

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

重續租約

續約函件

租戶（即本公司及德基，為本公司的間接非全資附屬公司）根據現有租約（將於 2024 年 4 月 30 日屆滿）一直向業主租賃該等物業為本集團寫字樓作業務營運。

於 2024 年 3 月 22 日，租戶接納了由業主發出的續約函件以重續現有租約。續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」，本集團按續約函件重續現有租約須於其綜合財務狀況表確認有關使用權資產價值，而這根據上市規則將被視為本集團一項資產收購。在續約函件下將獲本集團確認的使用權資產價值估計約為 20,300,000 港元（未經審核）。

由於就本集團在續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%，接納續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。

續約函件

租戶（即本公司及德基，為本公司的間接非全資附屬公司）根據現有租約（將於2024年4月30日屆滿）一直向業主租賃下列物業（「該等物業」）為本集團寫字樓作業務營運：

- (1) 新九龍廣場 10 樓 1001 室及 1002 室（「1001-1002 室」）
- (2) 新九龍廣場 10 樓 1006 室（「1006 室」）
- (3) 新九龍廣場 11 樓 1101 室及 1102 室（「1101-1102 室」）
- (4) 新九龍廣場 12 樓 1210 室（「1210 室」）
- (5) 新九龍廣場 13 樓全層（「13 樓全層」）
- (6) 新九龍廣場 12 樓 1211 室及 1212 室（「1211-1212 室」）
- (7) 新九龍廣場 12 樓 1205 室及 1206 室（「1205-1206 室」）
- (8) 新九龍廣場 12 樓 1207 室（「1207 室」）

於2024年3月22日，本公司或德基（作為租戶）接納了由業主發出的相關續約函件重續現有租約。續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。

各續約函件的主要條款概述如下：

物業	租戶	租期	月租 ^(c) 港元
(1) 1001-1002 室	本公司	由 2024 年 5 月 1 日至 2025 年 4 月 30 日（首尾兩天包括在內）一年	83,847.00
(2) 1006 室	本公司	由 2024 年 5 月 1 日至 2025 年 4 月 30 日（首尾兩天包括在內）一年	47,595.00
(3) 1101-1102 室 ^(a)	本公司	由 2024 年 5 月 1 日至 2025 年 4 月 30 日（首尾兩天包括在內）一年	86,602.00
(4) 1210 室	本公司	由 2024 年 5 月 1 日至 2026 年 4 月 30 日（首尾兩天包括在內）兩年	68,630.80
(5) 13 樓全層 ^(b)	本公司	由 2024 年 5 月 1 日至 2026 年 4 月 30 日（首尾兩天包括在內）兩年	528,241.00
(6) 1211-1212 室	本公司	由 2024 年 5 月 1 日至 2026 年 4 月 30 日（首尾兩天包括在內）兩年	121,377.70
(7) 1205-1206 室	德基	由 2024 年 5 月 1 日至 2026 年 4 月 30 日（首尾兩天包括在內）兩年	142,839.30
(8) 1207 室	德基	由 2024 年 5 月 1 日至 2026 年 4 月 30 日（首尾兩天包括在內）兩年	48,655.30

附註：

- (a) 獲業主以 3,600 港元的許可費（於接納相關續約函件時支付）授予維持 1101-1102 室現有茶水間的許可，期限與租期相同。

- (b) 獲業主以 7,200 港元的許可費（於接納相關續約函件時支付）授予維持 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) 月租不包括管理費及政府差餉。

此外，根據續約函件：

- 1001-1002 室、1006 室及 1101-1102 室的租約並無免租期；
- 1210 室、13 樓全層、1211-1212 室、1205-1206 室及 1207 室的租約獲授 92 天免租期；及
- 各租戶均有權在租期屆滿前給予六個月事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兩年。

租金的釐定基準

根據續約函件應付的租金乃與業主公平磋商並考慮以下各項後釐定：

- (i) 根據現有租約本集團就該等物業於截至 2023 年 4 月 30 日及 2024 年 4 月 30 日止的 12 個月期間已付或應付的過往租金金額，分別約為 13,000,000 港元及 13,200,000 港元；
- (ii) 面積、用途及地點相若的物業的現時市場租金；
- (iii) 另一業主在鄰近類似物業的租金報價；及
- (iv) 如上文所述重續若干租約所獲授予的免租期。

租戶須按月於每個曆月首日預先支付續約函件下的租金，其將從本集團的內部資源撥付。

重續現有租約的理由及裨益

該等物業已為本集團寫字樓作日常管理及營運超過 30 年。董事會認為重續現有租約（將於 2024 年 4 月 30 日屆滿）可讓本集團 (i) 獲得充足的寫字樓空間；(ii) 避免對其營運造成任何不必要干擾；及 (iii) 避免因搬遷而產生任何額外行政開支。

董事認為續約函件的條款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」，本集團按續約函件重續現有租約須於其綜合財務狀況表確認有關使用權資產價值，而這根據上市規則將被視為本集團一項資產收購。在續約函件下將獲本集團確認的使用權資產價值估計約為 20,300,000 港元（未經審核）。

由於就本集團在續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%，接納續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及保養工程，於香港及中國提供智能樓宇解決方案及物業管理服務，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。

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	本公司或德基（作為租戶）與業主(i)就該等物業（1101 室除外）訂立租期由 2022 年 5 月 1 日起至 2024 年 4 月 30 日止的現有租約；及(ii)就 1101 室訂立租期由 2022 年 10 月 17 日起至 2024 年 4 月 30 日止的現有租約
「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
「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	具本公佈「續約函件」一節內賦予該詞的涵義
「續約函件」	指	由業主於 2024 年 3 月 1 日就重續現有租約所發出的續約函件（或其任何一份），詳情如下： (i) 向本公司（作為租戶）就新九龍廣場 1001-1002 室、1006 室及 1101-1102 室的租約發出的續約函件；

- (ii) 向本公司（作為租戶）就新九龍廣場 1210 室及 13 樓全層的租約發出的續約函件；
- (iii) 向本公司（作為租戶）就新九龍廣場 1211-1212 室的租約發出的續約函件；及
- (iv) 向德基（作為租戶）就新九龍廣場 1205-1206 室及 1207 室的租約發出的續約函件

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「租戶」 指 本公司及德基的統稱

「%」 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，2024 年 3 月 22 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