

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，概不對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。



瑞安房地產  
SHUI ON LAND

**Shui On Land Limited**  
**瑞安房地產有限公司\***

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

(股份代號：272)

有關智能設施優化工程  
框架協議  
之持續關連交易

獨立財務顧問



### 持續關連交易

董事會欣然宣佈，於二零二三年三月三十一日，瑞安建業與瑞安房地產訂立框架協議，內容有關瑞安建業集團成員公司向瑞安房地產集團成員公司提供智能設施優化工程。

### 上市規則之涵義

SOCL為瑞安建業及瑞安房地產的控股股東。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生(為瑞安建業及瑞安房地產執行董事兼主席)乃該全權信託的成立人且彼及羅女士(為瑞安建業非執行董事、瑞安房地產執行董事及羅先生的女兒)均為全權信託受益人。

基於上文所述，瑞安建業(為羅先生及羅女士之聯繫人)為瑞安房地產之關連人士。因此，訂立框架協議及其項下擬進行之交易根據上市規則第14A章構成瑞安房地產之持續關連交易。

由於就最高年度上限計算的一個或多個適用百分比率超過0.1%但少於5%，該等持續關連交易須遵守上市規則第14A章項下申報、公佈及年度審閱之規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

## 緒言

董事會欣然宣佈，瑞安建業與瑞安房地產訂立框架協議。

## 框架協議之主要條款

### 日期

二零二三年三月三十一日

### 訂約方

- (i) 瑞安建業；及
- (ii) 瑞安房地產。

## 智能設施優化工程

根據框架協議，瑞安建業集團成員公司須就瑞安房地產集團成員公司於中國的物業發展項目向瑞安房地產集團成員公司提供以下工程及／或服務(統稱「智能設施優化工程」)：

- (a) 建造工程，涉及智能設施及設備的安裝、樓宇管理的實施，以及相關硬件及軟件系統的安裝、更新及維修以提高能源消耗及設施管理的效益；
- (b) 節能服務，以確保(a)段所述工程的結果符合指定目標里程；及
- (c) 有關該等已安裝的智能設施及設備的售後服務／保養服務，為期不超過五(5)年。

## 期限

自二零二三年三月三十一日起計至二零二八年十二月三十一日(包括首尾兩日)為止。

## 對價及定價政策

瑞安房地產集團成員公司就瑞安建業集團成員公司根據特定合約提供智能設施優化工程應付瑞安建業集團成員公司的費用，應由瑞安建業集團及瑞安房地產集團相關成員公司按以下基準以公平合理方式進行公平磋商後釐定：

(a) 就智能設施建造工程而言：

費用應按成本加成基準另加8%至15%利潤率釐定，具體視乎以下因素而定：包括但不限於項目的複雜程度、所需勞工、待安裝智能設施及設備以及所需材料的成本、瑞安建業集團相關成員公司向獨立第三方提供類似建造工程的現行市價及預測通脹率。

(b) 就附帶節能服務的建造工程而言：

瑞安建業集團及瑞安房地產集團相關成員公司應設定經瑞安建業集團成員公司向瑞安房地產集團成員公司提供節能服務後將達至的目標年度節能金額（「**目標年度節能金額**」），該金額乃根據（其中包括）現有設施及設備的性能及狀況、原有作業模式及習慣、能源消耗的過往記錄、作業時間及頻率、電腦模擬計算的潛在節能金額、天氣和氣候等外部因素、能源消耗單價計算及釐定。

實際年度節能金額（「**實際年度節能金額**」）乃由瑞安建業集團及瑞安房地產集團相關成員公司協定的能源消耗基準數字與實際能源消耗之間的差額，乘以計算目標年度節能金額時採用的相同能源消耗單價得出。

瑞安建業集團及瑞安房地產集團相關成員公司應於節能效益分享期（「**節能效益分享期**」）按相關特定合約訂明的節能效益分享比率分佔實際年度節能金額。

瑞安建業的分享比率及瑞安房地產的分享比率須因應（其中包括）過往能源消耗記錄、涉及的建造成本及目標節能率在不同年份而有所不同。

瑞安房地產集團成員公司應付瑞安建業集團成員公司的費用應按實際年度節能金額乘以瑞安建業的分享比率計算。在實際年度節能金額未達到目標年度節能金額的情況下，瑞安房地產集團成員公司應付瑞安建業集團成員公司的費用應按實際年度節能金額減瑞安房地產的最低分享金額計算，惟前提是實際年度節能金額必須高於瑞安房地產的最低分享金額。

(c) 就售後服務／保養服務而言：

服務費乃經參考瑞安建業集團相關成員公司向獨立第三方提供類似服務收取的現行市價以及預測通脹率後，按成本加成基準另加4%至6%利潤率釐定。

### 支付條款

經計及以下因素，各特定合約的支付條款及支付期不得超過五(5)年：

- (a) 智能設施優化工程的範圍及規模；
- (b) 於特定期間及／或不同階段將達成的目標；
- (c) 目標年度節能金額及節能效益分享比率；及
- (d) 售後服務期限及保養期。

就提供智能設施優化工程的費用應按照特定合約項下的條款結算。

### 終止

倘發生(其中包括)下列情況，框架協議可隨時由瑞安房地產或瑞安建業向另一方發出三十(30)日書面通知終止：(a) 另一方持續或嚴重違反框架協議的任何條文；(b) 產權負擔人接管或接管人獲委任接管另一方的任何財產或資產；(c) 另一方與其債權人訂立任何自願安排或受限於遺產管理令；(d) 另一方進行清盤；或(e) 另一方終止或威脅終止經營業務。

## 建議年度上限及釐定基準

瑞安房地產集團就提供智能設施優化工程應付瑞安建業集團的費用總額的年度上限(含增值稅)(「年度上限」)載列如下：

截至以下日期止年度	年度上限 (人民幣元)
二零二三年十二月三十一日	15,000,000
二零二四年十二月三十一日	15,000,000
二零二五年十二月三十一日	16,000,000
二零二六年十二月三十一日	12,000,000
二零二七年十二月三十一日	10,000,000
二零二八年十二月三十一日	4,000,000

年度上限由瑞安建業與瑞安房地產經計及以下各項後進行公平磋商而釐定：(i)有關智能設施優化工程的歷史交易，截至二零二二年十二月三十一日止年度瑞安房地產支付的相關金額約為人民幣200,000元；(ii)預期特定合約數量；(iii)有關特定合約項下的估計費用，乃經參考智能設施優化工程的預計範圍、複雜程度及規模、類似智能設施優化工程及服務的現行市價以及預測通脹率；及(iv)智能設施優化工程的預期定價結構及支付條款。

倘若超出任何年度上限，瑞安房地產將於必要時另行刊發公佈並將遵守上市規則之規定。

## 獨立財務顧問之意見

根據上市規則第14A.52條，上市發行人的持續關連交易協議的期限不得超過三(3)年，除非特別情況下因為交易的性質而需要有較長的合約期。由於框架協議的期限超過三年，瑞安房地產已委任創富融資解釋為何協議需要有超過三(3)年的期限，並確認協議的期限合乎業內該類協議的一般商業慣例。

於達致其意見時，創富融資根據上市規則第14A.52條已考慮下列因素：

- (i) 框架協議的期限屬合理，原因是其符合瑞安房地產及瑞安建業的長期發展策略；

- (ii) 於聯交所上市的物業發展公司為業務發展及策略考慮目的與關連人士簽訂長期建造工程相關協議並非罕見及不尋常的安排；
- (iii) 在考慮框架協議的期限超過三年是否合乎一般商業慣例時，創富融資已盡最大努力就於聯交所上市的物業發展公司進行的類似交易進行研究。在審閱過程中，其留意到類似交易的協議的期限平均超過三年；及
- (iv) 框架協議的期限乃此類性質交易的一般商業條款，且合乎業內該類協議的一般商業慣例。

經考慮上述因素，創富融資認為框架協議的期限有需要超過三(3)年，且合乎業內該類協議的一般商業慣例。

### 訂立框架協議的理由及裨益

瑞安建業集團主要(其中包括)於香港及澳門從事建築及樓宇保養業務，並於香港及中國提供智能樓宇解決方案。瑞安建業集團已投入資源專門用於提供智能樓宇解決方案及注重相關商業機會。

董事會認為，可持續發展是瑞安房地產集團房地產業務的重要基石，並反映在其「成為卓越可持續城市社區的先鋒」的企業願景中。全球和利益相關方對氣候變化等關鍵議題日益關注及重視，而中國也承諾在二零六零年之前實現碳中和。鑒於此，瑞安房地產集團作為物業發展商，應該在實現此承諾上發揮積極作用。與瑞安房地產的企業願景及可持續發展策略一致，委聘瑞安建業集團提供智能設施優化工程以盡力減少碳排放、提高資產的能源效率及從資產中創造價值。具體而言，瑞安建業集團同意向瑞安房地產集團提供量身定制的服務，且預期潛在成本節約效應或會擴大瑞安房地產股東的回報。

鑒於上文所述，董事(包括獨立非執行董事，但不包括羅先生及羅女士)認為框架協議乃於瑞安房地產集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，且框架協議的條款(包括年度上限)及其項下擬進行之交易屬公平合理，按一般商業條款訂立並符合瑞安房地產及其股東的整體利益。

## 瑞安建業集團之資料

瑞安建業集團主要於香港及澳門從事建築及樓宇保養業務，於香港及中國提供智能樓宇解決方案，於中國從事房地產開發及投資，並於香港及中國提供物業管理服務。

## 瑞安房地產集團之資料

瑞安房地產透過其附屬公司及聯繫人為中國主要物業發展商之一。瑞安房地產集團主要在中國從事開發及再開發、銷售、租賃、管理及持有優質住宅及多用途物業。

## 上市規則之涵義

SOCL為瑞安建業及瑞安房地產的控股股東。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生(為瑞安建業及瑞安房地產執行董事兼主席)乃該全權信託的成立人且彼及羅女士(為瑞安建業非執行董事、瑞安房地產執行董事及羅先生的女兒)均為全權信託受益人。

基於上文所述，瑞安建業(為羅先生及羅女士之聯繫人)為瑞安房地產之關連人士。因此，訂立框架協議及其項下擬進行之交易根據上市規則第14A章構成瑞安房地產之持續關連交易。

由於就最高年度上限計算的一個或多個適用百分比率超過0.1%但少於5%，該等持續關連交易須遵守上市規則第14A章項下申報、公佈及年度審閱之規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

鑒於羅先生及羅女士的上述權益，彼等於框架協議及其項下擬進行之交易均被視為擁有重大利益，且已於瑞安房地產相關董事會決議案放棄投票。

## 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：

「實際年度節能金額」	指	具有本公佈「框架協議之主要條款－對價及定價政策」一節界定的涵義；
「年度上限」	指	具有本公佈「建議年度上限及釐定基準」一節界定的涵義；
「聯繫人」、 「關連人士」、 「控股股東」、 「百分比率」及 「附屬公司」	指	各自具有上市規則賦予該詞之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「董事」	指	瑞安房地產董事；
「節能效益分享期」	指	具有本公佈「框架協議之主要條款－對價及定價政策」一節界定的涵義；
「框架協議」	指	瑞安建業與瑞安房地產訂立之日期為二零二三年三月三十一日之框架協議，內容有關瑞安建業集團成員公司向瑞安房地產集團成員公司提供智能設施優化工程；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「澳門」	指	中國澳門特別行政區；
「羅先生」	指	羅康瑞先生，瑞安建業及瑞安房地產執行董事兼主席；



「羅女士」	指	羅寶瑜女士，瑞安建業非執行董事、瑞安房地產執行董事及羅先生的女兒；
「創富融資」	指	創富融資有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例獲准進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，其已就上市規則第14A.52條而言獲委任為瑞安房地產之獨立財務顧問；
「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)；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「智能設施優化工程」	指	具有本公佈「框架協議之主要條款－智能設施優化工程」一節界定的涵義；
「瑞安建業」	指	瑞安建業有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：983)；
「瑞安建業集團」	指	瑞安建業及其不時之附屬公司；
「瑞安建業的分享比率」	指	瑞安建業集團成員公司根據相關特定合約將分佔的實際年度節能金額之比率；
「SOCL」	指	Shui On Company Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，為瑞安建業及瑞安房地產的控股股東；
「瑞安房地產」	指	瑞安房地產有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：272)；
「瑞安房地產集團」	指	瑞安房地產及其不時之附屬公司；

「瑞安房地產的最低分享金額」	指	瑞安房地產集團相關成員公司有權按照瑞安房地產的分享比率分佔的目標年度節能金額之最低金額；
「瑞安房地產的分享比率」	指	瑞安房地產集團成員公司根據相關特定合約將分佔的實際年度節能金額或目標年度節能金額(視情況而定)之比率；
「特定合約」	指	瑞安建業集團成員公司與瑞安房地產集團成員公司大致上根據框架協議的條款及條件將訂立的特定合約；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標年度節能金額」	指	具有本公佈「框架協議之主要條款—對價及定價政策」一節界定的涵義；
「增值稅」	指	就智能設施優化工程應付費用涉及的適用增值稅；及
「%」	指	百分比。

承董事會命  
瑞安房地產有限公司  
主席  
羅康瑞

香港，二零二三年三月三十一日

於本公佈日期，瑞安房地產之執行董事為羅康瑞先生(主席)、羅寶瑜女士、王穎女士(行政總裁)及孫希灝先生(財務總裁及投資總裁)；以及瑞安房地產之獨立非執行董事為白國禮教授、麥卡錫·羅傑傑博士、邵大衛先生、黎定基先生、沈達理先生、吳雅婷女士及吳港平先生。

\* 僅供識別