

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

### 租賃商業物業的框架協議

董事會宣佈，於二零一零年五月三十一日，SOCL與本公司訂立框架租賃協議，據此，本集團任何成員公司(作為承租方)可於二零一零年六月一日至二零一二年十二月三十一日止期間內延續、修訂或續訂現有租約或與SOCL集團的任何成員公司(作為出租方)不時就該等物業訂立新租約、分租約及特許租用協議，惟須設定年度上限。該等物業涵蓋所有SOCL集團在香港及中國擁有或租賃的商業物業，包括香港瑞安中心及上海瑞安廣場。

SOCL乃本公司的控股股東。於本公佈刊發日期，SOCL實益擁有合共181,981,000股股份的權益，佔本公司已發行股本約37.24%。因此，SOCL乃本公司的關連人士，而框架租賃協議項下擬進行的交易根據上市規則構成本公司的持續關連交易。由於就年度上限所計算有關上市規則第14A.10條所載的適用百分比率高於0.1%但低於2.5%，框架租賃協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第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。

茲提述有關租賃香港瑞安中心及上海瑞安廣場寫字樓物業的持續關連交易所作出的先前公佈。

董事會宣佈，SOCL與本公司訂立框架租賃協議，據此，本集團任何成員公司(作為承租方)可延續、修訂或續訂現有租約或與SOCL集團的任何成員公司(作為出租方)不時就該等物業訂立新租約、分租約及特許租用協議，以配合本集團未來業務的不時需要。

## 框架租賃協議

日期：二零一零年五月三十一日

訂約方：(1) SOCL

(2) 本公司

年期：由二零一零年六月一日起至二零一二年十二月三十一日止31個月

事項：

框架租賃協議制訂條款框架，據此，本集團任何成員公司(作為承租方)可延續、修訂或續訂現有租約或與SOCL集團的任何成員公司(作為出租方)不時就該等物業訂立新租約、分租約及特許租用協議，即該等租約。該等物業涵蓋所有SOCL集團在香港及中國擁有或租賃的商業物業，包括香港瑞安中心及上海瑞安廣場。

該等租約的主要條款：

- (a) 所有該等租約的條款應按公平原則磋商，並屬公平合理。
- (b) 即使簽訂框架租賃協議，於其生效日期起已具有效力的現有租約的所有條款應仍然全面有效，且現有租約條款的任何續訂或修訂應遵守框架租賃協議的條款。
- (c) 本集團根據該等租約應向SOCL集團支付的租金及管理費將由SOCL集團與本集團參考當時市況及於該等物業附近的同類物業租金水平釐定。
- (d) 該等租約(包括相關租約、分租約或特許租用協議的續訂選擇權(如有))的租期應於框架租賃協議屆滿日期或之前屆滿。
- (e) 本集團根據所有該等租約應向SOCL集團支付的年度租金及管理費總額應在年度上限的限額以內。

年度上限：

有關該等租約的年度上限載列如下：

	截至十二月三十一日止年度的年度上限		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
香港租約	2,000,000港元	1,000,000港元	1,000,000港元
中國租約	人民幣2,500,000元	人民幣5,000,000元	人民幣7,000,000元

### 訂立交易的理由

於二零零七年五月至二零一零年一月期間，SOCL集團若干成員公司與本集團若干成員公司訂立現有租約，以租賃或分租位於香港瑞安中心及上海瑞安廣場數項商業物業予該等本集團成員公司。現有租約的詳情已載列於先前公佈內。

現有租約當中兩項有關香港瑞安中心的租約將於二零一零年五月三十一日屆滿，而本集團擬續訂兩者。本集團亦預計將會延續餘下有關上海瑞安廣場的現有租約，並可能於其屆滿時續訂有關租約，亦可能進一步就該等物業另訂新租約、分租約及特許租用協議，以配合本集團未來業務的不時需要。因此，SOCL集團與本集團訂立框架租賃協議，以制訂條款框架，彼等可據此延續或續訂現有租約、修訂現有租約的條款，及就該等物業訂立新租約、分租約及特許租用協議。

年度上限乃參照本集團分別在香港租約及中國租約下估計每年應支付予SOCL集團的租金及管理費總額而釐定，並已考慮到由二零一零年六月一日起至二零一二年十二月三十一日止31個月期間本集團向SOCL集團租賃該等物業的面積將可能有所增加。

董事(包括獨立非執行董事)認為，框架租賃協議項下擬進行的該等租約預期將於本集團一般及日常業務過程中訂立，而框架租賃協議(連同年度上限)則經過訂約方以公平原則磋商後按正常商業條款訂立，框架租賃協議項下擬訂立的該等租約的條款(連同年度上限)屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

SOCL乃本公司的控股股東。於本公佈刊發日期，SOCL實益擁有合共181,981,000股股份的權益，佔本公司已發行股本約37.24%。因此，SOCL乃本公司的關連人士，而框架租賃協議項下擬進行的交易根據上市規則構成本公司的持續關連交易。由於就年度上限所計算有關上市規則第14A.10條所載的適用百分比率高於0.1%但低於2.5%，框架租賃協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第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。

## 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	本集團根據框架租賃協議就截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度應支付予SOCL集團的最高年度租金及管理費總額（取代先前公佈所載的年度上限）；
「聯繫人」、 「關連人士」、 「附屬公司」	指	各具上市規則所賦予的涵義；
「董事會」	指	董事會；
「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，其股份於聯交所主板上市（股份代號：983）；
「董事」	指	本公司董事；

- 「現有租約」 指 本集團若干成員公司與SOCL集團若干成員公司訂立的下列租約或分租約的統稱(或個別有關租約)，其詳情已載列於先前公佈內：
- (a) 於二零零七年五月二十八日就分租香港港灣道6-8號瑞安中心1樓及34樓的若干辦公室面積而訂立的租賃協議(經有關補充協議修訂)，租期三年，自二零零七年六月一日起至二零一零年五月三十一日止屆滿(將按照框架租賃協議規範下的條款續訂)；
  - (b) 於二零零七年五月三十一日就租賃香港港灣道6-8號瑞安中心11樓的若干辦公室單位而訂立的租賃協議，租期三年，自二零零七年六月一日起至二零一零年五月三十一日止屆滿(將按照框架租賃協議規範下的條款每月續訂，直至另行協定)；及
  - (c) 於二零一零年一月二十三日就租賃中國上海市盧灣區淮海中路333號瑞安廣場23樓的若干辦公室單位而訂立的租賃協議(經不時修訂或補充)，租期26個月，自二零一零年一月十六日起至二零一二年三月十五日止屆滿；並附帶優先擴租權，可租賃瑞安廣場同一樓層的若干額外辦公室單位；

「本集團」 指 本公司及其不時的附屬公司；

「香港租約」	指	有關香港瑞安中心的現有租約及其任何續訂或修訂，以及本集團成員公司與SOCL集團成員公司根據框架租賃協議就其他在香港的該等物業不時訂立或續訂的其他租約、分租約及特許租用協議的統稱；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「框架租賃協議」	指	SOCL與本公司於二零一零年五月三十一日就本集團向SOCL集團租賃、分租及特許使用該等物業而訂立的協議；
「該等租約」	指	香港租約及中國租約的統稱；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國，及就本公佈而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區，以及台灣；
「中國租約」	指	有關上海瑞安廣場的現有租約及其任何續訂或修訂，以及本集團成員公司與SOCL集團成員公司根據框架租賃協議就其他在中國的該等物業不時訂立或續訂的其他租約、分租約及特許租用協議的統稱；
「先前公佈」	指	本公司就租賃香港瑞安中心及上海瑞安廣場寫字樓物業的持續關連交易於二零一零年一月二十三日刊發的公佈；
「該等物業」	指	SOCL集團在香港及中國擁有或租賃的商業物業；

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值1.00港元的股份；
「SOCL」	指	Shui On Company Limited，於本公司已發行股本擁有約37.24%權益的控股股東；
「SOCL集團」	指	SOCL及其不時的附屬公司及聯繫人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「%」	指	百分比。

承董事會命  
瑞安建業有限公司  
行政總裁  
黃勤道

香港，二零一零年五月三十一日

於本公佈刊發日期，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；而獨立非執行董事為狄利思先生、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

網址：[www.socam.com](http://www.socam.com)