
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，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

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)

主要交易 出售附屬公司

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4至17頁。

出售事項已獲股東根據上市規則第14.44條代替召開本公司股東大會以書面方式批准。本通函僅寄發予股東作參考之用。

* 僅供識別

2025年10月31日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團的財務資料	18
附錄二 — 一般資料	21

釋 義

本文件備有中英文版本。如中英文版本有任何歧義，概以英文版本為準。

於本通函內，除文義另有所指外，否則下列詞彙具有以下涵義：

「經審核完成賬目」	指	須於成交日後2個月內(或訂約方可能商定的最多3個月的延長期限內)按照買賣協議的條款編製的目標集團截至成交日的經審核賬目
「董事會」	指	本公司董事會
「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)
「成交」	指	根據買賣協議的條款完成出售事項
「成交日」	指	成交日期，應為訂約方發出先決條件獲達成(或(如適用)豁免)的確認書後5個工作日內(或訂約方可能書面同意的有關其他日期)
「先決條件」	指	本通函「董事會函件 — 買賣協議 — 先決條件」一節所載先決條件
「代價」	指	買方應就出售事項支付予賣方的代價
「合併資產淨值」	指	根據買賣協議條款計算的目標集團合併總資產減總負債
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議出售目標公司全部已發行股本
「本集團」	指	本公司及其附屬公司的統稱
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣

釋 義

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，根據上市規則並非本公司關連人士的人士
「最後實際可行日期」	指	2025年10月28日，即本通函付印前就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
「境外直接投資備案」	指	根據中國相關政府規定進行境外直接投資備案
「訂約方」	指	賣方，本公司，買方及買方擔保人
「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，於最後實際可行日期為本公司的間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國(惟就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣)
「買方」	指	武漢玉景投資管理有限公司(一間於中國成立的有限公司)，為獨立第三方
「買方擔保人」	指	(i)買方股東武漢天源物業管理有限責任公司(一間於中國成立的有限公司)；與(ii)買方最終實益擁有人劉迎先生的統稱，均為獨立第三方
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	賣方、本公司、買方及買方擔保人就出售事項訂立的日期為2025年9月8日的買賣協議

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣1.00元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「瑞安中心」	指	位於香港港灣道6-8號的商業大廈
「瑞安中心合同」	指	泓建物業管理就於瑞安中心提供物業管理服務訂立的當前物業管理服務合同，服務期限截至2027年12月31日
「SOCL」	指	Shui On Company Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的私人有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	瑞安物業管理服務有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期為本公司的間接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司與泓建物業管理的統稱
「賣方」	指	浪佳有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「玉景」	指	玉景企業有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司及為買方的全資附屬公司
「%」	指	百分比

於本通函內，除文意另有所指外，「緊密聯繫人」、「關聯人士」、「控股股東」、「百分比率」及「附屬公司」具有上市規則賦予該等詞彙的涵義。

* 僅供識別



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 (主席)
李進港先生 (行政總裁)
羅俊誠先生 (副行政總裁)

註冊辦事處：

Clarendon House, 2 Church Street
Hamilton HM11, Bermuda

非執行董事：

羅寶瑜女士
陳偉根先生

總辦事處及主要營業地點：

香港港灣道6-8號
瑞安中心34樓

獨立非執行董事：

陳棋昌先生
劉炳章先生
王克活先生

敬啟者：

主要交易
出售附屬公司

背景

董事會宣佈，於2025年9月8日，賣方(為本公司直接全資附屬公司)及本公司與買方及買方擔保人訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意收購目標公司全部已發行股本。目標集團主要於香港從事物業管理服務。

* 僅供識別

買賣協議

買賣協議的主要條款概述如下：

日期

2025年9月8日

訂約方

- (a) 賣方(為本公司直接全資附屬公司)(作為賣方)；
- (b) 本公司(作為賣方擔保人)；
- (c) 買方(作為買方)；及
- (d) 買方擔保人(作為買方擔保人)。

標的事項

根據買賣協議，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意收購目標公司全部已發行股本。買方可指定玉景(其全資附屬公司)於成交時成為目標公司的登記股東。

目標集團主要於香港從事物業管理服務。有關目標集團的進一步詳情，請參閱下文「有關目標集團的資料」一節。

於最後實際可行日期，賣方持有目標公司全部已發行股本。於成交後，目標公司將不再為本公司附屬公司，而目標集團的財務業績將不再併入本公司的財務報表。

先決條件

成交須待以下條件獲履行及達成(或豁免(如適用))後，方可作實：

- (a) 本公司已遵守上市規則及其他與出售事項有關的適用法律及法規的所有相關規定，包括但不限於出售事項獲股東批准；
- (b) 賣方及本公司均已自相關政府部門或監管機構獲得出售事項相關的所需批准、同意、豁免及／或許可，且有關批准、同意、豁免及／或許可於成交前未遭撤銷或修訂；

- (c) 賣方作出的保證於買賣協議日期及成交日均屬真實、準確及完整且無誤導；
- (d) 目標集團已償還或結清(i)賣方提供之披露函所列本集團⁽¹⁾應收／應付的全部借款及非經營性質的往來款；及(ii)本集團擔保的所有銀行貸款並解除本集團提供的有關擔保；
- (e) 自買賣協議日期起，概無發生會導致目標集團的經營、財務狀況、法律風險或資產有重大不利變動的事件；
- (f) 賣方及本公司已履行及遵守買賣協議規定須於成交或之前達成及遵守的所有協議、責任及條件；
- (g) 目標集團成員公司已自相關政府或監管部門(包括中國、香港及英屬處女群島相關部門)獲得所需牌照、同意、批准、授權及許可，且有關牌照、同意、批准、授權及許可於成交前未遭撤回；
- (h) 本集團已有效解除泓建物業管理相關客戶先前獲提供的履約擔保項下的任何責任；
- (i) 買方完成境外直接投資備案；
- (j) 買方作出的保證於買賣協議日期及成交日均屬真實、準確及完整且無誤導；
- (k) 買方已自相關政府或監管部門獲得出售事項相關的所需批准、同意、豁免及／或許可，且有關批准、同意、豁免及／或許可於成交前未遭撤銷或修訂；
- (l) 買方已履行及遵守買賣協議規定須於成交時或之前達成及遵守的所有協議、責任及條件；
- (m) 買方已提供新履約擔保或現時為目標集團發行履約擔保的銀行及／或保險公司接納的其他等效措施，從而使本集團有效免除現有履約擔保項下的義務。

附註：

- (1) 當與買方釐定代價時，訂約方假設目標集團將動用其內部資源及本集團退回結算非經營結餘的資金以償還本集團擔保的所有銀行貸款。有關代價基準的進一步詳情，請參閱「— 代價之基準」。

上文(a)、(b)、(d)、(e)、(g)及(h)分段所載先決條件不可由買方豁免。上文(i)及(k)分段所載先決條件不可由賣方豁免。

訂約方應盡一切合理努力促使達成以上先決條件。倘上述任何先決條件未能於2025年12月31日(或根據買賣協議條款可延長至2026年3月31日或訂約方可能書面同意的有關其他日期)(「**最後截止日期**」)之前達成(或豁免(如適用))，買賣協議將告終止，惟訂約方另行書面同意除外。

於最後實際可行日期，訂約方正處於履行上述先決條件之過程中，且任何訂約方均未豁免任何先決條件。

代價

除下文所述對代價的任何調整外，代價應為港幣1億元。

代價之基準

代價乃由訂約方經公平磋商後釐定，代表以下金額之總和：(a)目標集團截至2024年12月31日止年度的經調整合併淨溢利約港幣1,000萬元(「**經調整淨溢利**」)乘以6.5倍的經調整市盈率(即「於代價中扣除預計合併資產淨值」，「**經調整市盈率**」)(「**市盈率成分**」)；及(b)目標集團於成交日的預測合併資產淨值(基於目標集團於2024年12月31日的未經審核合併資產淨值港幣3,300萬元及賣方就目標集團於2025年1月至成交日期間的經營業績作出的最佳估計)，目前估計為港幣3,500萬元。

就目標集團截至2024年12月31日止年度約港幣1,000萬元的經調整淨溢利而言，乃根據未經審核合併除稅前溢利港幣80萬元計算，並經以下調整：(i)根據賣方與買方協定，不包括若干管理層人員成本、與本集團退休保障計劃有關的供款，以及本集團向目標集團收取的管理費，該等費用被視為截至2024年12月31日止年度產生的非經常性開支，總額為港幣1,110萬元，且並無其他非經常性收入須予調整；及(ii)根據目標集團經調整經營業績，扣除估算利得稅港幣190萬元。

董事會於採納6.5倍的經調整市盈率時已考慮以下各項：

- (a) 市盈率為評估盈利企業公司價值的常見估值方法，尤其是在目標公司運營過程中不依賴大量固定資產及設備的情況下；
- (b) 訂約方已識別四家規模相當的公司（「可資比較公司」），該等公司(i)於過去五年內曾作為收購目標，且涉及控股權益收購；(ii)主要從事物業管理業務；(iii)政府項目比率超過50%；(iv)列於香港房屋委員會名冊的公司名單內；及(v)主要業務位於香港。就董事會所知，僅有所識別的四家可資比較公司；
- (c) 儘管於相似業務領域運營，但可資比較公司存在不同的營運資金需求，該等需求主要由股本及保留盈利支撐，合共代表公司的資產淨值。有關差異受資產負債表內資產（如現金對比物業）的性質及流動性等因素的影響。本集團已採納經調整市盈率作為釐定代價的基準，主要從各可資比較公司各自的交易價格中（以100%股權為基準）扣除其資產淨值，再將結果除以可資比較公司的收益計算得出。本公司管理層認為，該方法有助於消除此類差異，並為同類比較提供公平合理的依據；及
- (d) 可資比較公司的經調整市盈率介乎於3.7倍至8.8倍，中位數為6.85倍，與出售事項之經調整市盈率6.5倍相近。因此，經訂約方之間公平磋商後，6.5倍的經調整市盈率被視為屬公平合理。

董事會函件

請參閱下文可資比較公司及彼等各自經調整市盈率的說明表。

	目標集團	可資比較公司			
		雅居投資控股有限公司	置佳物業服務有限公司	昇捷管理服務有限公司	創毅控股有限公司
交易日期	2025年第四季	2024年	2023年	2021年	2021年
已收購控股權益	✓	✓	✓	✓	✓
主要從事物業管理業務	✓	✓	✓	✓	✓
主要業務位於香港	✓	✓	✓	✓	✓
政府項目比率超過50%	✓	✓	✓	✓	✓
列於香港房屋委員會名冊的公司名單	✓	✓	✓	✓	✓
經調整市盈率	6.5x	7.0x	8.8x	3.7x	6.7x

對代價的調整

(a) 基於合併資產淨值作出調整

倘根據經審核完成賬目計算的合併資產淨值(即目標集團於成交日的預測合併資產淨值)大於港幣3,500萬元，則買方應於支付第三期付款(定義見下文)時將合併資產淨值的超出部分一併支付予賣方。

倘根據經審核完成賬目計算的合併資產淨值少於港幣3,500萬元，則買方有權從應付予賣方的第三期付款中扣除合併資產淨值的差額。

由於代價最初乃根據目標集團預計合併資產淨值港幣3,500萬元釐定，故訂約方已同意，賣方有權獲取目標集團於成交日之實際合併資產淨值。預計合併資產淨值港幣3,500萬元與實際資產淨值之間的任何差額，將按一比一基準作出調整。

(b) 基於被終止物業管理合同作出調整

倘於成交日前有一份或以上目標集團簽訂的物業管理合同於其各自的屆滿日期前被終止，且歸屬於該等已終止物業管理合同的年度收入(扣除歸屬於買賣協議日期至成交後3個月期間可能簽署或已獲得的任何新合同的年度收入)(按買賣協議條款計算)(「終止淨收入」)超過港幣3,500萬元，則第三期付款將按如下方式調減：

$$\text{調減金額} = (\text{終止淨收入} / \text{港幣3.5億元}) \times \text{港幣6,500萬元}$$

目標集團截至2025年6月30日止六個月的收益為港幣1.75億元，因此，按年化基準計，目標集團截至2025年12月31日止年度的估計收益將為港幣3.5億元(「估計收益」)。

經訂約方之間公平磋商後，倘因成交前因終止合同導致年度收益減少淨額超過港幣3,500萬元(扣除買賣協議日期至成交後3個月期間訂立任何新合同所產生的年度收益後)，該減少佔估計收益港幣3.5億元的10%，則訂約方認定此情況可能對目標集團的預期盈利能力及已納入目標集團估值考量的未來盈利能力(即市盈率成分港幣6,500萬元)產生不利影響。因此，訂約方同意採用港幣3,500萬元作為基準，用以觸發市盈率成分的調整，並按此與估計收益港幣3.5億元的比例下調市盈率成分。董事會認為，該調整機制主要針對成交日前發生的事項，因而處於本集團的監督之下，屬公平合理。

(c) 有關瑞安中心合同之調整

鑒於瑞安中心合同的收益及潛在盈利能力已納入目標集團的估值考量，經一系列商業磋商後，訂約方已就瑞安中心合同的重續達成價格調整機制。

若目標集團未能在瑞安中心合同於2027年12月31日屆滿時重續，或成功重續瑞安中心合同(重續時合同期限待確定)但整個服務期的重續合同總額不足港幣2,000萬元，則買方有權要求賣方就目標集團所蒙受之業務損失支付現金補償(「現金補償」)，計算方式如下：

$$\text{現金補償} = [1 - (\text{瑞安中心合同金額} / \text{港幣2,000萬元})] \times \text{港幣1,000萬元}$$

「瑞安中心合同金額」指根據買賣協議約定的條款，於2027年下一次瑞安中心合同續約時的總服務金額。為免生疑，現金補償將僅根據2027年續約時的瑞安中心合同金額來確定，不會因新瑞安中心合同的服務年期（訂約方同意的最長服務期限為60個月）或任何後續合約續期而作出調整。

現行的瑞安中心合同為期三年，自2025年1月1日起至2027年12月31日屆滿，估計合同金額約為港幣2,000萬元，其將根據實際物業管理開支的一定百分比釐定，而該開支會因瑞安中心業主委員會的年度預算而有所變動。因此，港幣2,000萬元納入現金補償釐定公式。

現金補償公式中的港幣1,000萬元指瑞安中心合同（將於2027年12月31日屆滿）的估計合同金額的一半。該門檻乃訂約方公平磋商釐定，代表訂約方各承擔一半風險。重續瑞安中心合同後，倘瑞安中心合同金額少於港幣1,000萬元，買方應付的最後一期付款港幣500萬元將用於抵銷賣方應付的部分現金補償，而賣方須進一步向買方支付超出最後一期付款之現金差額，補償總額最高為港幣1,000萬元。

代價港幣1億元（經參考港幣1,000萬元的經調整淨溢利及6.5倍的經調整市盈率）已考慮到來自現行瑞安中心合同的盈利，以及在該合同於與現行合同相似條款下重續所帶來的盈利及潛在盈利能力。訂約方之間經公平磋商後釐定，倘目標集團未能於2027年12月31日合同期滿時續簽瑞安中心合同，或續簽後瑞安中心合同金額低於現時估計合同金額港幣2,000萬元，則賣方須向買方支付現金補償作為補償。鑒於現行及過往的瑞安中心合同均屬三年期合同，故此有合理期望，倘瑞安中心合同能成功重續，可於現行合同期滿後再重續三年。此外，鑒於(i)瑞安中心合同為目標集團唯一與賣方之關聯方簽定的合同；(ii)瑞安中心合同為目標集團的主要合約之一，具有可觀的毛利貢獻；及(iii)瑞安中心合同是目標集團首個涉及甲級寫字樓的物業管理服務合同，可作為寫字樓管理領域的工作參考，故設立現金補償調整機制，旨在從訂約方雙方的角度促使瑞安中心合同屆滿後得以重續。因此，董事會認為現金補償機制屬公平合理。

基於以上所述及本分段所述對代價的各項調整機制，董事會認為對代價的調整屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

支付條款

代價應按以下方式支付：

(a) 預付款(第一期付款)

買方須於買賣協議日期後5個工作日內向賣方指定的中國銀行賬戶(「**賣方中國銀行賬戶**」)支付人民幣2,000萬元的預付款(「**人民幣預付款**」)。

賣方須於其向買方出具書面確認書確認其滿意買方完成境外直接投資備案後5個工作日內將人民幣1,500萬元退回至買方的銀行賬戶。餘下人民幣500萬元(「**餘下人民幣預付款**」)須留存在賣方中國銀行賬戶直至港幣預付款(定義見下文)支付完成，方可退還予買方。

買方應於收到賣方退還的上述人民幣1,500萬元後的5個工作日內向賣方的指定香港銀行賬戶支付港幣2,000萬元的預付款(「**港幣預付款**」)。

於最後實際可行日期，賣方已收取人民幣預付款人民幣2,000萬元。

(b) 第二期付款

第二期付款港幣7,000萬元應由買方於成交日支付予賣方。

(c) 第三期付款

第三期付款港幣500萬元(「**第三期付款**」)應由買方於成交日後3個月內支付予賣方，惟須按「買賣協議 — 代價 — (a)基於合併資產淨值作出調整，及(b)基於被終止物業管理合同作出調整」一節所述予以調整。

(d) 最後一期付款

最後一期付款港幣500萬元(「最後一期付款」)應由買方於(i)瑞安中心合同重續日期及(ii)2027年12月31日之較早者後3個工作日內支付予賣方，惟須受(i)「買賣協議 — 代價 — (c)有關瑞安中心合同之調整」一節所述調整；及(ii)賣方未能履行其對買方的任何付款義務時所作抵扣的規限。

擔保

買方擔保人將就買方於買賣協議下的若干責任向賣方提供擔保，包括支付人民幣預付款及港幣預付款、完成境外直接投資備案及履行若干成交後責任。於成交後，目標公司、泓建物業管理及玉景將作為買方的額外擔保人，以保證買方支付第三期付款及履行成交後事項相關責任。

本公司須就賣方於買賣協議項下的若干責任以買方為受益人提供擔保，包括(i)退還人民幣預付款；(ii)賣方履行其慣常成交責任，包括達成賣方負責的先決條件及簽署及／或交付股份過戶文件、企業授權文件及企業登記冊；及(iii)若干成交後責任，包括支付現金補償。

成交

成交於成交日進行。於任何情況下，成交日不得遲於最後截止日期。

有關目標集團的資料

目標公司為一間於香港註冊成立的有限公司。截至最後實際可行日期，目標集團持有泓建物業管理全部已發行股本。目標集團主要於香港從事物業管理服務，包括向瑞安中心提供物業管理服務。

董事會函件

基於根據香港財務報告準則編製的目標公司的未經審計綜合財務報表，目標集團於截至2023年及2024年12月31日止兩個年度的財務業績如下：

	截至2023年 12月31日 止年度 港幣百萬元	截至2024年 12月31日 止年度 港幣百萬元
收入	150.00	232.46
除稅前(虧損)/溢利	(6.72)	0.80
除稅後(虧損)/溢利	(5.44)	0.64

目標集團於2024年12月31日的未經審計合併資產淨值約為港幣3,325萬元。

出售事項的財務影響及擬議所得款項用途

截至最後實際可行日期，目標公司為本公司的間接全資附屬公司。於成交後，目標公司將不再為本公司附屬公司，而目標集團的財務業績將不再併入本公司的財務報表。僅供說明，預期本集團將錄得出售事項淨收益約港幣4,700萬元，乃參考(a)目標公司全部已發行股本相關的代價港幣1億元；(b)於成交日，目標集團於本集團的預測賬面值約港幣4,400萬元（包括目標集團預計資產淨值港幣3,500萬元及於本集團合併層面之商譽港幣900萬元）；及(c)出售事項的估計相關交易成本、稅費及開支約港幣900萬元的差額計算。上述出售事項淨收益乃按截至最後實際可行日期的可得資料計算，可根據買賣協議對代價作出任何調整，並將由本公司外聘核數師最終審核及作出與香港財務報告準則有關的任何進一步調整。

鑒於目標集團的資產及負債相對於本集團的規模，目標集團於成交日的預測合併資產淨值為港幣3,500萬元，而本集團截至2025年6月30日的資產淨值為港幣19.49億元，出售事項將不會對本集團的資產及負債產生任何重大影響。

出售事項的估計所得款項淨額約為港幣9,200萬元。本集團擬將出售事項所得款項淨額用作本集團目前業務的一般營運資金。

出售事項的理由及裨益

董事會已對本集團的業務組合及戰略優勢進行全面審視，將其資源分配至預期會帶來可持續增長及回報的領域。本集團主要於香港從事建築、維修保養及小型工程，並於香港及澳門從事室內裝修業務，而目標集團主要於香港從事物業管理服務，並在本集團建築及房地產主業以外的利基市場運營。

經考慮目標集團的規模、客戶及資本需求明顯不同於本集團主營業務線，其持續留存分散管理層注意及本集團核心業務資源。因此，出售事項恰逢其時，使本集團得以變現目標集團的內在價值、實現投資回報及將所得款項重新分配至預期能帶來更高資本回報且與本集團現有業務及資產基礎更具協同效益的業務及項目。

出售事項所得款項淨額（經扣除相關交易成本及稅費）將用作一般營運資金用途，從而加強本集團的流動資金狀況，提升財務靈活性，為潛在項目撥資並支持其資本結構持續優化。

基於以上所述，董事（包括獨立非執行董事）認為，買賣協議及出售事項按一般商業條款進行，屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

有關訂約方的資料

本集團

本集團主要於香港從事建築、維修保養及小型工程以及提供建築信息模型服務，於香港及澳門從事室內裝修業務，及於中國從事房地產開發和投資及物業管理服務。

賣方

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司。賣方主要從事投資控股。截至最後實際可行日期，賣方持有目標公司全部已發行股本。

買方

買方為一間於中國成立的有限公司，其最終實益擁有人為劉迎先生（買方擔保人之一）。買方主要從事投資控股。

董事會函件

武漢天源物業管理有限責任公司(買方擔保人之一)為一間於中國成立的有限公司，其最終實益擁有人為劉迎先生。其主要於中國從事物業管理服務。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方、買方擔保人及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

上市規則涵義

由於按照上市規則就出售事項計算之一項相關百分比率超過25%但低於75%，故出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第十四章之公佈、通函及股東批准規定。

由於概無董事於出售事項中擁有任何重大權益，故概無董事須就批准買賣協議及其項下擬進行之交易的董事會決議案放棄投票。

根據上市規則第14.44條，倘(a)本公司召開股東大會批准買賣協議及其項下擬進行之交易，概無股東須放棄投票；及(b)已取得一名股東或一組緊密聯繫之股東之書面批准，而該名股東或該組緊密聯繫之股東合共持有本公司已發行股本50%以上，並有權出席批准買賣協議及其項下擬進行之交易之股東大會並於會上投票，則可透過取得股東書面批准代替召開股東大會。

於最後實際可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於出售事項中擁有任何重大權益，因此，倘本公司召開股東大會以批准買賣協議及其項下擬進行之交易，概無股東須放棄投票。

本公司已取得SOCL的書面批准，彼為於最後實際可行日期擁有236,309,000股股份(佔本公司已發行股本約63.29%)權益的股東。因此，本公司將不會召開股東大會批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

董事會函件

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議的條款及其項下擬進行交易按一般商業條款進行，屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益，若須就此召開股東大會，將建議股東投票贊成出售事項。

其他資料

務請股東垂注本通函各附錄所載的其他資料。

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

2025年10月31日

債務聲明

於2025年8月31日(即就本債務聲明而言釐定本集團債務的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的債務如下：

借貸

	港幣百萬元
銀行貸款	2,933
向一間關連公司借款	<u>60</u>
	<u>2,993</u>
有抵押	715
無抵押	<u>2,278</u>
	<u>2,993</u>

按揭及抵押

於2025年8月31日，本集團的有抵押貸款乃以本集團的若干銀行存款、投資物業及相關投資物業所產生的收益以及若干附屬公司的股本權益作抵押。

租賃負債

於2025年8月31日，本集團(作為承租人)有租賃負債約港幣3,100萬元。

或然負債

於2025年8月31日，本集團有以下重大或然負債：

1. 就一間前全資附屬公司(「前附屬公司」)獲授的貸款未償還金額為人民幣5.42億元(相等於約港幣5.95億元)及相關利息為人民幣9.26億元(相等於約港幣10.15億元)向一名第三方作出的擔保。前附屬公司的收購方母公司及收購方均已同意安排償還該貸款，且還款責任已由收購方的母公司作出擔保。
2. 經考慮相關地方政府部門接受關於延長完工日申請的若干理由後，估計延遲完成天津開發項目的罰款將不超過人民幣1,400萬元(相等於港幣1,500萬元)。

其他負債

除上文所披露者以及集團內公司之間的負債及正常應付貿易賬款外，於2025年8月31日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未償還或同意發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債、債券證、按揭、抵押、融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。董事確認，於2025年8月31日至最後實際可行日期期間，本集團的或然負債及債務並無任何重大變動。

營運資金聲明

董事經適當仔細查詢後認為，經考慮本集團目前可用的財務資源(包括內部產生的資金、可用銀行融資及出售事項的影響)，如無不可預見情況，本集團有充足營運資金滿足其於本通函日期起未來至少十二個月的一般業務需求。

本集團的財務及經營前景

展望下半年，在當前全球不確定性加劇和國內市場持續失衡的背景下，市況仍將面臨嚴峻挑戰。儘管中國經濟保持穩定增長，決策者亦繼續推行扶持措施以提振經濟，但商業信心仍然低迷，加上房地產市場持續整合和緊張的地緣政治局勢，下行風險未見緩解。

面對利率高企、房地產市場疲弱衝擊著私營機構對建築服務的需求、材料價格波動、熟練工人短缺及勞動力老化、以及政府財政赤字等多重挑戰，預期香港建造業在2025年將繼續放緩。然而，行業仍受惠於持續進行的公共基礎設施和住房項目，包括旨在於未來十年內創造新經濟增長引擎的北部都會區發展計劃。公營部門支出和大型項目仍是最大動力，而私營機構活動預計在中短期內將持續受壓。雖然行業仍維持審慎樂觀的前景，但在反覆變化的環境中，強化應變能力成為不可或缺的關鍵。

本公司憑藉其卓越的往績和穩健的表現，將繼續執行既定策略以維持強大的競爭優勢。面對當前競爭激烈、日益複雜且嚴峻的環境，審慎理財、現金流管理和健全的項目管理比以往更加逼切。我們已實施一系列成本節約舉措，旨在推動可持續的營運效率，和增強財務韌性。這些措施包括精簡公司架構和人力資源，利用數碼化工具和自動化技術完善工作流

程，以及在各業務及部門實施嚴格的預算控制和縝密的支出審查。我們亦更審慎管控風險和價格波動，並增強供應鏈管理。這些針對性的措施旨在降低成本、提高營運效率和實施更敏捷的管理，使本集團能夠應對市場波動，在中短期內提升整體盈利能力。

我們對建築業務的可持續發展保持審慎樂觀。本公司在香港經營的市場領域預計將進一步增長。陸續推出的公營房屋和基礎設施新工程、樓宇維修定期合約、以及持續為機構和商業客戶進行的裝修及改善工程，將為本集團在未來幾年帶來亮麗的商機。

隨著消費偏好的多變，加上科技正在重塑購物體驗，本集團於內地的房地產業務正進行重大轉型。為此，我們將採取多元化的策略，提供更優質的沉浸式零售體驗，從而提升租賃表現，並繼續建設當地的社區。鑒於市場格局的變化，本集團將保持警惕，定期審視並調整策略，以確保我們能夠持續回應客戶不斷演進的需求，長遠提升我們的資產價值。

責任聲明

本通函乃遵照上市規則的規定提供有關本集團的資料。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。

證券權益披露

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			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		
羅康瑞先生（「羅先生」）	—	312,000 (附註2)	236,309,000 (附註3)	236,621,000	63.37
李進港先生（「李先生」）	20,000	—	—	20,000	0.00
羅俊誠先生 （「羅俊誠先生」）	—	—	236,309,000 (附註3)	236,309,000	63.29
羅寶瑜女士（「羅女士」）	—	—	236,309,000 (附註3)	236,309,000	63.29

附註：

- 按於最後實際可行日期的已發行股份373,346,164股計算。
- 該等股份由羅先生的配偶朱玲玲女士（「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。

3. 該等股份由SOCL實益擁有，而SOCL由Bosrich Unit Trust持有。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的成立人且羅先生、羅女士及羅俊誠先生均為全權信託受益人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生、羅女士及羅俊誠先生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			佔已發行股份的	
		個人權益	家族權益	其他權益	合計	概約百分比 (附註1)
羅先生	瑞安房地產有限公司 (「瑞安房地產」)	—	1,849,521 (附註2)	4,511,756,251 (附註3)	4,513,605,772	56.22
李先生	瑞安房地產	81,333	—	—	81,333	0.00
羅俊誠先生	瑞安房地產	—	—	4,511,756,251 (附註3)	4,511,756,251	56.20
羅女士	瑞安房地產	—	—	4,511,756,251 (附註3)	4,511,756,251	56.20

附註：

- 按於最後實際可行日期瑞安房地產的已發行股份8,027,265,324股計算。
- 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。
- 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2,756,414,318股股份、1,725,493,996股股份、29,847,937股股份，瑞安地產為瑞安投資的全資附屬公司，而瑞安投資為SOCL的間接全資附屬公司。NRI為本公司的全資附屬公司，而本公司由SOFCL持有63.29%的權益。SOCL由Bosrich Unit Trust持有。Bosrich Unit Trust的單位為全權信託財產，而羅先生乃該全權信託的成立人且羅先生、羅女士及羅俊誠先生均為全權信託受益人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生、羅女士及羅俊誠先生均被視為擁有該等股份的權益。

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)的任何股份、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
羅俊誠先生	SOCL	董事
羅女士	SOCL	董事

訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團任何成員公司概無任何尚未了結或對其構成威脅的重大訴訟或索償要求。

重大合約

於最後實際可行日期，除買賣協議外，本集團成員公司於緊接本通函刊發日期前兩年內概無訂立重大或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立者）。

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) 羅先生為瑞安房地產的董事及控股股東，而該公司透過其附屬公司主要於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) 羅女士為瑞安房地產的董事，而該公司透過其附屬公司主要於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條所界定的控股股東而須予披露）。

董事於資產中的權益

本公司（作為承租方）與瑞安集團管理有限公司（為SOCL（如上文所述羅先生、羅女士及羅俊誠先生於最後實際可行日期被視為於當中擁有權益）的附屬公司）（作為出租方）就Shui On Centre Company Limited（為SOCL的附屬公司）在瑞安中心的若干辦公室空間存在若干租賃，截至2025年8月31日止八個月期間相關租金及管理費總額約為港幣90萬元。

除上文披露者外，自2024年12月31日（即本公司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本集團任何成員公司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。

董事於合約或安排中的權益

除本公司2024年年報董事會報告「持續關連交易」一節披露的合約外，概無董事於由本集團任何成員公司訂立、於最後實際可行日期仍存續且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

董事服務合約

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任何不可於一年內屆滿或本集團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約。

一般事項

- (1) 本公司的秘書為鄭家恒先生，彼為特許秘書、公司治理師，並為香港公司治理公會及特許公司治理公會的會員。

- (2) 本公司的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。本公司的總辦事處及主要營業地點位於香港港灣道6-8號瑞安中心34樓。
- (3) 本公司在香港的股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (4) 本通函的中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

展示文件

買 賣 協 議 副 本 將 自 本 通 函 日 期 起 至 其 後 1 4 日 登 載 於 聯 交 所 網 站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.socam.com>)。