瑞安建業
SOCAM DEVELOPMENT
Stock Code 股份代號：983

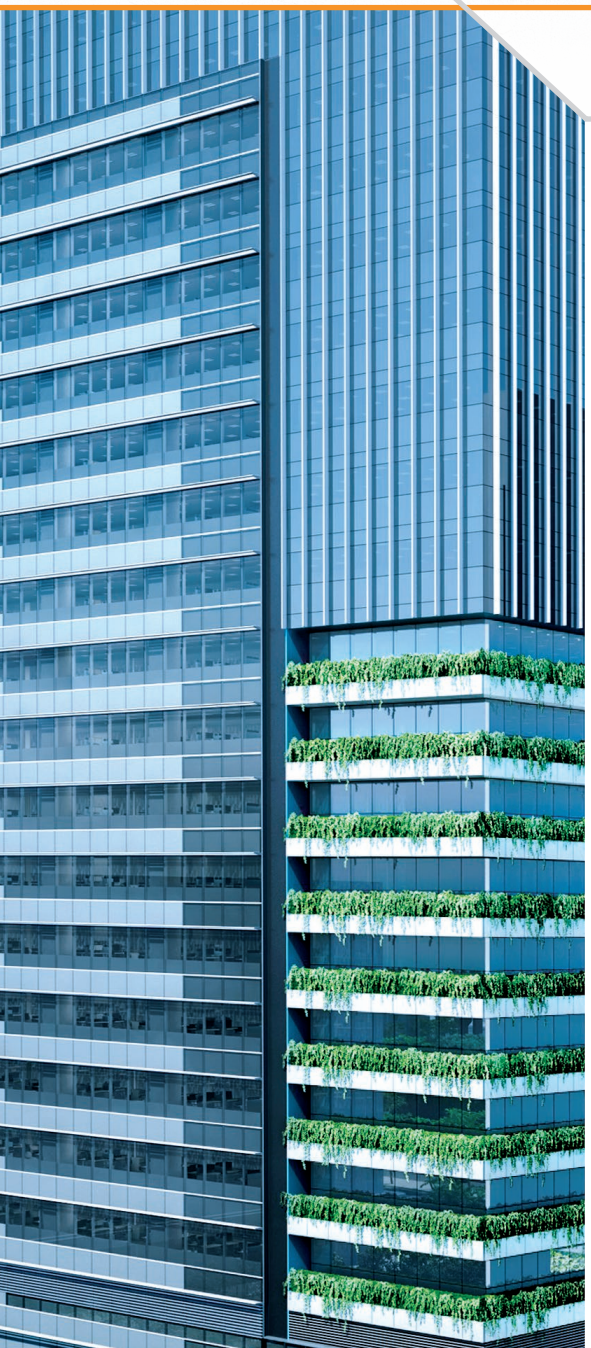


SMART FUTURE 智建未來

INTERIM REPORT 中期報告 2024

我們的業務

樓宇建築　維修保養　室內裝修　房地產　物業管理



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



CONTENTS
目 錄

2 Financial Highlights
財務摘要

4 Management Discussion and Analysis
管理層討論及分析

- 5 Business Review
業務回顧
- 19 Financial Review
財務回顧

23 Report on Review of Condensed Consolidated Financial Statements
簡明綜合財務報表審閱報告

24 Condensed Consolidated Statement of Profit or Loss
簡明綜合損益表

25 Condensed Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income
簡明綜合損益及其他全面收益表

26 Condensed Consolidated Statement of Financial Position
簡明綜合財務狀況表

28 Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity
簡明綜合股本權益變動表

30 Condensed Consolidated Statement of Cash Flows
簡明綜合現金流量表

31 Notes to the Unaudited Condensed Consolidated Financial Statements
未經審核簡明綜合財務報表附註

45 Disclosure under Rules 13.20 and 13.21 of the Listing Rules
根據上市規則第13.20及13.21條所作出的披露

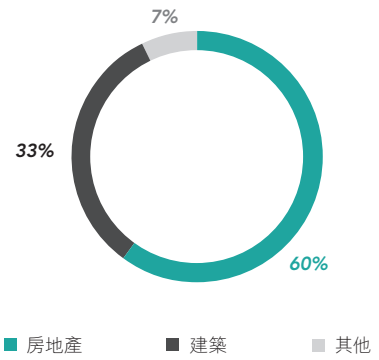
46 General Information
一般資料

52 Corporate Information
公司資料

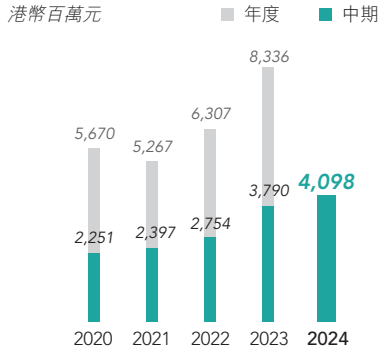
財務摘要

以港幣百萬元計	截至6月30日止六個月 2024	2023	2022	2021	2020
營業額	**4,098**	3,790	2,754	2,397	2,251
股東應佔溢利(虧損)	**(88)**	(79)	(60)	20	(130)
每股基本盈利(虧損)	**(港幣0.24元)**	(港幣0.21元)	(港幣0.16元)	港幣0.05元	(港幣0.35元)
	於6月30日	於12月31日			
資產總值(港幣十億元)	**9.4**	9.2	9.1	9.6	9.8
本公司持有人應佔股本權益(港幣十億元)	**2.3**	2.4	2.6	3.3	3.1
每股資產淨值(港幣元)	**6.05**	6.35	7.04	8.72	8.37
淨負債比率	**101.3%**	88.9%	60.9%	46.9%	50.8%

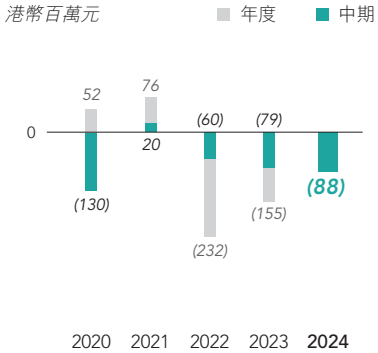
資產組合
於2024年6月30日



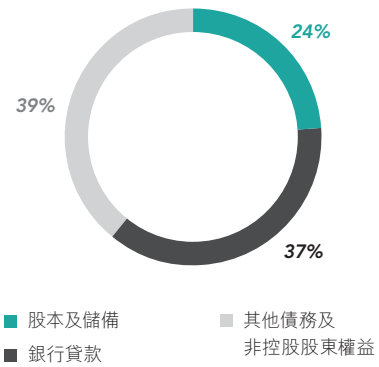
營業額



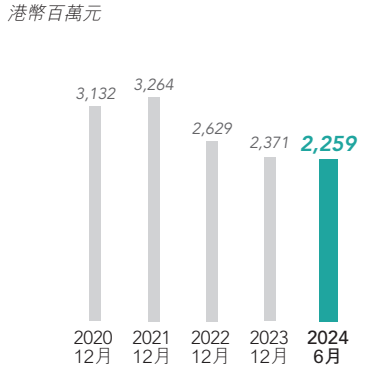
本公司持有人應佔溢利（虧損）



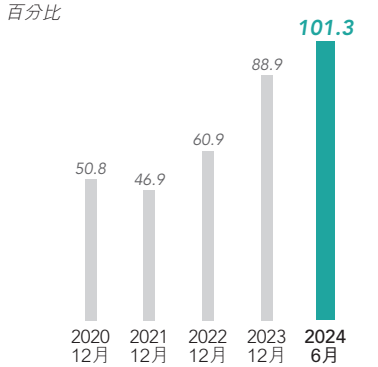
股本及負債
於2024年6月30日



本公司持有人應佔股本權益



淨負債比率





❶ 西區已婚警務人員宿舍

❷ 中環街市活化項目

管理層
討論及分析

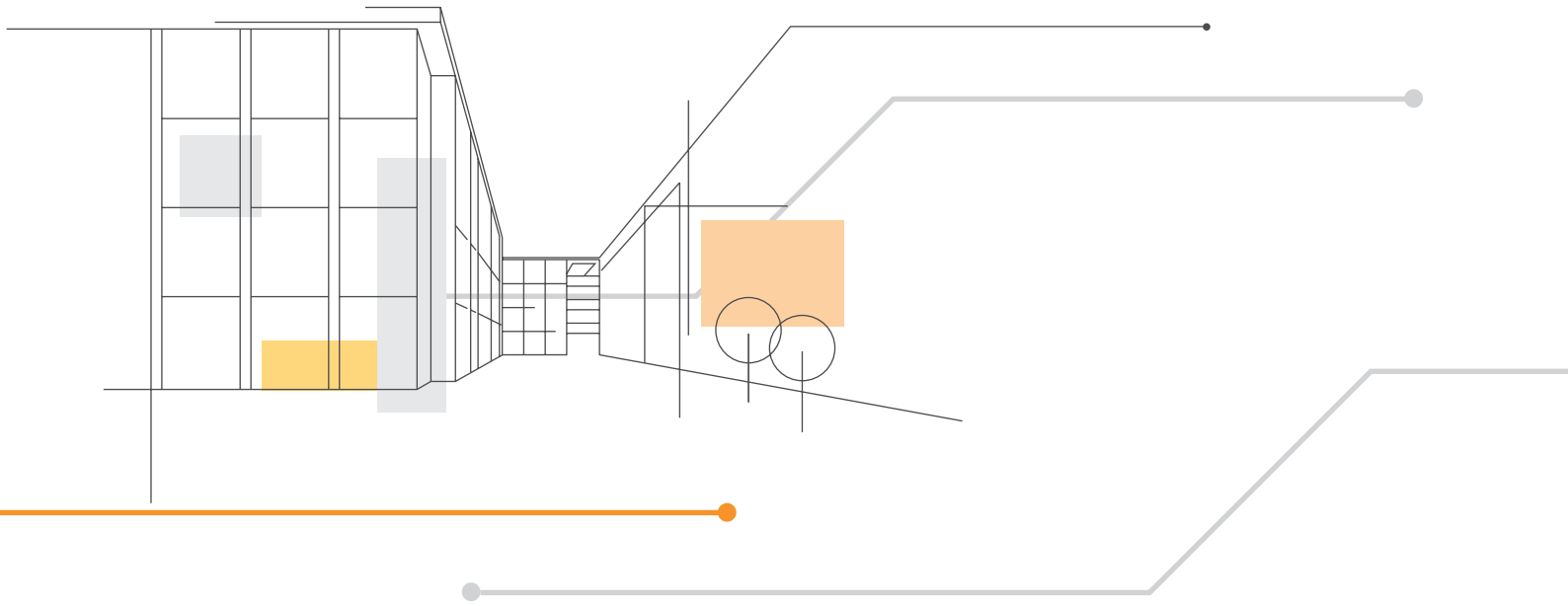


業務回顧



- **港灣消防局**
  設計與建造工程擬於2026年竣工

「隨著瑞安建業持續強化及拓展核心業務以取得穩定收入，建築業務在營業額增加的帶動下持續獲利，並進一步鞏固充沛的手頭合約。」



業務回顧

隨著瑞安建業持續強化及拓展核心業務以取得穩定收入，建築業務在營業額增加的帶動下持續獲利，並進一步鞏固充沛的手頭合約。在內地，房地產業務的出租物業錄得穩定的租賃收入，而出租率亦有所改善。

2024年首六個月集團錄得的營業額由2023年同期的港幣38億元上升8.1%至港幣41億元。然而，期內集團錄得股東應佔淨虧損港幣8,800萬元，對比2023年同期虧損港幣7,900萬元。期內虧損輕微上升主要由於建築業務帶來盈利貢獻減少，而金融市場狀況收緊令財務費用淨額由去年同期的港幣9,500萬元顯著增加至期內的港幣1.18億元所致。

市場環境

集團主要營運市場的經濟持續增長。2024年上半年中國國內生產總值增長5.0%，增幅略低於2023年同期的5.5%，亦達致中央政府所設定全年5%左右的目標。香港本地生產總值繼2023年增長3.2%後，於2024年第一季度和第二季度分別錄得同比實質增長2.8%和3.3%。澳門的經濟繼2023年新冠肺炎疫情過後大幅反彈後，於2024年上半年實現同比實質增長15.7%。

中國經濟總體平穩，步伐緩慢但穩中有序。今年上半年，工業生產及貨物進出口錄得快速增長，社會消費品零售總額輕微上升，就業情況及消費物價保持穩定，居



• **古洞北福利服務綜合大樓**
於2023年落成的設計與建造項目

民收入持續增加。然而，國內需求依然不足，房地產開發投資亦明顯萎縮。當前外部環境錯綜複雜，經濟持續增長的基礎仍需鞏固。

香港經濟上半年錄得溫和增長，主要受強勁的貨物出口帶動。儘管香港特區政府採取措施刺激消費意欲，但私人消費在第一季輕微上升後，近幾個月轉為小幅下降。隨著經濟持續增長，失業率維持在低位。

香港特區政府重申致力增加公營房屋供應和改善公共衛生基礎設施，以解決這些緊迫的社會問題，同時推展多項基建項目，為香港長遠發展奠基。香港每年的建築總開支預計可達港幣3,000億元，建造業展現亮麗的前景。

澳門方面，遊客回歸以及酒店和博彩業持續復甦，為期內強勁的經濟增長提供支持。

建築

市場回顧

隨著香港經濟逐漸擴張，帶動2024年上半年公營及私營建築活動進一步增加。鑒於私營建築活動預計短期內將減少，將加劇公營工程合約的市場競爭。

房屋及醫療保健問題一直是香港社會最關注的議題。香港特區政府致力實現長期房屋策略所訂立於未來十年供應30.8萬個公營房屋單位的目標，並完成兩個十年醫院發展計劃，以應對以上嚴峻的社會問題。

建造業是香港經濟的重要支柱。北部都會區的發展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容納約250萬居住人口和提供約50萬個工作職位，將大力推動建築業的長遠發展。

受惠於公營建築市場蓬勃發展，集團的建築業務將持續把握未來龐大的市場機遇，推動進一步增長。

「近年，我們推動資訊科技基礎設施現代化，提升數碼化能力，並加快融合高端技術於建築項目中，以提高營運效益及增強競爭優勢。」



然而，技術工人持續嚴重短缺、勞動力老化、建築成本飆升和材料價格波動不斷窒礙建築業的發展。香港特區政府採取多管齊下策略，包括推出建造業輸入勞工計劃，以填補暫時的人力缺口。瑞安建業引進約450名工人，全部自2024年1月起已分批加入團隊。

整合建築技術

科技繼續成為建築業界中關注的議題。近年，我們推動資訊科技基礎設施現代化，提升數碼化能力，並加快融合高端技術於建築項目中，以提高營運效益及增強競爭優勢。我們亦增撥資源培養集團的建築信息模擬技術團隊及擴展組裝合成建築(MiC)產能，以及於建造流程中應用人工智能、機電裝備合成法及機械人設備。

繼去年完成古洞北及錦田過渡性房屋項目後，瑞安建業於安達臣道石礦場R2-7及R2-6用地的公營房屋建造項目再次展現集團在應用創新建築技術的實力，該項目是香港房屋委員會(房委會)全面採用MiC模式的開創性項目，於2025年中將提供共1,410個公營房屋單位。

• *為了配合智慧城市發展的願景，欽州街公眾停車場具備自動泊車系統*



於建造過程中，我們利用先進技術，包括安全智慧工地系統(4S)及數碼管理平台，以提高建築質量、工地安全、縮短施工時間和減省勞工密集工序。

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

營運表現

集團的建築業務於2024年首六個月的營業額上升，並錄得持續盈利。於競爭日趨劇烈的招標環境中，期內的手頭合約總值仍大幅增加。

於2024年上半年，建築業務錄得營業額港幣39億元，較2023年同期的港幣37億元增加7.2%。然而2024年首六個月溢利為港幣1.91億元，較2023年同期溢利港幣2.55億元下跌25.1%。溢利下降主要由於期內向客戶收取的合同價格波動調整款項大幅減少所致。除税前溢利率由2023年的5.1%輕微回落至期內的4.9%。

今年上半年，集團在香港和澳門取得多份新合約，總值港幣102億元，工程量刷新集團近年紀錄，並大幅高於去年同期港幣29億元的新合約。

於2024年6月30日，集團手頭合約總值為港幣352億元，未完成合約總值為港幣232億元，對比2023年12月31日港幣267億元及港幣157億元的合約總值，分別增加31.8%及47.8%。充裕的手頭合約確保未來幾年的營業額、溢利及現金流健康增長。

瑞安建業在日常營運中將工地安全放在首位，並已於建築工地應用安全智慧工地系統及先進科技。多年來，我們的意外率遠低於本港同業的平均水平，並達到了2019年制訂的將意外率降低25%的嚴格目標。

我們繼續審視於2024年3月，在瑞安合營公司葵涌醫院重建工程(第二期)工地發生的一宗事故，事故中一名承判商工友離世。瑞安建築有限公司(瑞安建築)和瑞安承建有限公司(瑞安承建)隨即被暫停投標新工程合約資格。在重新評估我們的工地安全狀況、進行獨立安全審核並提交改善行動計畫書後，停標令已於7月初解除。於8月，基於我們取得最新證據，顯示對事故原因有重要的發現，我們將繼續與政府部門合作，並根據涉事承判商進一步提供的資料，以釐清事故的真相。

瑞安建業擁有一套全面的建造價值鏈，分別由旗下的附屬公司在樓宇的整個生命週期中提供各樣專業建築工程服務。集團一直努力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。瑞安承建及盛貿有限公司(盛貿)現正分別向發展局申請提升為認可專門承造商名冊上「全包室內設計及裝修工程」(第II組)的專門承造商，及成為認可公共工程承建商名冊上「建築工程」類別內乙組的承建商。

瑞安承建有限公司及盛貿有限公司

瑞安承建在房委會建築工程承建商表現評分制屬於首25%等級，肯定了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2024年首六個月取得的新建造及維修合約總值港幣29億元，包括:

- 兩份由中華電力有限公司(中華電力)批出、為期三年，另加兩年(可選擇)於中華電力物業內進行設計及建造的小型樓宇／土木工程定期合約(合共港幣9億元)；
- 建築署批出、為期三年位於香港境內由建築署管轄的樓宇及土地和其他物業的小型工程定期合約(港幣9.82億元)；
- 房委會批出、為期三年位於葵涌區公共屋邨的保養、改善及空置單位翻新工程定期合約(港幣6.72億元)；及
- 香港鐵路有限公司(港鐵公司)批出、為期兩年，另加兩年(可選擇)位於香港的鐵路和物業的樓宇建築及興建工程定期合約(每年港幣1.68億元)。

期內，瑞安承建及盛貿除取得新合約，手頭合約亦進展良好，包括：

- 房委會位於安達臣道石礦場RS-1、R2-6及R2-7用地的公營房屋建造項目；
- 房委會位於上水第4及第30區(地盤一)第一期和(地盤二)第二期的公營房屋建造項目；
- 醫院管理局新界東聯網小型工程定期合約；
- 教育局於多區的資助學校、樓宇及土地以及其他物業的改建、加建及維修保養定期合約；
- 房委會位於多區公共屋邨的保養、改善及空置單位翻新工程定期合約；
- 建築署於九龍及新界區樓宇、土地及其他物業裝修工程的設計與建造定期合約；
- 建築署於香港島、大嶼山及離島(南)政府及資助設施的小型工程設計與建造定期合約；
- 中華電力小型興建及土木工程的設計與建造、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。

上半年，瑞安承建及盛貿如期完成以下主要合約：

- 一份為期三年、為建築署位於整個香港境內範圍管轄的樓宇、土地及其他物業的小型工程定期合約；及
- 一份為期四年、為港鐵公司樓宇建築及興建工程定期合約。

集團憑藉其核心競爭力以拓展業務領域的努力漸見成果。於期後，我們取得港鐵公司一份設計及建造合約，首次為鐵路網絡擴展項目提供保安進出管理系統直至2030年(港幣1.51億元)。

瑞安建築有限公司及瑞安合營公司

瑞安建築於2024年首六個月取得總值港幣69億元的新合約，包括：

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

期內，瑞安建築除取得新合約，手頭合約亦進展理想，包括：

- 建築署西區已婚警務人員宿舍設計與建造合約；
- 建築署深水埗休憩用地及公眾停車場綜合發展項目的設計與建造合約；及
- 建築署灣仔新分區消防局暨救護站的設計與建造合約。

期內，瑞安合營公司繼續推進各項設計與建造合約，工程進展良好，包括醫院管理局的葵涌醫院重建工程(第二期)，以及建築署位於長沙灣污水泵房的渠務署辦公大樓。此外，瑞安合營公司分別向德基設計工程有限公司(德基)及盛貿批出位於長沙灣污水泵房的渠務署辦公大樓拆裝式間隔工程合約及智能建築物構件工程合約，以運用集團內的建築專業知識和豐富經驗提高成本效益。

德基設計工程有限公司

於2024年上半年，德基主要從香港的商業客戶及澳門的酒店及博彩業取得總值港幣4.69億元的裝修及翻新工程合約，持續為集團貢獻穩定的溢利及現金流。

期內，德基取得的主要新合約包括：

- 香港數碼港的室內裝修工程；
- 太古坊辦公樓內公共走廊、升降機大堂及洗手間的翻新工程；
- 將軍澳創新園先進製造業中心的優化工程合約；
- 澳門倫敦人柯芬園的翻新工程；及
- 澳門銀河地面博彩區的修改及翻新工程。

• *德基為澳門銀河進行的裝修工程項目*



德基努力於期內維持工期和工程預算，按時交付項目。2024年上半年德基完成合共價值港幣4億元的合約，主要包括香港中環擬建辦公樓發展項目的金屬幕墻及天花工程、將軍澳創新園先進製造業中心的優化工程、及瑞安中心加建、改建及裝修工程、澳門新濠影滙二期Iconic Hotel的大堂及咖啡室的室內裝修工程。

於期後，德基取得共港幣1.71億元的新合約，包括香港國際機場內機場管理局大樓的更新工程，及位於太古坊內多座辦公大樓的翻新工程。

智能設施管理服務

於內地，集團繼續為旗下位於成都、重慶及瀋陽的商場和瑞安房地產集團的房地產項目進行智能設施優化工程，並在提升營運效率和節能方面取得顯著成果。

目前，我們正致力於以人工智能視訊分析及重新校驗技術推動的能源優化解決方案的商機，並擴大了我們在機構和商業領域的客戶群。我們的智能設施管理業務正在建立優勢和累積聲譽，以把握這新增長市場的潛在機遇。

房地產

• *天津威尼都舉辦創意推廣活動*





集團過去數年致力提升零售物業帶來成果。於期內，我們錄得穩定租賃收入及出租率上升。

市場回顧

在中國內地，2024年首六個月消費品零售總額較去年同期溫和上升3.7%至人民幣23.6兆元。佔消費品零售總額約25%的網上零售額持續快速增長，較去年同期增加9.8%，惟增長動力已減弱。

上半年公佈的經濟數據顯示，消費增長放緩。國內需求仍相對疲弱，凸顯家庭消費能力與信心不足。持續低迷的房地產市場為消費者支出蒙上陰影。隨著國內消費者對消費愈趨謹慎，「消費降級」的現象對經濟的威脅日益加劇。

新科技的出現和消費者行為的巨大轉變影響了消費模式和生活型態。結合直播帶貨電商與即時配送的新興消費模式，目前帶動網上商品零售額強勁增長。隨著數碼轉型加速，大數據、人工智能等創新科技的普及，定當進一步提升線上購物的效率與吸引力。

在全國性消費疲弱的情況下，集團根據旗下每個商場的具體情況，不斷推出針對性的營銷策略、優化營運管理、審視租戶組合，為市場提供更好的消費體驗。我們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

儘管近月集團旗下所有商場的客流量顯著增加，但整體消費意欲依然相對疲弱。此外，「雙減」政策仍拖累出租物業的租賃表現。

然而，集團過去數年致力提升零售物業帶來成果。於期內，我們錄得穩定租賃收入及出租率上升。

集團房地產業務於2024年首六個月錄得虧損港幣2,100萬元，遠低於2023年同期虧損港幣6,100萬元，主要由於租賃表現穩定致令集團物業組合估值損失減少。2024年上半年總營業額為港幣1.72億元，包括租賃收入港幣5,100萬元、銷售收入港幣2,300萬元、及香港物業管理服務收入港幣9,800萬元，遠高於2023年同期的總營業額港幣1.26億元。

物業組合

於2024年6月30日，集團於中國內地擁有六個項目，總樓面面積39.45萬平方米，其中已竣工物業佔37.76萬平方米，發展中的南京瑞安翠湖山項目佔1.69萬平方米。

城市	項目	零售（平方米）	辦公大樓／家居式辦公單位（平方米）	別墅式樓房（平方米）	車位及其他（平方米）	**總樓面面積*（平方米）**
成都	瑞安城中匯	43,000	33,300	–	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	62,200	1,600	–	25,400	**89,200**
天津	威尼都一期	63,600	–	–	–	**63,600**
	威尼都二期	27,700	1,300	–	–	**29,000**
合計		217,500	36,200	10,900	129,900	**394,500**

* 總樓面面積不包括已售出及已交付的樓面面積。

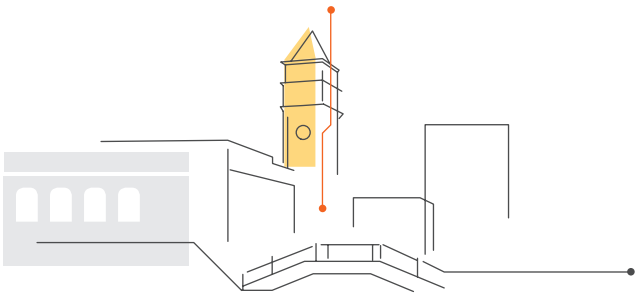
租賃表現

集團於內地擁有及經營四個商場及一座辦公大樓，總樓面面積達22.31萬平方米。於2024年及2023年首六個月總租賃收入均為港幣5,100萬元，保持穩定。

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 **2024年6月30日**	出租率 2023年12月31日
成都瑞安城中匯			
零售	43,000	**89%**	87%
辦公室	33,300	**88%**	82%
重慶創匯首座			
零售	21,000	**90%**	95%
瀋陽天地			
零售	62,200	**94%**	92%
天津威尼都一期			
零售	63,600	**72%**	72%

我們在成都及瀋陽的零售及辦公大樓的出租率穩定上升，而在重慶的商場的出租率則企穩於90%。然而，由於武清地區購物中心之間的競爭因供應增加而加劇，我們在天津的購物中心仍然面臨挑戰。



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，並提升商場的綠色生活體驗，以滿足消費者不斷轉變的期望及趨勢。我們亦着力提升智能設施，不僅給予顧客更大的便利，更可提高能源效益及降低營運成本。

我們在旗下所有商場舉辦多項圍繞「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、家庭音樂會、慈善跑及嶄新兒童遊樂設施等，以吸引顧客投入參與互動，為租戶提升營業額。

物業銷售

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

集團於2024年首六個月錄得物業銷售收入港幣2,300萬元及輕微虧損，對比2023年同期收入港幣700萬元並達致收支平衡。

受到內地房地產市場持續下滑所累，買家對商用物業的投資意欲依然疲弱。隨着天津威尼都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

期內，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，取得理想進展，並成功獲得下列多項新合約，總值港幣7,300萬元。期後，泓建獲得房委會一份為期三年，為五個公共屋邨提供物業管理服務的合約，價值港幣3.55億元，並為業務組合中增加了16,000個公共租住房屋單位。

- 一份為期三年、為市區重建局的衙前圍道／賈炳達道發展計劃內部份住宅樓宇提供物業管理服務的合約；
- 一份為期兩年、為荃灣荃景花園第一期提供物業管理服務及保安護衛服務的合約；
- 一份為期三年、分別為黃大仙龍翔辦公大樓及房屋署辦公室提供物業管理代理服務的合約；及
- 兩份為期兩年、分別為九龍樂善堂位於彩虹及荃灣的過渡性房屋項目提供物業管理代理服務的合約。

憑著物業及設施管理方面的專業知識與多年經驗，及與集團其他業務營運部門夥拍合作，泓建於2024年首六個月錄得營業額港幣9,800萬元，為集團貢獻穩定的收入及現金流。

泓建與選定的非政府機構攜手合作，準備對合適的已落成簡約公屋項目的營運及管理服務合約進行投標，以爭取市場帶來的發展機會。

展望

「瑞安建業繼續致力提升建築生產力和項目交付品質，並進一步擴充建築團隊、吸納年輕人才及增強人才培訓，以配合業務增長。」

於2024年，環球經濟展現韌性，實現溫和增長，但仍面臨諸多下行風險。地緣政治緊張局勢升溫、利率持續高企、以及氣候相關事件，都將持續拖累全球經濟增長，令世界經濟前景充滿陰霾。隨著美國通脹最近有所緩解，期待已久的減息勢在必行，有望對目前低增長的世界產生強而有力的刺激作用。

在訪港旅遊業和特區政府提振市場情緒的支持下，預計香港經濟短期內將溫和增長。面對目前本地成本上行壓力、商業信心及消費情緒薄弱、人材短缺等種種挑戰，香港經濟將難以大幅反彈。然而，在積極配合國家的發展策略，加上大灣區內進一步加強基礎設施聯繫的大前提下，中長期而言，香港經濟前景仍然可期。

建築成本過高，不利於建造業的發展，亦削弱香港的競爭力。隨著宏觀環境日益複雜，財務審慎和有效的項目管理變得越加重要。承建商面對迫切需要，必須提升營運效率、妥善管理風險和價格波動，以改善盈利能力。在我們繼續擴大市場覆蓋範圍，並透過策略性夥伴合作推動業務發展的同時，我們亦深入發掘全方位節省成本的機會，以確保我們的業務保持競爭力。

在激烈的市場競爭中，建築科技成為推動進步的關鍵力量。瑞安建業處於採用智慧建築技術的前端，將連同業界率先更廣泛應用科技解決方案和推動數碼化，以提高建築項目的生產力、品質、安全性和持續性。我們自主研發的4S系統是利用科技提升工人安全，及識別建築工地安全隱患的重要一步。我們期待積極推進創新科技，不僅使我們在建築工程的投標及施工方面具有競爭優勢，而且還能顯著降低風險，保障工人的福祉。

儘管處身在充滿挑戰的營商環境中，我們對建築業務的潛力和可持續發展仍然保持信心。因應香港公營房屋建築市場不斷擴大，持續進行的醫院發展計劃和即將推出的基礎設施項目，以及未來澳門非博彩業務相關設施的建造，定當為瑞安建業帶來龐大的商機。

集團旗下商場將透過推進持續資產優化措施，為消費者提供能樂在其中的零售體驗式消費，以增加租戶的銷售，及提升我們的租賃表現。我們亦致力引入更多智能設施及環保元素，從而實現資產價值可持續增長。

財務回顧



• *於古洞北服務綜合大樓的「智慧之樹」*

中期業績

集團截至2024年6月30日止六個月錄得虧損港幣8,800萬元，營業額港幣40.98億元，去年同期則錄得虧損港幣7,900萬元及營業額港幣37.90億元。

營業總額分析如下：

	截至2024年6月30日止六個月 港幣百萬元	截至2023年6月30日止六個月 港幣百萬元
營業額		
建築及保養工程	**3,926**	3,664
國內房地產	**74**	58
香港物業管理	**98**	68
合計	**4,098**	3,790

建築及保養工程於今年上半年的營業額增長7%，其中樓宇建築業務佔該分部收入的60%。所有設計及建造項目以及四個公營房屋建設項目均進展順利，以使本中期期間確認的營業額有所增加，並足以抵銷保養工程業務收入的減少。室內裝修業務的營業額於本期及過往中期期間均錄得超過港幣7億元的穩定收入。

股東應佔損益的分析如下：

	截至2024年6月30日止六個月 港幣百萬元	截至2023年6月30日止六個月 港幣百萬元
建築	**191**	255
房地產		
物業銷售虧損	**(1)**	–
租金收入淨額	**17**	14
投資物業的公平值變動(經扣除遞延稅項撥備)	**(24)**	(58)
香港物業管理	**5**	3
營運開支淨額及其他	**(18)**	(20)
	(21)	(61)
財務費用淨額	**(118)**	(95)
匯兑虧損淨額	**(16)**	(76)
回撥匯兑收益	**–**	23
企業經費開支及其他	**(48)**	(23)
稅項	**(40)**	(50)
非控股股東權益	**(36)**	(52)
合計	**(88)**	(79)

建築

平均除税前溢利率為營業額的4.9%，與2023年的溢利率5.1%相約。我們幾乎所有的樓宇建築合約均為香港特區政府的公營項目，其受限於合同價格波動機制。近年來，由於全球經濟低迷，導致此等調整轉趨向下，從而導致要承受扣減合約支付款項和利潤的情況。此外，公營建築業務的溢利率也受限於市場競爭加劇。

房地產

四個商場及成都瑞安城中匯辦公大樓的業績逐漸改善。雖然租金收入保持在穩定水平，但由於出租率略為增加以及加強對租賃開支的控制，淨租金業績較上年中期有所提升。

於2024年6月30日，集團投資物業價值為港幣39.47億元。撇除本中期期間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0.7%。

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。2024年中期的財務費用淨額增加主要由於香港銀行同業拆息上升所致，其中2024年上半年平均1個月香港銀行同業拆息已較去年中期增加約1厘。

匯兑虧損

於本中期期間，人民幣兑港幣錄得貶值0.7%。這導致本中期期間錄得匯兑虧損淨額合共港幣3,800萬元，其中港幣1,600萬元及港幣2,200萬元已分別於簡明綜合損益表及直接於股本權益內確認，而去年同期則因貶值3.2%分別錄得匯兑虧損港幣7,600萬元及港幣1.03億元。

人民幣貶值切實減少了於2023年中期期間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，該差額已於過往中期期間的損益中確認為收益。

資產基礎

集團的資產總值及資產淨值概述如下：

	2024年6月30日 港幣百萬元	2023年12月31日 港幣百萬元
資產總值	**9,361**	9,166
本公司持有人應佔股本權益	**2,259**	2,371
	港幣元	港幣元
每股資產淨值	**6.1**	6.4

集團資產總值由2023年12月31日的港幣92億元增加至2024年6月30日的港幣94億元。本公司持有人應佔股本權益及每股資產淨值均有所減少，是由於本中期期間虧損港幣8,800萬元及人民幣兑港幣貶值所致。

按業務分類的資產總值分析載列如下：

	2024年 6月30日 港幣百萬元	**%**	2023年 12月31日 港幣百萬元	%
建築	**3,099**	**33**	2,876	32
房地產	**5,645**	**60**	5,705	62
企業及其他	**617**	**7**	585	6
合計	**9,361**	**100**	9,166	100

與2023年12月31日相比，各業務分類於2024年6月30日的資產總值所佔比例保持穩定。

股本權益、融資及負債比率

本公司於2024年6月30日的股東股本權益為港幣23億元，於2023年12月31日則為港幣24億元。

於2024年6月30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22.89億元，於2023年12月31日則為港幣21.08億元。

集團銀行貸款的到期情況如下：

	2024年6月30日 港幣百萬元	2023年12月31日 港幣百萬元
應償還銀行貸款：		
1年以內	**3,015**	1,618
1年後但2年內	**60**	1,425
2年後但5年內	**375**	65
銀行貸款總額	**3,450**	3,108
銀行結餘、存款及現金	**(1,161)**	(1,000)
銀行貸款淨額	**2,289**	2,108

集團的淨負債比率(以銀行貸款淨額除以股東股本權益計算)由2023年12月31日的88.9%上升至2024年6月30日的101.3%，這是由於(a)如上所述，因期間虧損及人民幣兑港幣貶值使股本權益減少；(b)因香港銀行同業拆息上升而增加償債，及(c)營運資金使用增加(這可透過與2023年12月31日的結餘相比，應收貿易賬款結餘增加港幣1億元，應付貿易賬款結餘減少港幣2.8億元)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，部分由已兑換為人民幣的資金撥付，部分則通過港幣貸款提供資金。人民幣融資主要於項目層面，還款亦以人民幣計值。基於集團在中國內地的業務收入以人民幣為主，而中國內地的房地產資產於出售時一般以人民幣計值，集團預期人民幣於短期內的波動會對集團的業務表現和財政狀況構成影響。集團的政策是不會進行衍生交易作投機用途。

僱員

於2024年6月30日，集團在香港及澳門的僱員人數約為2,749人(2023年12月31日：2,321人)，在中國內地附屬公司及合營企業的僱員約有263人(2023年12月31日：279人)。僱員薪酬福利維持在具市場競爭力的水平，並按僱員的表現給予獎賞。其他員工福利包括退休金計劃及醫療保險，均維持在適當水平。集團持續透過各種舉措以挽留及培育人才，例如針對各學科應屆畢業生的見習和學徒發展計劃、針對中層管理人員的薈進人才計劃、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。

Deloitte.

德勤

致SOCAM DEVELOPMENT LIMITED

瑞安建業有限公司*董事會

(於百慕達註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱載於第24至第44頁瑞安建業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的簡明綜合財務報表,此簡明綜合財務報表包括於2024年6月30日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益表、損益及其他全面收益表、股本權益變動表和現金流量表及若干說明附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定,就中期財務資料編製的報告必須符合當中有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及呈列該等簡明綜合財務報表。我們的責任是根據我們的審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論,並按照委聘的協定條款僅向閣下全體報告結論,且並無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱該等簡明綜合財務報表包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢,並應用分析性和其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據香港核數準則進行審核的範圍,故不能令我們保證我們將知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此,我們不會發表審核意見。

結論

按照我們的審閱,我們並無發現任何事項,令我們相信簡明綜合財務報表在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

2024年8月28日

* 僅供識別

簡明綜合損益表

截至2024年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	**2024年** **港幣百萬元** **（未經審核）**	2023年 港幣百萬元 （未經審核）
營業額		**4,098**	3,790
其他收入、其他收益及虧損	4	**3**	(28)
出售物業成本		**(21)**	(4)
原料及消耗品		**(595)**	(406)
員工成本		**(478)**	(458)
折舊及攤銷		**(30)**	(30)
分判、外聘勞工成本及其他費用		**(2,835)**	(2,675)
投資物業的公平值變動		**(26)**	(61)
財務費用	5	**(131)**	(107)
應佔合營企業溢利(虧損)		**1**	(1)
除税前(虧損)溢利		**(14)**	20
税項	6	**(38)**	(47)
期間虧損	7	**(52)**	(27)
下列應佔：			
本公司持有人		**(88)**	(79)
非控股股東權益		**36**	52
		(52)	(27)
每股基本虧損	9	**港幣(0.24)元**	港幣(0.21)元

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2024年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	港幣百萬元	港幣百萬元
	（未經審核）	（未經審核）
期間虧損	**(52)**	(27)
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	**(22)**	(104)
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本投資之公平值變動	**(2)**	(3)
期間其他全面支出	**(24)**	(107)
期間全面支出總額	**(76)**	(134)
下列應佔全面(支出)收益總額：		
本公司持有人	**(112)**	(185)
非控股股東權益	**36**	51
	(76)	(134)

簡明綜合財務狀況表

於2024年6月30日

	附註	**2024年6月30日** **港幣百萬元** **（未經審核）**	2023年12月31日 港幣百萬元 （經審核）
非流動資產			
投資物業		**3,947**	3,996
商譽		**18**	18
其他無形資產		**12**	16
使用權資產		**56**	48
物業、廠房及設備		**25**	29
合營企業權益		**86**	85
聯營公司權益		**23**	23
按公平值計入其他全面收益的金融資產		**20**	22
按公平值計入損益的金融資產		**14**	12
會籍		**1**	1
受限制銀行存款		**1**	–
		4,203	4,250
流動資產			
待售物業		**639**	664
發展中的待售物業		**166**	167
應收賬款、按金及預付款	10	**1,784**	1,613
合約資產		**1,285**	1,334
合營企業欠款		**81**	75
關連公司欠款		**24**	42
按攤銷成本計值的金融資產		**7**	7
可退回稅項		**12**	14
受限制銀行存款		**325**	347
銀行結餘、存款及現金		**835**	653
		5,158	4,916
流動負債			
應付賬款及應計費用	11	**2,595**	2,661
合約負債		**56**	43
租賃負債		**34**	28
欠合營企業款項		**115**	114
欠關連公司款項		**45**	44
應付稅項		**178**	167
須於一年內償還的銀行貸款	12	**3,015**	1,618
		6,038	4,675
流動（負債）資產淨值		**(880)**	241

	附註	2024年6月30日 港幣百萬元 （未經審核）	2023年12月31日 港幣百萬元 （經審核）
總資產減流動負債		**3,323**	4,491
股本及儲備			
股本	13	**373**	373
儲備		**1,886**	1,998
本公司持有人應佔股本權益		**2,259**	2,371
非控股股東權益		**288**	268
		2,547	2,639
非流動負債			
銀行貸款	12	**435**	1,490
租賃負債		**24**	22
界定退休福利計劃負債		**67**	87
遞延稅項負債		**250**	253
		776	1,852
		3,323	4,491

簡明綜合股本權益變動表

截至2024年6月30日止六個月

	本公司持有人應佔										
	股本	匯兌儲備	繳入盈餘 (附註a)	商譽	累計虧損	精算損益	投資重估儲備	其他儲備 (附註b)	合計	非控股股東權益	權益總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於2024年1月1日	373	56	2,037	(3)	(260)	(87)	(28)	283	2,371	268	2,639
以公平值計入其他全面收益的股權投資的公平值變動	-	-	-	-	-	-	(2)	-	(2)	-	(2)
換算海外業務財務報表所產生的匯兑差額	-	(22)	-	-	-	-	-	-	(22)	-	(22)
期間(虧損)溢利	-	-	-	-	(88)	-	-	-	(88)	36	(52)
期間全面(支出)收益總額	-	(22)	-	-	(88)	-	(2)	-	(112)	36	(76)
收購一間附屬公司部分權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16)	(16)
於2024年6月30日(未經審核)	373	34	2,037	(3)	(348)	(87)	(30)	283	2,259	288	2,547

	本公司持有人應佔										
	股本	匯兑儲備	繳入盈餘 (附註a)	商譽	累計虧損	精算損益	投資重估儲備	其他儲備 (附註b)	合計	非控股股東權益	權益總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於2023年1月1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	–	–	–	–	–	–	(3)	–	(3)	–	(3)
換算海外業務財務報表所產生的匯兑差額	–	(103)	–	–	–	–	–	–	(103)	(1)	(104)
期間(虧損)溢利	–	–	–	–	(79)	–	–	–	(79)	52	(27)
期間全面(支出)收益總額	–	(103)	–	–	(79)	–	(3)	–	(185)	51	(134)
收購一間附屬公司部分權益	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(16)	(16)
應付非控股股東權益的股息	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(50)	(50)
於2023年6月30日(未經審核)	373	2	2,037	(3)	(184)	(41)	(23)	283	2,444	289	2,733

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(2023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(2023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(2023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。

簡明綜合現金流量表

截至2024年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	港幣百萬元	港幣百萬元
	（未經審核）	（未經審核）
經營活動使用的現金淨額		
流動資金變動前的經營現金流量	**162**	209
待售物業減少	**20**	5
合約資產減少(增加)	**50**	(93)
應收賬款、按金及預付款增加	**(175)**	(203)
合約負債增加	**13**	16
應付賬款及應計費用減少	**(48)**	(17)
其他流動資金變動	**(13)**	(61)
已繳納稅項	**(26)**	(42)
	(17)	(186)
投資活動產生(使用)的現金淨額		
於一間聯營公司的投資	**–**	(24)
退回受限制銀行存款	**21**	27
存放受限制銀行存款	**(2)**	(7)
其他投資現金流量	**4**	(11)
	23	(15)
融資活動產生(使用)的現金淨額		
新增銀行貸款	**575**	471
償還銀行貸款	**(228)**	(506)
已付利息	**(125)**	(101)
其他融資現金流量	**(45)**	(76)
	177	(212)
現金及現金等同項目增加(減少)淨額	**183**	(413)
期初的現金及現金等同項目	**653**	1,086
外幣匯率變動的影響	**(1)**	(4)
期末的現金及現金等同項目	**835**	669
現金及現金等同項目結餘分析		
銀行結餘、存款及現金	**835**	669

1. 編製基準

截至2024年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄D2的適用披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。

於2024年6月30日，集團錄得流動負債淨額港幣8.80億元，其中包括無固定還款期的循環銀行貸款港幣10.53億元。本公司董事於批准此等簡明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，簡明綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

2. 主要會計政策

除投資物業及若干金融工具以公平值計量外，簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

除所採用香港會計師公會頒佈並於集團2024年1月1日開始的財政期間強制生效之若干香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)修訂本外，截至2024年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所用的會計政策及計算方式與編製集團截至2023年12月31日止年度的年度綜合財務報表時所依循的相同。

香港會計準則第1號(修訂本)「負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(2020年)相關修訂」及香港會計準則第1號(修訂本)「附帶契約的非流動負債」(「2022年修訂本」)

集團已追溯應用該修訂本，於本期間應用該等修訂本對銀行貸款(須在報告期後12個月內滿足若干契約)有以下影響。

集團有權延遲清償須於報告期後遵守若干財務契約的銀行貸款，於2024年1月1日及6月30日分別為港幣14.00億元及港幣3.06億元。在應用2022年修訂本後，該等銀行貸款仍被分類為非流動負債，因集團僅須於報告期後遵守的契約並不影響該權利於報告期末時是否存在。

應用該等修訂本對集團的其他負債分類概無重大影響。

2. 主要會計政策(續)

除上文所述，應用其他香港財務報告準則修訂本對本中期期間簡明綜合財務報表所載金額及披露並無重大影響。

集團合營企業及聯營公司就與集團相似情況下的類似交易及事項採用一致的會計政策。

集團並無提早應用其他已頒布但尚未生效的香港財務報告準則修訂本。

3. 分部資料

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

根據香港財務報告準則第8號「營業分部」，集團按須予呈報及營業分部劃分如下：

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

3. 分部資料(續)

(a) 須予呈報的分部收入及分部損益

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損益分析如下：

截至2024年6月30日止六個月

	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	3,924	–	–	3,924
物業銷售收入	–	23	–	23
來自於香港提供服務的收入	2	98	–	100
來自於中國內地提供服務的收入	–	12	–	12
客戶合約收入	3,926	133	–	4,059
物業租賃收入	–	39	–	39
來自外界客戶的分部收入總額	3,926	172	–	4,098
收入確認時間				
於某一時間點	–	23	–	23
隨時間	3,926	110	–	4,036
客戶合約收入	3,926	133	–	4,059
須予呈報分部業績	199	(75)	(1)	123
分部損益已計入(扣除)下列各項：				
折舊及攤銷	(20)	(3)	–	(23)
利息收入	8	4	–	12
投資物業的公平值變動(附註)	–	(26)	–	(26)
來自股權投資的股息收入	–	–	2	2
財務費用	–	(6)	–	(6)
應佔合營企業及聯營公司(虧損)溢利	–	(1)	2	1

3. 分部資料(續)

(a) 須予呈報的分部收入及分部損益(續)

截至2023年6月30日止六個月

	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	3,661	–	–	3,661
物業銷售收入	–	7	–	7
來自於香港提供服務的收入	1	68	–	69
來自於中國內地提供服務的收入	2	12	–	14
客戶合約收入	3,664	87	–	3,751
物業租賃收入	–	39	–	39
來自外界客戶的分部收入總額	3,664	126	–	3,790
收入確認時間				
於某一時間點	–	7	–	7
隨時間	3,664	80	–	3,744
客戶合約收入	3,664	87	–	3,751
須予呈報分部業績	262	(130)	(13)	119
分部損益已計入(扣除)下列各項:				
折舊及攤銷	(19)	(3)	–	(22)
利息收入	7	4	–	11
投資物業的公平值變動(附註)	–	(61)	–	(61)
來自股權投資的股息收入	–	–	2	2
財務費用	–	(6)	–	(6)
應佔合營企業(虧損)溢利	–	(3)	2	(1)

附註:

集團投資物業的公平值乃根據獨立合資格專業估值師進行的估值達致。

3. 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2024年6月30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	**3,378**	**5,661**	**755**	**9,794**
須予呈報分部負債	**2,537**	**558**	**408**	**3,503**

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

(c) 須予呈報分部損益、資產及負債的對賬

	截至6月30日止六個月	
	2024年 **港幣百萬元**	2023年 港幣百萬元
除稅前(虧損)溢利		
須予呈報分部業績	**123**	119
不予分類其他收入及其他收益	**1**	24
不予分類財務費用	**(125)**	(101)
其他不予分類公司支出	**(13)**	(22)
綜合除稅前(虧損)溢利	**(14)**	20

3. 分部資料(續)

(c) 須予呈報分部損益、資產及負債的對賬(續)

	2024年6月30日	2023年12月31日
	港幣百萬元	港幣百萬元
資產		
須予呈報分部資產	**9,794**	9,590
集團內部應收款項的對銷	**(445)**	(438)
其他不予分類資產	**12**	14
綜合總資產	**9,361**	9,166

	2024年6月30日	2023年12月31日
	港幣百萬元	港幣百萬元
負債		
須予呈報分部負債	**3,503**	3,514
集團內部應付款項的對銷	**(445)**	(438)
不予分類負債		
－銀行貸款	**3,261**	2,944
－稅項及其他	**495**	507
綜合總負債	**6,814**	6,527

4. 其他收入、其他收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	港幣百萬元	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	**1**	1
其他利息收入	**12**	11
政府補助(附註)	**–**	1
來自股權投資的股息收入	**2**	2
其他收益及虧損		
就其他應收款撥回預期信貸虧損	**–**	1
匯兑虧損	**(16)**	(50)

附註：

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

5. 財務費用

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	港幣百萬元	港幣百萬元
銀行及其他貸款的利息	**123**	99
租賃負債的利息	**1**	1
其他借貸成本	**7**	7
	131	107

6. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	港幣百萬元	港幣百萬元
稅項支出包括：		
即期稅項		
香港利得稅	**39**	50
澳門所得補充稅	**1**	–
中國土地增值稅	**–**	1
	40	51
遞延稅項	**(2)**	(4)
	38	47

香港利得稅根據期間估計的應課稅溢利，按稅率16.5%(2023年：16.5%)計算。

澳門所得補充稅根據期間估計的應課稅溢利，按稅率12.0%(2023年：12.0%)計算。

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

7. 期間虧損

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	港幣百萬元	港幣百萬元
期間虧損已扣除下列各項：		
折舊及攤銷		
物業、廠房及設備折舊	**7**	8
使用權資產折舊	**19**	18
其他無形資產攤銷	**4**	4
	30	30

8. 股息

董事會不建議派發截至2024年6月30日止六個月的中期股息(2023年：零)。

9. 每股基本虧損

本公司持有人應佔每股基本虧損按下列數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	港幣百萬元	港幣百萬元
本公司持有人應佔期間虧損：		
用以計算每股基本虧損的虧損	**(88)**	(79)
	百萬	百萬
股份數目：		
用以計算每股基本虧損的普通股的加權平均數	**373**	373

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

10. 應收賬款、按金及預付款

集團已制定明確的信貸政策。一般信用期由30天至90天。

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

	2024年6月30日	2023年12月31日
	港幣百萬元	港幣百萬元
應收貿易賬款賬齡分析(附註a)：		
未到期或90天以內	**707**	604
91天至180天	**4**	6
181天至360天	**–**	2
超過360天	**1**	–
	712	612
預付款及按金	**354**	279
其他應收賬款(附註b)	**723**	727
減：信貸虧損撥備	**(5)**	(5)
	1,784	1,613

10. 應收賬款、按金及預付款(續)

附註：

(a) 包括於應收貿易賬款內的應收賬款港幣100萬元(2023年12月31日：港幣200萬元)，乃按收入確認的日期計算賬齡並超過180天。

(b) 於2024年6月30日，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5.16億元(2023年12月31日：港幣5.42億元)。該等款項須應要求償還及在總欠款中，合共港幣1.31億元(2023年12月31日：港幣1.32億元)則按現行市場利率計息。一所中國法院發出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約人民幣3.18億元(約港幣3.48億元)(2023年12月31日：人民幣3.18億元(約港幣3.51億元)及其相關利息。除該等應收賬款之外，本公司已就債務人獲授的貸款提供擔保(見附註15(a))。有鑒於與物業權益及追討尚未支付應收賬款有關的法律爭議取得正面結果，包括於2015年5月將該物業的房產證登記至債務人名下，本公司董事有理由相信，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。

11. 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4.92億元(2023年12月31日：港幣7.72億元)的賬齡分析如下：

	2024年6月30日	2023年12月31日
	港幣百萬元	港幣百萬元
應付貿易賬款的賬齡分析：		
未到期或30天以內	**407**	692
31天至90天	**62**	57
91天至180天	**12**	12
超過180天	**11**	11
	492	772
應付保留工程款項	**408**	372
合約工程／建築成本撥備	**1,544**	1,290
其他應計費用及應付賬款	**151**	227
	2,595	2,661

12. 銀行貸款

於期內，集團新增銀行貸款合共港幣5.75億元(2023年：港幣4.71億元)、償還銀行貸款合共港幣2.28億元(2023年：港幣5.06億元)，以及獲新增及續期／延期的現有信貸額度合共港幣16.73億元(2023年：港幣13.55億元)。集團獲新增及續期／延期的銀行貸款額度的利息介乎年利率約4.30厘至7.86厘(2023年：5.68厘至8.18厘)。

13. 股本

	2024年6月30日 股份數目	2023年12月31日 股份數目	2024年6月30日 港幣百萬元	2023年12月31日 港幣百萬元
每股面值港幣1元的普通股：				
法定股本				
於期／年初及期／年末	**1,000,000,000**	1,000,000,000	**1,000**	1,000
已發行及繳足股本				
於期／年初	**373,352,164**	373,606,164	**373**	373
購回及註銷的股份	**–**	(100,000)	**–**	–
註銷的股份(附註)	**(6,000)**	(154,000)	**–**	–
於期／年末	**373,346,164**	373,352,164	**373**	373

附註：

截至2023年12月31日止年度，本公司於香港聯合交易所有限公司購回106,000股其自身股份，其中6,000股該等股份其後已於2024年1月註銷。

14. 資本及其他承擔

於2024年6月30日，集團涉及創投基金的未繳資本承擔為約120萬美元(約港幣900萬元)(2023年12月31日：約150萬美元(約港幣1,200萬元))。

15. 或然負債

於2024年6月30日，集團有下列並未於簡明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(有關因出售該前附屬公司的應收賬款詳情，請參閱附註10(b))。於2011年10月，本公司接獲上述銀行的通知，當中列明其已訂立協議向一名新貸款人(「新貸款人」)出售其所有權利及權益(包括該擔保)。與此同時，本公司與新貸款人簽訂一項重組契約(其後經補充重組契約補充)，據此，新貸款人同意不要求本公司履行在該擔保下的責任，直至2024年10月為止(經進一步磋商可予延期)。管理層有理由相信屆時將會再獲延期。於2024年6月30日，該擔保項下的貸款的尚未償還本金金額合共為人民幣5.42億元(港幣5.94億元)(2023年12月31日：人民幣5.42億元(港幣5.98億元))及相關利息人民幣8.48億元(港幣9.29億元)(2023年12月31日：人民幣8.14億元(港幣8.98億元))是以一項由前附屬公司持有的中國物業權益作抵押。該前附屬公司的收購方的母公司及收購方均已同意安排償還該貸款，並無條件同意承擔因該擔保引致的所有損失及向集團作出彌償保證。

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

15. 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2024年6月30日的估計罰款(如有)將不超過人民幣1,400萬元(2023年12月31日：人民幣1,400萬元)。隨著中國疫情於2023年初緩和後，本公司管理層已恢復與有關政府部門的溝通，並認為該風險將可進一步降低或完全免除。

16. 重大關連人士交易

(a) 於期內，集團與SOCL及其附屬公司(集團屬下公司除外)進行以下交易。

	截至6月30日止六個月	
交易性質	**2024年**	2023年
	港幣百萬元	港幣百萬元
SOCL及其附屬公司		
股息收入	**2**	2
物業管理服務收入	**6**	3
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	**5**	5
保養／裝修工程收入	**52**	50
智能設施管理服務的收入	**–**	1
租金支出	**1**	1

(b) 於期內，集團與合營企業進行以下交易。

	截至6月30日止六個月	
交易性質	**2024年**	2023年
	港幣百萬元	港幣百萬元
利息支出	**4**	5

16. 重大關連人士交易(續)

(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。

(d) 於期內，集團自SOCL的全資附屬公司獲得無抵押計息短期貸款港幣2,000萬元，並已於同期償還。

(e) 根據香港會計準則第24號「關連人士披露」，期內董事及其他主要管理人員報酬披露如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	港幣百萬元	港幣百萬元
袍金	**1**	1
薪金及其他福利	**10**	11
花紅	**–**	11
退休福利計劃供款	**1**	–
	12	23

附註：

執行董事的報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報酬的指導性原則。在兩種情況下，薪酬委員會均已參考市場趨勢。

(f) 已付或應付上文附註(e)所包括的7位(2023年：7位)董事各自的酬金如下：

截至2024年6月30日止六個月

董事姓名	附註	**袍金**	**薪金及其他福利**	**花紅***	**退休福利計劃供款**	**合計**
		港幣千元	**港幣千元**	**港幣千元**	**港幣千元**	**港幣千元**
羅康瑞先生		**5**	**–**	**–**	**–**	**5**
李進港先生		**5**	**2,923**	**–**	**133**	**3,061**
羅寶瑜女士	(i)	**158**	**–**	**–**	**–**	**158**
陳偉根先生	(i)&(v)	**158**	**–**	**–**	**–**	**158**
陳棋昌先生	(ii)	**297**	**–**	**–**	**–**	**297**
劉炳章先生	(ii)&(iii)	**275**	**–**	**–**	**–**	**275**
王克活先生	(ii)&(vii)	**260**	**–**	**–**	**–**	**260**
		1,158	**2,923**	**–**	**133**	**4,214**

16. 重大關連人士交易(續)

(f) (續)

截至2023年6月30日止六個月

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	合計 港幣千元
羅康瑞先生		5	–	–	–	5
李進港先生		5	2,923	–	133	3,061
羅寶瑜女士	(i)	158	–	–	–	158
陳棋昌先生	(ii)	297	–	–	–	297
劉炳章先生	(ii)&(iii)	43	–	–	–	43
李凱倫女士	(ii)&(iv)	275	–	–	–	275
夏達臣先生	(ii)&(vi)	260	–	–	–	260
		1,043	2,923	–	133	4,099

* 花紅酌情發放，並參考董事的個人表現釐定。

附註：

(i) 非執行董事。

(ii) 獨立非執行董事。

(iii) 劉炳章先生於2023年6月1日獲委任為獨立非執行董事。

(iv) 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本公司獨立非執行董事。

(v) 陳偉根先生於2023年9月1日獲委任為非執行董事。

(vi) 夏達臣先生於2023年9月25日辭任為獨立非執行董事。

(vii) 王克活先生於2023年9月25日獲委任為獨立非執行董事。

17. 金融工具的公平值計量

於2024年6月30日，集團的若干金融資產按公平值計量。按公平值計入其他全面收益的金融資產的公平值分類為公平值計量第一階層，並從聯交所活躍市場的報價(未經調整)中取得。集團按公平值計入損益的金融資產為其(i)非上市股本證券投資，而其公平值分類為公平值計量第二階層，並參考被投資公司股份的近期交易予以釐定；及(ii)創投基金投資，而其公平值分類為公平值計量第三階層，乃根據創投基金的資產淨值釐定。資產淨值越高，公平值越高。截至2024年6月30日止六個月，第三階層項目並無重大公平值變動。

其他金融資產及金融負債的公平值乃根據公認的定價模式，按已貼現現金流量分析釐定。本公司董事認為於簡明綜合財務報表按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債賬面值與其公平值相若。

根據上市規則第13.20及13.21條所作出的披露

根據上市規則第13.20條作出的披露

於2024年6月30日，集團向New Pi (Hong Kong) Investment Co., Ltd.(「New Pi」)及其若干附屬公司所提供的財務資助及擔保合共達港幣20.39億元，其包括：

	港幣百萬元
應收款項	516
擔保	1,523
	2,039

應收款項為無抵押、須應要求償還及在總欠款中合共港幣1.31億元按現行市場利率計息。上述結餘乃與過往年度向New Pi出售一組前附屬公司有關。相關應收款項及擔保的進一步詳情已載於簡明綜合財務報表附註10(b)及15(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」)。根據貸款協議，其中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)羅康瑞先生繼續擔任董事會主席。有關詳情請參閱本公司於2021年10月15日刊發的公佈。

如沒有履行任何上述責任，則就該貸款構成違約行為，並可能會觸發集團其他未償還債項的連帶違約行為，於2024年6月30日涉及總額約港幣29.16億元。

董事及最高行政人員於證券的權益

於2024年6月30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2024年6月30日的已發行股份373,346,164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2024年6月30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2024年6月30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2024年6月30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2024年6月30日的已發行股份373,346,164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2024年6月30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，而孫先生乃該信託的成立人，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2024年6月30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

於截至2024年6月30日止六個月內，本公司或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、出售或贖回上市證券

於截至2024年6月30日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

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。

董事會及其委員會

於本報告刊發日期，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，以監督集團事務各特定範疇。董事會及其各個委員會現時的成員名單載於本報告公司資料一節內。

審核委員會

審核委員會的主要職責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。

審核委員會已審閱集團截至2024年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表，包括集團採用的會計原則及實務，並已聯同本公司的外聘核數師審議集團於會計、內部監控及財務報告的特定事項。

薪酬委員會

薪酬委員會負責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。薪酬委員會亦負責釐定個別執行董事的薪酬待遇，並因應企業方針及目標，檢討及批准按表現而釐定的執行董事薪酬。

提名委員會

提名委員會負責定期檢討董事會的架構、規模及組成，並就董事會組成的變動方案提供建議以切合本公司的需要。提名委員會的職責亦包括就委任或重新委任董事及董事委員會的成員向董事會提供建議、定期檢討董事履行職責所需付出的時間，以及評估獨立非執行董事的獨立性。

財務委員會

財務委員會負責檢討集團的財務策略，以及集團遵守財務政策及銀行貸款契約的情況，並監察集團的整體銀行關係及現金流狀況。

投資委員會

投資委員會負責評估集團於房地產項目的投資及出售建議，並檢討其整體投資／出售策略。

執行委員會

執行委員會審閱集團及其策略業務單位每月的營運表現及財務狀況，以及經董事會批准的策略及業務計劃的執行情況。

遵守企業管治守則

於截至2024年6月30日止六個月內，除下述偏離情況外，本公司一直遵守上市規則附錄C1所載的企業管治守則(「企業管治守則」)的所有守則條文。

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

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

遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的標準守則，作為董事進行證券交易的操守準則。經本公司作出特定查詢後，所有董事確認彼等於截至2024年6月30日止六個月內一直遵守標準守則所載的規定準則。

根據上市規則第13.51B(1)條披露董事資料的變動

自本公司2023年年報刊發以來，根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事資料變動載列如下：

- 李先生離任本公司財務委員會主席，自2024年8月29日起生效。
- 羅女士獲委任為瑞安房地產副主席，自2024年5月28日起生效。
- 陳偉根先生獲委任為本公司財務委員會主席，自2024年8月29日起生效。彼就服務該委員會的年度袍金增至港幣95,000元。

有關本公司董事於截至2024年6月30日止六個月的薪酬詳情載於簡明綜合財務報表附註16內。

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

陳偉根先生*(主席)**
李進港先生
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

* 委員會主席由李進港先生更換為陳偉根先生，自2024年8月29日起生效



SOCAM DEVELOPMENT LIMITED
瑞安建業有限公司

(Incorporated in Bermuda with limited liability)
(於百慕達註冊成立的有限公司)

www.socam.com

MIX
Paper | Supporting responsible forestry
FSC® C157924