

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
收購香港物業管理業務

及

持續關連交易
提供瑞安中心物業管理服務

收購香港物業管理業務

董事會宣佈，於2019年4月18日，買方(為本公司的直接全資附屬公司)與賣方(為SOCL的間接全資附屬公司)訂立買賣協議，據此，買方同意收購而賣方同意出售銷售股份(為瑞安物業管理服務的全部已發行股本)，代價為35,000,000港元。

瑞安物業管理服務主要透過其全資附屬公司瑞安物業管理於香港提供物業管理服務。

賣方為本公司控股股東SOCL的間接全資附屬公司，故為本公司的關連人士。因此，收購事項根據上市規則第14A章構成本公司一項關連交易。

由於代價超過3,000,000港元，而就收購事項按上市規則第14.07條計算出的所有適用百分比率均低於5%，本公司根據上市規則第14A.76條須遵守申報及公佈的規定，惟獲豁免遵守刊發通函(包括取得獨立財務意見)及股東批准的規定。

提供瑞安中心物業管理服務

現時瑞安物業管理(於本公佈刊發日期為SOCL的間接全資附屬公司)根據物業管理服務協議向瑞安中心物業管理(為SOCL的間接全資附屬公司)提供瑞安中心物業管理服務。

受限於及待收購完成後，目標集團的成員公司(包括瑞安物業管理服務及瑞安物業管理)將成為本公司的間接全資附屬公司。在上市規則第14A章下，於收購完成後瑞安物業管理根據物業管理服務協議繼續向瑞安中心物業管理提供瑞安中心物業管理服務將成為本公司一項持續關連交易。根據上市規則第14A.60條，本公司須就該持續關連交易遵守年度審核及披露的規定。於物業管理服務協議獲續期或其條款予以修訂時，本公司須根據上市規則第14A章遵守所有關連交易的規定(如適用)。

收購香港物業管理業務

董事會宣佈，於2019年4月18日，買方(為本公司的直接全資附屬公司)就收購事項訂立買賣協議。

買賣協議

日期

2019年4月18日

訂約方

- (1) 買方：浪佳有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
- (2) 賣方：瑞安投資有限公司，為 SOCL 的間接全資附屬公司，持有瑞安物業管理服務的全部已發行股本

SOCL 為本公司的控股股東及關連人士，其由 Bosrich Unit Trust 持有，Bosrich Unit Trust 的單位則由一全權信託擁有，而羅先生（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）均為全權信託受益人。

有關事項

根據買賣協議，買方同意收購而賣方同意出售沒帶有任何產權負擔的銷售股份（為瑞安物業管理服務的全部已發行股本）。

瑞安物業管理服務主要透過其全資附屬公司瑞安物業管理於香港提供物業管理服務。

代價

根據買賣協議的條款，代價為 35,000,000 港元，須按下列方式以現金向賣方支付：

- (i) 於簽訂買賣協議時支付 3,500,000 港元；及
- (ii) 於收購完成時支付代價的餘額。

代價乃買方與賣方經公平磋商並已考慮（其中包括）：(i) 由目標集團所管理的現有物業管理合約組合，其將帶來穩定的收入及現金流；(ii) 於進行收購事項後可達致的預期協同效應；(iii) 目標集團的資產淨值；及 (iv) 香港物業管理市場的未來業務前景各方面後而釐定。本集團擬以其內部資源及可動用的銀行貸款為收購事項提供資金。

條件

收購完成須待下列條件獲達成或獲買方豁免後，方會進行：

- (a) 於收購完成日期或之前目標集團的業務、營運、資產、狀況(財務、貿易或其他方面)、溢利或前景並無發生重大不利變動；及
- (b) 賣方於買賣協議中提供的保證在各方面均屬真實、準確及無誤導成份。

倘任何條件(不曾獲買方豁免)於收購完成時未獲達成，則買方可通知賣方終止買賣協議。

收購完成

收購完成將於買賣協議日期起計14個營業日內(即於2019年5月10日或之前)或於買方與賣方可書面協定的其他日期進行。收購完成後，目標集團的成員公司(即瑞安物業管理服務及瑞安物業管理)將成為本公司的間接全資附屬公司，而其業績、資產及負債將綜合至本集團的財務報表。

有關目標集團的財務資料

下列為目標集團截至2017年12月31日及2018年12月31日止兩個年度的未經審核綜合業績：

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
	百萬港元	百萬港元
純利(除稅及非經常性項目前)	2.34	3.95
純利(除稅及非經常性項目後)	1.94	3.32

目標集團於2018年12月31日的未經審核綜合資產淨值約為20,110,000港元。

按目標集團的財務資料，瑞安物業管理於截至2017年12月31日及2018年12月31日止年度就共用若干行政管理及其他服務支付予SOCL集團的管理費用分別約為4,240,000港元及4,320,000港元。收購完成後，將不需要共用該等行政管理及其他服務，SOCL集團因而將不再向瑞安物業管理收取此類管理費用。作為說明用途及假設剔除由SOCL集團向瑞安物業管理收取的管理費用，目標集團截至2017年12月31日及2018年12月31日止兩個年度的經調整未經審核綜合業績為如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
	百萬港元	百萬港元
經調整純利(除稅及非經常性項目前)	6.66	8.19
經調整純利(除稅及非經常性項目後)	6.26	7.56

提供瑞安中心物業管理服務

瑞安物業管理一直就瑞安中心的管理及維修向瑞安中心物業管理提供服務(「瑞安中心物業管理服務」)，且雙方於2019年3月16日就此訂立物業管理服務協議以載列相關條款。

物業管理服務協議

日期

2019年3月16日

訂約方

- (1) 瑞安中心物業管理，為SOCL的間接全資附屬公司及於瑞安中心的公契下的管理公司
- (2) 瑞安物業管理，於本公佈刊發日期為SOCL的間接全資附屬公司

條款

根據物業管理服務協議，瑞安物業管理將繼續向瑞安中心物業管理提供瑞安中心物業管理服務，期限自2019年3月16日起至2021年12月31日或直至瑞安中心物業管理根據公契就提供相關服務的委聘終止(以較早者為準)為止，年度酬金相等於公契下瑞安中心物業管理的酬金的同等金額。

根據公契，瑞安中心物業管理的年度酬金應為以下各項的總額：(i)於有關財政年度根據公契所載條文就管理瑞安中心而計算出的預算開支(「管理開支」)的12%；及(ii)瑞安中心物業管理根據公契條文就填補管理開支不足所要求的任何額外金額的12%。

該等酬金乃經參考香港可資比較物業的物業管理費的市場水平並計及提供瑞安中心物業管理服務所涉及的工作量及成本後而釐定。

過往交易金額

截至2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日止三個財政年度，瑞安中心物業管理就提供瑞安中心物業管理服務向瑞安物業管理所支付的酬金分別約為5,630,000港元、5,540,000港元及6,140,000港元。

年度上限

預期由收購完成之日起至2019年12月31日期間以及截止2020年12月31日及2021年12月31日止年度，瑞安中心物業管理根據物業管理服務協議應支付予瑞安物業管理的酬金將分別不會超過4,800,000港元、7,100,000港元及7,500,000港元。

上述上限乃經參考以下因素後而釐定：

- (a) 截至2018年12月31日止三個財政年度瑞安物業管理就提供瑞安中心物業管理服務獲瑞安中心物業管理支付的酬金金額；及

(b) 截至2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日止期間／年度瑞安中心的估計管理開支。

進行交易的理由及裨益

本集團一直積極物色有利於其長期發展的投資機會。本集團認為，收購事項將為本集團提供擴闊其收入來源的機會。鑑於目標集團的業務(包括物業管理服務協議下產生的業務)性質，目標集團將為本集團帶來穩定的收入來源及現金流。如上文「有關目標集團的財務資料」一節所載，截至2018年12月31日止年度，目標集團的經調整純利(除稅及非經常性項目後)約為6,260,000港元，年度回報約佔代價3,500,000港元的17.89%。

董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議及物業管理服務協議的條款屬公平合理，且其項下的交易乃按一般商業條款訂立，並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

賣方為本公司控股股東SOCL的間接全資附屬公司，故為本公司的關連人士。因此，收購事項根據上市規則第14A章構成本公司一項關連交易。

由於代價超過3,000,000港元，而就收購事項按上市規則第14.07條計算出的所有適用百分比率均低於5%，本公司根據上市規則第14A.76條須遵守申報及公佈的規定，惟獲豁免遵守刊發通函(包括取得獨立財務意見)及股東批准的規定。

鑑於羅先生及羅女士於SOCL的權益(如上文「買賣協議－訂約方」一節所載)而於收購事項中被視為擁有重大權益，彼等已於批准收購事項的相關董事會決議案放棄投票。

受限於及待收購完成後，目標集團的成員公司(包括瑞安物業管理服務及瑞安物業管理)將成為本公司的間接全資附屬公司。在上市規則第14A章下，於收購完成後瑞安物業管理根據物業管理服務協議繼續向瑞安中心物業管理提供瑞安中心物業管理服務將成為本公司一項持續關連交易。根據上市規則第14A.60條，本公司須就該持續關連交易遵守年度審核及披露的規定。於物業管理服務協議獲續期或其條款予以修訂時，本公司須根據上市規則第14A章遵守所有關連交易的規定(如適用)。

一般資料

本集團主要於中國從事房地產開發及投資、資產管理業務、於香港從事房地產投資以及於香港及澳門從事建築業務。

買方為本公司的直接全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

賣方為SOCL的間接全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

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：

「收購事項」 指 根據買賣協議收購銷售股份；

「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)；

「收購完成」	指	根據買賣協議的條款完成收購事項；
「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；
「代價」	指	收購事項的代價，即 35,000,000 港元；
「董事」	指	本公司董事；
「公契」	指	Shui On Centre Company Limited (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；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「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；
「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；
「管理開支」	指	具有本公佈「物業管理服務協議－條款」一節所賦予該詞的涵義；
「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；

「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)；
「物業管理服務協議」	指	瑞安中心物業管理與瑞安物業管理於2019年3月16日就瑞安物業管理向瑞安中心物業管理提供瑞安中心物業管理服務而訂立的協議；
「買方」	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；
「買賣協議」	指	買方與賣方於2019年4月18日就收購事項訂立的買賣協議；
「銷售股份」	指	瑞安物業管理服務兩股普通股，為瑞安物業管理服務的全部已發行股本；
「瑞安中心」	指	一幢位於香港港灣道6-8號的商業大廈；
「瑞安中心物業管理服務」	指	具有本公佈「提供瑞安中心物業管理服務」一節所賦予該詞的涵義；
「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；
「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及公契下的管理公司；

「瑞安物業管理」	指	瑞安物業管理有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為瑞安物業管理服務的直接全資附屬公司；
「瑞安物業管理服務」	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，於本公佈刊發日期為SOCL的間接全資附屬公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標集團」	指	瑞安物業管理服務及瑞安物業管理的統稱；
「賣方」	指	瑞安投資有限公司，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；及
「%」	指	百分比。

承董事會命
瑞安建業有限公司
執行董事、行政總裁兼財務總裁
黃月良

香港，2019年4月18日

於本公佈刊發日期，執行董事為羅康瑞先生及黃月良先生；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