

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 2020 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	
		2020年	2019年
營業額			
本公司及附屬公司	港幣百萬元	5,670	5,545
應佔合營企業	港幣百萬元	9	22
合計	港幣百萬元	5,679	5,567
股東應佔溢利	港幣百萬元	52	7
每股基本盈利	港幣	0.14	0.02
		於12月31日	
		2020年	2019年
資產總值	港幣十億元	9.8	9.4
資產淨值	港幣十億元	3.1	2.8
每股資產淨值	港幣	8.4	7.5
淨負債比率	%	50.8	54.2

# 主席報告

各位股東：

隨著新冠肺炎疫情的發展，各國將抗疫放在首位導致經濟停擺，令全球經濟在 2020 年備受打擊。截至去年底，所有經濟體均出現負增長，中國則錄得 2.3% 的國內生產總值增長，是同期唯一錄得正增長的主要經濟體。各國政府陸續推出大規模紓困措施以協助企業和個人渡過經濟難關，今年年初大量疫苗面世亦為抗疫帶來曙光，但預期經濟需於年底方會重拾增長。

中國內地在疫情爆發初期實施嚴格的封城、停產及限制零售活動等抗疫政策。迅速而果斷的措施成功控制了疫情蔓延，令出行及營商氣氛盡早回復正常。然而，由於集團旗下商場在疫情期間需要暫時停業，導致物業銷售及租賃表現大幅下滑。

香港經濟則史無前例地連續兩年錄得負增長，2020 年經濟收縮 6.1%，是有記錄以來最大跌幅。相比受新冠肺炎疫情重創的零售、旅遊及酒店業，建築業所受影響相對輕微，工程進度僅短暫受阻及延誤。

於2020年，集團錄得股東應佔溢利港幣5,200萬元，2019年則錄得溢利港幣700萬元。香港的建築業務錄得可觀增長，溢利達港幣4.56億元，較2019年的溢利港幣3.93億元增加16%。房地產業務虧損為港幣7,200萬元，相比2019年錄得溢利港幣1.6億元，主要由於商場物業公平值虧損。

整體而言，瑞安建業的根基維持穩健，資產負債狀況改善，且手頭合約總值保持穩定。集團已制定計劃重整資源，以備未來發展所需。

## 創新建築技術

集團的建築業務正如期推進，繼2019年取得共港幣115億元的建築合約，於2020年在香港和澳門再取得價值港幣59億元的新建工程、維修保養及室內裝修合約。現有項目亦取得顯著進展，包括為香港房屋委員會興建位於黃大仙及柴灣的公營房屋項目、為建築署設計及建造芬園已婚初級警務人員宿舍的工程合約，以及多幢公營及機構樓宇的維修保養工程合約。

在2020年，集團進一步應用創新建築技術，並漸見成效。最新的「組裝合成」(MiC) 建築法將樓面空間劃分為不同模件，預先在廠房預製再運送至工地組裝，令集團的建築技術達到新層次。位於古洞北的福利服務綜合大樓是我們首個全面應用 MiC 的項目，施工期僅28個月，落成後將提供1,750個宿位及復康服務設施。這個項目是集團繼為醫院管理局興建現已落成的香港兒童醫院，和正在進行的葵涌醫院（第二期）重建工程後的另一個大型醫療設施項目，延續了瑞安建業為香港病患及有需要人士建設先進而實用的設施的經驗。

為達致政府合約規定及迎合未來社會需求，集團將透過創新以提升競爭優勢。瑞安建業全面應用最新的創新技術，確保交付符合客戶預期及環保標準的優質項目。年內，瑞安建業的建築業務發展保持蓬勃，前景可期。

## 物業組合表現逐步復甦

在中國內地，疫情令集團的物業受到雙重打擊，於 2020 年初時影響尤為嚴重。因應政府實施必要的封鎖措施，集團旗下四個商場的人流銳減。受商場暫時關閉影響，集團為租戶提供租金寬減。另外，由於市場氣氛趨向審慎，集團的出售計劃亦全面擱置。

至下半年隨著經濟復甦，商場人流得以回升，但整體人流較疫情前仍然減少約28%。新冠肺炎導致消費行為顯著改變，令內地商場回復業務及市佔率面臨挑戰。

集團的商場採用開放式設計，有助帶動家庭及社區對娛樂、購物及餐飲方面的需求。位於天津威尼都的商場打造成意大利風情的步行街，設有特色咖啡店和定期舉辦各式的限定展覽以吸引顧客。此外，集團其他商場亦著力打造電影院、新鮮市場、餐飲及娛樂場所，全方位滿足社區需要。

新冠肺炎疫情影響了天津威尼都二期的零售舖位及家居式辦公單位的銷售及交付進度，同時集團物業的公平值虧損亦對房地產業務表現構成不利因素。當未來市場需求穩定，有望帶動物業銷售及租賃前景向好，令瑞安建業的表現得以改善。

## 可持續發展

於2020年，瑞安建業訂定「建構明天計劃2021-2030」，制定具體的中長期目標，啟動未來十年的可持續發展藍圖。此項計劃秉承集團的企業社會責任－「關愛瑞安」的精神，積極應對氣候變化，透過必要的改革，完善集團的可持續發展方向，實踐我們對經濟、環境及社會整體的關注，發揮正面影響力。我們希望透過技術升級及創新、降低碳足印及減廢、為員工創建可發揮所長的环境，進一步建立健康和宜居的社區。

## 對未來數年的展望

隨著後疫情時代全球經濟復甦跡象日益明朗，對未來工作模式可能造成不少深遠改變，減少出行將是其中之一。瑞安建業迅速適應變化，並及早作出應對以佔得先機。集團採取電腦建模的建築方法及推行業務流程數碼化，使公司在同業中保持競爭力。集團手頭合約量穩定，錄得理想的營業額、溢利及現金流，將可帶動建築業務於未來數年健康增長。

隨著香港特區政府落實解決社會公營房屋及醫療需求，集團建築業務憑藉充足的資源及實力，將可把握未來的龐大商機，同時，集團從公營及機構客戶取得大量定期維修保養合約，有利於為未來數年建立穩定收入。瑞安建業正在致力加強業務團隊之間的協作，創造新的協同效應以進一步提升競爭力。於2020年，集團的維修保養團隊與物業管理團隊合作開發及拓展智能設施管理業務，成功取得民航處批出為期三年的合約。

持續的社會不安定及新冠肺炎疫情削弱投資及營商信心，私營建築工程量亦見下跌。我們認為這只是短暫的不利影響，去年6月頒布的《國家安全法》預期可重新令香港社會回復穩定。然而，失業率上升紓緩了建築工人短缺的問題，加上全球需求疲弱，導致建材成本持續受壓，預料公營建築項目的競爭將加劇。

對集團而言，管理層的繼任安排是一項重要而迫切的任務。近年，集團逐步投入更多資源，為高級行政人員及管理層的繼任安排作好準備。在董事會的監督下，管理層緊密合作，致力在內部物色適當的繼任人選，並於年內取得良好進展。

## 致謝

2021 年為瑞安集團 50 週年誌慶。集團於成立初期，僅為一家本地的小型建築承建商，憑藉沉穩務實的態度及盡善創新的精神，一直跟香港騰飛，為城市的經濟發展及成長作出貢獻。過去 20 多年，瑞安建業的業務發展越趨多元化，不僅在中國內地開發專門的房地產項目，亦在香港及澳門的室內裝修市場脫穎而出。

集團在發展的里程中經歷了各種逆境和考驗，在過去十年，我們見證了全球經濟、中國內地市場以至香港社會的波動，和當下改變我們生活方式的疫情。

本人謹此向全體員工及業務合作夥伴致謝，感謝您們在任內一直恪守公司的共同目標及價值觀，與公司一起成長，以及在過去一年付出的寶貴貢獻及支持。在回顧2020年表現的同時，本人與董事會同仁務求在新一年繼續帶領集團延續增長動力，為股東提升價值。

**羅康瑞**  
主席

香港，2021 年 3 月 26 日

## 業務回顧

### 市場環境

在新冠肺炎疫情衝擊下，2020 年環球經濟遭受沉重打擊，集團的主要市場亦備受壓力。中國經濟於年內第一季按年下跌 6.8%，是有記錄以來的首度收縮，但隨著中央政府迅速推行嚴格的防疫措施，令內地投資穩健、本地消費暢旺及出口大幅攀升，經濟逐漸回復至疫情前的增長趨勢，於第四季按年回升至 6.5% 增長。2020 年中國整體按年增長 2.3% 至人民幣 101.6 兆元。

2020 年香港經濟衰退加深，本地生產總值按年收縮 6.1%。面對疫情威脅及勞工市場惡化，個人消費持續低迷。年內第四季錄得失業率 6.6%，創 16 年新高。儘管香港政府於本財政年度預計錄得超過港幣 2,500 億元赤字，但仍致力落實長期房屋策略和 10 年醫院發展計劃，以應對嚴峻的房屋和醫療保健等社會問題。

2020 年澳門本地生產總值較 2019 年急挫 56.3%，是有記錄以來按年收縮幅度最大的一年。本地消費急跌，私人投資亦減少。疫情相關的旅遊限制措施導致澳門入境旅客大幅下降，令支撐澳門經濟的博彩收入顯著下跌。

### 財務業績

儘管瑞安建業致力重建股東價值以達致轉虧為盈的目標，惟進展受 2020 年 1 月突然爆發的新冠肺炎疫情影響，疫情同時使全球各地企業營運及民眾生活受阻，導致年內全球經濟產值錄得歷來最大跌幅。

受惠於大量手頭合約，集團的香港建築業務錄得理想的營業額及溢利增長，現有項目整體進度良好。在中國內地，疫情不僅導致封城和商舖停業，而且大幅改變了消費模式和商場營運環境，令房地產業務的銷售和租賃表現大受影響。集團於 2020 年 1 月新發行的優先票據為短期內到期的債務再融資，改善了公司的財務狀況及現金流。

集團於 2020 年錄得股東應佔淨溢利為港幣 5,200 萬元，對比 2019 年則錄得溢利港幣 700 萬元。溢利主要由於人民幣兌港幣升值 6.0%而令集團房地產物業產生淨匯兌收益港幣 1.69 億元、建築業務錄得溢利增長及集團獲香港特區政府「保就業」計劃發放工資補貼。新冠肺炎疫情則影響了房地產業務的業績，包括天津威尼都二期零售及家居式辦公單位的銷售及交付延遲、集團向租戶提供租金寬減導致租賃收入減少，以及集團房地產物業的公平值虧損。

於 2020 年，集團營業額為港幣 57 億元，略高於 2019 年錄得的港幣 55 億元。建築業務受惠於 2019 年底手頭合約量創新高，於 2020 年錄得營業額增長 12%，而房地產業務的租金收入則顯著減少，並缺乏物業銷售收入。年內，建築業務手頭合約總值保持穩定，取得的新合約價值港幣 59 億元，有望於未來數年維持業務和溢利持續增長。

## 重要企業及業務發展

### 新發行及贖回優先票據

於 2020 年 1 月，瑞安建業發行本金總額 1.8 億美元於 2022 年到期的 6.25%優先票據，為集團短期內到期的債務包括已發行於 2020 年到期的 6.25%優先票據再融資及作一般企業用途。票據發行的所得款項淨額約為 1.77 億美元。於 2020 年 5 月，瑞安建業贖回所有於 2020 年到期的 6.25%優先票據，本金總額約為 1.732 億美元。

### 收購天津威尼都的全部股份權益

於 2020 年 7 月，集團行使其權，於毋須進一步支付款項的情況下收購天津威尼都的 90% 股份權益，使集團正式持有項目，而非只持有收購該等股份的權利。與此同時，賣方亦行使較早前獲授予的認沽期權，要求集團收購天津威尼都餘下的 10% 股份權益。根據對相關股份權益公平市值的獨立評估，收購有關 10% 股份權益的代價約為人民幣 3,580 萬元。交易於 2020 年 8 月完成後，集團持有項目的全部股份權益。

## 促進業務可持續發展

為迎接未來挑戰，瑞安建業正推行一系列措施，將可持續發展融入集團各個業務範疇，以創造更好的經濟、環境及社區發展，並紓緩員工團隊老化、留聘人才和技術轉型等風險。集團格外重視創新和技術升級，以提升生產力以及招攬和培訓建造業人才。我們設立定量和定向目標，致力於減少碳排放及提升廢物管理，另外亦持續監察安全表現，務求進一步提升績效。

在失業率攀升的環境下，集團持續創造更多就業機會，以應付建築業務正在增加的工程量。而為培育建造業人才，瑞安建業推行網上學習和培訓資源、行政人員及見習生培訓計劃等，以確保繼任計劃有序推進。此外，集團加快資訊科技升級及數碼化，以進一步提升生產力及效率。

## 建築

### 市場回顧

香港建造業於 2019 年下半年受社會示威活動重創，2020 年 1 月爆發的新冠肺炎更令情況進一步惡化。2020 年建造業連續四年錄得收縮，公營及私營工程及建造總開支持續下滑。於 2020 年 12 月，建造業失業率急升至 10.7%，對比 2019 年 12 月則為 5.6%，是 2006 年以來最高，紓緩了建築工人的短缺問題。由於全球需求疲弱，建築材料價格亦見下調。公營房屋建築用地不足，導致香港房屋委員會於 2020 年公佈的招標項目未能達到其房屋供應預測。香港特區立法會於 2020 年全年的審批撥款進度仍然受阻，持續拖慢其他政府項目的招標和批出標書進度。以上情況均於年內嚴重加劇市場競爭。

房屋及醫療保健問題是香港社會最關注的議題。正如於 2020 年 11 月刊發的行政長官施政報告所提及，香港特區政府已物色 330 公頃土地，以供 2021/22 年度至 2030/31 年度未來十年提供 31.6 萬個公營房屋單位。此外，政府亦承諾於未來三年提供 1.5 萬個過渡性房屋單位。於 2020 年 3 月，立法會批准港幣 50 億元撥款，協助非政府組織興建及營運過渡性房屋單位供輪候公營房屋的低收入住戶暫住。預期未來數年來自香港房屋委員會及非政府組織的公營房屋合約數目將保持穩定。

香港特區政府投入港幣 2,000 億元推行的第一個十年醫院發展計劃正全面推進，另預留港幣 3,000 億元撥作第二個十年醫院發展計劃用途。此兩期醫院發展計劃旨在提供合共超過 1.5 萬個新增醫院床位及逾 90 個手術室，以滿足 2036 年的公共醫療服務的預測需求。集團的建築業務亦可望受惠於醫療保健行業大量招標項目帶來的機遇。

香港政府部門／組織及機構建築及設施的維修保養及小型工程受社會、經濟及市場環境的影響較小。由此類特定市場分部獲得的定期合約持續為維修保養工程承建商提供穩定的工程量，但隨著建築業整體萎縮，競爭仍在持續加劇。

2020 年澳門經濟衰退加深，當中博彩業受到疫情的沉重打擊。由於推行防疫措施及中國內地限制批出進入這個全球最大博彩之都的簽證，令澳門入境旅客數目下降，導致 2020 年博彩收入總額按年急跌 79.3%，面對嚴峻的營商環境，部分營運商對賭場酒店優化及翻新工程計劃作出相應調整。

### 新冠肺炎疫情的影響

新冠肺炎疫情於 2020 年對集團的建造及維修保養工程產生的影響輕微。除了令新簽合約的動工略有延遲，工程進度和建材供應鏈亦輕微受阻，疫情期間和後續的趕工亦產生額外成本。集團的室內裝修及翻新工程因以商業客戶為主，於年內受到較大影響。

除了工地安全，員工和合作夥伴的健康與福祉均是我們的首要關注。我們在辦公室和建築工地採取多項防疫措施，在確保營運暢順的同時，為員工、工友、客戶、供應商及分判商提供安全的工作環境。我們在辦公室和工地入口安裝紅外線體溫測量器為員工及訪客測量體溫，要求員工和工友戴上口罩及保持社交距離，於非常時期向員工和工友派發逾 20 萬個口罩，採取彈性上班安排、在工作間嚴格推行各項個人和環境衛生措施，以及鼓勵工地員工接受自願性新冠肺炎檢測。我們緊隨衛生署和客戶的安全指引，務求降低工作間的感染和傳播風險。

瑞安建業密切留意在建築合約中列明的權利和責任，同時減低所有可能損失。我們預計，有關健康與安全措施和受影響工程趕工為公司帶來的額外成本有限。

年內，集團旗下建築公司獲香港特區政府「保就業」計劃發放港幣 4,800 萬元工資補貼，用於資助員工支薪。為在嚴峻市況把握業務機遇，我們亦增加建築工人培訓及發展方面的資源投入，並採用先進的創新理念及技術提升競爭優勢。

### **採用新技術及推廣安全**

建造業對城市的經濟增長及發展扮演著重要角色。香港特區政府一直積極推行「建造業 2.0」計劃，透過更廣泛採用技術促進建造業的活化及專業化發展。此外，建造業議會已撥款港幣 10 億元成立建造業創新及科技基金，協助業界採用自動化及創新技術。越來越多的政府建築合約規定入標公司須註明技術實力，並強制規定應用建築信息模擬技術。瑞安建業持續高度重視技術發展，並已擴大新技術的應用範疇，以提升營運效益及減低成本。

於 2020 年，我們繼續提出創新方案，並密切監察建築項目應用新建築技術及組裝合成建築法的進度，首個應用相關技術的項目為位於古洞北的福利服務綜合大樓。作為集團首個應用組裝合成建築法的項目，我們認為此項目將有助瑞安建業成為業界率先推行可持續建築領導者。此外，我們正研究簡化製造及裝配過程的設計、組裝建築技術及人工智能技術的應用，以及在特定的建造流程中使用合適的機械人。這些先進技術不僅可提高我們的生產力、建築質量、工地安全和環保表現，亦可迎合政府項目新合約要求和減低對技術人員的需求。

年內我們繼續推動建築信息模擬技術的應用。繼 2019 年在珠海開設新辦公室，加強內部設計和技術發展，令集團參與香港特區政府和其他客戶的設計與施工合約招標時更具競爭優勢，我們又增加資源投入，培養及加強建築信息模擬技術團隊實力，以促進有關技術在建設及室內裝修項目更廣泛的應用。

除建築技術外，集團轉用網絡化辦公模式，以安全的電子支付方式向供應商及承判商付款、透過網上呈交工程進度報告、審批付款及與會計系統進行全面後端整合，從而提高營運效率及減低成本。

瑞安建業一向把安全放在首位。我們繼續致力推廣和促進工地安全，令表現進一步提升。於 2020 年，集團錄得每千名工人計 3.88 宗的意外率，是我們記錄的最低水平，亦遠低於業界 2019 年每千名工人計 29 宗意外率的數字。

集團的努力廣獲業界認可。年內，瑞安承建有限公司（瑞安承建）及瑞安建築有限公司（瑞安建築）於香港建造商會有限公司（香港建造商會）舉辦的「香港建造商會安全大獎 2019」中贏得積極推動安全獎。此外，瑞安承建的中華電力有限公司（中華電力）小型樓宇及土木工程設計與施工定期合約在勞工處舉辦的「建造業安全獎勵計劃 2019/2020」中榮獲「小型裝修及維修工程」金獎及最佳高處工作安全表現獎。

此外，集團推廣建築安全的創新方案備受肯定。瑞安承建的聯發科技(NB-IoT) 警報裝置在發展局、建造業議會及香港建造商會合辦的「2020 創意工程安全獎」獲得安全運作設施金獎。

瑞安承建為建築署負責的政府設施及資助設施的小型工程進行設計及建造工程的定期合約（合約區：香港島、大嶼山、離島（南））獲得建築署的「2019 環保承建商獎（定期合約）」，藉此表彰工地的卓越環保表現。另外，於 2017 年落成的香港兒童醫院設計與施工合營項目，獲升級至綠建環評「最終鉑金級」認證，認可項目的可持續發展特點及環保節能設計。

## 營運表現

集團的建築業務於 2020 年營業額和溢利大幅增長。憑藉瑞安建業在市場上的穩固地位，集團於年內嚴峻市況下仍維持穩定數目的手頭合約，並有望繼續增長。

建築業務於 2020 年錄得溢利港幣 4.56 億元，較 2019 年的港幣 3.93 億元增加 16%。2020 年的營業額為港幣 50 億元，較 2019 年的港幣 45 億元上升 12%。2020 年除稅前溢利率自 2019 年的 8.7% 上升至 9.0%。

	2020 年	2019 年
溢利	港幣 4.56 億元	港幣 3.93 億元
營業額	港幣 50 億元	港幣 45 億元
溢利率	9.0%	8.7%

## 新簽合約及工程量

	2020年	2019年
新簽合約	港幣59億元	港幣115億元
	<b>2020年12月31日</b>	<b>2019年12月31日</b>
手頭合約總值	港幣237億元	港幣221億元
未完成合約總值	港幣162億元	港幣151億元

集團手頭合約及未完成合約價值保持穩健。年內在市場競爭加劇的環境下，集團仍在香港和澳門取得多份新建設、維修、裝修和翻新工程合約，總值港幣 59 億元，而 2019 年則錄得價值港幣 115 億元合約，創近年新高。新合約詳情詳列於以下公司介紹。

於 2020 年 12 月 31 日，集團手頭合約總值為港幣 237 億元，未完成合約總值為港幣 162 億元，對比 2019 年 12 月 31 日則分別為港幣 221 億元及港幣 151 億元。充足的工程量將可確保未來幾年的營業額、溢利和現金流健康增長。

於 2020 年，集團繼續如期推進建築項目。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**

瑞安承建為香港主要的公營房屋承建商之一，自 1981 年起興建多個公營房屋單位、商場和公共屋邨設施，致力推進新市鎮發展。其附屬公司盛貿有限公司（盛貿）於 2000 年成立，主要承接香港政府組織及機構客戶的維修保養及小型工程項目。

瑞安承建及盛貿於 2020 年取得的新合約總值港幣 34.3 億元，包括：

- 香港房屋委員會批出、為期三年位於黃大仙、青衣及荃灣公共屋邨的保養、改善及空置單位翻新工程定期合約（港幣 4.42 億元）；
- 香港房屋委員會批出、為期三年位於九龍東第二區公共屋邨的保養、改善及空置單位翻新工程定期合約（港幣 3.96 億元）；
- 香港房屋委員會批出、兩份為期三年位於大埔北及沙田公共屋邨的保養、改善及空置單位翻新工程定期合約（合共港幣 6.37 億元）；
- 香港房屋委員會批出、為期三年由西九龍及西貢區分區保養辦事處管理的物業保養、改善及翻新工程定期合約（港幣 3.89 億元）；
- 香港機場管理局批出、為期五年位於香港國際機場建築物的樓宇保養、改善及翻新工程定期合約（港幣 1.59 億元）；
- 香港鐵路有限公司（港鐵公司）批出、為期兩年位於香港的鐵路和物業建築及興建工程定期合約（估計港幣 1.5 億元）；
- 中華電力批出、為期三年位於青山、龍鼓灘和竹篙灣發電廠的鋼筋混凝土及建築架構翻新工程定期合約（估計港幣 1.5 億元）；

- 中華電力批出、為期三年中華電力樓宇的小型樓宇設計與施工及土木工程定期合約（估計港幣3億元）；
- 中華電力批出、為期三年位於元朗及屯門的配電電纜壕坑挖掘及鋪設工程定期合約（估計港幣4.5億元）；及
- 中華電力批出、為期三年位於九龍及新界的輸電電纜壕坑挖掘及鋪設工程定期合約（估計港幣3億元）。

以上所有定期合約均由盛貿承辦，繼續為集團在新建築工程項目以外提供穩定收入。多年來，盛貿擁有穩固的客戶網絡，包括香港房屋委員會、建築署、香港醫院管理局、香港機場管理局、教育局、中華電力、港鐵公司及香港賽馬會。維修保養及小型工程市場的工程量穩定，盛貿當可受惠並積極擴闊客源及工程類別。

於年內，除了取得新建築和維修保養合約，瑞安承建及盛貿的手頭合約亦繼續取得進展，包括香港房屋委員會位於柴灣道的公營房屋建造項目、建築署裝修工程設計及建造定期合約、教育局改建、加建及維修保養定期合約、港鐵公司樓宇建築及興建工程定期合約、中華電力小型樓宇建築及土木工程設計及建造定期合約，以及多份由香港醫院管理局、教育局及香港賽馬會批出的小型工程定期合約。

瑞安承建完成了以下香港房屋委員會的建造合約：

- 位於黃大仙豐盛街公營房屋項目，提供 754 個公營房屋單位及附屬設施；及
- 位於柴灣永泰道的公營房屋發展項目，提供 826 個公營房屋單位及附屬設施，而盛貿則完成多份香港房屋委員會、教育局、港鐵公司及中華電力的定期合約。

年內，盛貿與瑞安物業管理有限公司（瑞安物業管理）共同制定策略，借助盛貿的多元客戶基礎和雄厚的樓宇維修實力，以及瑞安物業管理的物業管理專業知識及經驗，為政府部門／組織及香港機構和企業的樓宇及設施提供智能設施管理服務。集團將為旗下所管理樓宇提供創新科技輔助解決方案，藉此推進可持續發展、提高自動化和能源效益，以及加強保安監控和人流管制等。

## **瑞安建築有限公司**

瑞安建築在承辦政府及大型客戶的商業及公共機構項目建築工程方面經驗豐富，項目包括辦公大樓、醫院、豪華酒店、商場、大學、文藝及體育設施、休憩公園等。

於年內，由瑞安建築及瑞安承建組建的合營公司（瑞安合營公司）從建築署取得港幣 14.65 億元的合約，為渠務署位於長沙灣污水泵房的新建樓宇提供設計及建造服務，該樓宇於 2024 年建成後將作為渠務署及社會福利署的辦公室及其他相關設施。

瑞安建築繼續穩步推進建築署的粉嶺芬園已婚初級警務人員宿舍設計及建造工程合約，該項目將於 2021 年初竣工。此外，瑞安合營公司於 2019 年 12 月取得的兩份設計及建造合約，分別為香港醫院管理局的葵涌醫院重建工程（第二期）以及建築署為長者服務而建造的古洞北特建福利服務綜合大樓，工程正如期推進。

於年內，瑞安建築完成市區重建局中環街市活化項目第一期。

## **德基設計工程有限公司**

德基設計工程有限公司（德基）專門為企業辦公室、酒店、銀行、會所、零售舖位及商場等大型客戶提供快捷優質的室內裝修工程，佔據市場領先地位。德基提供全方位服務，包括因應個別客戶需求提供設計與施工一站式服務。

德基繼續拓展香港和澳門的裝修及樓宇翻新市場，於 2020 年從香港的商業及機構客戶共取得 33 份總值約為港幣 10.07 億元的新合約，成績亮麗。鑒於澳門博彩業受新冠肺炎疫情重創，德基對澳門賭場酒店翻新計劃的潛在調整抱持審慎態度。

年內取得的主要新合約包括：

- 西九文化區管理局的香港故宮文化博物館室內裝修工程；
- 長沙灣西港都會中心整幢改裝工程；
- 香港電燈有限公司電燈大樓外牆及窗體改善工程；

- 太古地產管理有限公司的香港東隅酒店客房及餐廳翻新工程；
- 電訊盈科有限公司（電訊盈科）位於火炭的數據中心改建項目（第二期）的屋宇建築工程；
- 領展資產管理有限公司位於大埔的太和廣場資產優化工程；
- 澳門倫敦人的Shakespeare Hall室內裝修工程；以及
- 澳門銀河的餐廳及大廳翻新工程。

在新冠肺炎疫情下，工程項目受到不同程度的影響，然而德基仍然於年內按時交付所有項目，並嚴格控制成本和預算。年內德基於香港和澳門分別共完成價值港幣 4.73 億元和港幣 2.01 億元的合約，主要包括香港科學園新培育中心、滙豐總行大廈客戶中心和香港國際機場一號客運大樓美食廣場的室內裝修工程，電訊盈科位於火炭的數據中心的屋宇建築工程和永利澳門的翻新工程。

德基於年底後取得多份總值港幣 2.6 億元的新合約，項目主要位於香港，包括又一城保護屏障的供應及安裝，香港科學園一座商業中心和濕實驗室改建項目的室內裝修工程，以及香港國際機場第 2A 期 5G 網絡設備構建工程。

## 房地產

### 市場回顧

新冠肺炎疫情令消費者信心受挫，中國內地於 2020 年社會消費品零售總額按年下跌 3.9% 至人民幣 39.2 兆元，上半年跌幅尤為嚴重，但下半年重拾增長。另一方面，網上零售按年大幅增長 10.9% 至人民幣 11.8 兆元。

疫情加速了中國內地經濟的數碼化轉型，並對傳統零售模式構成更大壓力。在家上網成為趨勢，前所未見的社交距離措施促使消費者更頻繁地使用網上公共服務及進行網購，直播購物亦為消費者提供新選擇。我們持續調整租戶組合、租賃和市場推廣策略，作好準備應對受疫情影響而改變的消費模式。

## 新冠肺炎疫情的影響

農曆新年過後，集團旗下的商場應當地政府要求暫時停業，並在疫情下受到不同程度的影響。瀋陽天地於 2020 年 2 月中起部份重開，而成都和重慶的商場則由 2020 年 3 月中起獲准逐步恢復營業。在較嚴格的政府管制下，天津威尼都受到最大影響，至 2020 年 3 月底才逐步恢復營業。戲院、兒童和教育相關租戶在我們的商場中佔較高比例，受制於嚴格的人流管制，這些租戶直至 2020 年 7 月至 8 月才能恢復營業。北京於 2020 年 6 月及 12 月爆發新一波疫情，令天津威尼都的人流再度下降。2020 年上半年，疫情令集團商場的人流和租戶的營業額大幅減少，但第三季起逐步恢復。

在 2020 年 1 月底至 4 月初期間，天津威尼都二期零售舖位及家居式辦公單位的建造工程需暫停，銷售活動中斷。預售單位的交付及相關銷售的溢利確認，亦由原定的 2020 年上半年延遲至 2020 年 12 月及 2021 年第一季度。

於年內，我們向受疫情影響的辦公室及商場租戶提供總額約人民幣 1,100 萬元的租金和物業管理費寬減及其他援助，務求與租戶共度時艱，並減輕疫情對商場運營的影響。

另一方面，地方政府提供了房產稅、社會保險費和各項政府費用的減免，以減輕企業在疫情期間的財務負擔。年內，集團總共獲減免人民幣 1,100 萬元。

## 營運表現

集團房地產業務於 2020 年錄得虧損港幣 7,200 萬元，包括集團物業組合估值及減值虧損港幣 1.3 億元，而 2019 年則為溢利港幣 1.6 億元。2020 年營業額為港幣 6.28 億元，包括銷售收入港幣 4.33 億元、總租賃收入港幣 9,200 萬元及香港物業管理服務收入港幣 1.03 億萬元，而 2019 年的總營業額則為港幣 10.52 億元。

## 物業組合

於 2020 年 12 月 31 日，集團於中國內地擁有六個項目，如下表所述。集團物業組合總樓面面積 41.25 萬平方米，其中已竣工物業佔 39.56 萬平方米，發展中物業佔 1.69 萬平方米。

城市	項目	住宅/ 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)	預計竣工年份
成都	瑞安城中匯	-	33,300	43,000	86,400	162,700	已竣工
重慶	創匯首座	-	-	21,000	9,900	30,900	已竣工
廣州	瑞安創逸	-	-	300	4,600	4,900	已竣工
南京	瑞安翠湖山	12,400	-	-	11,900	24,300	2022 年
瀋陽	瀋陽項目一期	-	1,600	62,200	25,800	89,600	已竣工
天津	威尼都一期	-	-	63,600	2,500	66,100	已竣工
	威尼都二期	-	4,200	29,800	-	34,000	已竣工
<b>合計</b>		12,400	39,100	219,900	141,100	412,500	

\* 總樓面面積不包括已售出及已交付的樓面面積。

於 2020 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，自 2017 年竣工後所有住宅及家居式辦公單位均已售出；
- (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，自 2010 年竣工後所有住宅及辦公室單位均已售出；
- (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，自 2013 年竣工後所有住宅、服務式公寓以及逾 97% 的辦公室單位已售出；
- (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，自 2015 年起全面營運；及
- (e) 天津威尼都二期（毗連天津威尼都一期，於 2020 年竣工）的零售舖位及家居式辦公單位。

## 房地產銷售

於 2020 年，集團房地產銷售所得的港幣 4.33 億元收入（2019 年：港幣 8.69 億元）及港幣 1.22 億元溢利（2019 年：港幣 1.24 億元）已獲確認，主要來自天津威尼都二期及南京瑞安翠湖山項目。

年內中國內地主要房地產項目銷售：

項目	2020 年			2019 年		
	合約銷售		交付	合約銷售		交付
	合約金額*	已售 總樓面面積/ 已售車位	已交付 總樓面面積/ 已交付車位	合約金額*	已售 總樓面面積/ 已售車位	已交付 總樓面面積/ 已交付車位
	(人民幣百萬元)	(平方米) / (個)	(平方米) / (個)	(人民幣百萬元)	(平方米) / (個)	(平方米) / (個)
南京瑞安翠湖山 住宅／別墅 車位	13 4	440 36 個	3,433 34 個	392 3	18,820 32 個	35,720 33 個
天津威尼都二期 零售 家居式辦公單位	18 86	550 7,820	6,787 8,649	251 29	7,230 2,450	- -
成都瑞安城中匯 幼兒園** 車位 家居式辦公單位	- 3 -	- 18 個 -	3,560 18 個 -	46 77 -	3,560 466 個 -	- 466 個 200
瀋陽項目一期 車位***	5	28 個	26 個	-	-	-

\* 含增值稅

\*\* 歸類為投資物業，其銷售不納入營業額。

\*\*\* 部分歸類為投資物業，該部份銷售不納入營業額。

南京瑞安翠湖山於 2020 年錄得銷售額人民幣 7,600 萬元，包括 12 個總樓面面積為 3,433 平方米的別墅式樓房單位以及 34 個車位。截至 2020 年 12 月 31 日，此位於南京市江寧區的湖景低密度公寓項目大部分別墅單位及 88 個車位已售出並交付買家，餘下 2 個別墅單位及 153 個車位未售。

集團於 2020 年已散售天津威尼都二期 13 個零售舖位及 117 個家居式辦公單位，總樓面面積為 8,320 平方米，合約銷售總額為人民幣 1.04 億元。項目自 2019 年 1 月分階段銷售，截至 2020 年 12 月 31 日，在可出售的 486 個零售舖位和 184 個家居式辦公單位中，203 個零售舖位及 153 個家居式辦公單位已簽訂銷售合約，總樓面面積分別約為 7,730 平方米及 10,270 平方米，銷售總額分別為人民幣 2.69 億元及人民幣 1.15 億元。零售舖位和家居式辦公單位的建造工程已於年內第四季竣工，187 個零售舖位及 129 個家居式辦公單位已於 2020 年 12 月向買家交付，總樓面面積分別為 6,787 平方米及 8,649 平方米。

集團已加強推廣力度，進一步推動南京瑞安翠湖山及天津威尼都二期項目餘下存貨銷售。

集團於 2020 年 1 月向伊頓教育諮詢（成都）有限公司交付位於成都瑞安城中匯的幼兒園場所，總樓面面積 3,560 平方米，出售代價為人民幣 4,550 萬元。此項出售的收益已於 2019 年的綜合損益表內以投資物業公平值增長反映。

### 租賃表現

2020 年，集團於中國內地零售及辦公室物業取得總租金收入（扣除適用稅款前）為人民幣 5,800 萬元，較 2019 年人民幣 6,800 萬元下降 15%，主要由於受新冠肺炎疫情影響，集團向租戶提供租金寬減。由於天津威尼都於 2020 年 1 月 29 日至 2020 年 3 月 27 日停業，而大部分主要租戶應繳的租金與營業額掛鈎，所以租金錄得最大跌幅。

於中國內地零售及辦公室物業的租金收入（扣除適用稅款前）：

項目	租金收入（人民幣百萬元）	
	2020 年	2019 年
成都瑞安城中匯		
零售	10.1	12.8
辦公室	22.0	21.9
重慶創匯首座		
零售	4.5	6.7
瀋陽天地		
零售	8.8	10.6
天津威尼都一期		
零售	12.3	15.8

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	
		2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
成都瑞安城中匯			
零售	43,000	88%	87%
辦公室	33,300	90%	99%
重慶創匯首座			
零售	21,000	82%	89%
瀋陽天地			
零售	62,200	88%	77%
天津威尼都一期			
零售	63,600	72%	73%

在嚴峻的市場環境下，集團憑著與租戶的穩固關係，大部分商場在年內的出租率保持穩定。瀋陽天地一間超市於 2020 年 10 月開業，將商場出租率提高約 7%。

成都瑞安城中匯辦公大樓的出租率直至 2020 年 5 月底維持在 99%，但隨後由於一間金融服務公司租戶（佔出租率約 6%）在 2020 年 11 月於租約屆滿前及在作出相應賠償後遷出，導致辦公大樓於 2020 年 12 月 31 日的出租率降至 90%。

### **資產優化計劃**

瑞安建業因應疫情的不同階段制定了對應的資產優化策略。內地疫情於 2020 年 4 月逐漸緩和，我們採取一系列措施，把握機會迎接壓抑的消費需求帶來的零售市道反彈。為改善顧客的購物體驗，我們於商場的室內設計添加更多綠化和新興元素，又提升扶手電梯和燈光系統等現有設備。此外，我們為周邊社群引入娛樂元素，提供兒童遊樂設施和舉辦戶外音樂會、夏日派對、農夫市集等推廣活動。

### **物業管理**

瑞安物業管理有限公司（瑞安物業管理）於香港管理多元化物業項目，包括住宅屋苑、甲級寫字樓、工業大廈、學校、商場、文化設施和停車場，涵蓋 2.5 萬個住宅單位／工商業單位，總樓面面積逾 50 萬平方米。年內，瑞安物業管理為集團提供穩定的收入和現金流。

於 11 月，瑞安物業管理獲民航處批出一份總額為港幣 5,300 萬元的三年期合約，以向民航處物業提供設施管理服務。瑞安物業管理具備雄厚實力，可與航空業潛在客戶展開更多業務合作，以把握航空服務需求增長帶來的機遇。

瑞安物業管理正準備於 2021 年上半年更名為泓建物業管理有限公司，作為其重新定位策略的一項舉措，旨在憑藉加大科技應用以提升工作效率，從目前側重的住宅物業管理拓展至商業樓宇設施管理，使業務組合更加均衡。

## 展望

新冠肺炎疫情仍在持續，加上新型變種毒株相繼湧現，短期內仍將對全球經濟構成重大威脅。但多國自 2021 年第一季以來逐步推出大規模疫苗接種計劃，為抗疫帶來曙光，市場普遍預計今年全球經濟會有大幅反彈。儘管如此，拜登就任總統後中美關係持續變化、地緣政治緊張局勢加劇以及逆全球化趨勢抬頭，無疑令全球經濟前景充滿變數。

中國於 2020 年第二季重返增長軌道，在全面嚴格的防控措施下，成為首個從新冠肺炎疫情中復甦的主要經濟體。目前日常生活已接近疫情前常態。儘管出口業務強勁反彈帶動內地經濟復甦，但國內消費依然低迷。面對日益複雜的外圍環境和貿易保護主義升級引發的全球市場疲弱形勢，中央政府推出「雙循環」戰略，集中利用國內市場的龐大潛力，同時吸引外資及穩定貿易，務求實現更強勁的可持續發展。

受外圍環境影響，香港經濟狀況依然嚴峻。第四波疫情持續打擊消費信心，令經濟活動受阻及勞工市場持續受壓。香港特區政府於 2020 年採取前所未見的紓困措施，幫助受重創的行業及市民克服難關，但預計措施效果難以持久。儘管政府持續推行逆週期舉措，但在 2021-22 年度錄得龐大財政預算赤字下，當局難以大幅增撥公共開支來推出更多支撐經濟的紓困措施。

新冠肺炎疫情的影響尚難以準確估量。與大部分企業一樣，瑞安建業須在未來一段期間面對嚴峻的市況。我們預計，私營建築市場可能於未來幾年收縮，而公營建築市場將成為主導，有望提供更多招標機會，以回應殷切的住屋和醫療需求，加上逆週期舉措，瑞安建業當可受惠。隨著失業率逐步上升，建築工人短缺問題可望紓緩。全球經濟下滑亦可能導致建材價格下降。種種情況均會加劇公營建築市場的競爭。

面對這場前所未有的危機，瑞安建業把握機會增強機構及業務可持續性，著重發展香港公營建築市場業務。在未來幾年，我們相信，集團的建築業務可把握龐大機遇。為了應對日益增加的工程量，我們致力發展建築團隊，吸引更多年輕人才加入，投入資源以加強人才培訓，有助推動未來的繼任安排。

為更好地把握新趨勢及未來機遇，我們將會進一步加強競爭優勢，繼續擴展安健環表現及設計與施工能力，建立並維繫良好的業務夥伴關係，加強集團建築、維修保養、室內裝修和物業管理團隊之間的合作，實現優勢互補，提升實力。集團近年在設計及建造過程中廣泛採用創新技術，令集團在競爭中佔得先機，增強未來可持續發展能力。

隨著房地產團隊變得精簡，物業組合亦集中以商場為主，瑞安建業正積極應對新零售模式與消費轉型，致力改善出租率、人流及租金表現以及後疫情時代客戶購物體驗。我們亦將在今年加強市場推廣，促進天津威尼都二期餘下單位的銷售及交付。一如既往，我們會貫徹審慎策略，積極物色收購和出售機會，冀為股東創造價值。

## 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 2020 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	2020年 港幣百萬元	2019年 港幣百萬元
營業額			
本公司及其附屬公司		5,670	5,545
應佔合營企業		9	22
		<u>5,679</u>	<u>5,567</u>
集團營業額	2	5,670	5,545
其他收入、其他收益及虧損	3	244	51
出售物業成本		(265)	(703)
原料及消耗品		(284)	(271)
員工成本		(764)	(690)
折舊及攤銷		(39)	(30)
分判、外聘勞工成本及其他費用		(3,951)	(3,524)
投資物業的公平值變動		(153)	44
來自股權投資的股息收入		3	4
財務費用		(198)	(229)
出售一間合營企業部份權益的收益		–	62
應佔合營企業溢利（虧損）		<u>7</u>	<u>(3)</u>
除稅前溢利		270	256
稅項	4	<u>(131)</u>	<u>(177)</u>
年度溢利		<u>139</u>	<u>79</u>
下列應佔：			
本公司持有人		52	7
非控股股東權益		<u>87</u>	<u>72</u>
		<u>139</u>	<u>79</u>
每股盈利	5		
基本		港幣0.14元	港幣0.02元
攤薄		<u>港幣0.14元</u>	<u>港幣0.02元</u>

## 綜合損益及其他全面收益表

	2020年 港幣百萬元	2019年 港幣百萬元
年度溢利	<u>139</u>	<u>79</u>
其他全面收益（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	244	(88)
就轉撥至損益所作出重新分類調整的匯兌差額：		
- 於出售一間合營企業部份權益時	-	6
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	(19)	(1)
確認精算收益	<u>50</u>	<u>15</u>
年度其他全面收益（支出）	<u>275</u>	<u>(68)</u>
年度全面收益總額	<u>414</u>	<u>11</u>
下列應佔全面收益（支出）總額：		
本公司持有人	327	(61)
非控股股東權益	<u>87</u>	<u>72</u>
	<u>414</u>	<u>11</u>

# 綜合財務狀況表

	附註	2020年12月31日 港幣百萬元	2019年12月31日 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		4,720	4,583
商譽		9	7
其他無形資產		3	6
使用權資產		29	15
物業、廠房及設備		39	32
合營企業權益		111	101
按公平值計入其他全面收益的金融資產		32	51
會籍		1	1
應收貿易賬款		7	–
		<u>4,951</u>	<u>4,796</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業		807	393
發展中的待售物業		180	687
應收賬款、按金及預付款	7	1,562	1,264
合約資產		665	668
合營企業欠款		75	74
關連公司欠款		12	43
可退回稅項		15	–
受限制銀行存款		382	109
銀行結餘、存款及現金		1,101	1,354
		<u>4,799</u>	<u>4,592</u>
分類為待售資產		–	48
		<u>4,799</u>	<u>4,640</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	8	2,573	2,414
合約負債		41	324
租賃負債		22	10
欠合營企業款項		137	123
欠關連公司款項		28	51
欠附屬公司的非控股股東款項		–	3
其他金融負債		–	27
應付稅項		180	142
須於一年內償還的銀行貸款		1,037	1,019
優先票據		–	1,344
		<u>4,018</u>	<u>5,457</u>
<b>流動資產（負債）淨值</b>		<u>781</u>	<u>(817)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>5,732</u>	<u>3,979</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		374	374
儲備		2,758	2,431
本公司持有人應佔股本權益		<u>3,132</u>	<u>2,805</u>
非控股股東權益		219	177
		<u>3,351</u>	<u>2,982</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款		778	620
優先票據		1,258	–
租賃負債		8	6
界定退休福利計劃負債		16	58
遞延稅項負債		321	313
		<u>2,381</u>	<u>997</u>
		<u>5,732</u>	<u>3,979</u>

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 2020 年 1 月 1 日開始的財政期間強制性生效的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）的修訂本。

香港財務報告準則第 3 號（修訂本）	業務的定義
香港財務報告準則第 9 號、香港會計準則第 39 號及 香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	利息基準改革
香港會計準則第 1 號及香港會計準則第 8 號（修訂本）	重大性的定義

此外，集團已提前應用於 2020 年 6 月 1 日或之後開始的年度期間強制生效的香港財務報告準則第 16 號的修訂本「與 COVID-19 相關租金寬減」。

本年度應用香港財務報告準則中對概念框架的提述的修訂及香港財務報告準則的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。

集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本。

香港財務報告準則第 17 號	保險合約及相關修訂 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第 3 號（修訂本）	概念框架的提述 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 9 號、香港會計準則第 39 號、 香港財務報告準則第 7 號、香港財務報告準則 第 4 號及香港財務報告準則第 16 號（修訂本）	利率基準改革－第二階段 <sup>1</sup>
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 <sup>4</sup>
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 <sup>3</sup>
香港會計準則第 16 號（修訂本）	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項 <sup>2</sup>
香港會計準則第 37 號（修訂本）	虧損性合約－履行合約的成本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則 2018 年至 2020 年之年度改進 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於 2021 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於 2022 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於 2023 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於特定日期或以後開始的年度期間生效

本公司董事預期，該等新訂香港財務報告準則及其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。

### COVID-19 疫情的影響

新型冠狀病毒（COVID-19）的爆發以及隨後的隔離措施對全球經濟、營商環境帶來負面影響，並直接及間接影響集團的營運。儘管中央政府宣佈了若干財政措施及支援以幫助企業克服疫情帶來的負面影響，集團的財務狀況及表現仍在不同方面遭受影響，包括隨著 COVID-19 爆發期間中斷了正常商業活動而集團向租戶提供租金寬減及延遲了銷售及交付集團物業存貨，導致物業銷售及物業租賃收入減少。

## 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. 建築及樓宇保養工程 — 主要於香港從事建築、室內裝修、樓宇翻新及保養工程
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

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2020年12月31日止年度

	建築及樓宇 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
<b>收入</b>				
物業銷售收入	–	433	–	433
建築合約收入	5,042	–	–	5,042
來自於香港提供服務的收入	–	103	–	103
來自於中國內地提供服務的收入	–	24	–	24
客戶合約收入	5,042	560	–	5,602
物業租賃收入	–	68	–	68
集團來自外界客戶的收入	5,042	628	–	5,670
應佔合營企業收入	1	–	8	9
分部收入總額	5,043	628	8	5,679
<b>收入確認時間</b>				
於某一時間點	–	433	–	433
隨時間	5,042	127	–	5,169
客戶合約收入	5,042	560	–	5,602
<b>須予呈報分部損益</b>				
	465	10	31	506
不予分類項目：				
其他收入				5
財務費用				(183)
其他公司支出				(58)
綜合除稅前溢利				270
<b>分部損益已計入（扣除）下列各項：</b>				
出售物業成本	–	(265)	–	(265)
折舊及攤銷	(14)	(11)	–	(25)
利息收入	9	16	–	25
投資物業的公平值變動	–	(153)	–	(153)
就物業存貨確認的減值虧損	–	(15)	–	(15)
來自股權投資的股息收入	–	–	3	3
財務費用	–	(15)	–	(15)
應佔合營企業溢利（虧損）				
房地產開發	–	3	–	3
貴州其他業務	–	–	5	5
創業基金投資	–	–	(1)	(1)
				7

## 2. 分部資料 (續)

截至 2019 年 12 月 31 日止年度

	建築及樓宇 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
<b>收入</b>				
物業銷售收入	–	869	–	869
建築合約收入	4,493	–	–	4,493
來自於香港提供服務的收入	–	70	–	70
來自於中國內地提供服務的收入	–	26	–	26
客戶合約收入	4,493	965	–	5,458
物業租賃收入	–	87	–	87
集團來自外界客戶的收入	4,493	1,052	–	5,545
應佔合營企業收入	3	–	19	22
分部收入總額	4,496	1,052	19	5,567
<b>收入確認時間</b>				
於某一時間點	–	869	–	869
隨時間	4,493	96	–	4,589
客戶合約收入	4,493	965	–	5,458
<b>須予呈報分部損益</b>				
	405	102	20	527
不予分類項目：				
其他收入				2
財務費用				(209)
其他公司支出				(64)
綜合除稅前溢利				256
<b>分部損益已計入(扣除)下列各項：</b>				
出售物業成本	–	(703)	–	(703)
折舊及攤銷	(10)	(9)	–	(19)
利息收入	12	37	4	53
投資物業的公平值變動	–	44	–	44
關閉一間水泥廠的補償	–	–	34	34
出售一間合營企業部份權益的收益	–	62	–	62
來自股權投資的股息收入	–	–	4	4
財務費用	–	(20)	–	(20)
應佔合營企業(虧損)溢利				
房地產開發	–	(3)	–	(3)
貴州其他業務	–	–	7	7
創業基金投資	–	–	(7)	(7)
				(3)

### 3. 其他收入、其他收益及虧損

	2020年 港幣百萬元	2019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>		
利息收入	30	55
政府補助（附註）	60	—
關閉一間水泥廠的補償	—	34
<u>其他收益及虧損</u>		
購回優先票據折讓	3	—
匯兌收益（虧損）	166	(48)
就物業存貨確認的減值虧損	(15)	—
重新計量其他金融負債產生的虧損	(13)	—
就應收貿易賬款及合約資產確認預期信貸虧損	(2)	—
出售物業、廠房及設備的收益	1	—
	<u>1</u>	<u>—</u>

附註：

政府補助指香港特別行政區政府根據「保就業」計劃提供的工資補助，以幫助企業度過 COVID-19 疫情期間的財務困境，該補助於集團符合相關授予準則時確認為收入。

### 4. 稅項

	2020年 港幣百萬元	2019年 港幣百萬元
稅項支出包括：		
<u>即期稅項</u>		
香港利得稅	68	67
澳門所得補充稅	1	2
中華人民共和國（「中國」）企業所得稅	(10)	68
中國土地增值稅	83	57
	<u>142</u>	<u>194</u>
<u>遞延稅項</u>	<u>(11)</u>	<u>(17)</u>
	<u>131</u>	<u>177</u>

香港利得稅根據年內估計的應課稅溢利，按稅率 16.5%（2019 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%（2019 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%（2019 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（包括土地使用權攤銷、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 2020 年 12 月 31 日止年度的末期股息（2019 年：零）。

## 6. 每股盈利

本公司持有人應佔每股基本及攤薄後盈利按下列數據計算：

	2020年 港幣百萬元	2019年 港幣百萬元
本公司持有人應佔年度溢利：		
用以計算每股基本及攤薄後盈利的溢利	<u>52</u>	<u>7</u>
股份數目：	百萬	百萬
用以計算每股基本盈利的普通股的 加權平均數	374	383
潛在攤薄普通股的影響：		
購股權	<u>—</u>	<u>—</u>
用以計算每股攤薄後盈利的普通股的 加權平均數	<u>374</u>	<u>383</u>

在計算本年度及過往年度的每股攤薄後盈利時，概無假設行使本公司購股權，因該等購股權在尚未行使期間，其相關行使價乃高於本公司股份平均市價。

## 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：

	2020年 12月31日 港幣百萬元	2019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	673	372
91天至180天	1	3
181天至360天	6	1
超過360天	3	1
	<u>683</u>	<u>377</u>
出售一間聯營公司的應收代價 (附註b)	34	36
預付款、按金及其他應收款項 (附註c)	852	851
	<u>1,569</u>	<u>1,264</u>
減：12個月後到期償付的金額 (附註d)	(7)	—
	<u>1,562</u>	<u>1,264</u>

附註：

- (a) 包括於應收貿易賬款內的應收賬款港幣900萬元（2019年：港幣200萬元），乃按收入確認的日期計算賬齡並超過180天。
- (b) 該等結餘按年利率15厘計息。
- (c) 於2020年12月31日，預付款、按金及其他應收賬款中，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5.05億元（2019年：港幣4.82億元）。該等款項須應要求償還及在總欠款中，合共港幣1.43億元（2019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2.76億元（約港幣3.28億元）（2019年：人民幣2.76億元（約港幣3.08億元）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。
- (d) 該等結餘按年利率5厘計息。

## 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 3.96 億元（2019 年：港幣 3.75 億元）的賬齡分析如下：

	2020年 12月31日 港幣百萬元	2019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	353	337
31天至90天	22	19
91天至180天	6	3
超過180天	15	16
	<u>396</u>	<u>375</u>
應付保留工程款項	375	427
合約工程／建築成本撥備	1,488	1,345
其他應計費用及應付賬款	314	267
	<u>2,573</u>	<u>2,414</u>

## 9. 或然負債

於 2020 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(c)）。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 2021 年 10 月為止（經進一步磋商可予延期）。於 2020 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 6.44 億元）（2019 年：人民幣 5.42 億元（港幣 6.05 億元））及相關利息人民幣 6.14 億元（港幣 7.30 億元）（2019 年：人民幣 5.47 億元（港幣 6.11 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，經考慮有關各方的違約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 月推出預售，於 2020 年 12 月 31 日的估計罰款（如有）將不超過人民幣 1,400 萬元。（2019 年：人民幣 830 萬元）本公司管理層將於中國疫情緩和後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 2020 年 12 月 31 日止年度盈利重拾增長，並錄得股東應佔溢利港幣 5,200 萬元，營業額為港幣 56.70 億元，2019 年則錄得溢利港幣 700 萬元及營業額港幣 55.45 億元。

董事會議決不派發截至 2020 年 12 月 31 日止年度的末期股息（2019 年：零）。

總營業額分析如下：

	截至 2020 年 12 月 31 日 止年度 港幣百萬元	截至 2019 年 12 月 31 日 止年度 港幣百萬元
<b>營業額</b>		
瑞安建業及附屬公司		
建築及樓宇保養工程	5,042	4,493
房地產	628	1,052
合計	5,670	5,545
<b>合營企業</b>		
水泥及其他	9	22
<b>合計</b>	<b>5,679</b>	<b>5,567</b>

由於香港的建築及樓宇保養工程量增加，年內建築業務的營業額錄得 12%增長。營業額增加主要來自大型的設計與施工合同，包括芬園已婚初級警務人員宿舍、葵涌醫院（第二期）重建工程及古洞北的福利服務綜合大樓，以及中環街市活化項目。

房地產業務收入由去年港幣 10.52 億元減少至港幣 6.28 億元，收入減少是由於南京瑞安翠湖山項目已於早年售出大部分別墅式樓房，導致該項目確認的銷售收入相對較少。2020 年物業銷售收入主要來自天津威尼都項目二期自 2020 年 12 月起銷售並交付之零售舖位及家居式辦公單位。此外，集團於 2019 年 4 月完成向瑞安私人集團收購香港物業管理業務，於 2020 年及 2019 年分別為集團貢獻港幣 1.03 億元及港幣 7,000 萬元收入。

股東應佔損益的分析如下：

	截至 2020 年 12 月 31 日 止年度 港幣百萬元	截至 2019 年 12 月 31 日 止年度 港幣百萬元
<b>建築</b>	<b>456</b>	<b>393</b>
<b>房地產</b>		
物業銷售溢利	122	124
租金收入（支出）淨額	4	(3)
投資物業的公平值變動（經扣除遞延稅項撥備）	(115)	39
物業存貨減值虧損	(15)	-
收購附屬公司餘下權益	(13)	-
出售一間合營企業權益的收益	-	62
出售大連天地權益	5	29
香港物業管理	16	4
營運開支淨額	(76)	(95)
	<b>(72)</b>	<b>160</b>
<b>財務費用淨額</b>		
— 優先票據	(119)	(118)
— 銀行及其他貸款	(51)	(85)
<b>關閉一間水泥廠的補償</b>	-	26
<b>企業經費開支及其他</b>	(75)	(83)
<b>匯兌收益（虧損）</b>	169	(50)
<b>稅項</b>	(169)	(164)
<b>非控股股東權益</b>	(87)	(72)
<b>合計</b>	<b>52</b>	<b>7</b>

## 建築

建築業務於本年度錄得溢利增長。2020 年平均淨溢利率佔營業額（不包括香港特別行政區「保就業計劃」的一次性政府補助）維持高於 8.0%。

## 房地產

儘管於 2020 年確認的物業銷售收入有所減少，但由於天津威尼都項目二期的毛利率相對高於南京瑞安翠湖山項目，以致總物業銷售溢利得以維持。年內，由於新冠肺炎疫情爆發令正常商業活動中斷，導致四個商場及成都瑞安城中匯辦公大樓的租金收入有所減少。在這方面，集團透過（其中包括）減免租金及管理費約人民幣 1,100 萬元以協助租戶共度時艱。當租金收入受到不利影響的同時，直接租金支出亦進一步減少，連同當地政府提供的紓困措施，導致年內錄得少量租金收入淨額。

收購天津威尼都項目餘下 10%權益於 2020 年 8 月完成，代價總額約為人民幣 3,580 萬元。超出賬面撥備約人民幣 2,430 萬元部分已於損益賬中確認為開支。

於 2020 年 12 月 31 日，集團投資物業價值為港幣 47.20 億元。撇除年內人民幣兌港幣升值的影響，物業組合的公平值總減值為 3.3%。

隨著集團繼續實踐更精簡的營運架構，年內集團的營運總開支得以進一步減省。

## 財務費用淨額

於 2020 年 1 月，本公司發行 1.8 億美元於 2022 年 1 月到期的 6.25% 優先票據，以提供資金償還於 2020 年 5 月到期的美元優先票據，這導致所發行的美元優先票據產生較高財務費用。於 2020 年，集團的銀行及其他貸款的財務費用淨額減少（大部分為按香港銀行同業拆息計息的港元銀行借款），乃由於與 2019 年相比 2020 年的平均銀行貸款結餘及香港銀行同業拆息下降。

## 匯兌收益（虧損）

於年內，人民幣兌港幣錄得升值 6.0%，而美元兌港幣則錄得貶值 0.4%。該等情況導致集團錄得匯兌收益合共為港幣 4.13 億元，其中港幣 1.69 億元及港幣 2.44 億元已分別於綜合損益表及綜合財務狀況表內確認，而去年人民幣兌港幣貶值 2.2%，因而分別錄得匯兌虧損港幣 5,000 萬元及港幣 8,800 萬元。

## 資產基礎

集團的資產總值及資產淨值概述如下：

	2020年12月31日 港幣百萬元	2019年12月31日 港幣百萬元
資產總值	9,750	9,436
資產淨值	3,132	2,805
	港幣元	港幣元
每股資產淨值	8.4	7.5

集團資產總值由 2019 年 12 月 31 日的港幣 94 億元增加至 2020 年 12 月 31 日的港幣 98 億元。集團資產淨值有所增加，主要是由於年內錄得溢利港幣 5,200 萬元及人民幣兌港幣升值導致匯兌儲備增加港幣 2.44 億元。

按業務分類的資產總值分析載列如下：

	2020年12月31日 港幣百萬元	%	2019年12月31日 港幣百萬元	%
建築	2,211	23	1,710	18
房地產	6,954	71	7,090	75
企業及其他	585	6	636	7
合計	9,750	100	9,436	100

與 2019 年 12 月 31 日相比，各業務分類於 2020 年 12 月 31 日的資產總值所佔比例相對穩定。

## 股本權益、融資及負債比率

本公司於 2020 年 12 月 31 日的股東股本權益由 2019 年 12 月 31 日的港幣 28.05 億元增加至港幣 31.32 億元，原因已於上文闡述。

於 2020 年 12 月 31 日，集團的銀行及其他貸款淨額（即銀行貸款及優先票據總額，經扣除銀行結餘、存款及現金）為港幣 15.90 億元，而於 2019 年 12 月 31 日則為港幣 15.20 億元。

集團銀行及其他貸款的到期情況如下：

	2020 年 12 月 31 日 港幣百萬元	2019 年 12 月 31 日 港幣百萬元
應償還銀行貸款：		
1 年以內	1,037	1,019
1 年後但 2 年內	215	288
2 年後但 5 年內	494	239
5 年後	69	93
銀行貸款總額	1,815	1,639
美元優先票據	1,258	1,344
銀行及其他貸款總額	3,073	2,983
銀行結餘、存款及現金	(1,483)	(1,463)
銀行及其他貸款淨額	1,590	1,520

於 2020 年 1 月發行 1.8 億美元兩年期的 6.25% 優先票據後，集團已自公開市場按較面值略為折讓的價格購回合共 1,660 萬美元的優先票據。於 2020 年 12 月 31 日，未償還的優先票據已減少至 1.634 億美元。

集團的淨負債比率（以銀行及其他貸款淨額除以股東股本權益計算）由 2019 年 12 月 31 日的 54.2% 減少至 2020 年 12 月 31 日的 50.8%，主要由於年內股本權益增加所致。

## 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 2020 年 12 月 31 日，集團在香港及澳門的僱員人數約為 1,811 人（2019 年 12 月 31 日：1,500 人），在中國內地附屬公司及合營企業的僱員約有 370 人（2019 年 12 月 31 日：410 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。集團持續舉辦行政管理培訓及見習管理人員計劃，以挽留及培育人才。根據每年集團財務表現及員工的個人表現及貢獻，高級管理人員及員工或會按不同的計劃獲授購股權，作為獎賞及長期獎勵。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。我們將繼續致力吸引、招聘及挽留優秀員工。

## 購買、出售或贖回上市證券

由本公司於 2017 年發行的 2.80 億美元 6.25% 優先票據於 2020 年 5 月 8 日到期，而本公司已於到期日悉數償還本金額尚餘 1.73215 億美元的優先票據。

截至 2020 年 12 月 31 日止年度，於本公司在 2020 年 1 月所發行本金總額為 1.80 億美元於 2022 年到期的 6.25% 優先票據中，本公司在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）以總代價約 1,615 萬美元購回本金額共 1,660 萬美元的優先票據。所購回的票據並未獲本公司註銷。

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

## 企業管治

本公司不斷改善其企業管治常規，致力維持高水平的企業管治。

審核委員會已審閱集團截至 2020 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。

### 遵守企業管治守則

於截至 2020 年 12 月 31 日止年度內，除下述偏離情況外，本公司一直遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄 14 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 B.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 B.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B.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。

## 遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄 10 所載的上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為董事進行證券交易的操守準則。經本公司作出特定查詢後，所有董事確認彼等於截至 2020 年 12 月 31 日止年度內一直遵守標準守則所載的規定準則。

## 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 2021 年 6 月 1 日（星期二）下午 4 時 15 分假座香港灣仔港灣道 1 號香港萬麗海景酒店 8 樓海景廳 1 舉行。載有召開股東週年大會通告的通函連同本公司 2020 年年報將於 2021 年 4 月 29 日（星期四）或前後一併寄發予股東，其亦將於本公司及聯交所的網站上刊載。

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 2021 年 5 月 27 日（星期四）至 2021 年 6 月 1 日（星期二）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文件連同相關股票必須於 2021 年 5 月 26 日（星期三）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，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 54 樓。

承董事會命  
瑞安建業有限公司  
主席  
羅康瑞

香港，2021 年 3 月 26 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；而本公司的獨立非執行董事為李凱倫女士、陳棋昌先生及夏達臣先生。

\* 僅供識別

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