

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)

主要交易
出售一間附屬公司

買賣協議

董事會宣佈，於2025年9月8日，賣方(為本公司的直接全資附屬公司)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以代價港幣1億元(可予調整)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。

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。

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。

於本公佈日期，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，彼為於本公佈日期擁有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。

根據上市規則第14.41(a)條，一份載有出售事項進一步資料及上市規則規定之其他資料的通函須於本公佈刊發後15個營業日內寄發予股東。

成交須待本公佈「買賣協議 — 先決條件」一段所載買賣協議項下的先決條件獲達成及／或豁免後，方可作實。因此，出售事項不一定會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣股份時，務請審慎行事。

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。

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。

於本公佈日期，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。

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。

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

代價乃由訂約方參考(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(經作出扣除任何非經常收支及賣方與買方約定的任何項目之調整)；(b)目標集團經調整合併淨溢利6.5倍的市盈率(「**市盈率**」)；及(c)目標集團於成交日的預測合併資產淨值後公平磋商釐定，目前估計為港幣3,500萬元。

董事會於採納6.5倍的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；及
- (b) 訂約方已識別四家規模相當且主營業務與目標集團相若的公司，並發現可資比較公司的市盈率介於3.7倍至8.8倍。

對代價的調整

(a) 基於合併資產淨值作出調整

倘根據成交日經審計財務報表計算的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。

倘根據成交日經審計財務報表計算的合併資產淨值小於港幣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。

(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：

調減金額 = (終止淨收入／港幣3.5億元) × 港幣6,500萬元

(c) 有關瑞安中心合同之調整

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但整個服務期的合同總額不足港幣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，計算方式如下：

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

「瑞安中心服務合同金額」指根據買賣協議約定條款並按最長60個月服務期計算的於屆滿後重續的瑞安中心合同服務總金額。

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」)。

(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，包括退還人民幣預付款、按買賣協議支付有關瑞安中心合同之調整、賣方履行其成交責任及若干成交後責任。

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。截至本公佈日期，目標公司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。

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

截至本公佈日期，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(參考(a)目標公司全部已發行股本相關的代價港幣1億元與(b)目標集團於成交日的預測賬面值及出售事項的估計相關交易成本、稅費及開支之間的差額計算)。上述出售事項淨收益乃按截至本公佈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。

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的條款為一般商業條款，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。截至本公佈日期，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。

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。

於本公佈日期，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，彼為於本公佈日期擁有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。

根據上市規則第14.41(a)條，一份載有出售事項進一步資料及上市規則規定之其他資料的通函須於本公佈刊發後15個營業日內寄發予股東。

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：

「成交日經審計財務報表」	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計財務報表
「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	本公佈「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
「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
「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
「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
「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
「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
「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，於本公佈日期為本公司的間接全資附屬公司
「訂約方」	指	賣方，本公司，買方及買方擔保人
「中國」	指	中華人民共和國(惟就本公佈而言，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)買方最終控制人劉迎先生的統稱，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
「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 位於香港灣仔港灣道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，於本公佈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

於本公佈中，除非文意另有所指，「關連人士」、「百分比率」及「附屬公司」應具有上市規則賦予該等詞彙的涵義。

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9月8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