

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

有關智能設施優化工程的框架協議

獨立財務顧問



持續關連交易

董事會欣然宣佈，於 2023 年 3 月 31 日，本公司與瑞安房地產訂立框架協議，據此，就本集團成員公司為瑞安房地產集團成員公司於中國的房地產項目提供智能設施優化工程，本公司同意促使本集團成員公司而瑞安房地產同意促使瑞安房地產集團成員公司遵守框架協議的條款。

上市規則的涵義

SOCL 為本公司及瑞安房地產的控股股東。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，故瑞安房地產（作為羅先生及羅女士的聯繫人）為本公司的關連人士。因此，訂立框架協議及其項下擬進行的交易在上市規則第 14A 章下構成本公司的持續關連交易。

由於所有年度上限超過 3,000,000 港元及按最高年度上限計算的所有適用百分比率均低於 5%，根據上市規則第 14A 章，本公司就框架協議及其項下擬進行的交易須遵守申報、公佈及年度審閱的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

由於框架協議及其項下擬進行的交易的期限超過／可能超過三年，根據上市規則第 14A.52 條，本公司已委任領智為獨立財務顧問，解釋為何期限須超過三年，並確認此乃屬業內該類協議的慣常期限。

緒言

董事會欣然宣佈，本公司與瑞安房地產訂立框架協議。

框架協議的主要條款

日期

2023 年 3 月 31 日

訂約方

- (i) 本公司
- (ii) 瑞安房地產

所提供的智能設施優化工程

就本集團成員公司為瑞安房地產集團成員公司於中國的房地產項目提供以下工程及／或服務（統稱「智能設施優化工程」），本公司同意促使本集團成員公司而瑞安房地產同意促使瑞安房地產集團成員公司遵守框架協議的條款：

- (a) 建築工程，涉及安裝智能設施及設備、樓宇管理的實施以及相關硬軟件系統的安裝、更新及維護以提高能源消耗及設施管理的效益；

- (b) 節能服務，確保於(a)段所述工程的成果與指定的里程碑目標一致；及
- (c) 所安裝智能設施及設備的售後服務／維護服務不超過五(5)年。

期限

自 2023 年 3 月 31 日起至 2028 年 12 月 31 日屆滿（包括首尾兩日）。

代價及定價政策

就特定合約下獲提供的智能設施優化工程，瑞安房地產集團成員公司應付本集團成員公司的費用須由本集團及瑞安房地產集團的相關成員公司以公平合理的方式按以下基準經公平磋商而釐定：

- (a) 就不涉及任何節能服務的建築工程而言：

費用按 8%至 15%的利潤以成本加成基準而釐定，取決因素包括但不限於項目複雜程度、所需勞工、所安裝的智能設施及設備以及所需材料的成本、本集團相關成員公司向獨立第三方提供類似建築工程的現行市價以及預計通脹率。

- (b) 就具節能服務的建築工程而言：

本集團及瑞安房地產集團的相關成員公司須設定本集團成員公司向瑞安房地產集團成員公司所提供節能服務將會達致的目標年度節能金額（「**目標年度節能金額**」），該金額須根據現有設施及設備的性能與狀況、原有運行模式與習慣、過往的能源消耗紀錄、運行時間與頻率、通過計算機模擬計算的潛在節能金額、天氣與氣候等外部因素、能源消耗單價等計算及釐定。

實際年度節能金額（「**實際年度節能金額**」）為本集團及瑞安房地產集團相關成員公司互相協定的能源消耗基數與實際能源消耗的差額，乘以得出目標年度節能金額所採用的相同能源消耗單價。

本集團及瑞安房地產集團的相關成員公司須根據相關特定合約所規定的節能分成比率（即瑞安建業的分成比率 + 瑞安房地產的分成比率 = 100%）於節能分成期（「**節能分成期**」）攤分實際年度節能金額。

節能分成比率（即瑞安建業的分成比率 / 瑞安房地產的分成比率）於節能分成期內不同年度有所不同，其乃介乎每年 30% / 70% 至 80% / 20%，將根據過往能源消耗紀錄、節能分成期的期限、所涉及的建築成本及目標節能率等釐定。

倘實際年度節能金額不低於目標年度節能金額，瑞安房地產集團成員公司應付本集團成員公司的費用須按以下計算：

$$\begin{aligned} & \text{瑞安建業應佔年度節能金額} = \\ & \text{實際年度節能金額} \times \text{瑞安建業的分成比率} \end{aligned}$$

倘實際年度節能金額低於目標年度節能金額，瑞安房地產集團成員公司應付本集團成員公司的費用須按以下計算：

$$\begin{aligned} & \text{瑞安建業應佔年度節能金額} = \\ & \text{實際年度節能金額} - \text{瑞安房地產的最低分成金額} \end{aligned}$$

惟倘實際年度節能金額低於瑞安房地產的最低分成金額（「**缺額**」），則瑞安建業應佔年度節能金額為零。為免存疑，本集團成員公司不會就缺額向瑞安房地產集團成員公司作出補償。

(c) 就售後服務 / 維護服務而言：

服務費按 4% 至 6% 的利潤經參考本集團相關成員公司向獨立第三方提供類似服務的現行市價以及預計通脹率，以成本加成基準而釐定。

支付條款及支付方式

各特定合約的支付條款及期限不應超過五(5)年，須計及以下因素：

- (a) 智能設施優化工程的範圍及規模；
- (b) 於若干期間及／或不同階段將達致的目標；
- (c) 目標年度節能金額及節能分成比率；
- (d) 售後服務及維護期限；及
- (e) 本集團及瑞安房地產集團相關成員公司不時互相協定的其他因素。

根據特定合約提供智能設施優化工程的相關費用將按該等合約規定的方式及支付條款結算。

終止

框架協議可由本公司或瑞安房地產於任何時間在（其中包括）以下情況向另一方發出三十(30)日的書面通知予以終止：倘(a)另一方持續或嚴重違反框架協議的任何條文；(b)產權負擔人接管或接管人獲委任接管另一方任何物業或資產；(c)另一方與其債權人作出任何自願安排或受監管令規限；(d)另一方進行清盤；或(e)另一方終止或威脅要終止經營業務。

建議年度上限及釐定基準

根據本集團與瑞安房地產集團的成員公司於 2022 年訂立的若干合約，瑞安房地產集團就獲提供若干智能設施優化工程向本集團支付／應付的年度總費用截至 2022 年 12 月 31 日止年度約為人民幣 200,000 元（相當於約 200,000 港元），截至 2023 年至 2027 年 12 月 31 日止五個年度則預計分別約為人民幣 400,000 元（相當於約 500,000 港元）、人民幣 400,000 元（相當於約 500,000 港元）、人民幣 300,000 元（相當於約 300,000 港元）、人民幣 300,000 元（相當於約 300,000 港元）及人民幣 200,000 元（相當於約 200,000 港元）。

就特定合約及上述過往合約下獲提供的智能設施優化工程，瑞安房地產集團應付本集團的總費用年度上限（含增值稅）（「年度上限」）載列如下：

年度	年度上限	
	人民幣百萬元	相當於約 百萬港元
截至2023年12月31日止年度	15	17.0
截至2024年12月31日止年度	15	17.0
截至2025年12月31日止年度	16	18.1
截至2026年12月31日止年度	12	13.6
截至2027年12月31日止年度	10	11.3
截至2028年12月31日止年度	4	4.5

年度上限乃由本公司與瑞安房地產經公平磋商後釐定，並考慮了(i)相關財政年度將會進行的智能設施優化工程；(ii)瑞安房地產集團應付本集團的估計費用，其乃經參考智能設施優化工程的預期範圍、複雜程度及規模、類似智能設施優化工程及服務的現行市價以及預計通脹率；及(iii)智能設施優化工程的預期定價結構及支付條款。

倘超出任何年度上限，本公司將另行刊發公佈並於需要時遵守上市規則的適用規定。

獨立財務顧問的意見

根據上市規則第 14A.52 條，上市發行人持續關連交易的協議期限不得超過三年，但在特殊情況下因交易的性質而需要較長期限除外。由於框架協議及其項下擬進行的交易的期限超過／可能超過三年，本公司已委任領智為獨立財務顧問，解釋為何期限須超過三年，並確認此乃屬業內該類協議的慣常期限。

在評估框架協議及其項下擬進行的交易的期限超過三年的原因時，領智根據上市規則第 14A.52 條在得出其意見時已考慮以下因素：

- (i) 框架協議及其項下擬進行的交易的較長期限符合並支持本公司的長期發展和業務合作策略，為本集團提供了長期客戶；

- (ii) 框架協議及其項下擬進行的交易將有助擴大本集團的業務組合和聲譽，尤其是在中國，而瑞安房地產集團是一家在國內擁有多項主要房地產項目的知名房地產開發商；
- (iii) 本集團成員公司根據框架協議擬向瑞安房地產集團成員公司提供智能設施優化工程可為本集團提供穩定及長期的經常性收入；及
- (iv) 在考慮框架協議及其項下擬進行的交易的期限超過三年是否屬正常商業慣例時，領智已儘力對可資比較交易進行研究，包括該等由聯交所上市公司所訂立的長期固定資產保養服務協議。在其審查過程中，領智注意到此類協議長達五年或超過五年屬正常商業慣例。

經考慮上述因素後，領智認為框架協議及其項下擬進行的交易的期限需要超過三年，並確認此乃屬業內該類協議的慣常期限。

訂立框架協議的理由及裨益

本集團主要於香港及澳門從事（其中包括）建築及樓宇保養業務，並於香港及中國提供智能樓宇解決方案。董事會相信，智能樓宇解決方案（尤其是智能節能解決方案）將成為未來建築環境中日益重要的元素。作為於建造業的主要承建商，本集團決心作出部署以把握在這新增長領域即將到來的機遇。有鑒於此，本集團已投入特定資源提供智能樓宇解決方案並專注於相關業務機會。預期框架協議項下擬進行的交易將不僅為本集團帶來穩定的收入，還有助本集團建立其往績紀錄，從獨立第三方獲取未來商機。

董事（包括獨立非執行董事，但不包括羅先生及羅女士）認為，框架協議乃於本集團日常及一般業務過程中進行，而框架協議的條款（包括年度上限）及其項下擬進行的交易屬公平合理且按一般商業條款訂立，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澳門從事建築及樓宇保養業務，於香港及中國提供智能樓宇解決方案，於中國從事房地產開發及投資，並於香港及中國提供物業管理服務。

瑞安房地產透過其附屬公司及聯繫人為中國主要的房地產開發商之一。瑞安房地產集團主要於中國從事開發及重建、銷售、租賃、管理及持有優質住宅及多用途物業。

上市規則的涵義

SOCL 為本公司及瑞安房地產的控股股東。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，故瑞安房地產（作為羅先生及羅女士的聯繫人）為本公司的關連人士。因此，訂立框架協議及其項下擬進行的交易在上市規則第 14A 章下構成本公司的持續關連交易。

由於所有年度上限超過 3,000,000 港元及按最高年度上限計算的所有適用百分比率均低於 5%，根據上市規則第 14A 章，本公司就框架協議及其項下擬進行的交易須遵守申報、公佈及年度審閱的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

鑒於上述羅先生及羅女士的權益，彼等於框架協議及其項下擬進行的交易均被視為擁有重大權益，並已就批准該等事項的相關董事會決議案放棄投票。

此外，由於框架協議及其項下擬進行的交易的期限超過／可能超過三年，根據上市規則第 14A.52 條，本公司已委任領智為獨立財務顧問，解釋為何期限須超過三年，並確認此乃屬業內該類協議的慣常期限。

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：

「實際年度節能金額」	指	具有本公佈「框架協議的主要條款—代價及定價政策」一節所賦予該詞的涵義；
「年度上限」	指	具有本公佈「建議年度上限及釐定基準」一節所賦予該詞的涵義；
「瑞安建業應佔 年度節能金額」	指	本集團成員公司根據相關特定合同將分成的實際年度節能金額，即瑞安房地產集團成員公司應付本集團成員公司的費用；
「聯繫人」、 「關連人士」、 「控股股東」、 「百分比率」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 「瑞安建業」	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）；
「董事」	指	本公司董事；
「節能分成期」	指	具有本公佈「框架協議的主要條款—代價及定價政策」一節所賦予該詞的涵義；

「框架協議」	指	本公司與瑞安房地產於 2023 年 3 月 31 日就本集團成員公司向瑞安房地產集團成員公司提供智能設施優化工程而訂立的框架協議；
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司的統稱；
「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；
「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，其就上市規則第 14A.52 條獲本公司聘任為獨立財務顧問；
「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）；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「缺額」	指	具有本公佈「框架協議的主要條款—代價及定價政策」一節所賦予該詞的涵義；

「智能設施優化工程」	指	具有本公佈「框架協議的主要條款」所提供的智能設施優化工程」一節所賦予該詞的涵義；
「瑞安建業的分成比率」	指	根據相關特定合同，本集團成員公司將分成的實際年度節能金額的比率；
「SOCL」	指	Shui On Company Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司及瑞安房地產的控股股東；
「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）；
「瑞安房地產集團」	指	瑞安房地產及其不時的附屬公司的統稱；
「瑞安房地產的最低分成金額」	指	瑞安房地產集團相關成員公司根據瑞安房地產的分成比率有權享有的目標年度節能金額的最低金額；
「瑞安房地產的分成比率」	指	根據相關特定合同，瑞安房地產集團成員公司將分成的實際年度節能金額或目標年度節能金額（視乎情況而定）的比率；
「特定合約」	指	本集團成員公司與瑞安房地產集團成員公司根據框架協議的大體條款及條件將訂立的特定合約；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標年度節能金額」	指	具有本公佈「框架協議的主要條款—代價及定價政策」一節所賦予該詞的涵義；

「增值稅」 指 與智能設施優化工程應付的費用相關的適用增值稅；及

「%」 指 百分比。

就本公佈而言及僅供說明之用，人民幣兌港元乃按人民幣 1 元兌 1.13 港元的匯率換算，概不表示任何港元或人民幣金額已經、可能已經或可能會按上述匯率或任何其他匯率兌換。

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，2023 年 3 月 31 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