

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*
SHUI ON CONSTRUCTION AND MATERIALS 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

租賃寫字樓物業

於二零一零年一月二十三日，本公司的全資附屬公司北京瑞安建業與SOCL(本公司的控股股東)的附屬公司上海九海就租賃上海的若干寫字樓物業簽訂中國租約。

由於中國租約項下每年應付租金及管理費在上市規則第14A.10條所載各項適用百分比率不足0.1%，中國租約本身構成本公司獲豁免的持續關連交易。

本集團亦根據香港租約向SOCL的若干附屬公司在香港租用寫字樓物業，而各項香港租約單獨或合併計算時構成本公司獲豁免的持續關連交易。

當中國租約與香港租約合併計算時，則構成須遵守上市規則有關公佈、年度檢討及申報規定的持續關連交易。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個財政年度，該等租約的年度上限分別定為5,000,000港元、6,500,000港元及7,000,000港元。由於就年度上限所計算有關上市規則第14A.10條所載適用百分比率高於0.1%但低於2.5%，該等租約須遵守上市規則第14A章內的公佈、年度檢討及申報規定，但獲豁免獨立股東批准的規定。

瑞安建業有限公司董事會宣佈，本公司的全資附屬公司北京瑞安建業與SOCL(本公司的控股股東)的附屬公司上海九海於二零一零年一月二十三日就租賃上海的若干寫字樓物業簽訂中國租約。

由於就中國租約項下每年應付租金及管理費所計算有關上市規則第14A.10條所載各項適用百分比率不足0.1%，中國租約本身構成本公司獲豁免的持續關連交易。

本集團亦根據香港租約向SOCL的若干附屬公司在香港租用寫字樓物業，而各項香港租約單獨或合併計算時構成本公司獲豁免的持續關連交易。

當中國租約與香港租約合併計算時，則構成須遵守上市規則有關公佈、年度檢討及申報規定的持續關連交易。

該等租約的主要條款

(A) 中國租約

租約的簽訂日期：

二零一零年一月二十三日

訂約方：

(a) 上海九海（作為業主），為SOCL擁有80%權益的附屬公司

(b) 北京瑞安建業（作為租戶），為本公司的全資附屬公司

物業：

中國上海市盧灣區淮海中路333號瑞安廣場23樓01-03A室，總建築樓面面積約為814平方米

租期：

由二零一零年一月十六日至二零一二年三月十五日為期26個月（包括首尾兩日）

租金：

每日每平方米人民幣7.20元，相當於每年人民幣約2,139,000元（約2,431,000港元），於每個曆月首日預付

免租期：

由二零一零年一月十六日至二零一零年三月十五日為期兩個月（包括首尾兩日）

管理費：

每月每平方米人民幣31.00元，相當於每年人民幣約303,000元（約344,000港元），可根據該協議事先發出通知後予以調整

保證金：

將於簽署協議時支付保證金，總額相當於三個月租金及管理費

優先擴租權：

北京瑞安建業享有以同等租金水平(即每天每平方米人民幣7.20元)向上海九海租用該物業同層額外單位03B-05室(總建築樓面面積約為553平方米)的優先擴租權，只要該等單位可供出租並於二零一零年十二月三十一日或之前簽訂額外租約。如該額外租約於二零一一年一月一日或之後簽訂，該等額外單位的租金須由訂約方參考當時市場租金水平進一步磋商議定。

(B) 香港租約

(1) 瑞安建業租約的簽訂日期：

二零零七年五月二十八日(經二零零七年十二月三十一日、二零零八年六月三十日及二零零八年十二月三十一日的補充協議修訂)

訂約方：

(a) 瑞安投資有限公司(作為出租方)，為SOCL的全資附屬公司

(b) 本公司(作為承租方)

物業：

香港港灣道6-8號瑞安中心1樓及34樓的若干辦公室，總建築樓面面積約為1,630平方呎

租期：

由二零零七年六月一日起至二零一零年五月三十一日止為期三年(包括首尾兩日)

租金：

目前每月45,809港元，於每個曆月首日預付

管理費：

目前每月9,828港元，可根據該協議事先發出通知後予以調整

(2) 中華匯租約的簽訂日期：

二零零七年五月三十一日

訂約方：

(a) Shui On Centre Company Limited (作為業主)，為SOCL的附屬公司

(b) 瑞安中華匯地產有限公司 (前稱China Central Properties (BVI) Limited) (作為租戶)，於簽署協議時為本公司的聯營公司，自二零零九年七月起成為本公司的全資附屬公司

物業：

香港港灣道6-8號瑞安中心11樓1101-1102室，總建築樓面面積約為2,443平方呎

租期：

由二零零七年六月一日起至二零一零年五月三十一日止為期三年 (包括首尾兩日)

租金：

每月80,619港元，於每個曆月首日預付

免租期：

由二零零七年六月一日至二零零七年七月三十一日為期兩個月 (包括首尾兩日) 及由二零零九年六月一日至二零零九年六月三十日為期一個月 (包括首尾兩日)

管理費：

目前每月13,998港元，可根據該協議事先發出通知後予以調整

本集團就瑞安建業租約於截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止兩個年度已付租金及管理費總額分別約為471,000港元及668,000港元。

本集團就中華匯租約於二零零九年七月一日至二零零九年十二月三十一日期間已付租金及管理費總額約為568,000港元。中華匯租約擬於二零一零年五月三十一日期滿時予以終止。

上市規則的涵義

SOCL (該等業主的控股公司) 為本公司的控股股東。於本公佈刊發日期，SOCL實益擁有合共181,981,000股股份的權益，約佔本公司已發行股本37.28%。因此，中國租約及香港租約合併後構成本公司不獲豁免的持續關連交易，而在該等租約項下應支付予業主的租賃開支及管理費總額須根據上市規則設定年度上限。

於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個財政年度，根據該等租約應支付予業主的租賃開支及管理費總額預計分別不會超過5,000,000港元、6,500,000港元及7,000,000港元。年度上限乃按照在該等租約項下估計每年應支付予業主的租金及管理費總額而釐定，並假設(其中包括)(i)瑞安建業租約將於期滿時按現有租約的相同條款續訂並維持至二零一二年底；(ii)北京瑞安建業將根據中國租約行使優先擴租權，自二零一零年下半年起租賃額外辦公室單位，以配合其於上海的業務發展。

由於就年度上限所計算有關上市規則第14A.10條所載適用百分比率高於0.1%但低於2.5%，該等租約須遵守上市規則第14A章內的公佈、年度檢討及申報規定，但獲豁免獨立股東批准的規定。

倘若該等租約的條款於續訂時出現重大變動或超出年度上限，本公司將遵守上市規則第14A.36條的規定。

訂立持續關連交易的理由

按該等租約租賃的物業均用作本集團的辦公室。該等租約的條款乃訂約方參考上海及香港附近區域可資比較寫字樓的現行市場租金水平經公平磋商後釐定。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該等租約於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，而該等租約的條款及年度上限屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

一般資料

本集團主要於香港及中國從事房地產開發、資產管理、水泥生產及建築業務。

SOCL的主要業務為控股投資。

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：

「年度上限」	指	本集團根據該等租約於截至二零一二年十二月三十一日止三個財政年度每年應支付予業主的年度最高租金及管理費總額；
「北京瑞安建業」	指	北京瑞安建業房地產顧問有限公司，一家於中國成立的外商獨資企業，為本公司的全資附屬公司；
「董事會」	指	董事會；
「中華匯租約」	指	於二零零七年五月三十一日就租賃香港瑞安中心11樓的若干辦公室單位而訂立的租賃協議；
「本公司」	指	瑞安建業有限公司，一家於百慕達註冊成立的公司，其股份於聯交所上市(股份代號：983)；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港租約」	指	本集團與SOCL的附屬公司訂立的瑞安建業租約及中華匯租約的統稱；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「該等業主」	指	SOCL的附屬公司上海九海、Shui On Centre Company Limited及瑞安投資有限公司的統稱；
「該等租約」	指	中國租約及香港租約的統稱；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國；

「中國租約」	指	北京瑞安建業與上海九海於二零一零年一月二十三日就租賃上海瑞安廣場的辦公室物業而訂立的租賃協議；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「上海九海」	指	上海九海利盟房地產有限公司，為SOCL擁有80%權益的附屬公司；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值1.00港元的股份；
「瑞安建業租約」	指	於二零零七年五月二十八日就分租香港瑞安中心1樓及34樓若干辦公室而訂立的協議，經二零零七年十二月三十一日、二零零八年六月三十日及二零零八年十二月三十一日的補充協議修訂；
「SOCL」	指	Shui On Company Limited，為本公司的控股股東，由本公司主席羅康瑞先生控制的公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「%」	指	百分比。

就本公佈而言及僅供說明用途，人民幣按1.00港元兌人民幣0.88元的匯率換算為港元。這並不表示任何人民幣金額已經或可以按上述匯率或任何其他匯率換算。

承董事會命
瑞安建業有限公司
行政總裁
黃月良先生

香港，二零一零年一月二十三日

於本公佈刊發日期，本公司執行董事為羅康瑞先生、蔡玉強先生、黃月良先生、黃勤道先生及黃福霖先生；本公司的非執行董事為恩萊特教授；而本公司的獨立非執行董事為祁雅理先生、狄利思先生、李凱倫女士、艾爾敦先生、陳棋昌先生及曾國泰先生。

* 僅供識別

網站：www.socam.com