

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分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)

截至 2023 年 12 月 31 日止年度業績公佈

財務摘要

		截至12月31日止年度	
		2023年	2022年
營業額	港幣百萬元	8,336	6,307
股東應佔虧損	港幣百萬元	(155)	(232)
每股基本虧損	港幣元	(0.41)	(0.62)
		於12月31日	
		2023年	2022年
資產總值	港幣十億元	9.2	9.1
本公司持有人應佔股本權益	港幣十億元	2.4	2.6
每股資產淨值	港幣元	6.4	7.0
淨負債比率	%	88.9	60.9

主席報告

各位股東：

全球經濟在 2023 年經歷了重重挑戰，在地緣政治局勢緊張、供應鏈中斷、投資者和消費者信心薄弱的環境下，環球經濟增長放緩。而高企的利率亦窒礙經濟擴展，對世界各地大多數企業帶來負面影響。

中國於 2023 年通關帶動經濟發展上揚，國內生產總值達至 5.2% 的增幅。儘管中國積極推動高質量發展並取得穩步進展，內需不足仍是一個關鍵因素，使去年的經濟復甦呈不均衡狀況。

香港連續兩年錄得財政赤字，但隨著後疫情時代活動逐漸復常，本地生產總值重拾增長，公營房屋建屋量亦持續增加。瑞安建業將積極伺機而行，把握機會，回應香港整體經濟發展的需求。

締造穩健收入

集團的營運在年內繼續取得理想成績，總營業額由 2022 年的港幣 63 億元增至港幣 83 億元。香港的建築業務維持充裕的手頭合約，盈利能力穩健，在內地的零售商場租賃表現亦有改善。然而，由於去年金融市場狀況收緊，財務費用淨額大幅增加至港幣 2.12 億元，加上投資物業的公平值減少港幣 1.33 億元，令集團在 2023 年錄得股東應佔虧損港幣 1.55 億元。

市場競爭激烈，大型工程承建商備受合約量波動的風險影響。然而，在公營市場持續不斷的維修保養工程需求下，瑞安建業的樓宇維修保養業務取得穩健的定期合約量，在 2023 年錄得營業額港幣 28 億元。同樣憑藉強大穩固的客戶群，我們的室內裝修及翻新業務在年內錄得營業額港幣 13 億元。這兩項業務的利潤率較高且項目週期相對較短，持續為我們的財務表現帶來重大貢獻。

建造業機遇處處

隨著香港整體經濟逐漸回暖，建造業年內呈現良好的復甦勢頭，建造工程量顯著上升，公營市場建築項目亦穩步推進。香港特區政府致力落實公營房屋供應及「北部都會區」的發展，更是驅動建造業的重要引擎。

縱使市場競爭激烈，瑞安建業手頭合約仍然攀升，繼在 2023 年取得總值港幣 66 億元的新合約，今年首三個月再取得合共港幣 89 億元的新合約。這些成績印證了集團戮力推動建築業務的決心，令業務得以在蓬勃的市場中持續發展。

由發展局推出的「建造業輸入勞工計劃」廣受業界歡迎。瑞安建業於今年 1 月迎接了首批 150 名新成員加入。長遠而言，集團仍然會繼續積極招募和培育年輕人才，以支援高科技和安全智慧工地的高速發展。

突破創新

香港的建造業一直表現強韌，並不斷投放資源於基建設施發展和可持續建築項目。隨着持份者對氣候行動、社會責任和良好企業管治的要求日漸提高，以及對可持續建築的實踐、工人安全、能源效益和減廢方面特別關注，使業界越趨重視環境、社會和管治議題，成為我們業務營運的重要考量。

我們積極推動新的建築技術漸見成果，在採用組裝合成建築(MiC)技術上邁入新里程。繼集團的古洞北項目於年初交付，在錦田的首個全面採用 MiC 的過渡性房屋項目亦已於 2024 年 1 月竣工。位於安達臣道石礦場用地、由香港房屋委員會批出的 MiC 的先導公營房屋項目正在進行，預期於 2025 年落成後，瑞安建業將會完成安裝總共超過 6,860 組件，提供 2,500 個公營房屋單位以及 1,750 個長者安老宿位。憑藉我們在應用 MiC 累積的經驗和能力，將可輔助業務增加未來投標機會，帶來更大優勢。

堅守安全

對瑞安建業而言，在日常營運中，工地安全的重要性高於一切。我們時刻以員工及工人安全為首要考量，透過加強培訓，開發和推動智慧工地安全管理，以提升各項作業安全守則，減少意外發生。集團會繼續仔細審視所有工程隱患，採取多管齊下的行動，真正兌現安全承諾。

應對社會未來需要

採用MiC在香港興建簡約公屋可提升效率，縮短輪候公屋時間，為有實際住房需要的人士提供了具體可行的解決方案。香港特區政府增加土地供應，建造業界亦必須積極配合，以輔助政府在2027/28年前實現建設三萬個簡約公屋單位的計劃。

政府已物色合適土地興建41萬個公營房屋單位。集團憑藉在建造資助房屋方面累積了40年的經驗，冀能利用實力回應政府致力加快房屋建造和供應，應對本港迫切的住屋需求。過去十年，我們亦在設計與建造公立醫院和醫療保健設施方面確認了韌力，將有助集團把握兩個十年醫院發展計劃所帶來的龐大業務發展機會。

聯盟合作開拓商機

我們在秉持往績的同時，亦必須前瞻未來。年內，集團建立多個合作關係以支援業務發展，強化供應鏈令工程項目達至準時交付、符合預算和優質的目標。

集團於3月落實與廣州萬友的合作，為集團的建築項目供應MiC組件，以提高工程效率和產品質素。集團亦夥拍內地一家高科技企業，共同探索在業務營運中應用機器人技術。這些戰略合作關係，擴展建築業務整個週期，為業務創造更大價值。

為提升集團的樓宇維修保養和設施管理業務應對綠色建築的需要，我們於4月落實對 Carnot Innovations (Carnot)的投資。該企業的產品利用人工智能持續節省樓宇營運成本，並提供大數據以優化能源效率，達至理想的減排效果。Carnot 有助加強集團的智能設施管理業務，為客戶提供更適切的節能減碳解決方案。

這些合作進一步鞏固瑞安建業的整個建造價值鏈，體現了集團堅定履行將可持續發展融入業務的承諾。

優化物業資產

於2023年，集團在中國內地的四個商場受三個外圍因素構成考驗，包括後疫情時代消費者行為模式轉變、線上購物大幅飆升以及消費者信心反覆低迷，為業務增添不少阻力。

過去數年，集團將旗下商場策略性重新定位為「趣味社區商場」，並加入綠色元素，透過調整市場行銷和租賃策略以應對市場需求。這個轉型策略成功令業務年內錄得較佳的出租率，更藉着提升顧客體驗帶動人流和租賃收入。然而整體而言，內地的物業組合仍令集團的盈利能力持續受壓，我們正積極整合解決方案，精簡架構和優化綠色營運，強化業務的韌性。

展望

近年瑞安建業在香港和澳門取得的新工程合約數量穩定，手頭合約量突破了集團以往的紀錄，充足的工程量將有助我們未來幾年繼續健康增長。

短期內集團對宏觀經濟環境仍抱持審慎態度。然而我與董事會均對瑞安建業的核心業務模式及經營有充份的信心和把握，一致對業務前景保持樂觀。

如中央政府指出，「香港最大的民心，就是盼望生活變得更好，盼望房子住得更寬敞一些」。這驅使香港特區政府確立全力推進公營房屋發展的決心，加快為有需要市民提供可負擔且適切的居所。儘管本地經濟暫時仍然波動，預期公營市場的建造量在未來數年仍會提量提速不斷增長。瑞安建業在建築業界富有優勢及深厚經驗，加上我們對安全的承擔、對可持續發展的實踐，以及推動創新技術，亦展現了我們的承諾。

建構「北部都會區」這項深遠的計劃，從規劃開展到工程落成需時。然而，當新發展區一旦落成，定當成為大灣區的高科技中心，隨之而來將是對社區和醫療保健設施的需求和計劃。集團過去在承建醫療設施項目和公營房屋的經驗同樣紮實，有助我們進一步尋求更多機遇。

2024年世界各地將舉行重要選舉。受日益複雜的全球地緣政治縈繞，中國將更倚重國內活動以帶動齒輪鞏固增長。隨着中國經濟在陰霾中穩步求進，瑞安建業亦跟許多其他企業一樣，將要敏捷應對不同的考驗和挑戰。因此，我們今年的首要任務是要確保集團穩健及財務健康。

致謝

最後，我向董事會致以衷心謝意，並歡迎去年自夏季上任的三位新任董事—劉炳章先生、王克活先生及陳偉根先生，他們將以豐富的經驗為集團的建築業務及財務方面帶來更多元視野。我亦非常感謝年內離任的獨立非執行董事李凱倫女士及夏達臣先生，他們分別於2008年及2016年加入董事會，為集團貢獻良多。

我亦在此向一直堅定克服挑戰的全體員工致謝。隨著瑞安建業邁入智慧建築的新時代，冀以我們在創新和建築技術的實力，迎接更豐盛的新篇章。集團將全力響應香港特區政府對可負擔房屋的承諾，建構更美好的社區，為香港整體發展作出更大貢獻。

羅康瑞

主席

香港，2024年3月27日

業務回顧

瑞安建業的策略是透過拓展我們的核心業務，為集團注入動能與活力，以取得穩定收益加快發展步伐，達至為股東創造更大價值的目標。受香港公營建築市場蓬勃發展帶動，瑞安建業的建築業務盈利能力得以持續提升。集團的建築項目取得良好進展，令營業額錄得可觀增長，同時維持着穩健的手頭合約。在內地，房地產業務的出租物業在租賃收入和出租率方面都有所改善。

2023年集團的營業額由2022年的港幣63億元顯著上升32.2%至港幣83億元。儘管建築業務持續帶來盈利貢獻，年內集團仍錄得股東應佔淨虧損港幣1.55億元，對比2022年則錄得虧損港幣2.32億元。2023年的虧損主要是由於金融市場狀況收緊令財務費用淨額急增至港幣2.12億元，以及內地投資物業的公平值減少港幣1.33億元所致，相對2022年則分別為港幣1.38億元及港幣1億元。

市場環境

中國自新冠肺炎疫情後於2022年12月起重新全面對外開放，令集團主要營運市場的經濟繼續復甦向好。2023年中國國內生產總值按年升幅持續擴大至5.2%，不但遠高於2022年3.0%的增長，亦實現了中央政府所設定全年5%左右的目標。香港及澳門的本地生產總值均轉跌為升，香港繼2022年錄得3.7%收縮後溫和反彈，於2023年錄得按年實質增長3.2%；澳門則由2022年全年經濟收縮26.8%大幅回升至2023年同比實質增長80.5%，增幅強勁。

在日益複雜的國際形勢下，中國經濟正邁向穩健卻不平均的復甦軌道。2023年，工業生產逐步上揚，社會消費品零售總額攀升，就業情況總體保持穩定，消費物價溫和上漲。然而，進出口仍持續低迷，內需有所回暖但相對疲弱，房地產資產投資亦明顯萎縮。年內，中央政府針對疫後復甦疲軟乏力的情況，推出一系列政策措施，旨在鞏固重整失衡滯後的經濟。

隨着私人消費和訪港旅遊業恢復興旺，拉動香港經濟在2023年重拾增長。而勞動市場狀況有所改善、加上特區政府多管齊下推行各項措施刺激消費意欲，亦對私人消費市場起提振作用。

香港特區政府繼續致力增加公營房屋供應及提升公共衛生基礎設施，以回應社會的殷切需求，同時計劃推展多項基建項目，包括北部都會區及交椅洲人工島，為香港長遠發展奠基。未來數年，香港的公營及私營項目建築總開支預計每年可達港幣3,000億元，將為建造業帶來前所未有的機遇。

澳門方面，受惠於抗疫措施取消後入境旅客數字回升，以及建造投資及本地內需激增，旅遊和博彩業成為推動復甦的主要動力，令澳門的經濟增長理想，升幅亮麗。

企業措施及發展

拓展業務商機

組裝合成建築（MiC）技術不論在公營或私營建築市場的應用日益廣泛，為此瑞安建業一直於粵港澳大灣區（大灣區）物色合適的製造商，期望透過業務合作，提高建築品質、安全績效及減省成本。於 2023 年 3 月，集團進一步落實策略，與廣州頗具規模的製造商廣州萬友合作，為集團的香港建築項目供應MiC組件。

集團亦建立了多個合作夥伴關係，作為拓展業務策略之一。於 2023 年 4 月，集團投資於 Carnot Innovations（Carnot），其著力開發人工智能解決方案，以優化樓宇及設施中的冷卻系統能源消耗。專責集團智能設施管理業務的NetZo Limited（NetZo）將與Carnot及其他合適的節能解決方案供應商合作，積極拓展業務。

瑞安建業擁有一套全面的建造價值鏈，分別由瑞安承建有限公司（瑞安承建）、瑞安建築有限公司（瑞安建築）、盛貿有限公司（盛貿）、德基設計工程有限公司（德基）以及NetZo在樓宇的整個生命週期中提供各樣專業建築工程服務。集團一直努力發掘具吸引力的業務良機，以進一步延伸我們的市場覆蓋範圍。因應最近舊樓外牆混凝土剝落事故急劇增加，盛貿現正在向市區重建局申請註冊成為樓宇復修綜合支援計劃的承建商，目標為老化及日久失修的舊樓提供維修保養服務。

興建簡約公屋

為盡快填補短期公營房屋供應不足的缺口，香港特區政府會利用近期未有發展計劃的政府和私人土地，以標準簡約設計和MiC建築方式，在未來五年加快興建約三萬個簡約公屋單位，作為其中一項策略性房屋計劃。

立法會分別於 2023 年 3 月及 2024 年 2 月表決通過港幣 149 億元及港幣 98 億元的撥款，興建約 17,000 個及 13,000 個簡約公屋單位。瑞安建業已物色業務合作夥伴共同開發這個特定市場，以支持及響應政府的房屋承諾。此外，為了增強我們的競爭優勢，我們的物業管理子公司將與合適的非政府機構攜手合作，向已落成的簡約公屋項目的營運及管理服務合約進行投標，以把握這個市場帶來的發展機會。

建築

市場回顧

香港經濟復甦帶動建築活動勢頭，當中公營工程合約的市場競爭依然激烈。勞動市場則繼續偏緊，建造業失業率由 2022 年 12 月的 4.9% 回落至 2023 年 12 月的 3.7%。

房屋及醫療保健問題一直是香港社會最關注的議題。正如於 2023 年 10 月刊發的《行政長官施政報告》所提及，政府已覓得足夠土地興建約 41 萬個公營房屋單位，遠超未來十年（2024/25 至 2033/34 年度）預計所需的 30.8 萬個房屋單位數量。除了現有的過渡性房屋計劃外，政府亦會在 2027/28 年度前完成興建合共約 3 萬個簡約公屋單位，以緩解未來五年供應嚴重短缺的問題。私人興建資助出售房屋先導計劃「樂建居」亦已落實，並計劃於 2023/24 年度起分批推出招標。

香港特區政府正全力推進港幣 2,000 億元的第一個十年醫院發展計劃（2017 - 2026），亦積極擬備港幣 3,000 億元的第二個十年醫院發展計劃（2026 - 2035），以滿足直至 2036 年的公共醫療服務的預測需求。

橫跨 20 年的北部都會區發展策略勢將成為香港未來經濟增長的新引擎。全面發展後，這個國際創科新城可提供約 50 萬個新增住宅單位及容納 250 萬人口，有助促進香港與大灣區協同合作，更好融入國家的發展大局。香港特區政府亦計劃透過填海造地，發展交椅洲人工島，並以宜居、智慧、環保為設計主軸，打造新的核心區域。

公營建築工程市場將繼續蓬勃發展，集團的建築業務當受惠於未來龐大的商機，並已做好充分準備，以實現業務進一步增長。

挑戰亦同時帶來機遇。為解決建造業一直面對勞工嚴重短缺的問題，香港特區政府於 2023 年 6 月宣布實施「建造業輸入勞工計劃」。瑞安建業早前獲發展局批准輸入勞工，當中首批約 150 名工人已於 2024 年 1 月到港，其餘 400 多名亦將於未來數月分批加入團隊，共同參與集團各建造項目。

澳門六間賭場營運企業獲續發博彩牌照，取得由 2023 年 1 月起計的未來 10 年經營權，同時承諾投資總共澳門幣 1,188 億元，主要用於會議展覽、娛樂表演設施等非博彩項目，以配合澳門特區政府的經濟適度多元發展策略。預計未來幾年，澳門的樓宇建造及室內裝修市道會持續暢旺。

善用建築技術

瑞安建業繼續推進升級資訊科技設施和數碼化，並於建築項目加強及擴大創新技術的應用範疇，以提高營運效益、服務品質、工地安全，同時降低成本。我們近年在應用建築技術方面取得了顯著進展，亦增撥資源培養集團的建築信息模擬（BIM）技術團隊及擴展 MiC 產能，以及於建造流程中使用人工智能及機械人設備。

為建築署打造，於 2023 年 1 月落成的古洞北先導項目便印證了集團應用技術的實力。該項目全面採用 MiC，同時在整個建築生命週期中糅合 BIM 及其他先進智能技術興建而成，帶領本港類同項目邁向新層次。

瑞安建業擁有先行優勢及雄厚實力，定可滿足香港特區政府的政策要求，採用創新科技及建築技術以加速住房生產。位於安達臣道石礦場 R2-7 用地的公營房屋建設將是香港房屋委員會（房委會）首個全面採用 MiC 技術的項目，並可望於 2024 年尾提供 420 個資助出售房屋單位。瑞安承建於建造過程中，利用安全智慧工地系統（4S）及數碼管理平台，讓房委會及我們的建築團隊能密切監察工程進度以及工地安全，並為 MiC 組件的物流追蹤及現場安裝提供實時數據資訊。團隊亦計劃使用多款建築機械人、燒焊機械人和外骨骼，進行室內批盪、噴漆、塗料、物料運輸和檢查工序。這些先進技術有助提高建築質量、保障工地安全、縮短施工時間和減輕勞工密集工序，從而減少物料浪費，令建築工程更環保。

推廣安全

瑞安建業一直致力打造健康安全的工作環境。我們於建築工地廣泛應用先進科技，包括數碼門禁系統、人臉識別技術、智能安全帽以及人工智能安全監察系統等，以監控及識別安全隱患，再輔以虛擬實景技術為建築工人提供安全培訓。多年來，我們建築業務的意外率遠低於本港同業的平均水平，於 2023 年集團錄得每千名工人計 3.3 宗的意外率。

我們的危機應變小組，於瑞安承建位於安達臣道石礦場 RS-1 用地的公營房屋建造項目在 2023 年 3 月發生的事故後，立即展開深入調查及檢討，並迅速採取了以下行動，包括：

- (a) 在高級管理團隊的帶領下開展了工地改善舉措，重點關注安全防護措施和切實加強監管巡查工作；及

(b) 提供更多安全培訓、以及更嚴謹的指引和內部安全守則，以提高工人的安全意識。

於 2024 年 3 月 21 日，瑞安合營公司位於葵涌醫院重建工程（第二期）的工地不幸地發生了另一宗致命意外。合營公司現正跟政府有關部門就這宗意外的原因進行調查。集團將會向涉事家屬提供適切協助，並會盡一切努力，採取即時及必要的行動和措施，減低意外的發生。

儘管如此，我們於年內對工地安全和環境保護所作的不懈努力得到業界認可。集團的建築公司獲香港建造商會、勞工處、發展局、建造業議會及職業安全健康局頒發一系列獎項，以表揚團隊在各個建造領域的表現。

營運表現

2023 年集團的建築業務盈利能力持續，營業額錄得顯著增長。憑藉瑞安建業在市場上的穩固地位，年內集團於競爭日趨劇烈的招標環境中仍維持穩定數目的手頭合約。

建築業務於 2023 年錄得營業額港幣 81 億元，較 2022 年的港幣 60 億元大幅增加 33.8%。然而 2023 年溢利為港幣 4.13 億元，較 2022 年溢利港幣 5.41 億元下跌 23.7%，主要由於鋼材產品受疫後供應恢復及全球需求疲弱影響，引發市場價格急劇下滑，導致本年度應收客戶合約價格波動調整額減少所致，相對去年溢利則因已完成項目貢獻增加而有所提升。年內，除稅前溢利率由 2022 年的 9.0% 回落至 5.1%。

由於 2023 年 3 月發生事故，房委會對瑞安承建採取監管行動，暫停瑞安承建投標房委會新工程六個月至 2023 年 9 月。集團因而於期內聚焦其他政府部門工程合約如簡約公屋的招標機會。隨著有關限制於 10 月初已撤銷，瑞安承建已恢復向房委會的新工程進行投標。

2023 年集團在香港和澳門取得多份新建造、維修保養、裝修和翻新工程合約，總值港幣 66 億元，而 2022 年則錄得價值港幣 79 億元合約。於 2023 年 12 月 31 日，集團手頭合約總值為港幣 267 億元，未完成合約總值為港幣 157 億元，對比 2022 年 12 月 31 日則分別為港幣 244 億元及港幣 162 億元。

集團於 2024 年首季成功取得總值港幣 89 億元的新合約，工程量刷新集團近年紀錄。充裕的手頭合約將可確保未來幾年的營業額、溢利及現金流健康增長。於年內及年底後取得的新合約詳情詳列於以下公司介紹。

集團繼續開拓及如期推進建築項目，並取得良好進展。年內主要在建建築項目以及竣工項目詳列於以下公司介紹。

瑞安承建有限公司及盛貿有限公司

瑞安承建在房委會的建築工程承建商表現評分制(PASS)中獲評為第一，以肯定瑞安承建的誠信可靠和專業能力、及貫徹為房委會的公營房屋計劃提供優質、準時及安全的建築服務。

瑞安承建及盛貿於 2023 年取得的新建造及維修合約總值港幣 15 億元，包括：

- 由建築署批出、為期三年於九龍及新界區樓宇、土地及其他物業裝修工程的設計與建造定期合約（港幣 5.7 億元）；
- 由建築署批出、為期四年於香港島、大嶼山及離島（南）政府及資助設施的小型工程設計與建造定期合約（港幣 8.11 億元）；及
- 由中華電力有限公司（中華電力）批出的文件中心、多幢樓宇外牆，以及龍鼓灘發電廠更換天橋的翻新工程合約（港幣 4,700 萬元）。

年內，瑞安承建及盛貿除取得新合約，手頭合約亦進展良好，包括：

- 房委會位於安達臣道石礦場 RS-1、R2-6 及 R2-7 用地的公營房屋建造項目；
- 房委會位於上水第四及第 30 區（地盤一）第一期和（地盤二）第二期的公營房屋建造項目；
- 醫院管理局新界東聯網小型工程定期合約；
- 教育局於多區的資助學校、樓宇及土地以及其他物業的改建、加建及維修保養定期合約；
- 房委會位於多區公共屋邨的保養、改善及空置單位翻新工程定期合約；
- 建築署於香港境內樓宇、土地及其他物業的小型工程定期合約；
- 香港鐵路有限公司樓宇建築及興建工程定期合約；
- 中華電力小型樓宇的設計與建造、土木工程、建築結構翻新工程，以及配電電纜壕坑挖掘及鋪設工程定期合約；及
- 香港機場管理局位於香港國際機場大樓的保養、改善及翻新工程定期合約。

年內，瑞安承建及盛貿如期完成以下主要合約：

- 為新界社團聯會社會服務基金位於元朗錦田過渡性房屋的設計與建造項目，提供合共 1,020 個房屋單位及活動休憩設施；
- 四份為期三年、為房委會於指定地區的公共屋邨的保養、改善及空置單位翻新工程定期合約；及
- 一份為期三年、為房委會於指定地區由分區保養辦事處管理的物業的保養、改善及空置單位翻新工程定期合約。

瑞安承建於年底後取得兩份由中華電力批出、為期三年，另加兩年（可選擇）於中華電力物業的小型樓宇/土木工程進行設計及建造定期合約（合共港幣 9 億元）。另外，亦獲建築署批出一份為期三年的建築署管轄的樓宇及土地和其他物業的小型工程合約（合共港幣 9 億元）。

瑞安建築有限公司及瑞安合營公司

瑞安建築於 2023 年取得總值港幣 38 億元的新合約，包括：

- 建築署西區已婚警務人員宿舍設計與建造合約（港幣 19.35 億元）。項目將廣泛採用 MiC 及其他最新建築技術以提升生產力和施工安全。於 2026 年竣工後，3 座新宿舍大樓將提供合共 540 個單位；
- 建築署深水埗休憩用地及公眾停車場綜合發展項目的設計與建造合約（港幣 7.31 億元）；及
- 建築署灣仔新分區消防局暨救護站的設計與建造合約（港幣 11.37 億元）。

年內，瑞安合營公司繼續穩步推進各項設計與建造合約，工程進展理想，包括醫院管理局的葵涌醫院重建工程（第二期），以及建築署位於長沙灣污水泵房的渠務署辦公大樓。

年後，瑞安建築從建築署取得荔枝角收押所的設計與建造合約（港幣 39.08 億元）及香港中文大學批出的教學科研綜合大樓的主要建造合約（港幣 29.38 億元）。

德基設計工程有限公司

德基繼續積極拓展競爭激烈的香港和澳門裝修及樓宇翻新市場，並於 2023 年從香港的商業、機構及醫院客戶取得多項新合約，總值港幣 13 億元，持續為集團貢獻穩定的收入及現金流。

年內德基取得的主要新合約包括：

- 香港國際機場一號客運大樓出境檢查大堂滅火系統及樓宇改建工程；
- 香港國際機場第三跑道及停機坪 L7 拉闊味角室內裝修工程；
- 觀塘道 53 號商住發展項目的升降機大堂、會所、游泳池及更衣室的室內裝修工程；
- 香港科學園中庭長廊、會所及多座樓宇洗手間的加建、改建、裝修及屋宇裝備工程；
- 香港國際機場一號客運大樓中場客運大廊登機閘口改造工程；
- 香港鐵路有限公司圓方商場的洗手間改善工程；
- 澳門倫敦人博彩大堂及柯芬園的翻新工程；
- 香港置地集團公司及信德集團有限公司旗下澳門壹號廣場中庭、商場及指定區域的裝修工程；及
- 澳門路氹城的澳門銀河渡假城西貴賓廳裝修工程。

在充滿挑戰的營商環境下，德基努力於期內維持工期和工程預算，按時交付項目。2023 年德基完成合共價值港幣 9.72 億元的合約，主要包括圍方裝修工程、香港國際機場的機場地面維修大樓改裝工程、電燈大樓外牆及窗戶的改善工程、港燈中心的改建及加建工程和澳門銀河渡假城西貴賓廳裝修工程。

年後，德基取得共港幣 2 億元的新合約，包括將軍澳創新園先進製造業中心的工程合約，為這個智能製造樞紐的共用設施進行優化工程，以及香港數碼港的室內裝修工程。

智能設施管理服務

年內，NetZo 已為集團旗下位於成都、重慶及瀋陽的商場完成加熱、通風及空調系統(HVAC)設施優化工程，並在提升系統營運效率方面取得顯著成果，初步達致節能約 20%。

於 2023 年 3 月，瑞安建業與瑞安房地產訂立框架協議，集團將於 2023 年 3 月 31 日至 2028 年 12 月 31 日期間，為瑞安房地產集團於內地的物業發展項目進行智能設施優化工程，服務費總值最高可達人民幣 7,200 萬元。優化工程包括安裝智能設施和設備以提高能源效益及設施管理效率，以及提供節能服務方案及相關的售後服務和維修保養。另外集團早前為瑞安房地產於上海、武漢及佛山的項目進行的升級照明系統節能方案、HVAC 系統設施優化工程、人工智能廢棄物排放管理系統及人工智能影像分析方案亦已竣工。

此業務計劃不僅為集團提供穩定收入，亦有助集團的智能設施管理業務在內地建立優勢和累積聲譽，以把握這一新增長市場的潛藏機遇。

房地產

市場回顧

中國內地於 2022 年底取消與新冠肺炎相關的嚴格封控措施，令經濟回暖、家庭收入上升，帶動私人消費增加，加快國內本地消費復甦步伐。2023 年消費品零售額按年攀升 7.2% 至人民幣 47.1 兆元，而網上零售額亦繼續錄得穩定增長。

儘管本地消費出現反彈，國內需求仍然疲弱。企業和個人資產負債因受疫情影響惡化、房地產市場風險高懸及房價下跌、對就業前景憂慮及青年失業率高企等不明朗因素，均進一步削弱消費意欲。

國內消費者的行為模式在三年疫情過後亦出現巨變，加速內地經濟的數碼轉型進程，令零售及商務租賃等行業備受衝擊。現時中國消費者的網上行為已延伸至生活各個層面，涵蓋工作、購物、學習、娛樂、旅遊等領域。在內地數碼生態格局的急促演變下，「宅經濟」發展急速，而直播帶貨電商在最近幾年亦呈現爆發式增長，成為新興的網絡購物平台。

為應對瞬息萬變的新常態，集團不斷推出資產優化措施，透過完善營運管理、重整租賃和營銷策略，並將旗下商場重新定位，打造成為「綠色趣味社區商場」，為業務日後發展鋪路。

營運表現

中國內地的零售物業市場表現好壞參半。儘管集團旗下所有商場的人流顯著增加，整體消費意欲依然相對疲弱。此外，出租物業繼續受「雙減」政策打擊，拖累租賃業績。然而集團致力為零售物業重新定位的策略漸見成效，今年內的總租賃收入實現增長，出租率亦提升。

集團房地產業務於 2023 年錄得虧損港幣 1.41 億元，而 2022 年則為虧損港幣 1.3 億元，主要由於集團物業組合估值及減值虧損（扣除遞延稅項撥備）分別為港幣 1.33 億元及港幣 1.05 億元。2023 年總營業額為港幣 2.64 億元，包括租賃收入港幣 1.02 億元、銷售收入港幣 1,200 萬元及香港物業管理服務收入港幣 1.5 億元，而 2022 年的總營業額為港幣 2.75 億元。

物業組合

於 2023 年 12 月 31 日，集團於中國內地擁有六個項目，總樓面面積 39.61 萬平方米，其中已竣工物業佔 37.92 萬平方米，發展中的南京瑞安翠湖山項目佔 1.69 萬平方米。

城市	項目	別墅式樓房 (平方米)	家居式辦公單位/ 辦公大樓 (平方米)	零售 (平方米)	車位及其他 (平方米)	總樓面面積* (平方米)
成都	瑞安城中匯	-	33,300	43,000	82,900	159,200
重慶	創匯首座	-	-	21,000	9,900	30,900
廣州	瑞安創逸	-	-	-	4,300	4,300
南京	瑞安翠湖山	10,900	-	-	7,400	18,300
瀋陽	瀋陽項目一期	-	1,600	62,200	25,500	89,300
天津	威尼都一期	-	-	63,600	-	63,600
	威尼都二期	-	1,400	29,100	-	30,500
合計		10,900	36,300	218,900	130,000	396,100

* 總樓面面積不包括已售出及已交付的樓面面積。

於 2023 年 12 月 31 日，集團物業組合主要包括以下物業：

- (a) 成都瑞安城中匯（位於成都商業中心區的大型綜合發展項目）的一個商場、一幢辦公大樓以及車位；
- (b) 重慶創匯首座（位於重慶市中心的綜合樓宇，毗鄰繁華的解放碑廣場）的一個商場及車位；
- (c) 瀋陽項目一期（位於瀋陽「金廊」的綜合大樓）的一個商場及車位；

- (d) 天津威尼都一期（毗鄰京津城際鐵路天津武清站）的一個歐陸式購物中心；及
- (e) 天津威尼都二期（毗連天津威尼都一期）的零售舖位及家居式辦公單位。

租賃表現

即使疫情後經濟穩步復甦，2023 年的租賃市場仍持續受壓，面臨相當大的挑戰。集團於 2023 年錄得總租賃收入為港幣 1.02 億元，較 2022 年的港幣 9,900 萬元輕微增加。

於中國內地零售及辦公室物業的出租率：

項目	總樓面面積（平方米）	出租率	
		2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
成都瑞安城中匯			
零售	43,000	87%	71%
辦公室	33,300	82%	78%
重慶創匯首座			
零售	21,000	95%	82%
瀋陽天地			
零售	62,200	92%	93%
天津威尼都一期			
零售	63,600	72%	69%

鑑於於消費模式受疫情影響而不斷改變，我們根據旗下每個商場的具體情況，持續調整業務和市場推廣策略、審視租戶組合，以進一步完善服務，為市場提供更好的消費體驗。我們嚴格執行以上策略，配合資產優化措施，成功於年內增加租賃收入，並令出租率有所改善。

重慶創匯首座商場充分詮釋了集團於過去數年為零售物業重新定位的策略所帶來的顯著成果。在「健康生活」的主題塑造下，商場於 2023 年後半年的出租率持續高企，租賃需求日增。另外成都瑞安城中匯的電影院已於 2023 年初順利開業，並大幅提升商場出租率、人流及銷售營業額。

優化資產

集團一直為旗下商場的零售、餐飲及娛樂氛圍注入更多活力，並提升商場的綠色時尚生活體驗，以滿足消費者不斷轉變的期望及趨勢。為進一步保障及改善租戶和顧客的身心健康，我們着力提升智能設施及應用防毒殺菌技術，有關設備不單給予顧客更大的方便和彈性，更可提高能源效益及降低營運成本。

隨著社會日常生活逐漸復常，集團旗下所有商場在過去一年舉辦多項圍繞「綠色與趣味」的創意推廣項目，如互動話劇、體驗平台、娛樂遊戲，及打造寵物友善環境、環保回收角、嶄新兒童遊樂設施等，以吸引顧客投入參與互動，為租戶拉動營業額。集團未來亦會透過緊貼目標群眾進行更有針對性的市場營銷活動，期望能帶動更多人流、增加商場租賃收入，同時實現旗下零售物業的潛在價值。

物業銷售

集團現時持有少量待售物業存貨，主要包括天津威尼都二期的零售舖位及家居式辦公單位、南京瑞安翠湖山項目的發展中物業，以及在多個項目中的一些車位。

集團於 2023 年物業銷售所得的收入港幣 1,200 萬元及虧損港幣 300 萬元已獲確認，對比 2022 年則分別為港幣 3,400 萬元及虧損港幣 900 萬元。

新冠肺炎疫情嚴重打擊整體商用物業的投資氣氛。踏入疫後的第一年，內地經濟正逐步復甦，然而受房地產市場急劇下滑所累，買家投資意欲依然疲弱。隨着天津威尼都的零售額和人流逐步改善，當對該項目存貨銷售帶來支持。

物業管理

年內，泓建物業管理有限公司（泓建）繼續穩步為房委會、市區重建局、各政府部門及香港其他客戶推進各項物業及設施管理合約，並取得理想進展。

為開拓更廣泛多元的業務，泓建於過去數年把策略性規劃逐步落實，從住宅物業管理延伸到其他場所和項目的設施管理工作，並於2023年成功取得多項新合約，總值港幣2.13億元，達致更均衡的業務組合。年內取得的主要新合約包括：

- 由民航處批出一份為期三年、為處方場所提供設施管理服務的合約；
- 由康樂及文化事務署批出一份為期三年、為東九文化中心提供客戶支援服務的合約；
- 由房委會批出一份為期四年、分別為沙田水泉澳廣場及水泉澳邨非住宅單位及停車場提供物業管理代理服務的合約；
- 由房委會批出一份為期三年、分別為黃大仙啟鑽苑及啟翔苑的購物商場、非住宅單位及停車場提供物業管理代理服務的合約；及
- 由聖公會諸聖中學及聖公會諸聖座堂分別批出共兩份為期兩年提供設施管理服務的合約。

憑藉於物業及設施管理方面的專業知識與多年經驗，及與集團其他業務營運部門夥拍合作，泓建於 2023 年錄得營業額港幣 1.5 億元，為集團貢獻穩定的收入及現金流。

年後，泓建取得以下主要新合約：

- 一份為期三年、分別為黃大仙龍翔辦公大樓及房屋署辦公室提供物業管理代理服務的合約；及
- 一份為期兩年、為九龍樂善堂的彩虹過渡性房屋項目提供物業管理代理服務的合約。

展望

步入 2024 年，環球經濟仍雖面臨諸多挑戰。俄烏戰爭和中東衝突潛在升級風險為全球穩定增添變數，而地緣政治緊張局勢升溫、通脹和利率持續高企、供應鏈中斷以及極端天氣事件，都將拖累世界經濟前景持續受壓。受今年許多西方和發展中國家的選舉影響，地緣經濟分化風險可能進一步惡化。在此背景下，全球經濟增長動力可能減弱，加速趨緩。

中國經濟復甦回升、長期向好的基本趨勢維持不變，然而短期內仍將面臨強烈阻力。鑑於外圍環境日趨複雜嚴峻，全球需求疲軟將持續打擊中國出口，本地消費者情緒低迷亦勢令內需不足問題加劇，而房地產市場下行和通縮風險陰霾使消費者信心及支出不斷承壓。為實現今年中國國內生產總值達至約5%的增長目標，預計中央政府將推出更多支援措施及政策，以提振市場信心促進經濟穩中求進，推動國家邁向高質量發展。

為應對挑戰與日俱增的營商環境，集團旗下商場將繼續加大力度，透過推進資產優化措施，為消費者提供能樂在其中的零售體驗式消費，以增加人流、改善出租率及租賃表現。在商場善用創新科技及推行客戶服務數碼化，將有助提升顧客的旅程體驗，因此我們致力引入合適的智能設施及綠色環保元素，深入發掘全方位節省成本的機會，從而實現資產價值可持續增長。

香港今年或需面臨較大的市場波動風險。特區政府致力推動盛事經濟等政策措施，當可提供額外支持，利好訪港旅客人數增加，使私人消費和訪港旅遊業於短期內繼續成為驅動香港經濟增長的主要動力來源。然而在本本地成本上行壓力、資產價格下滑、投資者信心及消費情緒薄弱、人材短缺等負面因素影響下，香港經濟復甦仍然乏力，難以大幅反彈。但在積極配合國家的發展戰略，並在大灣區內進一步加強基礎設施和商貿聯繫之下，香港中長期經濟前景仍然可期。

香港的建造業在未來數年前景亮麗，集團對於本港的業務發展抱有信心。解決房屋問題是香港特區政府施政的重中之重，為此政府已著手制訂策略和計劃以增加公營房屋供應，亦廣泛採用創新技術以全面提速、提效、提質興建房屋。因應公營房屋建築市場不斷擴大，加上持續進行的醫院發展計劃，配合其他潛力無限的大型基建項目如北部都會區及交椅洲人工島，即使在競爭劇烈的環境下，瑞安建業仍可受惠於未來幾年的龐大商機。

在旅遊及博彩業繁榮興旺的支持下，澳門特區政府繼續推展策略性措施，務求讓經濟適度多元發展，並預計 2024 年本地生產總值按年增長可達 10.3%。隨着賭場酒店將持續整修改建及進行優化工程，以及大力推動非博彩項目設施，當可為集團的室內裝修及翻新工程業務帶來大量工作機遇。

集團的建築業務即將迎來黃金期，但仍然持續受到技術人員人手不足問題影響，構成我們日後發展的主要風險。集團除藉着輸入勞工計劃，緩解短期勞動缺口外，亦將進一步擴充本港及大灣區的建築團隊、積極吸納年輕人才及增強人才培訓發展，以配合業務增長。

在目前競爭激烈的市場中，應用建築技術發揮關鍵作用。瑞安建業努力專注探索及採用更多創新先進建築技術，不僅旨在提升建築項目的生產效率、建造質量、工地安全、環境績效，而且更能迎合政府項目對新合約的要求規定。集團將繼續著力開發創新技術延展上述優勢，以助我們把握先機。

不過對集團而言，最重要的仍是切實履行工作安全，這亦是我們業務賴以成功的基石。我們致力加強實踐工地安全、培養安全文化，為此我們把 2024 年訂為「安全工作年」，並將舉辦一連串的活動以宣揚安全信息，打造積極、安全的工作環境及文化，以推動我們的員工、分判商以及所有工人共同恪守集團重視安全的價值觀。我們將攜手經歷和克服當下的經濟波動及社會挑戰，繼續為我們的股東、持份者及所服務的社群創造長遠價值。

業績

瑞安建業有限公司（「本公司」或「瑞安建業」）董事會（「董事會」）謹此提呈本公司及其附屬公司（「集團」）截至 2023 年 12 月 31 日止年度的經審核綜合業績如下：

綜合損益表

	附註	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
營業額	2	8,336	6,307
其他收入、其他收益及虧損	3	35	(173)
出售物業成本		(8)	(34)
原料及消耗品		(901)	(574)
員工成本		(931)	(847)
折舊及攤銷		(62)	(59)
分判、外聘勞工成本及其他費用		(6,099)	(4,373)
投資物業的公平值變動		(148)	(121)
財務費用		(237)	(164)
應佔合營企業及聯營公司溢利（虧損）		<u>2</u>	<u>(2)</u>
除稅前虧損		(13)	(40)
稅項	4	<u>(62)</u>	<u>(82)</u>
年度虧損		<u>(75)</u>	<u>(122)</u>
下列應佔：			
本公司持有人		(155)	(232)
非控股股東權益		<u>80</u>	<u>110</u>
		<u>(75)</u>	<u>(122)</u>
每股虧損	6		
基本		<u>港幣(0.41)元</u>	<u>港幣(0.62)元</u>

綜合損益及其他全面收益表

	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
年度虧損	<u>(75)</u>	<u>(122)</u>
其他全面支出		
可於其後重新分類至損益的項目：		
換算海外業務財務報表所產生的匯兌差額	(49)	(335)
於註銷附屬公司時轉撥至損益所作出重新分類調整的匯兌差額	-	(4)
不會重新分類至損益的項目：		
以公平值計入其他全面收益的股權投資的公平值變動	(8)	(1)
界定退休福利計劃的重新計量	<u>(46)</u>	<u>(35)</u>
年度其他全面支出	<u>(103)</u>	<u>(375)</u>
年度全面支出總額	<u>(178)</u>	<u>(497)</u>
下列應佔全面（支出）收益總額：		
本公司持有人	(258)	(607)
非控股股東權益	<u>80</u>	<u>110</u>
	<u>(178)</u>	<u>(497)</u>

綜合財務狀況表

	附註	2023年12月31日 港幣百萬元	2022年12月31日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		3,996	4,199
商譽		18	18
其他無形資產		16	23
使用權資產		48	55
物業、廠房及設備		29	35
合營企業權益		85	114
聯營公司權益		23	-
按公平值計入其他全面收益的金融資產		22	30
按公平值計入損益的金融資產		12	6
遞延稅項資產		-	2
會籍		1	1
		4,250	4,483
流動資產			
待售物業		664	664
發展中的待售物業		167	169
應收賬款、按金及預付款	7	1,613	1,474
合約資產		1,334	764
合營企業欠款		75	68
關連公司欠款		42	18
按攤銷成本計量的金融資產		7	6
可退回稅項		14	12
受限制銀行存款		347	365
銀行結餘、存款及現金		653	1,086
		4,916	4,626
流動負債			
應付賬款及應計費用	8	2,661	2,274
合約負債		43	35
租賃負債		28	31
欠合營企業款項		114	149
欠關連公司款項		44	44
應付稅項		167	193
須於一年內償還的銀行貸款		1,618	1,624
		4,675	4,350
流動資產淨值		241	276
總資產減流動負債		4,491	4,759
股本及儲備			
股本		373	373
儲備		1,998	2,256
本公司持有人應佔股本權益		2,371	2,629
非控股股東權益		268	304
		2,639	2,933
非流動負債			
銀行貸款		1,490	1,428
租賃負債		22	26
界定退休福利計劃負債		87	100
遞延稅項負債		253	272
		1,852	1,826
		4,491	4,759

附註：

1. 編製基準

於本年度，集團首次應用以下香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈，而對集團於 2023 年 1 月 1 日開始的財政期間強制性生效的新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及其修訂本。

香港財務報告準則第 17 號	保險合約
香港會計準則第 1 號及香港財務報告準則 作業聲明第 2 號（修訂本）	會計處理的披露
香港會計準則第 8 號（修訂本）	會計估計的定義
香港會計準則第 12 號（修訂本）	與來自單一交易的資產及負債有關的遞延稅項
香港會計準則第 12 號（修訂本）	國際稅務改革 - 支柱二範本規則

除下文所述，應用以上新訂香港財務報告準則及其修訂本對本會計期間或過往會計期間於集團綜合財務報表所呈報的金額及披露的資料概無重大影響。

香港會計準則第 1 號及香港財務報告準則作業聲明第 2 號（修訂本）「會計處理的披露」

香港會計準則第 1 號（修訂本）「財務報表列報」要求實體披露其重大會計政策資料。如會計政策資料與實體的財務報表內其他資料一併考慮時，可合理預期會影響一般用途財務報表主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該有關會計政策資料屬重大。香港財務報告準則作業聲明第 2 號（修訂本）「就重要性作出判斷」就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。

香港會計準則第 12 號（修訂本）「國際稅務改革 - 支柱二範本規則」

該等修訂本就為由經濟合作暨發展組織發佈的實施支柱二範本規則而頒佈或實質頒佈的稅法（「支柱二法案」）相關的遞延稅項資產及負債的確認和信息披露引入了臨時豁免。該等修訂本亦引入了有關支柱二所得稅相關稅務風險的披露要求。該等修訂本規定實體於修訂本發佈後即時追溯應用。

集團尚未在本年度應用臨時豁免，因為集團的實體在支柱二法案尚未頒佈或實質頒佈的司法管轄區營運。

集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則修訂本。

香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售 或注資 ¹
香港財務報告準則第 16 號（修訂本）	於出售後再租回的租賃負債 ²
香港會計準則第 1 號（修訂本）	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第 5 號 (2020 年) 相關修訂 ²
香港會計準則第 1 號（修訂本）	附帶契約的非流動負債 ²
香港會計準則第 7 號及 香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	供應商融資安排 ²
香港會計準則第 21 號（修訂本）	缺乏可兌換性 ³

¹ 於待定日期或以後開始的年度期間生效

² 於 2024 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效

³ 於 2025 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效

1. 編製基準 (續)

除下文所述外，本公司董事預期，該等香港財務報告準則修訂本不會對集團綜合財務報表的呈報金額及披露構成重大影響。

香港會計準則第 1 號 (修訂本)「負債分類為流動或非流動及香港詮釋第 5 號(2020 年)相關修訂」及「附帶契約的非流動負債」

香港會計準則第 1 號修訂本「負債分類為流動或非流動」闡明將負債分類為流動或非流動之規定，特別是釐定實體是否有權將負債之清償延遲至報告期後最少 12 個月。負債之分類不受該實體行使其權利延遲清償負債之可能性影響。該等修訂本亦闡明被視為清償負債之情況。於 2022 年，香港會計師公會頒佈香港會計準則第 1 號修訂本「附帶契約的非流動負債」(2022 年修訂本)以進一步闡明，在該等由貸款安排產生之負債契約中，只有實體須於報告日期或之前遵守之契約才會影響該負債分類為流動或非流動。此外，2022 年修訂本規定，倘實體在報告期後 12 個月內有權延遲清償受限於該實體遵守未來契約之該等負債，則該實體須就將貸款安排產生之負債分類為非流動作出額外披露。該等修訂本應追溯應用並允許提早應用。

根據集團於 2023 年 12 月 31 日的未償負債，應用 2022 年修訂本不會導致集團的負債被重新分類。

2. 分部資料

就管理層匯報而言，集團現時按業務性質分為三個營業分部。此等分類是集團為了資源分配及評估分部表現而向主要營運決策者，即本公司執行董事，作資料匯報的基準。

根據香港財務報告準則第 8 號「營業分部」，集團按須予呈報及營業分部劃分如下：

1. 建築及保養工程 — 主要於香港從事建築、室內裝修、翻新、保養工程及提供建築信息模擬服務，以及於香港及中國內地提供智能化設施管理服務
2. 房地產 — 於中國內地從事供出售用途的房地產開發及房地產投資及於香港及中國內地提供物業管理服務
3. 其他業務 — 創業基金投資及其他

2. 分部資料 (續)

集團按須予呈報及營業分部劃分，須予呈報的分部收入及分部損益分析如下：

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

	建築及 保養工程 港幣百萬元	房地產 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
收入				
建築合約收入	8,070	–	–	8,070
物業銷售收入	–	12	–	12
來自於香港提供服務的收入	2	150	–	152
來自於中國內地提供服務的收入	–	24	–	24
客戶合約收入	8,072	186	–	8,258
物業租賃收入	–	78	–	78
來自外界客戶的分部收入總額	8,072	264	–	8,336
收入確認時間				
於某一時間點	–	12	–	12
隨時間	8,072	174	–	8,246
客戶合約收入	8,072	186	–	8,258
須予呈報分部損益				
	427	(167)	(5)	255
不予分類項目：				
其他收入及其他收益				3
財務費用				(226)
其他公司支出				(45)
綜合除稅前虧損				(13)
分部損益已計入(扣除)下列各項：				
出售物業成本	–	(8)	–	(8)
折舊及攤銷	(40)	(6)	–	(46)
利息收入	14	8	–	22
投資物業的公平值變動	–	(148)	–	(148)
來自股權投資的股息收入	–	–	3	3
財務費用	–	(11)	–	(11)
應佔合營企業及聯營公司(虧損)溢利	(1)	(2)	5	2

2. 分部資料 (續)

截至 2022 年 12 月 31 日止年度

	建築及 保養工程 港幣百萬元	房地產 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
收入				
建築合約收入	6,030	–	–	6,030
物業銷售收入	–	34	–	34
來自於香港提供服務的收入	2	142	–	144
來自於中國內地提供服務的收入	–	25	–	25
客戶合約收入	6,032	201	–	6,233
物業租賃收入	–	74	–	74
來自外界客戶的分部收入總額	6,032	275	–	6,307
收入確認時間				
於某一時間點	–	34	–	34
隨時間	6,032	167	–	6,199
客戶合約收入	6,032	201	–	6,233
須予呈報分部損益				
	555	(364)	(40)	151
不予分類項目：				
其他收入及其他收益				1
財務費用				(151)
其他公司支出				(41)
綜合除稅前虧損				(40)
分部損益已計入(扣除)下列各項：				
出售物業成本	–	(34)	–	(34)
折舊及攤銷	(37)	(6)	–	(43)
利息收入	14	12	–	26
投資物業的公平值變動	–	(121)	–	(121)
就物業存貨確認的減值虧損	–	(5)	–	(5)
來自股權投資的股息收入	–	–	4	4
財務費用	–	(13)	–	(13)
應佔合營企業(虧損)溢利	–	(7)	5	(2)

3. 其他收入、其他收益及虧損

	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
以下項目包括在其他收入、其他收益及虧損內：		
<u>其他收入</u>		
按攤銷成本計量的金融資產的利息收入	3	1
其他利息收入	22	26
政府補助（附註）	1	30
來自股權投資的股息收入	3	4
<u>其他收益及虧損</u>		
匯兌虧損	(3)	(229)
按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損	–	(1)
就物業存貨確認的減值虧損	–	(5)
出售物業、廠房及設備的收益	1	–
就應收貿易賬款、合約資產及其他應收款確認預期信貸虧損	(4)	(18)

附註：

政府補助指就香港特別行政區政府防疫抗疫基金的「創造職位」及「保就業」計劃支持下提供的工資補助，該補助於集團符合相關授予準則時確認為收入。

4. 稅項

	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
稅項支出包括：		
<u>即期稅項</u>		
香港利得稅	73	92
澳門所得補充稅	1	1
中華人民共和國（「中國」）企業所得稅	–	1
中國土地增值稅	1	4
	<u>75</u>	<u>98</u>
<u>遞延稅項</u>	<u>(13)</u>	<u>(16)</u>
	<u>62</u>	<u>82</u>

香港利得稅根據年內估計的應課稅溢利，按稅率 16.5%（2022 年：16.5%）計算。

澳門所得補充稅根據年內估計的應課稅溢利，按稅率 12.0%（2022 年：12.0%）計算。

中國企業所得稅根據年內估計的應課稅溢利，按稅率 25%（2022 年：25%）計算。

中國土地增值稅根據地價升值，按累進稅率 30% 至 60% 計算，而地價升值是指出售物業的所得款項減除可扣稅開支（包括土地成本、借貸成本及所有物業發展開支）。

5. 股息

董事會不建議派發截至 2023 年 12 月 31 日止年度的末期股息（2022 年：零）。

6. 每股虧損

本公司持有人應佔每股基本虧損按下列數據計算：

	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
本公司持有人應佔年度虧損：		
用以計算每股基本虧損的虧損	<u>(155)</u>	<u>(232)</u>
股份數目：	百萬	百萬
用以計算每股基本虧損的普通股的加權平均數	<u>373</u>	<u>374</u>

由於本公司於兩個年度均無具有潛在攤薄的普通股，因此並無呈列該兩個年度的每股攤薄後虧損。

7. 應收賬款、按金及預付款

集團已制定明確的信貸政策。一般信用期由 30 天至 90 天。

包括於應收賬款、按金及預付款內的經扣除信貸虧損撥備後的應收賬款於報告期末（按買賣協議規定的清償條款或發票日期計算，如適用）的賬齡分析如下：

	2023年 12月31日 港幣百萬元	2022年 12月31日 港幣百萬元
應收貿易賬款賬齡分析 (附註a)：		
未到期或90天以內	604	462
91天至180天	6	10
181天至360天	2	1
超過360天	—	2
	<hr/>	<hr/>
	612	475
預付款及按金	279	265
出售一間聯營公司的應收代價	5	29
其他應收賬款 (附註b)	722	727
減：信貸虧損撥備	(5)	(22)
	<hr/>	<hr/>
	1,613	1,474

附註：

- (a) 包括於應收貿易賬款內的應收賬款港幣200萬元（2022年：港幣300萬元），乃按收入確認的日期計算賬齡並超過180天。
- (b) 於2023年12月31日，其他應收賬款中，包括中華匯房地產有限公司於2008年出售一間在中國持有一項物業權益的前附屬公司（「債務人」）欠付的應收賬款港幣5.42億元（2022年：港幣5.29億元）。該等款項須應要求償還及在總欠款中，合共港幣1.32億元（2022年：港幣1.34億元）則按現行市場利率計息。一所中國法院發出一份有關查封上述物業權益的通知，以促使債務人償付部分尚未支付應收賬款約人民幣3.18億元（約港幣3.51億元）（2022年：人民幣3.18億元（約港幣3.56億元））及其相關利息。除該等應收賬款之外，本公司已就債務人獲授的貸款提供擔保（見附註9(a)）。有鑒於與物業權益及追討尚未支付應收賬款有關的法律爭議持續取得正面結果，包括於2015年5月將該物業的房產證登記至債務人名下，本公司董事相信，在上述物業權益公開拍賣後或出售持有物業權益的實體的股權後（預期自報告期末起12個月內完成），該等應收賬款將可獲全數清償及本公司提供的擔保將獲解除。

8. 應付賬款及應計費用

包括於集團應付賬款及應計費用的應付賬款（按發票日期計算）港幣 7.72 億元（2022 年：港幣 6.49 億元）的賬齡分析如下：

	2023年 12月31日 港幣百萬元	2022年 12月31日 港幣百萬元
應付貿易賬款的賬齡分析：		
未到期或30天以內	692	552
31天至90天	57	77
91天至180天	12	6
超過180天	11	14
	<hr/>	<hr/>
	772	649
應付保留工程款項	372	262
合約工程／建築成本撥備	1,290	1,124
其他應計費用及應付賬款	227	239
	<hr/>	<hr/>
	2,661	2,274

9. 或然負債

於 2023 年 12 月 31 日，集團有下列並未於綜合財務報表中撥備的或然負債：

- (a) 於 2007 年，本公司就當時為中華匯房地產有限公司（「中華匯」）全資附屬公司的一間實體（「前附屬公司」）獲授的貸款向一間銀行作出擔保（「該擔保」）。其後，中華匯於 2008 年出售該前附屬公司，但本公司在此出售後仍為該筆銀行貸款的擔保人（有關因出售該前附屬公司的應收賬款詳情，請參閱附註 7(b)）。於 2011 年 10 月，本公司接獲上述銀行的通知，當中列明其已訂立協議向一名新貸款人（「新貸款人」）出售其所有權利及權益（包括該擔保）。與此同時，本公司與新貸款人簽訂一項重組契約（其後經補充重組契約補充），據此，新貸款人同意不要求本公司履行在該擔保下的責任，直至 2024 年 10 月為止（經進一步磋商可予延期）。管理層有理由相信屆時將會再獲延期。於 2023 年 12 月 31 日，該擔保項下的貸款的尚未償還本金金額合共為人民幣 5.42 億元（港幣 5.98 億元）（2022 年：人民幣 5.42 億元（港幣 6.07 億元））及相關利息人民幣 8.14 億元（港幣 8.98 億元）（2022 年：人民幣 7.48 億元（港幣 8.37 億元））是以一項由前附屬公司持有的中國物業權益作抵押。該前附屬公司的收購方的母公司及收購方均已同意安排償還該貸款，並無條件同意承擔因該擔保引致的所有損失及向集團作出彌償保證。

本公司董事認為，經考慮新貸款人要求本公司履行在該擔保下的責任的可能性及該貸款的抵押品後，集團財務擔保合約的公平值於初次確認及於報告期末時並不重大，因此，並無於綜合財務狀況表中確認任何價值。

- (b) 集團就未能如期按相關土地出讓合約訂明的日期內完成天津發展項目的工程正與中國地方政府部門展開討論。集團提供若干用以支持申請項目延期完成的理據已獲有關地方政府部門接納。根據相應的土地出讓補充合約，自 2018 年 6 月 29 日起直至工程完成為止，將每日按土地出讓金 0.02% 徵收罰款。經計及政府部門接納上述的延期，以及項目一期已於 2015 年完成並正在營運；及項目二期亦已自 2019 年 1 月推出銷售且已售單位的所有權已轉讓給個別買家，於 2023 年 12 月 31 日的估計罰款（如有）將不超過人民幣 1,400 萬元（2022 年：人民幣 1,400 萬元）。隨著中國疫情於 2023 年初緩和後，本公司管理層已恢復與有關政府部門的溝通，並認為該風險將可進一步降低或完全免除。

財務回顧

財務業績

集團截至 2023 年 12 月 31 日止年度的業績錄得虧損減少至港幣 1.55 億元，營業額港幣 83.36 億元，2022 年則錄得虧損港幣 2.32 億元及營業額港幣 63.07 億元。

董事會決議不建議派發截至 2023 年 12 月 31 日止年度的末期股息（2022 年：零）。

總營業額分析如下：

	截至 2023 年 12 月 31 日 止年度 港幣百萬元	截至 2022 年 12 月 31 日 止年度 港幣百萬元
營業額		
建築及保養工程	8,072	6,032
國內房地產	114	133
香港物業管理	150	142
合計	8,336	6,307

截至 2023 年 12 月 31 日止年度，來自建築及保養工程的營業額錄得 34% 升幅。憑藉香港公營項目的迅速發展；加上集團穩固的基礎及市場佔有率，各建築、保養工程及室內裝修業務的營業額均較去年錄得不同程度的增幅。除新合約外，香港房屋委員會的四個公營房屋建設項目，以及葵涌醫院重建工程（第二期）及長沙灣渠務署辦公大樓項目均取得良好進展，為 2023 年貢獻了很大部分的收入。在保養工程合約營業額穩定增長的同時，室內裝修業務於 2022 年下滑後已大幅改善。

股東應佔損益的分析如下：

	截至 2023 年 12 月 31 日 止年度 港幣百萬元	截至 2022 年 12 月 31 日 止年度 港幣百萬元
建築	413	541
房地產		
物業銷售虧損	(3)	(9)
租金收入淨額	27	10
投資物業的公平值變動（經扣除遞延稅項撥備）	(133)	(100)
物業存貨減值虧損	-	(5)
香港物業管理	5	18
營運開支淨額	(37)	(44)
	(141)	(130)
財務費用淨額		
— 優先票據	-	(5)
— 銀行及其他貸款	(212)	(133)
企業經費開支及其他	(54)	(64)
回撥匯兌收益	29	4
匯兌虧損淨額	(33)	(232)
稅項	(77)	(103)
非控股股東權益	(80)	(110)
合計	(155)	(232)

建築

平均除稅前溢利率為營業額的 5.1%，而去年則為 9.0%，主要是由於(a)於本年度就政府建築合約所收到的合同價格波動補償相對較少；(b)從已完成項目確認較高利潤但相對較少的營業額，而使上年度的溢利有所提升；及(c)市場競爭加劇。

房地產

中國隨著疫情後重新開放，中國內地房地產業務的經營表現有所改善。我們的投資物業的租金收入逐漸回升，而出租率較去年 12 月也普遍有所改善。加上對租賃開支的嚴格控制，淨租金業績已大幅提升。

於 2023 年 12 月 31 日，集團投資物業價值為港幣 39.96 億元。撇除本年度人民幣兌港幣貶值的影響，投資物業組合的公平值總減值為 3.5%。

財務費用淨額

集團的貸款主要為按香港銀行同業拆息計息的港幣銀行貸款。雖然集團的銀行貸款維持穩定水平，但自 2022 年 6 月以來香港銀行同業拆息飆升，導致本年度財務費用淨額大幅增加至港幣 2.12 億元。

匯兌虧損淨額

繼 2022 年史無前例的貶值 9.3% 後，人民幣兌港幣於本年度再貶值 1.5%，這導致本年度錄得匯兌虧損淨額合共港幣 8,200 萬元，其中港幣 3,300 萬元及港幣 4,900 萬元已分別於綜合損益表及綜合股本權益變動表內確認，相對去年則分別錄得匯兌虧損港幣 2.32 億元及港幣 3.35 億元。

人民幣貶值切實減少了於 2023 年度因淨額結算時用以抵銷一筆人民幣應收賬款所需的應付港幣金額，該差額約港幣 2,300 萬元於損益中確認為收益。

資產基礎

集團的資產總值及資產淨值概述如下：

	2023年12月31日 港幣百萬元	2022年12月31日 港幣百萬元
資產總值	9,166	9,109
資產淨值	2,371	2,629
	港幣元	港幣元
每股資產淨值	6.4	7.0

於2023年12月31日，集團資產總值為港幣92億元，而2022年12月31日則為港幣91億元。集團的資產淨值及每股資產淨值均有所減少，主要是由於年度虧損港幣1.55億元及年內人民幣兌港幣貶值1.5%，而導致股本權益直接減少港幣4,900萬元。

按業務分類的資產總值分析載列如下：

	2023年12月31日 港幣百萬元	%	2022年12月31日 港幣百萬元	%
建築	2,876	32	2,466	27
房地產	5,705	62	6,012	66
企業及其他	585	6	631	7
合計	9,166	100	9,109	100

於2023年12月31日，建築分部資產總值的增加反映了年內業務活動的增加。房地產資產減少主要是由於我們在中國內地的投資物業組合的公平值調整，以及人民幣貶值的匯兌調整。

股本權益、融資及負債比率

由於上文所述原因，本公司於 2023 年 12 月 31 日的股東股本權益由 2022 年 12 月 31 日的港幣 26.29 億元減少至港幣 23.71 億元。

於 2023 年 12 月 31 日，集團的銀行貸款淨額（即銀行貸款總額，經扣除銀行結餘、存款及現金）為港幣 21.08 億元，而於 2022 年 12 月 31 日則為港幣 16.01 億元。

集團銀行貸款的到期情況如下：

	2023 年 12 月 31 日 港幣百萬元	2022 年 12 月 31 日 港幣百萬元
應償還銀行貸款：		
1 年以內	1,618	1,624
1 年後但 2 年內	1,425	38
2 年後但 5 年內	65	1,390
銀行貸款總額	3,108	3,052
銀行結餘、存款及現金	(1,000)	(1,451)
銀行貸款淨額	2,108	1,601

集團的淨負債比率（以銀行貸款淨額除以股東股本權益計算）由 2022 年 12 月 31 日的 60.9% 增加至 2023 年 12 月 31 日的 88.9%，其主要由於(a)如上所述，年度虧損及人民幣兌港幣貶值；及(b)增加償債及與 2022 年 12 月 31 日的結餘相比，建築合約資產淨值（就已完成但尚未開具票據的工程）增加超過港幣 5.00 億元，以致銀行結餘減少所致。

財務政策

集團的融資及財務活動由控股公司集中管理及監控。

集團的銀行貸款主要以港幣計值，息率以浮息計算。集團在中國內地的投資，部分由已兌換為人民幣的資金撥付，部分則通過港幣貸款提供資金。人民幣融資主要於項目層面，還款亦以人民幣計值。基於集團在中國內地的業務收入以人民幣為主，而中國內地的房地產資產於出售時一般以人民幣計值，集團預期人民幣於短期內的波動會對集團的業務表現和財政狀況構成影響。集團的政策是不會進行衍生交易作投機用途。

僱員

於 2023 年 12 月 31 日，集團在香港及澳門的僱員人數約為 2,321 人（2022 年 12 月 31 日：2,013 人），在中國內地附屬公司及合營企業的僱員約有 279 人（2022 年 12 月 31 日：286 人）。僱員薪酬福利維持在具市場競爭力的水平，並按僱員的表現給予獎賞。其他員工福利包括退休金計劃及醫療保險，均維持在適當水平。集團持續透過各種舉措以挽留及培育人才，例如針對各學科應屆畢業生的見習和學徒發展計劃、針對中層管理人員的管理發展計劃、針對項目經理的領導力發展計劃、以及針對選定的有潛質管理人員的人才發展計劃。同樣地，集團在中國內地亦給予員工合乎市場水平的福利，並著重建立企業文化，為當地僱員提供專業培訓及發展的機會。我們的目標仍然是成為能吸引、培養及留住高素質與稱職員工的首選僱主。

更多資訊詳載於環境、社會及管治報告。

德勤·關黃陳方會計師行的工作範疇

本公司外聘核數師德勤·關黃陳方會計師行已就集團初步公佈中於 2023 年 12 月 31 日的綜合財務狀況表及截至該日期止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及其相關附註所列數字，與集團該年度的經審核綜合財務報表所載數字核對一致。德勤·關黃陳方會計師行就此執行的工作並不構成核證聘用，因此，德勤·關黃陳方會計師行並不會就初步公佈發表任何意見或核證結論。

審核委員會的審閱

審核委員會已審閱集團截至 2023 年 12 月 31 日止年度的經審核綜合財務報表，包括集團採用的會計原則及實務，亦已聯同本公司的外聘核數師審議集團有關會計、內部監控及財務報告的特定事項。

購買、出售或贖回上市證券

於 2023 年，本公司以總代價約港幣 113,260 元於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購回合共 106,000 股股份，所有購回的股份其後已被註銷。股份購回的詳情如下：

月份	購回股份數目	每股購買價		代價概約金額 港幣
		最高價 港幣	最低價 港幣	
7 月	100,000	1.100	1.077	108,940
11 月	6,000	0.720	0.720	4,320
總計	106,000			113,260

除上文披露者外，本公司或其任何附屬公司於 2023 年概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

遵守企業管治守則

於 2023 年全年，除下述偏離情況外，本公司一直遵守聯交所證券上市規則附錄 C1 所載的企業管治守則（「企業管治守則」）的所有守則條文。

按企業管治守則的守則條文E.1.2 的規定，薪酬委員會的職權範圍當中應包括負責(i)釐定個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，或就此向董事會提供建議；(ii)檢討及批准向執行董事及高級管理人員就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償；及(iii)因應董事會所訂的企業方針及目標，檢討及批准管理層的薪酬建議。薪酬委員會已檢討其職能，並考慮到此等與管理人員薪酬及賠償事宜相關的責任應交由執行董事履行，因彼等較了解管理人員於集團日常業務運作中所期望應有的專長、經驗及表現水平。薪酬委員會將繼續主要負責檢討及釐定個別執行董事的薪酬待遇。經審慎考慮後，董事會採納薪酬委員會的修訂職權範圍，免除其上述與管理人員薪酬及賠償事宜相關的責任，而此偏離了守則條文 E.1.2。儘管有此偏離，薪酬委員會仍負責就適用於釐定高級管理人員薪酬待遇的指導性原則作出檢討、批准及向董事會提供建議。

經查閱其他司法轄區的薪酬委員會的慣例及程序後，薪酬委員會決定非執行董事不應參與有關其本身薪酬的建議，而由本公司主席於適當時考慮外聘專家的意見後，向董事會提呈有關建議實為較佳的做法。此常規已獲正式採納，且董事會已批准就此對薪酬委員會職權範圍的修訂，而此亦偏離了守則條文 E.1.2 內薪酬委員會應就非執行董事的薪酬向董事會提供建議的規定。非執行董事於相關董事會會議上均就釐定其本身薪酬的決議案放棄投票。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記手續

本公司的股東週年大會（「股東週年大會」）謹訂於 2024 年 5 月 30 日（星期四）下午 4 時正舉行。載有召開股東週年大會通告的通函連同本公司 2023 年年報將於 2024 年 4 月 25 日（星期四）或前後於本公司的網站（www.socam.com）及聯交所的網站（www.hkexnews.hk）刊載。

為確定股東有權出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於 2024 年 5 月 27 日（星期一）至 2024 年 5 月 30 日（星期四）期間（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間所有股份轉讓將不會受理。為符合出席股東週年大會並在會上投票的資格，所有已填妥的股份過戶表格連同相關股票必須於 2024 年 5 月 24 日（星期五）下午 4 時 30 分前一併送達本公司在香港的股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓。

承董事會命
瑞安建業有限公司
主席
羅康瑞

香港，2024 年 3 月 27 日

於本公佈刊發日期，本公司的執行董事為羅康瑞先生及李進港先生；本公司的非執行董事為羅寶瑜女士及陳偉根先生；而本公司的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