

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 2022 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 | |
|--------------|-------|-------------|-------|
| | | 2022年 | 2021年 |
| 營業額 | 港幣百萬元 | 6,307 | 5,267 |
| 股東應佔（虧損）溢利 | 港幣百萬元 | (232) | 76 |
| 每股基本（虧損）盈利 | 港幣 | (0.62) | 0.20 |
| 每股末期股息 | 港幣 | - | 0.07 |
| | | 於12月31日 | |
| | | 2022年 | 2021年 |
| 資產總值 | 港幣十億元 | 9.1 | 9.6 |
| 本公司持有人應佔股本權益 | 港幣十億元 | 2.6 | 3.3 |
| 每股資產淨值 | 港幣 | 7.0 | 8.7 |
| 淨負債比率 | % | 60.9 | 46.9 |

主席報告

各位股東：

相信 2022 年的全球經濟表現令不少人都感到失望。即使西方國家撤銷新冠肺炎的防疫措施以提振經濟，俄烏戰爭引致的能源和商品價格飆升仍舊影響市場氣氛。而日益脆弱的供應鏈、通脹高企的經濟環境帶來的利率攀升、以及不斷加劇的地緣政治緊張局勢，持續打擊投資者和消費者信心。隨着有關挑戰持續至 2023 年，環球經濟將進一步放緩。

直至去年 12 月，中國受到新冠肺炎封城措施和嚴峻的外圍環境所影響，削弱了這個世界第二大經濟體對全球增長的貢獻。2022 年中國國內生產總值對比 2021 年錄得的 8.1% 升幅，大幅下調至 3.0%。中國於 2023 年逐步放寬防疫措施並對外開放，不僅可加快國家經濟復甦步伐，還有助帶動全球經濟重拾增長動力。

於 2022 年香港本地生產總值按年萎縮 3.5%。今年年初香港特區政府撤銷所有入境管制措施，放寬國際商旅出行，令香港整體恢復活力。同時，香港亦與內地恢復通關，當可促進與粵港澳大灣區商業活動。

我們的建築業務把握香港市場的強勁需求，帶來可觀的業績。2022 年集團錄得總營業額為港幣 63 億元，遠高於 2021 年的港幣 53 億元。然而由於 2022 年人民幣兌港幣貶值 9.3%，其產生的淨匯兌虧損港幣 2.32 億元覆蓋集團的營運溢利。集團於 2022 年錄得股東應佔虧損港幣 2.32 億元，對比 2021 年則錄得溢利港幣 7,600 萬元。

市場需求強韌

瑞安建業的香港建築業務受兩個相輔相成的因素帶動：包括推進現有項目如期竣工交付以達致盈利回報，以及維持穩健的手頭合約。年內集團在上述兩方面均表現出色，錄得亮麗成績。

過去一年，集團的現有建築項目整體進度良好，彰顯瑞安建業致力實踐承諾、力求革新，透過採用創新技術及推進業務數碼化，以提升工作效率、工地安全及環境可持續發展性。

年內，儘管市場競爭激烈，瑞安建業仍然成功取得多項新建築合約，總值港幣 79 億元，當中包括首個位於東九龍安達臣道石礦場的組裝合成建築(MiC)公營房屋項目合約，以及位於錦田的過渡性房屋項目合約。同時我們亦開展了上水的兩個公營房屋項目。這些項目於 2025 竣工後，將可提供合共 5,449 個公營房屋單位，其中 1,020 個單位在 2023 年可供編配，讓輪候冊上的申請者受惠。

隨著香港特區政府展現決心回應社會的逼切需要，會將房屋政策列為首要目標。公營房屋單位的平均輪候時間日益增加，凸顯房屋的供求嚴重失衡，為此新一屆特區政府管治團隊於去年 10 月提出更多正面積極的政策及措施。

除了已落實及推展中的過渡性房屋舉措外，特區政府亦正計劃於未來五年興建 30,000 個簡約房屋單位，以增加短期房屋供應，滿足市民殷切的住屋需求。長遠而言，以國際創科新城為主題的「北部都會區」將會陸續推進地區建設，瑞安建業當可積極融入，把握龐大機遇，建造各項公營房屋及社區設施，包括醫療保健、文化機構及康樂休憩等基礎設施。

善用創新科技

近年，運用建築信息模擬技術(BIM)對本港建造業界極其重要。這項創新技術帶來很多優勢，因此瑞安建業投放大量資源，組建及培養集團的建築信息模擬技術團隊，並積極擴充所需的硬件及軟件，以更廣泛應用此項技術。

2022 年，集團建築團隊全面採用 MiC 技術興建的古洞北特建福利服務綜合大樓項目順利於本年 1 月竣工，標誌着瑞安建業進一步提升建築效率營運。項目完成安裝 1,764 件獨立組件，於落成後提供 1,750 個宿位，讓長者開展樂齡生活。我們的團隊善用 MiC 技術，助集團延展競爭優勢，帶領集團於講求高效及可持續建築的市場中領先。

此外，集團把珠海辦公室團隊拓展，以提供專業設計和技術服務，並積極開拓粵港澳大灣區的龐大商機；同時致力吸引年青人才，並把最新的創新技術納入培訓計劃當中。

推動業務可持續發展

年內，集團持續透過策略性拓展多元業務，藉此擴大價值鏈、發展更多專業領域，務求為公營、機構及企業市場的主要客戶提供更廣泛全面的建築工程服務。我們亦熱切期待特區政府推出的全新「私人發展商參與興建資助房屋先導計劃」，憑藉集團在過往一系列性質相若的房屋項目中累積的豐厚經驗及優秀往績，將有望帶動建築業務前景向好。

為發揮建築核心優勢及達至多元目標，我們時刻兼顧環境、經濟及社區需要，取得各方平衡，並致力實踐多元業務、工地安全、人工智能及領先技術，以抓緊未來數年建造業的蓬勃發展，為客戶提供涵蓋整個建築生命週期的解決方案，包括設計、建造、裝修、設施管理、翻新和維修保養，同時開拓更多新機遇，令集團能發揮設計與建造技術的雄厚實力，爭取佳績。

集團一直在探索應用創新節能服務解決方案，並與中電源動集團攜手合作，為瑞安中心安裝由人工智能控制的供冷系統，目標節省超過 30% 的電力消耗。我們相信有關方案將可提升智能設施管理的整體專業知識及技術實力，並有助集團及客戶能夠達致可持續的業務發展，共同實現中國內地和香港邁向碳中和的願景。

年內，中國各地為遏止不時爆發的新冠肺炎疫情而實施封城措施，令2022年內地零售消費市場遭受重創。鑑於複雜的外圍環境下，中國或將轉向以消費推動經濟發展。面對新常態下不斷轉變的消費模式和顧客喜好，集團透過持續推進資產優化措施、重塑租戶組合，務求增加集團旗下商場的吸引力。商場管理團隊亦時刻關注最新的市場趨勢，靈活應變以增加商場人流。儘管外界普遍預計中國於後疫情時代重新開放，將刺激國內消費市道復甦回暖，惟物業租賃市場仍然嚴峻，極具挑戰。

積極部署掌握先機

鑑於短期內全球經濟復甦前景黯淡，因此我和董事會均會恪守審慎的經營策略，細心物色及審視潛存的業務機遇，以鞏固及提升我們的市場競爭實力。

隨著中國防疫措施陸續取消，經濟活動逐漸復常、重返軌道。在更多政策支持和住房需求不斷上升的情況下，預計 2023 年中國房地產市場將漸趨穩定，而這支柱產業將成為帶動國內經濟增長的一個重要動力。

如前所述，我們亦積極於香港業務投放更多資源，透過採納各項用途廣泛的科技推進項目管理流程數碼化、擴大安健環技術應用範疇和培育及啟發人才，以開拓更多發展空間，同時符合將來公營工程建造合約強制規定應用創新科技以達致提速、提效、提質的目標，在市場競爭中穩佔先機。要實現集團長遠發展，增強我們業務和營運的可持續發展能力至關重要。我們會繼續致力將可持續發展理念和工作貫徹始終，提升集團核心競爭優勢。

致謝

今年，我想衷心感謝那些敢於創新、勇於嘗試的員工和合作夥伴，協助瑞安將數碼化平台融匯整合在建築和項目管理之中，令集團得以在瞬息萬變的環境中駕馭挑戰，穩健發展。隨着別具前瞻意義的城市規劃策略落實為大眾開創生活空間、打造宜居城市，我們相信2023年及往後數年瑞安建業將會迎來千載難逢的機遇，繼續為香港的經濟和社會發展作出更多貢獻。

在我們終可放下口罩、重現笑顏時的重要時刻，本人亦謹向全體員工致以衷心謝意，感謝您們在過去數年艱辛的疫情期間努力不懈、堅守職責，讓集團得以乘風破浪，共同航向理想的願景和目標。

羅康瑞

主席

香港，2023年3月24日

業務回顧

2022 年充滿前所未見的挑戰。儘管新冠肺炎在中國內地和香港捲土重來，瑞安建業憑藉發揮核心競爭優勢，緊握香港公營建築市場的機遇，維持穩健充裕的手頭合約，於年內錄得理想的營運業績。集團的建築業務項目亦取得顯著進展，令 2022 年的溢利和營業額進一步增長。

新冠肺炎加速了變革步伐。我們在設計與建造領域的專業知識、應用創新技術的能力，以及專注拓展數碼化，不單印證集團的實力，亦使我們在市場競爭中穩佔先機。

2022 年集團的營業額大幅上升 19.7% 至港幣 63 億元（2021 年：港幣 53 億元）。然而年內集團業務錄得股東應佔淨虧損港幣 2.32 億元（2021 年：溢利港幣 7,600 萬元），主要由於人民幣兌港幣貶值 9.3% 產生淨匯兌虧損港幣 2.32 億元，相比 2021 年確認的淨匯兌收益為港幣 7,300 萬元。

市場環境

2022 年全球經濟受通脹高企、利率遞升和地緣政治風險惡化而面臨萎縮。2022 年中國國內生產總值增速有所放緩，從 2021 年 8.1% 的強勁升幅收窄至 3.0%，亦遜於中央政府經濟增長設定在 5.5% 左右的目標。香港經濟繼 2021 年錄得 6.3% 的顯著復甦後回軟，2022 年香港本地生產總值按年實質收縮 3.5%。

2022 年最嚴重的一波新冠肺炎疫情復發令中國經濟遭受重創。在中央政府為遏止感染激增採取動態清零政策下，全國多個城市不時實施全面或部分封城，加上嚴格行動管制和大規模核酸檢測，嚴重影響各項活動。然而內地經濟仍能穩步擴大經濟產值、提升發展質素。在嚴峻的外圍環境下，進出口大幅上揚，工業生產逐步攀升，除房地產外的固定資產投資平穩增長，就業情況總體保持穩定，消費物價溫和上漲。但隨着廣泛封城對消費者信心造成沉重打擊，本地消費市道仍然疲弱，零售額停滯不前。

香港經濟亦持續受壓。宏觀而言，環球需求轉弱及因疫情導致跨境貨運往來持續受阻，嚴重窒礙香港出口。在本地第五波疫情爆發和隨後的金融狀況收緊影響下，本地消費和投資活動亦遭受拖累。儘管如此，下半年政府開支呈上升趨勢，而私人消費開支則受惠於本地疫情大致受控好轉、勞動市場狀況改善及發放消費券，在下半年有所改善。

為回應社會的殷切需求，香港特區政府致力增加公營房屋供應及提升公共衛生基礎設施，並計劃推展多項基建項目，包括北部都會區發展策略，為香港長遠發展奠基。未來十年，香港的建築總開支預計每年可達港幣 3,000 億元。作為香港主要的建築公司之一，瑞安建業於過去 50 年在公營工程建設方面擁有深厚經驗，具備充足實力迎接建造業前所未有的機遇。

重要發展

拓展業務商機

隨着政府及機構的建造合約更廣泛應用組裝合成建築（MiC）技術，瑞安建業一直於大灣區物色合適的MiC組件製造商，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。

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）以及新增的智能設施管理NetZo Limited（NetZo），為公營、機構及企業市場的主要客戶提供各個領域的專業建築工程服務。年內我們加大力度，積極透過在旗下各個建造團隊之間創造更大的協同效益，以增強實力及提高生產力。珠海辦公室的職能範圍也進一步擴大，為香港和澳門的整個建築營運提供設計和技術服務。此外，為提供更多支援予瑞安承建在上水的新項目，以及因應北部都會區發展策略將帶來的土地供應增加，我們在粉嶺設立區域辦事處，以把握前景無限的商機。

此外，瑞安承建正努力尋求提升其於發展局轄下的「道路及渠務」牌照，藉此競投香港道路、水務及渠務的大型基建維修工程合約。盛貿亦與業內知名專家合作，拓展機電工程服務市場，目標為大型房屋、醫院重建及保健護理項目進行機電工程。

為了在建築工程和標書提交中應用最新資訊科技，尤其是建築信息模擬（BIM）技術與日俱增，為抓緊機遇，集團於 2021 年第四季成立了附屬公司睿進服務有限公司（睿進），睿進將全速推行營運，以配合建築業務未來的高速增長。

興建過渡性房屋

為優化房屋資源，讓輪候公屋的家庭能盡快改善居住環境，香港特區政府積極參與、協助及促成非政府機構在未來數年興建及提供 2 萬個過渡性房屋單位。

瑞安建業精通設計與建造技術，令集團在建造過渡性房屋單位方面擁有獨特的競爭優勢。2022 年 7 月，瑞安承建從新界社團聯會社會服務基金取得元朗錦田過渡性房屋的設計與建造合約。該項目將全面採用MiC鋼材建築技術，預計 13 個月內竣工，於 2023 年 8 月落成後將提供 1,020 個適合二至四人家庭居住的單位。

貫徹可持續發展

憑藉雄厚財力及穩固根基，集團繼續在日常營運中融入可持續發展的理念，在環境、社會及管治方面產生更多正面影響。

為實現「建構明天」內未來十年的可持續發展藍圖及願景，瑞安建業將可持續發展目標納入其各個業務範疇的營運及策略中，除了把工地安全放在首位，我們亦在營運中採用綠色環保措施，以減輕與氣候相關的環境影響。

建築活動對環境帶來莫大影響。作為領先香港的建築集團，我們致力採納持久耐用和可再生資源，並透過高效節能的作業流程來進行建設。為達致減低日常營運產生的廢棄物和碳排放的目標，我們實施環境和能源管理標準，同時推動綠色建築發展，務求為我們的下一代提供綠色的生活環境。

創新和科技是集團實現長遠發展和增長的重要關鍵。我們善用創新的建築技術和數碼化來提高安全、質量和效率，同時減少對環境的影響。當中古洞北特建福利服務綜合大樓這個先導項目便廣泛採用 MiC、BIM 及其他先進技術，在 28 個月內建成了 1,750 個院舍單位，帶領本港類同項目邁向新層次。

人才發展是我們近年的首要任務之一。集團在培養人才方面投放了大量資源，同時應對業務團隊老齡化趨勢。為培育人力，我們推行人才發展計劃，旨在甄選擁優厚潛質的項目及一般管理層人才，並將其培養成為未來管理層，作為集團繼任安排的其中一項部署策略。

更多詳情列載於環境、社會及管治報告內。

贖回優先票據、財務穩健雄厚

於 2022 年 1 月，瑞安建業贖回所有於 2022 年到期尚餘的 6.25% 優先票據，本金總額為 1.574 億美元。該項贖回主要由香港一間商業銀行向本公司提供為期 3 年、本金額最高為港幣 13 億元的貸款融資。

隨著集團建築業務的盈利能力和現金流持續改善，瑞安建業財務狀況更形穩健，當可及時捕捉在核心業務領域出現的機遇。

建築

市場回顧

儘管香港經濟在 2022 年錄得收縮，本地建造活動在 2021 年溫和反彈後繼續回穩。於 2022 年建造總開支比去年同期持續增加，當中公營工程增幅進一步擴大，反映公營工程合約的市場競爭依然激烈。勞動市場自年初以來遭受沉重打擊，但隨著本地疫情好轉，自 5 月起逐步復甦，建造業失業率亦由 2021 年 12 月的 5.2% 回落至 2023 年 1 月的 3.4%。

房屋及醫療保健問題是香港社會最關注的議題。正如於 2022 年 10 月刊發的《行政長官施政報告》所提及，香港特區政府已物色足夠土地，以滿足未來十年（2023-24 至 2032-33）按《長遠房屋策略》的 30.1 萬個公營房屋單位的預計需求。此外，政府會利用短期內未有發展計劃的政府和私人土地，在未來五年興建約 3 萬個簡約公屋單位。計及簡約公屋、過渡性房屋及傳統公共租住房屋，未來五年整體公營房屋建屋量將增至約 15.8 萬個單位，以應付迫切的住屋需求。政府亦會在短期內推出先導計劃，鼓勵私人發展商參與興建資助房屋。

同時，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（2027-2036）。此兩期醫院發展計劃旨在提供合共超過 1.5 萬個新增床位及逾 90 個手術室，以滿足直至 2036 年的公共醫療服務的預測需求。

香港特區政府計劃以國際創科新城為主題，把北部都會區打造為一個總面積達 3 萬公頃、集優質生活、新興經濟和文化休閒於一體的綜合性大都會，這創新城市設計勢將成為香港未來經濟發展及增長的新引擎，讓房屋供應大幅增加。北部都會區擁有邊境優勢，可促進與深圳協同發展，讓香港更好融入國家和大灣區的發展大局。

隨着公營建築工程市場將繼續蓬勃發展，預計未來幾年建築合約數量將大幅攀升。集團的建築業務已做好充分準備，把握未來龐大的市場機遇，使業務達致進一步增長。

採用建築技術

瑞安建業一直高度重視技術發展。年內，我們繼續推進升級資訊科技基礎設施和數碼化，並於建築項目擴大新技術的應用範疇，以提高營運效益、服務品質、工地安全，以及減低廢棄物和成本。我們又成立了智能建築部，以探索發掘最新創科技術，讓我們運用在建築項目之中。

在古洞北特建福利服務綜合大樓項目中，由瑞安建築與瑞安承建組成的合營公司（瑞安合營公司）全面採用了MiC技術，同時在整個項目施工週期結合BIM及其他創新科技，包括「機電裝備合成法」、「可供製造及裝配的設計」（DfMA）及「建築項目管理數碼系統」。項目於 2022 年 2 月順利完成安裝全部共 1,764 個獨立組件，並將於 2023 年 3 月交付予建築署。採用MiC技術及其他創新工具不僅減少建築工程對周邊環境所產生的影響，還大大將施工週期縮短至 28 個月，有效提升安全績效及減省成本。

於 2022 年 7 月開幕的香港故宮文化博物館，把智能技術和人性化設計巧妙融合在建築之中。德基承辦該項目的裝修工程，並從建築設計到施工運營的各個階段均全面應用了 BIM 技術。此外，瑞安合營公司於葵涌醫院重建工程（第二期）項目廣泛採用 BIM 及其他建築技術以優化營運效率，達致綠建環評金級標準。

在邁向「建造業 2.0」的新時代，瑞安建業近年亦在提升DfMA、「預製體積建設」及「5G 連接人工智能技術」(AI)的應用實力，以及在建造流程中使用合適的機械人。因應公營市場日益增加的設計與建造工程合約，我們加強珠海辦公室內部設計能力和技術發展，使參與招標時更具競爭優勢，又增撥資源培養及加強建築信息模擬技術團隊實力。透過採用各種先進技術，不僅提高我們的環保表現、生產效率和工地安全，同時緩解工地因缺乏技術人員所帶來的壓力。

香港特區政府在《2022 年施政報告》中建議香港房屋委員會（房委會）規定所有在未來五年新落成的公營房屋項目需採用DfMA，並在合適項目使用MiC技術，以全速興建住房。另外還將訂明以標準簡約設計和MiC方式快速建成簡約公屋。瑞安建業擁有先行優勢及具備雄厚實力，定可滿足客戶的特定需求。

年內，瑞安建業與初創企業合作，並透過設立瑞安創新基金，推行各項創新計劃，以提升建造業界的營運效率和效益。

推廣安全

作為建築行業，員工安全對我們至關重要，令我們繼續推動安全工地。我們於建築工地廣泛應用技術，包括人工智能監察系統、人臉識別技術、智能安全帽系統以及安全管理系統等，以監控識別安全隱患及減低意外率。在 2022 年，集團錄得每千名工人計 3.1 宗的意外率。

年內，團隊的努力令瑞安承建及瑞安建築獲得：

- 由香港建造商會舉辦的「香港建造商會建造業安全獎勵計劃 2022」頒發積極推動安全獎；及
- 由香港建造商會舉辦的「香港建造商會香港建築環保大獎 2021」頒發環境優異獎。

於發展局和建造業議會合辦的「第 28 屆公德地盤嘉許計劃」中，瑞安承建及瑞安合營公司亦取得：

- 安全及環境卓越創新獎金獎及銅獎；及
- 公德地盤獎銅獎。

此外，年內所有由瑞安合營公司承建的建築署設計與建造項目，均獲建築署頒發「環保承建商獎勵計劃 2021」的特別獎（員工福祉）。

瑞安建築的中環街市活化項目於香港測量師學會舉辦的「2022 年工料測量師QS大獎」中榮獲QS大獎（創新服務）銀獎，以表揚團隊採用高效的創新修復方法和工作流程，為項目創造價值。

古洞北特建福利服務綜合大樓項目屢創佳績，除在Autodesk遠東有限公司主辦的「Autodesk Hong Kong BIM Award 2022」中獲獎，亦令瑞安合營公司憑此項目獲得由 Autodesk, Inc. 舉辦的「2022 Autodesk Excellence Award」頒發最佳建築設計獎，以表彰公司在建築設計管理中實踐創新理念的良好作業方式。此外，該項目在發展局和建造業議會合辦的「2022 建築信息模擬成就嘉許禮」上榮獲 2022 建築信息模擬項目獎。

營運表現

2022 年集團的建築業務營業額和溢利進一步錄得增長。憑藉瑞安建業在市場上的穩固地位，集團於年內激烈的市場競爭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 2022 年錄得溢利港幣 5.41 億元，較 2021 年的港幣 5.11 億元增加 5.9%。2022 年的營業額為港幣 60 億元，較 2021 年的港幣 49 億元大幅上升 22%。2022 年除稅前溢利率自 2021 年的 10.4% 回落至 9%，主要由於新合約在建設工程初期的利潤貢獻相對較少所致。

| | 2022 | 2021 |
|-------|-------------|-------------|
| 除稅前溢利 | 港幣 5.41 億元 | 港幣 5.11 億元 |
| 營業額 | 港幣 60 億元 | 港幣 49 億元 |
| 溢利率 | 9.0% | 10.4% |

新簽合約及工程量

| | 2022 | 2021 |
|---------|-------------------------|-------------------------|
| 新簽合約 | 港幣 79 億元 | 港幣 38 億元 |
| | | |
| | 2022 年 12 月 31 日 | 2021 年 12 月 31 日 |
| 手頭合約總值 | 港幣 244 億元 | 港幣 238 億元 |
| 未完成合約總值 | 港幣 162 億元 | 港幣 150 億元 |

在競爭激烈的投標環境下，集團手頭合約仍然保持穩健。2022 年集團在香港和澳門取得多份新建造、維修、裝修和翻新工程合約，總值港幣 79 億元，而 2021 年則錄得價值港幣 38 億元合約。年內及於年底後取得的新合約詳情詳列於以下公司介紹。

於 2022 年 12 月 31 日，集團手頭合約總值為港幣 244 億元，未完成合約總值為港幣 162 億元，對比 2021 年 12 月 31 日則分別為港幣 238 億元及港幣 150 億元。充足的工程量將可確保未來幾年的營業額、溢利及現金流健康增長。

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。

瑞安承建有限公司及盛貿有限公司

自 2021 年 10 月 1 日起，瑞安承建成為唯一一間獲房委會承建商名冊（新工程類別）認可為「優質承建商組別」的承建商，並把工作量上限提高至 2.1 萬個房屋單位，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的建築服務。

瑞安承建及盛貿於 2022 年取得的新合約總值約港幣 71 億元，包括：

- 由房委會批出、位於上水第四及第 30 區（地盤二）第二期的公營房屋建設，以及青康路北第三期行人天橋項目，於 2025 年落成後將提供 1,556 個公營房屋單位、零售店舖、社區及其他配套設施（港幣 13.29 億元）；
- 由房委會批出、位於上水第四及第 30 區（地盤一）第一期的公營房屋建設，於 2025 年落成後將提供 1,463 個公營房屋單位、零售店舖、幼稚園、長者院舍、社區及其他配套設施（港幣 12.43 億元）；
- 由房委會批出、位於安達臣道石礦場 R2-6 及 R2-7 用地的公營房屋建設，將採用 MiC 技術，於 2025 年落成後提供 1,410 個公營房屋單位及車位設施（港幣 14.08 億元）；

- 由新界社團聯會社會服務基金批出、位於元朗錦田過渡性房屋的設計與建造合約，於2023年8月落成後將提供1,020個房屋單位及活動休憩設施（港幣5.19億元）；
- 由醫院管理局批出、為期三年位於新界東聯網小型工程定期合約（港幣7.92億元）；
- 由教育局批出、為期三年位於黃大仙、觀塘及西貢的資助學校、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（港幣9.27億元）；及
- 由教育局批出、為期三年位於屯門及元朗的資助學校、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（港幣8.51億元）。

年內，瑞安承建及盛貿除取得新建築和維修保養合約，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用地的公營房屋建造項目；
- 房委會位於各區公共屋邨的保養、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；
- 教育局改建、加建及維修保養工程定期合約；
- 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及建造、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建築及維修保養合約：

- 房委會位於柴灣道的公營房屋建造項目，提供 828 個公營房屋單位及配套設施；
- 兩份教育局位於九龍及新界指定區域的資助學校、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；
- 教育局位於香港的樓宇及土地以及其他物業的加建、改建及改善小型工程定期合約；
- 醫院管理局九龍西聯網小型工程定期合約；及
- 香港賽馬會沙田馬場各場地處所的小型工程定期合約。

瑞安承建於年底後取得由建築署批出、為期三年位於九龍及新界的樓宇及土地以及其他物業的裝修工程設計及建造定期合約（港幣 5.70 億元）。

瑞安建築有限公司及瑞安合營公司

瑞安建築為市區重建局進行的中環街市活化項目二期於 2022 年第一季度竣工，活化後的中環街市大樓已於 4 月全面開放給公眾使用。

年內，瑞安合營公司繼續穩步推進各項設計與建造合約，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，並完成古洞北特建福利服務綜合大樓，為長者提供 1,750 個安老宿位。

瑞安合營公司於 2022 年 1 月獲建築署批出總值港幣 8.60 億元的新合約，為落馬洲河套地區設計與建造消防局暨救護站及其他消防設施。由於該項目用地隨後交還香港特區政府興建緊急醫院和社區隔離治療設施，建築署遂終止合約，瑞安合營公司現正與建築署商討合約賠償事宜。

建築署及醫院管理局繼續推出多項建築合約招標。儘管市場競爭激烈，瑞安建築及瑞安合營公司憑藉集團自身於設計及建設的實力，當可把握往後的招標機遇。

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 2022 年主要從香港的商業及機構客戶取得多項裝修及樓宇翻新的新合約，總值港幣 7.85 億元，手頭合約總值保持穩健。

年內取得的主要新合約包括：

- 香港浸會大學學生宿舍及教學綜合大樓的多功能室、公共區域及隔音設備區域的裝修工程；
- 香港科學園各座大樓的加建、改建、裝修及屋宇服務工程；
- 香港國際機場的機場地面維修大樓改裝工程；
- 香港國際機場一號客運大樓的離港層落客區改造工程；
- 香港國際機場二號客運大樓登記櫃檯鋁質幕牆和格柵系統的設計、供應和安裝工程，及關愛閣前廳、巴士候車室、專車候車室、祈禱室的室內裝修工程；
- 圓方公眾洗手間裝修工程；
- 瑞安中心加建、改建外牆及裝修工程；
- 中環擬建辦公室發展項目的金屬幕牆及天花的供應及安裝工程；及
- 澳門美獅美高梅北座 1 層及 3 層、以及南座 1 層的走廊管道槽整改工程。

面對充滿挑戰的營商環境，德基努力維持工期和工程預算，達至按時交付的目標。年內，德基於香港和澳門分別完成合共價值港幣 4.27 億元和港幣 4,000 萬元的合約，主要包括尖沙咀麗晶酒店翻新的石棉清除及更換服務、九龍塘又一城的防護欄供應及安裝工程以及香港科學園和恆生銀行總行的裝修工程。

年後，德基取得兩份由香港機場管理局批出的合約，包括一號客運大樓離境大堂滅火系統及樓宇改建工程（港幣 2.10 億元），以及第三跑道及停機坪 L7 拉闊味角室內裝修分判工程（港幣 6,000 萬元）。

智能設施管理服務

專責集團智能設施管理業務的NetZo，與著名的能源和可持續發展專家中電源動、以及創新科技公司合作，為客戶提供智能設施管理解決方案和服務。我們亦正尋求與業界領先公司拓展業務合作的機會，為升級和改善設施提供可持續的解決方案。

年內，NetZo繼續在集團於中國內地旗下的商場推行提升可持續發展的設施工程，並在營運效率和節能方面取得顯著成果。而為瑞安房地產在武漢和上海提供智能設施的項目亦已竣工，未來將進一步將有關服務擴展至瑞安房地產於中國內地的其他項目。NetZo現正與香港的醫院、學校及企業，以及一些大灣區客戶磋商，積極開展智能設施管理業務。

瑞安建業與其控股股東Shui On Company Limited訂立框架協議，集團將可於協議訂明的2022年至2024年期間，透過競標程序承接瑞安中心的大型優化工程，包括採購及安裝智能設施及節能解決方案，最高合約總額為港幣3.72億元。該框架協議於2022年6月1日舉行的股東特別大會上已獲得本公司獨立股東的批准。

房地產

市場回顧

中國內地受到新冠肺炎疫情捲土重來及全國持續嚴格封控措施拖累，令國內消費疲軟。2022年的消費品零售額比去年同期下滑0.2%至人民幣44.0兆元，而網上零售銷售額則按年增長4.0%至人民幣13.8兆元。

隨著疫情踏入第三年，中國內地經濟的數碼化轉型進入高速時期，因而令傳統銷售及商務租賃市場進一步受壓。中國消費者的日常生活習慣日漸趨向網絡化，企業亦紛紛致力透過應用數碼工具及渠道，以吸納更多客戶、建立業務無縫聯繫及客戶數碼體驗，這些因素均推動「宅經濟」迅速增長，並使消費者及企業行為轉變。面對嚴峻市場環境，集團正加快推進資產優化措施，透過優化營運、重整租賃和營銷策略，並為其於成都、重慶、瀋陽及天津的商場帶來獨特的綠色生活趣味元素，鞏固「社區商場」的定位，以應對快速演變的新常態。

中央政府於 12 月果斷放寬動態清零政策，撤銷大部分國內限制措施，並有序地開放邊境。然而新一波疫情接踵而至，並在 2023 年 1 月達到高峰。隨著疫峰過後，大眾生活逐漸復常，國內消費有望復甦。

營運表現

受近三年來最嚴重的一波新冠肺炎疫情打擊，集團房地產業務於 2022 年面對艱巨挑戰。全國各地省市封城和嚴格行動管制，不但使消費者信心和經濟活動受挫，亦令商場和商店於年內間歇性關閉，導致人流驟降。集團的租金收入整體下降，旗下成都、重慶及天津租賃物業的出租率亦有所下跌。

集團房地產業務於 2022 年錄得虧損港幣 1.30 億元，而 2021 年則為虧損港幣 1.26 億元，其中包括集團物業組合估值及減值虧損（經扣除遞延稅項撥備），於 2022 年及 2021 年分別為港幣 1.05 億元及港幣 1.14 億元。2022 年營業額為港幣 2.75 億元，包括銷售收入港幣 3,400 萬元、租賃收入港幣 9,900 萬元及香港物業管理服務收入港幣 1.42 億元，而 2021 年的總營業額則為港幣 3.31 億元。

物業組合

於 2022 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 39.72 萬平方米，其中已竣工物業佔 38.03 萬平方米，發展中的南京瑞安翠湖山物業佔 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 | 83,300 | 159,600 |
| 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 | - | - | 7,700 | 18,600 |
| 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 | - | 1,500 | 29,400 | - | 30,900 |
| 合計 | | 10,900 | 36,400 | 219,200 | 130,700 | 397,200 |

* 總樓面面積不包括已售出及已交付的樓面面積。

於 2022 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

租賃市場於 2022 年持續受壓。集團於 2022 年錄得中國內地零售及辦公室物業租賃收入港幣 9,900 萬元，較 2021 年港幣 1.14 億元下跌 13%，年內集團向受當地政府防疫措施影響的租戶提供港幣 300 萬元租金及物業管理費寬減。

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 | |
|---------|------------|------------------|------------------|
| | | 2022 年 12 月 31 日 | 2021 年 12 月 31 日 |
| 成都瑞安城中匯 | | | |
| 零售 | 43,000 | 71% | 77% |
| 辦公室 | 33,300 | 78% | 79% |
| 重慶創匯首座 | | | |
| 零售 | 21,000 | 82% | 85% |
| 瀋陽天地 | | | |
| 零售 | 62,200 | 93% | 91% |
| 天津威尼都一期 | | | |
| 零售 | 63,600 | 69% | 81% |

為應對艱巨市況，我們繼續加強穩固與租戶之間的長期關係，於年內旗下大部分商場都能維持相對穩定的出租率。然而集團一些租戶受到長期停業及「雙減」政策打擊而倒閉，令部分位於天津威尼都一期從事教育相關的租戶需提前終止租約，拉低該商場的出租率。

成都瑞安城中匯就替換電影院營運商所展開的磋商受疫情耽誤，延至 8 月簽訂租賃合約。電影院已於 2023 年 1 月開業，當可提高商場出租率約 12.5%。

資產優化計劃

儘管市場環境不利，集團仍積極部署裝備，以迎來疫情過後即將回暖的消費市道。我們繼續致力為商場的零售、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。為保障及改善租戶和顧客的身心健康，我們在商場安裝智能設施及應用防毒殺菌技術，有關設備更可提高能源效益及降低營運成本。

過去數年，集團於當地社區商場的轉型取得良好進展，除引入更多家庭活動及綠色生活趣味元素，如體驗平台、兒童主題活動及遊樂區、期間限定的現場音樂、舞蹈和娛樂表現等，亦在遵守當時防疫措施的情況下，舉辦多項創意互動項目及活動，以增加忠實顧客群，為租戶刺激零售銷售。集團透過緊貼流行時尚趨勢和目標群眾進行市場推廣活動，從而帶動人流、增加商場租金收入，同時實現旗下商場的潛在價值。

物業銷售

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

集團於 2022 年物業銷售所得的收入港幣 3,400 萬元及虧損港幣 900 萬元已獲確認，對比 2021 年則分別為港幣 8,100 萬元及溢利港幣 500 萬元。

年內，集團完成出售南京瑞安翠湖山最後兩個總樓面面積為 822 平方米的別墅式樓房單位及 14 個車位，確認銷售總額為人民幣 2,100 萬元。至此，項目所有 344 個總樓面面積為 96,301 平方米的別墅式樓房單位已全部售罄。

反覆的新冠肺炎疫情嚴重打擊整體商用物業的投資氣氛，年內天津威尼都二期的零售舖位及家居式辦公單位的銷售幾近完全停滯。該物業自 2019 年分階段銷售，截至 2022 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，共 195 個零售舖位及 167 個家居式辦公單位已完成銷售，總樓面面積分別為 7,160 平方米及 11,338 平方米，銷售總額為人民幣 3.82 億元。

物業管理

年內，泓建物業管理有限公司（泓建）各項物業管理合約及來自民航處的三年期設施管理合約進展理想，並取得以下主要合約：

- 由房委會批出一份為期五年、分別為東涌迎東邨及滿東邨提供物業管理服務的合約，金額為港幣 1.6 億元；及
- 由市區重建局批出兩份為期三年及一份為期兩年、分別為油麻地一幢住宅大廈及為西區及旺角安置大廈提供物業管理服務的合約，金額為港幣 3,700 萬元。

憑藉於物業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 2022 年錄得營業額港幣 1.42 億元，為集團貢獻穩定的收入及現金流。

泓建於香港設施管理學會舉辦的「卓越設施管理獎 2022」榮獲商業樓宇組別的卓越設施管理獎，對團隊在瑞安中心提供設施管理服務方面的優秀表現予以肯定。

展望

去年世界經濟增長勢頭顯著減弱，預計 2023 年將繼續承壓、增速放緩。俄烏戰爭帶來潛在升級風險對全球穩定造成廣泛威脅，而中美關係持續變化以及地緣政治緊張局勢升級亦將持續遏抑經濟活動。儘管全球通脹出現回落趨勢，但利率大幅飆升和收緊貨幣政策，勢令金融市況波動和不明朗因素進一步加劇。

中國從去年 12 月開始逐步對外開放，有望帶動今年經濟活動有所反彈，但重返強勁復甦之路仍充滿變數。面對極為複雜多變的外圍環境，全球經濟增長步伐減慢，預計需求減弱將令出口繼續低迷。為應對外圍市場風險和挑戰，中國將繼續落實「雙循環」策略，以提振內需、增強經濟發展韌性，並提供更多支援措施，務求實現更穩健和可持續的經濟增長。

隨着中國疫後重新開放，我們期望內需會成為重啟國內經濟發展的主要動力。集團旗下商場將繼續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，以增加人流並改善租賃表現。我們亦在中國內地推行商場管理營運架構重組，專注提升核心競爭優勢，引入合適的智能設施，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。

香港於疫後有序復常，經濟活動回暖，利好本地消費活動，經濟有望在 2023 年穩步復甦。而中港邊境全面通關亦有助重振本地零售業和旅遊業。相信在香港積極配合及國家的發展戰略之下，中長期經濟前景仍然可期。

作為香港主要的建築公司之一，瑞安建業一直致力建設可持續發展項目，務求減少對環境造成的影響。正如在《2022 年施政報告》所述，香港特區政府致力回應市民迫切的住屋問題，不但著手增加公營房屋供應，亦廣泛採用MiC及其他技術以全面提速興建公營房屋。因應公營房屋建築市場不斷擴大，加上全新推出的「私人發展商參與興建資助房屋先導計劃」，配合持續進行的醫院發展計劃和潛力無限的北部都會區發展策略，瑞安建業當可受惠於未來的龐大商機。

香港公營建築工程市場競爭日趨激烈。失業率自 2022 年 9 月起持續呈下行趨勢，而建造業失業率跌幅更加明顯。為應對業界長期存在技術人員短缺問題，瑞安建業繼續加大力度，透過加強供應鏈管理以提升建築生產力和項目交付品質，同時積極吸納年輕人才及增強人才培訓發展來擴充建築團隊。集團除了進一步拓展設計與建造方面的實力，亦不斷建立更高的安全標準。去年業界嚴重意外事故頻生，我們積極向分判商推廣安全文化，又在坪輦開設全新的安健環培訓中心，加強安全培訓，致力將集團的意外率減至最低。

集團在營運中引入數碼化和創新技術已漸見成效，特別在加強投標評選優勢，在施工期提速提質有顯著作用。在目前競爭激烈的市場環境中，尤其是在銜接政府和機構客戶工作，應用建築技術發揮著關鍵作用。瑞安建業將繼續探索採用更多創新建築技術，在提升盈利能力之外，更加會嚴守工地安全準則。

瑞安建業已作好充份準備，善用豐富的專業知識及經驗，前瞻創新、與時並進，為公司擴展業務尋求增長，同時致力促進社會的可持續發展。集團將繼續力爭為股東締造最佳回報，為建築全生命週期提供優質服務，與持份者共同攜手為環境和社區創造更美好的成果。

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 2022 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 | 2022年 港幣百萬元 | 2021年 港幣百萬元 |
|-----------------|----|-------------------------|-----------------------|
| 營業額 | 2 | 6,307 | 5,267 |
| 其他收入、其他收益及虧損 | 3 | (173) | 131 |
| 出售物業成本 | | (34) | (61) |
| 原料及消耗品 | | (574) | (280) |
| 員工成本 | | (847) | (762) |
| 折舊及攤銷 | | (59) | (46) |
| 分判、外聘勞工成本及其他費用 | | (4,373) | (3,708) |
| 投資物業的公平值變動 | | (121) | (135) |
| 財務費用 | | (164) | (161) |
| 應佔合營企業（虧損）溢利 | | <u>(2)</u> | <u>8</u> |
| 除稅前（虧損）溢利 | | (40) | 253 |
| 稅項 | 4 | <u>(82)</u> | <u>(78)</u> |
| 年度（虧損）溢利 | | <u>(122)</u> | <u>175</u> |
| 下列應佔： | | | |
| 本公司持有人 | | (232) | 76 |
| 非控股股東權益 | | <u>110</u> | <u>99</u> |
| | | <u>(122)</u> | <u>175</u> |
| 每股（虧損）盈利 | 6 | | |
| 基本 | | 港幣(0.62)元 | 港幣0.20元 |
| 攤薄 | | <u>港幣(0.62)元</u> | <u>港幣0.20元</u> |

綜合損益及其他全面收益表

| | 2022年 港幣百萬元 | 2021年 港幣百萬元 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| 年度（虧損）溢利 | <u>(122)</u> | <u>175</u> |
| 其他全面（支出）收益 | | |
| 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 | (335) | 118 |
| 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) | (21) |
| 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 | (1) | (1) |
| 界定退休福利計劃的重新計量 | <u>(35)</u> | <u>(40)</u> |
| 年度其他全面（支出）收益 | <u>(375)</u> | <u>56</u> |
| 年度全面（支出）收益總額 | <u>(497)</u> | <u>231</u> |
| 下列應佔全面（支出）收益總額： | | |
| 本公司持有人 | (607) | 132 |
| 非控股股東權益 | <u>110</u> | <u>99</u> |
| | <u>(497)</u> | <u>231</u> |

綜合財務狀況表

| | 附註 | 2022年12月31日 港幣百萬元 | 2021年12月31日 港幣百萬元 |
|-------------------|----|----------------------|----------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | | 4,199 | 4,719 |
| 商譽 | | 18 | 9 |
| 其他無形資產 | | 23 | – |
| 使用權資產 | | 55 | 24 |
| 物業、廠房及設備 | | 35 | 33 |
| 合營企業權益 | | 114 | 119 |
| 按公平值計入其他全面收益的金融資產 | | 30 | 31 |
| 按公平值計入損益的金融資產 | | 6 | 2 |
| 遞延稅項資產 | | 2 | – |
| 會籍 | | 1 | 1 |
| | | <u>4,483</u> | <u>4,938</u> |
| 流動資產 | | | |
| 待售物業 | | 664 | 757 |
| 發展中的待售物業 | | 169 | 185 |
| 應收賬款、按金及預付款 | 7 | 1,474 | 1,390 |
| 合約資產 | | 764 | 665 |
| 合營企業欠款 | | 68 | 81 |
| 關連公司欠款 | | 18 | 47 |
| 按攤銷成本計量的金融資產 | | 6 | – |
| 可退回稅項 | | 12 | 4 |
| 受限制銀行存款 | | 365 | 388 |
| 銀行結餘、存款及現金 | | 1,086 | 1,127 |
| | | <u>4,626</u> | <u>4,644</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款及應計費用 | 8 | 2,274 | 2,185 |
| 合約負債 | | 35 | 21 |
| 租賃負債 | | 31 | 19 |
| 欠合營企業款項 | | 149 | 150 |
| 欠關連公司款項 | | 44 | 42 |
| 應付稅項 | | 193 | 206 |
| 須於一年內償還的銀行貸款 | | 1,624 | 934 |
| 優先票據 | | – | 1,227 |
| | | <u>4,350</u> | <u>4,784</u> |
| 流動資產（負債）淨值 | | <u>276</u> | <u>(140)</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>4,759</u> | <u>4,798</u> |
| 股本及儲備 | | | |
| 股本 | | 373 | 374 |
| 儲備 | | 2,256 | 2,890 |
| 本公司持有人應佔股本權益 | | <u>2,629</u> | <u>3,264</u> |
| 非控股股東權益 | | 304 | 270 |
| | | <u>2,933</u> | <u>3,534</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 銀行貸款 | | 1,428 | 884 |
| 租賃負債 | | 26 | 6 |
| 界定退休福利計劃負債 | | 100 | 63 |
| 遞延稅項負債 | | 272 | 311 |
| | | <u>1,826</u> | <u>1,264</u> |
| | | <u>4,759</u> | <u>4,798</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 2022 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） | 概念框架的提述 |
| 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 |
| 香港會計準則第 37 號（修訂本） | 虧損性合約－履行合約的成本 |
| 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 |

除下文所述，應用以上香港財務報告準則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 37 號（修訂本）「虧損性合約－履行合約的成本」

此前，集團在確定合約是否構成虧損合約時，僅包括履行合約的增量成本。修訂後的政策將包括增量成本和其他直接成本的分配。

集團分析了於 2022 年 1 月 1 日，集團尚未履行其所有義務的合約，並確定應用修訂後的會計政策不會將這些合約識別為虧損性合約。因此，該修訂對截至 2022 年 12 月 31 日止年度的綜合財務報表並無影響。

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（包括 2020 年 10 月及 2022 年 2 月對香港財務報告準則第 17 號的修訂） | 保險合約 ¹ |
| 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 ² |
| 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 ³ |
| 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 ³ |
| 香港會計準則第 1 號（修訂本） | 附帶契約的非流動負債 ³ |
| 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 ¹ |
| 香港會計準則第 8 號（修訂本） | 會計估計的定義 ¹ |
| 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 ¹ |

¹ 於 2023 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效

² 於待定日期或以後開始的年度期間生效

³ 於 2024 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效

除下文所述外，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。

1. 編製基準 (續)

香港會計準則第 1 號 (修訂本) 「按流動或非流動負債分類」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 2022 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 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 | | | | 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 | | | | |
| 房地產開發 | – | (7) | – | (7) |
| 其他業務 | – | – | 5 | 5 |
| | | | | (2) |

2. 分部資料 (續)

截至 2021 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 | 4,935 | – | – | 4,935 |
| 物業銷售收入 | – | 81 | – | 81 |
| 來自於香港提供服務的收入 | 1 | 136 | – | 137 |
| 來自於中國內地提供服務的收入 | – | 29 | – | 29 |
| 客戶合約收入 | 4,936 | 246 | – | 5,182 |
| 物業租賃收入 | – | 85 | – | 85 |
| 來自外界客戶的分部收入總額 | 4,936 | 331 | – | 5,267 |
| 收入確認時間 | | | | |
| 於某一時間點 | – | 81 | – | 81 |
| 隨時間 | 4,936 | 165 | – | 5,101 |
| 客戶合約收入 | 4,936 | 246 | – | 5,182 |
| 須予呈報分部損益 | | | | |
| | 518 | (93) | 36 | 461 |
| 不予分類項目： | | | | |
| 財務費用 | | | | (146) |
| 其他公司支出 | | | | (62) |
| 綜合除稅前溢利 | | | | 253 |
| 分部損益已計入(扣除)下列各項： | | | | |
| 出售物業成本 | – | (61) | – | (61) |
| 折舊及攤銷 | (21) | (10) | – | (31) |
| 利息收入 | 7 | 18 | – | 25 |
| 投資物業的公平值變動 | – | (135) | – | (135) |
| 就物業存貨確認的減值虧損 | – | (4) | – | (4) |
| 來自股權投資的股息收入 | – | – | 1 | 1 |
| 財務費用 | – | (15) | – | (15) |
| 應佔合營企業溢利 | | | | |
| 房地產開發 | – | 3 | – | 3 |
| 其他業務 | – | – | 5 | 5 |
| | | | | 8 |

3. 其他收入、其他收益及虧損

| | 2022年 港幣百萬元 | 2021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 | 1 | — |
| 其他利息收入 | 26 | 25 |
| 政府補助（附註） | 30 | 10 |
| 來自股權投資的股息收入 | 4 | 1 |
| <u>其他收益及虧損</u> | | |
| 購回優先票據折讓 | — | 1 |
| 匯兌（虧損）收益 | (229) | 91 |
| 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) | (4) |
| 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 | (18) | (4) |

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

| | 2022年 港幣百萬元 | 2021年 港幣百萬元 |
|--------------------|----------------|----------------|
| 稅項支出包括： | | |
| <u>即期稅項</u> | | |
| 香港利得稅 | 92 | 85 |
| 澳門所得補充稅 | 1 | — |
| 中華人民共和國（「中國」）企業所得稅 | 1 | 3 |
| 中國土地增值稅 | 4 | 8 |
| | <u>98</u> | <u>96</u> |
| <u>遞延稅項</u> | <u>(16)</u> | <u>(18)</u> |
| | <u>82</u> | <u>78</u> |

香港利得稅根據年內估計的應課稅溢利，按稅率 16.5%（2021 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%（2021 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%（2021 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 2022 年 12 月 31 日止年度的末期股息（2021 年：每股港幣 0.07 元）。

6. 每股（虧損）盈利

本公司持有人應佔每股基本及攤薄後（虧損）盈利按下列數據計算：

| | 2022年 港幣百萬元 | 2021年 港幣百萬元 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| 本公司持有人應佔年度（虧損）溢利： | | |
| 用以計算每股基本及攤薄後（虧損）盈利的（虧損）溢利 | <u>(232)</u> | <u>76</u> |
| 股份數目： | 百萬 | 百萬 |
| 用以計算每股基本及攤薄後（虧損）盈利的普通股的 加權平均數 | <u>374</u> | <u>374</u> |

截至 2022 及 2021 年 12 月 31 日止年度，本公司均無任何具有潛在攤薄的普通股。

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：

| | 2022年 12月31日 港幣百萬元 | 2021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 | 462 | 438 |
| 91天至180天 | 10 | 2 |
| 181天至360天 | 1 | 2 |
| 超過360天 | 2 | 1 |
| | <u>475</u> | <u>443</u> |
| 預付款及按金 | 265 | 186 |
| 出售一間聯營公司的應收代價 (附註b) | 29 | 32 |
| 其他應收賬款 (附註c) | 727 | 733 |
| 減：信貸虧損撥備 | (22) | (4) |
| | <u>1,474</u> | <u>1,390</u> |

附註：

- (a) 包括於應收貿易賬款內的應收賬款港幣300萬元（2021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) 該等結餘按年利率15厘計息。
- (c) 於2022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5.29億元（2021年：港幣5.28億元）。該等款項須應要求償還及在總欠款中，合共港幣1.34億元（2021年：港幣1.47億元）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3.56億元）（2021年：人民幣3.18億元（約港幣3.89億元）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10(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 6.49 億元（2021 年：港幣 4.14 億元）的賬齡分析如下：

| | 2022年 12月31日 港幣百萬元 | 2021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 | 552 | 372 |
| 31天至90天 | 77 | 20 |
| 91天至180天 | 6 | 9 |
| 超過180天 | 14 | 13 |
| | <u>649</u> | <u>414</u> |
| 應付保留工程款項 | 262 | 285 |
| 合約工程／建築成本撥備 | 1,124 | 1,224 |
| 其他應計費用及應付賬款 | 239 | 262 |
| | <u>2,274</u> | <u>2,185</u> |

9. 收購一間附屬公司

於 2022 年 1 月 3 日，本公司一間間接非全資附屬公司收購衛寶科技有限公司（「衛寶」）的 65% 權益，該公司主要於香港提供多媒體顯示系統、安全系統及相關服務。收購事項已採用收購法列賬為業務收購，而衛寶已成為本公司的間接非全資附屬公司。有關該交易的詳情分別載於本公司於 2021 年 12 月 20 日及 2022 年 1 月 5 日刊發的公佈。

10. 或然負債

於 2022 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 2023 年 10 月為止（經進一步磋商可予延期）。於 2022 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 6.07 億元）（2021 年：人民幣 5.42 億元（港幣 6.63 億元））及相關利息人民幣 7.48 億元（港幣 8.37 億元）（2021 年：人民幣 6.81 億元（港幣 8.33 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 2022 年 12 月 31 日的估計罰款（如有）將不超過人民幣 1,400 萬元。（2021 年：人民幣 1,400 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 2022 年 12 月 31 日止年度的業績錄得虧損港幣 2.32 億元，營業額港幣 63.07 億元，2021 年則錄得溢利港幣 7,600 萬元及營業額港幣 52.67 億元。2022 年虧損主要由於年內人民幣兌港幣貶值 9.3%，導致確認匯兌虧損港幣 2.32 億元。

董事會決議不建議派發截至 2022 年 12 月 31 日止年度的末期股息（2021 年：每股港幣 0.07 元）。

總營業額分析如下：

| | 截至 2022 年 12 月 31 日 止年度 港幣百萬元 | 截至 2021 年 12 月 31 日 止年度 港幣百萬元 |
|------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| 營業額 | | |
| 建築及保養工程 | 6,032 | 4,936 |
| 國內房地產 | 133 | 195 |
| 香港物業管理 | 142 | 136 |
| 合計 | 6,307 | 5,267 |

截至 2022 年 12 月 31 日止年度，來自建築及保養工程的營業額錄得 22% 升幅。總值約港幣 67 億元的葵涌醫院重建工程（第二期）及為長者而建的古洞北特建福利服務綜合大樓工程，為 2022 年貢獻近港幣 20 億元營業額。惟來自室內裝修合同的收入則因香港及澳門的裝修和翻新市場放緩而有所減少，其已被保養工程合約的營業額增加所抵銷。國內房地產業務的收入減少至港幣 1.33 億元，原因為天津威尼都項目二期確認的銷售收入大幅減少（該項目自 2020 年 12 月起開始交付其零售商舖及家居式辦公單位），以及 2022 整年中國內地受新冠肺炎捲土重來導致的租賃收入減少。

股東應佔損益的分析如下：

| | 截至 2022 年 12 月 31 日 止年度 港幣百萬元 | 截至 2021 年 12 月 31 日 止年度 港幣百萬元 |
|-----------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| 建築 | 541 | 511 |
| 房地產 | | |
| 物業銷售（虧損）溢利 | (9) | 5 |
| 租金收入淨額 | 10 | 26 |
| 投資物業的公平值變動（經扣除遞延稅項撥備） | (100) | (110) |
| 物業存貨減值虧損 | (5) | (4) |
| 香港物業管理 | 18 | 17 |
| 營運開支淨額 | (44) | (60) |
| | (130) | (126) |
| 財務費用淨額 | | |
| — 優先票據 | (5) | (87) |
| — 銀行及其他貸款 | (133) | (54) |
| 企業經費開支及其他 | (64) | (60) |
| 於註銷海外附屬公司時轉出的累計匯兌收益 | 4 | 21 |
| 匯兌（虧損）收益淨額 | (232) | 73 |
| 稅項 | (103) | (103) |
| 非控股股東權益 | (110) | (99) |
| 合計 | (232) | 76 |

建築

建築業務因營業額增加而錄得較高的溢利。平均除稅前溢利率為營業額的 9.0%，與去年的 10.4% 相若。

房地產

新一波新冠肺炎於 2022 年爆發，並於年內在全國廣泛封城，為中國內地房地產業務帶來負面影響。由於我們的投資物業所在城市實施各種封鎖限制，物業需要全部或局部暫時關閉，以及我們商場的若干租戶因未能在長期停業和「雙減」打擊中繼續經營而提前終止租約，四個商場及成都瑞安城中匯辦公大樓於本年度的租金收入有所下降。雖然租金收入受到影響，但集團仍向若干租戶提供各項租金寬減以協助其營運。商場的出租率相對保持穩定。

於 2022 年 12 月 31 日，集團投資物業價值為港幣 41.99 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 2.7%。

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

本公司於 2022 年 1 月到期的 1.8 億美元 6.25% 優先票據，已於到期時以一筆總成本較低為期三年的港幣 13 億元銀行貸款作再融資。然而，香港銀行同業拆息自今年 6 月起大幅上升，削減了預期的節省，總財務費用淨額維持去年水平。

匯兌（虧損）收益淨額

於 2022 年，人民幣兌港幣錄得 9.3% 前所未有的貶值，這導致本年度錄得巨額匯兌虧損淨額合共港幣 5.67 億元，其中港幣 2.32 億元及港幣 3.35 億元已分別於綜合損益表及直接於股本權益內確認，相對去年則分別錄得匯兌收益港幣 7,300 萬元及港幣 1.18 億元。

根據現行會計準則，完成註銷若干海外附屬公司使先前計入匯兌儲備的累計匯兌收益得以轉至本年度及去年度的損益。

資產基礎

集團的資產總值及資產淨值概述如下：

| | 2022年12月31日 港幣百萬元 | 2021年12月31日 港幣百萬元 |
|--------------|----------------------|----------------------|
| 資產總值 | 9,109 | 9,582 |
| 本公司持有人應佔股本權益 | 2,629 | 3,264 |
| | 港幣元 | 港幣元 |
| 每股資產淨值 | 7.0 | 8.7 |

集團資產總值由2021年12月31日的港幣96億元減少至2022年12月31日的港幣91億元。本公司持有人應佔股本權益及每股資產淨值有所減少，主要是由於年內人民幣兌港幣貶值9.3%，而導致股本權益減少港幣5.67億元或每股資產淨值減少港幣1.5元。

按業務分類的資產總值分析載列如下：

| | 2022年12月31日 港幣百萬元 | % | 2021年12月31日 港幣百萬元 | % |
|-------|----------------------|-----|----------------------|-----|
| 建築 | 2,466 | 27 | 2,145 | 22 |
| 房地產 | 6,012 | 66 | 6,830 | 72 |
| 企業及其他 | 631 | 7 | 607 | 6 |
| 合計 | 9,109 | 100 | 9,582 | 100 |

於2022年12月31日，房地產資產減少主要是由於人民幣貶值的匯兌調整及於中國內地的投資物業組合的公平值調整所致。

股本權益、融資及負債比率

由於上文所述原因，本公司於 2022 年 12 月 31 日的股東股本權益由 2021 年 12 月 31 日的港幣 32.64 億元減少至港幣 26.29 億元。

於 2022 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 16.01 億元，而於 2021 年 12 月 31 日則為港幣 15.30 億元。

集團銀行及其他貸款的到期情況如下：

| | 2022 年 12 月 31 日 港幣百萬元 | 2021 年 12 月 31 日 港幣百萬元 |
|------------|---------------------------|---------------------------|
| 應償還銀行貸款： | | |
| 1 年以內 | 1,624 | 934 |
| 1 年後但 2 年內 | 38 | 762 |
| 2 年後但 5 年內 | 1,390 | 81 |
| 5 年後 | - | 41 |
| 銀行貸款總額 | 3,052 | 1,818 |
| 美元優先票據 | - | 1,227 |
| 銀行及其他貸款總額 | 3,052 | 3,045 |
| 銀行結餘、存款及現金 | (1,451) | (1,515) |
| 銀行及其他貸款淨額 | 1,601 | 1,530 |

於 2020 年 1 月發行 1.80 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 2,260 萬美元的優先票據。於 2021 年 12 月 31 日，未償還的優先票據已減少至 1.574 億美元，並已於 2022 年 1 月到期時以一筆較低成本為期三年的港幣 13 億元銀行貸款作再融資。

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 2021 年 12 月 31 日的 46.9% 增加至 2022 年 12 月 31 日的 60.9%，如上文所述，主要由於人民幣兌港幣貶值所致。

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 2022 年 12 月 31 日，集團在香港及澳門的僱員人數約為 2,013 人（2021 年 12 月 31 日：1,867 人），在中國內地附屬公司及合營企業的僱員約有 286 人（2021 年 12 月 31 日：347 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職能執行計劃、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。

購買、出售或贖回上市證券

除下文披露者外，截至 2022 年 12 月 31 日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

年內，本公司以總代價約港幣 118 萬元於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購回合共 944,000 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 港幣百萬元 |
|------|---------|------------|------------|-----------------|
| | | 最高價 港幣元 | 最低價 港幣元 | |
| 7 月 | 476,000 | 1.28 | 1.25 | 0.61 |
| 9 月 | 294,000 | 1.29 | 1.19 | 0.37 |
| 10 月 | 118,000 | 1.18 | 1.08 | 0.14 |
| 11 月 | 56,000 | 1.09 | 1.05 | 0.06 |
| 合計 | 944,000 | | | 1.18 |

此外，由本公司於 2020 年發行的 1.8 億美元 6.25% 優先票據於 2022 年 1 月 23 日到期，而本公司已於到期日悉數償還優先票據本金餘額 1.574 億美元連同應計利息。

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 2022 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 2022 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。

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 2022 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 2023 年 5 月 31 日（星期三）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 2022 年年報將於 2023 年 4 月 27 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 2023 年 5 月 25 日（星期四）至 2023 年 5 月 31 日（星期三）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 2023 年 5 月 24 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，2023 年 3 月 24 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