止（包括首尾兩天），為期 2 年	43,865.40
(8)	1210 室	本公司	由 2026 年 5 月 1 日起至 2028 年 4 月 30 日止（包括首尾兩天），為期 2 年	61,874.40
(9)	1211-1212 室	本公司	由 2026 年 5 月 1 日起至 2028 年 4 月 30 日止（包括首尾兩天），為期 2 年	109,428.60
(10)	13 樓全層 ^(b)	本公司	由 2026 年 5 月 1 日起至 2028 年 4 月 30 日止（包括首尾兩天），為期 2 年	476,238.00

附註：

- (a) 獲業主以 10,800 港元的許可費（於接納相關租約函件時支付）授予維持在 1004 室、1101-1102 室及 1112 室內現有茶水間的許可，期限與租期相同。
- (b) 獲業主以 7,200 港元的許可費（於接納相關租約函件時支付）授予維持在 13 樓全層現有飲水機出水管連接至洗手盆去水管的許可，期限與租期相同。
- (c) 每月租金不包括管理費及政府差餉。

此外，根據租約函件：

- 1001-1002 室、1006 室、1101-1102 室及 1112 室的租約獲授 6 個月的免租期；
- 1004 室的租約獲授 5 個月 27 天的免租期；
- 1205-1206 室、1207 室、1210 室、1211-1212 室及 13 樓全層的租約獲授 4 個月的免租期；及
- 各租戶均有權在租期屆滿前給予 6 個月預先書面通知後按照與業主協定的公開市場租金重續相關租約額外 2 年。

租金的釐定基準

按租約函件應付的租金乃經與業主公平磋商並考慮以下各項後釐定：

- 本集團根據現有租約就該等物業已付或應付的年度租金歷史金額，共約 1,420 萬港元；
- 面積、用途及地點相若的物業的現時市場租金；
- 另一業主在鄰近類似物業的租金報價；及
- 重續及延長現有租約所獲授予的免租期。

租約函件項下的租金須由租戶於每個曆月首日預先支付，其將從本集團的內部資源撥付。

重續及延長現有租約的理由及裨益

該等物業已為本集團辦公室作業務及後勤營運超過 30 年。董事會認為，重續及延長現有租約可讓本集團(i)獲取充足辦公室空間；(ii)避免對其營運造成任何不必要干擾；及(iii)避免因搬遷而產生的額外資本性支出及開支。此外，延長若干將於 2026 年 4 月 30 日到期的現有租約，有助本集團就所有現有租約與業主協商更優惠的租金，並使現有租約的到期日統一至 2028 年 4 月 30 日，以便於行政處理。董事認為租約函件的條款和條件屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第 16 號「租賃」，本集團須在其綜合財務狀況表確認與重續及延長現有租約相關的使用權資產價值，這根據上市規則將被視為本集團一項資產收購。根據租約函件，本集團將確認的使用權資產價值估計約為 2,290 萬港元（未經審核）。

由於就本集團在租約函件下估計將確認的使用權資產價值按上市規則第 14.07 條計算的一項適用百分比率超過 5%但低於 25%，接納租約函件構成本公司一項須予披露交易，故本公司須遵守上市規則第 14 章有關申報及公佈的規定。

一般資料

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。

本公司的主要業務為投資控股。

泓建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。

盛貿為本公司的間接非全資附屬公司，主要於香港從事保養工程。

德基為本公司的間接非全資附屬公司，主要於香港從事室內裝飾、裝修及翻新業務。

經作出一切合理查詢後據董事所知、所悉及所信，業主為一間於香港註冊成立的有限公司，主要於香港從事物業投資。業主由菱電發展有限公司間接擁有，其主要於香港從事物業發展及投資，由胡曉明教授及胡亮明先生最終全資擁有。

經作出一切合理查詢後據董事所知、所悉及所信，業主及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

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：

「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」 及「附屬公司」	指	各自具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「現有租約」	指	本公司、泓建、盛貿及德基（作為租戶）與業主簽訂的以下現有租約：(i) 由 2024 年 5 月 1 日起至 2025 年 4 月 30 日止新九龍廣場 1001-1002 室、1006 室及 1101-1102 室的租約；(ii) 由 2024 年 11 月 1 日起至 2025 年 4 月 30 日止新九龍廣場 1112 室的租約；(iii) 由 2023 年 5 月 5 日起至 2025 年 5 月 4 日止新九龍廣場 1004 室的租約；及(iv) 由 2024 年 5 月 1 日起至 2026 年 4 月 30 日止新九龍廣場 1205-1206 室、1207 室、1210 室、1211-1212 室及 13 樓全層的租約
「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
「香港財務報告 準則第 16 號」	指	由香港會計師公會發佈的香港財務報告準則第 16 號「租賃」
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「業主」	指	時運來有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司

「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
「新九龍廣場」	指 位於香港九龍大角咀道 38 號的商業大廈
「德基」	指 德基設計工程有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「盛貿」	指 盛貿有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「泓建」	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）
「該等物業」	指 具有本公佈「租約函件」一節內賦予該詞的涵義
「租約函件」	指 業主於 2025 年 2 月 10 日就續租及延長現有租約所發出的租約函件（或其任何一份），詳情如下： <ul style="list-style-type: none"> (i) 向本公司（作為租戶）就新九龍廣場 1001-1002 室、1006 室及 1101-1102 室發出的租約函件； (ii) 向泓建（作為租戶）就新九龍廣場 1112 室發出的租約函件； (iii) 向盛貿（作為租戶）就新九龍廣場 1004 室發出的租約函件； (iv) 向德基（作為租戶）就新九龍廣場 1205-1206 室及 1207 室發出的租約函件； (v) 向本公司（作為租戶）就新九龍廣場 1211-1212 室發出的租約函件；及 (vi) 向本公司（作為租戶）就新九龍廣場 1210 室及 13 樓全層發出的租約函件

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「租戶」 指 本公司、泓建、盛貿及德基的統稱

「%」 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，2025 年 3 月 31 日

於本公佈刊發日期，執行董事為羅康瑞先生（主席）、李進港先生（行政總裁）及羅俊誠先生（副行政總裁）；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