瑞安建業
SOCAM DEVELOPMENT

股份代號：983



智建未來

年 報 2023

封面故事

步進新時代，瑞安建業憑著掌握新科技、實施智慧工地，推行數碼轉型，引領集團邁向高效率、安全和可持續的未來。



目錄

2 關於瑞安建業

4 2023摘要

6 2023年大事回顧

8 主要獎項及認可

10 主席報告

18 管理層討論及分析

19 業務回顧

40 財務回顧

44 環境、社會及管治報告

84 董事及高級管理人員

89 企業管治報告

105 審核委員會報告

107 薪酬委員會報告

111 提名委員會報告

113 風險管理報告

118 董事會報告

130 獨立核數師報告

135 綜合損益表

136 綜合損益及其他全面收益表

137 綜合財務狀況表

139 綜合股本權益變動表

141 綜合現金流量表

143 綜合財務報表附註

223 集團財務概要

224 公司資料

關於瑞安建業



瑞安建業有限公司於1997年在香港聯合交易所上市，主要從事建築及房地產業務，業務範圍遍及中國內地、香港和澳門。

建構明天2030

「建構明天2030」藍圖落實集團的可持續發展願景和目標，致力為經濟、環境和社區帶來正面影響，並將可持續發展成為瑞安建業長遠發展的重要原則。

企業價值

瑞安建業深厚的企業文化，建基於集團的良好企業管治原則，以及對誠信、優質、創新和卓越的追求和承諾。

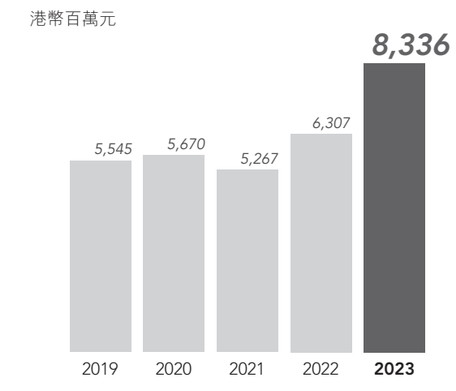
誠信 · 優質 · 創新 · 卓越

2023 摘要

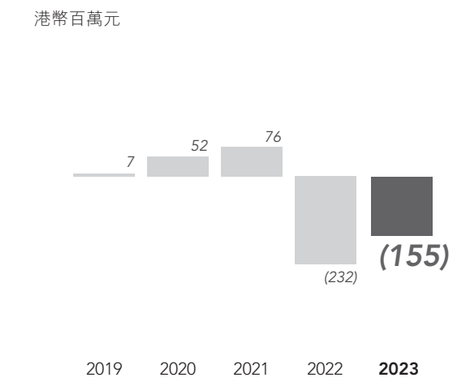
財務摘要

截至12月31日止年度 以港幣百萬元計	**2023**	2022	2021	2020	2019
營業額	**8,336**	6,307	5,267	5,670	5,545
本公司持有人應佔溢利(虧損)	**(155)**	(232)	76	52	7
每股基本盈利(虧損)(港幣元)	**(0.41)**	(0.62)	0.20	0.14	0.02
每股股息(港幣元)	**–**	–	0.07	–	–
於12月31日					
資產總值(港幣十億元)	**9.2**	9.1	9.6	9.8	9.4
本公司持有人應佔股本權益(港幣十億元)	**2.4**	2.6	3.3	3.1	2.8
每股資產淨值(港幣元)	**6.35**	7.04	8.72	8.37	7.49
淨負債比率	**88.9%**	60.9%	46.9%	50.8%	54.2%

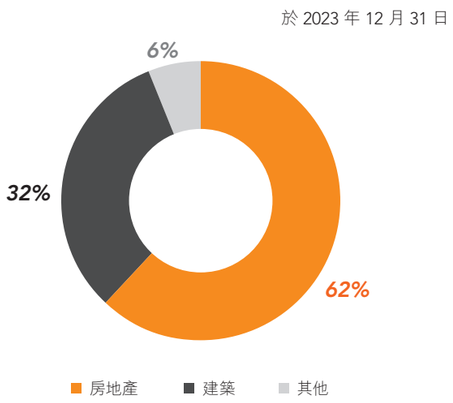
營業額



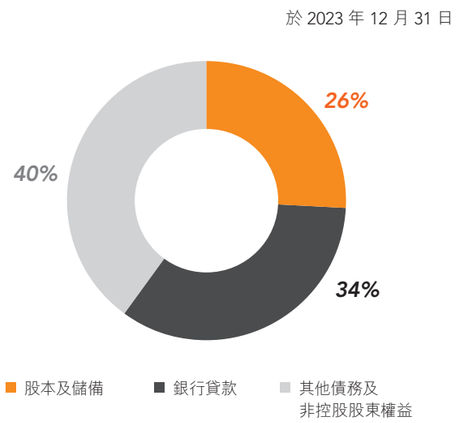
本公司持有人應佔溢利（虧損）



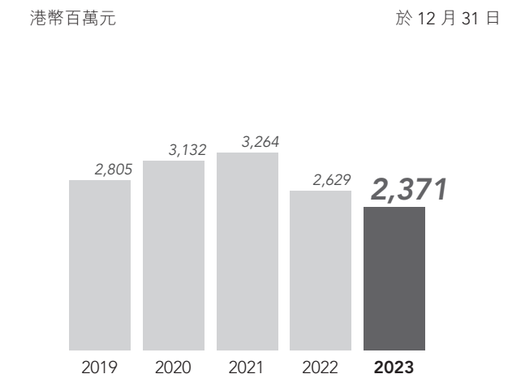
資產組合



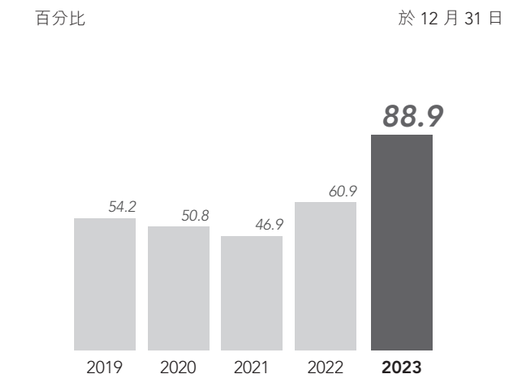
股本及負債



本公司持有人應佔股本權益



淨負債比率



2023 年
大事回顧

1月

古洞北福利服務綜合大樓落成

第一個全面使用 MiC 完成的工程。1

3月

成立睿進萬友

與廣州萬友合作，為集團的建築項目供應MiC組件。2

4月

投資 Carnot Innovations

公司投資在Carnot Innovations，開發人工智能解決方案以優化冷卻系統的能源消耗。

圍方室內裝修工程

德基完成項目工程，商場於七月開業。3

簽訂合約儀式

簽訂西區已婚警務人員宿舍的設計與建造新合約，落成後將提供540個單位。4

6月

第35屆安健環指標研討會

舉辦「安健環指標研討會」，推廣員工和承判商參與。5

8月

MiC模型展示

房屋局局長參觀設於公司訓練基地的實體「組裝合成建築」模型展示。6

瑞安集團周年晚會

集團成立50+周年，邁步向前。7

9月

簽訂合約儀式

瑞安建築取得建築署深水埗欽州街西休憩用地及公眾停車場工程計劃合約，將會是全港首個設有自動泊車系統泊位的公眾停車場。

10月

成立創投平台

與晶苑投資共同成立創投平台BetaBox Ventures，專門投資房地產科技公司。8

11月

項目管理成就大獎 2023

古洞北福利服務綜合大樓榮獲香港項目管理學會「項目管理成就大獎2023」優勝獎。9

12月

公營房屋項目記者會

房屋署於安達臣道公營房屋項目(R2-7)地盤舉行記者會，展示「組裝合成建築法 2.0」和最新安全智慧工地系統。10

瑞安建業 x 蔚建戰略合作

與上海蔚建科技簽訂戰略合作框架協議，擬於工地應用更多機械人。11



7



6



8


10

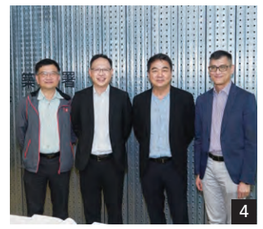


9



2


11


4


1



5


3

主要獎項及認可

安全

第21屆香港職業安全健康大獎

- 銅獎：
  - 安全管理制度大獎
  - 5S工作場所整理最佳實踐獎
- 卓越獎：
  - 安全表現大獎（瑞安承建）
  - 安全表現大獎（瑞安建築）

建造業安全獎勵計劃2022/2023

- 區域維修保養及翻新工程（金獎）
- 最佳高處工作安全表現獎－區域維修保養及翻新工程
- 小型工程定期合約（優異獎）

職業健康大獎2022-23

- 好心情@健康工作間大獎

第29屆公德地盤嘉許計劃

合約: 中華電力小型樓宇的設計與建造／土木工程（第三組）(O.A. 4600008398)

- 獎項包括：
  - 金獎－公德地盤獎
  - 金獎－安全及環境卓越創新獎
  - 優異獎－傑出環境管理獎
  - 優異獎－模範分包商
  - 最佳模範項目領導
  - 最佳模範前線工地監工
  - 最佳模範分包商前線工地監工
  - 最佳模範工友

香港建造商會建造安全大獎

- 2023年度積極推動安全獎（瑞安承建、瑞安建築、盛貿）
- 安全負責人獎
- 安全監督獎



環保

環保承建商獎勵計劃2022

- 銅獎

香港環境卓越大獎2022

- 安達臣道石礦場RS–1用地公營房屋地盤(優異獎)

環保建築大獎2023

- 中環街市活化項目（大獎）
- 長沙灣污水泵房的渠務署辦公大樓（優異獎）

香港建築環保大獎2023

- 環境優異獎（瑞安承建、瑞安建築）

優質

BCI Award

- 十大建築承建商

優質公共房屋建造及保養維修大獎2023

- 傑出承建商獎（工地抗疫）
- 傑出建築項目（新工程項目）
- 最佳工地安全（新工程項目）：（全期工地安全(建築)）
- 最佳工地安全（新工程項目）：（安全創意）

香港項目管理學會項目管理成就大獎

- D組－社區服務
  - 古洞北福利服務綜合大樓的設計與建造(優勝獎)

企業

第37屆ARC國際年報大獎

- Combined Annual & ESG Report（金獎）
- Chairman's Letter（銀獎）

第21屆香港職業安全健康大獎

- 職安健年報大獎（銀獎）

商界展關懷標誌15年+

積金好僱主嘉許計劃

傑出環境、社會及企業管治表現嘉許計劃

- 2022-2023年度傑出ESG企業

企業「一」起動嘉許計劃



主席報告

各位股東：

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

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

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

締造穩健收入

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

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

建造業機遇處處

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

隨着中國經濟在陰霾中穩步求進，瑞安建業亦將要敏捷應對不同的考驗和挑戰。因此，我們今年的首要任務是要確保集團財務穩健。



羅康瑞
主席

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

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

突破創新

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

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

堅守安全

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

應對社會未來需要

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

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

> 在日常營運中，工地安全的重要性高於一切。集團會繼續仔細審視所有工程隱患，採取多管齊下的行動，真正兑現安全承諾。

聯盟合作開拓商機

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

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

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

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



董事會成員參觀智慧建築工地

優化物業資產

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

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

展望

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

瑞安建業在香港和澳門取得的新工程合約數量穩定，手頭合約量突破了集團以往的紀錄

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

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

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

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

致謝

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

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



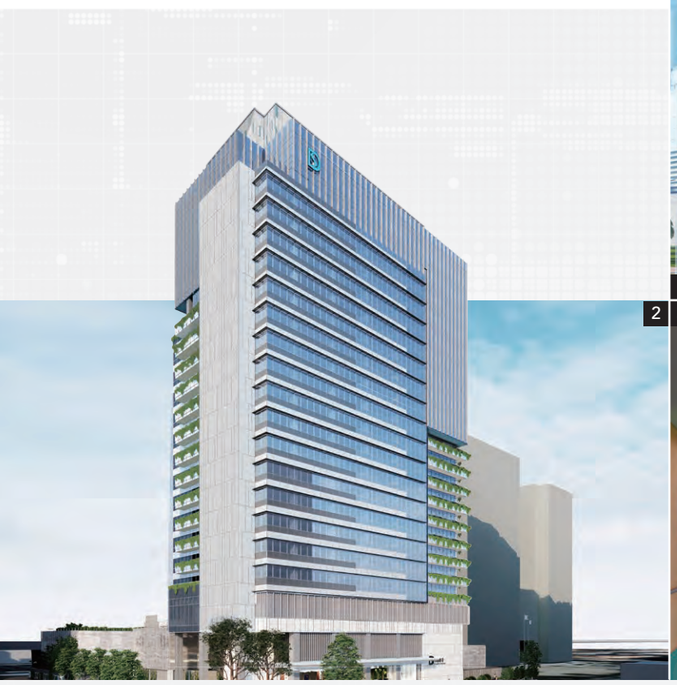
羅康瑞
主席

香港，2024年3月27日

主要項目

“新冠肺炎加速了變革步伐。我們在設計與建造方面的專業知識、應用創新技術的能力，以及推動數碼轉型，不單印證集團的實力，亦使我們在市場競爭中穩佔先機。”

政府機構及商業大廈





1 **港灣消防局**
設計與建造的工程擬於 2026 年竣工。



2 **渠務署辦公大樓**
設計與建造的工程擬於 2025 年竣工。

3 **欽州街公眾停車場**
香港首個設有自動泊車系統的停車場。

公營房屋及其他項目



4 **西區已婚警務人員宿舍**
由建築署批出的設計與建造合約，於 2027 年竣工後將提供 540 個單位。



5 **安達臣道公營房屋項目**
採用 MiC 的公屋先導項目，於 2025 年全面落成後將提供 1,410 個公屋單位。



6 **荔枝角收押所**
設計與建造的重建計劃包括總承建和裝修，擬於 2028 年完工。



7 **上水公營房屋**
兩個上水公營房屋項目擬於 2025 年落成，提供共 3,019 個公屋單位。

管理層討論及分析



我們的策略是透過拓展我們的核心業務，為集團注入動能及活力，加快發展步伐以取得穩定收益，達至為股東創造更大價值的目標。

李進港
行政總裁

業務回顧

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

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

市場環境

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

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

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

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

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

企業措施及發展

拓展業務商機

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

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

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

興建簡約公屋

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

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



位於上水的兩個公營房屋項目

建築

集團將全力響應香港特區政府對可負擔房屋的承諾，為香港整體發展作出更大貢獻。

市場回顧

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

房屋及醫療保健問題一直是香港社會最關注的議題。正如於2023年10月刊發的《行政長官施政報告》所提及，政府已覓得足夠土地興建約41萬個公營房屋單位，遠超未來十年(2024/25至2033/34年度)預計所需的30.8萬個房屋單位數量。除了現有的過渡性房屋計劃外，政府亦會在2027/28年度前完成興建合共約3萬個簡約

溢利

港幣4.13億元

(2022年：港幣5.41億元)

營業額

港幣81億元

(2022年：港幣60億元)

溢利率

5.1%

(2022年：9.0%)



為了配合智慧城市發展的願景，停車場具備自動泊車系統

公屋單位，以緩解未來五年供應嚴重短缺的問題。私人興建資助出售房屋先導計劃「樂建居」亦已落實，並計劃於2023/24年度起分批推出招標。

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

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

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

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

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

善用建築技術

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

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

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

推廣安全

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

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

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

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

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

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

SAFETY

我們時刻以工地安全為首要考量，瑞安建業採用安全智慧工地系統，盡一切努力保障員工和工人的安全和福祉。



瑞安建業董事會成員與管理層全力支持工地安全

營運表現

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

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

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

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

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

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

瑞安承建有限公司及盛貿有限公司

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

瑞安承建及盛貿於2023年取得的新建造及維修合約總值港幣15億元，包括:

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

年內，瑞安承建及盛貿除取得新合約，手頭合約亦進展良好，包括：

- 房委會位於安達臣道石礦場RS-1、R2-6及R2-7用地的公營房屋建造項目；
- 房委會位於上水第四及第30區(地盤一)第一期和(地盤二)第二期的公營房屋建造項目；
- 醫院管理局新界東聯網小型工程定期合約；
- 教育局於多區的資助學校、樓宇及土地以及其他物業的改建、加建及維修保養定期合約；
- 房委會位於多區公共屋邨的保養、改善及空置單位翻新工程定期合約；
- 建築署於香港境內樓宇、土地及其他物業的小型工程定期合約；



不少長者於2023年8月開始遷入古洞北福利服務綜合大樓

- 香港鐵路有限公司樓宇建築及興建工程定期合約；
- 中華電力小型樓宇的設計與建造、土木工程、建築結構翻新工程，以及配電電纜壕坑挖掘及鋪設工程定期合約；及
- 香港機場管理局位於香港國際機場大樓的保養、改善及翻新工程定期合約。

年內，瑞安承建及盛貿如期完成以下主要合約：

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

瑞安承建於年底後取得兩份由中華電力批出、為期三年，另加兩年(可選擇)於中華電力物業的小型樓宇/土木工程進行設計及建造定期合約(合共港幣9億元)。另外，亦獲一份為期三年的建築署管轄的樓宇及土地和其他物業的小型工程合約(港幣9億元)。

瑞安建築有限公司及瑞安合營公司

瑞安建築於2023年取得總值港幣38億元的新合約，包括：

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

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

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

德基設計工程有限公司

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

年內德基取得的主要新合約包括：

- 香港國際機場一號客運大樓出境檢查大堂滅火系統及樓宇改建工程；



位於錦田的過渡性房屋項目「恒莆新苑」已竣工

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

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

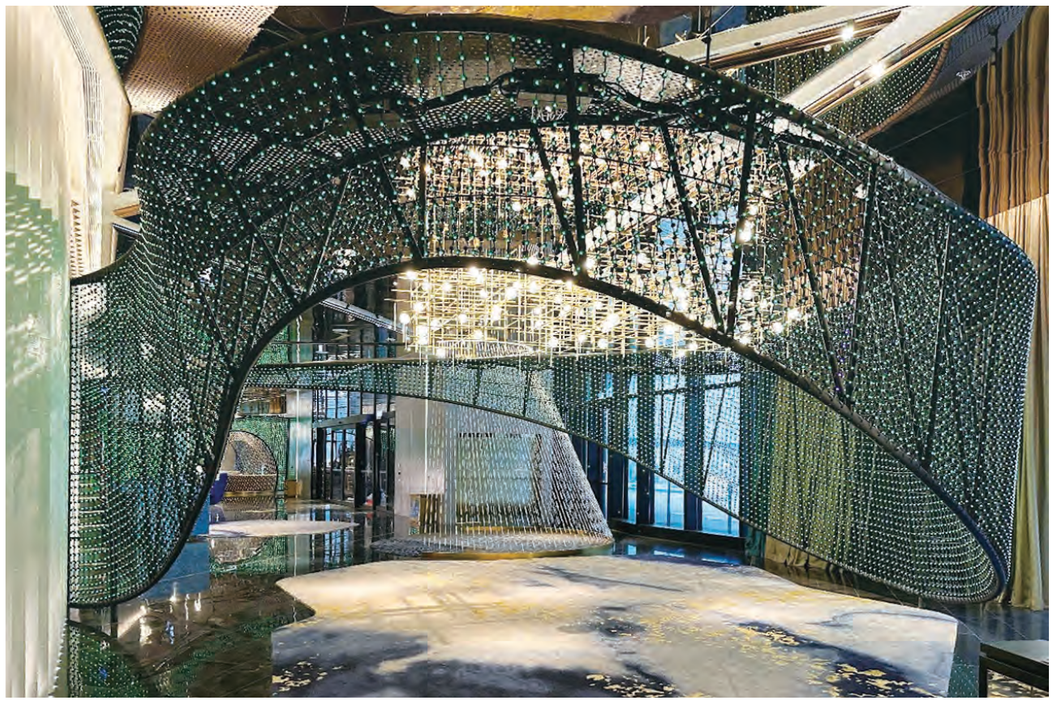
年後，德基取得共港幣2億元的新合約，包括將軍澳創新園先進製造業中心的工程合約，為這個智能製造樞紐的共用設施進行優化工程，以及香港數碼港的室內裝修工程。

智能設施管理服務

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

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

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



德基為「澳門新濠影匯 W 酒店」完成室內裝修工程



商場重新定位打造成為「綠色趣味社區商場」

房地產

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

市場回顧

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

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

虧損

港幣1.41億元

（2022年：港幣1.3億元）

營業額

港幣2.64億元

（2022年：港幣2.75億元）

租賃收入

港幣1.02億元

（2022年：港幣9,900萬元）

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

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

營運表現

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

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

物業組合

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

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

* 總樓面面積不包括已售出及已交付的樓面面積。

於2023年12月31日，集團物業組合主要包括以下物業：

(a) 成都瑞安城中匯(位於成都商業中心區的大型綜合發展項目)的一個商場、一幢辦公大樓以及車位；

(b) 重慶創匯首座(位於重慶市中心的綜合樓宇，毗鄰繁華的解放碑廣場)的一個商場及車位；

(c) 瀋陽項目一期(位於瀋陽「金廊」的綜合大樓)的一個商場及車位；

(d) 天津威尼都一期(毗鄰京津城際鐵路天津武清站)的一個歐陸式購物中心；及

(e) 天津威尼都二期(毗連天津威尼都一期)的零售鋪位及家居式辦公單位。

租賃表現

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

於中國內地零售及辦公室物業的出租率：

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

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

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



商場於2023年錄得較佳的出租率



瀋陽天地的節日慶祝活動

優化資產

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

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

物業銷售

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

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

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

物業管理

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

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

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

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

年後，泓建取得以下主要新合約：

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



行銷活動帶旺人流

展望

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



全面採用組裝合成建築法的項目

SUSTAINABILITY

瑞安建業致力建立合作關係以穩定供應鏈，加強樓宇保養、設施管理和節能的專業能力，印證及鞏固瑞安建業的全面建築價值鏈。

財務回顧

財務業績

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

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

總營業額分析如下：

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

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

股東應佔損益的分析如下：

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

建築

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

房地產

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

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

財務費用淨額

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

匯兌虧損淨額

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

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

資產基礎

集團的資產總值及資產淨值概述如下：

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

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

按業務分類的資產總值分析載列如下：

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

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

股本權益、融資及負債比率

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

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

集團銀行貸款的到期情況如下：

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

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

財務政策

集團的融資及財務活動由控股公司集中管理及監控。

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

僱員

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

更多資訊詳載於環境、社會及管治報告。

環境、社會及管治報告

46 瑞安建業的可持續發展

可持續發展策略及管治

建構更美好的明天－三大支柱

2023年成就

54 第一支柱：更好的經濟

智慧建築計劃

人才發展及參與

誠信與道德

60 第二支柱：更好的社區

職業健康與安全

關懷員工

社區夥伴合作

68 第三支柱：更好的環境

從綠色採購到綠色建築

應對氣候風險

資源管理

廢物管理

保護天然資源及環境

78 附錄

I. 數據表現摘要

II. 關於本報告

III. 香港聯交所《環境、社會及管治報告指引》內容索引

更好的經濟　更好的社區　更好的環境



建構更美好的明天

瑞安建業的可持續發展

> 透過我們的「建構明天2030」計劃，我們致力推動可持續發展，將各種挑戰轉化為實現持續增長和為持份者增值的寶貴機遇。

在後疫情時代、世界穩步復常之時，我們的策略和願景一直引領我們渡過困難時期，在推進可持續未來上發揮關鍵作用。

「建構明天2030」是集團推行的首個可持續發展策略，將目標融入我們的業務模式，透過全員合作，我們致力成為一家不僅可持續，而且穩固的企業。通過不斷創新，積極為員工及社會大眾帶來裨益和正面影響。

可持續發展策略及管治

對應聯合國的可持續發展目標(SDGs)

對應SDGs是瑞安建業整體策略的一部分，將目標和原則融入業務營運以實踐可持續發展。我們務求不遺餘力，為創建更公平、共融和對環境負責的世界這一全球議程作出貢獻。

SDG 8：
體面工作和經濟增長

- 集團確保為僱員提供安全和健康的工作環境，以及公平的勞工措施。
- 我們堅守勞工法規，提供公平的工資、福利和晉升機會。

SDG 11：
可持續城市及社區

- 瑞安建業致力設計和建造減少對環境影響、提高能源效益的建築和基礎設施。
- 當中包括採用綠色建築設計，如使用可重用物料、節能和智慧建築科技，以及水資源循環系統。

SDG 9：
產業、創新與基礎設施

- 通過負責任的建築措施，瑞安建業積極採用可持續發展和智慧建築方法，利用創新科技，建設具韌性的基礎設施，以滿足今日和未來的需求。

SDG 13：
氣候行動

- 集團把可持續發展建築設計放於首位，把握科技，以減少能源消耗和溫室氣體排放。
- 集團整合氣候適應措施，以確保落成的建築物能抵禦氣候變化的影響，例如極端天氣和水浸。

環境、社會及管治架構

董事會聲明

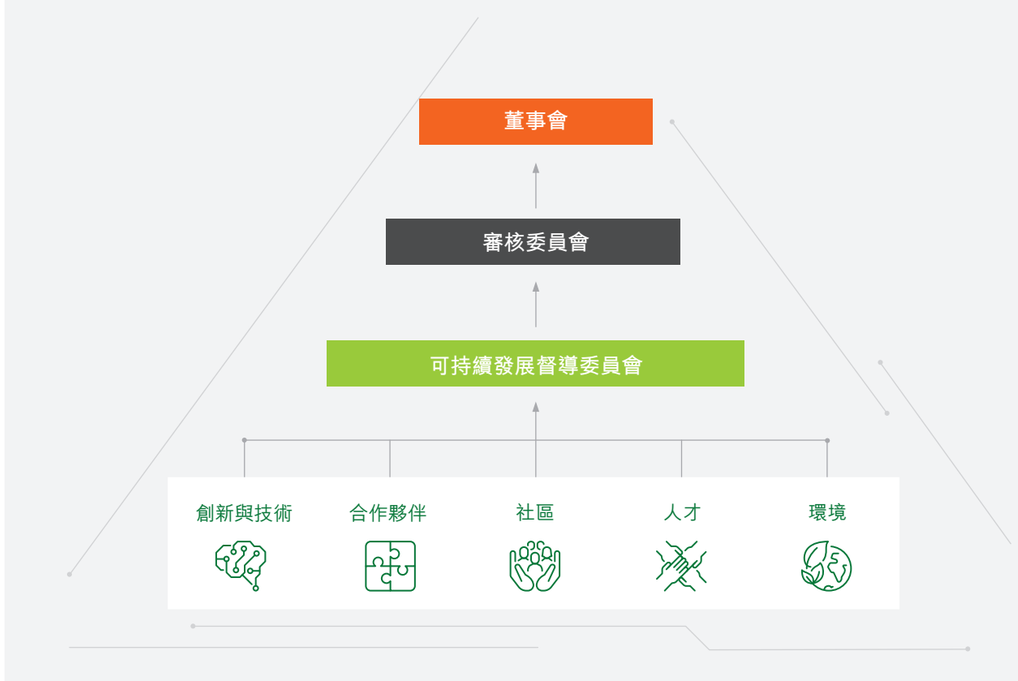
董事會與審核委員會共同對環境、社會及管治及與氣候相關風險進行整體管理。這涉及到制定和實施董事會的ESG管理方法和策略，包括評估、優先排序並有效管理重要的ESG相關問題。此外，董事會定期評估實現環境、社會及管治相關目標和指標的進度。該框架確保集團採用結構性的方法來識別和管理整個集團的風險，並進行持續監控和審查。

可持續發展督導委員會負責監督集團的環境、社會及管治表現，該委員會包括行政總裁及不同業務及職能部門的主管。在五個專門的環境、社會及管治小組支援下，該委員會實施相關措施，定期監察成效，並整合持份者的反饋以實現持續改進。該委員會亦會評估重大環境、社會及管治風險及機遇，確定其優先次序，每半年向審核委員會報告。

審核委員會定期向董事會匯報有關集團在實現環境、社會及管治相關目標及可持續發展管理的進展，提供清晰的可持續發展路線圖。

集團已制定可持續發展政策，審核委員會定期評估該政策，以分配所有必要資源及專業知識，令政策有效執行。

下圖說明集團的管治架構，展示董事會的策略如何在集團內逐級傳達和實施。



持份者參與

集團非常重視持份者及其對集團業務活動和環境、社會及管治表現的反饋。為了解並回應他們的主要關注，集團與持份者保持開放的溝通。該等持份者包括股東和投資者、監管機構、分判商和供應商、買家和租戶、客戶、員工及社區。我們通過線上調查，以評估持份者群體的影響及他們的看法，進一步加強溝通。

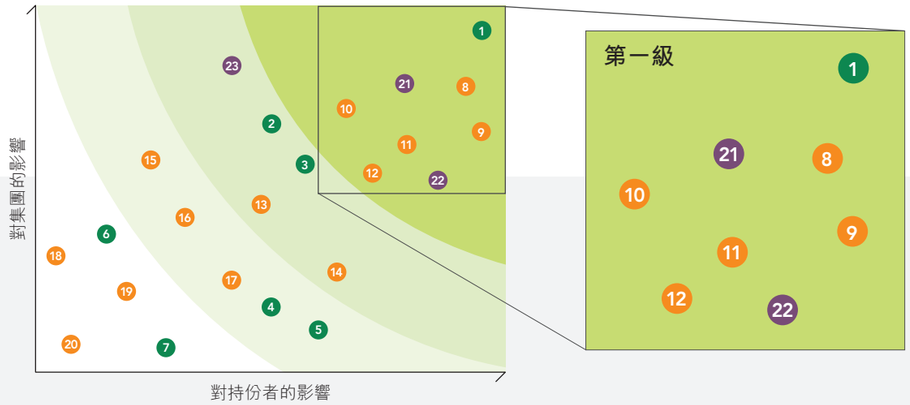
在制定營運和環境、社會及管治策略時，集團使用多種參與方式和溝通渠道，歸納持份者的期望，詳情如下：

主要持份者群體	持份者的期望	參與及渠道
內部持份者		
員工	• 良好的工作條件 • 個人發展 • 健康與安全 • 溝通及支援	• 培訓和發展計劃 • 內聯網路改造與電子新聞 • 半年度績效考核 • 員工意見調查 • 安全培訓
外部持份者		
客戶	• 合規 • 品質 • 合作 • 健康與安全 • 可持續發展	• 定期會議和檢討 • 客戶服務熱線 • 社交媒體 • 商業行為守則 • 安全管治和措施
買家和租戶	• 價格品質 • 服務	• 客戶會議 • 客戶服務中心 • 處理投訴機制
分判商和供應商	• 合作夥伴 • 建立關係	• 供應商評估會議 • 供應商審核
股東和投資者	• 透明度 • 財務業績	• 股東週年大會 • 公告及通函 • 網站和財務報告
監管機構	• 合規 • 透明度 • 可持續發展	• 特定報告 • 面對面會議 • 環境、社會及管理報告
社區	• 福祉 • 溝通及支援	• 社區合作夥伴 • 員工義工活動 • 贊助和捐贈

重要議題評估

本報告中的重要議題涉及可能對集團業務營運產生重大影響或對持份者產生實際影響的因素，為識別這些議題並確定其優先次序，集團每兩年進行一次網上問卷調查，調查結果見下文重要議題矩陣，並隨後與集團的業務性質保持一致。這些結果對策略、目標和披露資訊具有重要參考價值。今年的矩陣建基於去年的結果之上。

我們與持份者保持開放透明的溝通，確保他們的意見得到妥善有效的處理。為充分了解和梳理對瑞安建業至關重要的可持續發展主題，我們根據其專業知識和工作關係，選擇一群多元化的主要持份者。該群組包括員工、供應商、客戶、投資者、學者、媒體、非政府組織和顧問/智囊團，他們協助進行正式的重要議題評估。我們每兩年進行有關調查，包括於2023年向區內150多名持份者深入了解他們的意見。通過這過程，瑞安建業確定其最重要議題，並把其優先排序，如以下矩陣所示。



環境議題	1	應對氣候變化
	2	資源管理
	3	室內空氣質素
	4	水資源
	5	綠色建築
	6	污水及廢棄物
	7	生物多樣性
社會議題	8	社區參與及福祉
	9	工作場所安全與健康
	10	創新及科技
	11	多元化與平等機會
	12	人才管理
	13	員工溝通
	14	培訓及發展
	15	提供優質建築
	16	供應商管理
	17	薪酬及福利
	18	資料私隱
	19	客戶滿意度
	20	反歧視
管治議題	21	商業道德
	22	反貪污
	23	經濟表現

「建構更美好明天」的三大支柱

> 我們深信今天的行動
> 將建構更美好的明天

瑞安建業致力通過其環境、社會及管治策略，在2030年之前為社會建構更美好的明天。我們已確定環境、社會及管治三大支柱範圍內對我們的業務營運具有重大意義的舉措。

環境、社會及管治三大支柱

經濟
- 促進經濟增長
- 培育並招攬人才
- 與持份者建立互信

社區
- 打造安全、健康及和諧的工作環境
- 訂立長遠社會效益計劃

環境
- 減少碳排放
- 實施環保環築
- 建立可持續的供應鏈



2023年成就

金獎、優異獎
「建造業安全獎勵計劃」–裝修及維修工程

我們非常榮幸能夠在「建造業安全獎勵計劃2022/2023」中獲得裝修及維修工程(金獎、優異獎)和最佳高處工作安全表現獎。這次由「建造業安全獎勵計劃」所給予的認可，突顯我們堅定不移，致力維持最高的安全標準，並將安全文化融入我們的建築業務中。

由香港綠色建築議會與環保建築專業議會聯手舉辦的「環保建築大獎2023」，為我們集團帶來了崇高的榮譽。我們贏得了大獎和優異獎，同時也被提名為「環保建築大獎2023」的決賽入圍者。



渠務署辦公大樓



古洞北福利服務綜合大樓



中環街市活化項目

優異獎
新建建築類別 – 環保建築大獎2023

長沙灣污水泵房的渠務署辦公大樓

渠務署辦公大樓是綠色建築的典範，其設計和營運均以可持續性、能源效率和用戶福祉作考量。辦公大樓作為「環保建築大獎」評審標準的衡量基準，為未來的綠色發展定下黃金準則。

大獎
現有建築類別 – 環保建築大獎2023

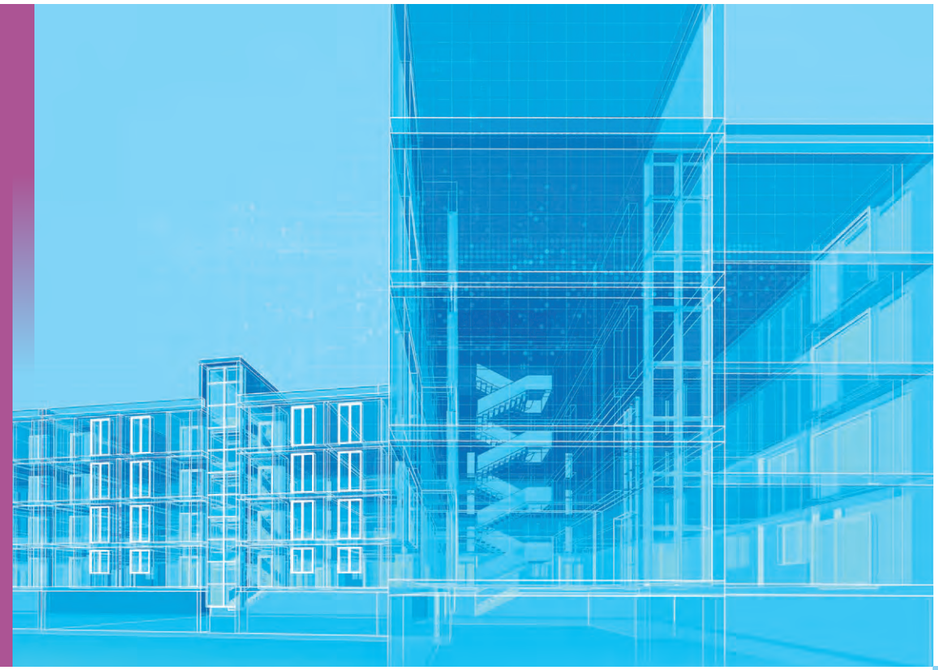
中環街市活化項目

在2021年，這座擁有八十年歷史的街市建築被精心地修復和保存。該項目因融合了以社區為中心的設施和環保特色，獲得綠建環評室內建築金級。我們的項目團隊在設計、施工、營運和管理階段使用7D建築信息模擬技術，使這座歷史建築煥然一新。現在它作為一個充滿活力的社區設施，為中環半山與海濱地區建立無縫的連接。

入圍獎
新建建築類別 – 環保建築大獎2023

古洞北福利服務綜合大樓

該項目由建築署牽頭，委託瑞安聯營自2019年12月起負責綜合大樓的設計與建築，並於2022年12月完工。為了減少建築垃圾，我們的團隊採用現代綠色建築技術，如組裝合成建築法及「機電裝備合成法」。我們還率先採用零排放電池電容器，淨能櫃電池系統作為傳統柴油發電機的替代品，為工地提供能源。為了增強建築物內部的自然採光及減少傳熱，該綜合大樓的外觀設計設有大面積的視窗玻璃，採用有色或低輻射玻璃板。此外，建築物的H型設計確保交叉通風，提升建築的舒適度與環境和諧性。



第一支柱

更好的經濟

> 以智慧建築技術、誠信及經濟活力共建未來

智慧建築計劃

因應香港房屋供應緊張及有限，瑞安建業積極採用最新建築技術。我們的項目首先採用組裝合成建築法(MiC)及建築信息模擬技術(BIM)，從而提高項目效率，降低成本，改善整體項目成果。

案例1：塑造可持續的未來

古洞北福利服務綜合大樓項目

古洞北福利服務綜合大樓項目是我們致力創新的最佳例子，尤其是在使用MiC方面。該建築法在建造八層高的大樓上發揮了重要作用，大樓為長者和傷健人士提供1,750個單位，確保居民生活安康及符合可持續發展目標。

於建築過程中，為減輕對環境的影響及應對健康憂慮，項目採用淨能櫃電池系統(發電機)驅動重型塔式起重機，吊裝和MiC組件。與傳統柴油發電機相比，此舉大幅減少空氣和噪音污染，使工地更加安全和寧靜，實現零碳排放。

面對新冠疫情帶來的挑戰，健康及安全措施為我們的首要任務。團隊使用空氣消毒機器人(Mist-bot)，確保定期為工地及公共空間消毒，堅持嚴格的衛生標準。此外，集團已採用自動化物料運送機器人運送重型物料，從而儘量降低人手操作的風險，並提高生產力。

案例2：服務社區

安達臣道公營房屋項目

東九龍安達臣道的公營房屋項目亦採用了MiC技術。該項目將於2025年竣工，屆時將提供1,410個租住公營房屋單位和配套車位。



安達臣道公營房屋項目



錦田過渡性房屋發展項目

案例3：便捷的生活方式

錦田過渡性房屋發展項目

錦田的過渡性房屋預計有1,028個單位，該項目全面採用鋼製MiC組件。

組裝合成建築法（MiC）

組裝合成建築法是一種創新的建築法，由組件廠房預製獨立組裝合成組件，運送至工地，再裝嵌成為建築物。

2023年，瑞安建業順利完成兩個MiC項目，包括古洞北福利服務綜合大樓項目和錦田過渡性房屋發展項目。安達臣道公營房屋發展項目將於2025年竣工，預期將為首個採用MiC建成的公營房屋項目。

瑞安建業利用新科技，提高整體項目效率。通過採用場外製造和組件裝嵌，現場和場外工程同步進行，有效加快施工進度。值得注意的是，已竣工的錦田過渡性房屋發展項目和古洞北福利服務綜合大樓項目高度發揮了MiC的成效。

在這些項目中採用MiC還帶來額外的經濟效益。生產組件標準而精確，可減少浪費物料，改善資源管理。這種簡化的方法不但提高工地安全，長期而言將推動可持續發展。

建築信息模擬技術（BIM）

建築信息模擬技術是一個創建和管理建築或基礎設施項目的詳細虛擬展示的數碼化過程。BIM整合立體模型和智能數據，可使項目持份者之間的協調更有效。BIM協助減少錯誤，及提高項目成果和安全性，並把整個建築生命週期數碼化。

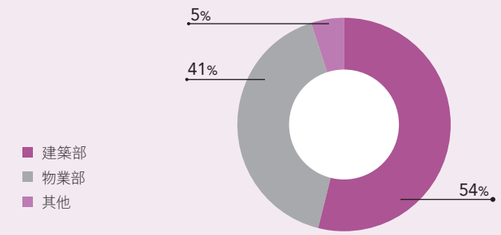


積極採用AI工具

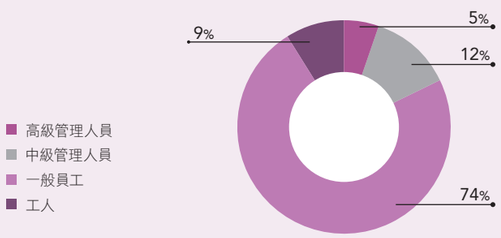
人才發展及參與

吸引人才對建造業的創新轉型至關重要，以確保擁有一支技術熟練、能力出眾的員工隊伍。瑞安建業提供發展機會及加強培訓計劃，以應對勞動力方面的挑戰，並確保員工能與公司共同成長。我們在建築項目中採用科技和數碼工具，展現我們勇於創新，運用尖端科技，藉此吸引科技人才入行。

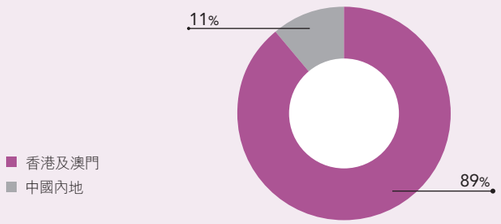
業務類別



僱員類別



地區



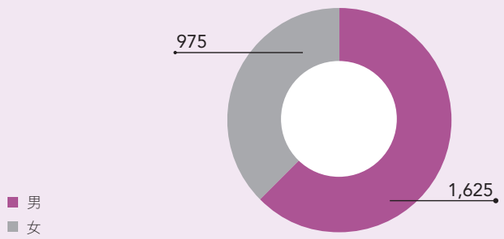


員工分佈

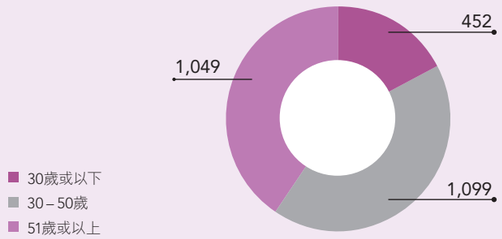
全集團

2,600名員工

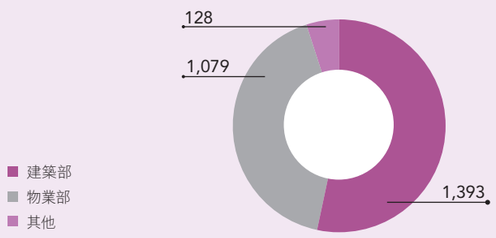
性別



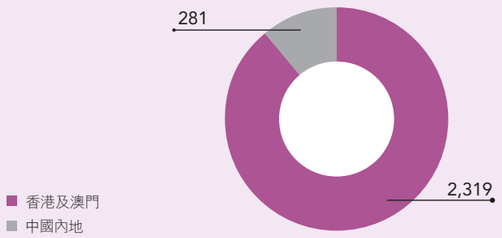
年齡組別



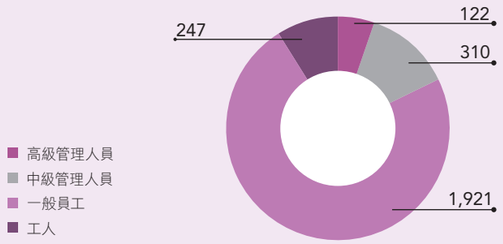
業務類別



地區



僱員類別



流失比率(%)

全集團

15.1%

按年齡組別劃分

30歲或以下	4.5%
30 – 50歲	6.2%
51歲或以上	4.4%

按性別

男	9.6%
女	5.5%

按地區劃分

香港	29.4%
中國內地	4.1%
澳門	11.8%

誠信與道德

瑞安建業的企業文化

在瑞安建業，我們致力於營造誠信優先的企業文化。由於我們努力成為一間肩負社會責任的公司和模範企業公民，我們的所有商業事務均按照最高的商業道德標準進行。公司管理層全心全意執行及遵守我們的《商業道德守則》，確保員工充分了解並遵守守則。於2023年，我們並無涉及本集團或其員工的貪污行為的未審結法律案件。

我們的政策

商道德守則

我們制定《商業道德守則》，以指引員工秉持最高標準的誠信、行為和專業精神。再者，我們預期我們的業務合作夥伴理解和共享相同的價值觀和承諾，以建立平等的商業環境為目標。

反貪污政策

董事會對欺詐和貪污採取零容忍態度。集團的《員工手冊》制定有關要求員工遵守有關利益衝突、內部交易、反競爭和反貪污的所有適用法律及法規的指引，要求全體員工嚴格遵守集團營運所在司法管轄區的適用法律、規則和規例。

舉報政策

為防止任何不當或舞弊行為，特別是與賄賂、敲詐、欺詐和洗錢有關的行為，我們制定了全面的舉報政策。該政策規管組織內部舉報此類事件的程序和指引。我們已在公司網站上提供舉報渠道，以迎合所有持份者。此平台使持份者能舉報任何可疑的不當行為，確保公司內保持透明和負責任的文化。

反貪污培訓

建築項目對公共安全構成重大影響，而堅持高道德標準可確保恪守安全法規和標準。保持誠信和道德對確保交付高品質的項目至關重要。我們將有關培訓納入新員工入職和恆常培訓計劃，以提高集團內部對道德行為的認識並促進道德行為文化。2023年，我們為員工和董事提供了超過280小時的反貪污相關培訓。



第二支柱

更好的社區

“在瑞安建業，員工是我們最寶貴的資產”

職業健康與安全

為員工負責

為了在公司內外建立更好的社區，我們優先考慮員工的安全和福祉。集團置安全於首要位置，積極培養安全文化。

我們的安全績效和新行動概覽

參加培訓的人數增加30%
187,522 (2023年)對144,026 (2022年)

超額完成降低事故率的目標
3.3對3.5（目標)每千名工人

加強安全管治
建立新的工地技工安全委員會

為輸入勞工進行安全培訓
適用於中國內地及相關的直接輸入勞工，截至2024年2月底錄得1,890小時

新開幕的「坪輋培訓中心」
2023年進行5,200小時安全培訓

推出「監管安全行為」新計劃
鼓勵傑出的監管表現

AI監控系統
利用AI技術檢測及監管高風險作業，減少事故發生

安全智慧工地系統 (4S)
整合物聯網設備以實現無縫連接，以加強工作場所安全



我們年內舉辦了安全研討會和工作坊，超過 187,522 名參與者出席

加強安全培訓

有效的培訓計劃對瑞安建業發揮關鍵作用，為員工提供必要的技能、知識和安全協議，以使其在崗位上脫穎而出，確保項目效率，並維護最高的行業品質及專業標準。2023年，瑞安建業在加強員工安全能力方面取得重大進展。為增強前線員工的技能和知識，我們開展全面的項目層面HSE培訓，2023年參與人數達到187,522人，成果令人印象深刻。此外，我們亦為來自中國內地的輸入勞工安排職前安全培訓。截至2024年2月底，培訓時數合共約達1,890小時。

坪輋培訓中心

我們致力為所有前線管理人員和管理層提供充足的安全培訓，並不斷提高安全意識。自2022年在坪輋設立培訓中心以來，我們提供了一個持續進行且不受干擾培訓的空間，舉辦了一系列職業安全管理培訓課程，為超過1,300名參與者提供了5,200小時的安全培訓。

降低工傷率

我們深刻意識到加強安全意識教育的迫切性，瑞安建業已將工傷率下降至3.3%，遠低於我們於2019年所設定的目標。然而， 遺憾的是於2023年3月我們記錄了一宗致命事故。對此。我們迅速採取行動，加強監管並重申防護措施的重要性，並透過加強安全培訓、宣施更嚴格的操作指引和內部安全規則，以提升工人們的安全意識。



工傷率：

3.3 vs 5.3 (以2019年為基準)

（宗／千名工人）



雷射水平儀



集團鼓勵及支持終身學習

網上安全培訓平台－隨時、隨地

我們利用人工智能技術進行網上安全培訓，不僅提升了培訓的互動性和效果，同時增強員工的安全意識。由於健康與安全培訓的參與者數量不斷增加，亦彰顯了我們通過持續教育和實施有效措施，來確保工作場所的安全的承諾和成果。

安全智慧工地系統(4S)

數碼科技工具在建設更安全、更環保的未來方面發揮了重要作用。2023年，我們推出4S系統及應用至房屋項目。該系統利用5G和其他尖端科技，提供穩健可靠的平台，全天候監控各種智能設備和系統，並在出現隱患時立即發出警報。智能頭盔和智能手錶等創新的可穿戴裝置可提高工作效率，使工地團隊隨時了解最新的系統資訊。

利用人工智能

建築安全實踐中引入物聯網感測器、人工智能和流動應用程式等先進科技，可進行實時監察。人工智能攝影機和感測器，提供無間斷監察、提醒工人和工地管理人員注意工地的安全隱患。

管理層視察

我們的管理層在行政總裁的帶領下，定期到施工現場視察。加強與施工團隊直接溝通的機會，以增加參與感、推動力和團隊精神。通過親臨施工現場，管理層可評估執行情況和最新的工地措施，並提供指引。良好工作關係可營造積極的工作環境，從而加強合作、提高安全性和取得圓滿的項目成果。



員工在坪輋訓練中心於培訓後歡聚一堂

新計劃－「監管安全行為」獎項

瑞安建業已推出新獎勵計劃，以表彰傑出的監管表現。「監管安全行為」旨在鼓勵主管於日常管理中優先考慮安全，以在整個組織內培育安全文化。

關懷員工

通過科技提高員工參與度

科技促進有效的員工溝通，在吸引和挽留人才方面發揮著至關重要的作用。2023年，瑞安建業推出新內聯網，以促進同事之間的聯繫和歸屬感。

考核系統數碼化

2023年，我們將考核系統數碼化以取代現有的紙本流程，是整合內部系統的關鍵一步。清晰傳遞公司目標和宗旨、項目最新消息以及其他重要資訊有助於各內部機制流暢整合及加強合作。



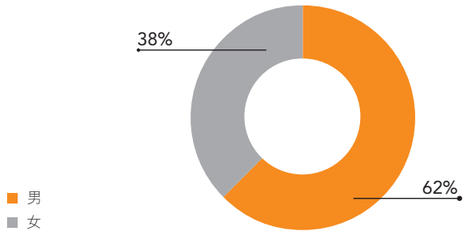
與香港建造業議會攜手推動工地安全

> 為了確保我們的業務以可持續的方式營運，我們一直在積極鼓勵回饋社會、尋求綠色方案。採用新建築技術、加強安全培訓和意識，體現了我們對安全文化的持續需求。
>
> **李進港先生**
> *可持續發展督導委員會主席*

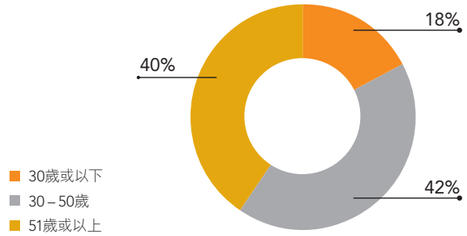
員工福祉

關注員工福祉有助創造積極的工作環境，使員工敬業樂業。促進工作與生活平衡的措施反映了對員工整體需求的關注，定期審視和完善福祉計劃、靈活的工作安排和支援系統，均可提高員工滿意度和留任率。

性別



年齡



員工培訓時數
44,809

員工培訓率
87.6%

安全培訓參加人數
187,522

人才發展

瑞安建業制定了全面的學習和發展策略，旨在識別員工學習需求、訂立發展計劃的優先次序，以及規範人才發展舉措。我們的戰略涵蓋廣泛的技能，包括領袖能力、管理、技術專長、專業、健康和安全培訓，其主要目標是培養高潛力的人才成為未來領袖。

通過培訓計劃，我們可提升現有員工的能力，並為員工提供機會，彌合技能差距，提高生產力。培養一支精英隊伍，以支持業務成長。



單車百萬行2023



瑞安創新基金致力培育大學生的創新思維

社區夥伴合作

2023年3月，我們與全球人力資源董事學會簽訂備忘錄，合作開展學生職業生涯規劃計劃。項目的主要目的是賦予青年力量，引導他們走向正確的職業取向和興趣，使他們能夠充分發揮潛力。我們已邀請90名中學生，讓他們參與這項別具意義的計劃。

與香港都會大學合作

在房屋成本激增、房屋分配不平等和社會公義的推動下，大學生對房屋相關社會議題的興趣與日俱增。此反映他們對可負擔房屋這一基本權利的集體認同，以及對倡導公平的房屋政策和舉措的承擔。相關意識的提高促使香港都會大學的學生積極參與圍繞這些議題的討論和倡議。通過與我們的過渡性房屋項目合作，學生製作了一段影片，有助推動有關房屋負擔能力和社會公平的更廣泛討論。他們期望帶來正面影響，並改善有需要人士和家庭的生活。



瑞安海鷗社為入住古洞項目的長者送暖

義工活動

年內，集團的義工活動次數及服務時數均大幅增加，特別着重在為長者及有需要的人士提供支援。面對新冠疫情後社區不斷變化的需求，集團與非政府機構密切合作，推動義工服務。本著回饋社區的決心，集團分配大量資源，擴大義工服務力度，組織各種活動，以改善有需要人士的福祉，減低社會隔離，並在社區內建立有意義的聯繫。年內，共有367名員工參與義務工作，累計義工服務時數1,128小時。這些堅定的行動使集團為建造業產生正面影響，更滿足社區的需求。

義務時數

1,128 （2022年：241）
（2021年：792）

義務參與的員工人數

367 （2022年：220）
（2021年：313）

捐款

港幣150萬元
（2022年：港幣210萬元）



一年一度的瑞安盃

2023年的義務工作摘要

活動	非政府機構
建造業開心跑2023	建造業議會
新春同樂日	香港傷健協會賽馬會沙田青少年綜合服務中心
風雲再起足球友誼賽	香港基督教女青年會、三軍會
土耳其及敘利亞大地震緊急支援	聯合國兒童基金香港委員會
揹水一戰2023	點滴是生命
2022線上慈善步行籌款儀器送贈儀式	基督教懷智服務處
森林再生植樹日	菇菌圓
18區建造業魯班飯	香港建造商會
端午粽有你	香港基督教女青年會、協康會
愛傳承　中秋頌	明愛東頭長者中心
親子海岸淨灘活動	無塑海洋
建造業魯班飯及福袋派發活動	香港建造商會、註冊專門行業承造商聯會
粉紅服飾日2023	香港癌症基金會、香港基督教女青年會
瑞安海鷗社慈善步行籌款	香港聖公會樂民郭鳳軒綜合服務中心

支持本地建造業

作為企業社會責任的一部份，我們積極與持份者合作。我們參與由建造業議會推行的「建造業運動及義工計劃」。當中包括為有需要的長者及低收入家庭提供數百個「魯班飯」免費飯盒。這項活動旨在減輕該等家庭面臨的經濟負擔。



第三支柱

更好的環境

從今天開始建構可持續未來

我們通過採取積極措施，如建立綠色供應鏈和減少溫室氣體排，為應對氣候變化出一分力。瑞安建業致力採用可持續發展建築措施，減少碳足跡。此外，集團亦獲環境管理系統國際標準ISO 14001認證，以確保我們採取有效的環境實踐。

碳排放強度

進行中 (+18%)

目標：
以2020年為基線，在2024年前把碳排放強度降低25%

廢物產生量

達成 (-30%)

目標：
以2020年為基線，在2030年前把廢物產生量減少25%

廢物產生強度

達成 (-51%)

目標：
以2020年為基線，在2030年前把廢物產生強度降低25%

從綠色採購到綠色建築

綠色供應鏈涵蓋包括綠色採購及綠色建築措施等各個方面。當中涉及選擇環保建築物料與採用先進科技，例如BIM和MiC。

我們開始推動向對環境負責的供應商採購物料，過程包括考慮供應商的可持續發展措施、碳足跡以及其於遵守與人權和勞工法例相關的道德標準。我們旨在減少供應鏈對環境的影響，並同時促進行業的可持續發展。

一如「智慧建築」一節所強調，BIM和MiC的整合使瑞安建業能在項目的整個生命週期中優化能源表現、資源和廢物管理該方法包括準確的能源建模和模擬、識別節能機會，以及部署節能系統。創建節能建築至關重要，因為其可降低能源消耗和溫室氣體排放，將進一步減輕建築活動對環境的不利影響。

減碳目標小組

瑞安建業深知環境可持續發展的重要性，將於2024年成立專責減碳目標小組。該小組的任務是制定切實可行的減碳策略，探索符合我們可持續發展目標的新科技和措施，通過尋求創新解決方案以減少碳足跡。

使用淨能櫃電池系統

淨能櫃電池系統是世上首個專為建造業設計的專用儲能系統。與傳統柴油發電機相比，淨能櫃具有多項優勢，包括體積小巧、零嘈音、無黑煙排放，以及減少高達85%碳排放量(相當於每年200噸碳)。

目前我們在主要建築工地均採用淨能櫃電池系統。我們亦正積極替代柴油發電機，使用淨能櫃。這一策略有助進一步實現我們的目標，即減少對環境的影響，並在營運中使用更潔淨、更高效的能源解決方案。



選擇本地供應商

瑞安建業致力將可持續發展融入其業務模式。透過優先考慮本地採購，我們不僅提高了效率，同時支持社區供應商。我們刻意選擇本地環保的產品和服務，減少跨境運輸產生的碳足跡。此方針反映集團支持負責任的採購，並遵守對環境管理的承諾。

分判商和供應商數目

香港建築項目

744

中國內地物業

173

香港和澳門裝修項目

342

總計

1,259

（2022年：1,247）
（2021年：1,129）

應對氣候風險

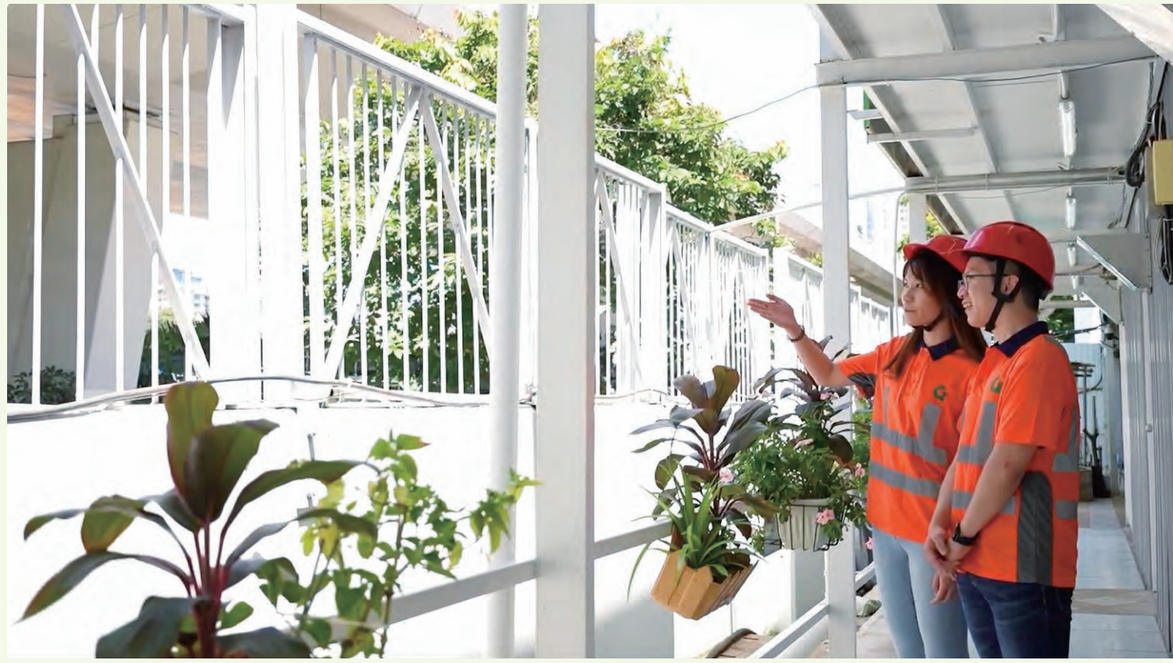
氣候變化帶來的極端天氣對瑞安建業和我們的持份者均帶來不同程度的影響。創新技術正重塑競爭格局，而不斷演變的政策要求更為可持續的商業實踐和更低的碳排放。有見及此，瑞安建業制定了策略以緩解氣候相關風險並把握新機遇。

此披露框架最初由氣候相關財務信息披露工作小組提出，及後為國際可持續準則理事會採納，與可持續發展披露框架的四項要素基本一致。該框架以氣候相關財務信息披露工作小組的氣候相關因素披露為基礎，把其提升到可持續發展的層面。

範疇	瑞安建業的行動
管治	可持續發展督導委員會由行政總裁擔任主席，負責識別及評估有關環境、社會及管治的風險及機遇，當中包括氣候相關事宜。可持續發展督導委員會每半年向審核委員會匯報一次，審核委員會則向董事會匯報。董事會監督環境、社會及管治及氣候相關事宜及策略。
策略	瑞安建業先將氣候相關的風險和機遇，分為短期、中期和長期並逐步將其融入集團的業務、策略和財務規劃。
風險管理	我們的風險管理及內部監控系統會考慮環境、社會及管治以及氣候相關事宜。
參數及目標	持續統計及披露我們的能源消耗以及溫室氣體範圍1、2及3的排放。此外，以2020年為基準，我們致力於2024年前將溫室氣體排放強度降低25%。

我們已識別與業務營運相關的氣候變化風險及機遇，並列出為該等風險及機遇而採取的行動，如下表所示。

氣候風險／機遇		潛在影響	緩解策略
實體風險／機遇			
急性	極端天氣頻發	• 強風、颱風、水浸和其他天氣事件造成基礎設施損壞 • 工程延誤導致收入減少 • 用於緩解措施的資本支出增加 • 健康與安全事故導致營運成本增加 • 持續面臨氣候風險導致資產值下降	• 為員工進行預防訓練和緊急演練 • 必要時實施彈性工作安排 • 改善危機管理和過渡計劃 • 發展強健的供應鏈以確保營運持續 • 進行氣候風險評估與氣候韌性設計研究 • 推廣使用節能系統
慢性	長期極端炎熱天氣	• 健康問題增加導致人力成本增加 • 極端炎熱下的電力和機械故障	• 推出健康與安全運動以宣傳預防中暑 • 以香港特區政府新推出的工作暑熱警告制度作參考，提供充足的休息時間 • 在營運地點安裝冷卻設施
轉型風險／機遇			
法律風險	除碳法規和政策收緊	• 合規和營運成本增加 • 採購節能設備的資本支出增加	• 致力推行可持續發展舉措並遵守所有適用的法律和法規 • 為回應《香港氣候行動藍圖2050》制定目標
行業風險	綠色建築的競爭壓力增加	• 因競爭導致招標和合約減少 • 採購新科技的資本支出增加	• 尋找和引進新科技應用
市場風險	持份者期望增加	• 為回應持份者對應用綠色措施的要求導致營運成本增加	• 適時與持份者就可持續發展措施進行溝通 • 把營運數碼化並實施節能舉措
科技機遇	綠色建築科技進步	• 通過使用低碳基礎設施增加收入 • 採用科技改善效率和品牌的長期機遇	• 以綠色且可重複使用的替代品取代物料，以降低成本 • 緊貼市場上最新智能建築科技的消息



培育團隊的環保意識

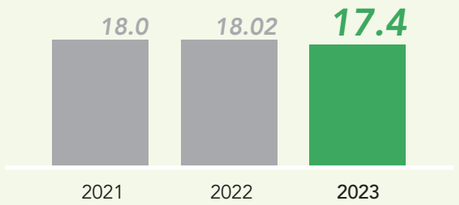
通過可持續發展措施減少碳足跡

溫室氣體排放加劇氣候變化及全球暖化，對環境及地球造成巨大影響。有見及此，集團一直致力減少碳排放，並積極探索更清潔的能源替代方案。

我們的溫室氣體排放主要來源包括公司柴油車輛，以及外購電力的間接排放。儘管生產或營運有所擴大，集團年內總排放密度仍出現下降。

溫室氣體密度

公噸二氧化碳當量



為減少碳足跡，我們在營運中採取綠色措施，詳見「智慧建築」一節。



瑞安中心率先採用一站式供冷即服務

資源管理

集團已採納全面政策，旨在優化資源運用、提高能源效率及減少非必要物料消耗。該政策和程序對於嚴格規範我們營運中的資源運用至關重要。

能源管理

集團已制定《瑞安能源政策聲明》，並獲ISO50001認證，明確規定我們日常營運中的能源管理措施。集團的能源消耗主要來源為建築工地及商場日常營運使用的電力，以及鏟車及挖泥車所使用的柴油。有見及此，我們把節能減排納入業務經營和發展目標，建立節能表現管理系統，通過人員管理和設備改造，進一步提高能源效率，實現節能減排。

瑞安中心－與中電源動集團合作的香港首個一站式供冷即服務項目

瑞安中心佔地面積約51,500平方米，是灣仔一座34層甲級辦公大樓。大樓早前進行翻新工程，以提升能源效益為核心。原有的海水冷卻系統被三台容量達2,100冷凍噸的淡水冷卻機組取代，並由人工智能系統管理，以優化其營運效能。這項改進不僅讓電力消耗明顯減低15%，也比舊系統每年減少370噸碳排放量。這項重要的突破預期對於減少大樓的碳足跡將會有重大貢獻。

水資源管理

全球存在水資源短缺問題，集團積極實施策略處理這一關鍵議題。我們向員工推廣節約用水，並採取以下措施：

- 在水龍頭上安裝感測器，以減少耗水量；及
- 使用水循環系統，把廢水重用於清潔工作。

年內，耗水量減少主要因為經營需求變化和公司實施流程優化所致。

包裝物料的使用

鑒於集團的業務性質不會消耗大量包裝物料，因此包裝物料的使用量不大。

廢物管理

集團提倡環境管理的重要性，嚴格控制廢物產生。透過持續的廢物管理及監控，遵守國家和本地環境標準。我們確保廢物得以分類、回收及妥善處置。

有害廢物

鑑於集團的業務性質，我們於年內未有產生有害廢物。儘管如此，集團亦制定了有害廢物管理和處置指引，如產生任何有害廢物，集團必須聘請合資格的化學廢物收集商處理，以遵守相關環境法律及法規。

無害廢物

集團的營運會產生一定數量的惰性和非惰性建築廢料以及廢紙，我們將有關廢物暫時存放在指定地點進行管理，以便隨後由獲授權承辦商回收。此外，我們的目標

能源總耗量
39,977,492 千瓦時
（2022年：33,656,897）

總耗水量
202,994 立方米
（2022年：220,083）

能源密度
7,165.48 千瓦時／百萬營業額
（2022年：7,084.3）

耗水密度
36.4 立方米／百萬營業額
（2022年：46.3）

是透過精心規劃及估算，並利用BIM以盡量減少廢物的產生。

數碼化

持續多年的建築項目往往產生大量如施工圖紙、合約及財務記錄，佔用大量實體空間。為推動可持續發展並迎合無紙化，瑞安建業於2020年啟動數碼化工作，我們正逐步將內部營運轉向無紙化流程。

減少建築廢料－建築信息模擬(BIM)

透過優化設計和精簡規劃流程，BIM能夠井然有序地安排工作流程降低重新規劃的需要，並削減項目中不必要的材料浪費。



數碼化整個建築生命周期

由於集團的減少廢物的行動，集團已在2023年內減少了無害廢物的產生。

無害廢物

惰性建築廢物

85,270.61 公噸

（2022年：117,062.93）

非惰性建築廢物

28,574.04 公噸

（2022年：14,747.06）

廢紙

28.19 公噸

（2022年：26.67）

廢物總量

113,872.84 公噸

（2022年：131,836.66）

廢物密度

20.41

公噸／百萬營業額

(2022: 27.75)



綠建環評新建築鉑金級（暫定）認證－葵涌醫院重建計劃（第二期）

保護天然資源及環境

我們透過與優先採購可持續物料的供應商合作，從而促進建築項目的可持續發展。此外，我們致力改善營運過程中的資源效率，採用綠色採購指引，鼓勵負責部門優先向選定的供應鏈合作夥伴購置環保產品。

綠色建築實踐

從建築設計和施工方法到物業管理營運，綠色實踐已融入我們所有的建設項目。我們的建築物經過優化，以提高能源效率和水資源保護。我們優先使用綠色建築材料，並利用MiC和BIM技術，以減少總體建築材料使用並削減建築廢料。我們綠色建築實踐的最終目標是保護自然資源並減少我們的碳足跡。我們已獲得香港建造商會(HKCA)頒發的「2023年環境優異獎」。

綠色建築認證

集團項目獲得多個綠色建築認證，以展現我們對可持續發展建築措施的承諾。葵涌醫院重建計劃(第二期)新獲得綠建環評新建築鉑金級認證(暫定)。我們於項目廣泛採用BIM和其他先進建築科技的範例，進一步體現我們促進環保績效和項目效率。

環保表現追蹤

集團通過開發碳追蹤數碼平台監控和管理碳排放，這個創新的系統確保精準監測和記錄我們的排放量，使我們能作出明智的決策，部署有效的策略，以最大程度減少碳足跡。

附錄

I：數據表現摘要

		單位	2023	2022
員工	**年末人數**			
	全集團	人	2,600	2,299
	按性別			
	男	人	1,625	1,490
	女	人	975	809
	按業務類別			
	建築部	人	1,393	1,267
	物業部	人	1,079	905
	其他	人	128	127
	按僱員類別劃分			
	高級管理人員	人	122	125
	中級管理人員	人	310	290
	一般員工	人	1,921	1,680
	工人	人	247	204
	按年齡組別劃分			
	30歲或以下	人	452	432
	30 – 50歲	人	1,099	943
	51歲或以上	人	1,049	924
	按地區劃分			
	香港及澳門	人	2,319	2,013
	中國內地	人	281	286
	流失比率(%)			
	全集團	%	15.1	11.6
	按性別			
	男	%	9.6	6.8
	女	%	5.5	4.7
	按年齡組別劃分			
	30歲或以下	%	4.5	3.8
	30 – 50歲	%	6.2	4.7
	51歲或以上	%	4.4	3.1
	按地區劃分			
	香港	%	29.4	27.3
	澳門	%	11.8	0
	中國內地	%	4.1	7.3
培訓及發展	**培訓時數**			
	全集團(不包括HSE培訓)	小時	44,809	26,234
	按性別			
	男	小時	28,822	18,864
	女	小時	15,987	7,370
	按僱員類別劃分			
	高級管理人員	小時	3,600	4,251
	中級管理人員	小時	5,873	5,733
	一般員工	小時	34,159	15,031
	工人	小時	1,177	1,219
	平均培訓時數			
	全集團	小時	17	11.4
	按性別			
	男	小時	17.73	12.6
	女	小時	16.39	9.1
	按僱員類別劃分	小時		
	高級管理人員	小時	29.5	34.1
	中級管理人員	小時	19	19.8
	一般員工	小時	17.8	8.9
	工人	小時	4.8	6.0
	受訓僱員百分比			
	全集團	%	87.6	80.2
	按性別			
	男	%	89.2	80.2
	女	%	84.8	80.1
	按僱員類別劃分			
	高級管理人員	%	95.1	92.8
	中級管理人員	%	96.5	96.9
	一般員工	%	92.2	82.1
	工人	%	36.8	32.8
健康與安全	因工傷損失工作日數	日	2,084	1,989
	工傷率	每1,000名工人	3.3	3.10
	因工受傷人數	數目	17	12
	因工死亡人數	數目	1	0
	安全培訓人次	人	187,522	144,026
環境	**資源消耗總量**			
	－汽油	公升	301,313	169,994
	－柴油	公升	1,612,176	1,622,614
	－天然氣	立方米	652,643	360,223
	－乙炔	立方米	973	1,599
	直接能源消耗總量	**千瓦時**	**25,703,643**	**21,563,792**
	－熱力	千瓦時	728,696	1,692,924
	－電力	千瓦時	13,545,153	10,400,181
	間接能源消耗總量	**千瓦時**	**14,273,849**	**12,093,105**
	能源總耗量	**千瓦時**	**39,977,492**	**33,656,897**
	能源密度	千瓦時／百萬營業額	7,165.48	7,084.3
	水資源	立方米	202,994	220,083
	耗水密度	立方米／百萬營業額	36.4	46.3
	空氣污染物類型			
	氮氧化物(NOx)	公噸	0.1975	0.1118
	硫氧化物(SOx)	公噸	0.0302	0.0286
	顆粒物(PM)	公噸	0.0145	0.0082
溫室氣體排放	範圍一	公噸二氧化碳當量	4885.23	4,612.5
	範圍二	公噸二氧化碳當量	8796.64	7,480.6
	範圍三	公噸二氧化碳當量	83,327.96	73,528.7
	合計	公噸二氧化碳當量	97,009.83	85,621.7
	溫室氣體密度	公噸二氧化碳當量／百萬營業額	17.39	18.02
	無害廢棄物			
	惰性建築廢物	公噸	85,270.61	117,062.93
	非惰性建築廢物	公噸	28,574.04	14,747.06
	廢紙	公噸	28.19	26.67
	合計	公噸	113,872.84	131,836.66
	廢棄物密度	公噸／百萬營業額	20.41	27.75
社區	義工服務時數(包括非員工)	小時	1,128	241
	捐款	港幣	1.5百萬	2.1百萬

1. 溫室氣體排放數據按二氧化碳當量呈列，並以(但不限於)世界資源研究所及世界可持續發展工商理事會刊發的《溫室氣體盤查議定書：企業會計與報告標準》、聯交所刊發的《如何準備環境、社會及管治報告－附錄2：環境關鍵績效指標匯報指引》。

II：關於本報告

序言

本環境、社會及管治(「ESG」)報告(「報告」)闡述瑞安建業有限公司(「瑞安建業」、「本集團」或「我們」，連同其附屬公司)在ESG有關的措施、計劃及表現，並彰顯其可持續發展承諾，內容涵蓋本集團建築部、維修保養部、室內裝修部及房地產部。

報告期間

本報告為本集團的第八份可持續發展報告，展示本集團對ESG議題的承諾與努力。本報告概述本集團對重大議題的可持續發展策略和管理方法，以及本集團於2023年1月1日至12月31日(「2023」或「年內」)的永續表現。

報告範圍

環境數據收集自香港總部、香港8個主要建築項目、13個室內裝修項目及14個維修保養項目，以及中國內地4個房地產項目。集團定期回顧其報告範圍，以確保資訊的完整性和涵蓋集團整體投資組合的實質性議題。

報告框架

本報告遵循香港聯合交易所有限公司(「交易所」)頒佈之《主板證券上市規則》附錄C2《環境、社會及管治報告指引》(「環境、社會及管治報告指引」)中之強制性披露要求及「不遵守就解釋」條文編製。具體披露位置請參考本報告的香港聯交所《環境、社會及管治報告指引》內容索引。

報告原則

在編製本環境、社會及管治報告的過程中，本集團應用《環境、社會及管治報告指引》列明的報告原則，如下所示：

- 「重要性」－於報告期內，本集團進行重要性評估以識別重要議題，以確定重要議題作為環境、社會及管治報告的編寫重點。這些議題的重要性均由董事會審閱和確認。更多詳情請參考「持份者參與」章節。
- 「量化」－環境、社會及管治報告中所披露量化數據已附加補充說明，以解釋在計算環境關鍵績效指標時使用的任何標準、方法和轉換系數的來源。
- 「平衡」－本報告旨在對本集團的可持續發展表現提供全面和公平的看法，並沒有遺漏任何與重大環境、社會及管治主題相關的信息。
- 「一致性」－本環境、社會及管治報告的編製方法與上一年度基本一致，並對披露範圍及計算方法出現變化的數據進行說明。

III：香港聯交所《環境、社會及管治報告指引》內容索引

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標	說明	章節／呈報
管治結構		
一般披露	董事會聲明包含以下元素： (i) 披露董事會對環境、社會及管治事宜的監督； (ii) 董事會的環境、社會及管治管理方針及策略，包括用於評估、優次排列及管理重大環境、社會及管治相關事宜(包括對發行人業務的風險)的流程；及 (iii) 董事會如何檢討環境、社會及管治相關目標及指標的進度，並解釋其與發行人業務的關係。	**瑞安建業的可持續發展** **－ 可持續發展策略及管治**
報告原則		
一般披露	描述或解釋在編製環境、社會及管治報告時應用以下報告原則： a) 重要性：環境、社會及管治報告應披露：(i)識別重大環境、社會及管治因素的過程及選擇標準；(ii)倘進行持份者參與，描述所識別的重大持份者，以及發行人持份者參與的過程及結果。 b) 量化：報告排放量／能源消耗(如適用)所使用的標準、方法、假設及／或計算工具的資料，以及所使用的轉換因素的來源應予披露。 c) 一致性：發行人應在環境、社會及管治報告中披露所用方法或關鍵績效指標的任何變動，或影響有意義比較的任何其他相關因素。	**本報告根據聯交所ESG報告指引披露本集團的表現。於編製本年度報告時，我們繼續應用重要性、一致性、量化及平衡的報告原則。**
報告範圍		
一般披露	解釋環境、社會及管治報告的報告範圍及描述用於識別環境、社會及管治報告中包含的實體或業務的流程的敘述。如範圍發生變化，發行人應說明原因及變化的原因。	**關於本報告**
層面A1：排放		
一般披露	有關以下各項的資料： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例 有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢物的產生等的：	**年內，本集團並無獲悉任何有關環境相關法律和條例而受重大裁罰的事件。**
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	**數據表現摘要**
關鍵績效指標A1.2	直接(範圍1)及能源間接(範圍2)的溫室氣體排放量(以公噸計算)，及(如適用)密度。	**更好的環境** **－ 應對氣候風險** **數據表現摘要**
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量(以公噸計算)及(如適用)密度。	**基於行業的特點，並沒有產生大量有害廢棄物。**
關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量(以公噸計算)及(如適用)密度。	**更好的環境** **－ 廢物管理** **數據表現摘要**
關鍵績效指標A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	**更好的環境**
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	**更好的環境** **－ 廢物管理**

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標	說明	章節／呈報
層面A2：資源使用		
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	**更好的環境** **－ 資源管理** **數據表現摘要**
關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量及密度。	**數據表現摘要**
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度。	**數據表現摘要**
關鍵績效指標A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	**更好的環境** **－ 資源管理**
關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	**基於我們營運的地理位置，我們從水務署系統取得水，在取得適用水源上沒有任何問題。**
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以公噸計算)及每生產單位佔量。	**基於行業的特點，並沒有產生大量包裝材料。**
層面A3：環境及天然資源		
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	**更好的環境**
關鍵績效指標A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	**更好的環境**
層面A4：氣候變化		
一般披露	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	**更好的環境** **－ 應對氣候風險**
關鍵績效指標A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	**更好的環境** **－ 應對氣候風險**
層面B1：僱傭		
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	**年內，本集團沒有因違反有關就業相關的法律法規而受重大裁罰的事件。**
關鍵績效指標B1.1	按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	**數據表現摘要**
關鍵績效指標B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	**數據表現摘要**
層面B2：健康與安全		
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	**年內，本集團所提供的產品並無違反健康及安全相關法律和條例而受重大裁罰的事件。**
關鍵績效指標B2.1	過去三年(包括報告期間)每年因工亡故的人數及比率。	**數據表現摘要**
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	**數據表現摘要**
關鍵績效指標B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	**更好的社區** **－ 職業健康與安全**

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標	說明	章節／呈報
層面B3：發展及培訓		
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	**更好的社區** **－ 關懷員工**
關鍵績效指標B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層)劃分的受訓僱員百分比。	**數據表現摘要**
關鍵績效指標B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	**數據表現摘要**
層面B4：勞工準則		
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	**年內，本集團並沒有因違反有關童工和強迫勞動相關法律和規則而受重大裁罰的事件。**
關鍵績效指標B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	
關鍵績效指標B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	
層面B5：供應鏈管理		
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	**更好的環境** **－ 從綠色採購到綠色建築**
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。	**數據表現摘要**
關鍵績效指標B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。	**更好的環境** **－ 從綠色採購到綠色建築**
關鍵績效指標B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	**更好的環境** **－ 從綠色採購到綠色建築**
關鍵績效指標B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	**更好的環境** **－ 從綠色採購到綠色建築**
層面B6：產品責任		
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	**年內，本集團概無發現任何會對本集團產生重大影響與產品責任相關的法律法規重大違規行為。**
關鍵績效指標B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	**年內並無產品回收個案。**
關鍵績效指標B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	**年內我們未收到任何有關產品或服務的投訴。**
關鍵績效指標B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	**我們的建築業務對知識產權的應用有限。**
關鍵績效指標B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	**更好的經濟** **－ 智慧建築計劃**
關鍵績效指標B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	**更好的經濟** **－ 智慧建築計劃**
層面B7：反貪污		
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	**年內，本集團並無獲悉任何違反貪污相關法律及法規，亦沒有對本集團影響重大的相關違規事故。**
關鍵績效指標B7.1	於報告期間對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	**年內並無錄得有關貪污行為的已審結法律案件。**
關鍵績效指標B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	**更好的經濟** **－ 誠信與道德—我們的政策**
關鍵績效指標B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	**更好的經濟** **－ 誠信與道德—我們的政策**
層面B8：社區投資		
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	**更好的社區** **－ 社區夥伴合作**
關鍵績效指標B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	**更好的社區** **－ 社區夥伴合作**
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	**數據表現摘要**

董事及高級管理人員



羅康瑞先生 *GBM, GBS, JP*
主席及執行董事

羅康瑞先生

GBM, GBS, JP

現年76歲，自1997年起擔任本公司主席。彼在53年前創立瑞安集團，現任集團主席。彼於2004年成立瑞安房地產有限公司(「瑞安房地產」)，並於2006年安排其在香港上市，現任該公司主席。彼亦為本公司控股股東Shui On Company Limited(「SOCL」)的董事，以及本公司若干附屬公司的董事。羅先生現任長江開發促進會名譽會長、重慶市人民政府經濟顧問及香港科技大學顧問委員會榮譽主席。彼至2023年12月曾擔任博鰲亞洲論壇理事會成員。彼現為鷹君集團有限公司(於香港上市)的非執行董事。彼於2022年5月退任恒生銀行有限公司(於香港上市)非執行董事。

羅先生分別於2017年及1998年獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章及金紫荊星章，於1999年獲委任為太平紳士。於2001年香港商業獎中獲頒發「商業成就獎」，並於2002年獲香港董事學會頒發「2002年度傑出董事獎」，2004年亦獲法國政府頒授藝術與文學騎士勳章。彼更榮膺安永企業家獎「2009中國大獎」及「2009中國房地產業企業家獎」殊榮。羅先生於1999年及2011年分別獲頒授「上海市榮譽市民」及「佛山市榮譽市民」名銜。於2012年，羅先生榮獲第4屆世界華人經濟論壇(地產類別)終身成就獎。於2022年，羅先生榮獲城市土地學會「終身受託人」名銜。



李進港先生
執行董事兼行政總裁

李進港先生

現年62歲，於2019年5月再度加入瑞安集團出任本公司副行政總裁，並自2019年10月起擔任本公司執行董事兼行政總裁。李先生亦為本公司若干附屬公司的董事。彼於1986年加入瑞安集團，於香港建築管理及中國內地房地產發展方面分別累積接近19年及22年經驗。李先生於2010年6月獲委任為瑞安房地產(於香港上市)的執行董事兼董事總經理，並於2011年3月至2014年1月期間出任瑞安房地產行政總裁。彼於2014年7月離開瑞安集團。在加入本公司前，彼曾於上海房地產投資及開發商崇邦集團出任高級董事總經理 — 項目管理一職。李先生持有香港城市大學建築管理碩士學位及英格蘭雷丁大學工料測量學士學位。彼為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員。彼現為明德工程基金會的董事。



羅寶瑜女士
非執行董事

羅寶瑜女士

現年41歲，自2019年1月起擔任本公司非執行董事，並在其服務合約於2022年12月31日屆滿時獲續任，惟須按公司細則的規定在本公司股東週年大會上輪席退任及膺選連任並受限於其他適用法律、規則及規例。羅女士現為瑞安房地產(於香港上市)的執行董事。彼亦為瑞安新天地有限公司(為瑞安房地產的附屬公司)的副主席及執行董事。彼於2012年8月加入瑞安集團，於中國內地房地產發展行業、建築、室內設計及其他藝術企業擁有逾20年工作經驗。在加入瑞安集團前，羅女士曾於紐約市數間建築及設計公司任職，其中包括於零售設計享負盛名的Studio Sofield。彼持有麻省韋爾斯利學院建築學士學位。彼現擔任中國人民政治協商會議第十四屆上海市委員會委員。彼於2020年獲選為世界經濟論壇全球青年領袖。羅女士為本公司主席羅康瑞先生的女兒、本公司高級管理人員羅俊誠先生的胞姊以及本公司控股股東SOCL的董事。



陳偉根先生
非執行董事

陳偉根先生

現年66歲，於2023年9月1日獲委任為本公司非執行董事。陳先生於2017年7月再度加入瑞安集團出任瑞安投資有限公司(為本公司控股股東SOCL的附屬公司)執行董事。自2023年7月起，陳先生的聘任轉為半職安排。彼最初於2007年1月加入瑞安集團擔任瑞安房地產(於香港上市)財務總監一職，其後出任中國新天地有限公司(為瑞安房地產的附屬公司)財務執行總監。除任職瑞安集團外，陳先生曾擔任多間企業的高級管理層職務，涉及不同行業，包括房地產、玩具以及雜誌出版。彼於2023年12月獲委任為康健國際醫療集團有限公司(於香港上市)的獨立非執行董事。陳先生持有英國倫敦城市大學經濟及會計學士學位及香港中文大學工商管理碩士學位。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會會員。



陳棋昌先生
獨立非執行董事

陳棋昌先生

現年77歲，自2010年1月起擔任本公司獨立非執行董事，並在其服務合約於2023年12月31日屆滿時獲續任，惟須按公司細則的規定在本公司股東週年大會上輪席退任及膺選連任並受限於其他適用法律、規則及規例。陳先生於1965年加入東亞銀行有限公司(「東亞銀行」)，在銀行界具廣泛知識和經驗。彼曾出任東亞銀行執行董事及副行政總裁以及東亞銀行(中國)有限公司副董事長。陳先生為香港銀行學會資深會士。彼現為中國電子華大科技有限公司及珠江船務企業(股份)有限公司(均於香港上市)的獨立非執行董事。



劉炳章先生
獨立非執行董事

劉炳章先生

現年72歲，於2023年6月1日獲委任為本公司獨立非執行董事。劉先生為特許測量師，於香港及中國內地的建築、房地產及基建項目擁有豐富經驗。彼現為伯恩資產管理有限公司的董事總經理。彼曾於瑞安集團工作超過17年，至2017年離職時擔任瑞安建業資產管理(香港)有限公司(為本公司的附屬公司)項目發展總監一職。劉先生曾為香港測量師學會會長及英國皇家特許測量師學會香港分會會長。彼曾為市區重建局非執行董事、香港特區立法會議員及大嶼山發展諮詢委員會和長遠房屋策略督導委員會委員。彼亦曾任香港城市大學及香港理工大學校董會成員以及中國人民政治協商會議全國委員會委員。劉先生現為華潤萬象生活有限公司及澳達控股有限公司(均於香港上市)的獨立非執行董事。彼直至2022年1月亦為建滔積層板控股有限公司(於香港上市)獨立非執行董事。彼為香港專業聯盟創辦人之一及其現任主席。劉先生持有香港理工學院(現稱香港理工大學)的工料測量學高級文憑及香港大學建築管理碩士學位。彼為香港測量師學會資深會員。



王克活先生
獨立非執行董事

王克活先生

現年73歲，於2023年9月25日獲委任為本公司獨立非執行董事。王先生於建築及房地產行業擁有逾40年經驗。彼於1981年加入瑞安集團，並自1993年起擔任其建築及建築材料系主要業務的董事。彼在1997年1月至2004年9月期間為本公司執行董事及在2004年9月至2006年6月期間為本公司非執行董事。王先生自2008年10月起出任瑞安房地產(於香港上市)執行董事，直至彼於2011年3月退休止。在瑞安集團任職期間，彼亦曾擔任瑞安地產有限公司董事總經理及SOCL(為本公司控股股東)的董事。王先生曾為中國人民政治協商會議上海市盧灣區委員會會員及上海市房地產行業協會副會長。彼曾出任建造業訓練局委員、香港建造商會第一副會長、香港地產建設商會董事、香港建造業諮詢委員會會員、香港職業安全健康局成員及廉政專員公署防止貪污諮詢委員會委員。彼持有曼徹斯特大學土木工程科學學士學位。彼現為英國土木工程師學會資深會員及香港工程師學會會員，並曾為英國皇家特許建造學會資深會員。

高級管理人員

高少鵬先生

現年62歲，瑞安承建有限公司及瑞安建築有限公司的執行董事。彼亦為本公司若干其他附屬公司的董事。高先生於1987年加入瑞安集團，在建築業累積逾39年經驗。彼持有南澳大學項目管理理學碩士學位。彼為香港工程師學會會員及香港建造商會有限公司理事會成員。

方思凱先生

現年47歲，為盛貿有限公司的董事兼總經理，亦為本公司若干其他附屬公司的董事。方先生於2003年至2008年任職於瑞安集團，並於2009年再度加入集團。彼擁有逾20年樓宇保養、建築及管理經驗。方先生獲南澳阿德萊德大學頒授建築學及設計研究學雙學士學位，並獲香港中文大學授予高級工商管理行政人員文憑。彼為英國皇家特許測量師學會及香港設施管理學會會員。

吳逸漢先生

現年63歲，德基設計工程有限公司的執行董事，專責於香港及澳門承辦室內裝修及樓宇翻新工程。彼亦為本公司若干其他附屬公司的董事。吳先生於1996年加入瑞安集團，於建築業累積逾40年經驗。彼持有曼徹斯特大學土木工程學士學位及澳洲新南威爾斯大學項目管理碩士學位，並為特許土木工程師。

李景宏先生

現年39歲，於2021年11月加入本公司，出任智能設施管理部主管。彼亦為泓建物業管理有限公司及本公司若干其他附屬公司的董事。於加入本公司前，李先生於摩根士丹利從事投資工作逾13年。於加入摩根士丹利前，李先生為麥肯錫公司的商業分析師。彼持有芝加哥大學經濟及統計學文學士學位。

羅俊誠先生

現年35歲，為本公司企業發展部董事，亦為本公司若干附屬公司的董事。羅先生於2018年10月加入本公司擔任行政總裁的行政助理，於2022年1月出任現職務前乃企業發展部主管。羅先生於加入本公司前創辦及經營其個人的餐廳和餐飲業務達五年。在經營其個人業務前，彼曾在美心餐飲集團擔任管理培訓生兩年。彼持有康乃狄克州哈特福聖三一學院的東亞研究文學學士學位，主修政治學。羅先生為本公司主席羅康瑞先生的兒子及本公司非執行董事羅寶瑜女士的胞弟。

林國江先生

現年53歲，本公司財務部董事，亦為本公司若干附屬公司的董事。林先生於2006年加入本公司，於2019年1月出任現職務前乃公司財務及會計部總經理。彼在加入本公司前曾任職於畢馬威會計師事務所，於會計、審計及財務管理方面擁有逾10年經驗。彼持有香港城市大學會計學文學士學位，為香港會計師公會會員。

企業管治報告

本公司致力在切合實際的範圍內維持高水平的企業管治，以重視誠信、透明度、問責性及獨立性為原則。本公司董事會深信，良好企業管治對本公司的可持續發展及增長、提高其信譽以及股東價值尤關重要。根據監管要求及本公司的需要，董事會已審閱本公司的企業管治常規，並已採納及改善各項相關程序及文件，詳情載於本報告內。

於截至2023年12月31日止年度，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「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，惟若干偏離者除外，有關詳情及考慮理由於下文「董事委員會」一節中闡述。

企業文化及策略

本公司本着緊守良好的企業管治原則及對誠信、優質、創新和卓越的追求和承諾，於整個集團內灌輸其企業文化。董事會在設定集團的宗旨、願景及價值觀、制定集團可持續性及繼續發展策略，以及培養與此一致的理想文化方面發揮主導作用，而此文化貫徹反映於集團的營運常規、工作場所政策及常規以及與持份者的關係上。

集團宗旨	願景	價值觀
獲取持續盈利，為股東提供具吸引力的回報，同時為集團的發展提供資金	為持份者締造更美好的明天： • 客戶 成為首選承包商／服務提供者 • 股東 締造價值及回報 • 僱員 成為首選僱主 • 社會 為經濟、環境及社區作出貢獻	力求盡善盡美的「瑞安精神」，特點是： • 誠信為本 • 勇於承擔 • 團隊精神 • 終身學習 • 敬業樂業

本公司的核心文化為銳意改進及創新，秉持誠信及公平的精神處理業務及與員工的關係。我們的員工手冊(輔以新員工入職培訓、員工培訓計劃及於2023年實行的優秀員工獎勵計劃等)闡明企業文化的基石及支柱，並為員工在機構內工作提供指引。

於2020年，本公司推行其可持續發展策略「建構明天2030」，致力透過持續創新、人才發展及在各業務範疇中融入可持續發展理念，使公司成為一間可持續及富有適應力的企業。有關該策略的進一步詳情載於本年報所載環境、社會及管治報告內。此外，董事會於2022年制定並採納一項十年願景計劃，訂明集團未來發展的藍圖及為實現其未來十年願景的舉措。為配合該願景計劃，各業務部門均已制定2023-2025的三年業務計劃，董事會已審閱並原則上批准相關計劃。各部門將根據當前市況持續檢討其業務策略，並定期向董事會匯報各自業務計劃的實施進展。



董事會

董事會負責集團業務的整體管理，監控集團的營運及財務表現。董事會成員共同負責指導及監督集團事務以及監管策略性計劃的實行，以提升股東價值，從而促使集團取得成果。

董事會負責集團所有重大事務，包括批准及監察主要政策事宜、整體策略、業務計劃及年度預算、內部監控及風險管理系統、重大交易(尤其包括可能涉及利益衝突的交易)、重大資本支出、委任董事及董事委員會成員，以及其他重大財務及營運事宜。董事會亦於本公司的企業管治職能中擔當中央支援及監管角色，確保本公司具備健全的企業管治框架，保障長遠可持續的股東價值。

執行董事獲授權負責一切營運決策，而各業務部門的高級管理層則負責集團的日常管理、行政及營運，彼等的職能與工作獲定期檢討。董事會就管理層的權力及其需要在何等情況下進行匯報向管理層發出清晰指引。於代表集團作出或訂立不屬董事會所授權限內的任何決定或任何承擔之前，管理層均須取得董事會批准。

本公司自2008年採納了董事會章程，當中載列董事會本身的職能及轉授予管理層的權限，董事會與管理層的相關角色及關係得以清楚訂明。董事會每年檢討董事會章程，確保其仍然切合本公司的需要。

董事會繼續致力提升其效能。為此目的，主席最少每年在其他董事及管理層避席的情況下與獨立非執行董事舉行非正式會議，以評估董事會及管理層的表現。執行董事與非執行董事之間亦會舉行非正式會議，以促進有效的工作關係。

組成

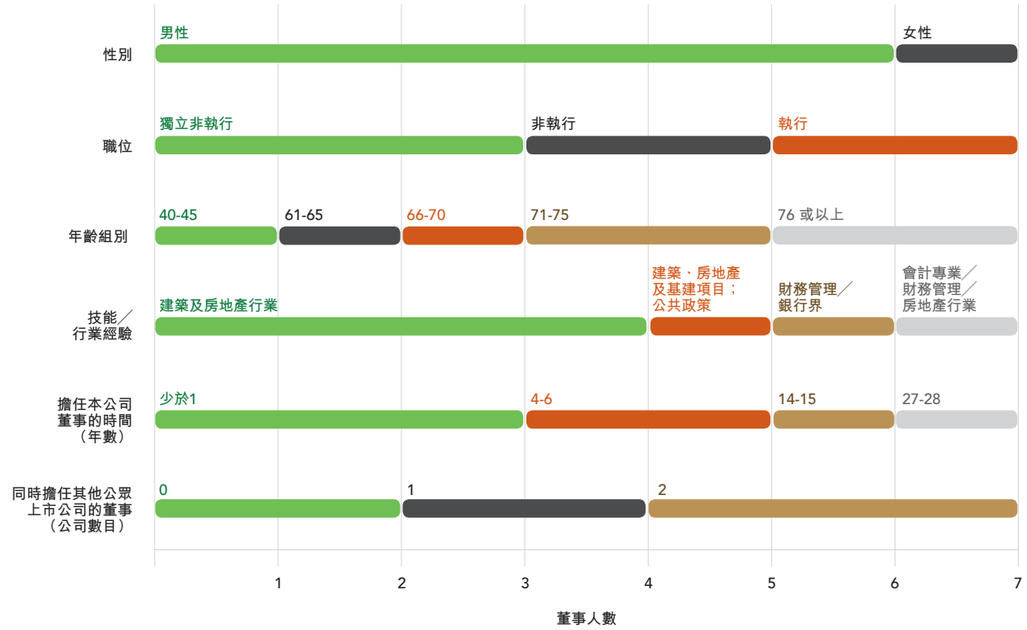
於本報告日期，董事會由七名成員組成，包括兩名執行董事及五名非執行董事，其中三名非執行董事為獨立非執行董事。董事會現有成員如下：

執行董事：	羅康瑞先生*(主席)* 李進港先生*(行政總裁)*
非執行董事：	羅寶瑜女士 陳偉根先生
獨立非執行董事：	陳棋昌先生 劉炳章先生 王克活先生

董事會的組成於2023年進行了更新：

6月1日	—	劉炳章先生獲委任為獨立非執行董事
8月28日	—	李凱倫女士在其服務合約屆滿後離任獨立非執行董事
9月1日	—	陳偉根先生獲委任為非執行董事
9月25日	—	夏達臣先生辭任獨立非執行董事
9月25日	—	王克活先生獲委任為獨立非執行董事

現時董事會的組成分析如下：



董事會成員擁有不同領域的商業、財務及專業專長。各董事的履歷詳情載於本年報內董事及高級管理人員一節。

董事會的組成、架構及規模由提名委員會每年檢討最少一次，以確保董事會具備均衡且切合集團業務所需的適當技能、經驗及多元化觀點。

董事會獨立性

董事會的獨立性被視為企業管治的重要元素。本公司已建立機制以確保董事會可獲取獨立觀點及意見，並由董事會每年檢討以確保其行之有效。相關機制的摘要載列如下：

- 組成

  董事會致力確保委任最少三名獨立非執行董事及當中最少三分之一成員為獨立非執行董事(或上市規則不時規定的更高人數)，而至少一名獨立非執行董事具備適當專業資格，或會計或相關財務管理的專業知識。本公司亦會於可行情況下委任獨立非執行董事加入董事委員會，以確保取得獨立觀點。

- 獨立性評估

  提名委員會於提名及委任獨立非執行董事時會嚴格遵守提名政策，並獲授權每年評估獨立非執行董事的獨立性，確保彼等能持續作出獨立判斷。

- 酬金

  獨立非執行董事並無獲授予帶有績效表現相關元素的股本權益薪酬，因為這類薪酬或會導致其決策偏頗並影響其客觀性和獨立性。

- 董事會決策

  董事(包括獨立非執行董事)有權就董事會會議上討論的事項向管理層尋求進一步資料，且在有需要時可尋求外部獨立專業意見，費用概由本公司承擔。

  如董事(包括獨立非執行董事)於合約、交易或安排中擁有重大利益，則不得就通過該合約、交易或安排的董事決議案投票，亦不得計入該會議的法定人數。

於2023年全年及直至本報告日期，董事會有三名獨立非執行董事，佔董事會成員多於三分之一，其中至少一名董事具備相關財務管理專業知識。審核委員會僅由獨立非執行董事組成，且所有該等董事均獲委任為董事會下設的薪酬委員會、提名委員會、財務委員會及投資委員會成員。

根據上市規則第3.13條載列的準則，提名委員會於新獨立非執行董事獲委任時評估其獨立性，亦已檢討各獨立非執行董事就其獨立性作出的年度確認。委員會認為所有獨立非執行董事仍屬獨立，且並無存在任何足以嚴重干預彼等進行判斷的關係。

主席及行政總裁

主席及行政總裁的角色區分得到認同，彼等各自的職責於董事會章程明確界定。

主席負責確保董事會有效履行其角色及職責。彼領導董事會為集團制定整體策略及作出重大發展決策並監察其實行，以確保為股東創造價值。彼致力建立及維持與策略性聯繫人之間的友好關係，為集團業務的發展創造有利環境。

行政總裁負責領導管理層及集團業務部門的日常營運以達致業務及財務目標、向董事會建議策略以及確保有效實施董事會所採取的策略及政策。

董事的委任、重選及罷免

委任、重選及罷免董事的程序及步驟於本公司的公司細則內訂明。董事會在提名委員會的建議下負責制訂有關提名與委任董事的程序、監察董事的委任及繼任安排，以及評估獨立非執行董事的獨立性。

本公司明白並深信董事會成員多元化對提升其表現素質裨益良多。於2013年，董事會在提名委員會的建議下採納董事會成員多元化政策，旨在促進董事會成員多元化。董事會成員多元化政策的概要載於本年報內提名委員會報告中。提名委員會每年檢討董事會多元化政策的實施，以確保董事會的組成展現與本公司策略及業務相關的適當技能、經驗及多元化組合，提高董事會的成效及效率。

董事的提名程序由提名委員會領導。向董事會建議批准提名人選時，提名委員會會按候選人的長處及可為董事會提供的貢獻而作出決定，並會充分考慮董事會成員多元化政策內載列的一系列多元化範疇(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期)。於2018年，董事會在提名委員會的建議下正式採納提名政策，以訂明董事候選人的提名程序以及甄選及推薦準則。提名政策的概要載於本年報內提名委員會報告中。

根據本公司於2023年5月31日修訂的公司細則，獲董事會新委任的所有董事的任期均直至彼等獲委任後的本公司首屆股東週年大會為止。此外，每名董事須至少每三年於本公司的股東週年大會上輪席退任一次。所有退任董事均有資格於本公司的股東週年大會上獲股東重選連任。鑒於已設有上述董事輪席退任的要求，自企業管治守則於2022年刪除相關守則條文後，本公司所有非執行董事(包括獨立非執行董事)的委任(或於其服務合約屆滿後獲續任)均無特定任期。

根據本公司的公司細則，羅寶瑜女士、陳偉根先生、陳棋昌先生、劉炳章先生及王克活先生須於本公司即將在2024年5月30日舉行的股東週年大會上退任。所有上述董事均符合資格並願意於股東週年大會上膺選連任。

董事委員會

董事會已設立六個常設委員會，即審核委員會、薪酬委員會、提名委員會、財務委員會、投資委員會及執行委員會，以監管集團事務各特定範疇。

就各委員會的成立均已訂立經董事會批准的書面職權範圍，當中載列委員會的主要職責。按法規的任何變更及本公司的需求，董事會不時檢討各委員會的職權範圍。各委員會的最新職權範圍均可於本公司及聯交所的網站查閱。

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。

各董事委員會的主要角色、組成及會議次數概述如下：

	主要角色與職能	於本報告日期的組成	會議次數
審核委員會	• 審閱集團的綜合財務報表 • 檢討集團所採納的會計政策及其執行 • 檢討風險管理及內部監控系統的成效 • 檢討管理層對集團所面對風險的評估，其中包括環境、社會及管治和貪污風險 • 監察及監管集團反貪污政策的遵守情況 • 監管外聘核數師的委聘、所提供的服務及酬金以及其獨立性 • 檢討及監察內部審核職能的成效	**獨立非執行董事** 陳棋昌先生*(主席)* 劉炳章先生 王克活先生 (附註1、2及4)	每年最少四次
薪酬委員會	• 就董事及高級管理人員的薪酬政策及結構向董事會提供建議 • 釐定個別執行董事的薪酬待遇 • 參照企業方針及目標，檢討及批准按表現而釐定的執行董事薪酬 • 檢討及批准有關上市規則第17章項下股份計劃的事宜	**獨立非執行董事** 劉炳章先生*(主席)* 陳棋昌先生 王克活先生 **執行董事** 羅康瑞先生 **非執行董事** 羅寶瑜女士 (附註1、2及4)	每年最少兩次
提名委員會	• 最少每年檢討董事會的架構、規模及組成 • 根據提名政策就獲提名委任或重新委任為董事的候選人及就董事繼任計劃向董事會提供建議 • 就董事委員會的成員向董事會提供建議 • 評估獨立非執行董事的獨立性 • 每年檢討董事所需要付出的時間 • 檢討董事會成員多元化政策及監察其執行	**執行董事** 羅康瑞先生*(主席)* **非執行董事** 羅寶瑜女士 **獨立非執行董事** 陳棋昌先生 劉炳章先生 王克活先生 (附註1、2及4)	每年最少一次
財務委員會	• 為集團制訂整體財務目標及策略 • 為集團採納一套財務政策，並監督有關政策於整個集團貫徹應用 • 審閱將進行的投資項目／重大資本支出的資金，並就投資項目／重大資本支出的財務可行性提供意見 • 監察現金流並檢討集團的融資需求及銀行貸款契約的遵守情況	**執行董事** 李進港先生*(主席)* **非執行董事** 陳偉根先生 **獨立非執行董事** 陳棋昌先生 劉炳章先生 王克活先生 (附註1至4)	每年最少四次
投資委員會	• 分別就集團擬收購的房地產項目及現時所擁有的房地產項目審議投資及出售建議 • 對於集團在有關情況下應否收購或出售房地產項目，及如進行有關收購或出售就條款、時間及策略向董事會提供建議 • 檢討集團的整體投資／出售策略，就該策略的任何修訂方案向董事會提供建議，並監察策略的執行	**執行董事** 李進港先生*(主席)* **獨立非執行董事** 陳棋昌先生 劉炳章先生 王克活先生 (附註1、2及4)	有需要時

董事委員會獲提供充分資源以履行其職責，並可於提出要求後尋求獨立專業意見，費用概由本公司承擔。

	主要角色與職能	於本報告日期的組成	會議次數
執行委員會	• 監察與集團現時及潛在業務範圍有關的宏觀商業環境及市場趨勢 • 評估及制訂業務策略，以確保集團核心業務的長遠發展及競爭力 • 制訂企業方針及計劃，並就其執行分配人力及財務資源 • 監察已批准的策略及業務計劃的執行情況 • 審閱及批准於一般業務過程中所進行而投資成本／賬面淨值不超逾若干限額的資產收購及出售 • 審閱本公司及其策略業務單位每月的營運表現及財務狀況	**執行董事** 李進港先生*(主席)* 羅康瑞先生 **其他主要行政人員** 包括各業務單位、企業發展和財務及會計職能的主管	每月

附註：

1. 劉炳章先生於2023年6月1日獲委任為審核委員會、薪酬委員會、提名委員會、財務委員會及投資委員會成員，並於2023年8月28日獲委任為薪酬委員會主席。
2. 李凱倫女士於2023年8月28日離任董事會後停任審核委員會、提名委員會、財務委員會及投資委員會成員以及薪酬委員會成員及主席。
3. 陳偉根先生於2023年9月1日獲委任為財務委員會成員。
4. 夏達臣先生於2023年9月25日辭任董事會後停任審核委員會、薪酬委員會、提名委員會、財務委員會及投資委員會成員，而王克活先生於同日獲委任為上述委員會成員以接替夏達臣先生。

審核委員會、薪酬委員會及提名委員會於2023年進行的工作分別於本年報內各委員會的報告中概述。

董事會及董事委員會會議

除為特別事宜召開會議外，董事會每年定期舉行最少四次會議，以檢視及討論集團的策略、經營及財務表現以及管治事宜。董事委員會會議的次數已載列於上節。

董事會定期會議每年預先編定舉行日期，以便最多董事出席會議。召開董事會定期會議的通知於會議舉行日期最少14天前發送給所有董事，而各董事皆有機會在議程內加入討論事項。召開董事委員會定期會議則在可行情況下儘量沿用相同慣例。

董事會會議或委員會會議的文件連同所有相關資料通常於各會議前最少三天送交所有董事或委員會成員，讓彼等獲取充足資料以作出知情決定。

相關的高級行政人員應邀出席董事會定期會議，並在有需要時出席其他董事會及董事委員會會議，以作簡報及解答提問。

本公司的公司秘書負責保存董事會及其委員會的所有會議紀錄。會議紀錄初稿會於各會議後合理時間內供所有董事傳閱，讓彼等提出意見，而定稿在獲董事會或有關委員會正式批准後存檔作紀錄。所有董事均可查閱本公司董事會及各委員會的會議紀錄。

根據現行的董事會慣例，任何涉及主要股東或董事具利益衝突的重大交易將由董事會於正式召開的董事會會議上考慮及處理。本公司的公司細則亦訂有條文，規定在任何會議上議決批准董事或其任何緊密聯繫人擁有重大利益的交易時，有關董事必須放棄投票及不得計入會議的法定人數內。

獲取資料

董事均可適時全面查閱一切相關資料及獲取公司秘書的意見及服務，以確保董事會程序及所有適用規則及規例均已獲遵行。

管理層有責任適時向董事會及其委員會提供充足可靠的完整資料，令彼等得以作出知情決定。本公司已建立董事線上平台，以便董事會成員在網上獲取所需資料，包括董事會及其委員會會議的一切文件及會議紀錄以及管理層每月就集團財務狀況提供的更新資料。各董事均有自行接觸管理層的獨立途徑。

董事承擔

預期各董事對集團事務投放充分時間及關注。董事會透過提名委員會每年檢討董事履行其職責所需付出的時間。所有董事已向本公司披露其於公眾上市公司及其他組織擔任職位的數目及性質以及其他重大承擔，並披露該等公眾上市公司及其他組織的名稱及顯示其擔任有關職務所涉及的時間。各董事亦須每半年向本公司作出資料確認，並於任何相關資料出現變動時適時知會公司秘書。

各董事於2023年本公司所舉行的董事會及董事委員會會議以及股東週年大會的個人出席紀錄如下：

董事姓名	出席／有權出席會議次數						
	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	財務委員會會議	執行委員會會議	股東週年大會
羅康瑞先生	4/4	不適用	2/2	1/1	不適用	4/12	1/1
李進港先生	4/4	不適用(附註)	不適用	不適用	4/4	12/12	1/1
羅寶瑜女士	4/4	不適用	2/2	1/1	不適用	不適用	1/1
陳偉根先生(於2023年9月1日獲委任)	1/1	不適用	不適用	不適用	1/1	不適用	0/0
李凱倫女士(於2023年8月28日離任)	2/2	2/2	1/1	1/1	2/2	不適用	1/1
陳棋昌先生	4/4	4/4	2/2	1/1	4/4	不適用	1/1
夏達臣先生(於2023年9月25日辭任)	3/3	3/3	1/1	1/1	3/3	不適用	1/1
劉炳章先生(於2023年6月1日獲委任)	2/2	2/2	1/1	0/0	2/2	不適用	0/0
王克活先生(於2023年9月25日獲委任)	1/1	1/1	1/1	0/0	1/1	不適用	0/0

附註：本公司行政總裁李進港先生應邀出席審核委員會於2023年舉行的所有會議。

就任須知、培訓及持續專業發展

於委任時董事獲提供全面的就任須知，以確保彼等適當了解集團的運作及管治政策以及彼等的責任和義務。每名新董事會收到一套就任資料文件，當中載有有關集團業務及組織架構、其主要政策及程序、董事職責的指引和相關法例及監管規定的資料。新董事亦獲高級行政人員提供簡報，並附設參觀特定營運場地，讓其更充分了解集團的營運及政策。

為協助董事緊貼法律及監管發展以及集團當前面對的趨勢及議題，本公司持續向董事不時提供適用的規例變更資訊，並適時向彼等推薦／籌辦研討會及內部簡報會。董事於適當時亦獲安排實地視察集團的項目。

於2023年，除出席管理層簡報會及審閱有關集團業務及策略的文件外，董事亦參與了以下由本公司安排的培訓活動：

董事姓名	閱覽材料		參加研討會		
	監管資訊更新／企業管治／董事職責	財務報告及相關內部監控事宜	建築勞動市場	環境、社會及管治／經濟	財務報告及會計準則更新
羅康瑞先生	✓	✓	✓		
李進港先生	✓	✓	✓	✓	✓
羅寶瑜女士	✓	✓	✓		
陳偉根先生(於2023年9月1日獲委任)	✓				
李凱倫女士(於2023年8月28日離任)	✓	✓			
陳棋昌先生	✓	✓	✓	✓	✓
夏達臣先生(於2023年9月25日辭任)	✓	✓	✓		
劉炳章先生(於2023年6月1日獲委任)	✓	✓	✓		✓
王克活先生(於2023年9月25日獲委任)	✓			✓	✓

董事知悉持續專業發展的需要，以更新彼等履行職務所需的技能及知識，而本公司在適當及需要時會提供支援。所有董事每年均須向本公司提供其培訓紀錄。

董事會亦認同高級管理層持續專業發展的重要性，讓彼等能繼續為本公司作出貢獻。為令彼等了解最新市場發展和適用規例以履行其職責，本公司就高級管理層的持續專業發展設有計劃。董事會對該計劃進行年度檢討以確保其有效性，且所有高級管理層的成員每年均須向本公司提供其培訓紀錄。

董事保險

本公司已就董事履行其責任為彼等作出適當保險安排。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的上市發行人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2023年全年一直遵守標準守則所載的規定準則。

本公司亦已就可能擁有關於本公司或其證券的未公開內幕消息的相關僱員進行本公司證券買賣設立書面指引，該指引並不比標準守則寬鬆。

對財務報表的責任

董事會負責就年度及中期報告、內幕消息的公佈以及根據上市規則及其他監管規定而作出的其他披露提交平衡、清晰及易於理解的評估。董事知悉彼等對編製本公司各財政期間的財務報表的責任。

以下說明應與獨立外聘核數師報告一併閱讀，旨在讓股東分辨董事與外聘核數師各自就財務報表所承擔責任的區別。

年報及財務報表

董事負責編製可真實而公平地反映集團於財政年度終結時的財務狀況及財政年度的溢利或虧損的財務報表。董事已按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製財務報表。

會計政策

董事認為本公司於編製財務報表時已採用合適的會計政策、貫徹應用和依據合理而審慎的判斷及估計，並且已遵從所有適用的會計準則。

會計紀錄

董事負責保存妥善的會計紀錄，可隨時合理準確地披露集團的財務狀況，並讓董事可確保財務報表符合香港公司條例及上市規則的規定。

保障資產

董事會負責保障本公司的資產，並負責採取合理步驟，以防止及查察欺詐行為及其他違規事項。

持續經營

經作出適當查詢及檢查可能會令本公司面對重大財務風險的主要範疇後，除本年報所反映的情況外，董事會信納並無存在主要及重大風險。因此，董事會有理由預期本公司具備充裕資源在可見將來繼續經營現有業務。基於這理由，董事會於編製財務報表時繼續採取持續經營基準。

外聘核數師酬金

本公司就委任外聘核數師進行非核數服務設有政策，確保本公司外聘核數師的獨立性及客觀性不會因其向集團或任何直接或間接控制集團的實體提供任何非核數服務而受損。

於截至2023年12月31日止年度，就核數服務及非核數服務已付／應付本公司的外聘核數師德勤 • 關黃陳方會計師行的酬金分別約為港幣460萬元及港幣151萬元。外聘核數師所提供的非核數服務酬金載列如下：

非核數服務	酬金 (港幣千元)
審閱截至2023年6月30日止六個月的本公司中期報告	1,300
就截至2023年12月31日止年度的本公司持續關連交易作出報告	60
就截至2023年12月31日止年度的本公司初步業績公佈進行協定程序	55
就截至2023年8月31日止年度的瑞安公積金及退休金計劃進行協定程序	46
為本公司附屬公司德基設計工程(澳門)有限公司作稅務申報	48

風險管理及內部監控系統

董事會已檢討集團截至2023年12月31日止年度的風險管理及內部監控系統，包括財務、營運與合規監控，並經考慮審核委員會、行政管理層、外聘及內部核數師所進行的工作後評估該等系統的有效性。董事會信納該等系統能有效及充分地達成其目的。

董事會整體負責維持集團健全的風險管理及內部監控系統並檢討其成效。董事會已授權管理層實施及監控該等系統。

審核委員會已獲董事會授權對集團的風險管理及內部監控系統進行檢討，檢討範圍涵蓋財務、營運與合規監控。集團已制訂風險管理系統，確保定期識別、評估及管理其面對的風險，亦已訂立程序，藉以(其中包括)保障資產不會在未經許可下被使用或處置、控制資本支出、妥善存置會計紀錄及確保用於營商及刊載的財務資料準確可靠。集團各級管理層持續維持及監察風險管理及內部監控系統。

內部審核

由本公司審計及風險評估部(「審計及風險評估部」)進行的內部審核職能完全獨立於集團日常營運，主管該部門的高級行政人員在審核過程中可不受限制地查察集團的資產、紀錄及人員，並直接向審核委員會匯報，且按審核委員會指示，向行政總裁簡報所有內部審核工作的結果。行政總裁經審核委員會批准可指示主管審計及風險評估部的高級行政人員進行緊急或敏感性質的內部審核活動，所有其他董事均獲知會有關工作的結果。倘認

為恰當並經審核委員會批准，該部門可外判部份審閱工作，以取得專家協助或紓緩特定期間內過多的工作量。

主管審計及風險評估部的高級行政人員出席審核委員會的所有會議，以闡釋內部審核結果並回應成員的提問。審核委員會於2023年舉行了四次會議，經審議的主要範疇的詳情載於本年報內審核委員會報告中。審核委員會定期審閱按風險訂立的審核計劃及進度以及審計及風險評估部工作的主要表現指標，並考慮其對集團最近特定風險評估的意見。

風險管理及內部監控

集團的業務廣泛，各分部經理負責彼等部門的發展，在處理營運事務上高度自主。在該情況下，本公司必須設立一套設計完善的風險管理及內部監控系統，以協助集團達成長遠目標。集團的系統及政策乃為減低內部監控風險及管理業務風險、保障集團的資產免受虧損或減值、準確匯報集團的表現及財務狀況，以及確保符合有關法例、法規及規例而設計，當中包括考慮社會、環境及操守事宜。董事會每年檢討該等系統，以確保其成效，而該等系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，其只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

本公司已制訂一套風險管理政策，以確保定期識別、評估及管理集團所面對的風險，行政總裁(作為風險總監)帶領所有業務及職能單位有效執行該風險管理政策。風險評估及優先排序乃年度計劃程序的一部份，各業務／職能單位制定其策略目標，識別特定風險及評估其風險管理行動及內部監控措施的成效，以助確保已獲執行或將予執行的監控能應對其面對的風險。集團的風險管理及內部監控系統的充分性及成效須獲管理層作出書面確認並由審計及風險評估部進行獨立評估，所得結果呈交審核委員會及董事會。管理層人員亦獲安排足夠的內部及外部培訓，以確保風險管理系統獲適當理解並予以執行。於2023年，審計及風險評估部透過(其中包括)列席管理委員會一節討論會作觀察、查閱與風險相關的文件以及參考按全美反舞弊性財務報告委員會發起組織的最新框架而編製的內部監控自評問卷，對集團的風險管理及內部監控系統的充分性及成效進行分析及獨立評估。有關集團風險管理框架及程序的進一步詳情載於本年報內風險管理報告中。

就審核委員會於檢討風險管理及內部監控程序的應用情況所出現的任何重大事宜(包括發現任何重大監控弱點)，委員會會向董事會匯報。管理層須於協定時限內解決彼等及核數師發現的弱點，並須向審核委員會匯報有關情況，以供考慮該等已解決及未解決的弱點對集團的影響程度。

商業道德及舉報政策

集團深信公平、誠實、廉潔是其重要商業資產。為使集團不會因欺詐、不忠或貪污事件而受損，所有僱員必須遵守本公司商業道德政策宣言所載的專業及商業道德操守，並按照集團的商業道德行為守則行事。為確保僱員充分理解商業道德政策及行為守則，所有新僱員於入職時均須參加人力資源部安排的商業道德研討會。此外，僱員亦定期獲提供誠信及道德培訓，讓彼等了解最新的最佳常規。

集團已設有舉報政策，供僱員在其合理及真誠相信工作場所出現欺詐、舞弊及違反集團的商業道德行為守則時遵循以作出舉報。集團鼓勵其供應商、客戶及業務夥伴使用此渠道就彼等遇到的不當行為直接提出關注。審核委員會主席將委派專員(通常為負責內部審核職能的高級行政人員)處理有關報告。集團亦會盡力確保所有資料來源及作出舉報人士的身份保密。該政策的進一步詳情可於本公司的網站查閱。

股東及投資者關係

董事會相當重視與股東的溝通，並認為企業資訊透明度及適時作出披露以助股東及投資者作出最知情的投資決定尤關重要。為確保有效地與股東保持對話，董事會已於2012年採納股東通訊政策，亦會每年檢討該政策以確保其成效。更新的政策可於本公司的網站查閱。

本公司透過多個正式渠道適時向股東發放有關集團的資訊，包括根據上市規則刊發中期及年度報告、公佈及通函。該等刊發文件以及最新的企業資訊和消息可於本公司的網站查閱。此外，本公司歡迎股東(透過下一節所述渠道)提出資料請求／查詢，並將適當地儘快回覆。

本公司的股東週年大會及其他股東大會為董事會提供直接與股東溝通的寶貴平台。股東大會由董事會主席(或如彼未克出席，則由行政總裁)主持，以回答股東任何提問。此外，各董事委員會的主席或(如彼等缺席)相關委員會的其他成員以及本公司的外聘核數師或相關專業顧問均會出席大會以回答提問。於股東大會結束後經常安排公開交流環節，為股東提供面對面的機會表達意見及讓本公司向股東徵求意見。

本公司亦積極與機構股東保持對話。主席及行政總裁緊密參與促進投資者關係的事宜。與財務分析員及投資者舉行的會議及簡報會由行政總裁進行。

經考慮現有的多種溝通及參與渠道後，董事會信納股東通訊政策已妥善實施及行之有效。

本公司已制定系統以保障及適當披露未公開的資料。就此，董事會已於2012年採納公司披露政策，當中載列本公司決定及發佈內幕消息的方式以及消息須予以保密的情況。按法規的任何變更及本公司的需要，董事會不時檢討該政策。各董事嚴格遵守有關其資料保密責任的法定要求。

股東權利

根據百慕達1981年公司法(經修訂)(「百慕達公司法」)及本公司的公司細則(經修訂)(「公司細則」),持有本公司繳足股本(附有於本公司股東大會投票的權利)不少於十分之一的股東有權發出書面請求,以召開股東特別大會。該請求書必須訂明召開大會的目的,並由請求人士(清晰列明其姓名及於本公司的持股量以供核實)簽署及送達本公司於香港的總辦事處(註明公司秘書收啟)。倘董事會未能於有關請求書呈遞日期起計21天內召開大會,則請求人士或當中佔彼等總投票權過半數的任何人士可自行召開實體會議,惟據此召開的大會不得於上述日期起計三個月屆滿後舉行,而有關大會須盡可能按該等由董事根據百慕達公司法及公司細則的條文召開大會的相同方式召開。請求人士召開大會所產生的所有合理費用須由本公司向請求人士償付。

根據百慕達公司法第79條,任何持有有權在本公司股東大會上投票且佔所有股東的總投票權不少於二十分之一投票權的股東或人數不少於100名的股東可提交書面請求,於股東大會上動議決議案。該請求書必須就任何相關動議所提述的事項或將於該大會上處理的事務隨附一份不超過1,000字的聲明,請求書亦須由全部請求人士(清晰列明其姓名及於本公司的持股量以供核實)簽署,並於股東大會舉行前不少於六星期(倘屬須發出決議案通知的請求)或股東大會舉行前不少於一星期(倘屬任何其他請求)送達本公司於香港的總辦事處(註明公司秘書收啟)。至於就推選某名人士為本公司董事而提呈的建議,有關程序載於本公司網站上一份題為「股東提名人士參選董事的程序」的文件內。

股東及投資界可隨時要求索取本公司的資料,惟以該等可予公開的資料為限。該要求須以書面形式發出,並送達本公司於香港的總辦事處(註明本公司企業傳訊部主管收啟),或以電郵發送至socamcc@shuion.com.hk。股東應直接向本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳標準有限公司查詢其個別的持股資料。股東如欲向董事會提出查詢,亦可致函公司秘書,函件須寄往本公司的總辦事處。

章程文件

於本公司在2023年5月31日舉行的股東週年大會上,本公司的公司細則獲股東批准修訂,主要目的為容許本公司以電子或混合會議形式召開及舉行股東大會、符合載於經修訂上市規則的核心股東保障標準、反映百慕達適用法例的現行規定,並作出其他內務修訂。本公司組織章程大綱及公司細則的最新版本可於本公司及聯交所的網站查閱。

提升企業管治水平

提升企業管治水平旨在提倡及建立具道德且健康的企業文化,而並非只為應用及遵守企業管治守則。憑藉過往經驗以及隨著法規的變更及發展,我們將不斷檢討並於適當時改善我們現行的管治常規。

代表董事會
主席
羅康瑞

香港,2024年3月27日

審核委員會報告

審核委員會於本報告日期的成員如下:

陳棋昌先生 *(主席)*
劉炳章先生
王克活先生

審核委員會的組成於2023年間有所變動:

6月1日	–	劉炳章先生獲委任為成員
8月28日	–	李凱倫女士於服務合約屆滿後離任董事會並停任成員
9月25日	–	夏達臣先生於辭任董事會後停任成員
9月25日	–	王克活先生獲委任為成員

於組成變動後,所有委員會成員仍為本公司的獨立非執行董事,而主席具備香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則所規定的相關財務管理專長。審核委員會概無成員為本公司現任外聘核數師的前合夥人。所有成員均具備審閱財務報表及處理公眾上市公司重大監控與財務事宜的適當技能及經驗。

角色與職責

根據其職權範圍,審核委員會的主要責任包括審閱集團的綜合財務報表及檢討其風險管理及內部監控系統的成效。審核委員會亦監管外聘核數師的委聘,並審閱其獨立性及審核程序的有效性。董事會預期委員會成員於處理委員會事務時均能作出獨立判斷。審核委員會的職權範圍可於本公司及聯交所的網站查閱。

工作概要

審核委員會於2023年曾舉行四次會議,各成員出席會議的紀錄載列於本年報內企業管治報告中。

於2023年,審核委員會:

- 與管理層及外聘核數師審閱並討論集團截至2022年12月31日止年度的經審核綜合財務報表(包括管理層根據集團的會計政策所作出的重大估計及判斷)以及相關的全年業績公佈,並在審慎考慮該等由負責會計及財務報告、法規及內部審核職能的人員所提出的事項後建議董事會批准;
- 審閱載於本公司2022年年報內的企業管治報告、審核委員會報告、風險管理報告以及環境、社會及管治報告的披露事項,並建議董事會批准;
- 與管理層及外聘核數師審閱並討論集團截至2023年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表(包括管理層根據集團的會計政策所作出的重大估計及判斷)以及相關的中期業績公佈,並建議董事會批准;
- 審閱並考慮外聘核數師就審核集團截至2022年12月31日止年度綜合財務報表及審閱集團截至2023年6月30日止六個月簡明綜合財務報表所產生的事項而提交的報告及致管理層的函件;
- 審核並考慮本公司審計及風險評估部(「審計及風險評估部」,其負責內部審核職能)就集團若干香港建築項目及中國內地房地產項目的商業風險及營運及/或財務監控所提交的報告;
- 審閱並考慮審計及風險評估部就集團的裝修及物業管理業務的營運及/或財務監控所提交的報告;
- 審閱並考慮審計及風險評估部就管理層於檢討集團內部監控系統時於自我評估問卷中對特定監控點檢測所作的回應而提交的報告;

- 審閱本公司可持續發展督導委員會就實施集團可持續發展策略計劃所提交的報告；
- 考慮及批准本公司委任外聘核數師提供非核數服務的政策的建議修訂；
- 審批本公司風險管理政策的建議修訂，並建議董事會批准；
- 對本公司舉報政策進行年度檢討；
- 審閱審計及風險評估部每季度提交的集團最新風險情況；
- 審閱審計及風險評估部就關連交易(包括本公司關連交易政策的遵守)所提交的季度報告；
- 每季度審閱並考慮集團就呆賬作出的撥備是否足夠；
- 審議外聘核數師就審閱集團截至2023年6月30日止六個月簡明綜合財務報表及審核集團截至2023年12月31日止年度綜合財務報表而提出的工作範圍及費用建議；
- 每季度審閱審計及風險評估部的主要表現指標、工作進度及資源規劃，以及其年度及三年工作計劃；及
- 對集團風險管理及內部監控系統的成效進行年末檢討，檢討範圍涵蓋(其中包括)與環境、社會及管治和貪污相關的重大風險，以及所有重大財務、營運及合規監控，並包括檢視集團在會計、財務匯報及內部審核職能以及與集團環境、社會及管治表現和匯報相關的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及培訓計劃及預算。

委員會成員亦擔任本公司舉報政策下的聯絡人。於2023年，委員會並無透過該渠道接獲投訴。

委員會每年根據審計及風險評估部的工作、各業務和職能部門主管所識別及評估的風險，以及對外聘核數師所提出事項的評估，檢討集團的風險管理及內部監控系統。作為委員會檢討此等系統的一環，委員會審查集團的相關架構及政策，以辨識、評估並採取適當行動來控制各項運作中不同種類的風險，倘發現任何重大監控失誤或缺點，而這或會對集團財務表現或狀況造成不可預見的後果，則會加以處理。

此外，在主管審計及風險評估部的高級行政人員及外聘核數師的協助下，委員會定期檢閱香港財務報告準則的變更，評估該等變更是否適用於集團所採納的會計政策，並在適用時評估集團是否有效應用該等準則。

委員會向管理層及董事會提出的所有建議均已獲接納並加以實行。

於財政年度終結後，委員會連同外聘核數師已審閱集團截至2023年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，包括集團採用的會計原則及實務，並建議董事會批准。

委員會對外聘核數師的工作、其獨立性及客觀性均感滿意。因此，委員會建議股東於本公司即將舉行的股東週年大會上批准續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司2024年度的外聘核數師。

審核委員會主席
陳棋昌

香港，2024年3月27日

薪酬委員會報告

薪酬委員會於本報告日期的成員如下：

劉炳章先生*(主席)*
羅康瑞先生
羅寶瑜女士
陳棋昌先生
王克活先生

薪酬委員會的組成於2023年間有所變動：

6月1日	–	劉炳章先生獲委任為成員
8月28日	–	李凱倫女士於服務合約屆滿後離任董事會並停任成員及主席
8月28日	–	劉炳章先生獲委任為主席
9月25日	–	夏達臣先生於辭任董事會後停任成員
9月25日	–	王克活先生獲委任為成員

除羅康瑞先生(本公司執行董事及主席)及羅寶瑜女士(非執行董事)外，委員會於組成變動後的成員仍為本公司的獨立非執行董事。

角色與職責

薪酬委員會具有特定職權範圍，可於本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的網站查閱。

薪酬委員會的工作包括：

- 就所有董事及高級管理人員的薪酬政策及結構，以及就設立正規且具透明度的程序以制訂薪酬政策，向董事會提供建議；
- 獲授權負責釐定個別執行董事的薪酬待遇，包括非現金福利、退休金權利與賠償金額(包括就其喪失或終止職務或委任而須支付的任何賠償)，考慮因素包括同類公司支付的薪金、董事須付出的時間及職責、集團內其他職位的僱用條件及按表現釐定薪酬的可取性；
- 因應董事會不時訂立的企業方針及目標，檢討及批准按表現而釐定的執行董事薪酬；
- 檢討及批准向執行董事就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若未能與合約條款一致，有關賠償亦屬公平，不致過多；及
- 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；若未能與合約條款一致，有關賠償亦屬合理適當。

按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。

薪酬政策

本公司執行董事的薪酬由薪酬委員會經考慮集團的營運業績、個別職務及表現以及市場數據後釐定，而非執行董事(包括獨立非執行董事)的薪酬則根據本公司主席在考慮彼等對董事會的貢獻及董事袍金的市場水平後所作出的建議，由董事會釐定。概無個別董事參與釐定其本身薪酬的決定。

本公司的薪酬政策乃按僱員的表現、資歷及其展現的能力而釐定僱員的薪酬獎賞。本公司透過制訂薪酬政策，旨在招攬、鼓勵及挽留有能力的優秀人才，並確保薪酬水平與企業方針、目標及表現一致。

薪酬委員會制訂並維持下列的執行董事薪酬政策：

- 薪酬的短期與長期要素的平衡至為重要並需要保留；
- 薪金水平將繼續與於聯交所上市而規模或性質相似的公司的薪金水平比較以作定期檢討；及
- 著重企業表現，對個別執行董事的職責加以考慮，於適當時就彼等達致長遠目標向其支付花紅以及批授購股權或其他獎勵作為獎賞。

薪酬結構

執行董事(如適用)及高級管理人員的薪酬包括薪金及福利、表現花紅、退休金計劃供款及長遠獎勵如股權參與等。就釐定有關執行董事的合適薪酬而言，薪酬委員會在本公司所委聘的外聘顧問的協助下，不時審視及留意香港、中國內地及世界其他地區的行政人員的薪酬趨勢。

執行董事李進港先生兼任行政總裁，為集團的表現負責。經薪酬委員會批准，李進港先生的薪酬組合中的薪金及花紅部份一般應佔其現金薪酬總額的比例如下：

現金薪酬部份	比例
薪金及其他福利	一半
達致目標的花紅 (100%按企業表現而釐定)	一半

為肯定李進港先生的貢獻，花紅要素在適當時可按所作出的表現提高至正常給予的金額的兩倍。薪酬委員會每年評估該等按平衡計分卡框架為李進港先生預設的企業表現目標的達標情況，並據此釐定彼的年度花紅。

本公司董事及高級管理人員薪酬的進一步詳情載於下文各節。

董事的薪酬

本公司於截至2023年12月31日止年度向董事支付的薪酬詳情如下：

	董事袍金 (附註1) 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	截至 2023年 12月31日 止年度總額 港幣千元
執行董事				
羅康瑞先生	10	–	–	10
李進港先生	10	5,847 (附註2)	266	6,123
非執行董事				
羅寶瑜女士	315	–	–	315
陳偉根先生(於2023年9月1日獲委任)	105	–	–	105
獨立非執行董事				
李凱倫女士(於2023年8月28日離任)	361	–	–	361
陳棋昌先生	595	–	–	595
夏達臣先生(於2023年9月25日辭任)	381	–	–	381
劉炳章先生(於2023年6月1日獲委任)	314	–	–	314
王克活先生(於2023年9月25日獲委任)	139	–	–	139
總額	2,230	5,847	266	8,343

附註：

1. 根據董事會批准截至2023年12月31日止年度的袍金表，各執行董事可獲年度袍金港幣10,000元，而每名非執行董事或獨立非執行董事則可獲年度袍金港幣250,000元。此外，非執行董事或獨立非執行董事亦就擔任下列董事委員會主席或成員收取年度袍金，詳情載列如下：

董事委員會	每年袍金 港幣
審核委員會主席	150,000
審核委員會成員	75,000
薪酬委員會主席	65,000
薪酬委員會成員	35,000
提名委員會成員	30,000
財務委員會成員	65,000
投資委員會成員	65,000

2. 該金額為李進港先生受僱為執行董事兼行政總裁於截至2023年12月31日止年度的薪金及其他福利。

高級管理人員的薪酬

於截至2023年12月31日止年度內，向高級管理人員支付的薪酬介乎以下範圍：

	人員*數目
港幣2,000,001元－港幣3,000,000元	4
港幣5,000,001元－港幣6,000,000元	1
港幣6,000,001元－港幣7,000,000元	1

* 指其履歷詳情載於本年報內的高級管理人員

服務合約

本公司各董事所訂立的服務合約概無載有超過12個月的通知期。

工作概要

薪酬委員會於2023年曾舉行兩次會議。各成員出席會議的紀錄載列於本年報內企業管治報告中。

於2023年，薪酬委員會：

- 鑒於集團截至2022年12月31日止年度錄得財務虧損，根據本公司的行政人員目標花紅計劃，議決不向執行董事兼行政總裁李進港先生發放花紅；
- 審批載於本公司2022年年報內的薪酬委員會報告，並建議董事會批准；
- 考慮並批准根據平衡計分卡框架為執行董事兼行政總裁設定的2023年關鍵表現指標；及
- 考慮並批准執行董事兼行政總裁2024年度不加薪的建議，貫徹本公司副總經理或以上職級員工的凍薪決定，並整體檢討集團2024年度的薪金調整指引。

薪酬委員會主席
劉炳章

香港，2024年3月27日

提名委員會報告

提名委員會於本報告日期的成員如下：

羅康瑞先生*(主席)*
羅寶瑜女士
陳棋昌先生
劉炳章先生
王克活先生

提名委員會的組成於2023年間有所變動：

6月1日	–	劉炳章先生獲委任為成員
8月28日	–	李凱倫女士於服務合約屆滿後離任董事會並停任成員
9月25日	–	夏達臣先生於辭任董事會後停任成員
9月25日	–	王克活先生獲委任為成員

除羅康瑞先生(本公司執行董事及主席)及羅寶瑜女士(非執行董事)外，委員會於組成變動後的成員仍為本公司的獨立非執行董事。

角色與職責

根據其職權範圍，提名委員會獲董事會授權履行以下主要職責：

- 至少每年對董事會的架構、規模及組成進行檢討，以確保其具備均衡且切合集團業務所需的適當技能、經驗及多元化觀點；
- 根據提名政策就獲提名委任或重新委任為董事的候選人及就董事繼任計劃向董事會提供建議；
- 就董事委員會的成員向董事會提供建議；
- 評估獨立非執行董事的獨立性；
- 每年檢討董事所需要付出的時間；及
- 檢討董事會成員多元化政策及監察其執行。

提名委員會的職權範圍可於本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的網站查閱。

董事會成員多元化政策

本公司明白並深信多元化的董事會對提高其表現素質裨益良多。於2013年，董事會在提名委員會的建議下採納董事會成員多元化政策，旨在促進董事會成員多元化。

所有董事會成員的委任均以用人唯才為原則，在考慮候選人時亦充分顧及董事會成員多元化的裨益，按董事會成員多元化政策載列的客觀準則(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期)作出甄選，最終將按候選人的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。

於2024年3月的會議上，提名委員會對董事會成員多元化政策的實施進行年度檢討，對董事會的組成按該政策的多元化客觀準則作評估。現時董事會組成的分析載列於本年報內企業管治報告中。委員會認為，根據集團的業務需要，董事會現時各成員的技能、經驗及多元化背景配合得宜，令董事會發揮成效及提升效率。對於日後董事會成員的委任，委員會認為，視乎集團當時的業務策略的需要，應高度重視候選人的專業經驗、技能、知識及教育背景此等重要元素，雖然亦應顧及性別、種族及年齡等準則可為董事會帶來多元化觀點，但就該等準則設定特定要求並非恰當。本公司現時七名董事會成員中有一名女性董事。儘管董事會成員的性別多元化被視為滿意，日後若有合適人選，董事會將繼續尋求機會提高女性成員的比例，進一步促進性別多元化。

截至2023年12月31日，集團員工的性別比例為62.5%男性(包括高級管理人員)／37.5%女性。建築業務為集團的核心業務，普遍印象為男性主導的行業，要求具備充沛體力及適應戶外工作的能耐。此外，建造業正

面臨勞工短缺問題，業界需多加推動其形象以吸引新入職人士(不論男性或女性)。有見及此，集團不宜就員工性別多元化設定任何特定目標。儘管如此，集團致力為合適的人選及員工(不論彼等性別)提供平等的就業、學習與發展及職業晉升機會。

提名政策

於2018年，董事會在提名委員會的建議下正式採納提名政策，以訂明董事候選人的提名程序以及甄選及推薦準則。

根據提名政策，提名董事的有關程序及流程概述如下：

1. 提名委員會須邀請董事會成員提名人選(如有)供其考慮。委員會亦可提名未獲董事會成員提名的人選。委員會在認為有需要時，可委聘外界招募代理協助物色及甄選適當人選。

2. 就委任董事會成員而言，提名委員會須推薦人選供董事會考慮及批准。如要推薦候選人在股東大會上重選為董事，委員會須向董事會提名供其考慮以向本公司股東作出推薦。

3. 本公司股東亦可根據在本公司網站上登載的程序，提名候選人在股東大會上參選董事。

提名委員會在評估建議候選人是否適合時將參考以下因素：

- 信譽
- 因應企業策略於集團相關業務的資格、技能及經驗
- 可投入的時間及代表相關界別的利益
- 董事會各方面的多元化，包括但不限於董事會成員多元化政策所載列的客觀準則

如提名候選人供委任或重新委任為獨立非執行董事，則除將適當考慮上述甄選準則外，提名委員會亦會參考聯交所證券上市規則所載的獨立性準則評估候選人的獨立性。若獨立非執行董事已連續在任超過九年，則在審視該董事的獨立性時會多加留意，以釐定其是否符合資格獲董事會提名在股東大會上重選。

工作概要

提名委員會於2023年曾舉行一次會議，並通過五項書面決議案。各成員出席會議的紀錄載列於本年報內企業管治報告中。

於2023年，提名委員會：

- 檢討董事會的架構、規模及組成以及董事會成員多元化政策的實施；
- 審視獨立非執行董事的獨立性；
- 檢討董事履行職責所需付出的時間；
- 審批載於2022年年報內的提名委員會報告，並建議董事會批准；
- 考慮兩名退任董事的提名，以供董事會推薦股東在本公司的2023年股東週年大會上重選彼等為董事；
- 考慮委任一名非執行董事及兩名獨立非執行董事的建議，並建議董事會批准；
- 考慮委任新董事為董事會委員會成員的建議，並建議董事會批准；及
- 考慮重續一名獨立非執行董事服務合約的建議，並建議董事會批准。

提名委員會主席
羅康瑞

香港，2024年3月27日

風險管理報告

董事會致力實施風險管理，作為良好企業管治不可缺少的一部份，而良好的企業管治常規對推動集團的可持續發展是非常重要。

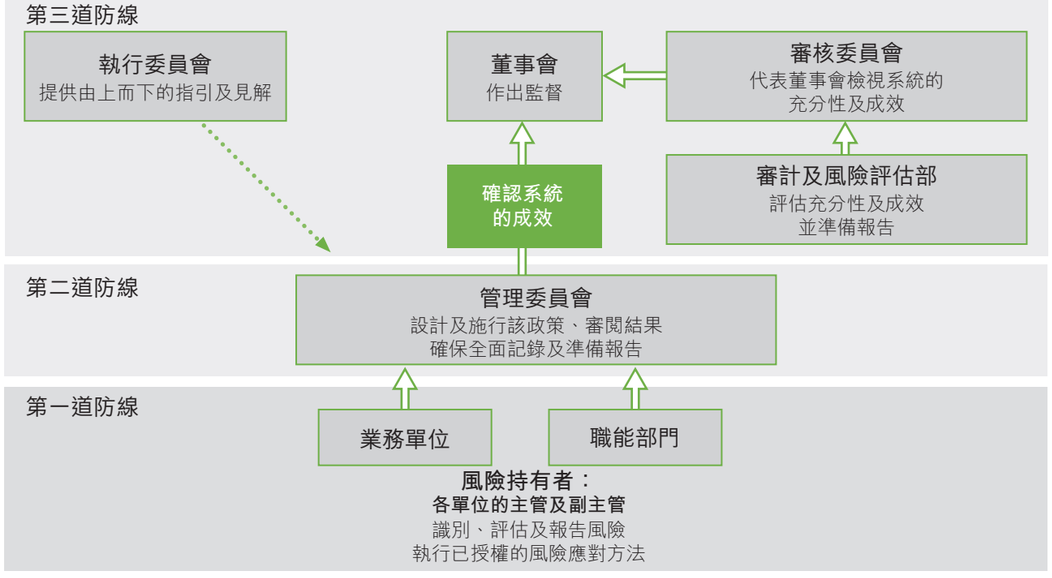
自2007年起，在香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的企業管治守則(「企業管治守則」)修訂以要求董事須檢討內部監控(包括風險管理職能)後，本公司已實施風險管理政策(「該政策」)。因應本公司的管理架構的變動、市場慣例的發展與新頒佈的ISO標準以及全美反舞弊性財務報告委員會發起組織(「COSO」)架構，該政策自實施以來經過數次修訂。

自2016年1月1日起，上市規則所載企業管治守則就風險管理及內部監控系統的條文作出修訂，集團慣例亦隨著進一步改進。據經修訂企業管治守則所訂明，內部審核職能一般為對風險管理及內部監控系統的充分性及成效作出分析及獨立評估。於2017年，專責本公司內部審核職能的審計及風險評估部(「審計及風險評估部」)就多間著名上市集團的慣例以及COSO新頒佈的企業風險管理 — 整合戰略與績效的概念作出分析，並建議本公司改良該政策。

基於上述各項，加上考慮到集團的情況，管理層建議對該政策作出多項重要修訂，經審核委員會審閱及董事會批准後，於2017年12月生效。經審核委員會建議及董事會批准，該政策於2019年及2023年獲進一步優化，更清晰界定其中所載的風險胃納聲明，並為風險管理目的將樓宇保養及小型工程的營運列作獨立業務單位。

風險管治架構

下圖說明本公司的風險管治架構：



圖例：⇨
有關風險管理系統的問責關係

管理委員會負責設計和施行有效的風險管理系統及管理風險，以達成業務目標和匹配風險胃納。其應察覺集團所應承擔的風險以及須避免或須上報以作進一步考慮和反饋的風險。作為委員會其中一員，行政總裁帶領所有業務單位和職能部門實施該政策，並遵循香港、中國內地以及集團其他經營所在地的相關法例、法規和趨勢，同時尋求執行委員會的指引及見解。

在審計及風險評估部的協助下，審核委員會參考國際內部審計師協會建議的方式，每年檢視風險管理系統的成效(涵蓋所有重大風險，當中包括與環境、社會及管治有關的風險)，並且在本公司年報內向股東匯報。審計及風險評估部的主管有權查閱所有風險紀錄，以對風險管理系統的充分性和成效進行獨立評估，並每季度向審核委員會提交集團的最新風險情況以供監察。

風險管理政策的特點

為了能夠作為日常運作及決策的一部份以管理風險，該政策列出了所有業務單位和職能部門在設立及執行風險管理系統時所應達到的要求。

風險定義為任何會影響集團達成其策略和業務目標的事件所發生的可能性，而其可：

- 導致集團產生經濟損失，如成本增加或收入減少；或
- 導致集團聲譽受到損害；或
- 在其他方面阻礙集團達成其策略和目標。

風險管理是指集團創造、維護和實現價值時賴以管理風險的文化、能力和習慣(與策略和執行相結合)。風險可以被完全接受、適度控制、大幅降低或完全轉嫁給第三方。

業務單位是按集團的經營範圍分類，目前主要為建築系(包括新工程、樓宇保養及小型工程和裝修)及房地產部門，其可能隨着集團的業務發展而變動。職能部門則包括法務、公司秘書與合規、財務及會計、人力資源和企業傳訊。

風險管理流程

管理委員會負責根據該政策綜合引導風險管理流程，當中牽涉以下步驟：

- 風險識別 — 風險持有者採用由下而上及由上而下的方式，識別特定風險的性質。
- 風險評估 — 風險持有者預測和分析所有潛在的事項，即使發生機會極低亦一概審視，並按其影響與可能性的綜合效應分為五個等級(即非常低、低、中等、高、非常高)。
- 可容忍風險設定 — 管理委員會釐定可接受影響、其發生可能性以及能承受風險的最高水平。
- 風險應對方法 — 風險持有者對每項已識別的特定風險提出並執行最適當的應對方法，方式有四種(完全接受、適度控制、大幅降低、完全轉嫁)。風險應對方法受制於審計及風險評估部和審核委員會的質詢及檢測。
- 風險監察 — 風險評估的重大變動及其對策略和業務目標的影響必須立即提呈董事會。
- 風險報告 — 風險持有者每年提交政策合規清單，而管理委員會和審計及風險評估部每年準備報告，列明集團的風險管理措施、最新風險組合及獨立評估的結果。

風險識別及監察方式

集團採用由下而上以及由上而下的方式識別及監察風險。

由下而上方式：

透過定期會議上的討論，每月向管理委員會提呈有關現有和新出現風險的資料，並於適當情況下更新有關業務單位或職能部門的風險登記表及風險管理概要，以供行政總裁適時審閱。

管理委員會和審計及風險評估部通過仔細綜合及優先排序的流程，編製風險管理報告以供審核委員會及董事會每年審閱。

審計及風險評估部每季度於管理委員會有派員出席的審核委員會會議上匯報最新的風險評估。

由上而下方式：

審核委員會利用多方途徑識別風險，例如透過內外部審計工作以及了解持份者於環境、社會及管治方面關注的問題，得知相同行業市場參與者所面對的重大風險以及潛在監控弱點。

管理委員會負責設計和施行有效的風險管理系統及管理風險，以達成業務目標和匹配風險胃納，而執行委員會則於適當時提供指引及見解。

策略及業務目標設定流程中的風險管理

業務單位和職能部門須識別可能會影響集團達成業務目標的所有重大風險，並須按該政策載列的準則對所識別的風險進行評估，因應集團的預期表現，達致最優化的風險組合。

集團現時管理的主要風險包括：

風險及其水平較去年的變動		風險應對方法
建築分部		
香港特區政府改變房屋政策以及於公共設施新建及保養工程開支的政策，以致業務集中於主要客戶，工程量出現失衡情況	↔	接受並監察
裝修市場的競爭熾熱，於香港的工程量減少	↔	集中發展高端市場；加強管理技巧，以項目質素及良好業務關係贏取聲譽；致力令客戶稱心滿意，在質素上精益求精
收緊監管行動，尤其在工地安全方面	↑	提供足夠培訓計劃／課程，並採納新科技及人工智能應用，以大幅降低風險

風險及其水平較去年的變動		風險應對方法
建材價格及勞工工資出現劇變	↑	於招標過程中作審慎考慮；就建材價格及勞工工資的預期變動作出撥備，並就若干細分項目與具實力的供應商及分判商進行標前安排
建築工藝及建材使用出現違規情況	↔	嚴格推行經改良的實地品質保證系統
採購及分判系統缺乏成效	↔	嚴格執行招標程序及監控
具才幹及忠誠的員工是否足夠，而該等員工倘不獲大幅加薪或會離職	↔	繼續致力培訓；積極擴充招聘渠道；改善發展措施及計劃以提高員工投入度及參與度，以及加強員工忠誠度及歸屬感；定期監察薪酬水平的變動並採取積極措施檢討薪酬水平
具有實力的指定和自聘分判商正面對技術勞工短缺問題，或未能聘得此等分判商，並可能面對可靠供應商不足的情況	↔	持續物色表現良好的分判商及供應商並與其維持良好關係；仔細考慮勞工工資的預期變動；有效運用信貸期
合約條款的複雜性及可能出現合約申索	↔	仔細審視並就因標書的複雜條款及潛在合約申索而承受的風險作出準備
房地產分部		
內地多個主要城市商場供應過剩，加上切合生活模式的商場競爭加劇	↓	密切監察業務表現；調整租戶組合
零售業市場消費降級導致現有租戶業務不穩	**新增**	籌辦更多銷售及推廣活動以吸引新顧客及租戶
天津零售物業的拆售市場競爭激烈	↔	保持天津威尼都部份拆售物業作租賃用途
其他		
匯率(尤其是人民幣兑港幣的匯率)出現突如其來的波動	↓	於適當時採納外匯對沖合約；繼續密切留意人民幣匯率的變動
市場利率上調及集團銀行貸款的息差增加	↑	密切留意全球及本地貸款市場的走勢，於適當時訂立掉期或對沖安排或發行中期定息債券

風險及其水平較去年的變動		風險應對方法
於應對業務策略轉變時人手安排的成效	↔	就業務策略轉變對有關業務營運的人手安排進行特別檢討
失去有經驗、有能力的員工	↔	每月監控員工流失率，了解離職原因並採取跟進行動
集團要員的繼任計劃	↓	規劃及執行本公司及其附屬公司的管理層發展
因業務營運危機帶來的聲譽風險	↔	為管理層及營運員工舉辦工作坊

風險管理系統的檢視流程

透過檢視集團的策略計劃、業務計劃及政策，並與審核委員會及高級管理人員討論，審計及風險評估部的主管就評估集團的策略目標是否能夠支持及配合其使命、價值及風險胃納獲得一定見解。與管理層對話亦能進一步洞悉在業務單位層面上如何配合使命、目標及風險胃納。

審計及風險評估部定期查核集團所用以識別及應對風險的方法，並釐定哪些方法可予接受，尤其是該部主管會透過審閱由管理層、外聘核數師、客戶及其代理等人士所發出已完成的風險評估及相關報告，對該等擔任主要風險管理職位的人員須肩負的責任及風險相關流程進行評核。

此外，審計及風險評估部每季度會自行作出風險評估。除審閱集團的政策及會議紀錄外，與管理層及部份董事會成員進行討論一般可揭示集團的風險胃納。為掌握近期所面對的潛在風險及機遇，審計及風險評估部經常探討集團所參與行業的最新發展及趨勢以及管理層賴以監察、評估並應對相關風險及機遇的流程。對於未識別風險變動的獨立分析，連同改進風險管理流程及／或糾正監控缺失的建議，會上報審核委員會。

審計及風險評估部每年與業務單位和職能部門的主管詳細討論彼等風險評估及所選定的相關應對方法。該等以完全接受作為風險應對方法的事項須符合集團的風險胃納，否則須作進一步探究並上報董事會。至於管理層選擇採用風險控制或降低措施作為風險應對方法的事項，審計及風險評估部一般會透過諮詢以評核所採取相關行動的成效，並時而透過例行及非例行審計工作檢測監控及監察程序。

為評估相關風險資料是否適時取得並通報整個集團，審計及風險評估部與各級相關員工會面，以釐定集團的目標、重大風險及風險胃納是否於集團內獲清晰傳達並被了解。此外，審計及風險評估部透過經常閱覽執行委員會及管理委員會的會議紀錄以及於管理委員會每月會議上的觀察，評估管理層是否充分並適時上報及應對風險。

於2023年，審核委員會每季度詢問行政總裁及財務行政人員，以了解所識別的風險及管理層的應對方法，同時參考國際內部審計師協會建議的方式檢視了風險管理系統的成效，獲確定的結果已向董事會匯報。

董事會報告

董事會提呈截至2023年12月31日止年度的報告以及集團的經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司主要業務為投資控股。其主要附屬公司及合營企業主要從事的業務分別載於綜合財務報表附註38及39內。

業務審視

有關集團2023年業務的公平審視以及集團業務展望的論述載於本年報內主席報告以及管理層討論及分析內。集團面對的主要風險及不明朗因素的說明請參閱上述章節及本年報內的環境、社會及管治報告以及風險管理報告。此外，集團的財務風險管理目標及政策請參閱綜合財務報表附註35。據董事所知，自2023年12月31日財政年度終結後並無發生任何影響集團的重大事件。

於本年報內財務摘要及財務回顧中，就集團2023年表現以財務關鍵表現指標作出了分析。本年報內環境、社會及管治報告中亦載有關於集團環保政策(包括對集團有重大影響的相關法律及規例的遵守)以及集團與其主要持份者的關係的論述。

本報告內所提述本年報的其他章節或報告均構成本報告的一部份。

業績及分派

集團截至2023年12月31日止年度的業績載列於綜合損益表。

董事會不建議派發末期股息。

股息政策

本公司宣派股息須遵照適用的百慕達法例及本公司的公司細則(經不時修訂)(「公司細則」)。於釐定是否建議派發股息及股息金額時，董事會將考慮多個因素，包括但不限於集團的財務表現及現金流、未來資金需求、任何貸款契約的限制以及當時的經濟和市場狀況。向股東分派股息可透過現金或以股代息或部份以現金、部份以股代息的方式或董事會不時釐定的其他方式進行。

基於上述因素，概不保證將會於任何期間以任何特定金額或方式派付股息，且派息比率可能每年不同。

股本

本公司股本於2023年的變動情況載於綜合財務報表附註27內。

儲備

集團儲備於2023年的變動情況載於綜合股本權益變動表內。

除保留溢利外，根據百慕達1981年公司法(經不時修訂)，本公司的繳入盈餘亦可在若干情況下用於向股東分派或支付股息。

於2023年12月31日，本公司可供分派予股東的繳入盈餘約為港幣19.29億元。

投資物業

集團的投資物業於2023年的變動情況載於綜合財務報表附註13內。

物業、廠房及設備

集團的物業、廠房及設備於2023年的變動情況載於綜合財務報表附註14內。

董事

於2023年及截至本報告日期止，本公司董事會成員如下：

執行董事：

羅康瑞先生
李進港先生

非執行董事：

羅寶瑜女士
陳偉根先生(於2023年9月1日獲委任)

獨立非執行董事：

陳棋昌先生
劉炳章先生(於2023年6月1日獲委任)
王克活先生(於2023年9月25日獲委任)
李凱倫女士(於2023年8月28日離任)
夏達臣先生(於2023年9月25日辭任)

根據公司細則第86(2)條，陳偉根先生、劉炳章先生及王克活先生須於本公司將於2024年5月30日舉行的股東週年大會(「2024年股東週年大會」)上退任。此外，根據公司細則第87(1)條，羅寶瑜女士及陳棋昌先生須於2024年股東週年大會上輪值退任。所有上述董事均符合資格並願意膺選連任。

在2024年股東週年大會上擬膺選的董事，概無與本公司訂立於一年內在沒有賠償下(法定補償除外)不可終止的服務合約。

董事的彌償保證

根據公司細則並受當中相關條文所規限，每名董事就執行其職務或與之相關的其他事宜而承擔或蒙受的所有訴訟、費用、收費、損失、賠償及開支均可獲得本公司以其資產及溢利作出彌償及保證免受損害。本公司已就董事履行其責任為彼等作出適當保險安排。

董事及最高行政人員於證券的權益

於2023年12月31日，根據香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條規定而存置的登記冊的紀錄，又或根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)向本公司及聯交所發出的通知，本公司的董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份及債券中擁有的權益載列如下：

(a) 於本公司股份的好倉

董事姓名	股份數目			合計	佔已發行股份的概約百分比(附註1)
	個人權益	家族權益	其他權益		
羅康瑞先生(「羅先生」)	–	312,000(附註2)	236,309,000(附註3)	236,621,000	63.37
李進港先生(「李先生」)	20,000	–	–	20,000	0.00
羅寶瑜女士(「羅女士」)	–	–	236,309,000(附註3)	236,309,000	63.29

附註：

1. 乃按本公司於2023年12月31日的已發行股份373,352,164股計算。
2. 該等股份由羅先生的配偶朱玲玲女士(「羅太太」)實益擁有。根據證券及期貨條例，羅先生被視為擁有該等股份的權益。
3. 該等股份由Shui On Company Limited(「SOCL」)實益擁有。SOCL由Bosrich Unit Trust持有。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的成立人，且羅先生及羅女士均為全權信託受益人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生及羅女士均被視為擁有該等股份的權益。

(b) 於本公司相聯法團股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	股份數目			合計	佔已發行股份的概約百分比(附註1)
		個人權益	家族權益	其他權益		
羅先生	瑞安房地產有限公司(「瑞安房地產」)	–	1,849,521(附註2)	4,511,756,251(附註3)	4,513,605,772	56.22
李先生	瑞安房地產	81,333	–	–	81,333	0.00
羅女士	瑞安房地產	–	–	4,511,756,251(附註3)	4,511,756,251	56.20

附註：

1. 乃按瑞安房地產於2023年12月31日的已發行股份8,027,265,324股計算。
2. 該等股份由羅先生的配偶羅太太實益擁有。根據證券及期貨條例，羅先生被視為擁有該等股份的權益。
3. 該等股份由SOCL透過其受控制法團持有，包括瑞安投資有限公司(「瑞安投資」)、瑞安地產有限公司(「瑞安地產」)及New Rainbow Investments Limited(「NRI」)分別持有2,756,414,318股股份、1,725,493,996股股份及29,847,937股股份，而瑞安地產為瑞安投資的全資附屬公司，瑞安投資則為SOCL的間接全資附屬公司。NRI為本公司的全資附屬公司，而本公司則為SOCL擁有63.29%權益的附屬公司。SOCL由Bosrich Unit Trust持有。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的成立人，且羅先生及羅女士均為全權信托受益人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生及羅女士均被視為擁有該等股份的權益。

(c) 於本公司相聯法團債券的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	債券類別(附註1)	所持債券金額
羅先生	Shui On Development (Holding) Limited(「SODH」)	信託權益	於2024年到期的6.15%優先票據	12,400,000美元(附註2)
		信託權益	於2025年到期的5.50%優先票據	2,400,000美元(附註3)
		家族權益	於2025年到期的5.50%優先票據	1,400,000美元(附註4)
羅女士	SODH	信託權益	於2024年到期的6.15%優先票據	12,400,000美元(附註2)
		信託權益	於2025年到期的5.50%優先票據	2,400,000美元(附註3)

附註：

1. 所有債券為SODH發行的優先票據，其不可轉換為任何法團的股份。
2. 此為由SOCL的間接全資附屬公司瑞安投資持有11,400,000美元及由本公司(為SOCL擁有63.29%權益的附屬公司)持有1,000,000美元的債券權益。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，Bosrich Unit Trust的單位則由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的成立人，且羅先生及羅女士均為全權信託受益人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生及羅女士均被視為擁有該等債券的權益。
3. 此為全部由瑞安投資持有的債券，而羅先生及羅女士如上文附註2所述被視為擁有該等債券的權益。
4. 此為由羅先生的配偶羅太太所持有的債券。根據證券及期貨條例，羅先生被視為擁有該等債券的權益。

除上文所披露者外，於2023年12月31日，根據證券及期貨條例第352條規定而存置的登記冊的紀錄，又或根據標準守則向本公司及聯交所發出的通知，本公司的董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

主要股東及其他人士的權益

於2023年12月31日，根據證券及期貨條例第336條規定而存置的登記冊的紀錄，主要股東(本公司董事除外)及其他人士於本公司的股份中擁有的權益載列如下：

股東名稱	身份	股份數目	佔已發行股份的概約百分比(附註1)
羅太太	家族及個人權益	236,165,000(附註2、4及6)	63.25
SOCL	實益擁有人	235,873,000(附註3、4及6)	63.17
Bosrich Holdings (PTC) Inc.(「Bosrich」)	信託人	235,873,000(附註3、4及6)	63.17
HSBC International Trustee Limited(「滙豐信託」)	信託人	235,873,000(附註3、4及6)	63.17
孫蔭環先生(「孫先生」)	全權信託的成立人	19,185,950(附註5及6)	5.13
Right Ying Holdings Limited(「Right Ying」)	受控制法團權益	19,185,950(附註5及6)	5.13
TMF (Cayman) Ltd.(「TMF」)	信託人	19,185,950(附註5及6)	5.13

附註：

1. 乃按本公司於2023年12月31日的已發行股份373,352,164股計算。
2. 上文所披露的股份數目乃按羅太太於2021年7月2日在證券及期貨條例第XV部下提交的通知而載列。其包括由羅太太實益擁有的股份312,000股以及其如下文附註3所述根據證券及期貨條例被視為擁有權益的股份235,853,000股。
3. 上文所披露的股份數目乃按SOCL及Bosrich均於2021年7月7日及滙豐信託於2021年7月8日在證券及期貨條例第XV部下提交的通知而載列。該等股份由SOCL實益擁有，而SOCL由Bosrich Unit Trust持有，其信託人為Bosrich。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅太太的配偶羅先生乃該全權信託的成立人及其中一名全權信託受益人，滙豐信託則為信託人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生、羅太太、Bosrich及滙豐信託均被視為擁有該等股份的權益。
4. 根據羅先生所作披露，於2023年12月31日，SOCL實益擁有236,309,000股股份，佔本公司已發行股份約63.29%，而羅太太(為羅先生的配偶)、Bosrich及滙豐信託(為上文附註3所述信託的信託人)根據證券及期貨條例被視為擁有該等股份的權益。
5. 該等股份由Right Ying的間接全資附屬公司Everhigh Investments Limited持有。Right Ying由一全權信託持有，而孫先生為該信託的成立人，TMF則為信託人。
6. 上述所有權益均屬好倉。

除上文所披露者外，於2023年12月31日，根據證券及期貨條例第336條規定而存置的登記冊，概無其他於本公司股份或相關股份中的權益或淡倉的紀錄。

股份計劃

於2023年，本公司及其任何附屬公司概無任何上市規則第17章項下的股份計劃。

購買股份或債券的安排

本公司或其任何附屬公司在2023年任何時間內均不曾訂立任何安排，從而讓本公司董事透過購買本公司或任何其他法人團體的股份或債券以獲取利益。

購買、出售或贖回上市證券

於2023年，本公司以總代價約港幣113,260元於聯交所購回合共106,000股股份，所有購回的股份其後已被註銷。股份購回的詳情如下：

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

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

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。本公司所採納的企業管治常規詳情載於本年報內企業管治報告中。

關連交易

本公司一間附屬公司於2023年曾進行以下交易，該等交易根據上市規則第14A章構成本公司的非豁免關連交易並須於此報告中披露。

有關Shui On Contractors Limited(「SOCON」)股份認購期權的交易

茲提述李國輝先生(「李先生」)就本公司根據於2017年8月4日訂立的買賣協議(經2020年5月26日訂立的補充協議修訂)(「買賣協議」)向彼出售的4股SOCON股份所授予的認購期權(「認購期權」)，詳情於本公司在2017年8月4日刊發的公佈內披露。SOCON為本公司的非全資附屬公司，該公司透過其附屬公司主要於香港及澳門從事建築及保養業務。

根據買賣協議所載認購期權的條款，於2023年4月28日，本公司向李先生(於2023年4月1日退休而不再為僱員，認購期權隨即可予行使)發出書面通知，部份行使認購期權以收購其4股中2股SOCON股份(不帶任何產權負擔)，佔SOCON已發行股本的1%(「收購事項」)，代價約港幣1,639萬元，相等於收購事項項下2股SOCON股份的相關認購期權的行使價，乃按SOCON及其附屬公司(「SOCON集團」)於2023年3月31日的經調整備考綜合資產淨值而釐定。

此外，於2023年4月28日，本公司與李先生訂立協議契約(「契約」)，據此，本公司同意不行使有關彼所持餘下2股SOCON股份(「餘下股份」，佔SOCON已發行股本的1%)的認購期權，惟須受限於(其中包括)彼只向本公司於2024年4月30日或之前指定的買方出售並轉讓其全部餘下股份，出售價按買賣協議所訂明計算認購期權行使價的相同基準而釐定。倘若本公司於2023年4月28日行使餘下股份的認購期權，按SOCON集團於2023年3月31日的經調整備考綜合資產淨值計算，該等股份的出售價則合共約為港幣1,639萬元。本公司或李先生在契約下毋須支付任何費用或補償。

由於李先生為SOCON一間附屬公司的主要股東及董事，故根據上市規則第14A章為本公司的關連人士。因此，收購事項及本公司同意不行使餘下股份的認購期權(根據上市規則第14A.79(4)條會被當作已獲行使處理)均構成本公司的關連交易，有關詳情載於本公司在2023年4月28日刊發的公佈內。

收購事項於2023年5月19日完成。根據契約，李先生出售餘下股份預計將於2024年5月31日或之前完成。

持續關連交易

以下載列集團訂立的交易，其根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易(「持續關連交易」)並須於此報告中披露。

1. 向瑞安中心物業管理有限公司(「瑞安中心物業管理」)提供物業管理服務

根據泓建物業管理有限公司(「泓建物業管理」，為本公司的間接全資附屬公司)與瑞安中心物業管理(為SOCL的間接全資附屬公司以及於1994年2月17日就瑞安中心訂立的公共契約及管理協議(「公契」)下瑞安中心的管理公司)於2021年12月16日訂立的物業管理服務協議(「該物業管理協議」)，泓建物業管理在先前於2019年3月16日訂立的物業管理服務協議屆滿後，繼續向瑞安中心物業管理提供瑞安中心的管理及維修服務(「瑞安中心物業管理服務」)，自2022年1月1日起為期三年。泓建物業管理的年度服務費(「服務費」)相等於以下各項的總額：(i)於有關財政年度根據公契所載條文就管理瑞安中心而計算出的預算開支(「管理開支」)(不包括(a)瑞安中心物業管理作為公契下的管理公司所收取酬金的預算管理開支；及(b)在公契下為應付瑞安中心公共地方的重大和／或非經常性開支而設的儲備金)加以瑞安中心物業管理根據公契條文就填補管理開支不足所要求並取回的任何額外金額的9%；及(ii)自2022年1月1日起超出於2021年12月31日儲備金累計餘額的實際資本性開支該部份(如有)的9%。此外，瑞安中心物業管理須向泓建物業管理按成本基準發還其因履行瑞安中心物業管理服務所產生的成本、開支及支出，如總辦公室開銷、設備、會計或其他專業服務的收費、任何員工成本以及泓建物業管理按合理需要使用任何場所作為管理處所支付的金額(「支出」)。截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度，瑞安中心物業管理根據該物業管理協議已支付或應支付予泓建物業管理的服務費及支出的總金額分別應不超過年度上限港幣2,000萬元、港幣2,200萬元及港幣2,200萬元。

由於瑞安中心物業管理為本公司控股股東SOCL的附屬公司，故根據上市規則第14A章為本公司的關連人士。因此，泓建物業管理根據該物業管理協議提供瑞安中心物業管理服務構成本公司一項持續關連交易，有關詳情載於本公司在2021年12月16日刊發的公佈內。

截至2023年12月31日止年度，根據該物業管理協議已支付或應支付予泓建物業管理的服務費及支出的總金額約港幣1,578萬元，低於就2023年所設定的年度上限港幣2,200萬元。

2. 就瑞安中心資產優化項目提供工程及服務

於2022年3月7日，本公司與SOCL訂立框架協議(經2022年5月13日訂立的補充協議修訂)(「資產優化框架協議」)，據此，集團任何成員公司可於資產優化框架協議期限(由2022年6月1日起至2024年12月31日止)內不時就SOCL或其任何附屬公司(連同SOCL統稱為「SOCL集團」)(對瑞安中心私有地方)或由SOCL集團及瑞安中心其他業主的代表(對瑞安中心公共地方)作出的任何招標提交標書，並(如中標)就集團該成員公司獲聘任為承包商或服務供應商以提供下述工程及服務訂立任何合同：

(a) 瑞安中心大型優化工程，包括該項目可能涉及的公共地方及／或由SOCL集團擁有的私有地方(「工程」)。工程涵蓋類似級別商業寫字樓資產優化項目的各類典型工程，包括但不限於承建工程、建造服務工程、翻新工程、裝修工程、增建改建工程、維修工程以及智能設施的採購及安裝，透過應用樓宇管理及相關軟件系統，改善能源消耗效率、設施管理及用戶旅程(「智能設施」)；及

(b) 為包括於工程範圍內的智能設施提供售後／維修服務(「服務」)，為期不超過三年。

按本公司基於合理假設作出的最佳估計：(i)根據資產優化框架協議提交的所有標書在協議期限內可能授予集團成員公司的工程的最高合同總額為港幣3.72億元(「項目上限」)；及(ii)根據資產優化框架協議提交的所有標書在協議期限內可能授予集團成員公司的服務的最高售後／維修服務費總額為港幣900萬元(「服務上限」)。考慮到工程及服務的所有招標可能會於資產優化框架協議期限內單一年進行，故截至2022年及2023年12月31日止期間／年度及截至2024年12月31日止年度分別將項目上限及服務上限設定為工程及服務的年度上限(「年度上限」)。

由於SOCL為本公司的控股股東，故根據上市規則第14A章SOCL及SOCL集團的成員公司為本公司的關連人士。因此，訂立資產優化框架協議及(倘落實)其項下交易構成本公司的持續關連交易，有關詳情載於本公司在2022年3月17日及2022年5月13日刊發的公佈以及在2022年5月16日刊發的通函內。根據上市規則的規定，資產優化框架協議、其項下擬進行的交易及年度上限已於2022年6月1日舉行的股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。

截至2023年12月31日止年度，集團成員公司獲授若干工程，包括(i)盛貿機電有限公司(「盛貿機電」)及衛寶科技有限公司(「衛寶」)根據資產優化框架協議所提交標書而獲授的若干智能設施安裝工程；及(ii)德基設計工程有限公司(「德基」)早前獲授的改建及加建工程的變更，合同總額約為港幣1.1505億元，當與德基於2022年6月1日至2023年12月31日期間獲授合同的總額約港幣1.3730億元合併計算，乃低於項目上限港幣3.72億元，另亦低於就2023年所設定同等金額的年度上限。於2022年及2023年，概無集團成員公司在資產優化框架協議項下就服務所提交的任何標書獲授任何合同。

3. 向瑞安房地產及其附屬公司(統稱「瑞安房地產集團」)提供智能設施工程及服務

於2023年3月31日，本公司與瑞安房地產訂立框架協議(「智能設施框架協議」)，就集團成員公司於2023年3月31日至2028年12月31日的協議期限內可為瑞安房地產集團成員公司於中國內地的房地產項目提供下列工程及／或服務(統稱「智能設施優化工程」)列明有關範圍及基準：

(a) 建築工程，涉及安裝智能設施及設備、樓宇管理的實施以及相關硬軟件系統的安裝、更新及維護以提高能源消耗及設施管理的效能；

(b) 節能服務，確保以上(a)項所述工程的成果與指定里程碑目標一致；及

(c) 所安裝智能設施及設備的售後服務／維護服務，為期不超過五年。

瑞安房地產集團成員公司就其根據智能設施框架協議訂立的各特定合約(「特定合約」)所獲提供的智能設施優化工程應付集團成員公司的費用須由集團及瑞安房地產集團的相關成員公司以公平合理的方式按智能設施框架協議載列的定價政策及基準經公平磋商而釐定，該等政策及基準概述如下：

(i) 就不涉及節能服務的建築工程而言，費用按8%至15%的利潤率以成本加成基準而釐定，取決因素包括但不限於項目複雜程度、集團相關成員公司向獨立第三方提供類似建築工程的現行市價以及預計通脹率。

(ii) 就具節能服務的建築工程而言，集團相關成員公司根據特定合約規定於節能分成期間按節能分成比率(於不同年度有所不同，其乃介乎每年30至80%)攤分實際年度節能金額。

(iii) 就售後服務／維護服務而言，費用按4%至6%的利潤經參考集團相關成員公司向獨立第三方提供類似服務的現行市價以及預計通脹率，以成本加成基準而釐定。

就特定合約及若干由集團與瑞安房地產集團相關成員公司於2022年訂立的合約(「2022年合約」)項下所提供的智能設施優化工程，截至2023年12月31日止年度及截至2024年至2028年12月31日止年度設定的年度上限總額分別為人民幣1,500萬元、人民幣1,500萬元、人民幣1,600萬元、人民幣1,200萬元、人民幣1,000萬元及人民幣400萬元。

由於瑞安房地產為本公司控股股東SOCL的附屬公司，故根據上市規則第14A章瑞安房地產及瑞安房地產集團成員公司為本公司的關連人士。因此，訂立智能設施框架協議及(倘落實)其項下交易構成本公司的持續關連交易，有關詳情載於本公司在2023年3月31日刊發的公佈內。

截至2023年12月31日止年度，就特定合約及2022年合約下所提供智能設施優化工程已付或應付瓴喆智能科技(上海)有限公司(為集團的成員公司)的費用總額約為人民幣246萬元，相對2023年的年度上限人民幣1,500萬元。

根據上市規則第14A.55條，本公司獨立非執行董事已審閱截至2023年12月31日止年度的持續關連交易，確認有關交易乃於集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，並根據各交易的協議進行，其條款公平合理且符合本公司股東的整體利益。

本公司外聘核數師已獲聘根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3000號(經修訂)「審核或審閱歷史財務資料以外的核證工作」及參照實務説明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」就持續關連交易作出報告。核數師已根據上市規則第14A.56條發出無保留意見函件，該函件載有核數師對該等交易的發現及結論。

董事於競爭業務的權益

於2023年及截至本報告日期，以下董事根據上市規則第8.10條於下列與集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中被視為擁有權益：

(1) 羅先生為瑞安房地產的董事及控股股東，該公司透過其附屬公司主要於中國內地從事房地產開發及投資項目。

(2) 羅先生為鷹君集團有限公司的董事，該公司透過其附屬公司於香港、澳門及中國內地從事(其中包括)房地產開發及投資、提供物業管理及保養服務，以及建築材料貿易。

(3) 羅女士為瑞安房地產的董事，該公司透過其附屬公司主要於中國內地從事房地產開發及投資項目。

由於董事會乃獨立於上述公司的董事會，且上述董事並不能控制董事會，故集團能獨立於該等公司的業務並基於本身的利益經營其業務。

董事於交易、安排或合約的權益

除上文「持續關連交易」一節所披露者外，於2023年或年內任何時間，本公司或其任何附屬公司並無訂立或存在任何對集團業務而言屬重大的交易、安排或合約，而本公司董事(或與其有關連的實體)於其中直接或間接擁有重大權益。

管理合約

除服務合約外，於2023年概無訂立或存在任何合約，使任何人士承擔本公司全部或任何重大部份業務的管理及行政工作。

股票掛鈎協議

本公司於2023年並無訂立任何股票掛鈎協議，於年終時亦無此類協議存在。

根據上市規則第13.20條作出的披露

於2023年12月31日，集團為新佰益(香港)投資有限公司(「新佰益」)及其若干附屬公司提供的財務資助及擔保合共達港幣20.38億元，其包括：

	港幣百萬元
應收款項	542
擔保	1,496
	2,038

應收款項為無抵押、須應要求償還及在總欠款中合共港幣1.32億元按現行市場利率計息。上述結餘乃與過往年度向新佰益出售一組前附屬公司有關。有關應收款項及擔保的進一步詳情載於綜合財務報表附註21(c)及33(a)內。

根據上市規則第13.21條作出的披露

於2021年10月15日，本公司與一間在香港成立的持牌銀行(「該銀行」)訂立貸款協議(「貸款協議」)，據此，該銀行同意向本公司授出一筆本金額達港幣13億元為期三年的有期貸款(「貸款」)。貸款協議中的一項條件為本公司須促使(i)SOCL仍為本公司單一最大股東；及(ii)羅先生繼續擔任董事會主席，如違反該等特定履行責任則在貸款協議下構成違約事件，該銀行可向本公司發出通知，取消貸款並宣佈全部或任何部份貸款(連同應計利息以及在貸款協議下全部其他應計或尚欠款項)立即到期支付。相關詳情請參閱本公司於2021年10月15日刊發的公佈。

根據上市規則第14.36B條作出的披露

於2021年12月20日，盛貿機電(為本公司的間接非全資附屬公司)(作為買方)與鍾健華先生(「鍾先生」)(作為賣方)就收購衛寶65%的股份權益訂立買賣協議(「買賣協議」)，其構成上市規則第14章項下的須予披露交易。誠如本公司於2021年12月20日刊發的公佈所披露，根據買賣協議，鍾先生向盛貿機電提供承諾，衛寶於截至2022年及2023年3月31日止財政年度每年的除息稅折舊及攤銷前利潤(「實際純利」)(摘自其就相關財政年度編製的管理賬目或經審核財務報表)將分別不少於港幣714萬元及港幣1,205萬元(「保證利潤」)。倘於上述各財政年度的實際純利低於保證利潤，則鍾先生須於衛寶就相關財政年度發出管理賬目或經審核財務報表(按適用者)後14天內以現金向盛貿機電支付相等於差額65%的款項。

根據衛寶於截至2022年及2023年3月31日止年度的經審核財務報表，衛寶於上述財政年度的實際純利均高於保證利潤。

退休福利計劃

集團的退休福利計劃的詳情載於綜合財務報表附註28內。

主要供應商及主要客戶

集團的前五大供應商佔集團截至2023年12月31日止年度購貨總額少於22%。

集團的前五大客戶佔集團截至2023年12月31日止年度營業總額約82%，而最大客戶香港特別行政區政府建築署佔集團營業額約40%。

各董事、彼等的緊密聯繫人或任何股東(就董事所知，擁有本公司已發行股份數目5%以上者)概無於集團的前五大供應商或客戶中擁有實益權益。

捐款

集團於2023年向商業團體及機構以及慈善團體捐款約港幣150萬元。

優先購股權

公司細則或百慕達的法例並無規定本公司在發售新股時須對現有股東賦予按比例優先認購權利。

公眾持股量

根據本公司所得公開資料及就董事截至本報告日期所知，本公司按上市規則的規定維持足夠的公眾持股量。

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行將於2024年股東週年大會退任，其符合資格並願意膺選連任。於2024年股東週年大會上將提呈一項決議案，以續聘德勤 • 關黃陳方會計師行為本公司核數師。

代表董事會

主席

羅康瑞

香港，2024年3月27日

獨立核數師報告

Deloitte. 德勤

致SOCAM Development Limited
瑞安建業有限公司*各股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核載列於第135至222頁瑞安建業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，其包括於2023年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合股本權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表的附註(包括重要會計政策資料及其他解釋資料)。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映　貴集團於2023年12月31日的綜合財務狀況以及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見基準

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則(「香港核數準則」)進行審計。我們在該等準則下的責任已於本報告「核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任」一節中進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則(「守則」)，我們獨立於貴集團，並已根據守則履行其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項為根據我們的專業判斷，認為對本期間綜合財務報表的審計最為重要的事項。該等事項於我們審計整體綜合財務報表及出具意見時予以處理，而我們不會對此事項提供單獨的意見。

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
投資物業估值	
我們視投資物業的估值為關鍵審計事項，原因為連同釐定公平值相關的判斷一併考慮，該結餘對綜合財務報表整體屬重大。 誠如綜合財務報表附註13所披露，投資物業位於中國內地，按於2023年12月31日的總值港幣39.96億元列賬，佔　貴集團總資產的44%。有關投資物業的公平值虧損金額港幣1.48億元已於截至該日止年度的綜合損益表確認。	我們對投資物業的估值採取的程序包括： • 了解管理層審閱及評價估值師工作的過程； • 評估估值師的勝任程度、能力及客觀性，以及瞭解其工作範圍及委聘條款；及 • 透過將此等估計與中國內地類似物業的可資比較數據比較，評價　貴集團管理層及估值師所採用估值方法與主要參數(包括資本化比率、市場租金及市價)是否合理。
應收一間前附屬公司集團賬款預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的估計及相關財務擔保的會計影響	
我們視中華匯房地產有限公司的前附屬公司集團(「債務人」)欠付的應收賬款港幣5.42億元的預期信貸虧損的估計及授予債務人一項貸款的相關財務擔保的會計影響為關鍵審計事項，原因為於估計有關時間及預期自該應收賬款產生的未來現金流量時涉及重大判斷，且有可能因財務擔保以致資源流出。 誠如綜合財務報表附註21(c)及33(a)所披露，　貴集團有債務人欠付的尚未收回應收賬款港幣5.42億元，且仍為一筆授予債務人的貸款港幣5.98億元另加於2023年12月31日的相關利息合共港幣8.98億元的擔保人。中華人民共和國法院已發出有關查封債務人所持有物業權益的通知，以促使債務人償付部分尚未支付境內應收賬款。 管理層預期，在物業權益公開拍賣(「拍賣」)後或出售持有物業權益的實體的股權(「出售股權」)後，該等應收賬款港幣5.42億元將可獲全數清償以及港幣5.98億元的財務擔保另加相關利息合共港幣8.98億元可獲悉數解除，因此並無確認預期信貸虧損的虧損撥備。	我們對應收債務人賬款的估計預期信貸虧損撥備及相關財務擔保的會計影響採取的程序包括： • 了解管理層審閱應收賬款估計預期信貸虧損撥備及相關財務擔保對會計影響的流程； • 向管理層及律師諮詢，以了解拍賣及出售股權的進度以及管理層如何就應收賬款及相關財務擔保的估計預期信貸虧損撥備作出評估； • 查核　貴集團所訂立的相關協議、法院判決及截至本報告日期止發出的通知，及外聘律師給予的法律意見，以評估管理層評價法律案件最新進度的基準是否適當；及 • 參考市場可得的可資比較物業及市場交易，評估獨立專業估值師對債務人所持相關物業權益進行的估值是否適當，從而評價此等判斷是否合理。

* *僅供識別*

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
就建築合約確認合約收入及合約資產	
我們視建築合約收入及合約資產為關鍵審計事項，原因為此等金額對綜合財務報表整體屬重大。 誠如綜合財務報表附註5及23所披露，於截至2023年12月31日止年度，建築合約收入及合約資產分別為數港幣80.70億元及港幣13.34億元。誠如綜合財務報表附註5所披露， 貴集團參考於報告日期達成履約責任的進度確認合約收入。	我們對建築合約的合約收入及合約資產採取的程序包括： • 測試 貴集團關於確認建築合約的合約收入方面的內部監控； • 與 貴集團項目經理、內部工料測量經理及管理層討論，並以抽樣核實合約及工程變更通知單等支持文件，以評價已確認收入是否合理； • 抽樣核實就客戶所訂立相關建築合約以及其他關於建築工程變更或價格調整的相關往來通訊及支持文件計算收入；及 • 透過抽樣比較獨立工料測量師於年結日之前及之後所發出的最新證明書，評估建築合約收入。

其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報內所載的資料，但不包括綜合財務報表及我們載於其中的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等其他資料發表任何形式的保證結論。

就我們對綜合財務報表的審計，我們的責任乃細閱其他資料，在此過程中，考慮其他資料與綜合財務報表或我們在審計過程中所知悉的情況是否存在重大抵觸或看似存在重大錯誤陳述。基於我們已執行的工作，倘我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。我們就此並無任何事項須報告。

董事及管治層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製真實而公平的綜合財務報表，並對董事認為為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

管治層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標乃對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告，並按照百慕達公司法第90條的規定僅向 閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。合理保證為高水平的保證，但不能保證按照香港核數準則進行的審計總能發現重大錯誤陳述。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期其單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

作為根據香港核數準則進行審計的過程中，我們運用專業判斷，保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致出現重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致出現重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計在有關情況下屬適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的適當性以及作出會計估計及相關披露的合理性。

- 對董事採用持續經營會計基礎的適當性作出結論，並根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對　貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論乃基於直至核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致　貴集團不能持續經營業務。
- 評估綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容(包括披露事項)，以及綜合財務報表是否公平反映相關交易及事項。
- 就　貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責　貴集團審計的方向、監督及執行。我們為審計意見承擔全部責任。

我們與管治層溝通(其中包括)審計的計劃範圍及時間以及重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們亦向管治層提交聲明，表明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與彼等溝通可能合理被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項以及在適用的情況下為消除威脅而採取的行動或相關的防範措施。

從與管治層溝通的事項中，我們確定該等對本期間綜合財務報表的審計為最重要的事項，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中闡釋該等事項，除非法律或規例不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，合理預期倘於我們報告中註明某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，則我們決定不應在報告中註明該事項。

出具獨立核數師報告的審計項目合夥人為陳嘉傑。

德勤 • 關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

2024年3月27日

綜合損益表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
營業額	5	**8,336**	6,307
其他收入、其他收益及虧損	6	**35**	(173)
出售物業成本		**(8)**	(34)
所用原料及消耗品		**(901)**	(574)
員工成本		**(931)**	(847)
折舊及攤銷		**(62)**	(59)
分判、外聘勞工成本及其他費用		**(6,099)**	(4,373)
投資物業的公平值變動	13	**(148)**	(121)
財務費用	7	**(237)**	(164)
應佔合營企業及聯營公司溢利(虧損)	5	**2**	(2)
除稅前虧損		**(13)**	(40)
稅項	8	**(62)**	(82)
年度虧損	10	**(75)**	(122)
下列應佔：			
本公司持有人		**(155)**	(232)
非控股股東權益		**80**	110
		(75)	(122)
每股虧損	11		
基本		**港幣(0.41)元**	港幣(0.62)元

綜合損益及其他全面收益表

截至2023年12月31日止年度

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

綜合財務狀況表

於2023年12月31日

	附註	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業	13	**3,996**	4,199
商譽		**18**	18
其他無形資產		**16**	23
使用權資產	30	**48**	55
物業、廠房及設備	14	**29**	35
合營企業權益	15	**85**	114
聯營公司權益	16	**23**	–
按公平值計入其他全面收益的金融資產	17	**22**	30
按公平值計入損益的金融資產	18	**12**	6
遞延税項資產	29	**–**	2
會籍		**1**	1
		4,250	4,483
流動資產			
待售物業	20	**664**	664
發展中的待售物業	20	**167**	169
應收賬款、按金及預付款	21	**1,613**	1,474
合約資產	23	**1,334**	764
合營企業欠款	19	**75**	68
關連公司欠款	24	**42**	18
按攤銷成本計值的金融資產		**7**	6
可退回税項		**14**	12
受限制銀行存款	22	**347**	365
銀行結餘、存款及現金	21	**653**	1,086
		4,916	4,626
流動負債			
應付賬款及應計費用	25	**2,661**	2,274
合約負債	23	**43**	35
租賃負債		**28**	31
欠合營企業款項	19	**114**	149
欠關連公司款項	24	**44**	44
應付税項		**167**	193
須於一年內償還的銀行貸款	26	**1,618**	1,624
		4,675	4,350
流動資產淨值		**241**	276
總資產減流動負債		**4,491**	4,759

	附註	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
股本及儲備			
股本	27	**373**	373
儲備		**1,998**	2,256
本公司持有人應佔股本權益		**2,371**	2,629
非控股股東權益		**268**	304
		2,639	2,933
非流動負債			
銀行貸款	26	**1,490**	1,428
租賃負債		**22**	26
界定退休福利計劃負債	28	**87**	100
遞延稅項負債	29	**253**	272
		1,852	1,826
		4,491	4,759

載於第135至222頁的綜合財務報表已於2024年3月27日由董事會批准及授權刊發，並由下列代表簽署：

羅康瑞
主席

李進港
執行董事兼行政總裁

綜合股本權益變動表

截至2023年12月31日止年度

	本公司持有人應佔											
	股本 港幣百萬元	股份溢價賬 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	繳入盈餘 (附註a) 港幣百萬元	商譽 港幣百萬元	累計虧損 港幣百萬元	精算損益 港幣百萬元	投資重估儲備 港幣百萬元	其他儲備 (附註b) 港幣百萬元	合計 港幣百萬元	非控股股東權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
於2022年1月1日	374	2,982	444	197	(3)	(989)	(6)	(19)	284	3,264	270	3,534
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)	–	(1)
換算海外業務財務報表所產生的匯兌差額	–	–	(335)	–	–	–	–	–	–	(335)	–	(335)
註銷附屬公司時重新分類至損益的累計匯兌差額	–	–	(4)	–	–	–	–	–	–	(4)	–	(4)
重新計量界定退休福利計劃	–	–	–	–	–	–	(35)	–	–	(35)	–	(35)
年度(虧損)溢利	–	–	–	–	–	(232)	–	–	–	(232)	110	(122)
年度全面(支出)收益總額	–	–	(339)	–	–	(232)	(35)	(1)	–	(607)	110	(497)
股份溢價削減(附註c)	–	(2,982)	–	1,866	–	1,116	–	–	–	–	–	–
收購一間附屬公司(附註32)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	15	15
購回股份	(1)	–	–	–	–	–	–	–	–	(1)	–	(1)
收購一間附屬公司部分權益	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(46)	(46)
出售一間附屬公司部分權益	–	–	–	–	–	–	–	–	(1)	(1)	6	5
確認以供分派的股息	–	–	–	(26)	–	–	–	–	–	(26)	–	(26)
已付非控股股東權益的股息	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(51)	(51)
於2022年12月31日	373	–	105	2,037	(3)	(105)	(41)	(20)	283	2,629	304	2,933
以公平值計入其他全面收益的股權投資的公平值變動	–	–	–	–	–	–	–	(8)	–	(8)	–	(8)
換算海外業務財務報表所產生的匯兌差額	–	–	(49)	–	–	–	–	–	–	(49)	–	(49)
重新計量界定退休福利計劃	–	–	–	–	–	–	(46)	–	–	(46)	–	(46)
年度(虧損)溢利	–	–	–	–	–	(155)	–	–	–	(155)	80	(75)
年度全面(支出)收益總額	–	–	(49)	–	–	(155)	(46)	(8)	–	(258)	80	(178)
非控股股東權益注資	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1	1
收購一間附屬公司部分權益	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(65)	(65)
已付非控股股東權益的股息	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(52)	(52)
於2023年12月31日	**373**	**–**	**56**	**2,037**	**(3)**	**(260)**	**(87)**	**(28)**	**283**	**2,371**	**268**	**2,639**

綜合股本權益變動表

附註：

(a) 集團的繳入盈餘，代表(i)本公司股份於1997年上市之前集團重組時被收購的附屬公司股份的面值與為收購而發行的本公司股份的面值的差額；(ii)於2022年6月削減的股份溢價；及經扣除(iii)抵銷本公司於2022年1月1日的累計虧損及(iv)向股東作出分派。根據百慕達1981年公司法(經修訂)，本公司的繳入盈餘可在若干情況下用於向股東分派。

(b) 集團的其他儲備主要包括(i)於以往年度確認的港幣2.31億元(2022年：港幣2.31億元)的數額，乃於集團與本公司最終控股公司Shui On Company Limited(「SOCL」)於截至2005年3月31日止年度簽訂協議共同投資在瑞安房地產有限公司時產生；(ii)港幣1,600萬元(2022年：港幣1,600萬元)的數額，乃指集團應佔中華匯房地產有限公司(「中華匯」，當時為集團一間聯營公司)於截至2009年12月31日止年度就分階段進行收購所產生的重估儲備，並經扣除因其後出售物業存貨而轉撥的數額；及(iii)港幣2,200萬元(2022年：港幣2,200萬元)的數額，乃指集團先前所持有中華匯42.88%權益的重估盈餘，於截至2009年12月31日止年度就收購中華匯餘下57.12%權益時確認，並經扣除因其後出售物業存貨而轉撥的數額。

(c) 根據本公司股東於2022年6月1日召開的股東週年大會上通過的特別決議案，削減及註銷本公司股份溢價賬的全部進賬金額，並將因此而產生的進賬轉入本公司繳入盈餘賬，隨即用以抵銷本公司於2022年1月1日的全部累計虧損金額。

綜合現金流量表

截至2023年12月31日止年度

	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
經營活動		
除稅前虧損	**(13)**	(40)
調整：		
註銷附屬公司時重新分類匯兑差額	**–**	(4)
就物業存貨確認的減值虧損	**–**	5
就應收貿易賬款、合約資產及其他應收賬款確認預期信貸虧損	**4**	18
應佔合營企業及一間聯營公司(溢利)虧損	**(2)**	2
利息收入	**(25)**	(27)
財務費用	**237**	164
來自股權投資的股息收入	**(3)**	(4)
投資物業的公平值變動	**148**	121
按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損	**–**	1
出售物業、廠房及設備收益	**(1)**	–
物業、廠房及設備折舊	**16**	15
使用權資產折舊	**39**	37
其他無形資產攤銷	**7**	7
就界定退休福利計劃確認的開支	**10**	10
營運資金變動前的經營現金流量	**417**	305
待售物業減少	**9**	26
應收賬款、按金及預付款增加	**(172)**	(97)
合約資產增加	**(571)**	(97)
關連公司欠款增加	**(29)**	(5)
合營企業欠款減少	**1**	3
應付賬款及應計費用增加	**414**	274
合約負債增加	**8**	14
欠關連公司款項增加	**1**	1
界定退休福利計劃供款	**(69)**	(8)
經營產生的現金	**9**	416
已繳納香港利得稅	**(115)**	(103)
已退回香港利得稅	**16**	–
已繳納中華人民共和國(「中國」)其他地區所得稅	**(2)**	(4)
經營活動(使用)產生的現金淨額	**(92)**	309

	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
投資活動		
對一間合營企業的投資	**(5)**	–
對一間合營企業的借款	**(3)**	(1)
收購一間附屬公司(附註32)	**–**	(30)
物業、廠房及設備增加	**(11)**	(19)
對一間聯營公司的投資	**(24)**	–
支付投資物業的建築成本	**(4)**	(1)
購買按公平值計入損益的金融資產	**(6)**	(5)
購買按攤銷成本計值的金融資產	**(7)**	(6)
贖回按攤銷成本計值的金融資產	**8**	–
已收利息	**23**	24
出售物業、廠房及設備的所得款項	**2**	1
出售投資物業的所得款項	**–**	5
來自股權投資的股息收入	**3**	4
於過往年度出售一間聯營公司權益的所得款項淨額	**1**	1
存放受限制銀行存款	**(15)**	(10)
退回受限制銀行存款	**28**	1
投資活動使用的現金淨額	**(10)**	(36)
融資活動		
提取銀行貸款	**709**	1,515
償還銀行貸款	**(651)**	(261)
償還優先票據	**–**	(1,227)
一間附屬公司非控股股東注資	**1**	–
支付購回股份款項	**–**	(1)
支付租賃負債	**(38)**	(36)
支付收購一間附屬公司部分權益款項	**(65)**	(45)
出售一間附屬公司部分權益的所得款項	**–**	6
已付利息	**(221)**	(154)
已付其他借貸成本	**(12)**	(13)
已付股息	**–**	(26)
已派予附屬公司非控股股東的股息	**(52)**	(51)
融資活動使用現金淨額	**(329)**	(293)
現金及現金等同項目淨減少	**(431)**	(20)
年初的現金及現金等同項目	**1,086**	1,127
外匯匯率變動的影響	**(2)**	(21)
年末的現金及現金等同項目	**653**	1,086
現金及現金等同項目結餘分析		
銀行結餘、存款和現金	**653**	1,086

1. 一般資料及呈列基準

本公司於百慕達註冊成立為受豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司的母公司及最終控股公司為Shui On Company Limited(「SOCL」，一間在英屬處女群島註冊成立的私人有限公司)，而其最終控股方為羅康瑞先生，彼亦為本公司主席兼執行董事。本公司註冊辦事處及主要營業地點的地址於年報內公司資料中披露。

本公司主要業務為投資控股。其附屬公司及合營企業主要從事物業發展及投資、建築及承建、翻新及裝修、智能設施管理以及投資控股。

綜合財務報表以港幣(「港幣」)呈列，與本公司的功能貨幣相同。

2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂本

於本年度強制性生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本

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

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

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

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

香港會計準則第1號(修訂本)「財務報表列報」要求實體披露其重要會計政策資料。如會計政策資料與實體的財務報表內其他資料一併考慮時，可合理預期會影響一般用途財務報表主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該有關會計政策資料屬重要。香港財務報告準則作業聲明第2號(修訂本)「就重要性作出判斷」就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。本集團已於綜合財務報表附註3披露重要會計政策資料。

2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂本(續)

於本年度強制性生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本(續)

香港會計準則第12號(修訂本)「國際稅務改革—支柱二範本規則」

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

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

已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則修訂本

集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則修訂本。

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

[1] 於待定日期或以後開始的年度期間生效

[2] 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效

[3] 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效

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

2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂本(續)

已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則修訂本(續)

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

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

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

3. 重要會計政策資料

會計基準

綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。就編製綜合財務報表而言，如果該等信息可合理預期會影響主要使用者的決策，則該等信息會被視為重大。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例(第622章)規定的適用披露事項。

於2023年12月31日，集團錄得流動資產淨額港幣2.41億元，其中包括無固定還款期的循環銀行貸款港幣11.62億元及定期貸款港幣4.56億元。此外，港幣14.00億元的銀行貸款將會如期於批准綜合財務報表日期起計一年內到期。於報告期末後，集團新增一筆港幣2.15億元的三年期定期貸款額度，並已就於2023年12月31日分類為流動負債的港幣3.38億元定期貸款再展期三年。

本公司董事於批准此等綜合財務報表時認為，該等循環銀行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。此外，本公司董事正與銀行協商以獲得新增銀行信貸額度及考慮為現有銀行貸款續期。經考慮到集團的內部財務資源，加上集團的經營現金流量以及目前可用的銀行信貸額度，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。

3. 重要會計政策資料(續)

編製基準

除投資物業及若干金融工具按下文所闡釋會計政策以報告期末的公平值計量外，綜合財務報表按歷史成本基礎編製。

歷史成本一般以就換取貨品及服務而支付之代價的公平值為準。

公平值是於計量日期市場參與者於有序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，而不論該價格是否直接可觀察或可使用其他估值方法估計。倘市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債的特點，則集團於估計資產或負債公平值時會考慮該等特點。本綜合財務報表中計量及／或披露的公平值均按此基準予以確定，但香港財務報告準則第2號「股權支付」範圍內的股權支付交易、香港財務報告準則第16號「租賃」範圍內的租賃交易及與公平值類似但並非公平值的計量(例如香港會計準則第2號「存貨」中的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」中的使用價值)除外。

以輸入不可觀察參數的估值方法按公平值進行交易的金融工具及投資物業(物業的最有效及最佳用途為其現時的用途)乃用以計量往後期間的公平值，該估值方法乃予以調整，致使利用估值方法獲得的結果相等於交易價。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量參數的可觀察程度及公平值計量參數對其整體的重要性分類為第一階層、第二階層及第三階層，詳情如下：

- 第一階層參數是實體於計量日期可取得的相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二階層參數是就資產或負債直接或間接可觀察參數(第一階層內包括的報價除外)；及
- 第三階層參數是資產或負債不可觀察參數。

3. 重要會計政策資料(續)

合併基準

綜合財務報表包括本公司及本公司所控制實體(其附屬公司)的財務報表。倘本公司有權控制投資對象，因參與投資對象業務而面對可變回報風險或有權享有可變回報並能運用權力影響回報金額，則集團擁有該實體控制權。

倘有事實及情況顯示上述擁有控制權的因素變動，集團會重新評估是否仍控制投資對象。

年內購入或出售之附屬公司業績自集團獲得控制權之日起至集團終止控制附屬公司之日止計入綜合損益表。

如有需要，將會對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與集團其他成員公司所採用的貫徹一致。

集團內公司間的所有交易及結餘已於綜合賬目時沖銷。

集團於現有附屬公司權益的變動，如並無導致集團失去該等附屬公司的控制權，均以權益交易入賬。集團相關權益部分(包括儲備以及按比例應佔附屬公司可識別資產淨值已確認金額之非控股股東權益)之賬面值予以調整，以反映其於附屬公司之相關權益之變動。重新分配相關權益減值後非控股股東權益所調整之款額與所付或所收代價之公平值兩者之間的差額，均直接於其他儲備確認並歸屬於本公司持有人。

於附屬公司的非控股股東權益與集團的股本權益分開呈列。

分配全面收益總額至非控股股東權益

損益及各其他全面收益項目乃分配至本公司持有人及非控股股東權益。附屬公司的全面收益及支出總額歸屬於本公司持有人及非控股股東權益，即使此舉會導致非控股股東權益出現虧絀結餘。

業務合併

業務乃一組特定活動及資產，其中包括投入及實質流程並共同有能力顯著產生輸出。倘所收購的過程對持續產生輸出能力至關重要(包括擁有執行相關過程所需技能、知識或經驗的有組織員工隊伍)，或彼等對持續產生輸出能力作出重大貢獻，且被視為獨特或稀缺，或對於持續產生輸出能力倘無重大成本、努力或延誤無法替代，則有關過程被視為重大。

業務收購(包括共同控制下的業務)乃以收購法列賬。於業務合併轉撥的代價按公平值計量，而有關公平值乃集團所轉讓資產於收購日期的公平值、集團對被收購方的前持有人產生的負債及集團為換取被收購方控制權而發行的股本權益的總和計算。收購相關成本一般於產生時在損益賬確認。

3. 重要會計政策資料(續)

業務合併(續)

對於收購日期為2022年1月1日或之後的業務合併，可識別所收購資產及所承擔負債必須符合2018年6月頒佈的「2018年財務報告概念框架」(「概念框架」)中資產及負債的定義，除在香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號「徵費」範圍內的交易及事項外，集團對此應用香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號而非概念框架識別其於業務合併中所承擔的負債，但並不確認或然資產。

於收購日期，所收購的可識別資產及所承擔的負債按公平值確認，惟下列者除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排相關負債或資產分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
- 與被收購方的股權支付交易相關的負債或股本工具，或以集團的股權支付交易取代被收購方的股權支付交易於收購日期根據香港財務報告準則第2號「股權支付」計量；
- 根據香港財務報告準則第5號「待售非流動資產及已終止經營業務」分類為待售的資產(或出售組別)乃根據該準則計量；及
- 租賃負債按剩餘租賃付款(定義見香港財務報告準則第16號)的現值確認及計量，猶如收購的租賃於收購日為新租賃，惟(a)租賃期限於收購日期12個月內結束；或(b)相關資產為低價值的租賃除外。使用權資產按與相關租賃負債相同的金額確認及計量，並進行調整以反映與市場條件相比租賃的有利或不利條款。

商譽以所轉撥代價、於被收購方的任何非控股股東權益金額及收購方先前於被收購方所持股本權益(如有)的公平值的總和超出所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期的淨金額的差額計量。在重新評估後，倘所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期的淨金額高於所轉撥代價、於被收購方的任何非控股股東權益金額及收購方先前於被收購方所持股本權益(如有)的公平值的總和，則超出金額即時於損益賬確認為議價收購收益。

屬於擁有權權益並於清盤時賦予其持有人按比例分佔相關附屬公司淨資產的非控股股東權益於初始時可按公平值或按非控股股東權益比例分佔於被收購方可識別淨資產的已確認金額計量。計量基準按個別交易作出選擇。非控股股東權益其他類別按其公平值或另一香港財務報告準則規定的另一計量基準計量。

3. 重要會計政策資料(續)

業務合併(續)

當業務合併分多階段達成，集團早前於被收購方持有的權益乃重新計量至於收購日期(即集團取得控制權當日)的公平值，因而產生的收益或虧損(如有)適當地於損益或其他全面收益內確認。於收購日期前自於被收購方擁有的權益所產生且早前於其他全面收益中確認乃根據香港財務報告準則第9號「金融工具」計量的金額，會按如集團直接出售先前持有的股本權益所須的相同基準入賬處理。

倘集團收購的一項資產或一組資產並不構成一項業務，集團須識別並確認個別可識別的所收購資產及所承擔負債，購買價格將於收購日期按其相關公平值分配至個別可識別資產及負債。該項交易並不會產生商譽或議價收購收益。

現金及現金等同項目

於綜合財務狀況表呈列的銀行結餘、存款及現金包括：

(a) 現金，其包括手頭現金及活期存款，不包括受規管限制而導致有關結餘不再符合現金定義的銀行結餘；及

(b) 現金等同項目，其包括短期(通常原到期日為三個月或以下)、可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險不大的高流動性投資。現金等同項目持作滿足短期現金承擔，而非用於投資或其他目的。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等同項目包括銀行結餘、存款及現金。

集團在使用時受第三方合約限制的銀行結餘計入現金的一部分，除非有關限制導致銀行結餘不再符合現金的定義。受合約限制影響使用的銀行結餘於附註22披露。

投資物業

投資物業為就賺取租金及／或資本增值而持有的物業。投資物業於初次確認時按成本(包括任何直接應佔支出)計量。於初次確認後，投資物業採用公平值模式計量，並於報告期末按公平值列賬。因投資物業的公平值變動而產生的盈虧，於產生期間計入損益賬。

投資物業於出售或當投資物業永久停用且預期出售不會帶來未來經濟利益時終止確認。因終止確認資產而產生的任何盈虧按出售所得款項淨額與資產賬面值的差額計算，並於終止確認該項目的年度計入綜合損益表。

3. 重要會計政策資料(續)

待售物業

待售物業為分類為流動資產並按成本及可變現淨值的較低者入賬，惟租賃土地部份乃根據有關使用權資產的會計政策按成本模式計量。與物業發展相關的成本(包括土地成本、發展成本及資本化借貸成本及該等物業應佔的其他直接成本)列賬為發展中的待售物業，直至該等物業竣工為止。可變現淨值指估計售價減除進行推銷及銷售所產生的所有估計成本。進行銷售所必需的成本包括直接歸屬於銷售的增量成本及本集團為進行銷售而必須產生的非增量成本。

發展中的待售物業

擬於開發完成後出售的持作待售的在建待售物業分類為流動資產。除租賃土地部分於應用香港財務報告準則第16號後按照使用權資產之會計政策計量外，持作待售的發展中物業以成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本包括土地成本、已產生開發支出、根據集團會計政策已資本化的借貸成本及其他直接成本，以及該等物業應佔的其他直接成本。由於該等資產預期於集團日常業務週期內變現或計劃作銷售，故記錄為為流動資產。可變現淨值指估計售價減除所有完成預計成本及進行推銷及銷售所產生的成本。進行銷售所必需的成本包括直接歸屬於銷售的增量成本及本集團為進行銷售而必須產生的非增量成本。完工後，該等資產列為待售物業。

政府補助

在合理保證集團會符合政府補助的附帶條件以及將會收取補助時，政府補助才予以確認。

政府補助乃於集團將擬補償的相關成本確認為開支的期間按系統性基準確認為其他收入。

對已產生開支或虧損作出的應收補償款或就給予集團即時財政資助而未來無相關成本的政府補助，於成為應收款項的期間於損益中確認。其於綜合損益表內呈列為「其他收入」。

借貸成本

與收購、建築或生產認可資產直接相關的借貸成本予以資本化，作為該等資產的部分成本。當資產大致上達致其擬定用途或出售時，會停止將有關借貸成本資本化。指定借貸在用作認可資產的開支期間作短期投資所賺取的投資收入，從合資格資本化的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間於綜合損益表確認。

3. 重要會計政策資料(續)

有形及無形資產耗蝕(不包括可無限期使用的會籍及商譽)

於各呈報期末，集團檢討其具有確定可使用年期之有形及無形資產之賬面值，以確定是否有跡象顯示資產已出現減值虧損。倘存在該等跡象，則估計有關資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)程度。有形及無形資產的可收回金額乃個別估算。倘無法估計個別資產之可收回金額(即公平值減出售成本及使用價值之較高者)，則集團估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。

此外，集團對是否有跡象顯示企業資產可能出現減值進行評估。倘存在有關跡象，於可識別合理一致的分配基準時，企業資產亦會分配至個別現金產生單位，否則有關資產會分配至可識別合理一致分配基準的現金產生單位最小組別。

可收回金額為公平值減出售成本及使用價值之較高者。於評估使用價值時，預計未來現金流量會採用稅前折現率折現為現值，該稅前折現率反映對貨幣時間價值的當前市場評價及該資產(或現金產生單位)特有的風險(未針對該風險調整估計未來現金流量)。

倘資產(或現金產生單位)的估計可收回金額低於其賬面值，則資產(或現金產生單位)的賬面值將調減至其可收回金額。就未能按合理一致的基準分配至現金產生單位的企業資產或部分企業資產，集團會比較一個組別的現金產生單位賬面值(包括已分配至該組現金產生單位的企業資產或部分企業資產的賬面值)與該組現金產生單位的可收回金額。減值虧損隨即確認為支出。

當耗蝕減值於其後撥回，資產賬面值(或現金產生單位)會增加至經修訂的估計可收回金額，惟增加的賬面值不得超過該資產未於過往年度確認耗蝕減值而應釐定的賬面值。撥回耗蝕減值即時於損益確認。

或然負債

或然負債乃已發生的事件引致的現有責任，但由於不可能需要帶有經濟利益的經濟資源流出以承擔責任而未予確認。

集團持續評估以釐定帶有經濟利益的資源流出是否已成為可能。倘可能需要就一項先前作為或然負債處理的項目付出未來經濟利益，則於可能出現變動之有關報告期間的綜合財務報表內確認撥備，惟在極少數情況下無法做出可靠估計則作別論。

3. 重要會計政策資料(續)

稅項

稅項指即期應付稅項與遞延稅項的總和。

現時應付稅項根據年內應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括其他年度的應課稅收入或可扣稅開支項目，亦不包括毋須課稅或不得扣稅項目，故此應課稅溢利有別於除稅前虧損。集團即期稅項負債按報告期末已頒佈或實際已頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃就綜合財務報表所列的資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相關稅基兩者之間的暫時差額確認。所有應課稅暫時差額一般確認為遞延稅項負債。遞延稅項資產一般於可能有足夠應課稅溢利可用作抵銷該等可扣減暫時差額時，方就所有可扣減暫時差額確認。倘暫時差額來自商譽或進行對應課稅溢利或會計溢利無影響的交易時初步確認的其他資產及負債(業務合併除外)，則不會確認有關遞延稅項資產及負債。此外，若暫時差額是源自商譽之首次確認，則不確認遞延稅項負債。

附屬公司投資以及於合營企業權益所產生的應課稅暫時差額確認為遞延稅項負債，惟倘集團能夠控制暫時差額的撥回，且有關暫時差額於可見未來撥回的可能性不大，則作別論。來自與該等投資及權益有關的可扣稅暫時差額的遞延稅項資產，只會於可能有足夠應課稅溢利以利用暫時差額的利益作抵銷並預期於可見將來撥回時確認。

於報告期末均會檢討遞延稅項資產的賬面值，倘不再可能有足夠應課稅溢利可供收回全部或部分資產，則遞延稅項資產賬面值須相應減低。

遞延稅項資產及負債按預期於償還負債或變現資產期間適用的稅率，根據於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)計算。遞延稅項負債及資產的計量反映集團於報告期末預期將要收回或償還其資產及負債賬面值的稅務後果。為計量使用公平值模式計量的投資物業遞延稅項負債或遞延稅項資產，假設該等物業的賬面值可透過出售全部回收，除非該假設被推翻。倘投資物業可予折舊且以目標為隨著時間的推移消耗投資物業內絕大部分經濟利益(而非透過出售)的業務模式持有，則上述假設將被推翻。倘假設被推翻，該等投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產則根據上文香港會計準則第12號所載一般原則計量。即期及遞延稅項均在損益賬確認，惟與在其他全面收益或直接在權益中確認的項目相關除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

就計量集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易遞延稅項而言，集團首先釐定稅項減免是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

當有法定可執行權利將當期稅項資產抵銷當期稅項負債時，以及當它們與同一稅務機關對同一應課稅實體徵收的所得稅有關時，遞延稅項資產和負債均予以抵銷。

3. 重要會計政策資料(續)

租賃

如果某合約將某已識別資產的使用權讓與一段時間以換取代價，則該合約實為租賃或包含租賃。

但凡於初次應用之日或之後訂立、修改或因業務合併而產生的合約，集團會於合約開始時、修改日或收購日根據香港財務報告準則第16號的定義評估合約是否為租賃或包含租賃。除非該合約的條款及細則隨後有更改，否則不會重新評估。

集團作為出租人

當租賃的條款將擁有權絕的大部分風險及回報轉移至承租人，該租賃則分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

根據融資租賃應收承租人的賬款於開始日期確認為應收賬款，其金額等於租賃投資淨額，並使用各個租賃中隱含的利率計量。初始直接成本(集團作為製造商或銷售商出租人所產生的費用除外)於融資租賃開始日期確認為銷售成本。利息收入被分配至會計期間，以反映集團有關租賃的未償還投資淨額的固定定期收益率。

經營租賃的租金收入乃按相關租約年期以直線法於綜合損益表內確認。來自經營租賃之或然租金在其賺取的期間內確認為收入。

集團作為承租人

香港財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制以區分租賃及服務合約。除短期租賃及低價值資產的租賃外，經營租賃及融資租賃的差異自承租人會計處理中移除，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式所取代。

集團將短期租賃確認豁免應用於自開始日期起計12個月或以下且並無購買選擇權的租賃。短期租賃的租賃款項於租期內按直線法確認為開支。集團亦對於過渡時剩餘租期少於12個月的經營租賃的會計處理為短期租賃。其亦適用低價值資產租賃的確認豁免。短期租賃的租賃付款及低價值資產租賃按直線基準或另一系統化基準於租期內確認為開支。

對於包含租賃部分和一個或多個額外租賃或非租賃部分的合約，集團根據租賃部分的相對獨立價格和非租賃部分的獨立價格總計將合約中的對價分配給每個租賃部分。然而，集團已選擇不單獨劃分非租賃部分，並將租賃及非租賃部分列為單一租賃部分。

就現金流量分類而言，集團過往將分類為投資物業的租賃土地的提前預付租賃款項呈列為投資現金流量，而其他經營租賃款項則呈列為經營現金流量。於應用香港財務報告準則第16號後，有關租賃負債的租賃款項分配為本金及利息部分，並呈列為集團的融資現金流量。

3. 重要會計政策資料(續)

租賃(續)

集團作為承租人(續)

使用權資產

集團於租賃開始日期確認使用權資產。使用權資產初始按成本計量，隨後以成本減累計折舊及耗蝕減值計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

使用權資產的成本包括已確認租賃負債金額、已產生的初始直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減所收取的任何租賃優惠。除非集團合理確定於租賃期末取得租賃資產所有權，否則已確認使用權資產於其估計可使用年期或租賃期(以較短者為準)按直線法折舊。

集團於綜合財務狀況表內將使用權資產呈列為單獨項目。

已支付可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號列賬並按公平值初始計量。於初始確認時就公平值作出的調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產成本內。

租賃負債

於租賃開始日期，集團按該日未支付的租賃款項的現值確認租賃負債。其後，租賃負債須就(其中包括)利息增長及租賃款項以及租賃修訂的影響進行調整。

租賃款項包括固定付款及可變租賃款項(取決於指數或利率)。

倘出現以下情況，集團重新計量租賃負債(並就相關使用權資產作出相應調整)：

- 租期有所變動或行使購買選擇權的評估發生變化，在此情況下，相關租賃負債透過使用重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量；及
- 租賃付款出現變動，在此情況下，相關租賃負債使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

集團在綜合財務狀況表中將租賃負債作為單獨的項目呈列。

如果同時符合以下條件，集團將租賃修改作為一項單獨租賃進行會計處理：

- 該修改透過增加對一項或多項相關資產的使用權擴大了租賃範圍；及
- 租賃對價增加的金額與針對擴大租賃範圍的單獨價格及為反映特定合同的具體情況而對單獨價格作出的任何適當的調整相稱。

3. 重要會計政策資料(續)

租賃(續)

集團作為承租人(續)

租賃負債(續)

對於不作為一項單獨租賃進行會計處理的租賃修改，在租賃修改的生效日，集團根據修改後租賃的租賃期，透過使用修改後的折現率對修改後的租賃付款額進行折現以重新計量租賃負債。

集團透過對相關使用權資產進行相應調整，對租賃負債的重新計量進行會計處理。當修改後的合同包含租賃組成部分和一個或多個其他租賃或非租賃組成部分時，集團會根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的總獨立價格將修改後的合同中的對價分配至每個租賃組成部分。

外幣

於編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行的交易均按交易日期的匯率以其功能貨幣(即該實體經營所在主要經濟環境的貨幣)入賬。於報告期末，以外幣計值貨幣項目均按報告期末的匯率重新換算。以外幣計值及按公平值列賬的非貨幣項目按釐定公平值當日的匯率重新換算。當於損益確認非貨幣項目的公平值收益或虧損時，該收益或虧損的任何匯兑部分亦於損益確認。當於其他全面收益內確認非貨幣項目的公平值收益或虧損時，該收益或虧損的任何匯兑部分亦於其他全面收益內確認。按外幣歷史成本計量的非貨幣項目不會重新換算。

因結算貨幣項目及重新換算貨幣項目而產生的匯兑差額，均於產生期間於損益賬內確認。因重新換算按公平值列賬的非貨幣項目而產生的匯兑差額，於期內計入損益賬，惟倘差額因重新換算有關直接於其他全面收益確認盈虧的非貨幣項目而產生，則在此情況下，匯兑差額亦直接於其他全面收益內確認。

就呈列綜合財務報表而言，集團海外業務的資產及負債按報告期末的匯率換算為本公司呈列貨幣(即港幣)，而其收入與開支按年內平均匯率換算，除非匯率於期內出現大幅波動，則在此情況下，採用交易當日的匯率換算。所產生的匯兑差額(如有)在其他全面收益內確認，並在匯兑儲備中累計。該等匯兑差額於出售海外業務期間分類至損益內。

於出售海外業務(即出售集團於海外業務的全部權益或出售涉及失去控制權而包括海外業務的附屬公司或出售的合營安排(當中包含海外業務且保留權益會成為一項金融資產)的部分權益)時，於權益累計的本公司持有人就該業務應佔的所有匯兑差額乃重新分類至損益。

3. 重要會計政策資料(續)

外幣(續)

於2005年1月1日或之後因收購海外業務而產生的已收購可識別資產的商譽及公平值調整，乃視為該海外業務的資產及負債處理，並按報告期末的匯率換算。所產生的匯兑差額於匯兑儲備內確認。

於2005年1月1日前因收購海外業務而產生的已收購可識別資產的商譽及公平值調整，乃視為收購公司的非貨幣外幣項目處理，並按收購日期的過往匯率呈報。

退休福利成本

向國家管理的退休福利計劃及強制性公積金計劃(為定額供款計劃)作出的供款，於僱員提供服務後而應獲得供款時確認為開支。

界定退休福利計劃所提供福利的成本，乃採用預計單位基數法釐定，而精算估值於報告期末列賬。於釐定集團界定福利責任及相關現時服務成本以及(如適用)過往服務成本的現值時，集團根據計劃福利公式將福利分配至於服務期。然而，倘僱員於稍後年份的服務將導致其福利水平較早年大幅上升，則集團將於以下期間按直線法分配福利：

(a) 僱員的服務首次導致根據該計劃享有福利的日期(不論福利是否以繼續服務為條件)，直至

(b) 僱員繼續服務不會導致該計劃下存在重大金額的其他福利(進一步加薪所產生者除外)的日期。

重新計量(包括精算盈虧、資產上限變動之影響(如適用)及計劃資產回報(不包括利息))乃即時反映於綜合財務狀況表，並在產生期間自其他全面收益扣除或計入其他全面收益。在其他全面收益確認之重新計量乃即時於累計虧損確認，並不會重新分類至損益。

過往服務成本於計劃修訂或縮減期間於損益確認，而結算產生時則確認結算的損益。在確定過過往服務成本或結算損益時，實體應使用計劃資產的當前公平值及當前精算假設重新計量界定福利負債或資產淨值，以反映於計劃修訂、縮減或結算前或之後根據計劃及計劃資產所提供的利益，不考慮資產上限的影響(即以計劃退款或未來計劃供款減項形式存在之經濟利益現值)。

淨利息乃根據界定退休福利負債或資產淨值按期初貼現率計算。然而，如果集團在計劃修訂、縮減或結算前重新計量界定退休福利負債或資產淨值，則集團將於計劃修訂、縮減或結算後根據於計劃修訂、縮減或結算後計劃及計劃資產所提供的利益以及用於重新計量該界定退休福利負債或資產淨值的折現率確定年度報告期間剩餘的淨利息，並計及期內因供款或福利付款而產生的界定福利負債或資產淨值的任何變動。

3. 重要會計政策資料(續)

退休福利成本(續)

界定退休福利成本分類方式如下：

- 服務成本(包括現時服務成本、過往服務成本，以及計劃縮減及結算時的收益及虧損)；
- 利息開支或收益淨額；及
- 重新計量。

集團將首兩項界定退休福利成本呈報於損益內的員工成本項目。削減收益及損失按照過去服務成本入賬。

在綜合財務狀況表內確認之退休福利責任，乃代表集團界定退休福利計劃之實際虧損或盈餘。由此計算產生之任何盈餘限於以退款或扣減計劃日後供款之形式所得之任何經濟利益之現值。

就長期服務金(「長期服務金」)責任而言，根據香港會計準則第19.93(a)條，集團將預期抵銷的僱主強制性公積金(「強積金」)供款入賬列作視作僱員對長期服務金責任的供款，其乃以淨額基準計量。未來福利的估計金額乃於扣除由集團強積金供款所產生並已歸屬僱員的累計福利所產生的負值服務成本後釐定，而該等金額被視為相關僱員的供款。

短期及其他長期僱員福利

短期僱員福利乃按僱員提供服務時預期獲支付的福利的未貼現金額確認。除非另一項香港財務報告準則規定或准許將福利計入資產成本，否則所有短期僱員福利均確認為開支。

負債乃於扣除任何已付金額後就僱員應計福利(如工資及薪金、年假及病假)確認。

就其他長期僱員福利確認的負債乃按集團就僱員截至報告日期止所提供服務預期將作出之估計未來現金流出之現值計量。因服務成本、利息及重新計量而產生的負債賬面值的任何變動於損益確認，惟倘另一項香港財務報告準則規定或允許將該等項目納入資產成本則作別論。

3. 重要會計政策資料(續)

金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為工具合約條文的訂約方時確認。金融資產的所有正常買賣均於交易日確認及終止確認。正常買賣指須按規定或市場慣例規定的時限內交付資產的金融資產買賣。

金融資產及金融負債初始按公平值計量，惟因客戶合約而產生的應收貿易賬款除外，其初始按香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」計量。收購或發行金融資產及金融負債(以公平值計入損益的金融資產或金融負債除外)直接應佔的交易成本，於初次確認時從金融資產及金融負債(視適用情況而定)的公平值中加入或扣除。收購以公平值計入損益的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本會即時於損益賬內確認。

實際利率法是計算金融資產或金融負債攤銷成本及將利息收入及利息支出按有關期間予以分配的方法。實際利率為於金融資產或金融負債的預計年期或較短期間內(如適用)，將估計收取及支付的未來現金流量(包括已支付或收取的所有費用及貼息(構成實際利率的組成部分)、交易成本及其他溢價或折讓)實際貼現至初次確認時的賬面淨值的比率。

金融資產

金融資產的分類及其後計量

符合以下條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 該金融資產於一種經營模式下持有，目的為收取合約現金流量；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

符合以下條件的金融資產其後按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)計量：

- 該金融資產於一種經營模式下持有，目的透過收取合約現金流量及出售達成；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

所有其他金融資產其後按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)計量，惟於首次應用香港財務報告準則第9號／初始確認金融資產當日，集團可不撤回地選擇將股權投資其後的公平值變動在其他全面收益中呈列(如該股權投資並非持作買賣，亦非收購方在一項香港財務報告準則第3號「業務合併」適用的業務合併中確認的或然代價)。

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產的分類及其後計量(續)

金融資產乃分類為持作買賣，如：

- 其主要收購目的是於短期內出售；或
- 於初始確認時，其屬於集團集體管理的已識別金融工具組合一部分，且具有近期實際短期獲利的模式；或
- 其為一項衍生工具，但並非指定及有效作為對沖工具。

此外，集團可不可撤回地將須按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益計量的金融資產，指定為按公平值計入損益，前提是此舉旨在消除或大幅減少會計錯配。

(i) 攤銷成本及利息收入

利息收入採用實際利率法就其後按攤銷成本計量的金融資產確認。就並非購入或已產生信貸減值金融資產的金融工具而言，利息收入透過將實際利率應用於金融資產(其後已產生信貸減值的金融資產(見下文)除外)的賬面總值計算。就其後產生信貸減值的金融資產而言，利息收入透過自下個報告期起將實際利率應用於金融資產的攤銷成本確認。倘已產生信貸減值的金融工具的信貸風險改善，令該金融資產再無信貸減值，則於釐定該資產再無信貸減值後，利息收入透過自報告期開始起將實際利率應用於賬面總值確認。

(ii) 指定為按公平值計入其他全面收益的金融資產

按公平值計入其他全面收益的股本工具的投資其後按公平值計量，而公平值變動產生的收益及虧損確認於其他全面收益並累計於投資重估儲備；且毋須作出減值評估。於股權投資被出售時，累計收益或虧損將不會重新分類至損益賬，並將轉撥至累計虧損。

當集團確認收取股息的權利時，該等股本工具投資的股息於損益中確認，除非股息明確表示為收回部分投資成本。股息計入損益賬中「其他收入、其他收益或虧損」項目。

(iii) 按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產於各報告期末按公平值計量，而公平值變動淨額於損益中確認。當支付權利確立時，分類為按公平值計入損益的金融資產的股本投資的股息亦於綜合損益表中確認作「其他收入、其他收益或虧損」。

3. 重要會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產及合約資產耗蝕

集團根據預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式對金融資產(包括應收貿易賬款、其他應收賬款、合營企業及關連公司欠款、受限制銀行存款、銀行結餘及存款)及須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的合約資產進行耗蝕評估。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初始確認以來信貸風險的變動。

存續期預期信貸虧損指於相關工具預期存續期內發生的所有可能違約事件所導致的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件所導致的部分存續期預期信貸虧損。評估乃根據集團過往信貸虧損經驗進行，並根據應收賬款特定因素、整體經濟狀況以及於報告日期對當前狀況及未來狀況預測的評估所作出調整。

集團經常就並無重大融資成份的應收貿易賬款及合約資產確認存續期預期信貸虧損。對於應收賬款，該等資產的預期信貸虧損進行個別評估。對於所有其他工具，集團計量的虧損撥備等於12個月預期信貸虧損，除非自初始確認後信貸風險顯著增加，集團才確認存續期預期信貸虧損。是否應確認存續期預期信貸虧損的評估乃基於自初始確認以來發生違約之可能性或風險的顯著增加。

於評估自初始確認後信貸風險是否顯著增加時，集團將於報告日期金融工具發生之違約風險與初始確認日起金融工具發生之違約風險進行比較。在進行該評估時，集團會考慮合理且可支持的定量和定性資料，包括無需付出不必要的成本或努力而可得之歷史經驗及前瞻性資料。

具體而言，在評估信貸風險是否已大幅增加時將考慮以下資料：

- 金融工具實際或預期的外部(如有)或內部信貸評級的顯著惡化；
- 外部市場信貸風險指標的顯著惡化，例如信貸利差大幅增加、債務人的信貸違約掉期價格；
- 業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動，以致預期會令債務人履行其債務責任的能力大幅下降；
- 債務人實際或預期的經營業績的顯著惡化；及
- 債務人的實際或預期的監管、經濟或技術環境的重大不利變動，以致債務人履行其債務責任的能力大幅下降。

3. 重要會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產及合約資產耗蝕(續)

集團假定，當約定付款逾期超過30天，則信貸風險自初始確認以來已顯著增加，除非集團有合理且可支持之資料證明。

儘管如此，如債務工具於報告日期確定為低信貸風險，集團會假設債務工具(分類為按攤銷成本計量的金融資產)的信貸風險自初次確認以來並無大幅增加。如符合以下情況，債務工具被確定為低信貸風險：(i)其違約風險較低；(ii)借款人於短期內絕對有能力履行其合約現金流量責任及(iii)經濟及業務狀況較長期的不利變動可能但不一定會降低借款人履行其合約現金流量責任的能力。集團認為，當債務工具根據全球理解的定義具有「投資級別」的內部或外部信貸評級，即表示信貸風險低。

就財務擔保合約而言，集團成為不可撤銷承擔一方當日將被視為就減值評估進行初始確認的日期。於評估信貸風險自財務擔保合約初始確認起是否有顯著上升時，集團考慮指定債務人違約風險的變動。

集團認為，倘工具逾期超過90天時則發生違約，除非集團擁有合理及有理據支持的資料證明較寬鬆的違約標準更為適用，則另當別論。然而，在若干情況下，當內部及外部資料顯示集團不大可能在集團採取任何信貸提升措施前悉數收回未償還合約金額時，集團亦可能認為該工具將會違約。

當發生一項或多項違約事件以致對金融資產的估計未來現金流量造成不利影響時，即表示該金融資產產生信貸減值。證明金融資產產生信貸減值的證據包括有關以下事件的可觀察數據：

(a) 發行人或借款人出現嚴重財政困難；

(b) 違約，例如拖欠或逾期付款事件；

(c) 借款人的放貸人基於與借款人出現財政困難的經濟或合約原因，向借款人作出放貸人原應不會考慮的讓步；

(d) 借款人可能會進行清盤或其他財務重組；或

(e) 由於財政困難，令該金融資產的活躍市場消失。

如有資料顯示交易對手出現嚴重財政困難，且收回機會渺茫，例如當交易對手被清盤或進行破產程序，或(就應收貿易賬款而言)當款項逾期超過兩年(以較早發生者為準)，集團便會撇銷金融資產。已被撇銷的金融資產仍面臨集團收回程序項下的執法行動，於適當時會聽取法律意見。撇銷構成一項終止確認事件。其後任何收回將於損益賬內確認。

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約虧損(即違約時虧損大小)及違約時風險敞口之函數。違約概率及違約虧損之評估乃基於歷史數據按前瞻性資料作調整。

3. 重要會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產及合約資產耗蝕(續)

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付集團至所有合約現金流量與集團預期收取之所有現金流量之間的差額(按初始確認時釐定之實際利率貼現)。

就財務擔保合約而言，集團只需當債務人發生遺約事件時，根據該工具所擔保之條款支付款項。因此，預期信貸虧損等於預期需要支付予合約持有人作為發生信貸虧損之補償減去任何集團預期從合約持有人、債務人或其他方所收取之任何金額的現值。

利息收入乃根據金融資產之賬面總額計算，除非金融資產發生信貸減值，在此情況下，利息收入根據金融資產之攤銷成本計算。

除金融擔保合約外，集團通過調整賬面值於損益中確認所有金融工具之減值收益或虧損，惟相應調整於虧損撥備賬中確認之應收貿易賬款、其他應收賬款及合約資產除外。

金融資產的終止確認

當來自金融資產的現金流量的合約權利屆滿，或當集團將金融資產及該資產擁有權的絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，集團才會終止確認該資產。

於終止確認按攤銷成本計量的金融資產時，資產賬面值與已收取及應收取代價的總和之間的差額，於損益賬內確認。

於終止確認集團於初始確認時已選擇按公平值計入其他全面收益的股本工具投資時，先前累計於投資重估儲備的累計盈虧不會重新分類至損益賬，但轉撥至累計虧損。

金融負債與股本權益

集團所發行的金融負債與股本工具，乃根據所訂立合約安排的實質內容及對金融負債及股本工具的定義而分類為金融負債或股本權益。

股本工具

股本工具為任何有憑證顯示集團於減除其全部負債後仍於資產擁有剩餘權益的合約。本公司發行的股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本後確認。

本公司購回本身的股本工具直接於權益中確認及扣除。購買、出售、發行或註銷本公司本身的股本工具不會在損益賬內確認任何盈虧。

3. 重要會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融負債與股本權益(續)

金融負債

所有金融負債於其後採用實際利率法按攤銷成本或按公平值計入損益計量。

借貸

銀行借貸於其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

按攤銷成本列賬的其他金融負債

其他金融負債包括應付賬款、其他應付賬款、租賃負債以及欠合營企業及關連公司款項，於其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

財務擔保合約

財務擔保合約乃一種要求發行人作出特定付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具的原有或經修訂條款支付到期應付款項而遭受損失的合約。財務擔保合約負債初次按其公平值確認。於初始確認後，集團按下列兩項的較高者計量財務擔保合約負債：(i)根據香港財務報告準則第9號釐定的虧損撥備金額；及(ii)於擔保期內將初始確認的金額減已確認累計攤銷額(如適用)。

金融負債的終止確認

金融負債於有關合約所訂明的責任被解除、註銷或屆滿時予以終止確認。終止確認的金融負債賬面值與已付或應付代價間的差額於損益賬內確認。

4. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

應用集團會計政策時，本公司董事須對不可隨時從其他來源得知的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃根據過往經驗及本公司認為有關的其他因素而作出。實際結果可能與該等估計不同。

該等估計及相關假設持續予以審閱。倘會計估計的修訂僅影響修訂有關估計期間，有關修訂則於當期確認；倘有關修訂同時影響當期及未來期間，則同時於修訂期間及未來期間確認。

以下就主要判斷、估計及假設作出討論，而有關判斷、估計及假設可能帶有導致於下個財政年度內須對資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險。

4. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

投資物業的估值

投資物業根據獨立專業估值師進行的估值以公平值列值。釐定公平值時，估值師使用涉及對若干市況作出估計的估值方法。誠如附註13所披露，投資物業乃按總值港幣39.96億元(2022年：港幣41.99億元)列賬。在依賴估值報告之時，本公司董事已自行作出判斷，並信納進行估值時所用的假設能反映現時市況。該等假設變動均會改變集團投資物業的公平值，並須對綜合損益表所報盈虧作相應調整。

應收一間前附屬公司賬款預期信貸虧損的估計及相關財務擔保的會計影響

誠如附註21(c)及33(a)所披露，中華匯於以前年度出售一間前附屬公司集團(「債務人」)。就該次出售而言，於2023年12月31日，集團有尚未收回應收賬款港幣5.42億元，且仍為一筆授予債務人的貸款本金額人民幣5.42億元(港幣5.98億元)另加相關利息的擔保人。預計該應收賬款港幣5.42億元(2022年：港幣5.29億元)將透過物業權益公開拍賣(「拍賣」)或出售持有物業權益的實體的股權(「出售股權」)的方式清償，此外，對於尚未償還本金額人民幣5.42億元(港幣5.98億元)(2022年：人民幣5.42億元(港幣6.07億元))連同相關利息人民幣8.14億元(港幣8.98億元)(2022年：人民幣7.48億元(港幣8.37億元)之貸款的相關財務擔保預期將於拍賣或出售股權完成後獲悉數解除。誠如附註21(c)所述的若干正面事件，加上本公司已設立專屬團隊專心致志地透過不同商業及司法渠道行事，管理層預期，有關問題將得以解決。憑藉專屬團隊的竭誠努力及律師的意見，管理層預計，將會落實進行拍賣，而於拍賣後，該應收賬款將獲收回及有關擔保將獲得解除。因此，並無確認預期信貸虧損的虧損撥備。

集團於報告期末審視應收債務人賬款的賬面值，以釐定是否有跡象顯示此等應收賬款出現耗蝕減值。於釐定該應收賬款的可收回金額及應否就相關財務擔保合約確認撥備時，管理層已參考獨立專業估值師以市場上可得的可資比較物業及市場交易為基準，對債務人所持有相關物業權益的市場價值進行的評估，行使判斷以估計可收回的時間及未來現金流量以及評估出現資源流出的可能性，並斷定於報告期末，毋須作出減值或撥備。管理層已密切監察事件進度，倘上述拍賣的實際結果與時間及因而引致的可收回情況有別於預期，將可能產生耗蝕減值。

4. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

投資物業的遞延稅項

為計量按公平值模式計量之投資物業產生的遞延稅項，本公司董事檢討集團投資物業組合，認為集團於2023年12月31日在中國內地有港幣39.96億元(2022年：港幣41.99億元)投資物業乃持作賺取租金收入並且視為以隨著時間透過使用而收回投資物業主要經濟利益的業務模式(而非透過出售)持有。因此，該等按公平值計量的投資物業的遞延稅項乃按透過使用而收回投資物業賬面值的稅務方式計量。遞延稅項詳情載於附註29。

5. 營業額及分部資料

集團的收入指建築及保養合約所產生的合約收入、出售物業收入、管理服務費，以及租賃收入。

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

5. 營業額及分部資料(續)

(a) 須予呈報的分部收入及損益

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業績分析如下：

截至2023年12月31日止年度

	建築及保養工程 港幣百萬元	房地產 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
收入				
建築合約收入	8,070	–	–	8,070
物業銷售收入	–	12	–	12
來自於香港提供服務的收入	2	150	–	152
來自於中國內地提供服務的收入	–	24	–	24
客戶合約收入	8,072	186	–	8,258
物業租賃收入	–	78	–	78
來自外界客戶的分部收入總額	8,072	264	–	8,336
收入確認時間				
－於某一時間點	–	12	–	12
－隨時間	8,072	174	–	8,246
客戶合約收入	8,072	186	–	8,258
須予呈報分部業績	427	(167)	(5)	255
分部業績已計入(扣除)下列各項：				
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)
應佔合營企業及一間聯營公司(虧損)溢利	(1)	(2)	5	2

5. 營業額及分部資料(續)

(a) 須予呈報的分部收入及損益(續)

截至2022年12月31日止年度

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

5. 營業額及分部資料(續)

(a) 須予呈報的分部收入及損益(續)

分配至餘下履約責任(未滿足或部分未滿足)的交易價格及預期確認收入的時間如下：

於2023年12月31日

	建築合約 港幣百萬元	物業銷售 港幣百萬元
一年內	**7,358**	**16**
多於一年，但少於兩年	**6,155**	**–**
多於兩年	**2,665**	**–**
	16,178	**16**

於2022年12月31日

	建築合約 港幣百萬元	物業銷售 港幣百萬元
一年內	8,466	20
多於一年，但少於兩年	4,918	–
多於兩年	2,377	–
	15,761	20

5. 營業額及分部資料(續)

(a) 須予呈報的分部收入及損益(續)

客戶合約的履約責任及收入確認政策

建築合約

當集團創造或提升一項資產，而客戶隨著創造或提升該資產而控制該資產時，建築合約收入隨時間確認。收入乃採用輸出法參考於報告日期履約進度而確認，該輸出法根據直接計量至今已轉移予客戶的商品或服務價值與該合約項下承諾的餘下商品或服務相比較確認收入，此為最佳方式反映集團轉移商品或服務控制權的履約情況。

集團的建築合約含有在施工期間要求分階段付款(當達到若干指定的進程時)的付款日程。

合約資產於提供建築服務的期間內確認以代表集團有權收取所提供服務的代價，原因為該等權利須以集團未來達致指定進度指標的履約行為為條件。當權利成為無條件時，合約資產將轉移為應收賬款。

銷售物業

物業銷售收入於向客戶交付及轉讓已竣工物業的時點(即客戶取得已竣工物業的控制權及集團當時有權收取款項且有可能收取代價的時點)確認。

集團於與客戶簽訂買賣協議時向客戶收取按合約價值10%至100%作為訂金或預收貨款。

在確認收入前就已售物業收取的訂金記錄為流動負債項下的合約負債。

提供服務

提供服務之收益乃於計劃期限內以直線法確認，因為客戶同時接收及消耗集團所提供的利益。

5. 營業額及分部資料(續)

(b) 須予呈報分部資產及負債

集團按須予呈報及營業分部劃分的須予呈報分部資產及負債分析如下：

於2023年12月31日

	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
須予呈報分部資產	**3,146**	**5,719**	**725**	**9,590**
須予呈報分部負債	**2,586**	**536**	**392**	**3,514**

於2022年12月31日

	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
須予呈報分部資產	2,739	6,036	982	9,757
須予呈報分部負債	2,160	784	470	3,414

(c) 須予呈報分部的損益、資產及負債的對賬

	截至12月31日止年度	
	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
除稅前虧損		
須予呈報分部業績	**255**	151
不予分類其他收入	**3**	1
不予分類財務費用	**(226)**	(151)
其他不予分類集團支出	**(45)**	(41)
綜合除稅前虧損	**(13)**	(40)

5. 營業額及分部資料(續)

(c) 須予呈報分部的損益、資產及負債的對賬(續)

	於12月31日	
	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
資產		
須予呈報分部資產	**9,590**	9,757
集團內部應收款項的對銷	**(438)**	(662)
其他不予分類資產	**14**	14
綜合總資產	**9,166**	9,109

	於12月31日	
	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
負債		
須予呈報分部負債	**3,514**	3,414
集團內部應付款項的對銷	**(438)**	(662)
不予分類負債		
－銀行貸款	**2,944**	2,859
－稅項及其他	**507**	565
綜合總負債	**6,527**	6,176

5. 營業額及分部資料(續)

(d) 其他分部資料

於2023年12月31日

	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
合營企業及一間聯營公司權益	**30**	**–**	**78**	**108**
資本開支	**45**	**6**	**2**	**53**
稅項支出(抵免)	**73**	**(11)**	**–**	**62**

於2022年12月31日

	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
合營企業權益	3	37	74	114
資本開支	56	10	27	93
稅項支出(抵免)	93	(11)	–	82

(e) 地域資料

集團的現有業務主要位於香港、澳門及中國內地。

集團按地域劃分的來自外界客戶的收入及其非流動資產的資料詳列如下：

	來自外界客戶的收入*		非流動資產**	
	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元	**2023年 港幣百萬元**	2022年 港幣百萬元
香港	**8,116**	6,057	**79**	86
澳門	**97**	116	**2**	3
中國內地	**123**	134	**4,027**	4,242
	8,336	6,307	**4,108**	4,331

* 來自外界客戶的收入乃根據物業或業務所在國家／城市而作出分類。

** 非流動資產不包括按公平值計入其他全面收益的金融資產、按公平值計入損益的金融資產、遞延稅項資產以及合營企業及一間聯營公司權益。

5. 營業額及分部資料(續)

(f) 有關主要客戶的資料

來自建築及保養工程的外界收入港幣80.72億元(2022年：港幣60.32億元)，當中，包括分別向集團最大及第二大客戶提供服務所取得的收入港幣33.62億元及港幣22.41億元(2022年：來自集團最大及第二大客戶分別為港幣29.54億元及港幣14.06億元)，各佔集團總營業額超過10%。

6. 其他收入、其他收益及虧損

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

附註：

政府補助指就香港特別行政區政府防疫抗疫基金「創造職位」計劃及「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。

7. 財務費用

	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
銀行及其他貸款的利息	**223**	144
優先票據的利息	**–**	5
租賃負債的利息	**2**	2
其他借貸成本	**12**	13
	237	164

8. 稅項

	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
稅項支出包括：		
即期稅項		
香港利得稅	73	92
澳門所得補充稅	1	1
中國企業所得稅	–	1
中國土地增值稅	1	4
	75	98
遞延稅項(附註29)	(13)	(16)
	62	82

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

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

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

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

遞延稅項詳情載於附註29內。

於綜合損益表的本年度稅項支出與除稅前虧損對賬如下：

	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
除稅前虧損	(13)	(40)
按香港利得稅稅率16.5%(2022年：16.5%)計算的稅項	(2)	(7)
其他司法權區業務的不同稅率影響	(5)	(7)
中國土地增值稅	1	4
中國土地增值稅的稅務影響	–	(1)
不可用作扣稅開支的稅務影響	55	81
不用課稅收入的稅務影響	(26)	(27)
未確認稅項虧損的稅務影響	35	31
就未使用稅項虧損撥回遞延稅項資產	4	7
其他	–	1
年內稅項支出	62	82

9. 董事與行政總裁酬金及五位酬金最高的僱員

董事與行政總裁

已付或應付九位(2022年：六位)董事的各自酬金如下：

截至2023年12月31日止年度

董事姓名	附註	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	花紅* 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	2023年合計 港幣千元
羅康瑞先生		10	–	–	–	10
李進港先生		10	5,847	–	266	6,123
羅寶瑜女士	(a)	315	–	–	–	315
陳偉根先生	(a)及(e)	105	–	–	–	105
陳棋昌先生	(b)	595	–	–	–	595
劉炳章先生	(b)及(c)	314	–	–	–	314
王克活先生	(b)及(g)	139	–	–	–	139
李凱倫女士	(d)	361	–	–	–	361
夏達臣先生	(f)	381	–	–	–	381
合計		2,230	5,847	–	266	8,343

截至2022年12月31日止年度

董事姓名	附註	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	花紅* 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	2022年合計 港幣千元
羅康瑞先生		10	–	–	–	10
李進港先生		10	5,846	5,671	266	11,793
羅寶瑜女士	(a)	315	–	–	–	315
陳棋昌先生	(b)	595	–	–	–	595
夏達臣先生	(b)	520	–	–	–	520
李凱倫女士	(b)	550	–	–	–	550
合計		2,000	5,846	5,671	266	13,783

* 花紅乃參考集團及董事個人的表現後酌情釐定。

9. 董事與行政總裁酬金及五位酬金最高的僱員(續)

董事與行政總裁(續)

附註：

(a) 非執行董事。

(b) 獨立非執行董事。

(c) 劉炳章先生於2023年6月1日獲委任為獨立非執行董事。

(d) 李凱倫女士在其服務合約於2023年8月27日屆滿後不膺選連任獨立非執行董事。

(e) 陳偉根先生於2023年9月1日獲委任為非執行董事。

(f) 夏達臣先生於2023年9月25日辭任獨立非執行董事。

(g) 王克活先生於2023年9月25日獲委任為獨立非執行董事。

(h) 上述執行董事的酬金乃就彼等提供與本公司及集團管理事務有關的服務而支付，而非執行董事及獨立非執行董事的酬金乃就彼等履行作為本公司董事的職務而支付。

(i) 年內，概無任何安排可讓董事或行政總裁放棄或同意放棄任何薪酬。

五位酬金最高的僱員

在集團五位酬金最高的僱員中，一位(2022年：一位)為本公司董事(其酬金已載列於上文)。餘下四位(2022年：四位)酬金最高的僱員酬金如下：

	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
薪金、花紅及津貼	**18**	19
其他服務費	**1**	–
退休福利計劃供款	**2**	–
	21	19

酬金乃介乎以下範圍：

	2023年 僱員人數	2022年 僱員人數
港幣3,500,001元至港幣4,000,000元	**–**	1
港幣4,000,001元至港幣4,500,000元	**–**	1
港幣4,500,001元至港幣5,000,000元	**1**	–
港幣5,000,001元至港幣5,500,000元	**1**	1
港幣5,500,001元至港幣6,000,000元	**1**	1
港幣6,000,001元至港幣6,500,000元	**1**	–

10. 年度虧損

	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
年度虧損已扣除下列各項：		
銷售成本(附註)：		
建築成本	**7,432**	5,293
出售物業成本	**8**	34
提供服務成本	**179**	174
由投資物業產生的直接租賃費用	**26**	28
	7,645	5,529
員工成本(包括董事酬金)(附註)：		
薪金、花紅及津貼	**887**	805
退休福利成本	**44**	42
	931	847
折舊及攤銷		
物業、廠房及設備折舊	**16**	15
使用權資產折舊	**39**	37
其他無形資產攤銷	**7**	7
	62	59
核數師酬金	**5**	4
承租物業的經營租賃款	**2**	2

附註：

銷售成本包括員工成本相關款項港幣7.39億元(2022年：港幣6.31億元)，其亦包含於上述個別披露的員工成本中。

11. 每股虧損

本公司持有人應佔每股基本虧損按下列數據計算：

	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
本公司持有人應佔年度虧損： 用以計算每股基本虧損的虧損	**(155)**	(232)
股份數目：	**百萬股**	百萬股
用以計算每股基本虧損的普通股的加權平均數	**373**	374

由於本公司於兩個年度均無任何具有潛在攤薄的普通股，故並無呈列兩個年度的每股攤薄虧損。

12. 股息

董事會不建議就截至2023年12月31日止年度派付末期股息(2022年：零)。

13. 投資物業

	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
公平值		
於年初	**4,199**	4,719
匯兑調整	**(59)**	(395)
添置	**4**	1
出售	**–**	(5)
已確認公平值減少	**(148)**	(121)
於年末	**3,996**	4,199

投資物業已竣工且位於中國內地。

集團根據經營租賃所持有以賺取租金收入或作資本增值用途的所有物業權益，均按公平值模式計量，並分類為及視為投資物業入賬。

釐定相關物業公平值時，集團聘請合資格的外部估值師進行估值。集團管理層與外部估值師密切合作，為模型制定合適的估值方法與參數。本公司管理層定期向本公司董事報告估值結果，以解釋投資物業公平值波動的原因。

集團投資物業於2023年12月31日及2022年12月31日的公平值根據獨立合資格專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於當日進行的估值而達致，該估值師與集團概無關連，具有合適資格，且近期曾有在相關地點對同類物業進行估值的經驗。

有關估值乃按市場可得的利用直接比較法及收入淨額資本化的基礎(如適合)達致。在估值時，已參考可出租單位獲得的租金以及鄰近地區其他同類物業的出租情況，評估物業所有可出租單位的市場租金。所採納的資本化利率乃經參考估值師所知附近同類物業的收益率並根據估值師對相關物業具體情況的瞭解作出調整後得出。

年內，估值方法並無變更。估算物業的公平值時，是基於物業目前用途是最有效且最佳的用途。

13. 投資物業(續)

投資物業公平值計量採用的主要參數以及2023年12月31日及2022年12月31日公平值等級相關的資料如下：

投資物業	公平值等級	估值方法與主要參數	重大不可觀察參數	不可觀察參數與公平值的關係	敏感度
物業1－瀋陽項目－期零售部分及車位	第三階層	收入資本化法 主要參數： (1) 資本化比率；及 (2) 每月市租	經計及零售部分的資本化租金收入潛力及當前市況，零售部分的資本化比率為6.25%（2022年：6.25%）	資本化比率越高，公平值越低	所採用資本化比率微升將導致物業1的公平值大幅減少，反之亦然
			經計及時間、位置及可資比較物業與物業的臨街道路及面積等個別因素，零售部分按建築面積計算的每月市租為每平方米人民幣71元至171元(2022年：人民幣79元至176元)	每月市租越高，公平值越高	所採用每月市租大幅增加將導致物業1的公平值大幅增加，反之亦然
		直接比較法 主要參數為市價	經計及可資比較物業與物業的時間及位置，車位的市價為每個車位人民幣250,000元(2022年：人民幣250,000元)	市價越高，公平值越高	所採用市價大幅增加將導致物業1的公平值大幅增加，反之亦然
物業2－重慶創匯首座零售部分及車位	第三階層	收入資本化法 主要參數： (1) 資本化比率；及 (2) 每月市租	經計及零售部分的資本化租金收入潛力及當前市況，零售部分的資本化比率為5.0%(2022年：5.0%)	資本化比率越高，公平值越低	所採用資本化比率微升將導致物業2的公平值大幅減少，反之亦然
			經計及時間、位置及可資比較物業與物業的臨街道路及面積等個別因素，零售部分按建築面積計算的每月市租為每平方米人民幣90元至226元(2022年：人民幣91元至227元)	每月市租越高，公平值越高	所採用每月市租大幅增加將導致物業2的公平值大幅增加，反之亦然
		直接比較法 主要參數為市價	經計及可資比較物業與物業的時間及位置，車位的市價為每個車位人民幣170,000元(2022年：人民幣170,000元)	市價越高，公平值越高	所採用市價大幅增加將導致物業2的公平值大幅增加，反之亦然

13. 投資物業(續)

投資物業	公平值等級	估值方法與主要參數	重大不可觀察參數	不可觀察參數與公平值的關係	敏感度
物業3－廣州瑞安創逸車位	第三階層	直接比較法 主要參數為市價	經計及可資比較物業與物業的時間及位置，市價為每個車位人民幣330,000元（2022年：人民幣330,000元）	市價越高，公平值越高	所採用市價大幅增加將導致物業3的公平值大幅增加，反之亦然
物業4－成都瑞安城中匯零售部分、辦公樓及車位	第三階層	收入資本化法 主要參數： (1) 資本化比率；及 (2) 每月市租	經計及物業(車位除外)的資本化租金收入潛力及當前市況，物業(車位除外)的資本化比率為4.25%-5.00%(2022年：4.25%-5.00%)	資本化比率越高，公平值越低	所採用資本化比率微升將導致物業4的公平值大幅減少，反之亦然
			經計及時間、位置及可資比較物業與物業的臨街道路及面積等個別因素，按建築面積計算的物業(車位除外)每月市租為每平方米人民幣84元至190元(2022年：人民幣85元至190元)	每月市租越高，公平值越高	所採用每月市租大幅增加將導致物業4的公平值大幅增加，反之亦然
		直接比較法 主要參數為市價	經計及可資比較物業與物業的時間及位置，車位的市價為每個車位人民幣136,000元(2022年：人民幣136,000元)	市價越高，公平值越高	所採用市價大幅增加將導致物業4的公平值大幅增加，反之亦然
物業5－天津威尼都一期	第三階層	收入資本化法 主要參數： (1) 資本化比率；及 (2) 每月市租	經計及資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為6.5%（2022年：6.5%）	資本化比率越高，公平值越低	所採用資本化比率微升將導致物業5的公平值大幅減少，反之亦然
			經計及時間、位置及可資比較物業與物業的臨街道路及面積等個別因素，按建築面積計算的每月市租為每平方米人民幣23元至92元(2022年：人民幣23元至93元)	市場單位租金越高，公平值越高	所採用市場單位租金大幅增加將導致物業5的公平值大幅增加，反之亦然

14. 物業、廠房及設備

	位於中國其他地區的物業 港幣百萬元	車輛 港幣百萬元	設備、傢俱及其他資產 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
按成本值				
於2022年1月1日	1	23	132	156
添置	–	4	15	19
出售	–	(3)	(4)	(7)
匯兑調整	–	–	(5)	(5)
於2022年12月31日	1	24	138	163
添置	**–**	**3**	**8**	**11**
出售	**–**	**(3)**	**(3)**	**(6)**
匯兑調整	**–**	**–**	**(1)**	**(1)**
於2023年12月31日	**1**	**24**	**142**	**167**
累計折舊及耗蝕				
於2022年1月1日	–	13	110	123
年內折舊	–	4	11	15
於出售時沖銷	–	(2)	(4)	(6)
匯兑調整	–	–	(4)	(4)
於2022年12月31日	–	15	113	128
年內折舊	**–**	**5**	**11**	**16**
於出售時沖銷	**–**	**(3)**	**(2)**	**(5)**
匯兑調整	**–**	**–**	**(1)**	**(1)**
於2023年12月31日	**–**	**17**	**121**	**138**
賬面值				
於2023年12月31日	**1**	**7**	**21**	**29**
於2022年12月31日	1	9	25	35

經計及餘值後，上述物業、廠房及設備項目以直線法按下列年率計算折舊：

位於中國其他地區的物業 （所有物業均為根據中期租賃持有的土地上建的樓宇）	2.5%或餘下租期(以較短者為準)
車輛、設備、傢俱及其他資產	20–50%

15. 合營企業權益

(i) 合營企業

	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
合營企業的非上市投資成本(扣除耗蝕)	**321**	316
應佔收購後虧損及其他全面收益	**(236)**	(202)
	85	114

主要合營企業的詳情載於附註39。

於2023年12月31日及2022年12月31日與截至該等日期止年度各年，按集團權益所佔個別對集團而言並不重大的合營企業的財務資料概述如下：

	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
除税後溢利(虧損)	**3**	(2)
全面收益(支出)總額	**3**	(2)

由於集團過往年度於南京一間合營企業的應佔虧損已超逾其投資成本，故此，集團已終止確認其應佔該合營企業的虧損。年內及累計的未確認應佔合營企業虧損金額如下：

	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
年內未確認應佔合營企業虧損	**(6)**	(4)
累計未確認應佔合營企業虧損	**(67)**	(61)

(ii) 共同經營

集團就設計及建設香港兒童專科卓越醫療中心而成立一間共同經營，中國建築—瑞安合營企業。集團擁有該於香港成立及經營之共同經營40%權益。

16. 聯營公司權益

	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
聯營公司的非上市投資成本	24	–
應佔收購後虧損及其他全面支出	(1)	–
	23	–

於2023年4月14日，本公司一間非全資附屬公司訂立股份認購協議，以認購Carnot Innovations Holdings Pte. Ltd.(「Carnot」)若干種子系列優先股，代價約為300萬美元(約港幣2,400萬元)。認購事項已於2023年4月27日完成。根據股份認購協議，集團擁有Carnot的40.23%權益。Carnot為一間於新加坡註冊成立的私人有限公司，其附屬公司的主要業務為開發和應用高階分析軟件平台，以優化商業大樓的營運成本。

集團能對Carnot行使重大影響力，乃由於其根據經修訂及重列的股東協議條款有權委任Carnot三名董事中的其中一名。

本公司董事認為，此聯營公司個別對集團並不重大，下表闡述其財務資料：

	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
集團年內應佔虧損及全面支出總額	(1)	–
集團於聯營公司權益的賬面值	23	–

17. 按公平值計入其他全面收益的金融資產

	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
按公平值計入其他全面收益的金融資產		
香港上市股本證券(附註)	22	30

附註：

上述上市股本證券指集團於瑞安房地產有限公司(「瑞安房地產」)的股本權益，並分類為公平值計量第一階層及來自所報市價。於2023年12月31日，集團持有瑞安房地產0.4%(2022年：0.4%)股本權益。

18. 按公平值計入損益的金融資產

	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
按公平值計入損益的金融資產		
非上市股權投資(附註a)	5	2
創投基金(附註b)	7	4
	12	6

附註：

(a) 該項指集團於開曼群島註冊成立的一間私人實體的優先股投資。

(b) 該項指集團於2022年作為有限合夥人於一間創投基金的投資。集團作為被動投資者認購該基金若干權益，投資期限為10年。截至2023年12月31日止年度，集團已向該基金支付約40萬美元(約港幣300萬元)，及其根據認購協議的未催繳資本承擔約為150萬美元(約港幣1,200萬元)(附註31)。

(c) 按公平值計入損益的該等金融資產的公平值等級詳情載列於附註35(d)。

19. 合營企業款項欠款／欠合營企業款項

	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
合營企業款項欠款(附註a)	75	68
欠合營企業款項(附註b)	114	149

附註：

(a) 該等結餘為無抵押，免息及須應要求償還。本公司董事認為，該等結餘將自報告期末起計未來十二個月內收回。

(b) 該等結餘為無抵押及須應要求償還。於總結餘當中，合共人民幣4,900萬元(港幣5,400萬元)(2022年：人民幣4,900萬元(港幣5,500萬元))按年利率4.35厘(2022年：4.35厘)計息，其他則免息。

20. 待售物業／發展中的待售物業

待售物業及發展中的待售物業位於中國內地。

	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
待售物業	**664**	664
發展中的待售物業(附註a)	**167**	169

附註：

(a) 並無預期於2023年及2022年12月31日起計一年後完工及可供出售的物業。

(b) 租賃土地部分不能按相對賬面值的比例分配，整個物業被分類為待售物業或發展中的待售物業。

21. 其他流動資產

應收賬款、按金及預付款

	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
應收貿易賬款(附註b)		
－建築合約	**565**	435
－銷售收入	**3**	4
－提供服務	**45**	30
－經營租賃應收款項	**6**	14
	619	483
減：信貸虧損撥備	**(7)**	(8)
	612	475
預付款及按金	**279**	265
出售一間聯營公司的應收代價	**5**	29
其他應收賬款(附註c)	**722**	727
減：信貸虧損撥備	**(5)**	(22)
	1,613	1,474

21. 其他流動資產(續)

應收賬款、按金及預付款(續)

附註：

(a) 集團已制訂明確的信貸政策，以評估各交易方的信貸質素。集團密切監察收款情況，務求盡量減低有關該等應收貿易賬款的信貸風險。一般信用期介乎30天至90天。

(b) 於2022年1月1日、2022年12月31日及2023年12月31日，來自客戶合約所得的應收貿易賬款分別為港幣4.40億元、港幣4.69億元及港幣6.13億元。

(c) 其他應收賬款中，包括中華匯於2008年出售在中國持有一項物業權益的前附屬公司(「債務人」)欠付的應收賬款港幣5.42億元(2022年：港幣5.29億元)。該等款項須應要求償還及在總欠款中，合共港幣1.32億元(2022年：港幣1.34億元)則按現行市場利率計息。一所中國法院發出一份有關查封上述物業權益的通知，以促使債務人償付部分尚未支付境內應收賬款人民幣3.18億元(約港幣3.51億元)(2022年：人民幣3.18億元(約港幣3.56億元))及其相關利息。除該等應收賬款之外，本公司已就債務人獲授的貸款提供擔保(見附註33(a))。有鑒於與物業權益及收回尚未收回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月成功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悉數獲解除。

於報告期末，扣除信貸虧損撥備後的應收貿易賬款(按買賣協議規定的清償條款或發票日期計算(視適用情況而定))的賬齡分析如下：

	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
應收貿易賬款賬齡分析：		
未到期或90天以內	**604**	462
已逾期但並無減值的款項：		
91天至180天	**6**	10
181天至360天	**2**	1
超過360天	**–**	2
	8	13
	612	475

21. 其他流動資產(續)

應收賬款、按金及預付款(續)

存續期預期信貸虧損項下的信貸虧損撥備變動：

	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
年初結餘	8	8
年內確認的撥備減少	(1)	–
年末結餘	7	8

包括於應收貿易賬款內的港幣200萬元(2022年：港幣300萬元)，乃按收入確認的日期計算且賬齡超過180天的應收款項。

由於已逾期但未減值款項的信貸質素並無重大變動且結餘仍視為可悉數收回，故並無就該金額計提減值撥備。

截至2023年12月31日止年度的應收貿易賬款及其他應收賬款的減值評估詳情載於附註35。

銀行結餘、存款及現金

銀行結餘、存款及現金包括集團持有的現金及按市場利率計息且原到期日為三個月或以下的銀行存款。

22. 受限制銀行存款

於2023年12月31日的結餘指集團主要就若干銀行信貸而存放於銀行託管的存款合共港幣3.47億元(2022年：港幣3.65億元)。

該等存款按年利率介乎約0.88厘至2.03厘(2022年：0.63厘至2.03厘)的市場利率計息。

23. 合約資產及合約負債

(i) 合約資產

	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
與建築合約相關(附註)	1,334	764

於2022年1月1日，合約資產為港幣6.65億元。

合約資產主要與集團收取已竣工但未開具發票的工程代價的權利有關，因集團日後須達到於報告日期的指定施工進程方可獲得此等權利。合約資產於該等權利成為無條件時轉撥為應收貿易賬款。

集團的建築合約含有在施工期間要求分階段付款(當達到若干指定的進程時)的付款日程。集團亦基本同意就1%至10%的合約價值設有一至兩年保留期。因集團於維修責任期屆滿時才可無條件獲得此最終款項的權利，故此金額計入合約資產，直至保留期結束為止。

合約資產於2023年增加，乃由於報告期末的建築合約收入增加。

附註：

於2023年12月31日，預期一年以上將收回的合約資產款項為港幣1.05億元(2022年：港幣6,900萬元)，全部與應收保留工程款項有關。

23. 合約資產及合約負債(續)

(ii) 合約負債

	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
與物業銷售有關	**11**	14
與建築合約有關	**32**	21
	43	35

集團在與客戶簽訂買賣協議時自客戶收取固定金額作為訂金(自物業銷售額扣除)。該等訂金在客戶獲得對已竣工物業的控制權之前確認為合約負債。

倘集團於提供建築服務前收取按金，則會導致於合約開始時產生合約負債，直至相關合約確認之收益超過按金金額為止。

合約負債變動：

	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
年初結餘	**35**	21
因於年內確認收入(年初已計入合約負債)而使合約負債減少	**(31)**	(7)
因下列各項而收取的按金而產生之合約負債增加：		
－物業銷售	**7**	–
－建築合約	**32**	21
年末結餘	**43**	35

24. 關連公司欠款／欠關連公司款項

	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
關連公司欠款(附註a及b)	**42**	18
欠關連公司款項(附註a及b)	**44**	44

附註：

(a) 關連公司為SOCL的附屬公司。

(b) 該等結餘為無抵押、免息及須應要求償還。

25. 應付賬款及應計費用

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

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

附註：

(a) 若干貨品的平均購貨信貸期為3個月。集團備有金融風險管理政策，確保所有應付賬款於信貸期內支付。

(b) 該等結餘包括港幣1.85億元(2022年：港幣1.38億元)的應付保留工程款項將自報告期末起計一年後於正常營運周期到期。

26. 銀行貸款

	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
有抵押銀行貸款	**846**	905
無抵押銀行貸款	**2,262**	2,147
	3,108	3,052
減：須於12個月內償還的金額	**(1,618)**	(1,624)
12個月後到期償付的金額	**1,490**	1,428
須償還之賬面值：		
一年內	**1,618**	1,624
多於一年，但不超過兩年	**1,425**	38
多於兩年，但不超過五年	**65**	1,390
	3,108	3,052

集團的銀行貸款之賬面值分析如下：

以下列貨幣計值	年末利率(每年)	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
浮動利率			
港幣	6.02厘至9.02厘(2022年：5.35厘至8.10厘)	**2,866**	2,781
人民幣	4.45厘至5.70厘(2022年：4.55厘至5.60厘)	**164**	193
美元	6.02厘(2022年：5.30厘)	**78**	78
		3,108	3,052

上述浮動利率與香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)、擔保隔夜融資利率(「擔保隔夜融資利率」)及中國人民銀行公佈的現行貸款優惠利率(「貸款優惠利率」)掛鈎。

附註：

1. 集團投資物業為數港幣29.37億元(2022年：港幣30.99億元)於報告期末已用以作為集團獲授若干銀行信貸的抵押品。
2. 於2023年12月31日為數港幣3.47億元(2022年：港幣3.65億元)的受限制銀行存款乃就集團所訂立的若干銀行信貸安排而存放於銀行。
3. 此外，若干附屬公司的股本權益亦已於報告期末抵押予銀行，作為集團獲授若干銀行信貸的抵押品。
4. 就於2023年12月31日賬面值為港幣27.87億元(2022年：港幣26.76億元)的若干銀行貸款，集團於相關借貸整個存續期及／或只要借貸尚未清償均須遵守若干財務契約。集團於整個報告期內均已遵守該等契約。

27. 股本

	2023年 股份數目	2022年 股份數目	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
每股面值港幣1元的普通股：				
法定股本				
於年初及年末	**1,000,000,000**	1,000,000,000	**1,000**	1,000
已發行及繳足股本				
於年初	**373,606,164**	374,396,164	**373**	374
購回及註銷的股份	**(100,000)**	(790,000)	**–**	(1)
註銷的股份	**(154,000)**	–	**–**	–
於年末	**373,352,164**	373,606,164	**373**	373

年內，本公司於聯交所購回100,000股其自身股份，價格介乎每股港幣0.72元至港幣1.10元，總代價為約港幣10萬元。購回的股份已被註銷，且本公司已發行股本已按購回股份的面值調減。

此外，本公司透過聯交所購回6,000股其自身股份，有關股份於2023年12月31日尚未註銷。該等股份其後已於2024年1月註銷。

截至2022年12月31日止年度，本公司透過聯交所購回154,000股其自身股份，總代價約為港幣20萬元，有關股份於2022年12月31日尚未註銷。該等股份其後已於2023年1月註銷。

董事進行回購旨在提高集團的每股資產淨值，從而使股東整體受益。

年內概無發行新股份。

28. 退休福利計劃

香港

集團參與一項根據《職業退休計劃條例》註冊的界定退休福利計劃(「該計劃」)，以及根據《強制性公積金計劃條例》而於2000年12月設立的界定供款強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該等計劃的資產與集團的資產分開持有，並交由信託人管理及投資於證券及基金。於強積金計劃設立前為該計劃成員的僱員可選擇繼續參與該計劃，或轉往強積金計劃，而於2000年12月1日或之後加入集團的所有僱員已被要求參加強積金計劃。

根據僱傭條例(香港法例第57章)，集團有責任向香港合資格僱員於退休時支付長期服務金，惟受僱期最少為5年。

此外，1995年通過的《強制性公積金計劃條例》允許集團可使用集團的強制性公積金供款，加／減任何正／負回報(統稱為(「合資格抵銷額」))，以抵銷應付僱員的長期服務金(「抵銷安排」)。長期服務金責任(如有)以淨額基準呈列。

《2022年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例》已於2022年6月17日刊憲，最終將廢除抵銷安排。該修訂本預期於香港特區政府釐定的日期(預計為2025年)(「過渡日期」)生效。根據經修訂條例，於過渡日期後合資格抵銷金額僅可用於抵銷於過渡日期前的長期服務金責任，但不再合資格抵銷於過渡日期後的長期服務金責任。此外，過渡日期前的長期服務金責任將不受新條例影響，並按緊接過渡日期前最後一個月的薪金計算。

強制性公積金計劃

參加強積金計劃的成員按其有關收入5%作出供款，而集團的僱主供款則介乎僱員薪金的5%至10%，視乎僱員任職集團的年期而定。

年內，集團向強積金計劃作出的供款達港幣3,000萬元(2022年：港幣2,800萬元)，並於綜合損益表中列為員工成本。截至2023年12月31日及2022年12月31日止年度，可收回的僱主在強積金計劃自願性供款數額不大，並已用於抵減僱主所需供款。

28. 退休福利計劃(續)

香港(續)

界定退休福利計劃

參加僱員按其薪金5%對該計劃作出供款，而集團的供款乃按照該計劃的精算師所提出的建議比率作出。截至2023年12月31日止年度僱主供款以參加該計劃成員的薪金71.6%至74.0%(2022年：9.0%)計算。根據該計劃，僱員有權取得的退休福利，相當於轉撥自另一個計劃的福利總額，加上僱主基本供款及僱員基本供款(均按僱員計劃期內薪金計算)連同2003年9月1日前每年不少於6厘利息及2003年9月1日或之後按供款計算每年1厘利息的累計總和或以最終薪金乘以年屆60歲退休年齡時的該計劃期內服務年期乘以1.8倍計算(以較高者為準)。1997年前參加該計劃的成員，男性的退休年齡為60歲，而女性則為55歲。

該計劃通常使本公司面對以下主要風險：

- 投資風險

  強勁的投資回報可增加該計劃資產之公平值，因此改善該計劃按界定退休福利負債／資產淨值計量的財務狀況，而過低或負投資回報率則會削弱財務狀況。

  成員之結餘連同每年6厘及1厘利息分別計入2003年9月1日前後之結餘。因此，預計投資回報可抵銷計入成員長期結餘之利息。

  該計劃資產用於投資全球主要地區的股票、對沖基金、債券及現金等多元化投資組合。資產類別及地區的多元化有助降低該計劃投資相關的風險集中度。

- 利率風險

  界定退休福利責任基於市場債券收益率以貼現率計算。債券收益率下降會增加界定退休福利責任。

- 薪金風險

  由於該計劃的退休福利與薪金相關，故界定退休福利責任參考成員未來薪金計算。薪資漲幅高於預期會增加界定退休福利責任。

韜睿惠悅香港有限公司的黃毅林女士(精算師公會資深會員)已就該計劃於2023年12月31日的資產及界定退休福利責任的現值作出最近期的精算估值。以「預計單位基數法Projected Unit Credit Method」計算界定退休福利責任的現值及相關的本年度服務成本。

28. 退休福利計劃(續)

香港(續)

界定退休福利計劃(續)

於報告期末所採用的主要精算假設如下：

	2023年	2022年
貼現率	**3.0%**	3.7%
薪金預期增長率	**每年3.0%**	每年2.5%

精算估值顯示集團於2023年12月31日應佔該計劃資產的公平值為港幣2.18億元(2022年：港幣2.10億元)，相當於為成員所計提福利的71%(2022年：68%)。

於年內，就履行該計劃而於損益及其他全面收益中確認的金額如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
本年度服務成本	**7**	8
界定退休福利淨負債的利息淨額	**2**	1
自該計劃資產支付的行政開支	**1**	1
綜合損益表確認的界定退休福利成本	**10**	10
根據經驗調整的精算虧損	**7**	8
財務假設變動導致的精算虧損(收益)	**14**	(33)
對集團合併的影響	**5**	–
該計劃資產低於貼現率的回報	**20**	60
綜合其他全面收益表確認的重新計量影響	**46**	35
合計	**56**	45

28. 退休福利計劃(續)

香港(續)

界定退休福利計劃(續)

集團就履行該計劃的責任而包括在綜合財務狀況表的金額如下：

	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
界定退休福利責任的現值	**(305)**	(310)
該計劃資產的公平值	**218**	210
包括在綜合財務狀況表中的界定退休福利負債	**(87)**	(100)

該計劃資產並無包含本公司任何股份(2022年：無)。

界定退休福利責任現值的變動如下：

	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
於年初	**310**	366
本年度服務成本	**7**	8
利息成本	**11**	4
僱員供款	**4**	4
精算虧損－經驗調整	**7**	8
精算虧損(收益)－財務假設	**14**	(33)
已付福利	**(54)**	(42)
轉入(出)	**6**	(5)
於年末	**305**	310

28. 退休福利計劃(續)

香港(續)

界定退休福利計劃(續)

該計劃資產現值的變動如下：

	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
於年初	**210**	303
該計劃資產的利息收入	**9**	3
該計劃資產低於貼現率的回報	**(20)**	(60)
僱主供款	**69**	8
僱員供款	**4**	4
已付福利	**(54)**	(42)
轉入(出)	**6**	(5)
對集團合併的影響	**(5)**	–
自該計劃資產支付的行政開支	**(1)**	(1)
於年末	**218**	210

該計劃資產總額中該計劃資產的主要分類如下：

	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
股票	**129**	126
債券	**83**	76
現金及其他	**6**	8
	218	210

該計劃資產的公平值根據活躍市場的市場報價釐定。

香港(續)

界定退休福利計劃(續)

下表概述基於主要精算假設之合理可能變動所得界定退休福利責任敏感度分析的結果。

	採納率	採納率變動	敏感度分析 所使用之利率	對界定 退休福利 責任之影響 港幣百萬元	對界定 退休福利 責任之影響 %
於2023年12月31日					
貼現率	**3.0%**	**+0.25%**	**3.25%**	**(3)**	**(1.0%)**
		-0.25%	**2.75%**	**3**	**1.1%**
薪金預期增長率	**3.0%**	**+0.25%**	**3.25%**	**3**	**0.9%**
		-0.25%	**2.75%**	**(3)**	**(0.9%)**
於2022年12月31日					
貼現率	3.7%	+0.25%	3.95%	(3)	(1.1%)
		-0.25%	3.45%	3	1.1%
薪金預期增長率	2.5%	+0.25%	2.75%	3	1.0%
		-0.25%	2.25%	(3)	(1.0%)

由於假設可能相互關聯而導致假設的變動不大可能單獨發生，故以上敏感度分析未必反映界定退休福利責任的實際變動。

此外，呈列上述敏感度分析時，界定退休福利責任的現值是按報告期末預計單位基數法計算，與綜合財務狀況表確認之界定退休福利責任負債所應用的計算方法相同。

編製敏感度分析的方法及假設與過往年度相同。

預期下一財政年度向該計劃作出的供款如下：

	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
預期僱主供款	**50**	71
預期成員供款	**3**	4

於2023年12月31日界定退休福利責任的加權平均期限為4.2年(2022年：4.4年)。

28. 退休福利計劃(續)

中國

本公司於中國的附屬公司僱員為中國政府所營辦的國家管理退休計劃的成員。該等附屬公司需要按薪金成本的指定百分比向退休計劃作供款，為有關福利提供資金。集團就該退休計劃承擔的唯一責任，是作該指定供款。年內，集團向國家管理退休計劃作出的供款為港幣400萬元(2022年：港幣400萬元)，並於綜合損益表中列為員工成本。

集團僱員並無獲提供其他退休後福利。

29. 遞延稅項

集團於本年度及過往年度確認的重大遞延稅項(負債)資產及有關變動如下：

	加速稅項折舊 港幣百萬元	物業重估 港幣百萬元	稅項虧損 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
於2022年1月1日	(2)	(367)	58	(311)
匯兑調整	–	29	(4)	25
於綜合損益表計入(扣除)	–	23	(7)	16
於2022年12月31日	(2)	(315)	47	(270)
匯兑調整	–	4	–	4
於綜合損益表計入(扣除)	1	15	(3)	13
於2023年12月31日	**(1)**	**(296)**	**44**	**(253)**

29. 遞延稅項(續)

就綜合財務狀況表的呈報而言，若干遞延稅項資產及負債已作對銷。就財務報告而言，遞延稅項結餘分析如下：

	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
遞延稅項資產	**–**	2
遞延稅項負債	**(253)**	(272)
	(253)	(270)

附註：

(a) 於2023年12月31日，集團可用作抵銷未來溢利的未動用稅項虧損為港幣20.21億元(2022年：港幣19.37億元)。就該等稅項虧損已確認的遞延稅項資產為港幣1.78億元(2022年：港幣1.89億元)。餘下稅項虧損約港幣18.43億元(2022年：港幣17.48億元)因未來溢利來源未能預測而並無確認遞延稅項資產。於2023年12月31日未確認的稅項虧損包括將自產生有關虧損年度起計5年內到期的稅項虧損約港幣4.29億元(2022年：4.45億元)。其他稅項虧損可無限期轉結。

(b) 根據中國稅法，自2008年1月1日起就集團的中國被投資公司所賺取溢利而宣派的股息須繳納預扣稅。由於集團能夠控制暫時差額撥回的時間，加上暫時差額應不會於可見將來撥回，因此並無於2023年12月31日在綜合財務報表中就本公司的中國附屬公司所賺取溢利應佔的暫時差額合共港幣6.19億元(2022年：港幣6.30億元)作出遞延稅項撥備。

30. 租賃安排

作為承租人

集團租賃若干辦公室物業。議定的租賃年期由一年至三年不等。

有關集團作為承租人的租賃信息如下。

(a) 使用權資產

	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
於年初	**55**	24
折舊	**(39)**	(37)
收購一間附屬公司	**–**	1
添置	**38**	73
出售	**(6)**	(6)
於年末	**48**	55

30. 租賃安排(續)

作為承租人(續)

(b) 於損益確認的款項

	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
使用權資產折舊	**39**	37
租賃負債利息	**2**	2
與短期租賃有關的開支	**2**	2

(c) 於現金流量表確認的款項

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
租賃現金流出總額	**43**	40

作為出租人

集團將其投資物業出租，且所有租賃均被分類為經營租賃。截至2023年12月31日止年度，來自集團投資物業的租金收入為港幣7,800萬元(2022年：港幣7,400萬元)，其中或然租金收入為港幣600萬元(2022年：港幣600萬元)。

於報告期末，集團與租戶訂立不可取消的經營租賃，於將來應收的最低租金於以下期限到期：

	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
一年內	**60**	60
一年以上但兩年以下	**47**	42
兩年以上但三年以下	**35**	31
三年以上但四年以下	**26**	24
四年以上但五年以下	**21**	18
五年後	**61**	65
	250	240

31. 資本及其他承擔

於2023年12月31日，集團涉及創投基金的未催繳資本承擔約為150萬美元(約港幣1,200萬元)(附註18(b))(2022年：190萬美元(約港幣1,500萬元))。

32. 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，該公司主要於香港從事安裝多媒體顯示系統、提供安防系統及相關服務。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。

下表概述已付代價、於收購日期所收購資產及所承擔負債的公平值：

	港幣百萬元
所收購可識別資產及所承擔負債的確認金額	
其他無形資產	30
使用權資產	1
應收賬款、按金及預付款	8
合約資產	1
存貨	1
銀行結餘、存款及現金	6
應付賬款及應計費用	(3)
租賃負債	(1)
應付稅款	(1)
可識別淨資產總額	42
收購所產生的商譽	
現金代價	36
所收購淨資產的公平值	(42)
非控股股東權益	15
收購所產生之商譽	9
收購所產生的現金流出淨額	
已付現金代價	(36)
所收購的銀行結餘、存款及現金	6
	(30)

32. 收購一間附屬公司(續)

於收購日的應收賬款公平值約為港幣800萬元。所收購的該等應收款項的總合約金額約為港幣900萬元，其中港幣100萬元預計不可收回。

於收購日，衛寶的非控股股東權益(35%)乃參照分佔衛寶已確認資產淨值金額計量，約為港幣1,500萬元。

收購相關成本已計入其他費用內，且對集團而言並不重大。

收購產生的商譽主要歸因於預期的協同效應、未來市場發展及衛寶的員工隊伍。預期該收購事項所產生的商譽均不可用作稅項抵扣。

自收購日期至2022年12月31日綜合損益表內所列營業額港幣3,100萬元乃由衛寶所貢獻。衛寶同期亦貢獻淨溢利港幣1,000萬元。

倘收購已於2022年1月1日完成，則集團本年度的營業額及本公司持有人應佔溢利的不會存在很大差別。備考資料僅供說明用途，而並非表示收購已於2022年1月1日完成情況下集團實際達致的經營活動的營業額及業績，亦不擬作未來業績的預計。

33. 或然負債

於2023年12月31日，集團有下列並未於綜合財務報表中撥備的或然負債：

(a) 於2007年，本公司就當時為中華匯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(有關該前附屬公司因該出售而欠付的應收賬款詳情，請參閱附註21(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2024年10月為止(經進一步磋商可予延期)。管理層有理由相信屆時將會再獲延期。該擔保項下貸款的尚未償還本金額合共為人民幣5.42億元(港幣5.98億元)(2022年：人民幣5.42億元(港幣6.07億元))及相關利息人民幣8.14億元(港幣8.98億元)(2022年：人民幣7.48億元(港幣8.37億元))是以一項由前附屬公司持有的中國物業權益作抵押。該前附屬公司的收購方的母公司及收購方均已同意安排償還該貸款，並無條件同意因該擔保引致的所有損失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。

33. 或然負債(續)

(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，且產權已過戶給已售出單位的個別買家，於2023年12月31日的估計罰款(如有)將不超過人民幣1,400萬元(2022年：人民幣1,400萬元)。於2023年初中國疫情緩和後，本公司管理層已恢復與有關政府部門的溝通，並認為該風險將可進一步降低或完全免除。

34. 重大關連人士交易

(a) 於年內，集團與SOCL及其附屬公司(集團屬下公司除外)(「SOCL私人集團」)進行以下交易。

交易性質	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
股息收入	3	4
管理及資訊系統服務收入	1	1
物業管理服務收入	8	6
按成本基礎支付因履行物業管理服務所產生的成本及開支	10	11
安裝多媒體顯示系統的收入	–	3
保養／裝修工程收入	133	9
智能設施管理服務的收入	6	1
租金支出	3	3

SOCL私人集團於報告期末的欠款餘額於附註24內披露。

(b) 於年內，集團與合營企業進行以下交易。

交易性質	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
利息支出	10	11

合營企業於報告期末的欠款餘額於附註19內披露。

(c) 集團獲SOCL全資附屬公司瑞安集團有限公司特許，以非專屬性、免繳付專利權使用費為基準，無限期使用「Shui On」、「瑞安」及／或海鷗商標。

34. 重大關連人士交易(續)

(d) 根據香港會計準則第24號關連人士披露，年內董事及其他主要管理人員薪酬披露如下：

	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
袍金	2	2
薪金及其他福利	20	20
表現花紅	11	15
其他服務費	1	–
退休福利計劃供款	1	1
	35	38

執行董事的薪酬由薪酬委員會經參考個人表現後釐定。薪酬委員會亦釐定適用於非董事的主要行政人員的薪酬的指導性原則。在兩種情況下，薪酬委員會均已參考市場趨勢。

上述若干關連人士交易根據上市規則第14A章亦構成本公司之不獲豁免關連交易，有關詳情披露於董事會報告一節。

35. 金融工具

(a) 資本風險管理

集團管理其資本，以確保集團旗下實體可持續經營，並同時透過優化債務股本比率，盡量提高股東回報。集團承擔的資本風險或管理及計量有關風險的方式概無任何變動。

集團的資本架構由債務(包括銀行貸款)及本公司持有人應佔股本權益(包括已發行股本、儲備及累計虧損)組成。

本公司董事定期審閱資本架構。作為此審閱工作的一部分，董事考慮資本成本及各資本類別的相關風險。集團會根據董事提出的建議，透過發行新股份、新債務或贖回現有債務，調整其整體資本架構。

35. 金融工具(續)

(b) 金融工具類別

	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
金融資產		
按公平值計入其他全面收益	22	30
按公平值計入損益	12	6
按攤銷成本	2,711	3,005
金融負債		
按攤銷成本	4,487	4,189

(c) 財務風險管理目標及政策

集團的主要金融工具包括權益投資、創投基金、應收賬款、合營企業及關連公司欠款、受限制銀行存款、銀行結餘、存款及現金、應付賬款、欠合營企業及關連公司的款項、租賃負債以及銀行貸款。該等金融工具詳情於相關附註內披露。與該等金融工具相關的風險及如何減低該等風險的政策載於下文。集團對該等風險進行管理及監察，以確保適當措施已適時有效實行。

市場風險

集團主要承擔有關利率、外幣匯率及股本價格變動的財務風險。集團承擔的市場風險或管理及計量有關風險的方式概無任何變動。各類市場風險詳情概述如下：

(i) 利率風險

集團因銀行存款及浮息借貸的現行市場利率波動，承擔現金流量利率風險。集團現時並無採用任何衍生合約對沖利率風險，但會在有需要時考慮對沖重大風險。

集團亦面臨有關計息金融資產的風險。

有關集團承擔的銀行存款及金融負債利率風險詳情載於本附註的流動資金風險管理一節。集團的現金流量利率風險，主要來自集團借貸所產生的香港銀行同業拆息、擔保隔夜融資利率及貸款優惠利率波動。

35. 金融工具(續)

(c) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(i) 利率風險(續)

利率敏感度

下列敏感度分析根據浮息借貸的現金流量利率風險而釐定。由於管理層認為有關風險並不重大，故並無就銀行存款作出敏感度分析。編製有關分析時，乃假設於報告期末未償還負債金額於全年一直並未償還。100基點(2022年：100基點)增減是對內匯報利率風險時使用，代表管理層對利率合理可能變動所作出的評估。

於報告期末，假設利率上升／下跌100基點(2022年：100基點)，而所有其他變項均維持不變，集團年度稅後虧損將會增加／減少約港幣3,100萬元(2022年：港幣3,100萬元)。管理層認為，由於年底風險並不反映整個年度內的風險，故敏感度分析不能代表利率風險。

(ii) 外幣風險

集團大部分金融資產及金融負債均以港幣或人民幣計值(與相關集團實體的功能貨幣一致)。集團有若干銀行結餘及現金、與合營企業的往來賬以及借貸是以外幣計值，因此產生匯率波動風險。集團現時透過密切監察外幣匯率變動，管理其外幣風險，並會於適當情況下，利用外幣對沖合約以降低外幣風險。

集團以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債賬面值如下：

	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
資產		
人民幣	**1,167**	1,576
美元	**95**	95
港幣	**104**	153
負債		
美元	**78**	78
港幣	**1,244**	937

35. 金融工具(續)

(c) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(ii) 外幣風險(續)

外幣敏感度

集團的外幣風險主要集中於人民幣、美元及港幣之間的匯率波動。由於美元與港幣匯率掛鈎，故敏感度分析並不包括由功能貨幣為港幣的集團實體所持有以美元計值的資產及負債。

下表詳列集團對有關集團實體的功能貨幣兌外幣變動7%(2022年：7%)的敏感度。敏感度分析僅包括未償還的外幣計值貨幣項目，並於年末就外幣匯率的7%(2022年：7%)變動調整其換算。下表列示在外幣兌有關集團實體的功能貨幣轉強時，對除稅後虧損的影響。在外幣兌有關集團實體的功能貨幣貶值7%(2022年：7%)時，則會對業績造成相等數值但相反的影響。管理層認為，由於年底風險並不反映整個年度內的風險，故敏感度分析不能代表內在外匯風險。

虧損減少(增加)	**2023年 港幣百萬元**	2022年 港幣百萬元
人民幣	**82**	110
美元	**7**	7
港幣	**(80)**	(55)

(iii) 其他價格風險

集團透過其於按公平值計入其他全面收益的權益工具的投資承受股本價格風險。倘有關投資市價上升／下降20%(2022年：20%)，集團於2023年12月31日的儲備會增加／減少約港幣400萬元(2022年：港幣600萬元)。

35. 金融工具(續)

(c) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估

倘交易對手無法履行其就各已確認金融資產類別的責任，則集團的最高信貸風險為有關資產於綜合財務狀況表所列的賬面值及有關集團所發出財務擔保的或然負債於附註33中披露的金額。

客戶合約產生的應收貿易賬款及合約資產

為減低信貸風險，集團已就釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程序制訂政策，以確保已採取跟進行動收回逾期債項。此外，集團根據預期信貸虧損模式進行貿易結餘及合約資產的減值評估。就此而言，本公司董事認為，信貸風險已大為減低。

作為集團信貸風險管理的一部分，集團就其應收貿易賬款及合約資產應用內部信貸評級。下表載列有關應收貿易賬款及合約資產的信貸風險敞口的資料，其乃就有關賬款進行個別評估後得出。

賬面總值 內部信貸評級	平均虧損率	應收貿易賬款 港幣百萬元	合約資產 港幣百萬元
於2023年12月31日			
低風險(附註a)	**0.20%**	**610**	**1,332**
觀察風險(附註b)	**35.38%**	**–**	**5**
損失(附註c)	**100%**	**3**	**–**
於2022年12月31日			
低風險(附註a)	0.22%	463	761
觀察風險(附註b)	25.27%	–	5
損失(附註c)	100%	6	–

估計虧損率乃根據過往三年的實際虧損經驗及經就無需付出額外成本或努力而可獲得的前瞻性資料作出調整後估計得出。

附註：

(a) 交易對手的違約風險低，且並無任何逾期款項。

(b) 債務人頻繁地逾期還款但通常逾期後會清償。

(c) 有證據顯示該資產已發生信貸減值。

35. 金融工具(續)

(c) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

其他應收賬款

為減低信貸風險，集團已制訂政策監察交易對手的信貸狀況，並確保已採取跟進行動收回該等應收款項。集團參考歷史違約經驗及前瞻性因素，定期對其他應收賬款的可收回性進行個別評估。集團認為，該等金額自初始確認以來的信貸風險並未顯著增加，集團僅為12個月預期信貸虧損計提信貸虧損撥備。

具體而言，於各報告期末，集團就一名交易對手結欠的其他應收賬款港幣5.42億元(2022年：港幣5.29億元)審視其可收回金額及該交易對手違約的可能性以及因此而引致的損失。

截至2023年12月31日止年度，集團經評估後就其他應收賬款分別確認及撇清虧損撥備港幣400萬元及港幣2,100萬元(2022年：確認港幣1,800萬元)。除上述者外，本公司董事認為無需於報告期末為其他應收賬款的信貸虧損作出撥備。

集團就應收貿易賬款及其他應收賬款存在若干集中信貸風險。於2023年12月31日，應收貿易賬款及其他應收賬款總額的34%(2022年：36%)為一名交易對手欠款。於2023年12月31日，其他應收賬款港幣5.42億元(2022年：港幣5.29億元)為一名交易對手欠款及本公司就墊付此交易對手的貸款的未償還貸款本金金額人民幣5.42億元(港幣5.98億元)(2022年：人民幣5.42億元(港幣6.07億元)及相關利息人民幣8.14億元(港幣8.98億元)(2022年：人民幣7.48億元(港幣8.37億元)作出的擔保。除上述者外，集團並無其他重大集中信貸風險，風險分散於多名交易對手及客戶。

受限制銀行存款、銀行結餘及存款

由於交易對手為獲國際信貸評級機構評定為具高信貸評級的銀行或為中國國有銀行，故受限制銀行存款、銀行結餘及存款的信貸風險有限。

合營企業及關連公司欠款

就因合營企業及關連公司欠款產生的信貸風險而言，由於交易對手有足夠未來現金流量償還債務，而且過往還款記錄良好，故集團所承受因交易對手違約而產生的信貸風險有限，而集團預期不會就該等合營企業及關連公司欠款的不可收回金額產生重大虧損。

35. 金融工具(續)

(c) 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

集團的目標為透過使用銀行及其他借貸維持持續資金供應與靈活性間的平衡。集團亦定期監察現時及預期的流動資金需求及遵守借貸契約情況，以確保維持充足營運資金及充分獲承諾的融資額度，以滿足其流動資金需求。

下表詳列集團金融負債及若干金融資產的約定到期情況。該表以集團最早須還款日期為基準，根據金融負債的未貼現現金流量編製。就金融資產而言，該表反映金融資產的未貼現約定到期情況，包括自該等資產所得的利息。該表同時包括利息及本金現金流量。

	加權平均實際年利率 % p.a.	應要求償還或少於一年 港幣百萬元	一年至兩年 港幣百萬元	兩年至五年 港幣百萬元	未貼現現金流量總額 港幣百萬元	賬面值 港幣百萬元
於2023年12月31日						
銀行存款	1.98%	328	–	–	328	325
非衍生金融負債						
應付貿易及其他應付款項(附註)	–	(1,194)	(185)	–	(1,379)	(1,379)
浮動利率銀行借貸	7.89%	(1,784)	(1,437)	(70)	(3,291)	(3,108)
租賃負債	5.00%	(30)	(19)	(4)	(53)	(50)
		(2,680)	(1,641)	(74)	(4,395)	(4,212)
於2022年12月31日						
銀行存款	2.00%	378	–	–	378	375
非衍生金融負債						
應付貿易及其他應付款項(附註)	–	(999)	(138)	–	(1,137)	(1,137)
浮動利率銀行借貸	7.20%	(1,812)	(129)	(1,406)	(3,347)	(3,052)
租賃負債	5.00%	(34)	(21)	(6)	(61)	(57)
		(2,467)	(288)	(1,412)	(4,167)	(3,871)

附註：

應付貿易及其他應付款項指應付貿易賬款、欠合營企業及關連公司的款項，以及其他應付款項。

35. 金融工具(續)

(c) 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

集團已於報告期末向一名獨立第三方提供財務擔保(附註33(a))。倘若該人士未能履行其信貸責任，則集團或須於被要求時支付擔保金額港幣14.96億元(2022年：港幣14.44億元)。管理層並認為該人士不會就該擔保向集團提出申索。

(d) 金融工具的公平值計量

下表呈列集團於報告期末按公平值計量的金融工具。

於2023年12月31日

	第一階層 港幣百萬元	第二階層 港幣百萬元	第三階層 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
按公平值計入其他全面收益的金融資產				
– 上市股本證券(附註a)	22	–	–	22
按公平值計入損益的金融資產				
– 非上市股權投資(附註b)	–	5	–	5
– 創投基金(附註c)	–	–	7	7
	22	5	7	34

35. 金融工具(續)

(d) 金融工具的公平值計量(續)

於2022年12月31日

	第一階層 港幣百萬元	第二階層 港幣百萬元	第三階層 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
按公平值計入其他全面收益的金融資產				
– 上市股本證券(附註a)	30	–	–	30
按公平值計入損益的金融資產				
– 非上市股權投資(附註b)	–	2	–	2
– 創投基金(附註c)	–	–	4	4
	30	2	4	36

附註：

(a) 香港上市股本證券的公平值乃從聯交所的未經調整報價(活躍市場)取得。

(b) 非上市股權投資的公平值乃參考被投資公司股份的近期交易予以釐定。

(c) 創投基金投資的公平值乃根據創投基金的資產淨值釐定，而相關資產及負債則按基金一般合夥人所呈報的公平值計量。資產淨值越高，公平值越高。

(d) 年內，第一階層、第二階層及第三階層之間並無就經常性公平值計量而轉撥。

採用重大不可觀察輸入數據的公平值計量(第三階層)

下表呈列第三階層項目於截至2023年12月31日止年度的變動。

	2023年 **港幣百萬元**	2022年 港幣百萬元
於1月1日的年初結餘	**4**	–
收購	**–**	5
注資	**3**	–
計入損益的公平值虧損	**–**	(1)
於12月31日的年末結餘	**7**	4

其他金融資產及金融負債的公平值乃根據已貼現現金流量分析法的公認定價模式予以釐定。本公司董事認為，於綜合財務報表按攤銷成本計值的金融資產及金融負債賬面值與其公平值相若。

36. 融資活動所產生負債的對賬

下表詳列集團融資活動所產生負債的變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生負債為現金流量已經或未來現金流量將會於集團的綜合現金流量表內分類為融資活動所產生現金流量的負債。

	銀行貸款 港幣百萬元	**優先票據** 港幣百萬元	**應付利息(計入其他應付款項)** 港幣百萬元	**租賃負債** 港幣百萬元	**應付非控股股東權益的股息** 港幣百萬元	**總計** 港幣百萬元
於2022年1月1日	1,818	1,227	61	25	–	3,131
融資現金流量	1,254	(1,227)	(165)	(38)	(51)	(227)
訂立新租約	–	–	–	73	–	73
提前終止	–	–	–	(6)	–	(6)
收購一間附屬公司	–	–	–	1	–	1
財務費用	–	5	157	2	–	164
重新分類為其他應付款項的應付利息	–	(5)	5	–	–	–
應付非控股股東權益的股息	–	–	–	–	51	51
匯兑調整	(20)	–	–	–	–	(20)
於2022年12月31日	3,052	–	58	57	–	3,167
融資現金流量	**58**	**–**	**(230)**	**(41)**	**(52)**	**(265)**
訂立新租約	**–**	**–**	**–**	**38**	**–**	**38**
提前終止	**–**	**–**	**–**	**(7)**	**–**	**(7)**
財務費用	**–**	**–**	**235**	**2**	**–**	**237**
租賃利息資本化	**–**	**–**	**–**	**1**	**–**	**1**
應付非控股股東權益的股息	**–**	**–**	**–**	**–**	**52**	**52**
匯兑調整	**(2)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(2)**
於2023年12月31日	**3,108**	**–**	**63**	**50**	**–**	**3,221**

37. 本公司財務狀況表

	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
非流動資產		
物業、廠房及設備	**6**	7
使用權資產	**5**	17
附屬公司權益	**7,121**	7,307
會籍	**1**	1
	7,133	7,332
流動資產		
應收賬款、按金及預付款	**323**	310
附屬公司欠款	**5**	29
按攤銷成本列賬的金融資產	**7**	6
銀行結餘、存款及現金	**19**	39
	354	384
流動負債		
應付賬款及應計費用	**45**	405
租賃負債	**4**	12
欠合營企業款項	**194**	82
欠關連公司款項	**404**	403
銀行貸款	**862**	837
	1,509	1,739
流動負債淨值	**(1,155)**	(1,355)
總資產減流動負債	**5,978**	5,977
股本及儲備		
股本(附註27)	**373**	373
儲備(附註)	**1,969**	2,114
	2,342	2,487
非流動負債		
銀行貸款	**1,097**	1,297
租賃負債	**–**	5
欠附屬公司款項	**2,452**	2,088
界定退休福利負債	**87**	100
	3,636	3,490
	5,978	5,977

37. 本公司財務狀況表(續)

附註：本公司儲備變動表載列如下：

	股份溢價 港幣百萬元	繳入盈餘 港幣百萬元	(累計虧損)／保留盈利 港幣百萬元	精算損益 港幣百萬元	其他儲備 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
於2022年1月1日	2,982	89	(1,116)	(13)	231	2,173
年內溢利	–	–	2	–	–	2
重新計量界定退休福利計劃	–	–	–	(35)	–	(35)
年內全面收益(支出)總額	–	–	2	(35)	–	(33)
股份溢價削減	(2,982)	1,866	1,116	–	–	–
確認以供分派的股息	–	(26)	–	–	–	(26)
於2022年12月31日	–	1,929	2	(48)	231	2,114
年度虧損	**–**	**–**	**(99)**	**–**	**–**	**(99)**
重新計量界定退休福利計劃	**–**	**–**	**–**	**(46)**	**–**	**(46)**
年度全面支出總額	**–**	**–**	**(99)**	**(46)**	**–**	**(145)**
於2023年12月31日	**–**	**1,929**	**(97)**	**(94)**	**231**	**1,969**

38. 主要附屬公司資料

董事認為，全數列出所有附屬公司的資料將使篇幅過於冗長，因此下表僅列出於2023年12月31日及2022年12月31日對集團業績或資產有重大影響的附屬公司資料。除另有說明外，下列所有公司均在香港註冊成立及經營。

附屬公司	已發行及繳足股本／註冊及繳足資本	本公司持有權益		主要業務
		直接	間接	
建築及保養業務				
Shui On Contractors Limited*	200股每股面值1美元的股份	92.75%（附註1）	–	投資控股
德基建設工程有限公司	1,000,000股普通股(港幣1,000,000元)	–	72.35%（附註2）	翻新工程
盛貿有限公司	12,000,000股普通股(港幣12,000,000元) 6,000股特別股份(港幣6,000元)	–	71.42%（附註3）	承建保養工程
德基設計工程有限公司	33,000,000股普通股(港幣33,000,000元) 100,000股無投票權遞延股份（港幣1,000,000元） 6,800,000股無投票權遞延股份（港幣6,800,000元）	–	72.35%（附註2）	室內裝修、設計及承建
德基設計工程(澳門)有限公司##	面值合共澳門幣1,000,000元的兩股定額股份	–	72.35%（附註2）	室內裝修、安裝、設計及承建
瑞安承建有限公司	117,000,100股普通股(港幣117,000,100元) 33,000,100股無投票權遞延股份（港幣33,000,100元） 50,000股無投票權遞延股份（港幣50,000,000元）	–	92.75%（附註1）	樓宇建築及保養
瑞安建築有限公司	100股普通股(港幣100元) 69,000,000股無投票權遞延股份（港幣69,000,000元） 1,030,000股無投票權遞延股份（港幣103,000,000元）	–	92.75%（附註1）	樓宇建築
瑞安機械服務有限公司	16,611,000股普通股(港幣16,611,000元) 45,389,000股無投票權遞延股份（港幣45,389,000元）	–	92.75%（附註1）	擁有及租賃廠房及機械及鋼鐵結構工程
瑞安幕牆有限公司	4,000,000股普通股(港幣4,000,000元)	–	92.75%（附註1）	幕牆供應及建築合約

38. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司	已發行及繳足股本／註冊及繳足資本	本公司持有權益		主要業務
		直接	間接	
建築及保養業務(續)				
衛寶科技有限公司	2,700,000股普通股(港幣2,700,000元)	–	46.42%（附註4）	安裝多媒體顯示系統及提供安防系統
NetZo (HK) Limited	1股普通股(港幣1元)	–	100%	提供智能設施管理解決方案及服務
睿進服務有限公司	1股普通股(港幣1元)	–	100%	提供建築信息模擬服務
領喆智能科技(上海)有限公司**+	註冊資本人民幣20,000,000元及實繳股本人民幣10,000,000元	–	100%	提供智能設施管理解決方案及服務
房地產業務				
New Rainbow Investments Limited*	1股面值1美元的股份	100%	–	投資控股
Brilliance Investments Limited*	1股面值1美元的股份	100%	–	投資控股
明域集團有限公司*	1股面值1美元的股份	100%	–	暫無業務
中華匯房地產有限公司^	281,193,011股每股面值0.01英鎊的股份	57.12%	42.88%	投資控股
瑞安中華匯地產有限公司*	1股面值1美元的股份	–	100%	投資控股
悅榮投資有限公司*	100股每股面值1美元的股份	–	100%	投資控股
港熙有限公司	1股普通股(港幣1元)	–	100%	投資控股
瑞安物業管理服務有限公司	2股普通股(港幣2元)	–	100%	投資控股

38. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司	已發行及繳足股本／註冊及繳足資本	本公司持有權益		主要業務
		直接	間接	
房地產業務(續)				
泓建物業管理有限公司	2股普通股(港幣2元)	–	100%	提供物業管理服務
瑞安建業資產管理有限公司*	1股面值1美元的股份	100%	–	投資控股
瑞安建業資產管理(香港)有限公司	1股普通股(港幣1元)	–	100%	提供管理服務
昶富有限公司*	2股每股面值1美元的股份	–	100%	投資控股
永立控股有限公司*	100股每股面值1美元的股份	–	100%	投資控股
大連聖元房地產諮詢服務有限公司**+	註冊及繳足資本人民幣50,000,000元	–	100%	投資控股
北京億達房地產開發有限公司**++	註冊及繳足資本人民幣30,000,000元	–	100%	暫無業務
重慶匯正房地產有限公司**+	註冊及實繳股本75,000,000美元	–	100%	物業發展
瀋陽華匯房地產有限公司**+	註冊及繳足資本70,000,000美元	–	100%	物業發展
廣州英發房地產開發有限公司**+	註冊及繳足資本10,000,000美元	–	100%	物業發展
北京瑞安建業房地產顧問有限公司**+	註冊及繳足資本人民幣800,000元	–	100%	提供諮詢服務
成都翔龍房地產有限公司**+	註冊及繳足資本人民幣450,000,000元	–	100%	物業發展

38. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司	已發行及繳足股本／註冊及繳足資本	本公司持有權益		主要業務
		直接	間接	
房地產業務(續)				
江蘇九西建設發展有限公司**+	註冊及繳足資本人民幣382,000,000元	–	100%	物業發展
天津市聖偉房地產開發有限公司**+	註冊及繳足資本5,000,000美元	–	100%	物業發展及投資物業租賃
嘉傑(天津)置業投資有限公司**++	註冊及繳足資本人民幣400,000,000元	–	100%	物業發展及投資物業租賃
其他業務				
瑞安(建築材料)有限公司	100股普通股(港幣100元) 1,000,000股無投票權遞延股份 (港幣1,000,000元)	–	100%	投資控股
Tinsley Holdings Limited***	2股每股面值1美元的普通股	–	100%	投資控股
Winway Holdings Limited***	2股每股面值1美元的普通股	–	100%	投資控股
貴州凱里瑞安水泥有限公司**+	註冊及繳足資本人民幣60,000,000元	–	100%	暫無業務

* 在英屬處女群島註冊成立

** 在中國內地成立及經營

*** 在毛里裘斯註冊成立

在中國澳門特別行政區註冊成立

^ 在馬恩島註冊成立

+ 外商獨資企業

++ 有限責任公司

於2023年12月31日或年內任何時間，該等附屬公司概無任何債務證券。

附註：

1. 於截至2023年12月31日止年度，集團於該等公司持有之股份權益由88.75%增加至92.75%。
2. 於截至2023年12月31日止年度，集團於該等公司持有之股份權益由約69.23%增加至約72.35%。
3. 於截至2023年12月31日止年度，集團於該公司持有之股份權益由約68.34%增加至約71.42%。
4. 於截至2023年12月31日止年度，集團於該公司持有之股份權益由約44.42%增加至約46.42%。

39. 主要合營企業資料

董事認為，全數列出所有合營企業的資料將使篇幅過於冗長，因此下表僅列出集團2023年12月31日及2022年12月31日的主要合營企業資料。除另有說明外，下列所有公司均在香港註冊成立及經營。

間接合營企業	已發行及繳足股本／註冊及繳足資本	集團持有權益	主要業務
建築及保養業務			
超合有限公司	420,000股普通股(港幣3,697,000元)	50%	暫無業務
鶴山超合預制件有限公司**@	註冊及繳足資本1,284,600美元	50%	暫無業務
睿進萬友有限公司	1,900股普通股(港幣9,500,000元) 100股無投票權股份(港幣500,000元)	47.5% (附註2)	預製混凝土產品貿易
其他業務			
貴州遵義瑞安水泥有限公司**@	註冊及繳足資本人民幣92,000,000元	80%	暫無業務
南京江南水泥有限公司**@	註冊及繳足資本人民幣120,000,000元	25.2%	暫無業務

** 在中國內地成立及經營

@ 合資企業

附註：

1. 集團與其他合營企業訂約協定共同控制此等公司並有權享有該等公司淨資產。與該等公司相關的業務決策須經集團與其他合營企業一致同意。因此，董事認為此等公司屬合營企業。
2. 集團透過持有該公司950股普通股持有該合營企業50%投票權。

綜合財務報表完。

以下聲明並不構成本公司綜合財務報表的一部分：

閣下閱覽該等綜合財務報表時，務請與本年報所載的管理層討論及分析(並不構成綜合財務報表的一部分)一併閱讀，以便結合集團的業務，更深入了解其財務業績及狀況。

1. 業績

	截至12月31日止年度				
	2019年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元	**2023年 港幣百萬元**
營業額	5,545	5,670	5,267	6,307	**8,336**
除税前溢利(虧損)	256	270	253	(40)	**(13)**
税項	(177)	(131)	(78)	(82)	**(62)**
年度溢利(虧損)	79	139	175	(122)	**(75)**
下列人士應佔：					
本公司持有人	7	52	76	(232)	**(155)**
非控股股東權益	72	87	99	110	**80**
	79	139	175	(122)	**(75)**

2. 資產與負債

	於12月31日				
	2019年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元	**2023年 港幣百萬元**
資產總值	9,436	9,750	9,582	9,109	**9,166**
負債總額	(6,454)	(6,399)	(6,048)	(6,176)	**(6,527)**
	2,982	3,351	3,534	2,933	**2,639**
下列人士應佔權益：					
本公司持有人	2,805	3,132	3,264	2,629	**2,371**
非控股股東權益	177	219	270	304	**268**
	2,982	3,351	3,534	2,933	**2,639**

公司資料

董事會

執行董事

羅康瑞先生*(主席)*
李進港先生*(行政總裁)*

非執行董事

羅寶瑜女士
陳偉根先生

獨立非執行董事

陳棋昌先生
劉炳章先生
王克活先生

審核委員會

陳棋昌先生*(主席)*
劉炳章先生
王克活先生

薪酬委員會

劉炳章先生*(主席)*
羅康瑞先生
羅寶瑜女士
陳棋昌先生
王克活先生

提名委員會

羅康瑞先生*(主席)*
羅寶瑜女士
陳棋昌先生
劉炳章先生
王克活先生

財務委員會

李進港先生*(主席)*
陳偉根先生
陳棋昌先生
劉炳章先生
王克活先生

投資委員會

李進港先生*(主席)*
陳棋昌先生
劉炳章先生
王克活先生

執行委員會

李進港先生*(主席)*
羅康瑞先生
其他主要行政人員

公司秘書

陳若荷女士

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行
(註冊公眾利益實體核數師)

註冊辦事處

Clarendon House, 2 Church Street
Hamilton HM 11, Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港港灣道6-8號
瑞安中心34樓

主要股份過戶登記處

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited
Clarendon House, 2 Church Street
Hamilton HM 11, Bermuda

股份過戶登記分處

卓佳標準有限公司
香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓

主要往來銀行

中信銀行(國際)有限公司
中國民生銀行股份有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
南洋商業銀行有限公司
上海商業銀行有限公司
渣打銀行(香港)有限公司

股份代號

983

網址

www.socam.com

SOCAM DEVELOPMENT LIMITED
瑞安建業有限公司
（於百慕達註冊成立的有限公司）

www.socam.com

混合產品
紙張 | 支持
負責任的林業
FSC™ C007445
FSC
www.fsc.org