



瑞安建業
SOCAM DEVELOPMENT

Stock Code 股份代號：983

WE BUILD 同行構建 TOGETHER

INTERIM REPORT 中期報告 2025



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。

我們的建築業務植根香港逾50年，一直致力建設優質的公營房屋、機構樓宇、公共設施、室內裝修及維修保養工程項目。憑藉對優質、創新和卓越的追求，我們成為建造業界中的重要一員。

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。

CONTENTS

目 錄

2	Financial Highlights 財務摘要	22	Condensed Consolidated Statement of Financial Position 簡明綜合財務狀況表
3	Management Discussion and Analysis 管理層討論及分析	24	Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity 簡明綜合股本權益變動表
3	Business Review 業務回顧	26	Condensed Consolidated Statement of Cash Flows 簡明綜合現金流量表
15	Financial Review 財務回顧	27	Notes to the Unaudited Condensed Consolidated Financial Statements 未經審核簡明綜合財務報表附註
19	Report on Review of Condensed Consolidated Financial Statements 簡明綜合財務報表審閱報告	45	Disclosure under Rule 13.20 of the Listing Rules 根據上市規則第13.20條所作出的披露
20	Condensed Consolidated Statement of Profit or Loss 簡明綜合損益表	46	General Information 一般資料
21	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	52	Corporate Information 公司資料

財務摘要

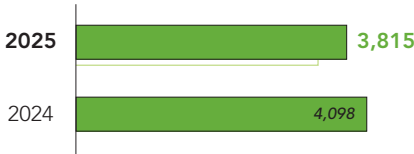
以港幣百萬元計	截至6月30日止六個月	
	2025	2024
營業額	3,815	4,098
股東應佔虧損	(83)	(88)
每股基本虧損	(港幣0.22元)	(港幣0.24元)

	於6月30日	於12月31日
資產總值(港幣十億元)	8.5	9.5
本公司持有人應佔股本權益(港幣十億元)	1.9	2.0
每股資產淨值(港幣元)	5.22	5.32

營業額

港幣百萬元

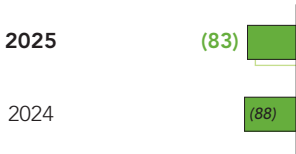
■ 中期



本公司持有人應佔虧損

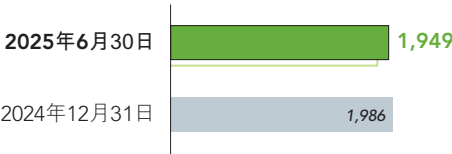
港幣百萬元

■ 中期



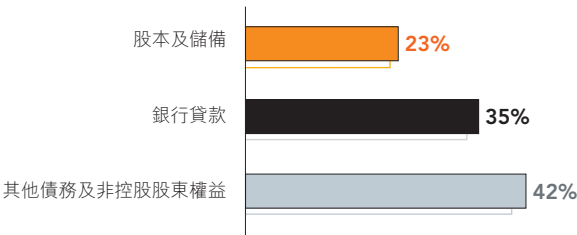
本公司持有人應佔股本權益

港幣百萬元



股本及負債

於2025年6月30日



管理層 討論及分析

業務回顧

市場環境

面對環球經濟的不利因素和中美貿易緊張局勢，集團主要營運市場展現韌性，並在2025年上半年持續實現經濟擴張。中國內地生產總值按年增長5.3%，主要受工業產出、出口及基礎設施和製造業投資所帶動。然而，國內需求依然疲弱。房地產市場持續低迷，資產市場下跌帶來的負面財富效應、高企的青年失業率以及較低的收入增長預期持續抑壓消費和投資情緒。人工智能、大數據和電子商務正在重塑消費市場，為集團的商場營運同時帶來挑戰和機遇。

香港2025年第一季度和第二季度的本地生產總值同比實質增長分別為3.0%及3.1%。面對全球經濟擴張可能放緩及外圍環境變幻莫測，香港特區政府對2025年本地生產總值實質增長的預測維持在2-3%之間。儘管財政狀況面臨巨大壓力，惟香港特區政府堅定承諾投資基礎設施、公營房屋及包括北部都會區在內的發展項目，預計於中期內將為集團帶來持續的建築工程機會。

於這兩個市場，建造業和房地產業均面臨市場競爭和低迷情緒等重重挑戰。香港建造業內主要承建商正在整合，許多承建商承受著巨大的財務和

營運壓力，例如利潤率下跌、利率高企及資金流動性下降。在房地產市場低迷和整體經濟環境艱難的情況下，私營機構對建築服務的需求顯著疲弱，導致公營部門雖然工作量充裕，卻面臨激烈的市場競爭。白熱化的市場競爭、過去12個月的高息環境，加上建築材料價格波動，成為香港建造業當前最大挑戰。

就內地房地產業而言，儘管政府持續推出扶持措施，以刺激消費和房地產投資意慾，營商及零售氣氛仍然疲弱。事實上，過去幾年，零售及商業物業的業主已承受著沉重的壓力。

縱使營運環境面對種種不利因素，集團於2025年首六個月的營運表現展現了韌力。集團營業額為港幣38億元，較2024年同期略為下跌7%，主要由於若干建築項目已完工或接近竣工、及新合約批出和動工期出現不可預期的延誤所致。股東應佔淨虧損收窄至港幣8,300萬元，對比2024年上半年的虧損港幣8,800萬元。期內的淨虧損主要由於內地房地產銷售及物業組合減值虧損總計港幣5,900萬元，和建築業務的盈利貢獻下跌，但其影響被財務費用淨額因總債務下降、期內利率降低及人民幣升值而抵銷。

集團繼續利用其核心競爭力及科技提高盈利能力，在其所有營運領域，尤其是企業經費開支實施成本節約舉措，並積極優化其業務和資產組合。

建築





位於安達臣道的新消防局暨救護站及部門宿舍

營運表現

瑞安建業擁有一套全面的建造價值鏈，透過旗下公司於樓宇整個生命週期中提供全方位服務，由瑞安承建有限公司和瑞安建築有限公司提供設計與建造服務，瑞安承建有限公司和盛貿有限公司提供樓宇維修和小型工程服務，至德基設計工程有限公司提供室內裝修及翻新服務。

集團的建築業務於2025年上半年錄得溢利港幣1.23億元和營業額港幣36億元，對比2024年同期的港幣1.91億元溢利和港幣39億元營業額。由於私營建築工程量萎縮，公共工程的招標環境競爭十分激烈，集團於今年上半年在香港及澳門取得總值港幣22億元的新建造合約，而去年同期則為港幣102億元，預計於今年下半年將獲得約港幣50億元的新合約。

為降低複雜市場環境帶來的潛在風險，集團於考慮投標機會時謹慎行事，確保與集團的利潤和營運目標相符，從而提供穩健的回報。我們的手頭合約保持充裕，有助集團的營業額、溢利及現金流於中期內持續增長。於2025年6月30日，集團手頭合約總值為港幣350億元，未完成合約總值為港幣181億元，對比於2024年12月31日分別為港幣369億元和港幣205億元的合約總值。

採用新建築技術

香港特區政府高度重視創新科技發展，並鼓勵在公營建築工程中廣泛應用創新科技。為了提高競爭力及推動可持續發展，集團多年來不斷加強將新科技融入建築項目，旨在提升建築項目的生產力、品質、安全和環保表現。組裝合成建築法、建築信息模擬技術、人工智能和機械人設備的應用已在建築過程中取得顯著進展。

組裝合成建築 (MiC)

瑞安建業積極迎合政府主導的智慧建築技術應用趨勢，持續在其建築項目中推動使用MiC技術。位於安達臣道石礦場R2-7及R2-6用地的公營房屋建造項目於2025年竣工，是香港房屋委員會(房委會)首個全面採用MiC技術的項目，具有開創性意義。值得一提的是，我們成功實施了「及時」安裝模式，這是香港公營房屋建造業界中首創，簡化了物流，並免卻了現場模組存儲的需要。MiC 1.5技術的採用不僅提升了房屋建造的產量，更強化了施工品質和材料使用效率，為未來公營房屋的可持續發展奠定了堅實基礎。

建築信息模擬技術 (BIM)

瑞安建業在其設計、建造、樓宇維修和室內裝修項目中加強應用BIM，並整合數據分析、自動化操作和協作平台，實現用戶之間即時數據共享，從而促進決策，並提高透明度。期內，我們利用BIM為28個項目開發建築信息模型，實現快速繪製工程圖紙和自動更新進度表，顯著提高了效率。

安全智慧工地系統 (4S)

期內，集團的建築業務錄得每千名工人計1.6宗的意外率，遠低於本港同業的平均水平。集團推出自主研發的4S系統，進一步鞏固了其在安全創新方面的領先地位。該人工智能驅動的系統整合了攝影機、物聯網感測器和應用程式，能主動識別潛在危險，並透過實時監控工地活動和監督高風險區域，加強對前線工人的保護。截至目前，我們旗下14個新工程合約和樓宇維修項目已獲得由建造業議會頒發的4S認證。

此外，我們增強了機械人設備，從抹灰和油漆，到焊接和外牆的防水測試，以及數碼工地管理平台，可實時追蹤模組安裝進度和工地安全狀況。

公營房屋、樓宇維修及小型工程

瑞安承建有限公司(瑞安承建)及盛貿有限公司(盛貿)

瑞安承建在房委會建築工程承建商表現評分制中，其表現評分位於首25%等級，肯定了瑞安承建的誠信、可靠和專業能力，貫徹為房委會的公營房屋計劃提供優質、準時及安全的建築服務。

於2025年1月，盛貿成為發展局認可公共工程承建商名冊上「建築工程」類別內乙組的承建商，進一步擴張其市場覆蓋範圍。



香港國際學校協會學生活動中心

瑞安承建及盛貿於2025年首六個月取得的新建造及維修合約總值港幣6.57億元，包括房委會位於沙田美田邨的公營房屋建造項目(合約總值港幣6.28億元)，於2028年落成後將提供480個公共租住房屋單位。

建造中的項目：

期內，瑞安承建及盛貿的手頭合約進展良好，包括：

- 房委會位於安達臣道石礦場R2-6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；

- 建築署於香港境內樓宇及土地和其他物業的小型工程定期合約；
- 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；
- 中華電力有限公司小型樓宇及土木工程的设计與建造、及建築結構翻新工程定期合約；
- 香港機場管理局位於香港國際機場大樓及油壓系統的保養、改善及翻新工程定期合約；
- 香港鐵路有限公司(港鐵公司)位於香港的鐵路和物業的樓宇建築及興建工程定期合約；
- Hong Kong International School Association Limited旗下香港國際學校位於大潭校園內擬建學生活動中心未完成工程的主建造合約；及
- 港鐵公司的設計及建造合約，為鐵路網絡擴展項目提供保安進出管理系統。

已完成項目：

期內，瑞安承建及盛貿完成以下主要合約：

- 房委會位於安達臣道石礦場RS-1用地的公營房屋建造項目；及
- 一份為期五年、位於香港國際機場建築物的樓宇保養、改善及翻新工程定期合約。

期後，瑞安承建取得房委會位於油塘碧雲道的公營房屋建造新合約。於2028年落成後將提供3,120個公營租住房屋單位(港幣27.98億元)。

公共工程

瑞安建築有限公司(瑞安建築)及瑞安合營公司

響應香港特區政府於公共工程項目推動夥伴協作，瑞安建築與圓渾建築有限公司以90/10的比例，組成合資企業，於2025年6月獲得建築署位於西貢安達臣道石礦場的消防局暨救護站、並附設部門宿舍及配套設施的設計與建造合約(港幣9.29億元(90%權益))，從而加強公共服務，以滿足該地區人口增長所引致的多元社會需求。

建造中的項目：

瑞安建築的建造項目繼續按計劃順利進行，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；
- 建築署灣仔新分區消防局暨救護站的設計與建造合約；
- 建築署荔枝角收押所的設計與建造合約；
- 醫院管理局葵涌醫院重建工程(第二期)；及
- 香港中文大學教學科研綜合大樓的主要建造合約。

已完成項目：

期內，瑞安合營公司完成建築署位於長沙灣污水泵房的渠務署辦公大樓。

室內裝修及翻新工程

德基設計工程有限公司(德基)

作為香港及澳門市場的室內裝修領先企業之一，德基持續獲得來自長期合作客戶的項目委託。於2025年首六個月，德基取得的新裝修及翻新合約總值港幣5.81億元，主要來自香港的長期機構和商業客戶，及澳門的酒店和娛樂業。德基持續為集團貢獻穩定的溢利及現金流。

澳門的室內裝修市場一直充滿活力，尤其是豪華裝修和翻新工程。德基相信這領域將提供亮麗的增長機遇，因為酒店和娛樂業者不斷升級和改造現有物業，並打造新亮點，支撐博彩市場的復甦。

期內，德基取得的主要新合約包括：

- 領展資產管理有限公司旗下逸東商場的資產優化工程；
- 位於露明道8-10號的住宅項目的室內裝修工程；
- HKIA Accommodation Limited位於青衣酒店的翻新工程；
- 香港國際機場二號客運大樓登機櫃檯區內自助行李託運櫃檯的設計、供應及安裝工程；
- 銀河娛樂集團旗下酒店的翻新工程；及
- 澳門倫敦人NBA旗艦店的裝修工程。

德基在其承接的工程項目上表現出色，並嚴格控制高質量、交付時間和工程預算，以實現最佳成果。期內，德基完成合共價值港幣10億元的合約，主要包括太古坊內多座辦公大樓的翻新工

程、香港科學園中庭長廊、會所及多座樓宇公用設施的加建、改建、裝修及屋宇裝備工程、香港國際機場一號客運大樓西大堂國泰航空貴賓室的裝修工程、澳門銀河酒店主席俱樂部的裝修工程、及澳門壹號廣場中庭、商場及指定區域的裝修工程。

期後，德基取得合共港幣7,800萬元的新合約，包括元朗創新園微電子中心的優化工程，及澳門美高梅Luxury Private Kitchen的翻新工程。



澳門新濠影滙「嘉宴」餐廳裝修工程

房地產





綠樂社區生活廣場

營運表現

過去幾年，我們將集團位於內地的商場重新定位為「綠樂社區生活廣場」，展現了適切性，成功契合了不斷演變的消費模式和市場趨勢。中央政府為刺激國內消費和推動可持續經濟增長，推出了具前瞻性措施，包括定向消費券及綠色和數碼零售創新激勵措施，在這些措施支持下，我們的商場今年上半年客流量顯著增加，租賃收入和出租率也保持穩定。

集團的房地產業務於2025年首六個月錄得虧損港幣8,100萬元，對比2024年同期虧損港幣2,100萬元，主要由於出售物業存貨而產生的港幣2,200萬元虧損，及物業存貨相關的減值虧損港幣3,700萬元。集團亦因投資物業重估而產生港幣2,800萬元虧損。2025年上半年總營業額增長41%至港幣2.43億元，對比2024年同期港幣1.72億元。總營業額大幅上升，主要由於香港物業管理服務收入從2024年上半年的港幣9,800萬元增至2025年同期的港幣1.75億元所帶動，此外內地物業組合錄得租賃收入港幣5,100萬元及銷售收入港幣1,700萬元。

內地物業組合

於2025年6月30日，集團於中國內地擁有六個項目，總樓面面積38.32萬平方米，其中已竣工物業佔36.63萬平方米，發展中的南京瑞安翠湖山項目佔1.69萬平方米。

城市	項目	辦公大樓／ 家居式 辦公單位				總樓面面積＊ (平方米)
		零售 (平方米)	別墅式樓房 (平方米)	車位及其他 (平方米)		
投資物業						
成都	瑞安城中匯	43,000	33,300	—	44,100	120,400
重慶	創匯首座	21,000	—	—	9,900	30,900
廣州	瑞安創逸	—	—	—	4,200	4,200
瀋陽	瀋陽項目一期	62,200	—	—	18,300	80,500
天津	威尼都一期	63,600	—	—	—	63,600
待售物業／發展中的待售物業						
成都	瑞安城中匯	—	—	—	37,700	37,700
南京	瑞安翠湖山	—	—	10,900	7,200	18,100
瀋陽	瀋陽項目一期	—	1,600	—	—	1,600
天津	威尼都二期	24,900	1,300	—	—	26,200
合計		214,700	36,200	10,900	121,400	383,200

* 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。2025年上半年及2024年同期的總租賃收入保持穩定，均為港幣5,100萬元。

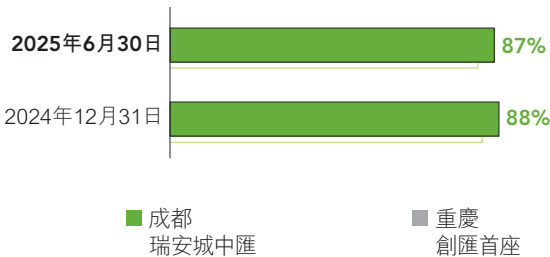
我們的零售物業及辦公大樓持續錄得穩定出租率及穩健經營表現。於2025年6月30日，成都瑞安城中匯的零售和辦公大樓出租率分別達到90%及87%，而瀋陽天地的出租率維持在90%以上。重慶創匯首座的商場出租率為87%，較去年年底91%略為下降。在武清，購物中心的市場競爭因

供應增加而加劇，我們在天津的購物中心出租率仍能穩定維持於72%。

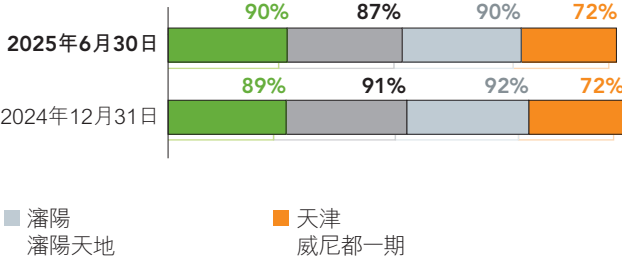
優化資產

繼2024年底天津威尼都一期購物中心翻新工程竣工後，新面貌為顧客帶來新體驗，人流和租戶銷售亦大幅增加。於今年上半年，我們推動步行街沿線商鋪品牌升級，引進多個優質連鎖品牌例如KKV及達美樂Pizza，鞏固購物中心的吸引力和商業價值。此外，我們已著手對購物中心西區進行翻新，以提升整體面貌，力求在下半年大幅提升出租率。

辦公室出租率



零售出租率





為顧客帶來新體驗

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，以及在多個項目內的若干車位。

期內，集團以總代價港幣3,000萬元簽約出售天津威尼都二期若干零售舖位。連同其他銷售，集團於2025年首六個月實現物業銷售收入港幣1,700萬元，對比2024年同期收入港幣2,300萬元。今年上半年的物業銷售主要來自天津威尼都二期零售舖位。

受到內地房地產市場持續下滑所累，買家對商用及零售物業的投資意欲依然疲弱。隨着天津威尼都一期翻新後零售額和人流顯著增加，帶動了該項目二期存貨的銷售。

香港物業管理

期內，泓建物業管理有限公司(泓建)錄得營業額港幣1.75億元，對比去年同期的港幣9,800萬元大幅增長79%，並以更均衡的業務組合為集團貢獻較高的收入。

在香港物業管理行業，政府招標的競爭日趨激烈。因應客戶日益重視成本效益，泓建不斷提高營運效率及提供增值服務，以獲得公營部門合約。

泓建為公營客戶及私營機構履行物業及設施管理合約方面有出色表現，當中包括房委會、市區重建局、及香港各政府部門。期內，泓建取得總值港幣3,400萬元的新合約。

展望

展望下半年，在當前全球不確定性加劇和國內市場持續失衡的背景下，市況仍將面臨嚴峻挑戰。儘管中國經濟保持穩定增長，決策者亦繼續推行扶持措施以提振經濟，但商業信心仍然低迷，加上房地產市場持續整合和緊張的地緣政治局勢，下行風險未見緩解。

面對利率高企、房地產市場疲弱衝擊著私營機構對建築服務的需求、材料價格波動、熟練工人短缺及勞動力老化、以及政府財政赤字等多重挑戰，預期香港建造業在2025年將繼續放緩。然而，行業仍受惠於持續進行的公共基礎設施和住房項目，包括旨在未來十年內創造新經濟增長引擎的北部都會區發展計劃。公營部門支出和大型項目仍是最大動力，而私營機構活動預計在中短期內將持續受壓。雖然行業仍維持審慎樂觀的前景，但在反覆變化的環境中，強化應變能力成為不可或缺的關鍵。

瑞安建業憑藉其卓越的往績和穩健的表現，將繼續執行既定策略以維持強大的競爭優勢。面對當前競爭激烈、日益複雜且嚴峻的環境，審慎理財、現金流管理和健全的項目管理比以往更加逼切。我們已實施一系列成本節約舉措，旨在推動

可持續的營運效率，和增強財務韌性。這些措施包括精簡公司架構和人力資源，利用數碼化工具和自動化技術完善工作流程，以及在各業務及部門實施嚴格的預算控制和縝密的支出審查。我們亦更審慎管控風險和價格波動，並增強供應鏈管理。這些針對性的措施旨在降低成本、提高營運效率和實施更敏捷的管理，使集團能夠應對市場波動，在中短期內提升整體盈利能力。

我們對建築業務的可持續發展保持審慎樂觀。瑞安建業在香港經營的市場領域預計將進一步增長。陸續推出的公營房屋和基礎設施新工程、樓宇維修定期合約、以及持續為機構和商業客戶進行的裝修及改善工程，將為集團在未來幾年帶來亮麗的商機。

隨著消費偏好的多變，加上科技正在重塑購物體驗，集團於內地的房地產業務正進行重大轉型。為此，我們將採取多元化的策略，提供更優質的沉浸式零售體驗，從而提升租賃表現，並繼續建設當地的社區。鑒於市場格局的變化，集團將保持警惕，定期審視並調整策略，以確保我們能夠持續回應客戶不斷演進的需求，長遠提升我們的資產價值。

財務回顧

中期業績

集團截至2025年6月30日止六個月錄得虧損港幣8,300萬元，營業額港幣38.15億元，去年同期則錄得虧損港幣8,800萬元及營業額港幣40.98億元。

營業總額分析如下：

	截至2025年 6月30日止 六個月 港幣百萬元	截至2024年 6月30日止 六個月 港幣百萬元
營業額		
建築、裝修、保養及小型工程	3,572	3,926
國內房地產	68	74
香港物業管理	175	98
合計	3,815	4,098



位於安達臣道RS-1公營房屋建造項目落成

整體建築業務於今年上半年之營業額較去年同期錄得9%跌幅，主要由於期內樓宇建築業務包括若干公營房屋發展項目及葵涌醫院重建(第二期)之大型合約等建築合約已接近竣工階段導致收入下降。儘管如此，集團仍維持充裕之手頭合約，其中若干建築合約預計將自2026年起提升營業額貢獻。

香港物業管理業務營業額大幅上升，主要由於在2024年取得更多公營房屋管理合約。

股東應佔損益的分析如下：

	截至2025年 6月30日止 六個月 港幣百萬元	截至2024年 6月30日止 六個月 港幣百萬元
建築	123	191
房地產		
內地房地產		
物業銷售虧損	(22)	(1)
租金收入淨額	19	17
投資物業的公平值變動(經扣除遞延稅項撥備)	(28)	(24)
就物業存貨確認的減值虧損(經扣除遞延稅項撥備)	(37)	—
營運開支淨額及其他	(17)	(18)
香港物業管理	4	5
	(81)	(21)
財務費用淨額	(93)	(118)
匯兌收益(虧損)淨額	34	(16)
企業經費開支及其他	(29)	(48)
稅項	(9)	(40)
非控股股東權益	(28)	(36)
合計	(83)	(88)

建築

平均除稅前溢利率由去年中期營業額的4.9%降至本年中期營業額的3.4%。溢利下降主要由於合同價格波動所產生之不利調整，尤其針對預計於2025年竣工之公營房屋僅建造發展項目。另外，維修保養業務之溢利因市場競爭激烈而有所下降。去年同期溢利則受惠於若干已完成之維修保養合約，從中確認較高利潤但相對較少的營業額。

房地產

四個商場及成都瑞安城中匯辦公大樓的業績及租金收入相對穩定，透過加強對租賃開支的控制，淨租金業績較上年中期有輕微升幅。

於本中期期間，集團以總代價港幣3,000萬元出售天津威尼都二期若干零售單位。部分單位已於本中期期間交付。連同其他銷售，於本中期期間錄得約港幣2,200萬元之銷售虧損及就天津威尼都二期餘下未售單位確認減值虧損(經扣除遞延稅項撥備)約港幣3,700萬元。

於2025年6月30日，集團投資物業價值為港幣38.51億元。撇除本中期期間人民幣兌港幣升值的影響，投資物業組合的公平值總減值為0.8%。

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。2025年中期的財務費用淨額減少主要由於香港銀行同業拆息下降所致，其中2025年上半年平均1個月香港銀行同業拆息較去年中期減少約1.6厘。

匯兌收益／虧損

於本中期期間，人民幣兌港幣錄得升值1.5%。這導致本中期期間錄得匯兌收益淨額合共港幣7,900萬元，其中港幣3,400萬元及港幣4,500萬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0.7%分別錄得匯兌虧損港幣1,600萬元及港幣2,200萬元。

資產基礎

集團的資產總值及資產淨值概述如下：

	2025年 6月30日 港幣百萬元	2024年 12月31日 港幣百萬元
資產總值	8,480	9,460
資產淨值	1,949	1,986
	港幣元	港幣元
每股資產淨值	5.2	5.3

集團資產總值由2024年12月31日的港幣95億元減少至2025年6月30日的港幣85億元。集團資產淨值及每股資產淨值均有所減少，主要是由於本中期期間錄得虧損港幣8,300萬元，部分被人民幣兌港幣升值帶來港幣4,500萬元的權益增加所抵銷。

股本權益、融資及負債比率

本公司於2025年6月30日的股東股本權益為港幣19.49億元，於2024年12月31日則為港幣19.86億元。

於2025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20.69億元，於2024年12月31日則為港幣21.27億元。

集團銀行貸款的到期情況如下：

	2025年 6月30日 港幣百萬元	2024年 12月31日 港幣百萬元
應償還銀行貸款：		
1年以內	1,638	2,636
1年後但2年內	407	310
2年後但5年內	912	553
銀行貸款總額	2,957	3,499
銀行結餘、存款及現金	(888)	(1,372)
銀行貸款淨額	2,069	2,127

於期內，一筆港幣11億元定期貸款部分以一筆五年期港幣7億元定期貸款完成再融資，並償還了剩餘的港幣4億元。

銀行貸款總額及銀行貸款淨額均有所下降。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2024年12月31日的107.1%輕微下降至2025年6月30日的106.2%。這是由於各項業務所產生之淨現金及利用集團內部資源減少了銀行借款，惟部分被上文所述期內股東權益減少所抵銷。

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2025年6月30日，集團在香港及澳門的僱員人數約為3,316人(2024年12月31日：3,362人)，在中國內地附屬公司及合營企業的僱員約有234人(2024年12月31日：256人)。僱員薪酬福利維持在具市場競爭力的水平，並與員工表現掛鉤，同時提供其他適當水平的員工福利包括退休金計劃及醫療保險。集團致力於人才挽留及發展，持續透過各種舉措包括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蒼進人才計劃、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。此外，集團亦與本地大學合作，提供實習機會及企業項目，以提升學生的實踐經驗及行業參予度。在中國內地，員工福利合乎當地市場水平，集團著重建立企業文化，為當地僱員提供專業培訓及發展機會。集團始終致力成為首選僱主，吸引、培養及留住高素質與稱職的專業人才。



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20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2025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

2025年8月27日

* 僅供識別

簡明綜合損益表

截至2025年6月30日止六個月

截至6月30日止六個月			
	附註	2025年 港幣百萬元 (未經審核)	2024年 港幣百萬元 (未經審核)
營業額		3,815	4,098
其他收入、其他收益及虧損	4	48	3
出售物業成本		(97)	(21)
原料及消耗品		(296)	(595)
員工成本		(585)	(478)
折舊及攤銷		(25)	(30)
分判、外聘勞工成本及其他費用		(2,802)	(2,835)
投資物業的公平值變動		(29)	(26)
財務費用	5	(101)	(131)
應佔合營企業溢利		1	1
除稅前虧損		(71)	(14)
稅項	6	16	(38)
期間虧損	7	(55)	(52)
下列應佔：			
本公司持有人		(83)	(88)
非控股股東權益		28	36
		(55)	(52)
每股基本虧損	9	港幣(0.22)元	港幣(0.24)元

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2025年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2025年 港幣百萬元 (未經審核)	2024年 港幣百萬元 (未經審核)
期間虧損	(55)	(52)
其他全面收益(支出)		
可於其後重新分類至損益的項目：		
換算海外業務財務報表所產生的匯兌差額	45	(22)
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	1	(2)
期間其他全面收益(支出)	46	(24)
期間全面支出總額	(9)	(76)
下列應佔全面(支出)收益總額：		
本公司持有人	(37)	(112)
非控股股東權益	28	36
	(9)	(76)

簡明綜合財務狀況表

於2025年6月30日

	附註	2025年 6月30日 港幣百萬元 (未經審核)	2024年 12月31日 港幣百萬元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		3,851	3,818
商譽		18	18
其他無形資產		6	9
使用權資產		34	41
物業、廠房及設備		19	23
合營企業權益		88	87
聯營公司權益		22	22
按公平值計入其他全面收益的金融資產		21	20
按公平值計入損益的金融資產		53	49
遞延稅項資產		50	18
界定退休福利計劃資產		19	1
會籍		1	1
受限制銀行存款		—	8
		4,182	4,115
流動資產			
待售物業		481	570
發展中的待售物業		162	160
應收賬款、按金及預付款	10	1,522	1,863
合約資產		1,143	1,292
合營企業欠款		80	78
關連公司欠款		17	10
可退回稅項		5	8
受限制銀行存款		326	338
銀行結餘、存款及現金		562	1,026
		4,298	5,345
流動負債			
應付賬款及應計費用	11	2,652	3,062
合約負債		4	54
租賃負債		27	31
欠合營企業款項		117	116
欠關連公司款項		87	47
應付稅項		147	147
須於一年內償還的銀行貸款	12	1,638	2,636
		4,672	6,093
流動負債淨值		(374)	(748)
總資產減流動負債		3,808	3,367

	附註	2025年 6月30日 港幣百萬元 (未經審核)	2024年 12月31日 港幣百萬元 (經審核)
股本及儲備			
股本	13	373	373
儲備		1,576	1,613
本公司持有人應佔股本權益		1,949	1,986
非控股股東權益		287	268
		2,236	2,254
非流動負債			
銀行貸款	12	1,319	863
租賃負債		10	13
遞延稅項負債		243	237
		1,572	1,113
		3,808	3,367

簡明綜合股本權益變動表

截至2025年6月30日止六個月

	本公司持有人應佔									非控股	
	股本	匯兌儲備	撥入盈餘	商譽	累計虧損	精算損益	投資	其他儲備	合計	股東權益	權益總額
			(附註a)				重估儲備	(附註b)			
	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2025年1月1日	373	(11)	2,037	(3)	(624)	(39)	(30)	283	1,986	268	2,254
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	-	45	-	-	-	-	-	-	45	-	45
期間(虧損)溢利	-	-	-	-	(83)	-	-	-	(83)	28	(55)
期間全面收益(支出)總額	-	45	-	-	(83)	-	1	-	(37)	28	(9)
收購一間附屬公司部分權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9)	(9)
於2025年6月30日(未經審核)	373	34	2,037	(3)	(707)	(39)	(29)	283	1,949	287	2,236

	本公司持有人應佔									非控股 股東權益	
	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		合計		
							重估儲備	其他儲備 (附註b)			
										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兌差額	-	(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

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(2024年：港幣2.31億元)的數額，乃於集團與本公司最終控股公司ShuiOnCompanyLimited (「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(2024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(2024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2025年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2025年 港幣百萬元 (未經審核)	2024年 港幣百萬元 (未經審核)
經營活動產生(使用)的現金淨額		
流動資金變動前的經營現金流量	139	162
待售物業減少	36	20
合約資產減少	149	50
應收賬款、按金及預付款減少(增加)	348	(175)
合約負債(減少)增加	(50)	13
應付賬款及應計費用減少	(442)	(48)
其他流動資金變動	(21)	(13)
已繳納稅項	(13)	(26)
	146	(17)
投資活動產生的現金淨額		
退回受限制銀行存款	32	21
存放受限制銀行存款	(6)	(2)
其他投資現金流量	1	4
	27	23
融資活動(使用)產生的現金淨額		
新增銀行貸款	957	575
償還銀行貸款	(1,494)	(228)
已付利息	(108)	(125)
其他融資現金流量	6	(45)
	(639)	177
現金及現金等同項目(減少)增加淨額	(466)	183
期初的現金及現金等同項目	1,026	653
外幣匯率變動的影響	2	(1)
期末的現金及現金等同項目	562	835
現金及現金等同項目結餘分析		
銀行結餘、存款及現金	562	835

1. 簡明綜合財務報表編製基準

截至2025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2025年6月30日，集團錄得流動負債淨額港幣3.74億元，其中包括無固定還款期的循環銀行貸款港幣9.49億元。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。

除首次採用下列香港會計師公會頒佈並於集團2025年1月1日開始的財政期間強制生效之香港財務報告準則會計準則修訂本外，截至2025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2024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21號(修訂本) 缺乏可兌換性

應用該等香港財務報告準則會計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佈但尚未生效的香港財務報告準則會計準則修訂本。

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、裝修、保養及小型工程－主要於香港從事建築、保養及小型工程及提供建築信息模擬服務；及於香港及澳門從事室內裝修工程
2. 房地產－於中國內地從事供出售用途的房地產開發及房地產投資及於香港及中國內地提供物業管理服務
3. 其他業務－創業基金投資及其他

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2025年6月30日止六個月

	建築、 裝修、保養及 小型工程 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	3,572	–	–	3,572
物業銷售收入	–	17	–	17
來自於香港提供服務的收入	–	175	–	175
來自於中國內地提供服務的收入	–	12	–	12
客戶合約收入	3,572	204	–	3,776
物業租賃收入	–	39	–	39
來自外界客戶的分部收入總額	3,572	243	–	3,815
收入確認時間				
於某一時間點	–	17	–	17
隨時間	3,572	187	–	3,759
客戶合約收入	3,572	204	–	3,776
須予呈報分部業績	128	(85)	5	48
分部損益已計入(扣除)下列各項：				
折舊及攤銷	(17)	(1)	–	(18)
利息收入	5	3	–	8
投資物業的公平值變動(附註a)	–	(29)	–	(29)
就物業存貨確認的減值虧損(附註b)	–	(61)	–	(61)
來自股權投資的股息收入	–	–	1	1
財務費用	–	(4)	–	(4)
應佔合營企業及聯營公司溢利	–	1	–	1

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

3. 分部資料(續)

(a) 須予呈報的分部收入及分部損益(續)

截至2024年6月30日止六個月

	建築、 裝修、保養及 小型工程 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a)	—	(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(虧損)溢利	—	(1)	2	1

附註：

(a) 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。

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

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2025年6月30日

	建築、 裝修、保養及 小型工程 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	2,734	5,370	759	8,863
須予呈報分部負債	2,511	548	440	3,499

於2024年12月31日

	建築、 裝修、保養及 小型工程 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	3,658	5,453	759	9,870
須予呈報分部負債	2,975	566	394	3,935

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

3. 分部資料(續)

(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	
	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
除稅前虧損		
須予呈報分部業績	48	123
不予分類其他收入及其他收益	—	1
不予分類財務費用	(96)	(125)
其他不予分類公司支出	(23)	(13)
綜合除稅前虧損	(71)	(14)
	2025年 6月30日 港幣百萬元	2024年 12月31日 港幣百萬元
資產		
須予呈報分部資產	8,863	9,870
集團內部應收款項的對銷	(438)	(436)
其他不予分類資產	55	26
綜合總資產	8,480	9,460
	2025年 6月30日 港幣百萬元	2024年 12月31日 港幣百萬元
負債		
須予呈報分部負債	3,499	3,935
集團內部應付款項的對銷	(438)	(436)
不予分類負債		
— 銀行貸款	2,793	3,323
— 稅項及其他	390	384
綜合總負債	6,244	7,206

4. 其他收入、其他收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2025年 港幣百萬元	2024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	—	1
其他利息收入	8	12
來自股權投資的股息收入	1	2
其他收益及虧損		
匯兌收益(虧損)	33	(16)
按公平值計入損益的金融資產之公平值收益	1	—

5. 財務費用

	截至6月30日止六個月	
	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
銀行及其他貸款的利息	95	123
租賃負債的利息	1	1
其他借貸成本	5	7
	101	131

6. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
稅項支出(抵免)包括：		
即期稅項		
香港利得稅	17	39
澳門所得補充稅	4	1
以前年度多計提		
中國土地增值稅	(8)	—
	13	40
遞延稅項	(29)	(2)
	(16)	38

香港利得稅根據期間估計的應課稅溢利，按稅率16.5%(2024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%(2024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	
	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
期間虧損已扣除下列各項：		
就物業存貨確認的減值虧損	61	—
折舊及攤銷		
物業、廠房及設備折舊	5	7
使用權資產折舊	17	19
其他無形資產攤銷	3	4
	25	30

8. 股息

董事會不建議派發截至2025年6月30日止六個月的中期股息(2024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	
	2025年 港幣百萬元	2024年 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	(83)	(88)
	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。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

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：

	2025年 6月30日 港幣百萬元	2024年 12月31日 港幣百萬元
應收貿易賬款賬齡分析(附註a)：		
未到期或90天以內	396	780
91天至180天	2	1
181天至360天	1	1
	399	782
預付款及按金	410	370
其他應收賬款(附註b)	715	713
減：信貸虧損撥備	(2)	(2)
	1,522	1,863

附註：

- (a) 包括於應收貿易賬款內的應收賬款港幣100萬元(2024年12月31日：港幣100萬元)，乃按收入確認的日期計算賬齡並超過180天。
- (b) 於2025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5.19億元(2024年12月31日：港幣5.14億元)。該等款項須應要求償還及在總欠款中，合共港幣1.32億元(2024年12月31日：港幣1.30億元)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3.38億元(約港幣3.70億元)(2024年12月31日：人民幣3.38億元(約港幣3.65億元)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4.03億元(2024年12月31日：港幣11.88億元)的賬齡分析如下：

	2025年 6月30日 港幣百萬元	2024年 12月31日 港幣百萬元
應付貿易賬款的賬齡分析：		
未到期或30天以內	364	1,088
31天至90天	24	70
91天至180天	4	11
超過180天	11	19
應付保留工程款項	403	1,188
合約工程/建築成本撥備	488	467
其他應計費用及應付賬款	1,531	1,154
	230	253
	2,652	3,062

12. 銀行貸款

於期內，集團新增銀行貸款合共港幣9.57億元(2024年：港幣5.75億元)、償還銀行貸款合共港幣14.94億元(2024年：港幣2.28億元)，以及獲新增及續期／延期的現有信貸額度合共港幣17.18億元(2024年：港幣16.73億元)。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1.48厘至5.20厘(2024年：4.30厘至7.86厘)。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

13. 股本

	2025年 6月30日 股份數目	2024年 12月31日 股份數目	2025年 6月30日 港幣百萬元	2024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	373,346,164	373,352,164	373	373
註銷的股份(附註)	—	(6,000)	—	—
於期／年末	373,346,164	373,346,164	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100,000股已註銷，餘下6,000股隨後已於2024年1月註銷。

14. 資本及其他承擔

於2025年6月30日，集團涉及創投基金的未繳資本承擔為約60萬美元(約港幣400萬元)(2024年12月31日：90萬美元(約港幣700萬元))。

15. 或然負債

於2025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2025年10月為止(經進一步磋商可予延期)。管理層有理由相信屆時將會再獲延期。於2025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)(2024年12月31日：人民幣5.42億元(港幣5.85億元))及相關利息人民幣9.14億元(港幣10.02億元)(2024年12月31日：人民幣8.81億元(港幣9.51億元))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該擔保的價值。

- (b) 就未能按相關土地出讓合約訂明的日期內完成天津的發展項目工程，有關地方政府部門已接納若干由集團提供用以支持申請項目延遲完工的理據。經計及政府部門接納上述的延期，於2025年6月30日的估計罰款(如有)將不超過人民幣1,400萬元(2024年：人民幣1,400萬元)。本公司管理層認為該風險將可進一步降低或完全免除。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

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。

交易性質	截至6月30日止六個月	
	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
SOCL及其附屬公司		
股息收入	1	2
管理及資訊系統服務收入	—	—
物業管理服務收入(附註i)	3	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(附註i)	3	5
保養／裝修工程收入(附註i)	12	52
智能設施管理服務的收入	—	—
租金支出(附註ii)	1	1

附註：

- (i) 截至2025年6月30日止六個月期間，「物業管理服務收入」、「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」及「保養／裝修工程收入」項下之交易構成關連交易或持續關連交易，且本公司已完全遵守上市規則第14A章之相關規定。
- (ii) 截至2025年6月30日止六個月期間，「租金支出」項下之交易，根據上市規則第14A章規定，均屬完全豁免之關連交易。

- (b) 於期內，集團與合營企業進行以下交易。

交易性質	截至6月30日止六個月	
	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
利息支出	—	4

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免息短期貸款港幣4,000萬元。

於2024年6月30日止六個月，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。

上述交易均屬上市規則第14A章所規定之完全豁免關連交易。

- (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	
	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
袍金	1	1
薪金及其他福利	10	10
退休福利計劃供款	1	1
	12	12

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。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

16. 重大關連人士交易(續)

(f) 已付或應付上文附註(e)所包括的8位(2024年：7位)董事各自的酬金如下：

截至2025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	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	2,926	133	3,064
羅俊誠先生	(i)	5	1,170	9	1,184
羅寶瑜女士	(ii)	158	—	—	158
陳偉根先生	(ii)	172	—	—	172
陳棋昌先生	(iii)	297	—	—	297
劉炳章先生	(iii)	275	—	—	275
王克活先生	(iii)	260	—	—	260
		1,177	4,096	142	5,415

截至2024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	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	(ii)	158	—	—	158
陳偉根先生	(ii)	158	—	—	158
陳棋昌先生	(iii)	297	—	—	297
劉炳章先生	(iii)	275	—	—	275
王克活先生	(iii)	260	—	—	260
		1,158	2,923	133	4,214

附註：

- (i) 羅俊誠先生於2025年1月1日獲委任為執行董事。
- (ii) 非執行董事。
- (iii) 獨立非執行董事。

16. 重大關連人士交易(續)

上文重大關連人士交易附註16及本公司於2025年4月25日刊發之截至2024年12月31日止財政年度的年報(「2024年年報」)附註33之補充附註

上文附註16(a)及2024年年報附註33(a)中的「管理及資訊系統服務收入」與「租金支出」項下之交易，及上文附註16(e)、(f)及2024年年報附註33(e)項下之交易乃根據上市規則第14A章規定，均屬完全豁免之關連交易。

上文附註16(a)及2024年年報附註33(a)中的「物業管理服務收入」、「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」、「保養／裝修工程收入」及「智能設施管理服務的收入」項下之交易構成關連交易或持續關連交易，且本公司已完全遵守上市規則第14A章之相關規定。

上文附註16(d)及2024年年報附註33(d)中所述交易，本集團分別從SOCL一家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。上述交易屬上市規則第14A章完全豁免的關連交易。

除上述關連交易或持續關連交易外，本文附註16及2024年年報附註33披露的關連人士交易均不構成關連交易或持續關連交易。本公司就關連交易或持續關連交易已完全遵守上市規則第14A章的相關規定。

17. 金融工具的公平值計量

於2025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；(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；及(iii)人壽保險保單的公平值乃參考保險公司的保單報價釐定，而其公平值分類為公平值計量第三階層。截至2025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條所作出的披露

於2025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21.15億元，其包括：

	港幣百萬元
應收款項	519
擔保	1,596
	2,115

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。

一般資料

董事及最高行政人員於證券的權益

於2025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				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	合計	
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
羅俊誠先生 (「羅俊誠先生」)	—	—	236,309,000 (附註3)	236,309,000	63.29
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2025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、羅女士及羅俊誠先生為全權信託受益人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生、羅女士及羅俊誠先生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				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	合計	
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
羅俊誠先生	瑞安房地產	—	—	4,511,756,251 (附註3)	4,511,756,251	56.20
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2025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、羅女士及羅俊誠先生為全權信託受益人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生、羅女士及羅俊誠先生均被視為擁有該等股份的權益。

除上文所披露者外，於2025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2025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2025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2025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2025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2025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2025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，董事會由八名成員組成，包括三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2025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，協助董事會編制董事會技能表，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、評估獨立非執行董事的獨立性、檢討董事會成員多元化政策及監察其執行以及實行並監督董事會表現的定期評估。

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2025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2025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。

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)
羅俊誠先生(副行政總裁)

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
羅俊誠先生
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)
羅俊誠先生
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
羅俊誠先生
其他主要行政人員

公司秘書

鄭家恒先生

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

卓佳證券登記有限公司
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
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

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



www.socam.com

