

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 2024 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	
		2024年	2023年
營業額	港幣百萬元	9,280	8,336
股東應佔虧損	港幣百萬元	(364)	(155)
每股基本虧損	港幣元	(0.98)	(0.41)
		於12月31日	
		2024年	2023年
資產總值	港幣十億元	9.5	9.2
本公司持有人應佔股本權益	港幣十億元	2.0	2.4
每股資產淨值	港幣元	5.3	6.4
淨負債比率	%	107.1	88.9

# 主席報告

各位股東：

環球格局在 2024 年整體而言可說憂喜參半。全球經濟在重重挑戰下仍然表現強韌，按國際貨幣基金組織預測，全球經濟增長將維持在 3.2% 水平。儘管通脹趨於緩和，但利率仍然高企，地緣政局亦日益緊張。中國內地經濟在數十年的急速擴張後，目前正進行結構轉型，聚焦於發展未來產業。雖然國內生產總值達到中央政府設定的 5% 增長目標，惟消費意慾低迷及房地產市場疲弱，均對經濟構成壓力。

香港經濟逐漸回暖，本地生產總值錄得 2.5% 的溫和升幅，建造業亦同步增長。香港特區政府面對連續三年高額財赤，仍積極落實多項交通運輸、公共基礎設施等重大投資項目，增加房屋供應，開拓「北部都會區」，為城市長遠發展奠基。這些重要的公營工程對建造業具有重大策略意義，將成為集團建築業務的未來發展重點，發揮我們獨特的優勢。

受惠於特區政府的基本建設工程項目，集團進一步鞏固收入來源，令營業額穩健增長。建築業務手頭合約充裕並持續擴展工程量，成功於香港及澳門增添總值港幣 115 億元的新合約，刷新集團近年紀錄。

然而集團盈利於 2024 年備受考驗，主要由於在新冠肺炎時期的激烈市場競爭下，所投得的一些公營房屋建造工程標價利潤率較低，以及金融市場信貸狀況收緊，導致財務費用大幅增加。

## 緊握增長契機

市場競爭仍然激烈，建造業有個別公司因財務問題撤出市場而出現行業整合。集團在近期競投大部份新合約時，採取了更審慎和務實的策略，確保合理的盈利空間。與此同時，各大型新建公營建築項目正陸續展開，特區政府於 2025-2026 年在本港的基建工程開支將拾級而上，總體公營房屋供應量預期未來五年間達到 19 萬伙。北部都會區更展望在十年內提供 1,700 公頃土地，發展成為國際創科新城。

香港公營市場的建築工程源源不絕，集團憑藉卓著往績和紮實的專業知識當可從中受益。隨着社會樓宇及設施日漸老化刺激需求，我們的室內裝修、翻新及樓宇維修保養業務預期在政府、公共機構及商業市場脫穎而出，達致穩健增長。為加強優勢、充分把握發展機遇，集團申請納入更多特定政府工程的認可承建商名冊，努力擴闊業務版圖。

## 創新建築方案

集團致力在營運中應用創新科技，不但展現了業務的韌性，更為公司的持續發展起著關鍵作用。過去數年，我們在資訊科技和創新建築投入大量資源，並將其作為業務策略的重要方針，從而為持份者創造更大價值。

我們銳意推動數位轉型以保持市場領先優勢，利用建築信息模擬(BIM)技術，協助團隊以智能且高效的方式掌控從設計、建造到項目交付的整個建築週期。自 2019 年起，我們廣泛採用組裝合成建築法(MiC)以提升建築技術和效率。位於安達臣道石礦場R2-7 及R2-6 用地的公營房屋建造工程便融合這項技術。這些項目將於 2025 年初落成，成為香港房屋委員會首個全面使用MiC興建的項目，亦見證了集團的實力和創新突破的成果。我們於MiC項目取得的豐碩經驗，將推動集團持續發展，邁向可持續建築的未來。

保障員工的安全和健康一直植根於我們的企業文化中，是我們的工作重點。公司錄得的意外率長期維持在低於業界水平，於 2024 年更進一步由 2019 年每千名工人計 5.3 宗減少至 3.3 宗，開創近年新低。集團透過應用人工智能技術，並推出安全智慧工地系統 (4S)，以實時監察工地活動和識別安全隱患，全面提升安全表現。目前，集團正逐步推展 4S至所有項目，將工傷事故減至更低。

## 培養人才締結夥伴

建造業界長期面對技術工人短缺的問題，加上近年經濟復甦及勞動力老化令人手緊張。為緩解人手不足，瑞安建業於 2024 年透過特區政府推出的輸入勞工計劃來補充缺口。然而長遠而言，我們將貫徹兩項策略應對：首先擴大在創新科技方面的投資，加快推進流程自動化以提高施工效率；其次是發展本地人才，著力培育技術、非技術工人和專才。透過打造理想的工作環境，集團期望員工得以發揮所長，實現我們的願景。

業界及公眾對安全、提升生產力和可持續發展等議題的重視不斷提升，我們必須迎合這些建造業未來的需求和期望。為此，我們正促成建構全面的價值鏈，將可持續發展的理念融入所有業務營運中，並透過與不同的專業合作，加強建築創新科技的實力，為建築項目的整個生命週期打造更適切的智能方案。

## 物色時機出售房地產資產

在中國內地，消費者信心依然疲弱，為遏制課外補教而出台的「雙減」政策和「消費降級」的現象，均對商場租賃表現構成壓力。在不明朗的營商環境中，集團努力透過優化零售資產以提供更好的消費體驗，於 2024 年錄得穩定租賃收入及出租率。

然而，佔集團資產總額約 56%的房地產物業組合持續抑制財務表現。當前商業房地產投資氣氛低迷，預期難以迅速反彈復甦，短期內市場前景不容樂觀。為此我與董事會將恪守審慎的策略，審視出售物業的時機，並繼續保持警覺和靈活性，確保公司財務狀況穩健，以駕馭不斷變化的市場，為股東爭取更大價值。

## 前瞻

環環相扣，全球經濟在 2025 年充斥著陰霾。特朗普政府帶來的隱憂，包括貿易保護主義抬頭、地緣政治風險升溫，以及地區衝突惡化，加劇經濟下行的風險。關稅上調及其引發的應對措施，將對全球貿易和資金流動造成嚴重衝擊。為應對持續高企的通脹壓力，減息步伐可能放緩，進一步削弱全球經濟增長的前景。

儘管挑戰接踵而來，瑞安建業憑藉品牌優勢，有信心可把握龐大機遇，推動業務持續增長。近年建築業務的手頭合約升幅超出預期，彰顯集團所建立的優良商譽。在公營及機構市場所取得的維修保養及室內裝修工程合約亦為集團往後幾年提供了穩定收入。我們預期在當前的投標項目中，可於 2025 年為集團帶來總值港幣 60-80 億元的新合約，令我們充份發揮優勢和執行力，積極助力香港特區未來發展，帶動集團日後達到穩定的營業額、盈利和現金流。

確保財務穩健是我們 2025 年的重要工作，對實現企業目標至關重要。瑞安建業已實施嚴格理財的原則，優化營運架構，為業務注入新動力，鞏固盈利能力。我們亦會檢視各項業務正面對的風險，包括吸引及培育人才，因時制宜完善集團的管理，從而開拓更廣闊的發展前景和空間。

## 致謝

最後，我衷心感謝董事會在過去一年付出的寶貴貢獻及給予支持，並歡迎新任執行董事及副行政總裁羅俊誠先生，他於過去六年一直為集團推動業務發展，將可為董事會帶來創新思維和視野。

我謹代表董事會向所有在艱難時期仍敬業樂業的員工致以誠摯謝意。隨着營運市場機遇處處，為業務奠定堅固基石，集團的長遠發展前景依然樂觀。我們將堅定不移，共同塑造建造業的未來，為香港的整體發展作出更大的貢獻。

**羅康瑞**

主席

香港，2025 年 3 月 27 日

## 業務回顧

在當前的行業挑戰中，我們繼續推展既定策略，善用我們的核心優勢以拓展核心業務，藉此穩固集團的收入。我們的總體目標，是為客戶、股東、業務夥伴和員工創造更大價值。

建築業務把握香港公營建築工程的市場機遇，於 2024 年錄得營業額上升，並進一步鞏固已經相當強勁的手頭合約，然而，由於市場競爭激烈及材料價格波動，導致盈利減少。在內地，房地產業務的出租物業錄得租賃收入增長，出租率亦大致穩定。

於 2024 年，集團營業額為港幣 93 億元，較 2023 年錄得的港幣 83 億元上升 11.3%。然而，2024 年集團錄得股東應佔淨虧損港幣 3.64 億元，對比 2023 年虧損港幣 1.55 億元。年內虧損顯著上升，主要由於來自建築業務的盈利貢獻減少，非核心物業資產出售虧損增加，金融市場狀況收緊令財務費用淨額上升，及人民幣兌港幣進一步貶值令淨匯兌虧損擴大所致。

## 市場環境

面對複雜嚴峻的全球環境，集團主要營運市場的經濟持續增長。中國經濟於 2024 年總體平穩，穩中有進。工業生產持續增加，貨物出口快速增長，就業情況及消費物價保持穩定。儘管中央政府推出了一系列旨在振興關鍵產業的經濟刺激措施，國內需求依然不足，消費品零售額增長緩慢，房地產開發投資亦持續明顯萎縮。

香港經濟於 2024 年錄得溫和增長，主要受貨物和服務進出口帶動。即使香港特區政府採取措施刺激消費意欲，但私人消費開支受市民消費模式改變所影響而轉為小幅下降。隨著經濟繼續擴張，勞動市場仍然緊張，失業率維持在低位。

於 2024 年，入境旅客人數增加推動澳門的酒店和娛樂業進一步復甦。博彩服務出口、私人消費及投資上升，為年內的經濟增長帶來支持。

## 建築

### 市場回顧

受公營部門推動，香港建築活動於年內溫和增長，香港特區政府持續對公營房屋和基礎設施投入資源。然而，鑒於房地產市場放緩和商業信心疲弱，私營建築活動因而減少，公營工程合約將面臨更激烈的競爭。

於巨額財政赤字之下，公共財政管理愈趨審慎。香港特區政府按輕重緩急推動公共工程項目，對未來數年的公共工程開支亦構成一定限制。

然而，香港公營房屋供應和公共衛生基礎設施的改善是社會十分關注的問題。香港特區政府按既定長期房屋策略，於未來十年（2024-25 至 2033-34 年度）實現供應 30.8 萬個公營房屋單位的目標，並完成兩個十年醫院發展計劃（2017 年至 2035 年），以解決這些迫切的社會需要。香港特區政府亦推動將北部都會區建設成為國際創科新城，這個跨越二十年的發展項目，將成為香港未來經濟增長的新引擎。這些策略將驅動建築業的長遠發展。集團的建築業務已作好準備，抓緊未來蓬勃的市場機遇，推動進一步增長。

持續的經濟增長帶動了對勞動力的需求，但同時亦令勞工市場緊張。建造業作為香港經濟的重要支柱，僱用了本地約 10% 的勞動力，一直面對技術工人短缺的問題。香港特區政府於 2023 年推出的建造業輸入勞工計劃以填補暫時的人力缺口，瑞安建業亦藉此引進約 450 名合約工人，自 2024 年 1 月起分批加入團隊工作。

除工人短缺外，勞動力老化、建築成本飆升及材料價格波動繼續窒礙建築行業的發展。由於利率上升和投資者信心低迷拖累私人投資，於 2024 年私營機構建築活動明顯進入收縮期，反而有助緩解工人短缺的情況。

過去一年，由於競爭激烈和利率持續高企，建築業面對著巨大的財政壓力。在金融市場收緊的情況下，承建商普遍難以獲得銀行信貸，令存在已久的拖延付款問題加劇，導致工程項目受阻和延誤，以及一連串拖欠工資事件。隨之，一些主要參與者被市場淘汰。香港特區政府於 2024 年 12 月推出新法例旨在改善行業的付款方式，並已於 2025 年 8 月實施，將有助增強業內供應鏈上各層承建商及供應商的現金流、降低項目採購成本及改善項目交付。

香港的裝修及翻新市場在 2024 年整體穩定，但於下半年出現放緩，特別在於商界。相比之下，隨著旅遊業的發展，澳門的酒店/賭場營運商增加了其轄下各場所和設施裝修及翻新工程的支出。順應這趨勢，我們在澳門的裝修業務於 2024 年取得顯著增長，並將於未來幾年持續發展。

## **整合建築技術**

創新及科技是建築業可持續發展的關鍵。集團的成功亦依賴於提供超越客戶期望的服務和產品的能力，和跟上影響其行業的技術和社會變革的步伐。

近年我們推動資訊科技基礎設施現代化，提升數碼化能力，並加快融合高端技術於建築項目中，以提高營運效益、改善工地安全、增強競爭優勢及減少廢物量。我們亦強化集團的建築信息模擬技術團隊及擴展組裝合成建築(MiC)產能，以及於建造流程中加快應用人工智能、機電裝備合成法及機械人設備。

繼於2023年完成古洞北及錦田過渡性房屋項目後，瑞安建業於安達臣道石礦場R2-7及R2-6用地的公營房屋建造項目再次展現集團在應用創新建築技術的實力，該項目是香港房屋委員會（房委會）全面採用MiC模式的開創性項目，於2025年上半年將提供共1,410個公營房屋單位。於建造過程中，我們更引用先進技術，包括安全智慧工地系統（4S）及數碼管理平台，以提高建築質量及工地安全、縮短施工時間和減省勞工密集工序。我們正逐步將4S的使用擴展到所有大型建設項目和部分維修保養項目。

房委會推動於公營房屋建造中更廣泛應用新科技，包括MiC 3.0和建築機器人設備。我們已增大投資用於提升我們的技能及競爭力，為迎合政府工程項目新的採購趨勢和滿足合約要求作準備。

從長遠來看，我們的目標是提供更環保、更智能、更安全和可持續發展的建築解決方案。瑞安建業與香港科技大學啟動的聯合研發項目，將建築整合太陽能技術（BIPV）和 MiC結合於公營房屋建築項目中。BIPV是在組裝式建築物外牆上安裝特定的層板以吸收太陽能，並將吸收的能量轉換為電力，再供給該建築物。這項研發是首個將此概念融入公營房屋建造項目的成功嘗試，讓屋苑於落成後可利用太陽能供電。

## 營運表現

集團的建築業務於2024年錄得營業額上升，然而盈利下跌。但於招標競爭日趨劇烈的環境中，年內的手頭合約總值仍大幅增加。

於2024年，建築業務錄得營業額港幣89億元，較2023年的港幣81億元增加10%。然而，2024年溢利為港幣2.01億元，較2023年溢利港幣4.13億元下跌51.3%。溢利減少主要由於：(a)建築項目確認的整體毛利於2024年下降，基本上與若干在2021年及2022年取得的公營房屋僅建造項目有關，由於當時市場競爭激烈，致使這些項目的投標利潤有限；(b)這些預計於2025年完工的公營房屋項目的預期合同價格波動補償不足；及(c)若干於早年完工毛利較高的建築項目的利潤已於2023年入賬。除稅前溢利率由2023年的5.1%顯著地回落至2024年的2.3%。

集團在香港和澳門於2024年取得多份新建造、維修及裝修合約，總值港幣115億元，工程量刷新集團近年紀錄，並大幅高於2023年港幣66億元的新合約。於2024年12月31日，集團手頭合約總值為港幣369億元，未完成合約總值為港幣205億元，對比2023年12月31日港幣267億元及港幣157億元的合約總值，分別增加38.2%及30.6%。充裕的手頭合約確保未來幾年的營業額、溢利及現金流健康增長。

## **工地安全**

瑞安建業在日常營運中將工地安全放在首位，而科技在提升工地安全方面發揮著十分重要的作用。我們已於建築工地廣泛應用安全智慧工地系統及先進科技，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，我們的意外率一直遠低於本港同業的平均水平，並達到了2019年制訂的將意外率降低25%的嚴格目標。

關於在2024年3月，於瑞安合營公司葵涌醫院重建工程（第二期）工地發生的一宗事故，事故中一名承判商工友離世。瑞安建築有限公司（瑞安建築）和瑞安承建有限公司（瑞安承建）驟然被暫停投標新工程合約資格至7月初。經過進一步的偵查並基於最新證據，我們於10月接到勞工處通知，將此個案定性為非建築工地工業死亡。其後，發展局亦刪除對瑞安建築和瑞安承建施加的停標令記錄。惟集團內受影響的公司多個月被無故暫停投標，損失了不少取得新工程合約的機會。

瑞安建業的長期利潤增長有賴於我們為顧客創造價值的強大能力。瑞安建業擁有一套全面的建造價值鏈，分別由旗下的附屬公司在樓宇的整個生命週期中提供各樣專業建築工程服務。集團一直努力開拓業務良機，以進一步擴張我們的市場覆蓋範圍。於2025年1月，盛貿有限公司（盛貿）成為發展局認可公共工程承建商名冊上「建築工程」類別內乙組的承建商。此外，瑞安承建現正向發展局申請提升為認可專門承造商名冊上「全包室內設計及裝修工程」（第II組）的專門承造商。

## **瑞安承建有限公司及盛貿有限公司**

瑞安承建在房委會建築工程承建商表現評分制中，其表現評分位於首25%等級，肯定了瑞安承建的誠信、可靠和專業能力，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2024年取得的新建造及維修合約總值港幣37億元，包括：

- 兩份由中華電力有限公司（中華電力）批出、為期三年，另加兩年（可選擇）於中華電力物業內進行設計及建造的小型樓宇/土木工程定期合約（合共港幣9億元）；

- 建築署批出、為期三年位於香港境內由建築署管轄的樓宇及土地和其他物業的小型工程定期合約（港幣9.82億元）；
- 房委會批出、為期三年位於葵涌區公共屋邨的保養、改善及空置單位翻新工程定期合約（港幣6.72億元）；
- 香港鐵路有限公司（港鐵公司）批出、為期兩年，另加兩年（可選擇）位於香港的鐵路和物業的樓宇建築及興建工程定期合約（每年港幣1.68億元）；
- 香港機場管理局批出、為期五年位於香港國際機場二號客運大樓的樓宇及液壓系統的保養、改善及翻新工程定期合約（港幣1.56億元）；及
- 港鐵公司批出的設計及建造合約，首次為鐵路網絡擴展項目提供保安進出管理系統直至2030年（港幣1.51億元）。

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4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；
- 建築署於香港島、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；
- 中華電力小型興建及土木工程的设计與建造、及建築結構翻新工程定期合約；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：

- 一份為期三年、為建築署位於整個香港境內範圍管轄的樓宇、土地及其他物業的小型工程定期合約；
- 一份為期四年、為港鐵公司樓宇建築及興建工程定期合約；及
- 一份為期三年、為中華電力配電電纜壕坑挖掘及鋪設工程定期合約。

### **瑞安建築有限公司及瑞安合營公司**

瑞安建築於 2024 年取得總值港幣 69 億元的新合約，包括：

- 建築署荔枝角收押所的設計與建造合約（港幣39.08億元）；及
- 香港中文大學教學科研綜合大樓的主要建造合約（港幣29.38億元）。

年內，瑞安建築除取得新合約，手頭合約亦進展理想，包括：

- 建築署西區已婚警務人員宿舍設計與建造合約；
- 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；及
- 建築署灣仔新分區消防局暨救護站的設計與建造合約。

年內，瑞安合營公司繼續推進各項設計與建造合約，工程進展良好，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。此外，瑞安合營公司分別向德基設計工程有限公司（德基）及盛貿批出位於長沙灣污水泵房的渠務署辦公大樓拆裝式間隔工程合約及智能建築物構件工程合約，以運用集團內的建築專業知識和豐富經驗提高成本效益。

### **德基設計工程有限公司**

德基仍然是一家高績效的室內裝修及翻新承建商。按照客戶的特定需要，提供優質的工藝和創新設計解決方案，使其能夠在香港和澳門競爭激烈的市場中蓬勃發展。於2024年，德基主要從香港的商業及機構客戶和澳門的酒店及博彩業取得總值港幣9.64億元的工程合約，並憑著營業額的上升，為集團貢獻更高的溢利及穩定的現金流。

年內，德基取得的主要新合約包括：

- 香港數碼港的室內裝修工程；

- 太古坊內多座辦公大樓的公共走廊、升降機大堂及洗手間翻新工程；
- 香港國際機場內機場管理局大樓的更新工程；
- 香港國際機場內機場行政大樓辦公室設施和會議室的升級工程；
- 澳門銀河酒店主席俱樂部的裝修工程；
- 永利皇宮馥樂庭的裝修工程；及
- 澳門新濠影滙一期 All Day Dining Restaurant 及明星滙和巨星滙大堂的裝修工程。

香港和澳門的室內裝修市場的特點是對空間感有很高的要求 - 時尚、靈活和美觀，特別是在商業、酒店和零售領域。德基持續在其獲得的工程項目上表現出色，並有效管理交付時間和工程預算。年內，德基完成合共價值港幣14億元的合約，主要包括香港國際機場一號客運大樓的離港層落客區改造工程、啟德體育園主場館室內裝修工程、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、及瑞安中心加建、改建及裝修工程、澳門倫敦人博彩大堂及柯芬園的翻新工程、及澳門銀河地面博彩區的修改及翻新工程。

於年結後，德基取得合共港幣2.38億元的新合約，包括領展房地產投資信託基金旗下逸東商場的資產優化工程、位於露明道8-10號的住宅項目的室內裝修工程、銀河娛樂集團旗下酒店的翻新工程及澳門倫敦人 NBA 旗艦店的裝修工程。

## 房地產

### 市場回顧

儘管中國經濟於 2024 年穩定擴張，但消費增長緩慢的態勢持續。國內需求相對疲弱，凸顯家庭消費能力與信心不足。持續低迷的房地產市場嚴重抑壓投資和消費情緒，房價和股價下跌帶來的負面財富效應，以及消費者對就業前景的擔憂導致了消費支出下滑。隨著國內消費者對消費愈趨謹慎並縮減開支，「消費降級」的現象對經濟的威脅日益加劇。

新科技的出現和不斷演變的消費者行為重塑了消費模式和生活型態。結合直播帶貨電商與即時配送的新興消費模式，目前帶動網上商品零售額強勁增長。隨著數碼轉型加速，大數據、人工智能等創新科技的普及，定當進一步提升線上購物的效率與吸引力，對零售和商業租賃產業產生深遠影響。

集團繼續重整旗下商場的餐飲及娛樂服務，並審視租戶組合。我們將商場重新定位，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

年內，集團旗下所有商場的客流量顯著增加，但整體消費情緒依然相對脆弱。此外，「雙減」政策仍拖累出租物業的租賃表現。

集團過去數年致力為零售物業增添活力的努力帶來成果。於 2024 年，我們錄得租賃收入上升和穩定的出租率。

集團房地產業務於 2024 年錄得虧損港幣 1.19 億元，遠低於 2023 年虧損港幣 1.41 億元，主要由於物業組合估值損失減少。總營業額由 2023 年的港幣 2.64 億元增加至 2024 年的港幣 3.88 億元，包括租賃收入港幣 1.05 億元、銷售收入港幣 5,100 萬元、及香港物業管理服務收入港幣 2.32 億元。

## 物業組合

於 2024 年 12 月 31 日，集團於中國內地擁有六個項目，總樓面面積 38.60 萬平方米，其中已竣工物業佔 36.91 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	零售 (平方米)	辦公大樓/ 家居式辦公單位 (平方米)	別墅式樓房 (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	43,000	33,300	-	81,800	158,100
重慶	創匯首座	21,000	-	-	9,900	30,900
廣州	瑞安創逸	-	-	-	4,200	4,200
南京	瑞安翠湖山	-	-	10,900	7,200	18,100
瀋陽	瀋陽項目一期	62,200	1,600	-	18,300	82,100
天津	威尼都一期	63,600	-	-	-	63,600
	威尼都二期	27,700	1,300	-	-	29,000
合計		217,500	36,200	10,900	121,400	386,000

\* 總樓面面積不包括已售出及已交付的樓面面積。

於 2024 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

集團於內地擁有及經營四個商場及一座辦公大樓，總樓面面積達 22.31 萬平方米。總租賃收入由 2023 年的港幣 1.02 億元穩步上升至 2024 年的港幣 1.05 億元。

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	
		於 2024 年 12 月 31 日	於 2023 年 12 月 31 日
成都瑞安城中匯 零售	43,000	89%	87%
辦公室	33,300	88%	82%
重慶創匯首座 零售	21,000	91%	95%
瀋陽天地 零售	62,200	92%	92%
天津威尼都一期 零售	63,600	72%	72%

我們在成都的零售及辦公大樓的出租率表現穩定。由於武清地區購物中心之間的競爭因供應增加而加劇，我們在天津的購物中心仍然面臨挑戰。由於重慶已成為中國最熱門的旅遊目的地之一，我們現正回應顧客結構的變化調整旗下商場的定位，同時提供更多與旅遊相關的店舖，這導致年底時商場的出租率暫時下降至 91%。

### 優化資產

我們位於天津威尼都一期的翻新工程大致已於 2024 年底完成。購物中心的新面貌帶來了人流和租戶銷售的大幅增長。我們留意到一些主要商舖即將進行升級改造，而我們亦將與多個優質品牌簽訂新租約。

為了進一步提升出租率和盈利能力，我們持續滿足不斷轉變的趨勢和消費者期望。這些期望中最主要的是可持續的生活型態，我們亦從中作出針對性優化和改善，例如提高能源效益，以及提供綠意盎然的空間和遊樂設施，以增強客戶體驗並提升營業額。我們在旗下所有的社區商場並定期舉辦精彩的推廣活動，如互動話劇、體驗平台、遊戲、家庭音樂會和兒童娛樂節目等。

### 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 2024 年實現物業銷售代價港幣 6,100 萬元，當中包括物業存貨和投資物業的銷售，虧損則為港幣 3,800 萬元，對比 2023 年分別錄得收入港幣 1,200 萬元及虧損港幣 300 萬元。2024 年的物業銷售主要來自天津威尼都二期零售舖位及瀋陽項目一期車位的銷售。

受到內地房地產市場持續下滑所累，買家對商用物業的投資意欲依然疲弱。隨着天津威尼都一期翻新後零售額和人流顯著改善，帶動了該項目二期存貨的銷售。

## 物業管理

泓建物業管理有限公司（泓建）一直在為客戶履行物業及設施管理合約方面有出色表現，客戶包括房委會、市區重建局及香港各政府部門。

於 2024 年，泓建繼續實施其策略性規劃，從住宅物業管理延伸到住宅和商業樓宇、停車場和商場的設施管理工作，這策略取得了令人鼓舞的成果，並達致更均衡的業務組合。於 2024 年，泓建取得多項新合約，總值港幣 5.89 億元，包括：

- 一份為期三年、為市區重建局的衙前圍道 / 賈炳達道發展計劃內部份住宅樓宇提供物業管理服務的合約；
- 一份為期兩年、為荃灣荃景花園第一期提供物業管理服務及保安護衛服務的合約；
- 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；
- 一份為期三年、為房委會旗下位於將軍澳雍明苑的購物商場、非住宅單位及停車場提供物業管理代理服務的合約；
- 一份為期三年、為房委會旗下位於觀塘區的平田邨、啟田邨、安田邨、雲漢邨及翠屏(南)邨（合共16,000個公共租住房屋單位）提供物業管理服務的合約；
- 一份為期三年、為康樂及文化事務署轄下孫中山紀念館及葛量洪號滅火輪展覽館提供管理及支援服務的合約；及
- 一份為期三年、為灣仔瑞安中心提供管理及保養服務的合約。

憑著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緊密合作，泓建於 2024 年實現創紀錄的營業額港幣 2.32 億元，對比 2023 年的港幣 1.50 億元，為集團貢獻更高的收入和現金流。

## 展望

在全球不確定性日益加劇的背景下，2025 年的經濟前景預計將持續低迷。宏觀而言，地緣政治緊張局勢升溫、區域衝突、利率上揚和極端氣候的影響，都將持續拖累全球經濟增長。關稅上調和其他限制措施，加上保護主義升級，將擾亂全球貿易。通脹壓力再度抬頭及減息步伐放緩，亦將抑制增長前景。

憑藉其堅固的經濟基礎和科技猛進，中國已經走上可持續增長的軌道。然而，短期而言，中國仍面臨重大的國內挑戰和嚴峻的外部環境。近年來，以工業產出和出口為主導的經濟擴張並不平衡。國內需求疲弱仍然是經濟的主要特徵。正因為中國仍努力應對深層的房地產困境、房價下跌、家庭債務能力受限、以及青年失業率高企等問題，預期中央政府將加大財政刺激和貨幣寬鬆力度，以提振市場信心，並推動經濟持續高質量發展。

在訪港旅遊業和特區政府一系列提振市場情緒措施的支持下，香港經濟短期內有望溫和增長。財政司司長預測 2025 年實質增長 2-3%。挑戰仍然顯著，出口的外部風險正在增加，投資和消費者信心持續低迷，本地成本壓力上升，且特區的財政狀況面臨壓力。儘管如此，在積極配合國家的發展策略，加上大灣區內進一步加強基礎設施和商業聯繫的大前提下，中長期而言，香港經濟前景仍然可期。

勞工短缺、勞動力老化及建築成本高昂，持續阻礙建築業的發展，削弱香港的競爭力。於這個日益複雜的困難環境中，財務審慎和有效的項目管理變得越加重要。承建商必須提升營運效率和流動性、加強成本控制和供應鏈管理、及妥善管控風險和價格波動，以改善盈利能力。

在集團不斷擴大市場覆蓋範圍，並推動業務發展的同時，我們同樣致力於在所有業務領域實施成本節約舉措，以確保我們的業務保持競爭力及可持續發展。

建築創新和科技是行業進步的關鍵力量。瑞安建業處於採用智慧建築技術的前端，我們已準備好引領業界在施工流程中更廣泛應用科技解決方案和數位化，以提高生產力、品質、安全性和持續性。我們自主研發的4S系統是利用科技識別建築工地安全隱患，及提升工人安全的重要一步。我們期待積極推進創新科技，不僅使我們在建築工程的投標及施工方面具有競爭優勢，而且還能顯著降低風險，並保障員工和工人的福祉。

在應對這充滿挑戰的營商環境時，我們對建築業務的持續發展仍然充滿信心。透過專注於創新、效率和適應性，我們已具備克服障礙並實現長期成功的條件。瑞安建業在香港經營的市場領域有望進一步增長。在政府預算限制下，不斷增加的公營房屋建築工程、持續進行的醫院發展計劃和即將推出的公共基礎設施項目，以及持續為機構客戶進行的裝修及改善工程，仍將為瑞安建業在未來數年帶來可觀的商機。

澳門的旅遊業和博彩業現正蓬勃發展，賭場及酒店必須持續進行翻新和升級。此外，作為特區經濟多元化策略的一部分，未來幾年將有大量私人投資於非博彩業務相關的設施，以促進城市的長期發展。我們的裝修和翻新業務將從中受益，迎來大量的工作機會。

消費者偏好和科技正在重塑購物體驗。集團旗下商場將採取多方位的策略，為消費者提供能樂在其中的零售體驗式消費，從而帶動租戶的銷售，並提升我們的租賃表現。我們致力於讓我們的商場成為充滿活力的休閒熱點，同時亦引入更多環保和休閒元素，以使我們的資產價值實現長期、可持續的增長。

## 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 2024 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	2024年 港幣百萬元	2023年 港幣百萬元
營業額	2	9,280	8,336
其他收入、其他收益及虧損	3	(31)	35
出售物業成本		(68)	(8)
原料及消耗品		(946)	(901)
員工成本		(1,049)	(931)
折舊及攤銷		(58)	(62)
分判、外聘勞工成本及其他費用		(7,069)	(6,099)
投資物業的公平值變動		(87)	(148)
財務費用		(262)	(237)
應佔合營企業及聯營公司溢利		<u>1</u>	<u>2</u>
除稅前虧損		(289)	(13)
稅項	4	<u>(24)</u>	<u>(62)</u>
<b>年度虧損</b>		<b><u>(313)</u></b>	<b><u>(75)</u></b>
下列應佔：			
本公司持有人		(364)	(155)
非控股股東權益		<u>51</u>	<u>80</u>
		<b><u>(313)</u></b>	<b><u>(75)</u></b>
基本每股虧損	6	<b><u>港幣(0.98)元</u></b>	<b><u>港幣(0.41)元</u></b>

## 綜合損益及其他全面收益表

	2024年 港幣百萬元	2023年 港幣百萬元
年度虧損	<u>(313)</u>	<u>(75)</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	(64)	(49)
於註銷聯營公司時轉撥至損益所作出重新分類調整的匯兌差額	(3)	-
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	(2)	(8)
界定退休福利計劃的重新計量	<u>48</u>	<u>(46)</u>
年度其他全面支出	<u>(21)</u>	<u>(103)</u>
年度全面支出總額	<u>(334)</u>	<u>(178)</u>
下列應佔全面（支出）收益總額：		
本公司持有人	(385)	(258)
非控股股東權益	<u>51</u>	<u>80</u>
	<u>(334)</u>	<u>(178)</u>

# 綜合財務狀況表

	附註	2024年12月31日 港幣百萬元	2023年12月31日 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		3,818	3,996
商譽		18	18
其他無形資產		9	16
使用權資產		41	48
物業、廠房及設備		23	29
合營企業權益		87	85
聯營公司權益		22	23
按公平值計入其他全面收益的金融資產		20	22
按公平值計入損益的金融資產		49	12
遞延稅項資產		18	-
界定退休福利計劃資產		1	-
會籍		1	1
受限制銀行存款		8	-
		<b>4,115</b>	<b>4,250</b>
<b>流動資產</b>			
待售物業		570	664
發展中的待售物業		160	167
應收賬款、按金及預付款	7	1,863	1,613
合約資產		1,292	1,334
合營企業欠款		78	75
關連公司欠款		10	42
按攤銷成本計量的金融資產		-	7
可退回稅項		8	14
受限制銀行存款		338	347
銀行結餘、存款及現金		1,026	653
		<b>5,345</b>	<b>4,916</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	8	3,062	2,661
合約負債		54	43
租賃負債		31	28
欠合營企業款項		116	114
欠關連公司款項		47	44
應付稅項		147	167
須於一年內償還的銀行貸款		2,636	1,618
		<b>6,093</b>	<b>4,675</b>
<b>流動(負債)資產淨值</b>		<b>(748)</b>	<b>241</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>3,367</b>	<b>4,491</b>
<b>股本及儲備</b>			
股本		373	373
儲備		1,613	1,998
本公司持有人應佔股本權益		1,986	2,371
非控股股東權益		268	268
		<b>2,254</b>	<b>2,639</b>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款		863	1,490
租賃負債		13	22
界定退休福利計劃負債		-	87
遞延稅項負債		237	253
		<b>1,113</b>	<b>1,852</b>
		<b>3,367</b>	<b>4,491</b>

附註：

## 1. 綜合財務報表編製基準

截至 2024 年 12 月 31 日，本集團報告的流動負債淨額為港幣 7.48 億元，其中包括於 2025 年 1 月到期的港幣 11 億元定期貸款及無固定還款期限的港幣 10.43 億元循環銀行貸款。該港幣 11 億元的定期貸款已於 2025 年 1 月到期時，由一筆新的港幣 7 億元五年期定期貸款進行再融資及集團其他財務資源償還餘下部分。就循環銀行貸款部份，本公司董事於批准此綜合財務報表時認為，該等貸款將繼續提供予集團，且不會在報告期末後十二個月內在無預期的情況下撤回。經考慮到集團的內部財務資源，加上集團的經營現金流以及目前可動用的銀行信貸額度，及藉著集團與銀行的現有關係及其香港建築業務預期可獲得新增／再融資的額度，集團能夠於可預見未來履行其到期的財務責任。因此，綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

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 2024 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」）修訂本。

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
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
香港會計準則第 1 號（修訂本）	附帶契約的非流動負債
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

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 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」）

集團已追溯應用該修訂本，於本期間應用該等修訂本對銀行貸款（須在報告期後十二個月內滿足若干契約）有以下影響。

集團有權延遲清償須於報告期後遵守若干財務契約的銀行貸款，於 2024 年 1 月 1 日及 12 月 31 日分別為港幣 14.00 億元及港幣 7.50 億元。在應用 2022 年修訂本後，該等銀行貸款仍被分類為非流動負債，因集團僅須於報告期後遵守的契約並不影響該權利於報告期末時是否存在。

集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新香港財務報告準則及其修訂本。

香港財務報告準則第 9 號及第 7 號（修訂本）	金融工具之分類及計量之修訂 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 9 號及第 7 號（修訂本）	依賴自然資源的電力合同 <sup>2</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 之間之資產出售或投入 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第 18 號	財務報表之呈列及披露 <sup>3</sup>
香港會計準則第 21 號（修訂本）	缺乏可兌換性 <sup>1</sup>
香港財務報告準則會計準則（修訂本）	香港財務報告準則會計準則之年度改進 - 第 11 卷 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於 2025 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於 2026 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於 2027 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於待定日期或以後開始的年度期間生效

## 1. 綜合財務報表編製基準 (續)

除下文所述外，本公司董事預期，該等新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。

### 香港財務報告準則第 18 號 財務報表之呈列及披露

香港財務報告準則第 18 號「財務報表中之呈列及披露」(「香港財務報告準則第 18 號」)載列財務報表的呈列及披露規定，將取代香港會計準則第 1 號財務報表的呈列(「香港會計準則第 1 號」)。該項新訂香港財務報告準則會計準則，於承襲香港會計準則第 1 號的多項規定的同時，引入於損益表中呈列指定類別及定義小計的新規定；於財務報表附註中提供管理層定義的表現指標之披露，並改進於財務報表中將予披露的合併及分類資料。此外，若干香港會計準則第 1 號的段落已移至香港會計準則第 8 號「會計政策、會計估計變動及錯誤」及香港財務報告準則第 7 號「金融工具：披露」。香港會計準則第 7 號「現金流量表」及香港會計準則第 33 號「每股盈利」亦作出細微修訂。

香港財務報告準則第 18 號及其他準則的修訂將於 2027 年 1 月 1 日 或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。預期新準則的應用將影響未來財務報表中損益表的呈列及披露。本集團正在評估香港財務報告準則第 18 號對本集團綜合財務報表的具體影響。

## 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
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 2024 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
<b>收入</b>				
建築合約收入	8,889	–	–	8,889
物業銷售收入	–	51	–	51
來自於香港提供服務的收入	3	232	–	235
來自於中國內地提供服務的收入	–	26	–	26
客戶合約收入	8,892	309	–	9,201
物業租賃收入	–	79	–	79
來自外界客戶的分部收入總額	8,892	388	–	9,280
<b>收入確認時間</b>				
於某一時間點	–	51	–	51
隨時間	8,892	258	–	9,150
客戶合約收入	8,892	309	–	9,201
<b>須予呈報分部損益</b>				
	217	(220)	(4)	(7)
不予分類項目：				
其他收入及其他收益				2
財務費用				(251)
其他公司支出				(33)
綜合除稅前虧損				(289)
<b>分部損益已計入 (扣除) 下列各項：</b>				
出售物業成本	–	(68)	–	(68)
折舊及攤銷	(39)	(5)	–	(44)
利息收入	16	8	–	24
投資物業的公平值變動	–	(87)	–	(87)
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	–	–	2	2
財務費用	–	(11)	–	(11)
應佔合營企業及聯營公司 (虧損) 溢利	(2)	(1)	4	1

## 2. 分部資料 (續)

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
<b>收入</b>				
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
<b>收入確認時間</b>				
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
<b>須予呈報分部損益</b>	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)
<b>分部損益已計入(扣除)下列各項：</b>				
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

### 3. 其他收入、其他收益及虧損

	2024年 港幣百萬元	2023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	3
其他利息收入	24	22
政府補助（附註 a）	–	1
來自股權投資的股息收入	2	3
<u>其他收益及虧損</u>		
匯兌虧損	(48)	(3)
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益	1	–
就物業存貨確認的減值虧損（附註 b）	(15)	–
出售物業、廠房及設備的收益	1	1
就應收貿易賬款、合約資產及其他應收款 撥回(確認)預期信貸虧損	2	(4)

附註：

- (a) 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」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。
- (b) 物業存貨的減值虧損反映若干持作出售及發展中待售物業的可變現淨值下降，此乃由於該等物業的估計市場價格下跌所致。管理層已聘請外部專業估值師對該等物業進行獨立估值。

### 4. 稅項

	2024年 港幣百萬元	2023年 港幣百萬元
稅項支出包括：		
<u>即期稅項</u>		
香港利得稅	50	73
澳門所得補充稅	3	1
中國土地增值稅	1	1
	<u>54</u>	<u>75</u>
<u>遞延稅項</u>	<u>(30)</u>	<u>(13)</u>
	<u>24</u>	<u>62</u>

香港利得稅根據年內估計的應課稅溢利，按稅率 16.5%（2023 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%（2023 年：12.0%）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 2024 年 12 月 31 日止年度的末期股息（2023 年：零）。

## 6. 基本每股虧損

本公司持有人應佔每股基本虧損按下列數據計算：

	2024年 港幣百萬元	2023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>(364)</u>	<u>(155)</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>373</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：

	2024年 12月31日 港幣百萬元	2023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	780	604
91天至180天	1	6
181天至360天	<u>1</u>	<u>2</u>
	782	612
預付款及按金	370	279
其他應收賬款（附註b）	713	727
減：信貸虧損撥備	<u>(2)</u>	<u>(5)</u>
	<u>1,863</u>	<u>1,613</u>

附註：

- (a) 包括於應收貿易賬款內的應收賬款港幣100萬元（2023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) 於2024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5.14億元（2023年：港幣5.42億元）。該等款項須應要求償還及在總欠款中，合共港幣1.30億元（2023年：港幣1.32億元）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3.38億元（約港幣3.65億元）（2023年：人民幣3.18億元（約港幣3.51億元）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 11.88 億元（2023 年：港幣 7.72 億元）的賬齡分析如下：

	2024年 12月31日 港幣百萬元	2023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	1,088	692
31天至90天	70	57
91天至180天	11	12
超過180天	19	11
	<hr/>	<hr/>
	1,188	772
應付保留工程款項	467	372
合約工程／建築成本撥備	1,154	1,290
其他應計費用及應付賬款	253	227
	<hr/>	<hr/>
	3,062	2,661

## 9. 或然負債

於 2024 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 2025 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 2024 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 5.85 億元）（2023 年：人民幣 5.42 億元（港幣 5.98 億元））及相關利息人民幣 8.81 億元（港幣 9.51 億元）（2023 年：人民幣 8.14 億元（港幣 8.98 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) 就未能按相關土地出讓合約訂明的日期內完成天津的發展項目工程，有關地方政府部門已接納若干由集團提供用以支持申請項目延遲完工的理據。經計及政府部門接納上述的延期，於 2024 年 12 月 31 日的估計罰款（如有）將不超過人民幣 1,400 萬元（2023 年：人民幣 1,400 萬元）。本公司管理層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 2024 年 12 月 31 日止年度的業績錄得虧損港幣 3.64 億元，營業額港幣 92.80 億元，2023 年則錄得虧損港幣 1.55 億元及營業額港幣 83.36 億元。

董事會決議不建議派發截至 2024 年 12 月 31 日止年度的末期股息（2023 年：零）。

總營業額分析如下：

	截至 2024 年 12 月 31 日 止年度 港幣百萬元	截至 2023 年 12 月 31 日 止年度 港幣百萬元
<b>營業額</b>		
建築及保養工程	<b>8,892</b>	8,072
國內房地產	<b>156</b>	114
香港物業管理	<b>232</b>	150
<b>合計</b>	<b>9,280</b>	8,336

截至 2024 年 12 月 31 日止年度，來自建築及保養工程的營業額整體增長 10%，其中樓宇建築業務佔該分部收入的 60%。所有設計及建築項目以及四個公營房屋建造項目均進展順利，使本年度確認的營業額有所增加，並足以抵銷保養工程業務收入的減少。室內裝修業務的營業額在 2024 年錄得 8% 穩步增長，達到約港幣 16 億元。

股東應佔損益的分析如下：

	截至 2024 年 12 月 31 日 止年度 港幣百萬元	截至 2023 年 12 月 31 日 止年度 港幣百萬元
<b>建築</b>	<b>201</b>	413
<b>房地產</b>		
物業銷售虧損	(38)	(3)
租金收入淨額	33	27
投資物業的公平值變動（經扣除遞延稅項撥備）	(76)	(133)
物業存貨減值虧損	(15)	-
香港物業管理	10	5
營運開支淨額	(33)	(37)
	<b>(119)</b>	(141)
財務費用淨額	(237)	(212)
企業經費開支及其他	(77)	(54)
回撥匯兌收益	3	29
匯兌虧損淨額	(50)	(33)
稅項	(34)	(77)
非控股股東權益	(51)	(80)
<b>合計</b>	<b>(364)</b>	(155)

## 建築

2024 年平均除稅前溢利率下降至營業額的 2.3%，而去年則為 5.1%。溢利率下降主要是由於若干公營房屋僅建造項目的溢利相對較低有關，該等項目乃在疫情期間市場競爭加劇的情況下獲授予。此外，這些預計於 2025 年完工的項目的預期合同價格波動補償不足。如撇除該等公營房屋僅建造項目，2024 年調整後的平均稅前淨溢利與營業額比率將修訂為 5.4%。另一方面，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。

## 房地產

四個購物商場及成都瑞安城中滙辦公大樓的營運表現逐步改善。雖然租金收入維持在穩定水平，但由於穩定的出租率以及對租賃開支的嚴格控制，淨租金業績較去年有所提升。

於 2024 年第四季度，集團開始出售我們在中國內地若干物業項目的多個停車位。出售在中國內地物業資產的虧損由 2023 年的港幣 300 萬元增加至 2024 年的港幣 3,800 萬元，總代價約為港幣 6,100 萬港元。

於 2024 年 12 月 31 日，集團投資物業價值為港幣 38.18 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 2.2%。

## 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在穩定水平，但持續高企的香港銀行同業拆息以及 2024 年平均銀行貸款餘額增加，導致本年度財務費用淨額增加至港幣 2.37 億元。

## 匯兌虧損淨額

於 2024 年度，人民幣兌港幣貶值 2.2%。這導致本年度錄得淨匯兌虧損合共港幣 1.14 億元，其中港幣 5,000 萬元及港幣 6,400 萬元已分別於綜合損益表及綜合股本權益變動表內確認，相對去年則因貶值 1.5% 分別錄得匯兌虧損港幣 3,300 萬元及港幣 4,900 萬元。

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 萬元已於 2023 年度損益中確認為收益。

## 資產基礎

集團的資產總值及資產淨值概述如下：

	2024年12月31日 港幣百萬元	2023年12月31日 港幣百萬元
資產總值	9,460	9,166
資產淨值	1,986	2,371
	港幣元	港幣元
每股資產淨值	5.3	6.4

於2024年12月31日，集團資產總值為港幣95億元，而2023年12月31日則為港幣92億元。集團的資產淨值及每股資產淨值均有所減少，主要是由於本年度虧損港幣3.64億元及年內人民幣兌港幣貶值2.2%，而導致股本權益直接減少港幣6,400萬元。

按業務分類的資產總值分析載列如下：

	2024年12月31日 港幣百萬元		2023年12月31日 港幣百萬元	
		%		%
建築	3,402	36	2,876	32
房地產	5,437	57	5,705	62
企業及其他	621	7	585	6
合計	9,460	100	9,166	100

於2024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 2024 年 12 月 31 日的股東股本權益由 2023 年 12 月 31 日的港幣 23.71 億元減少至港幣 19.86 億元。

於 2024 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 21.27 億元，而於 2023 年 12 月 31 日則為港幣 21.08 億元。

集團銀行貸款的到期情況如下：

	2024 年 12 月 31 日 港幣百萬元	2023 年 12 月 31 日 港幣百萬元
應償還銀行貸款：		
1 年以內	2,636	1,618
1 年後但 2 年內	310	1,425
2 年後但 5 年內	553	65
銀行貸款總額	3,499	3,108
銀行結餘、存款及現金	(1,372)	(1,000)
銀行貸款淨額	2,127	2,108

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 2023 年 12 月 31 日的 89% 增加至 2024 年 12 月 31 日的 107%，如上述所提及，其主要由於年度虧損及人民幣兌港幣貶值，而銀行貸款淨額則保持穩定。

於 2024 年 12 月 31 日，一年內應償還的金額為港幣 26.36 億元，其中包括一筆於 2025 年 1 月到期的港幣 11 億元定期貸款。該貸款於到期時已完成再融資，以一筆新的五年期港幣 7 億元定期貸款取代及已償還港幣 4 億元。

## 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 2024 年 12 月 31 日，集團在香港及澳門的僱員人數約為 3,362 人（2023 年 12 月 31 日：2,321 人），在中國內地附屬公司及合營企業的僱員約有 256 人（2023 年 12 月 31 日：279 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 2024 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 2024 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

本公司或其任何附屬公司於 2024 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 2024 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) 釐定或向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇；(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，董事會採納了薪酬委員會的修訂職權範圍，將上述與管理人員薪酬及賠償事宜相關的職責範圍剔除，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高級管理人員薪酬待遇的指導性原則作出檢討、批准並向董事會提供建議。

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情況下徵詢外部專業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 中有關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 2025 年 5 月 29 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 2024 年年報將於 2025 年 4 月 25 日（星期五）或前後於本公司的網站（[www.socam.com](http://www.socam.com)）及聯交所的網站（[www.hkexnews.hk](http://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 2025 年 5 月 26 日（星期一）至 2025 年 5 月 29 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 2025 年 5 月 23 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證券登記有限公司，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，2025 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（主席）、李進港先生（行政總裁）及羅俊誠先生（副行政總裁）；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](http://www.socam.com)