



瑞安建業
SOCAM DEVELOPMENT

股份代號：983

築·見未來

年報 2025





目錄

2	關於瑞安建業
3	2025摘要
4	主席報告
12	管理層討論及分析
12	業務回顧
29	財務回顧
34	環境、社會及管治報告
62	董事及高級管理人員
67	企業管治報告
83	審核委員會報告
85	薪酬委員會報告
89	提名委員會報告
91	風險管理報告
97	董事會報告

109	獨立核數師報告	118	綜合股本權益變動表
114	綜合損益表	120	綜合現金流量表
115	綜合損益及其他全面收益表	122	綜合財務報表附註
116	綜合財務狀況表	203	集團財務概要
		204	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，是瑞安集團的成員之一，主要從事建築及房地產，業務範圍遍及香港、澳門及中國內地。

憑藉完善的建造價值鏈，瑞安建業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；及由德基設計工程有限公司提供室內裝修及翻新服務。

集團在成都、重慶、瀋陽和天津擁有及經營四個零售物業及一座辦公大樓，定位為「綠樂社區生活廣場」，致力為資產提升價值。

瑞安的企業文化著重誠信，銳意追求優質、卓越和創新，致力在充滿活力、不斷變化的市場環境中保持穩健並掌握先機。

誠信
創新
優質
卓越

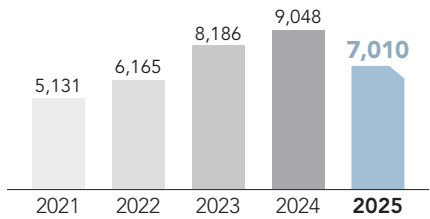
2025 摘要

財務及經營摘要

截至12月31日止年度					
以港幣百萬元計	2025	2024	2023	2022	2021
持續經營業務營業額	7,010	9,048	8,186	6,165	5,131
本公司持有人應佔(虧損)溢利	(92)	(364)	(155)	(232)	76
每股基本(虧損)盈利(港幣元)	(0.24)	(0.98)	(0.41)	(0.62)	0.20
每股股息(港幣元)	—	—	—	—	0.07
於12月31日					
資產總值(港幣十億元)	8.8	9.5	9.2	9.1	9.6
本公司持有人應佔股本權益(港幣十億元)	2.0	2.0	2.4	2.6	3.3
每股資產淨值(港幣元)	5.32	5.32	6.35	7.04	8.72
淨負債比率	101.0%	107.1%	88.9%	60.9%	46.9%
於12月31日					
手頭合約總值(港幣十億元)	38.9	36.9	26.7	24.4	23.8
未完成合約總值(港幣十億元)	19.5	20.5	15.7	16.2	15.0

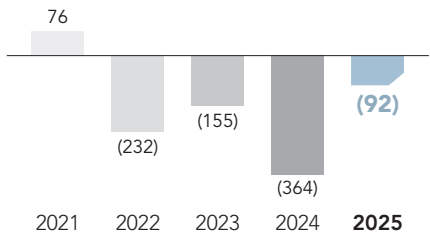
持續經營業務營業額

港幣百萬元



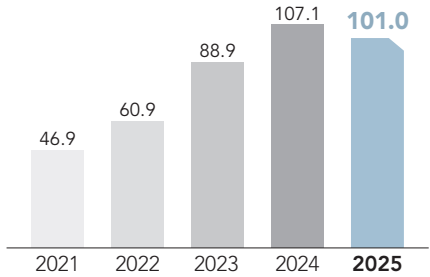
本公司持有人應佔溢利(虧損)

港幣百萬元



淨負債比率

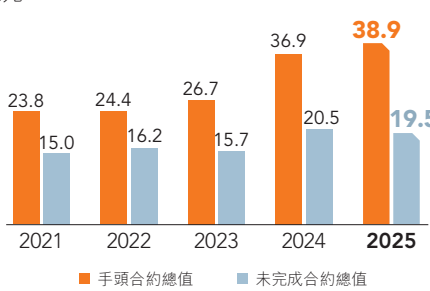
百份比



於12月31日

手頭合約

港幣十億元



於12月31日

■ 手頭合約總值 ■ 未完成合約總值

主席報告

“

我們的核心業務以長遠經營為方針，並非受短期經濟週期的驅動，而是建基於應變韌力、創新與重視誠信的信念和精神，帶領我們締造持久的價值。

”

羅康瑞
主席



各位股東：

2025年世界經歷了被形容為與過去模式「斷裂」的局面，以規則為基礎的國際秩序被重塑，不單影響地緣政治格局，更衝擊全球貿易和資金流動。縱使中國內地面臨沉重的外部壓力及經濟失衡，整體經濟發展仍然維持穩健增長。年內，香港的增長勢頭亦逐步回升，穩中有進。

在此大形勢下，集團業績較2024年有溫和改善。這展現了我們的核心業務以長遠經營為方針，並非受短期經濟週期的驅動，而是建基於應變韌力、創新和重視誠信的信念和精神，帶領我們締造持久的價值。我們始終專注於集團的優勢領域，將繼續推動卓越的建築業務，支持本港的發展，並為建構更好的未來作出貢獻。

建設社會所需

香港建造業競爭仍然非常激烈，由於私人市場表現低迷，加上建築材料價格波動和技術工人短缺，令成本壓力攀升。事實上，建造業營商指數顯示，業界對短期前景信心普遍疲弱，處於疫情以來的最低水平。惟行政長官在最新一份施政報告中重申，香

港特區政府將堅守承諾，做好成本效益管控，如期落實必要的基建工程以支持長遠的社會及經濟優先項目，當中包括加速發展北部都會區以及造地建屋兩大主軸。

隨着建造業整合趨勢日益明顯，這進一步凸顯了集團及其供應鏈均須增強施工能力和執行力。面對嚴峻的營商環境，我們實施嚴格的財務管理，堅守定

價紀律，並優先考慮參與符合公共政策、社會需求殷切的項目。

因此，瑞安建業的核心業務仍然保持盈利。建築業務手頭合約充裕，在2024年結轉的總值港幣205億元的在建合約上，年內取得合共總值港幣67億元的新工程合約，年末後再獲得港幣32億元的合約。若無不可預見的不利變動，我們預期當手頭上的建築項目進展逐步加快，將可帶動未來數年的工程量和營業額。

集團一直參與公營房屋、政府大樓和公共設施的建造，為社會民生及經濟發展帶來不可或缺的建設。能在芸芸競爭中脫穎而出，維持穩定的工程量，體現了我們建設綜合、多元、可持續項目的能力，也締造了不少饒富意義、對社會影響深遠的項目成果和往績。這些都是集團賴以成功的重要支柱，也使我們贏得公營及私營客戶的信任和支持。香港特區政府致力興建更多資助房屋，並與大灣區融合以實現健康、可持續的發展，將帶動社區對建築項目的強勁需求，為我們提供穩定的未來機遇。

科技、安全與可持續發展

近年，全球企業均面對勞動力老齡化、氣候轉變的影響，以及創新科技對工作模式帶來與日俱增的衝擊。

集團一直密切關注這些議題，為應對有關挑戰，我們率先採取領先業界的建築模式和相應的創新科

技。於2025年落成的安達臣道公營房屋是其中一個成功典範，整個項目以組裝合成建築技術(MiC)建成，同時擴大建築信息模擬技術(BIM)及先進數碼化的應用，推進建築環境。此外，我們透過深化與業界專家在樓宇管理系統的數據追蹤、優化能源效益與人工智能等領域的合作，使運作更穩定可靠，同時將國際認證標準融入集團日常營運之中。這些創新科技有效提高生產力，逐步實現我們可持續發展的目標。

瑞安建業一直在營運上將安全置於首位，致力為員工創造安全、積極的工作環境，從而達致卓越營運。符合安全法則只是階梯的起點，隨着集團的發展，責任與承擔已深植於公司各個階層及環節。在推行有效的培訓課程和措施外，我們更前瞻採用具備實時監察功能的數碼程式，以及夥拍可堪信賴的業界夥伴一起推動最佳實踐。集團期望以創新措施驅動安全文化，將我們自主研发的智能工地安全系統(4S)應用在主要建築項目，旨在提升行業標準，促進建造業界的可持續成長。

展現韌性

受中國內地投資情緒疲弱、急速變化的消費模式縈繞，我們的商場營運表現持續受壓，影響資產價值。然而，受惠於中央政府推行振興國內消費的措施，加上過去數年我們嚴格執行營運及成本控制，得以令租戶組合以及租賃收入維持穩定。

在充滿挑戰的營商環境中，我們詳細審視業務組合，把握出售香港物業管理業務的機遇，使我們能更好地集中資源，專心致志投入核心業務，進一步擴展競爭優勢。

展望

2026年對全球發展相當關鍵，中東近日戰火之際，地緣政治風險有增無減、貿易碎片化及保護主義進一步加劇。早前中國公布國內生產總值增長預期輕微放緩至4.5%至5%，香港經濟整體增幅則介乎2.5%至3.5%。惟戰事對增長前景構成顯著的下行風險，具體而言很大程度取決於戰局的持續性，及對海灣石油與天然氣設施造成的損毀影響而定。

在中國的「十五五」規劃綱要下，市場預計將有更多積極的宏觀經濟政策出台，透過擴大內需及調節供給，可望為房地產市場注入動力，重振市場情緒。與此同時，特區政府推行的措施及倡議將重建本港的主要發展軸心。2026-2027年度財政預算案中提出加強鞏固公共政策的支援，並計劃今年舉行招標，提速推進北部都會區建設。雖然近期房地產市場狀況令建造業短期表現備受考驗，但端視多項建設發展舉措，對瑞安建業及業界內饒富經驗、著重優質管理的承建商迎來龐大機遇。我們積極部署，透過採用創新建築技術、持續提升安全表現、拓展政府工程業務版圖，為未來投標作好充分準備，穩佔先機。

縱使困難重重，我們對新的一年仍然抱持信心。集團穩健的工程量、在建築科技上的獨特優勢、以及對卓越施工及安全文化的不懈追求，為業務奠下穩固的基石。團隊致力不負客戶所托，繼續展現謹慎穩健、始終如一的態度，專業交付項目，鞏固集團作為可靠承建商的地位。為滿足未來所需，我們亦會拓展夥伴協作，匯聚更廣泛的專業知識加速數碼轉型，以確保供應鏈的長遠穩健發展。

最後，我誠摯感謝董事會在過去一年的卓識與寶貴意見，和公司管理層及員工所付出的竭誠努力。本人亦藉此向所有股東的支持致以衷心謝意。瑞安建業將一如既往，把握與經營方針一致的機遇，創造長遠價值，同時為經濟、環境、以及我們的社區帶來積極的影響。



羅康瑞
主席

香港，2026年3月27日



最新 項目

碧雲道
公營房屋
發展項目



管理層 討論及分析



李進港
行政總裁

業務回顧

於2025年，瑞安建業在中國內地和香港的建築及房地產行業中，應對了許多挑戰和不確定性。在經歷市場波動的同時，集團亦把握機遇優化業務組合，聚焦核心業務，並剝離不再符合戰略發展的業務。集團調整策略，專注於發揮自身在建築、樓宇維修服務、小型工程及室內裝修方面的專長，致力打造更美好的社區，同時透過策略定位和定制化方案，提升物業組合的價值。瑞安建業秉持對可持續發展和創新的堅定承諾，將智能建築技術及綠色施工方案融入建築項目、物業資產和日常營運之中。

近年，受經濟放緩影響，香港建造業面臨諸多挑戰，行業活動主要由公營部門所帶動。香港特區政府重申其致力於興建公共房屋、基礎建設和社區設施，以及推行如北部都會區等大型發展項目，這些舉措均有助於促進香港的長遠增長和經濟韌性。

在此背景下，由於許多大型建築承建商面臨成本壓力上升和營運挑戰，市場整合步伐因而加快。儘管房地產市場仍然低迷，整體經濟結構亦持續調整，私營機構的建造需求繼續疲弱，導致公共工程投標競爭異常激烈，而公共工程項目正是集團的核心焦點及主要業務範疇。

年內，中國內地房地產市場依然疲弱。值得注意的是，整體住宅市場仍處於去庫存階段。儘管政府推出多項措施刺激消費及振興房地產業，但企業和消費者情緒仍然低迷且零散。與此同時，人工智能、大數據和電子商務繼續重塑消費格局，此等消費者行為的結構性轉變在過去數年持續對零售及商業資產的業主和營運商構成壓力。

在此背景下，集團嚴格的執行力和審慎的管理比以往任何時候都更為關鍵。年內，集團成功完成了香港物業管理業務的出售，並專注於持續鞏固風險管理基礎、增強營運韌性，同時借助建築技術創新，繼續成為公營及私營市場於建築服務方面值得信賴的合作夥伴。

建築

營運表現

瑞安建業擁有一套全面的建造價值鏈，為香港及澳門公營、機構及企業等各領域的主要客戶提供涵蓋樓宇整個生命週期的全方位服務。多年來，瑞安建業持續投資於數碼化能力和建築技術，並將創新作為長期策略的核心組成部分。人工智能與機械人技術應用 – 包括自動化抹灰、油漆、焊接和外牆的防水測試 – 正逐步融入施工流程，以提高效率，更重要的是強化工地安全。集團也拓展在政府工程領域的市場覆蓋，促進各建築部門之間的協同合作，並與業界夥伴攜手構建更強大的實力，和專注於安全與供應鏈管理。

安全是首要考量，特別是在建造業，工地作業本質上便存在較高的風險，若管理不當更是如此。多年來，集團深厚的安全文化有助於維持意外率在遠低

於本港同業的平均水平。於2025年，隨著集團在旗下絕大部分主要建築及樓宇維修項目中全面推行人工智能驅動的安全智慧工地系統(4S)，集團錄得每千名工人計3宗的意外率。應用4S系統有助於提升營運效率，並增強對工地情況的實時監察。此外，集團亦加強了培訓和監督，以確保供應鏈嚴格遵守安全規則，從而保障每位工友的生命安全和福祉。

瑞安建業的數碼業務分支睿進服務有限公司於年內重新界定其市場定位，成為「建築環境數碼解決方案供應商」。此策略性舉措旨在彰顯集團致力於透過先進的建築信息模擬技術(BIM)服務、三維掃描和4S系統，將虛擬數據與實體建造工程相結合，為客戶的大型專案提供支援。該公司已獲得ISO/IEC 42001認證，這表明集團以數碼為先的建造方針，在負責任且安全的人工智能管理及營運可靠性方面，已獲得全球公認標準的認可。

為產生穩健收益並降低競爭日趨激烈的市場環境所帶來的潛在風險，集團在投標過程中謹慎行事，以選擇性及利潤層面的紀律性為首要考慮。於2025年，集團在香港及澳門獲得新樓宇建造、樓宇維修及小型工程、裝修及翻新合約，總值港幣67億元，而2024年則為港幣115億元。年末後，本集團再獲得總值港幣32億元的新合約，主要來自香港房屋委員會(房委會)。

集團的手頭合約保持充裕，有助其營業額、溢利及現金流於中期內持續增長。於2025年12月31日，集團手頭合約總值為港幣389億元，未完成合約總值為港幣195億元，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。

公營房屋建造，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)

香港特區政府承諾根據長遠房屋策略，加快推動公營房屋建造，為瑞安承建提供充裕的業務機會。儘管私營新建工程因週期性因素而放緩，但由於樓宇老化、城市環境密集、政府規管、安全考量以及資產保值等原因，市場對樓宇維修和小型工程的需求依然強勁。瑞安承建及盛貿憑藉其過往的卓越表現，包括長期客戶如政府部門、機構組織、公共交通、公用事業公司和大型企業等，均能從持續的發展項目中獲益。

2025年，瑞安承建成功採用組裝合成建築技術(MiC)，完成安達臣道公營房屋項目，成為香港首個運用此創新建築技術的公營房屋發展項目。該項目提供1,410個住宅單位，不僅為輪候已久的家庭提供迫切需要的資助房屋，同時亦展現出MiC在效率、品質和安全方面的優勢。此里程碑也鞏固了瑞安承建在推動現代建築技術及支持本港房屋發展目標方面的領導地位。

與樓宇建造市場類似，樓宇維修行業持續面對勞動力短缺和政府收緊控制非房屋相關公共開支的挑戰。鑑於激烈的市場競爭，加上樓宇維修服務需求遜於預期，盛貿已將戰略焦點拓展至機構客戶的小

型新建工程合約。年內其重要成就之一，是成功完成香港國際學校學生活動中心項目，這不僅展現了其在建造工程方面的技術實力，更為集團的財務業績帶來積極貢獻，同時增加其未來承接建造工程項目的機遇。

盛貿正同步拓展業務網絡，以應對主要客戶(尤其公用事業機構)對機電服務日益增長的需求。為此，盛貿正與策略夥伴攜手合作，充分發揮彼此的技術專長，提供全面的一站式解決方案，藉此提升我們的服務能力及市場競爭力。

瑞安承建及盛貿於2025年取得的新建造及維修合約總值港幣44億元，包括：

- 房委會位於沙田美田邨的公營房屋建造項目，於2028年落成後將提供480個公共租住房屋單位；
- 房委會位於油塘碧雲道的公營房屋建造項目，於2028年落成後將提供3,120個公共租住房屋單位；
- 建築署批出、為期四年位於九龍及大嶼山由建築署管轄的斜坡維修工程定期合約；
- 醫院管理局批出、為期三年新界東聯網小型工程定期合約；及
- 中華電力有限公司(中華電力)旗下深水埗中心翻新工程的總承包合約。

年內，瑞安承建及盛貿的手頭合約進展良好，包括：

- 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；
- 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。

年內，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、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；

- 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；

- 教育局批出、為期三年位於多區的資助學校、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；

- 醫院管理局批出、為期三年位新界東聯網小型工程定期合約；

- 中華電力批出、為期五年的小型樓宇及土木工程的设计與建造工程定期合約；及

- 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。

年末後，瑞安承建及盛貿取得的新合約總值港幣31億元，包括：

- 房委會位於東涌的公營房屋建造項目，於2028年落成後將提供1,572個公共房屋單位；及

- 房委會位於上水的公營房屋建造項目，於2029年落成後將提供630個公共房屋單位。



公共工程

瑞安建築有限公司(瑞安建築)及瑞安合營公司

香港的公共工程領域主要由建築署負責，一直是本港建造業的重要基石，其工作重點在於提供及維護政府建築物、公共設施和社區資產，同時也致力於文物保護和推動以可持續發展為目標的設施升級。儘管財政狀況面臨相當大的壓力，建築署仍繼續推動大量的項目，旨在塑造和維護城市的建築環境，以滿足社會不斷變化的需求。

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，從而加強公共服務，以滿足該地區人口增長所帶來的社會需求。

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；及
- 香港中文大學教學科研綜合大樓的主要建造合約。

年內，瑞安建築與瑞安承建組成的瑞安合營公司完成醫院管理局葵涌醫院重建工程(第二期)及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)

儘管經濟面對諸多不利因素，企業預算趨於緊縮，項目亦越加注重價值導向，但集團對香港室內裝修及翻新市場審慎樂觀。雖然部分業主仍保持保守態度，但其他業主則看到了積極投資和升級改造的潛在機遇。機構客戶和大型業主持續優先考慮對其資產進行翻新和設施升級，以保持競爭力，並提升品牌體驗。集團注意到澳門市場的復甦，主要受到旅遊及酒店業強勁反彈所帶動。隨著綜合度假場所競相吸引遊客，酒店、博彩設施和零售區域的高端豪華裝修、翻新和升級需求仍然旺盛。

德基是機構室內裝修及翻新行業領先企業之一，擅長在複雜的限制條件下提供優質、創新、可持續且具成本效益的解決方案，使其能夠在競爭激烈的市場中保持領先地位並蓬勃發展。於2025年，德基取得的新裝修及翻新合約總值港幣14億元，主要來自香港的特定機構和商業客戶，及澳門的酒店和娛樂業。

年內，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位於青衣的酒店翻新工程；

- 太古廣場三座寫字樓樓層洗手間的翻新工程；
- 元朗創新園微電子中心的設計與建造工程；
- 香港國際機場一號客運大樓機場貴賓室的擴建工程；
- 香港國際機場酒店連接橋環境升級改造工程；
- 澳門新葡京酒店客房的翻新工程；
- 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，並嚴格控制質量、交付時間和工程預算。年內，德基完成總值港幣12億元的合約，涵蓋多種物業類型，包括：辦公室、購物商場、會所、機場及酒店。主要項目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、銀河娛樂集團旗下酒店的翻新工程、及澳門壹號廣場中庭、商場及指定區域的裝修工程。

年末後，德基取得合共港幣6,900萬元的新合約，包括位於銅鑼灣一個商業發展項目及澳門新濠天地的裝修工程。



1. 新濠影匯—嘉宴
2. 國泰航空貴賓室—逸連堂
3. 倫敦人—美食園

3.

1.

2.



德基

室內裝修
項目



房地產

營運表現

中國大陸的零售和商業房地產市場正面臨諸多挑戰，需要適應不斷演變的零售環境與消費者行為，隨著電子商務的蓬勃發展、消費者愈發注重體驗式零售，和融合數位平台，以期在激烈的競爭環境中吸引客流。同時，受到混合辦公模式的趨勢影響，商業寫字樓板塊持續疲軟，促使業主採取以需求為導向的定價策略，並提供增值服務。

集團繼續推進其位於內地商場的策略性轉型，打造「綠樂社區生活廣場」，成功契合了不斷演變的消費趨勢，並增強業務韌性。得益於中央政府多項旨在提振國內消費、推動經濟可持續增長的措施，包括定向消費券和鼓勵綠色及數碼零售創新，以及集團強化租戶聯繫和提升顧客忠誠度的多項舉措，旗下以社區為中心的商場在2025年錄得穩定的租賃收入和出租率，其表現優於鄰近同業。

集團的房地產業務，儘管錄得介乎76%至93%的穩定出租率(截至2025年12月31日)，表現優於大部份鄰近競爭物業，但於2025年錄得總營業額港幣1.28億元(不包括香港物業管理業務)，較2024年同基準的港幣1.56億元下跌18%。在當前經濟環境及消費模式轉變導致內地零售市場不斷演變的情況下，於2025年集團已實施積極的成本管理措施，以提升營運效率及盈利能力。

內地物業組合

於2025年12月31日，集團於中國內地擁有六個項目，總樓面面積38.11萬平方米，其中已竣工物業佔36.42萬平方米。

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)
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	22,800	1,300	—	—	24,100
合計		212,600	36,200	10,900	121,400	381,100

*總樓面面積不包括已售出及已交付的樓面面積。



租賃表現

於2025年，集團投資物業的租賃收入港幣1.00億元，對比2024年的港幣1.05億元，保持穩定。

中國大陸零售物業及辦公大樓出租率：

項目	出租率	
	2025年12月31日	2024年12月31日
成都瑞安城中匯－零售	78%	89%
成都瑞安城中匯－辦公室	85%	88%
重慶創匯首座－零售	86%	91%
瀋陽天地－零售	93%	92%
天津威尼都一期－零售	76%	72%

儘管零售市場持續面臨下行壓力，消費者日益注重性價比，且鄰近競爭物業的租賃市場疲軟，集團仍取得穩步進展，旗下零售物業及辦公大樓展現出穩健的營運韌性。截至2025年12月31日，成都瑞安城中匯的零售物業和辦公大樓的出租率分別為78%及85%，瀋陽天地的出租率微升至93%，重慶創匯首座的商場的出租率為86%。同時，天津的購物中心經優化工程及品牌升級後，出租率上揚至76%，在武清地區購物中心供應量增加的情況下，成功抵禦了激烈的市場競爭。

資產優化

繼2024年底天津威尼都一期購物中心翻新工程竣工後，人流和租戶銷售顯著提升。於2025年，集團推動步行街沿線商鋪品牌升級，引進多個優質連鎖品牌，鞏固購物中心的吸引力和商業價值。此外，集團正在進行購物中心西區的翻新，以提升整體面貌，並進一步提高出租率。

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鋪位及家居式辦公單位。內地房地產市場仍然低迷，持續影響商用物業的投資情緒，對集團2025年的庫存銷售構成拖累。

年內，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鋪位。連同其他銷售，集團於2025年實現物業銷售收入港幣2,800萬元，對比2024



年收入港幣5,100萬元。今年的物業銷售主要來自天津威尼都二期零售鋪位。

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。隨著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

在對集團業務組合進行策略性檢討後，集團於2025年12月19日完成出售其持有的瑞安物業管理服務有限公司及其附屬公司泓建物業管理有限公司的全部股權。泓建物業管理有限公司在香港提供物業管理服務。是次出售的代價為港幣1億元，須按相關買賣協議所載條款作出若干調整。

此次出售將使集團能夠集中管理資源於核心業務，並將所得款項用於預期可帶來更高資本回報及與現有業務產生更強協同效益的業務和項目。



展望

展望未來，中國經濟可望保持穩定增長的勢頭，並在全球形勢日益複雜多變和不確定性加劇的環境中展現韌性。香港方面，消費者情緒與房地產市場的投資意願仍然疲弱，可能導致對私人建築服務的需求減少。2月底中東戰爭的爆發標誌著地緣政治衝突的顯著升級，加劇區域穩定的不確定性，並增加了衝突擴大的風險，可能進一步擾亂全球貿易、物流及商品價格，從而拖累世界經濟增長。

香港建築市場正處於轉型期，受到全球經濟壓力、本地房地產市場疲軟、以及政府財政限制的影響。然而，持續的公共基礎建設和房屋投資，和北部都會區等策略性長期發展計劃，仍是支撐香港建築市場發展的基石。北部都會區將在推動香港長遠社會及經濟發展方面發揮關鍵作用。根據香港特區政府2026—2027年財政預算案，政府於2026—27至2030—31年度的每年基本工程開支約為港幣1,300億元，而未來五年整體公營房屋的總建屋量將達到19.6萬個單位，而樓宇維修的定期合約預期將保持穩定。

在澳門市場方面，隨著酒店和博彩業的復甦，現有設施不斷進行翻新和升級工程，澳門政府向非博彩領域的多元化發展策略，將在未來數年開拓出新的裝修市場機遇。

整體而言，建造業前景審慎樂觀，重點在於適應能力和科技進步。集團將從未來充裕商機中獲益，並對其建築業務的可持續發展充滿信心。

在諸多不明朗因素的影響下，財務審慎和現金流管理較以往更為關鍵。瑞安建業將繼續保持策略靈活性，適應市場挑戰的各種變化，並持續提升競爭優勢。集團將逐步推行成本節約措施，謹慎管理風險和價格波動，並持續推動可持續的營運效率，旨在於中短期內增強其財務韌性及盈利能力。

已完成 項目



葵涌醫院
重建工程（第二期）



 渠務署辦公大樓



 安柏苑



 香港國際學校綜合體育中心

財務回顧

財務業績

截至2025年12月31日止年度，集團來自持續經營業務之股東應佔虧損為港幣1.47億元，營業額為港幣70.10億元，2024年則錄得虧損港幣3.74億元及營業額港幣90.48億元。

董事會決議不建議派發截至2025年12月31日止年度之末期股息(2024年：零)。

總營業額分析如下：

	截至2025年 12月31日 止年度 港幣百萬元	截至2024年 12月31日 止年度 港幣百萬元 (重新呈列)
持續經營業務		
營業額		
建築、保養及小型工程以及室內裝修	6,882	8,892
內地房地產	128	156
合計	7,010	9,048

建築分部本年度營業額較去年下跌23%至港幣68.82億元。營業額下降主要由於樓宇建築業務，當中若干建築合約於年內已接近竣工及已完工，例如四個公營房屋發展項目、渠務署辦公大樓的設計與建造工程項目，以及葵涌醫院重建工程(第二期)的超大型合約。儘管如此，集團於建築分部仍維持充裕之手頭合約，未完成工程量為港幣195億元，其中若干建築合約預計將加快進度，並自2026年起帶動營業額及盈利貢獻的增長。於2025年，建築分部錄得港幣67億元之新合約，加上年末後新增合約港幣32億元，合共為港幣99億元。

保養及小型工程以及室內裝修業務的收入維持穩定，本年度分別貢獻港幣24億元及港幣14億元，佔超過一半的建築分部收入。

股東應佔損益分析如下：

	截至2025年 12月31日 止年度 港幣百萬元	截至2024年 12月31日 止年度 港幣百萬元
持續經營業務		
建築	234	201
內地房地產		
物業銷售虧損	(41)	(38)
租金收入淨額	36	33
投資物業公平值變動（經扣除遞延稅項撥備）	(60)	(76)
物業存貨減值虧損（經扣除遞延稅項撥備）	(22)	(15)
營運開支淨額及其他	(33)	(33)
	(120)	(129)
財務費用淨額	(170)	(237)
企業經費開支及其他	(63)	(77)
回撥匯兌收益	–	3
匯兌收益（虧損）淨額	54	(50)
稅項	(32)	(34)
非控股股東權益	(50)	(51)
持續經營業務之年度虧損	(147)	(374)
已終止經營業務		
香港物業管理	6	10
出售香港物業管理業務收益	49	–
已終止經營業務之年度溢利	55	10
合計	(92)	(364)

集團除利息、稅項前及不包括非經營性損益的經營溢利，由2024年的港幣9,600萬元提升至2025年的港幣1.39億元。該等非經營性損益包括匯兌收益港幣5,400萬元、物業組合公平值變動及減值(經扣除遞延稅項撥備)港幣8,200萬元，以及出售香港物業管理業務之收益港幣4,900萬元。

建築

就整體建築分部而言，平均除稅前淨溢利率為營業額之3.4%，較去年的2.3%逐步提升。集團於年內完成了數個在新冠肺炎疫情期間獲授且利潤率較低的公營房屋僅建造發展項目。樓宇建築業務的業績及利潤率亦因不利的合同價格波動調整，而受輕微影響。手頭合約總值為港幣389億元，而未完成工程總

量達港幣195億元，當中包括數個處於地基階段的設計與建造項目，而若干新獲授項目屬僅建造性質，且在接管工地前已完成地基工程，這些項目可能在未來數月為集團的營業額及溢利貢獻帶來平穩增長，但隨著未來幾年施工進度加快，預計將帶來重大貢獻。

就樓宇維修及小型工程分部而言，受市場競爭激烈影響，溢利貢獻及利潤率輕微下降。去年溢利則受惠於若干已完成之維修合約，從中確認較高利潤但相對較少的營業額。目前保養及小型工程的未完成工程量合共達港幣50億元，其中71%來自政府部門，29%來自公共機構或私營機構。

就室內裝修分部而言，集團室內裝修業務之溢利貢獻及利潤率相對穩定。受旅遊及酒店業復甦帶動，澳門市場的貢獻日益增加，其佔該分部營業額的比例按年由約36%上升至42%。鑒於澳門項目通常具有較高的利潤率，德基已作好充分準備，繼續把握增長機遇。目前德基業務之未完成工程量合共達港幣13億元，其中香港及澳門市場分別佔77%及23%。

房地產

儘管集團房地產業務錄得76%至93%(於2025年12月31日)的穩定出租率，但2025年總營業額(不包括香港物業管理業務)錄得港幣1.28億元，按相同基準計算較2024年的港幣1.56億元減少18%。在營商及消費情緒疲弱以及消費模式不斷演變的情況下，集團於2025年積極實施成本控制，以提升營運效率及盈

利能力。雖然總營業額有所下降，但集團的物業組合展現出強大韌性，出租率穩定且優於大部分鄰近同業。

物業銷售方面，集團出售天津威尼都二期若干零售單位，總代價為港幣3,000萬元，部分單位已於年內交付。連同其他出售項目，於年內錄得出售虧損總額約港幣4,100萬元，以及就天津威尼都二期餘下未售單位確認物業存貨減值虧損(經扣除遞延稅項撥備)約港幣2,200萬元。

於2025年12月31日，集團投資物業估值為港幣38.54億元，撇除本年度人民幣兌港幣升值的影響，投資物業組合公平值總減值為1.7%。

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。財務費用淨額減少，主要由於年內銀行貸款總額減少(年末銀行貸款由港幣34.99億元減少10.4%至港幣31.35億元)，以及香港銀行同業拆息下降所致。與去年相比，2025年平均一個月香港銀行同業拆息下降約36.8%。

匯兌收益／虧損淨額

於2025年，人民幣兌港幣錄得2.5%升值。這導致本年度錄得匯兌收益淨額合共港幣1.26億元，其中港幣5,400萬元及港幣7,200萬元分別於綜合損益表及綜合股本權益變動表內確認；而去年則因貶值2.2%分別錄得匯兌虧損港幣5,000萬元及港幣6,400萬元。

資產基礎

集團的資產總值及資產淨值概述如下：

	2025年 12月31日 港幣百萬元	2024年 12月31日 港幣百萬元
資產總值	8,822	9,460
資產淨值	1,985	1,986
	港幣元	港幣元
每股資產淨值	5.3	5.3

於2025年12月31日，集團資產總值為港幣88億元，對比2024年12月31日為港幣95億元。於2025年12月31日之集團資產淨值及每股資產淨值與2024年相比相對穩定。本年度虧損港幣9,200萬元，部分受人民幣兌港幣升值直接帶來港幣7,200萬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12月31日的股東股本權益為港幣19.85億元，對比2024年12月31日為港幣19.86億元。

於2025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20.04億元，而於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 12月31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年內	1,544	2,636
1年後但2年內	822	310
2年後但5年內	769	553
銀行貸款總額	3,135	3,499
銀行結餘、存款及現金	(1,131)	(1,372)
銀行貸款淨額	2,004	2,127

年內，一筆港幣11億元的定期貸款部分以一筆五年期港幣7億元的定期貸款完成再融資，並已償還港幣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%下降至2025年12月31日的101.0%，此乃由於利用集團內部資源償還銀行貸款所致，而本公司的股本權益於年內維持穩定。

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。基於來自中國內地的業務收入以人民幣計值，且項目層面的融資亦以人民幣計值，集團預期人民幣於短期內的波動不會對集團的業務表現及財務狀況構成重大影響。集團的政策是不會進行衍生交易作投機用途。集團可能不時檢討其財務政策，以應對營商環境任何潛在的變動。

主要風險及不明朗因素

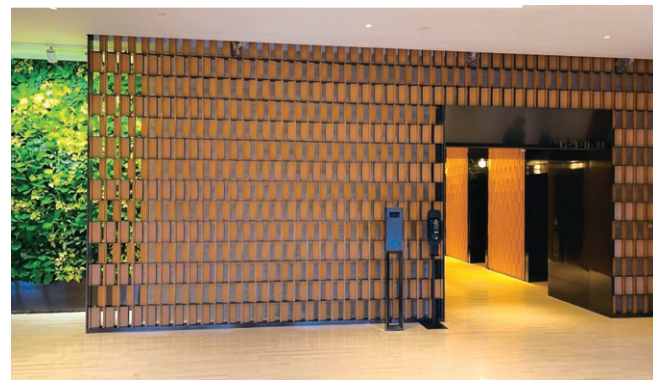
集團面對的主要風險及不明朗因素，包括匯率風險、利率風險、流動資金風險、集中風險以及監管及合規風險，已在本年報所載之風險管理報告中討論。集團之財務風險管理目標及政策(包括信貸風險管理)，載於綜合財務報表附註36。

僱員

於2025年12月31日，集團在香港及澳門的僱員人數約為1,410人(2024年12月31日：3,362人)，而在中國內地附屬公司及合營企業的僱員約有210人(2024年12月31日：256人)。員工人數減少主要由於年內出售香港物業管理業務所致。撇除香港物業管理業務，於2024年12月31日香港及澳門的僱員人數約為1,570人。集團持續提供具競爭力並與表現掛鈎的薪酬待遇，以及在其他員工福利方面維持適當水平，如退休福利及醫療保險。挽留及培育人才仍然是首要任務。集團提供由結構性計劃以支持不同職級的職業發展，包括見習工程師及學徒發展、管理人員發展、領導力發展及人才發展計劃。2025年的一個重點是蒼進人才計劃，旨在識別和培養具潛質的領袖，透過加速計劃促使他們晉升至中層管理或以上職位，並加強他們的工作實踐、團隊與人員開發及適應能力。集團亦與本地大學合作提供實習機會及企業項目，以支持初入職人才。在中國內地，員工福利維持與市場水平相若，並繼續著重建立企業文化及專業培訓。集團始終致力成為首選僱主，以吸引、培養及留住高素質與稱職的專業人才。

更多詳情載於環境、社會及管治報告。

環境、 社會及管治報告



可持續發展督導委員會引言

回顧2025年，我們深切體會到對瑞安建業而言，可持續發展不僅是一項目標，更是貫穿我們使命的核心宗旨，亦是引領公司邁向願景、精益求精的重要方針。在此我們誠摯感謝全體員工、客戶、業務夥伴以及股東一直以來的寶貴付出與堅定支持，正是這份共同協作努力的精神，推動我們在可持續發展道路上不斷進步、砥礪前行，激勵我們致力建構更美好的未來。

於2025年，我們在履行環境、社會及管治(ESG)承諾方面取得進一步進展。創新求變繼續成為驅動我們發展的主要動力，使我們得以採納可持續建築方式，回應多項迫切的社會議題，包括可負擔房屋及公共醫療設施的需求。透過應用智慧建築技術，我們在有效縮短施工週期之餘亦能繼續保持工程質量。與此同時，我們優先選用環保建材，融入節能設計理念，並強化廢棄物管理策略，以減少碳足跡。我們亦提升供應鏈的抗禦韌力及緩減氣候風險，確保業務營運在長遠而言能夠維持可持續及負責任的發展。

工作安全一直是我們營運的重要基石。2025年，我們的工傷千人率進一步下降至三宗，為集團紀錄新低，並顯著低於業界平均水平，此項成果深刻彰顯我們對保障員工及工人安全的堅定承諾。我們在工作間執行嚴格的安全標準，並善用科技及積極與業界同儕合作，以提升安全措施，同時於各項目廣泛應用我們研發的「安全智導工地系統」。藉著一系列舉措，工作安全已深植於我們業務營運的各個範疇，進一步落實我們對員工及持份者的責任承擔。

我們亦持續與業務所在的社區緊密聯繫、參與協作，以回饋社群。透過與非政府組織夥拍合作，支持多項本地項目，包括義工服務計劃，為長者及弱勢人士提供照顧支援服務，同時培育年青一代，協助他們發揮潛能、盡展所長。就大埔宏福苑火災事故，瑞安集團除作出捐款以支援受影響居民外，亦動員建築團隊義務協助災後重建修復工作。這些行動充分體現我們深信企業與社區息息相關、共生共榮的理念，我們亦將繼續致力在所營運的地方，創造積極正面的社會影響。

與志同道合、信念一致的機構建立穩固的合作關係，對我們推動可持續發展至關重要。我們與業務夥伴共同攜手，達成多個重要里程碑，展現齊心協作對締造更美好未來的關鍵作用。我們每一步的努力，均印證凝聚力量、團結一致，定能為身處社區帶來深遠顯著的正面影響。

展望未來，面對社會瞬息萬變的種種挑戰，我們將繼續堅定推進各項ESG目標。我們會不斷加強深化可持續發展實踐，秉持負責任的創新原則，為股東、持份者及所服務的社區創造長遠價值。瑞安建業深明可持續發展之路任重道遠，當中仍有提升空間，我們將繼續以誠信謙勤的態度，持續學習、不斷改進，並加強與持份者協作，共同成就可持續發展的未來。

我們的可持續發展方針

瑞安建業營運市場遍及香港、澳門及中國內地，主要涵蓋建築及房地產兩大核心業務。我們致力打造安全共融的工作環境，投放資源培育年輕一代，並為廣大社群及環境帶來正面影響。

秉承「關愛瑞安」精神，我們於2020年制定了「建構明天2030」策略，闡述了我們的抱負和三大重點支柱，聚焦在經濟、環境和社區。在更清晰的策略定位及發展方向下，我們訂立了短期及長遠的ESG目標和績效指標，以積極回應各項最受關注的可持續發展議題，並繼續推動相關工作。

在此前瞻策略的方針下，集團已將可持續發展全面融入實踐於各個業務營運範疇，並為持份者們創造理想效益與成果，期望共創更美好的未來。

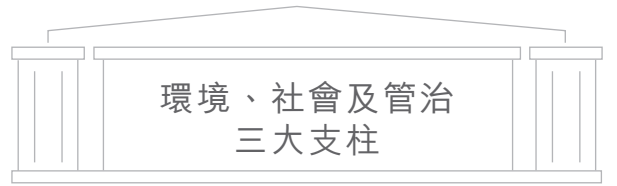
可持續發展策略及管治

憑藉逾50年深厚建造業專業經驗，瑞安建業時刻實踐對質素、卓越的追求和對創新的承諾。我們多元化的業務範疇涵蓋公營房屋興建、機構項目的設計及建造、室內裝修、翻新和樓宇維修保養，充分展現我們的專業知識與豐富經驗，為促進社區發展與福祉作出貢獻。在中國內地的房地產業務，我們聚焦特殊房地產市場並建立獨特優勢，於二三線城市開發及管理多項地標項目，隨著社區發展逐步贏得市場認可。

我們致力推動行業創新並提高適應力，在營運所在地建立宜居的社區。「建構明天2030」展現我們對實現可持續發展的堅定承諾。透過卓越管治、加強環境、社會及管治實踐和持續有效地監察績效，我們正推動公司及廣大社群的可持續發展，促進共融繁榮。

「建構明天2030」— 三大支柱

瑞安建業堅定履行其可持續發展策略，致力於2030年或之前共同創造更美好的明天。可持續發展策略以三大支柱為基礎，為可持續的未來提供明確的框架，並為實現我們既定的目標和指標提供行動準則。



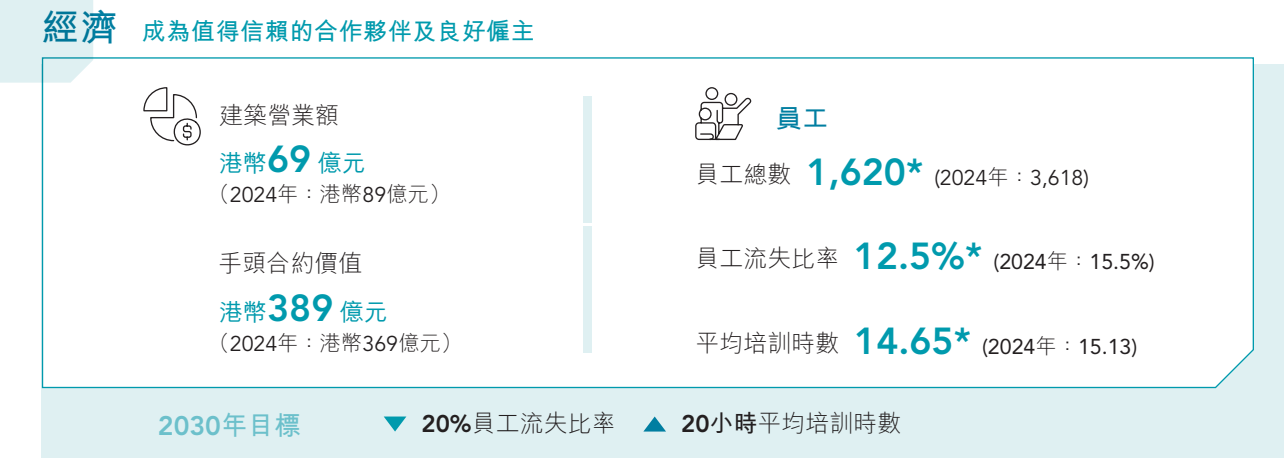
更好的經濟
透過創新與人才發展，建立互信關係，為經濟增長作出貢獻，並追求公司業務的長遠發展。

更好的社區
致力提升工地安全與社區福祉，培養關懷文化，制定惠及社群的長遠計劃，為社會創造長遠價值。

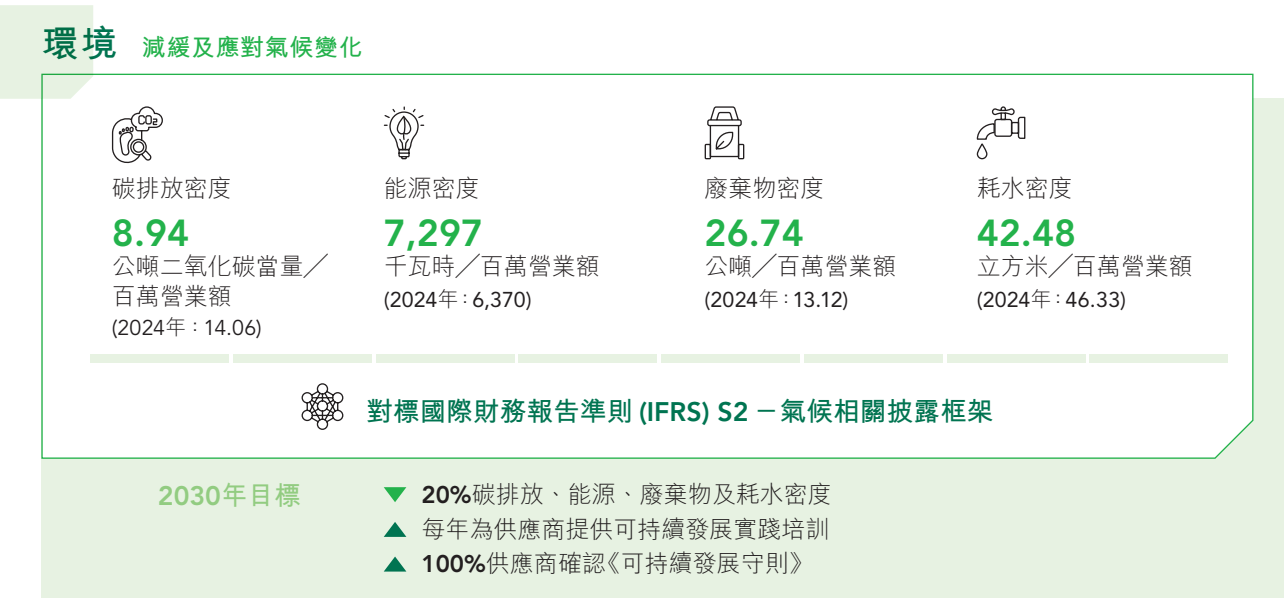
更好的環境
透過減少碳排放及建構可持續供應鏈，積極應對氣候變化。

展望未來，瑞安建業致力創造公平健康和宜居的環境以及安全工地，我們將持續實施不同措施，包括更廣泛地採用創新技術、建構可持續供應鏈及加強資源管理，以進一步減少我們對環境的影響。集團的整體目標是為我們的經濟、社區及環境帶來長遠的意義和正面影響。

我們在2025年的表現



* 2025年數字不包括已於2025年12月出售之香港物業管理業務。



2030年目標以2024年為基準年。

聯合國可持續發展目標及指標

我們的可持續發展策略與公司業務最為相關的聯合國可持續發展目標(SDGs)接軌。透過將這些目標的原則與指標融入日常營運，瑞安建業致力為全球議程作出貢獻，與國際社會共同消除貧窮、保護地球，並確保所有人共享繁榮。

SDG 8:
體面工作和經濟增長

- 將「工地安全」列為日常營運的優先考量，促進僱員福祉，並建立健康安全的工作間。
- 鼓勵團隊合作精神並獎勵優秀僱員，為員工提供發揮所長、與公司並肩成長的環境。



SDG 11:
可持續城市及社區

- 在設計、建造及維修保養過程中，致力減少對環境的影響，並提高建築物與基礎設施的資源使用效率。
- 採用綠色建築實務，例如使用可持續物料、節能與智慧建築技術，以及高效水資源管理系統。



SDG 9:
產業、創新與基礎設施

- 透過負責任的施工措施，積極採用可持續及智慧建築方法，利用創新科技建設具韌性的基礎設施，以滿足社區未來的需求。

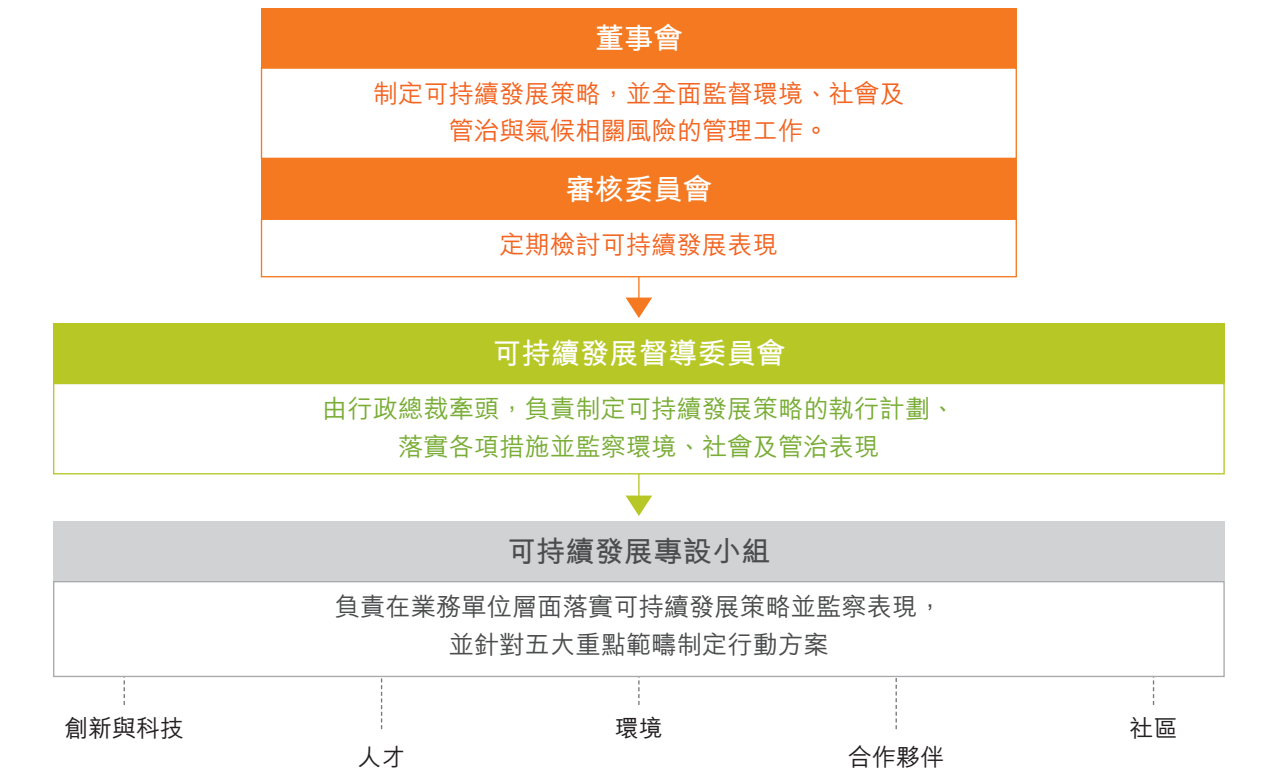


SDG 13:
氣候行動

- 採用可持續建築設計並融入環保科技，以減少能源消耗、溫室氣體排放及廢棄物。
- 整合氣候適應措施，提升建築物與基礎設施抵禦極端天氣及水浸的能力。



我們的可持續發展管治架構



董事會聲明

在瑞安建業，可持續發展是一項由最高管理層推動的長遠且堅定的承諾。董事會透過審核委員會，負責監督環境、社會及管治以及氣候相關風險的整體管理。這包括制定並落實明確的環境、社會及管治管理策略，同時持續評估及監察集團各項重要議題的可持續發展表現，從而為實現環境、社會及管治目標提供堅實的發展路線圖。

為落實此路線圖，董事會每年至少兩次聽取審核委員會關於環境、社會及管治和氣候相關議題的匯報，內容涵蓋集團減碳目標的進度（即以2024年為基準，於2030年或之前將碳排放、能源、耗水及廢棄物密度降低20%）、職場安全表現及關鍵社會策略。環境、社會及管治考量已全面融入集團的年度策略規劃討論中。董事會負責審閱及批准各項重大環境、社會及管治相關政策，並對任何偏離既定目標的情況進行監督。

董事會已加強可持續發展管治，並指導可持續發展督導委員會制定相關政策與措施，以有效管理影響業務的氣候相關風險與機遇，同時確保監管得宜並保持高度警覺。我們亦積極調整實務操作，以配合由2025年1月1日起生效的聯交所環境、社會及管治報告最新修訂要求。

作為承諾的一部分，我們建立了一套包含中長期目標的全面框架，務求把握氣候相關的新興機遇，推動企業持續增長。

可持續發展督導委員會

瑞安建業的環境、社會及管治表現由集團的可持續發展督導委員會負責監督。委員會由行政總裁、副行政總裁及各業務與職能部門主管組成，並由五個環境、社會及管治專設小組提供支援。委員會帶領集團將可持續發展理念融入營運實務，負責落實相關措施、監察表現、收集持份者反饋，並評估及優先推進各項關鍵環境、社會及管治風險與機遇的議題。年內，可持續發展督導委員會舉行了一次會議，而各專設小組則合共召開了17次會議。



審核委員會定期向董事會匯報環境、社會及管治目標的進展，以及關鍵範疇的可持續發展表現管理情況，為實現集團的環境、社會及管治目標提供清晰的發展路線圖。

五個環境、社會及管治專設小組針對各自的重點範疇制定行動方案，分別為創新與科技、人才、環境、合作夥伴及社區。每個小組均由來自集團不同業務及職能部門的員工組成，務求在特定的環境、社會及管治範疇中匯聚多元技能與見解。

我們會根據可持續發展政策，定期檢視相關策略、措施及表現，確保能及時投入充足的資源與專業知識，以保障各項方案有效落實。

風險管理與內部監控

董事會對維持集團穩健的風險管理及內部監控系統承擔最終責任，並授權審核委員會負責維護相關系統及進行定期檢討。

瑞安建業採取嚴謹的風險管理方法，以識別、評估、審視及管理集團各項重大企業風險。我們建立了定義明確的「企業風險管理框架」，並將詳細程序與內部監控措施融入集團的管治架構，落實到所有業務營運及支援職能中。我們多元化的風險管理系統涵蓋了環境、社會及管治相關的風險、氣候風險、業務風險及其他潛在風險。年內，審核委員會已審閱由審計及風險評估部就風險管理流程及內部監控有效性所進行的獨立審計結果。

可持續發展承諾與政策

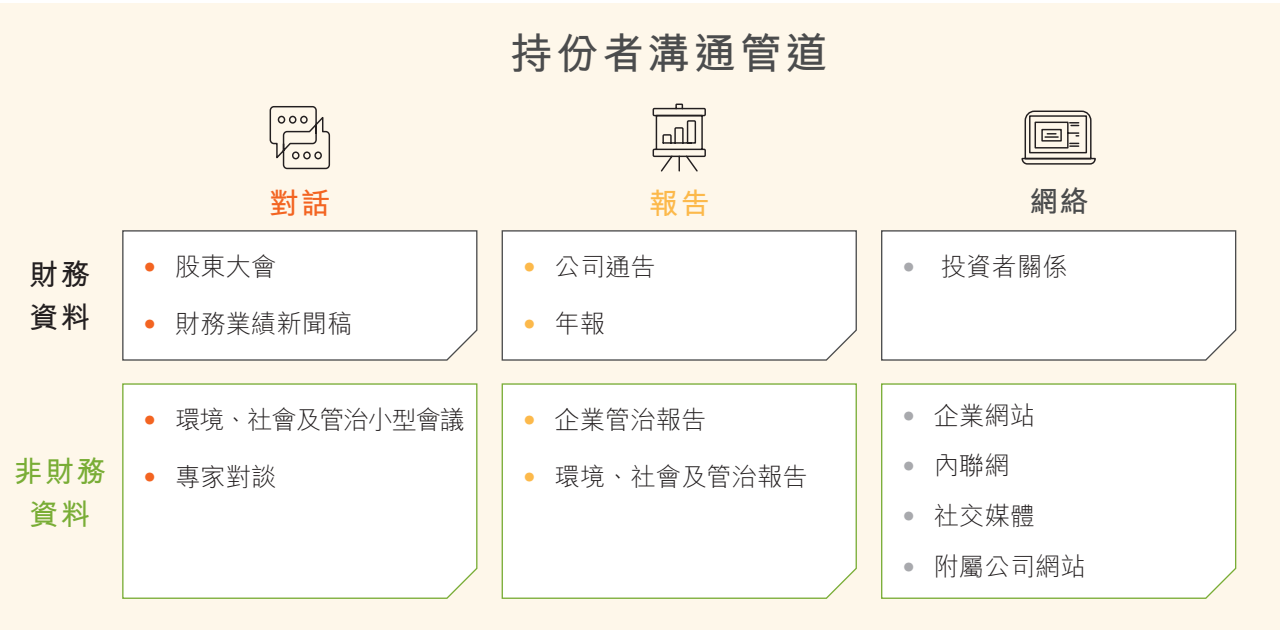
我們高度重視可持續發展計劃與政策的落實，確保其與持份者的關注點緊密對接，以彰顯我們對負責任及道德實務的堅定承諾。這包括維持嚴謹的反貪污措施、執行供應商道德守則以帶動整個價值鏈履行企業責任、將氣候變化考量融入策略規劃，以及促進工作間的多元與共融。此方針確保我們的可持續發展議程能與員工、業務夥伴及服務社區息息相關，並產生實質影響。

面對氣候變化日益增加的風險，瑞安建業已將氣候因素納入整體的發展策略，並參照氣候相關財務信息披露工作小組的建議及國際財務報告準則S2的要求，制定了氣候變化披露及管理框架。此框架不僅提升了我們識別、評估及應對氣候相關風險與機遇的能力，同時也加強了企業的長遠適應力。

持份者參與

集團積極透過多元管道與主要持份者溝通，包括直接對話、訪談及問卷調查，以徵詢持份者對我們業務及環境、社會及管治策略與表現的反饋，並深入了解其關切事項與看法。我們的主要持份者涵蓋股東及投資者、客戶、租戶、分判商及供應商、業務夥伴、員工、政府部門以及社會大眾。

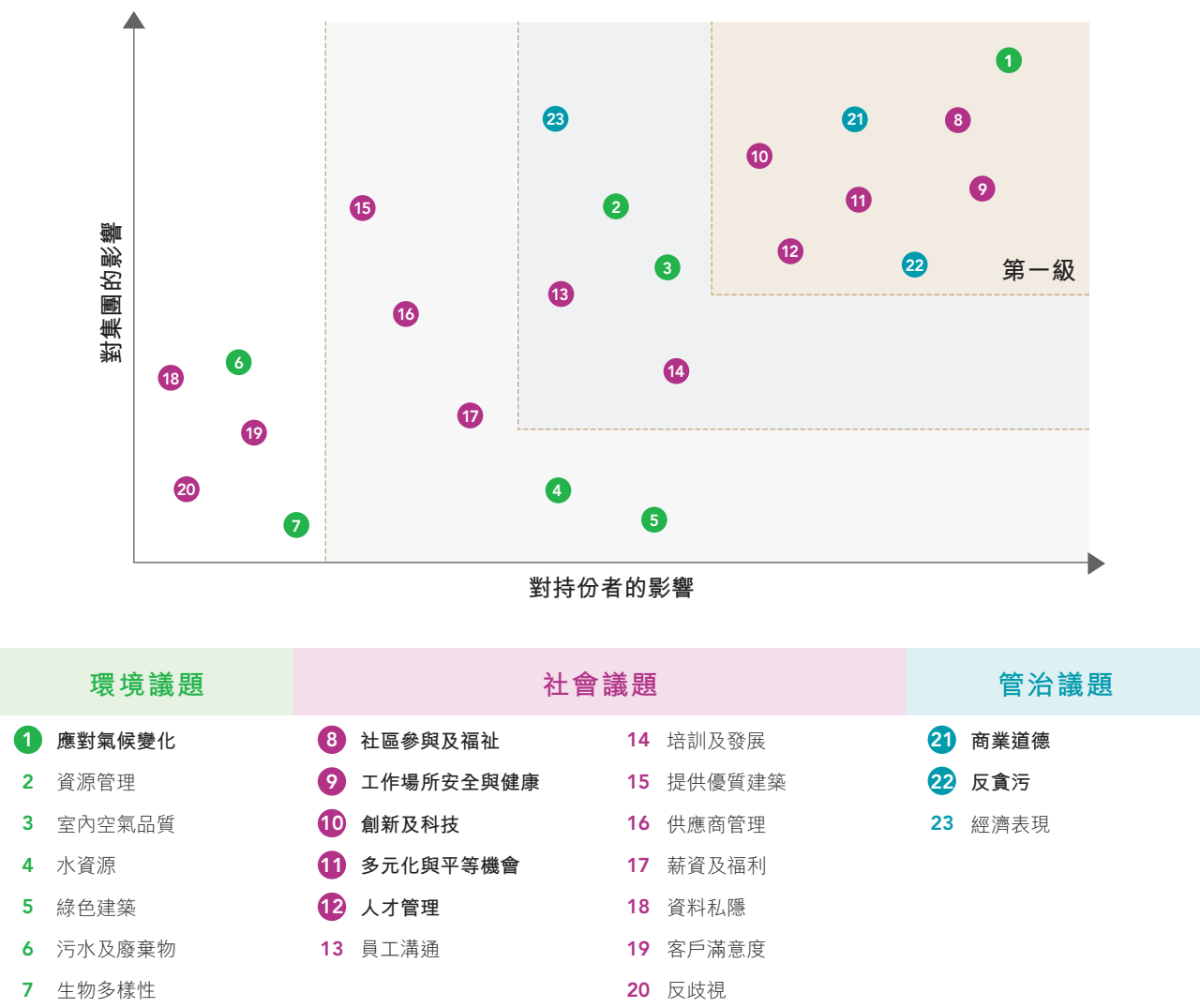
除了日常溝通外，我們亦透過網上問卷調查，與主要持份者展開具針對性的交流。從中收集的見解與觀點，助我們進一步識別業務營運中現有及新興的環境、社會及管治相關風險與機遇，並優化營運及環境、社會及管治策略，確保我們的可持續發展優先事項及實務能回應持份者的期望。透過此互動過程，我們得以精準掌握持份者高度關注的可持續發展議題。



重大性評估

我們的重大性評估綜合了業務重點、持份者意見及行業趨勢分析。我們定期邀請各界主要持份者就具影響力的可持續發展議題提供見解。透過正式的重大性評估流程，我們根據各項議題對業務、人員及環境的影響程度，識別並判斷不同事項的緩急先後。

根據最新的評估結果，瑞安建業的重大議題已標示於下方的重大性矩陣中。這些關鍵議題包括：應對氣候變化、創新及科技、反貪污、工作場所安全與健康、商業道德、人才管理、多元化與平等機會，以及社區參與及福祉。



支柱一：更好的經濟

我們在致力推動建構更強大及具韌力的經濟的同時，確保實現負責任的營運，而此策略建基於兩大範疇：

建立經濟實力：

透過投資創新科技、提升生產力及開拓發展機遇，驅動可持續增長，為我們的持份者及社會整體的長遠繁榮作出貢獻。

負責任營運：

我們秉持高標準的企業管治、透明度及商業道德操守，並將環境、社會及合規等考慮因素融入業務運作之中，實現負責任和可持續的增長。

建立經濟實力

建造業在推動社區成長中扮演著不可或缺的角色。憑藉強大的基礎建設，建造業為社會提供學校、醫院及住宅等至關重要的設施，促進社會發展。同時，建築項目通過創造就業機會及帶動本地經濟，提升生活質素，並加強社區凝聚力。

我們致力於建造業發展，建基於立志帶動香港社區的可持續增長、並為持份者創造長遠價值。透過承建廣泛多元的項目，我們不僅提供重要的社區基礎設施，亦為經濟及社會帶來效益，當中在公營房屋及樓宇維修領域成效更為顯著。我們以效率、速度及環保為核心策略，配合創新科技實踐，確保能按時交付項目並維持優質服務，從而回應社會的迫切需求，並為香港構建具韌性及可持續的未來。



公營房屋

置業安居是香港社會普羅市民的殷切願望，所以幫助有需要的家庭實現夢想一直是瑞安建業的工作重點。為加快進程，我們率先採用現代化建築方法，提供快速及可負擔的居住方案，讓合資格家庭都能擁有安全舒適的居所。

2025年，安達臣道項目及兩個位於上水的公營房屋工程合約正式竣工，合共提供6,210個公營房屋單位，為香港社區大眾投入服務。



公共設施

我們致力透過設計與建造政府大樓及公共設施，服務社會需求。在一眾多元化項目組合中，我們於2025年完成葵涌醫院重建工程(第二期)，並積極推進安達臣道及灣仔兩個新消防局暨救護站的建築項目。這些現代化及高效設施將有助加強醫療服務及緊急應變能力，進一步提升社區安全與福祉。此外，我們於年內完成渠務署辦公大樓的建設，提供嶄新先進的工作環境，以支援相關的重要公共服務，優化運作效率。

上述各項以社區為中心的設施，充分體現我們致力建設以人為本及更具韌性的基建，以保障市民生活安全、促進健康福祉，並支援政府運作高效順暢。



優化高齡樓宇

集團持續為多個主要客戶如香港房屋委員會、建築署、香港中華電力、香港鐵路有限公司及香港機場管理局，提供樓宇及設施的維修服務與改善工程。透過持續保養及優化，我們協助提升公共基建的營運效率、安全性及可靠性，並延長其使用年期，對市民大眾日常生活產生深遠影響。

推動創新

力求創新是我們企業策略的基石，亦是我們發展建築業務的核心。作為業界先驅，我們積極採用先進建築技術、智慧建築設計及數碼解決方案，以提高生產力、加強工地安全及減少碳排放。我們同時善用員工、業務夥伴及整個業界的創新力量，以交付高效、具韌性及符合香港特區政府碳中和目標的建築項目。

創新實踐：2025年重點舉措



低碳建築—組裝合成建築法（MiC）

集團為推動低碳建築的先鋒之一，率先於項目應用MiC技術。該方法採用「先裝後嵌」的概念—建築模塊於受控的工廠環境進行預製，然後運送至工地，再如同拼砌積木般裝嵌成為建築物。此舉有效提升生產力、工地安全及品質控制，同時縮短施工時間及減少建築廢料。

為配合變革轉型，我們早於2023年已與中國內地具規模的製造商夥拍合作，為香港建築項目供應MiC模塊組件。此策略性協作有助確保產品質量及供應鏈穩定性，並提升產能與施工速度，以應對不斷增加的資助房屋需求。2025年，我們完成三份安達臣道公營房屋工程合約，提供合共約3,316個單位。其中，於年內落成並交付的安樺苑，成為香港首個全面採用MiC建造的公營房屋項目，標誌著公營房屋達致可持續建築的重要里程碑。





建築信息模擬技術（BIM）項目

BIM技術是推動建造業數碼轉型的重要引擎。我們日益壯大的團隊持續在項目中擴大應用創新流程，目前已涵蓋28個建築及維修項目。透過將BIM與實時數據整合，我們成功優化項目管理流程，提供更高質素及具成本效益的建築服務，進一步邁向打造智慧工地的願景。



機器人自動化技術應用

瑞安建業持續引入智能機器人系統，用於批盪、油漆及打磨等工序。善用機器人執行高風險工作，得以減少工人可能因人手操作、肌肉勞損及粉塵環境所引致的工傷，從而提升工作間的安全及健康水平。



數碼化

儘管建造業屬傳統行業，我們力求完善創新策略及數碼轉型的步伐從未間斷，並積極將科技應用於工作間的日常營運。為配合公司數碼化發展藍圖，我們廣泛採用人工智能（AI）技術於各項系統及流程，並因應環境轉變持續優化，因時制宜，令員工大大受益。

瑞安建業榮獲SGS頒發ISO/IEC 42001:2023認證，印證我們致力於人工智能系統的負責任發展及應用方面，邁出重要一步。該認證涵蓋瑞安建業針對建造業量身打造並符合ESG原則的AI輔助應用程式及異物偵測識別系統中的開發、實施、維護及支援工作，肯定我們在AI管理方面切合國際標準。承接於2024年取得ISO/IEC 27001:2022資訊安全管理系統認證及ISO 19650建築信息模擬認證的成果，瑞安建業進一步加強營運韌力，推動數碼轉型，同時保障敏感數據安全。透過引入AI驅動的監測及預警系統，我們不僅提升工作場所安全，強化風險管理能力，更為員工營造更健康的工作環境。作為全球首個AI管理系統標準，ISO/IEC 42001提供清晰框架以應對道德操守、透明度及持續學習等議題，使瑞安建業在推動創新的同時兼顧完善管治。

負責任營運

誠信與道德

有效的企業管治是改進績效、加強問責、緩減風險及為持份者提升價值的基石。多年來，瑞安建業一直秉承以

誠信為本的企業文化，並因此贏得價值鏈各持份者的信任。我們恪守最高的道德標準，嚴格遵守監管法規，以公平競爭精神營運，致力成為承擔社會責任的模範企業公民。

我們制定了《商業道德守則》，為集團及員工提供清晰的道德及合法營運指引，並嚴格遵守執行。我們亦要求所有業務合作夥伴秉持相同價值觀及承諾，共同推動公平公正的營商環境。

反貪污培訓

公眾安全一直是建造業界的首要考量，因此對所有參與方的誠信要求尤為嚴格。董事會對欺詐及貪污採取零容忍態度，並要求所有決策及行動均須符合誠信及商業道德規範，同時致力定期加強商業操守準則實踐，透過各項政策及進行廉潔培訓，全面提高全體員工對反貪污及內幕交易的認識。

2025年，集團與廉政公署合作舉辦共四場培訓課程，約1,800名包括新入職的員工參加。培訓旨在將誠信道德價值植根於集團各個層面，課程內容包括識別及預防

44

瑞安建業有限公司 | 年報 2025 45

貪污風險、反貪污實務操作及真實案例分析，以確保員工了解在日常營運中作出合乎道德決策的重要性，同時推動所有業務部門的透明度及問責性。

供應鏈管理

2025年，瑞安建業制定了《供應商可持續發展守則》，務求與供應商清晰溝通我們在環境及社會方面的要求，使他們在商業道德、反貪污、健康與安全、綠色採購及環境保護等方面能緊貼一致，共同履行承諾。

集團採購部門已建立標準化程序，以甄選、評估、監察及檢討供應商及分判商的績效，並按季度進行評核，審視物料質量、工程進度、工地安全、環保表現及工資支付等範疇工作。對於表現未達標、包括多次違反安全或環保規定的供應商，我們要求制定修正行動計劃，必要時更會暫停或終止其於集團核准供應商名單中的資格。

分判商及供應商數目

-  **165** 房地產－中國內地 (2024 : 155)
-  **1,012** 建築－香港 (2024 : 707)
-  **406** 室內裝修－香港及澳門 (2024 : 482)

危機管理及業務持續性

為確保業務持續運作及有效應對突發事件，我們已制定危機管理計劃(CMP)，並為各業務部門設立相關應變方案。在特定情況下，危機管理團隊將會啟動並執



行CMP計劃。2025年，針對一個新建公營房屋項目於暴雨期間出現質量問題的投訴，集團迅速應對，建築部門即時採取行動、跟進調查情況，回應居民的關注。我們成立專責小組並設立熱線，加強溝通及加快處理進度，同時增派人手加速修繕工程。我們亦持續與居民保持交流，以不斷提升建築質量及標準，滿足業主及社會各界日益增長的期望。

網絡安全

瑞安建業高度重視資訊安全，以保障企業及個人資料。網絡安全風險已納入企業風險管理框架，並由董事會透過審核委員會監督。2025年，我們並無錄得任何重要資料數據外洩或網絡安全事故而導致的監管罰款或重大業務中斷。年內，我們成功全面推行多重身份驗證系統，並已為所有內部人員啟用此功能。此舉有助於防範未經授權存取內部系統，亦是我們持續致力保護數位資產的重要一步。集團透過嚴謹全面的保障活動、培訓及文化推廣計劃，成功令參與員工人數超過90%，加上於過去12個月全面符合六項評核標準，因而榮獲網絡安全大獎白金級別嘉許。我們亦進行年度風險評估，以及模擬釣魚電郵攻擊的網路安全事件應變演習，以審視員工的警覺性及通訊程序的執行成效，同時建立了符合ISO/IEC 27001標準的全面政策框架，涵蓋遙距工作及事故應對流程，並針對可疑電郵設立清晰通報機制。

支柱二：更好的社區

我們「關愛社區」的理念涵蓋員工及廣大社群，並以三大範疇為基礎，採取全方位策略：



員工安全：

透過深耕安全文化及提供充足培訓，加強職業安全意識。同時持續優化健康與安全措施，致力提升工作間的安全水平。

社區投資與效益：

鼓勵並支持員工參與義工服務，以回饋廣大社群，並促進社區聯繫及凝聚力量，共同肩負責任。

員工參與及發展：

積極培養持續學習和勇於突破成長的文化，啟發員工追求專業發展及終身學習，同時關注他們的身心健康與福祉。

安全第一

對瑞安建業而言，工地安全向來是一項至關重要的任務。作為建造業的重要一員，我們的建築部門特別重視安全管理，並持續投放充足資源，預防工地及工作間發生意外。集團於2019年錄得每千名工人5.3宗工傷率，屬業內低水平，並於2025年進一步下降至3宗，為近年記錄中最低。此外集團亦善用人工智能驅動的技術工具監察工地運作，協助識別潛在安全隱患，務求將意外減至最低。

培養安全文化

2025年，我們在提升全體員工安全意識方面取得顯著進展，確保職業安全成為各項日常運營工作的首要考量。

我們持續推行多個「監督人員安全行為」獎勵計劃，以表揚在促進安全方面表現卓越的監管員工。相關獎項鼓勵團隊從多角度審視工作場所安全，以及加深辨識危害的重要性，並要求主管在日常工作中以安全為先。

透過建立安全文化並轉化為共同價值，我們將「安全第一」的理念深深植於每位員工的心中，並令團隊培養出互助互愛、彼此扶持的精神。

與建造業界協作

瑞安建業積極參與業界組織及專業機構的交流活動，分享專業知識與經驗，藉此培育人才，並就安全議題及措

施進行探討與比照參考。除參與建造業議會(CIC)舉辦的安全互訪及CEO建造安全論壇，與其他業界同仁交流意見並借鑒最佳實踐外，我們亦於CIC「建築安全領導文化」大師班，分享建立深厚安全文化方面的觀點與見解—透過持續學習、互相關愛，以及團結一致履行承諾，共同邁向打造安全工作環境的目標。

智能科技推動安全

為進一步提升安全表現，我們推出自主研发的「安全智慧工地系統」(4S)，結合5G及尖端科技實時監察建築工地，重點監控高風險活動及日常工序，確保能迅速應對潛在隱患。我們亦配備智能手錶，並與4S系統整合，特別適用於密閉空間及流動作業，確保工人身處安全區域，同時能監測其健康狀況及位置。

至2025年，我們累積共有15個建築工地及項目榮獲香港特區政府發展局及建造業議會頒發「4S安全智慧工地系統」標籤，這豐碩成果推動我們進一步於所有工地擴大應用智能感測器、人工智能監測系統及數碼儀表板等先進技術，以加強識別隱患及應變能力。我們同時定期進行安全演習、強化員工培訓計劃，並與業界夥伴分享最佳實務，確保我們於工作安全方面的創新實踐能獲得肯定認可之餘，更能融入日常營運，持續提升表現，保障員工及大眾安全。

此外，我們安裝了人工智能驅動的攝影機及感測器，實時監控工地，並向工人發出安全隱患警示，提供額外的安全保障。在公營房屋建築項目中，我們亦引入機器人進行批盪及油漆等工序，讓操作人員可於地面控制這些設備，從而減低高空作業的風險。

持續改善工作安全

我們舉辦一系列多元化的安全培訓，涵蓋集團不同的部門及崗位，當中包括工地層面的安健環培訓、監管安全培訓、輸入勞工安全培訓及經驗分享會，全年共有137,059名參與者出席，充分體現我們致力提升全體員工安全意識的承諾。

除上述的培訓工作外，各業務部門(BU)亦因應需要，舉辦針對性的促進安全活動，包括推廣監督行為概念的「T.O.P. 2.0」、BU方面的「傑出監管安全獎」、「安全模範工人獎」，以及跨部門的安全同行日等，以進一步加強員工的互動及參與，令他們在日常營運中貫徹安全文化。

2025年安全表現

	2025	2024	2023
工傷率(宗／每千名工人)	3	3.3	3.3
因工受傷人數	14	21	17
因工傷損失工作日數	3,308	2,073	2,084
因工死亡人數	0	0	1
參與安全培訓(人次)	137,059	189,857	187,522

員工參與及發展

擁有出色優秀的人才奠定瑞安建業成功的基礎。集團致力吸納、培育及保留專業人才，並營造有利員工成長及發揮所長的環境。我們持續投放資源拓展員工的學習及發展機會，藉此提升專業技能、培養創新思維、及支持職涯發展。與此同時，我們高度重視員工福祉，以求打造一個互相支持、合作共贏的工作環境，促進員工的身心健康。

截至2025年12月31日，我們於香港及澳門僱用1,410名員工，並於中國內地僱用210名員工，男女比例約為72%：28%。

我們立志成為卓越僱主，致力吸引、培育及保留高質素專才，並持續優化各類培訓計劃，包括栽培畢業生的見習生與學徒訓練計劃、為中層管理人員而設的管理培訓計劃、適用於項目經理的領導培訓計劃，以及培養擁優厚潛質的管理員工的人才發展計劃。集團亦與本地大學合作，為學生提供實習機會，除有助他們學以致用、實踐經驗，也可加強他們與行業間的互動參與。我們亦為中國內地的員工提供具市場競爭力的薪酬待遇及福利，並著重培育企業文化，為當地員工提供多元化的專業培訓及發展機會。



推動持續學習

秉承集團著重人才發展的文化，瑞安建業持續檢視各業務範疇的學習及發展需求。2025年，我們加大力度優化電子學習，令總培訓時數達至23,740小時，而人均培訓時數為14.65小時。

我們積極推動創新科技，讓員工得以掌握最先進的設備及嶄新建築技術，並透過實地考察、專家交流、分享會及實踐工作坊等活動，拓展員工的專業知識及激發創意，從而讓團隊緊貼行業趨勢，並積極將學習成果投入項目之中，推動企業創新發展。

員工福祉

為促進員工福祉、加強社區聯繫及推動關愛文化，我們於2025年舉辦了超過20項活動，當中包括健康講座、義工活動和家庭同樂日等，旨在令員工提高健康意識、回饋社區、以及增進與家人之間的連繫，建立和樂家庭。此外，我們亦舉辦節慶聚會、恆常體育活動及健康研討會，藉此提升員工的滿意度及精神健康。

社區投資與效益

關愛社區一直是我們企業精神中重要的價值觀。我們的員工志願服務團體瑞安海鷗社，致力善用專業知識、投入時間及籌募資源，幫助社會上有需要的人士。多年來，我們的社區投資策略成效顯著，透過與多個主要的非政府組織合作，在青年發展、長者服務及社區支援等方面創造深遠的社會效益。

我們的社區投資策略以可持續發展政策為依歸，確保資源投放具有成效，並且符合我們的關愛信念及可持續發展目標。這份長期以來對社會責任的堅毅承擔，令瑞安建業及五家主要附屬公司，於2025年榮獲香港社會服務聯會頒發「15年+商界展關懷」標誌、以及「領先表現」嘉許，充分肯定我們多年來的堅持及努力，為社區造就深遠的影響。

支援宏福苑居民

香港大埔宏福苑發生火災事故後，居民頓失居所並急需各方全面支援。瑞安集團、瑞安房地產及瑞安建業迅速響應，捐出善款聯同業界百人施工團隊，透過社福機構合作為受災居民提供免費安置服務，進行包括油漆、批盪、家具安裝及基本水電維修等工作，協助受影響家庭儘快安心遷入臨時居所。

我們與房屋署合作，聯同業界義工為寶田邨住宅單位進行地板鋪設工程，並與香港社區組織協會攜手，為遷入大埔過渡性房屋的家庭安裝抽氣扇，改善通風設施。我們希望通過這些工作為受影響居民提供切實的支持，令他們的臨時居所得改善，履行我們對支援營造更好社區的承諾。

我們深信關愛社區並非一次性的行動，而是對所在社群的長遠承擔。為更好的肩負這項使命，我們整合資源、匯聚專業知識及義工力量為社區提升抗逆力，援助家庭克服當前挑戰，重建未來的新生活。



多元共融

多元共融已成為現今職場的重要議題，這項目標不僅有助企業推動創新與提升韌性，亦深切反映社會各界對於公平、包容及機會平等的環境氛圍抱着日益殷切的期望。年內，我們制定了全面的政策，將共融理念注入組織運作，進一步落實多元職場的目標。

作為「創•女程商社企劃」的創始合作夥伴之一，我們與渣打銀行(香港)有限公司積極支持女性發揮潛能、一展

抱負，並與其他夥伴攜手，開創更多機會，協助女性在兼顧家庭角色的同時，亦能重返職場發展事業。年內，我們提供了三個見習工作的機會，幫助參加者探索職業生涯方向及拓展專業人脈網絡。這項積極的倡導計劃不僅凝聚了理念相近的夥伴，同時也為參加者建立自強自信。而賦權女性事業發展所帶來的正面漣漪效應不僅止於職場 – 這份力量延伸至家庭關係，令家庭成員之間的聯繫更為穩固，並啟迪下一代的自立精神，從而創造長遠的社會價值。



青年與行業發展

秉持對青少年發展作出貢獻的承諾，我們繼續投身青年工作，與大學生合作推動企業項目。今年我們夥拍香港科技大學，共同探索更多有關MiC的建築解決方案，並透過提供體驗式學習機會，鼓勵學生分析及轉化數據，從而展現更深入精闢的見解與建議，加強實踐經驗。

義工及企業社會服務

年內，瑞安海鷗社繼續深化與非政府組織的合作，成功舉辦18項社區活動，並聚焦於長者支援、慈善籌款，以及傳遞關愛精神，分享義務工作。其中一項重點項目，是集團自1980年代起每年舉辦的慈善計劃，旨在推動員工積極參與，為饒富意義的公益事業盡一份心力。2025年，在供應商的大力支持下，我們將該項慈善計

劃的相關捐款，撥入支援宏福苑受災居民，以解他們燃眉之急，並協助社區復元重建。

延續過去十多年與基督教女青年會的無間合作，我們在年內繼續支持他們的項目外，亦與新夥伴加強協作，共同推動社區服務，並參與第十五屆全國運動會的義工服務，進一步回饋社會。

除了鼓勵員工參與義工服務外，集團亦透過策略性企業捐款及長期支持慈善項目，積極回應社區的迫切需求，從而擴大正向影響，造就長遠的社會效益。年內，我們與業務夥伴緊密合作，贊助及鼓勵員工參與大型體育活動，如渣打香港馬拉松、上海商業博愛單車百萬行及公益金百萬運動會，藉此將財政贊助與員工參與社區兩者相互結合，成就意義深遠的社區活動，促進社會的長遠發展。

支柱三：更好的環境

為積極應對氣候變化及支持香港特區政府的碳中和願景，瑞安建業已將減碳列為可持續發展策略的核心目標之一，致力邁向環保綠色未來。集團已於2024年完成減碳進程的首個短期階段，現正邁入第二階段，並以2024年為基準，目標是在2030年前將碳排放、廢棄物、能源及耗水的密度減少20%。集團正加大力度，探索環境的可持續發展解決方案，透過節約能源、減少廢棄物及推動循環再造來降低碳足跡，同時採取不同措施，盡力將建築活動對鄰近社區的影響減至最低。

氣候韌性

氣候披露方針

瑞安建業致力履行責任，誠信地披露與氣候相關的措施及績效。為達致這個目標，我們自2024年起已按照IFRS S2框架，包括系統性識別及評估氣候變化對業務營運及供應鏈的影響，以及在企業風險管理框架下，評估極端天氣事件、法規變更及市場對可持續實踐需求的轉變等風險。

氣候管治

我們的可持續發展督導委員會由行政總裁擔任主席，負責評估、監察及管理環境、社會及管治的風險與機遇，以及與氣候相關事宜，並定期向審核委員會匯報。審核委員會則向董事會提供意見，而董事會最終負責監督所有環境、社會及管治和氣候相關事宜，並審查達成相關目標的進展。

策略

氣候相關的風險與機遇對本集團現時及未來的業務模式及價值鏈均帶來重大影響，尤其集中在香港及澳門的建築業務、以及中國內地的商場投資及營運。

根據氣候變化的不同範疇，集團針對特定的時間跨度制定相應策略，並將其融入整體業務策略及市場定位之中，以確保我們在主動應對氣候挑戰的同時，亦能把握相關機遇。

我們已按照IFRS S2原則進行氣候情景分析，模擬包括1.5°C的過渡情景及超過2°C的升溫情景，並分析有關氣候變化對集團的短期(3年內)、中期(至2030年)以致長期(至2050年)的影響，評估業務在不同氣候發展路徑下的韌性。

評估亦涵蓋了實體風險及轉型風險，包括極端天氣、監管政策變動、碳定價及市場對低碳建築的需求變化，並以定性分析為主，在適當情況下輔以相關數據支持。

根據評估結果，我們認為集團的業務模式具備穩健韌性，並已將相關緩解措施納入策略性規劃及風險管理流程。

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，確保能夠有效識別、評估、排序及監察相關風險，並將其轉化為可持續發展的機遇。

我們透過情景分析，系統性識別、評估及監察與氣候相關的風險與機遇，並將它對集團資產及營運的潛在財務影響加以量化，藉此持續優化長遠的適應能力及抗逆措施。

參數及目標

我們持續統計及披露能源消耗以及範圍一、二及三*溫室氣體排放，並於2025年(對比2024年)在緩減氣候變化方面取得以下進展：

■ 碳排放密度

8.94 Vs 14.06

公噸二氧化碳當量／百萬營業額

■ 能源密度

7,297 Vs 6,370

千瓦時／百萬營業額

■ 廢棄物密度

26.74 Vs 13.12

公噸／百萬營業額

■ 耗水密度

42.48 Vs 46.33

立方米／百萬營業額

為貫徹集團積極參與緩減氣候變化的承諾，我們以2024年為基準，目標在2030年前將碳排放、能源、耗水及廢棄物的密度降低20%。



* 範圍三排放量依據《溫室氣體核算體系》進行計算。集團基於現有數據及與建築和房地產業務的相關性，經評估後認為對營運具重大影響的類別，納入計算範圍。隨著數據質量提升，集團會對所涵蓋的類別範圍定期進行檢討。

氣候風險管理及機遇

我們已識別與業務營運及價值鏈相關的氣候風險與機遇，並按短期(3年內)、中期(直至2030年)及長期(直至2050年)評估其潛在影響，而以上時間框架亦分別與集團的財務規劃周期，以及《巴黎協定》所訂立、在2050年達到淨零排放的全球減碳目標一致。與此同時，我們亦制定了風險緩解策略與措施，提升整體氣候抗逆韌性。我們針對氣候相關的風險與機遇所採取的緩解措施摘要如下：

實體風險及機遇

急性：

極端天氣頻發

潛在影響：

● 營運工地及基礎設施損壞、供應鏈中斷

● 工程延誤導致成本增加

● 業務受阻令收入減少

● 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減少

緩解措施：

● 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持續營運

● 進行氣候風險評估與氣候韌性設計研究

● 優化商場設施效益及緊急應變系統

慢性：		
長期極端炎熱天氣		潛在影響： ● 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設備故障率增加 ● 商場客流量減少
		緩解措施： ● 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
轉型風險及機遇		
法律	除碳法規和政策收緊	潛在影響： ● 合規和營運成本增加 ● 採購節能設備的資本支出增加 ● 徵收碳稅 緩解措施： ● 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	綠色建築及環保建材的競爭壓力增加	潛在影響： ● 因競爭導致獲取的合約減少 ● 採購及應用新科技和環保建材的支出增加 緩解措施： ● 尋找和引進新科技應用及環保建材
市場	持份者期望增加	潛在影響： ● 為回應持份者對推進綠色措施的要求導致營運成本增加 緩解措施： ● 適時與持份者就可持續發展措施進行溝通 ● 營運數碼化並實施節能舉措
科技	綠色建築科技進步	潛在影響： ● 通過使用低碳基礎設施增加收入 ● 採用科技改善效率及強化品牌信譽以把握長期機遇 緩解措施： ● 以綠色且可重複使用的替代物料，以降低成本 ● 在新項目應用具氣候韌性的設計 ● 緊貼市場上最新智能建築科技並加以善用
● 代表短期／中期的影響 ● 代表中期／長期的影響 ● 代表短期／中期／長期的影響		

54

瑞安建業有限公司 | 年報 2025 55



於本財政年度內，氣候相關的風險與機遇對集團的業務模式、價值鏈、財務狀況、財務表現、融資能力、資本成本及現金流並無構成重大影響。考慮到已採取以上所述的緩解措施，我們認為餘下的實體及轉型風險有限及可受管控。此外，氣候相關的風險與機遇在短期、中期及長期內，亦不會對集團的財務狀況、財務表現及現金流造成任何重大變動。

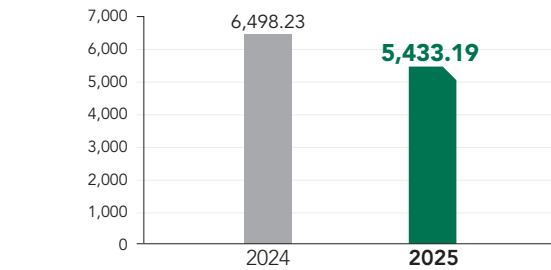
我們已將氣候相關的風險管理全面融入營運及基礎設施各個層面，因此在面對氣候相關事件時，具備預測、防範及應對的能力，同時能根據氣候變化，調整短期、中期及長期的集團策略及業務模式。截至2025年12月31日，瑞安建業的整體氣候抗逆能力維持於穩健水平。

環保目標

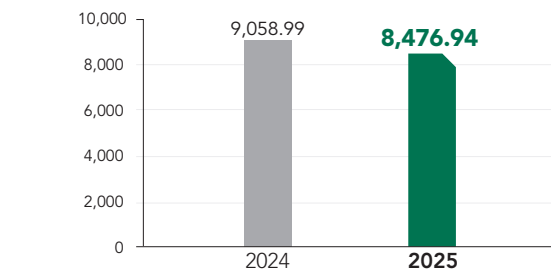
鑑於環境可持續發展的重要性，我們於2024年成立了專責減碳目標小組，並加大力度制定切實可行的減碳策略，積極探索符合可持續發展目標的新科技和措施，務求透過創新解決方案以盡量減少碳足跡。我們亦獲環境管理系統國際標準ISO 14001認證，標誌著我們在環境管理方面的專業性及承諾，並確保我們採取的環保措施具有成效。

每年我們均參與一系列的項目，而每個項目的規模及施工進度各有不同，因此項目開發週期導致每年的碳排放量出現波幅。2025年，集團的溫室氣體排放密度為每百萬營業額8.94公噸二氧化碳當量，較2024年的每百萬營業額14.06公噸二氧化碳當量減少36.4%。受惠於價值鏈中的範圍三排放量顯著下降及善用低碳建築技術，年內的溫室氣體總排放量亦按年大幅減少51.6%。

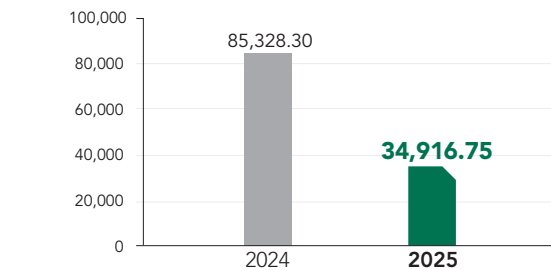
範圍一（公噸二氧化碳當量）



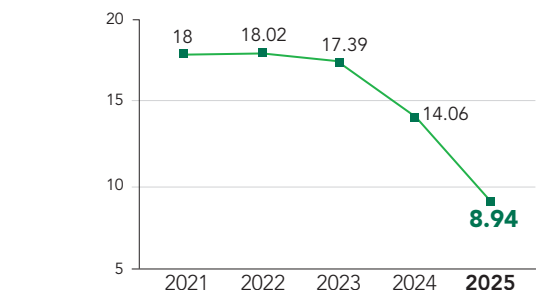
範圍二（公噸二氧化碳當量）



範圍三*（公噸二氧化碳當量）



溫室氣體密度（公噸二氧化碳當量／百萬營業額）



* 範圍三目前包括採購的商品和服務、租戶所用的電力和天然氣、上游運輸和配送、營運中產生的廢棄物及僱員商務差旅。

氣候轉型計劃

使用先進技術

我們在日常營運中採用能源建模和模擬應用程式，以識別節能機會。透過實施節能系統，我們有效減少能源消耗和溫室氣體排放。

減少化石能源—採用淨能櫃電池系統

傳統柴油發電機依賴化石燃料，會排放大量空氣污染物，因此我們引入淨能櫃取而代之。作為首個專為建造業設計的能源儲存系統，淨能櫃相較於柴油發電機具備多項優勢，包括更少的碳足跡、運行時幾乎無聲無煙。我們已在主要建築工地採用此創新系統，盡力將營運對環境的影響減至最低。

綠色採購及優先選用本地供應商

我們已制定低碳工地的最佳實務指引，並與業務夥伴攜手，提倡本地採購以減少碳足跡，並支持本地經濟發展。我們的《承判商與供應商可持續發展守則》亦概述了綠色採購原則，鼓勵採購低碳建材。我們亦修訂了分判商資格預審問卷，旨在推動採用環保、節能或減碳的管理系統，以減低對環境的影響。

應對氣候情景

在制定環境、社會及管治策略時，我們評估各種氣候情景對營運、持份者及社區的影響。將全球暖化溫度限制在1.5°C，對於緩減與氣候相關的嚴重風險至關重要。若能將暖化幅度控制在此範圍內，將有助減少極端天氣

事件的發生頻率與強度，從而降低對自然環境、以致全球各地的生命安全、建築物及基建、供應鏈和社區的威脅。

即使在1.5°C的穩定情景下，建造業仍面臨重大挑戰，因此必須透過長遠規劃及持續採取適應措施，以應對新的氣候常態。若全球溫度超過此臨界值，風險將大幅上升，更頻繁及更嚴重的氣候災害會擾亂施工進度及供應鏈、危害工人的健康與安全、推高稀缺資源成本，並加劇社會不平等，特別是面臨生計風險、流離失所及經濟不穩等困境的弱勢群體。

鑑於上述風險，我們積極監控全球氣候趨勢，進行情景分析，以評估對我們的員工、項目、供應鏈、建築設計實踐、及可持續營運的潛在影響。同時透過資料搜集，加強數據分析評估，並在適當情況下更新風險緩解策略。

資源管理

集團已採納全面政策與措施，確保資源得到高效管理，以提升能源效益、優化物料使用及減少建築廢料。我們的能源消耗主要來源為建築工地及物業管理營運所使用的電力及柴油。為此我們根據《瑞安能源政策聲明》及ISO 50001認證的原則，將節能減排納入業務目標。2025年，我們的能源總耗量按年下降12.8%至3,980萬千瓦時，反映於主要工地應用淨能櫃等高效能源系統，以及在中國內地的製冷設備優化措施所帶來的顯著效益。這些措施有助推動溫室氣體排放密度有序地逐步下降，證明了我們於能源管理方面的成效。

鑑於全球存在水資源短缺挑戰，集團積極推動員工節約用水及實施多項措施減少耗水量，包括在水龍頭上安裝感應器及採用循環用水系統，將廢水回收重用於工地



清潔工作，藉此不斷強化可持續資源的管理，確保以負責任的方式使用能源與水資源，同時支持長遠的環境目標。憑藉有效的工地廢水回收及節水措施，我們於2025年的總耗水量按年大幅下降逾30%，耗水密度亦減少8.3%至每百萬營業額42.48立方米，繼續朝着2030年的減排目標穩步邁進。

廢棄物管理

集團深明建造業是產生廢棄物的一個主要來源，因此採取「減廢、重用、回收」的原則，並配合負責任的營運方法，以盡量減低對環境的影響。在辦公室營運方面，我們推行分類回收管理日常廢物；在建築工地則應用BIM及MiC等先進建築技術，優化資源使用及減少浪費。我們亦已制定相關政策及程序，確保符合國際環保標準，進一步加強可持續發展。

儘管於日常營運中產生的嚴重有害廢物不多，我們已建立明確清晰的指引，確保在有需要時交由合資格承辦商妥善處理。至於無害廢物及惰性建築廢物，如混凝土、磚頭、泥土及瀝青等，則存放於指定地方及由持牌承辦商進行回收再用。2025年我們的建築廢物總量上升至146,028公噸，主要由於多個大型建造項目正進入產生廢棄物的高峰期，如地基工程及拆卸階段，因此升幅屬

預期內的短期波動。為改善相關情況及扭轉升勢，我們正積極擴大MiC及BIM的應用範圍及能力，以提升物料使用的精準度，令工地廢棄物於未來數年得以大幅減少。

綠色建築實踐

我們致力透過優化土地運用及結合創新設計理念，打造環保及可持續建築，並特別著重綠色建築方式，在建造過程中採用高能源效益的建材物料、可再生能源及智能技術，力求將環境影響降至最低，促進更健康及更具韌力的城市發展。

從建築設計、施工方法到商場管理，綠色實踐及資源管理已全面融入我們所有的營運之中。我們的施工過程及樓房經過優化，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。

我們的最終目標是保護自然資源並減少我們的碳足跡。作為建造業界的先驅，我們持續突破創新、推動環保建築，致力為下一代創造更可持續、更具抗逆能力及更節能的建築環境。

報告範圍及方法

報告期間及標準

本章節詳述瑞安建業於2025年1月1日至12月31日期間的可持續發展表現及措施。相關數據及披露內容乃根據2025年1月1日起生效的聯交所環境、社會及管治報告要求編製，並參照氣候相關財務信息披露工作小組建議及國際財務報告準則S2框架。

報告範圍及整合方法

報告範圍涵蓋集團擁有營運控制權的核心業務，包括香港及澳門的建築業務，以及中國內地的房地產業務。環境及社會關鍵績效指標（「關鍵績效指標」）均根據此營運控制權法進行整合。

報告範圍變動及重列

由於集團已於2025年12月出售香港物業管理業務，2025年的社會表現數據（包括員工組成及流失比率）已剔除該出售實體，以準確反映我們目前的營運版圖。因此，2025年的部分數據與2024年數字相比，會出現顯著的按年變動。

計算方法及估算

「表現數據摘要」中的數據由內部部門（主要為人力資源部及健康、安全及環境部）提供並核實。溫室氣體排放數據以二氧化碳當量呈列，並根據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》，以及聯交所刊發的《環境關鍵績效指標匯報指引》計算。環境密度指標以主要項目的營業額（以百萬港元計）作為分母計算。

I. 表現數據摘要

範疇	單位	2025	2024
員工概況與流失比率	年末總人數		
	全集團	1,620	3,618
	按性別劃分		
	男	1,160	2,032
	女	460	1,586
	按業務類別劃分		
	建築部	1,375	1,539
	房地產部	141	1,792
	其他	104	287
	按僱員類別劃分		
	高級管理人員	94	117
	中級管理人員	282	318
	一般員工	905	2,573
	工人	339	610
	按年齡組別劃分		
	30歲以下	291	497
	30 – 50歲	946	1,325
	51歲或以上	383	1,796
	按地區劃分		
	香港及澳門	1,410	3,362
	中國內地	210	256
	流失比率(%)		
	全集團	12.5	15.5
	按性別劃分		
	男	12.6	15.6
	女	12.2	15.3
	按年齡組別劃分		
	30歲以下	18.6	34.8
	30 – 50歲	11.6	24.7
	51歲或以上	9.9	3.4
	按地區劃分		
	香港	14	16.3
	澳門	6.6	18.8
	中國內地	4.3	4.7
培訓及發展	培訓時數		
	全集團(不包括HSE培訓)	23,740	43,418
	按性別劃分		
	男	18,148	25,125
	女	5,592	18,293
	按僱員類別劃分		
	高級管理人員	2,428	2,513
	中級管理人員	4,113	4,059
	一般員工	13,817	33,038
	工人	3,382	3,808
	平均培訓時數		
	全集團	14.65	15.13
	按性別劃分		
	男	15.64	15.50
	女	12.16	14.70
	按僱員類別劃分		
	高級管理人員	25.83	23.30
	中級管理人員	14.58	14.20
	一般員工	15.27	16.00
	工人	9.98	9.40

範疇	單位	2025	2024
健康與安全	受訓僱員百分比		
	全集團	110.00	76.70
	按性別劃分		
	男	110.00	80.10
	女	109.00	72.30
	按僱員類別劃分		
	高級管理人員	115.00	105.10
	中級管理人員	115.00	110.10
	一般員工	115.00	81.70
	工人	88.00	32.60
環境	因工傷損失工作日數	3,308	2,073
	工傷千人率	3.0	3.3
	因工受傷人數	14	21
	因工死亡人數	0	0
	安全培訓參與人次	137,059	189,857
	資源消耗量		
	— 汽油	797,828	901,481
	— 柴油	20,424,347	24,957,760
	— 天然氣	5,875,928	5,463,919
	— 乙炔	6,556	212,499
溫室氣體排放	直接能源消耗總量	27,104,659	31,535,659
	— 熱力	1,906,242	1,906,242
	— 電力	10,829,693	12,275,926
	間接能源消耗總量	12,735,935	14,182,168
	能源總耗量	39,840,594	45,717,827
	能源密度	7,297	6,370
	水資源	231,950	332,508
	水資源密度	42.48	46.33
	空氣污染物類型		
	氮氧化物(NOx)	0.06	0.07
供應商	硫氧化物(SOx)	0.03	0.04
	顆粒物(TPMJ)	0	0
	範圍一	5,433.19	6,498.23
	範圍二	8,476.94	9,058.99
	範圍三	34,916.75	85,328.30
	合計	48,826.88	100,885.52
	溫室氣體密度	8.94	14.06
	無害廢棄物		
	惰性建築廢物	136,141.54	67,189.69
	非惰性建築廢物	9,858.66	26,955.41
社區	廢紙	28.29	34.33
	總計	146,028.49	94,179.43
	廢棄物密度	26.74	13.12
	中國內地房地產	165	155
	香港建築	1,012	707
	香港及澳門室內裝修	406	482
	義工服務時數(包括非員工)	2,435	2,029
	捐款	0.72百萬	1百萬

董事及高級管理人員



羅康瑞先生
GBM, GBS, JP



李進港先生



羅俊誠先生



羅寶瑜女士

執行董事

非執行董事

獨立非執行董事



陳偉根先生



陳棋昌先生



劉炳章先生



王克活先生

羅康瑞先生

GBM, GBS, JP
主席及執行董事

現年77歲，自1997年起擔任本公司主席。彼在55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及香港科技大學顧問委員會榮譽主席。彼現為鷹君集團有限公司(於香港上市)的非執行董事。

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

現年64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21年及24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一項目管理一職。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。

羅俊誠先生

執行董事兼副行政總裁

現年37歲，自2025年1月1日起獲委任為本公司執行董事兼副行政總裁。彼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，於出任現職務前乃企業發展部董事。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。彼亦為本公司控股股東SOCL的董事。

羅寶瑜女士

非執行董事

現年43歲，自2019年1月起擔任本公司非執行董事。羅女士現為瑞安房地產(於香港上市)的副主席及執行董事。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22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、本公司執行董事兼副行政總裁羅俊誠先生的胞姊。彼亦為本公司控股股東SOCL的董事。

陳偉根先生

非執行董事

現年68歲，自2023年9月起擔任本公司非執行董事。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人員職務，涉及不同行業，包括房地產、玩具以及雜誌出版。彼現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

現年79歲，自2010年1月起擔任本公司獨立非執行董事。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

現年74歲，自2023年6月起擔任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。劉先生曾為澳達控股有限公司(於香港上市)的獨立非執行董事。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(於香港上市)的獨立非執行董事。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

現年75歲，自2023年9月起擔任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

黃超武先生

現年60歲，現任瑞安建業旗下瑞安承建有限公司(以瑞安建築有限公司及瑞安承建有限公司名義運營之建築部門)董事，全面負責建築部門之管理及營運工作。彼於一九八九年八月加入瑞安集團，迄今已積累逾三十五年建築項目管理經驗。於二零二五年四月晉升為現任董事前，彼自二零二三年一月起擔任工程總經理，為各類政府客戶統籌管理公共房屋及非公共房屋項目之整體運作，並曾歷任集團內副總經理等高級職務，歷練豐富。黃先生持有香港理工學院(現已易名為香港理工大學，於一九九四年更名)建築科技及管理學銜(一九八九年)，並自二零零五年起成為香港建築管理學會會員。

方思凱先生

現年49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、獲香港中文大學授予高級工商管理行政人員文憑並完成香港大學經管學院全球商業領袖課程。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65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41歲，企業發展部主管。彼亦為本公司若干附屬公司的董事。李先生於2021年11月加入本公司，於2025年1月出任現職務前曾在集團內擔任多個高級管理職位。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。

王顯榮先生

現年44歲，為本公司財務部董事，亦為本公司若干附屬公司的董事。王先生於2025年6月加入本公司。擁有逾20年在企業融資、銀行、會計及投資領域的跨行業工作經驗。在加入本公司前，王先生曾於綜合企業、家族辦公室、私募基金、國際銀行及會計師事務所擔任多個管理職位，其中包括香港上海滙豐銀行有限公司及羅兵咸永道會計師事務所。彼持有美國理海大學會計及金融學士學位。

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(「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2025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 - 團體精神 - 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、員工培訓計劃及自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10年願景計劃，訂明集團未來發展的藍圖及為實現其未來10年願景的舉措。為配合該願景計劃，各業務部門均已制定2026-2028的3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人員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。

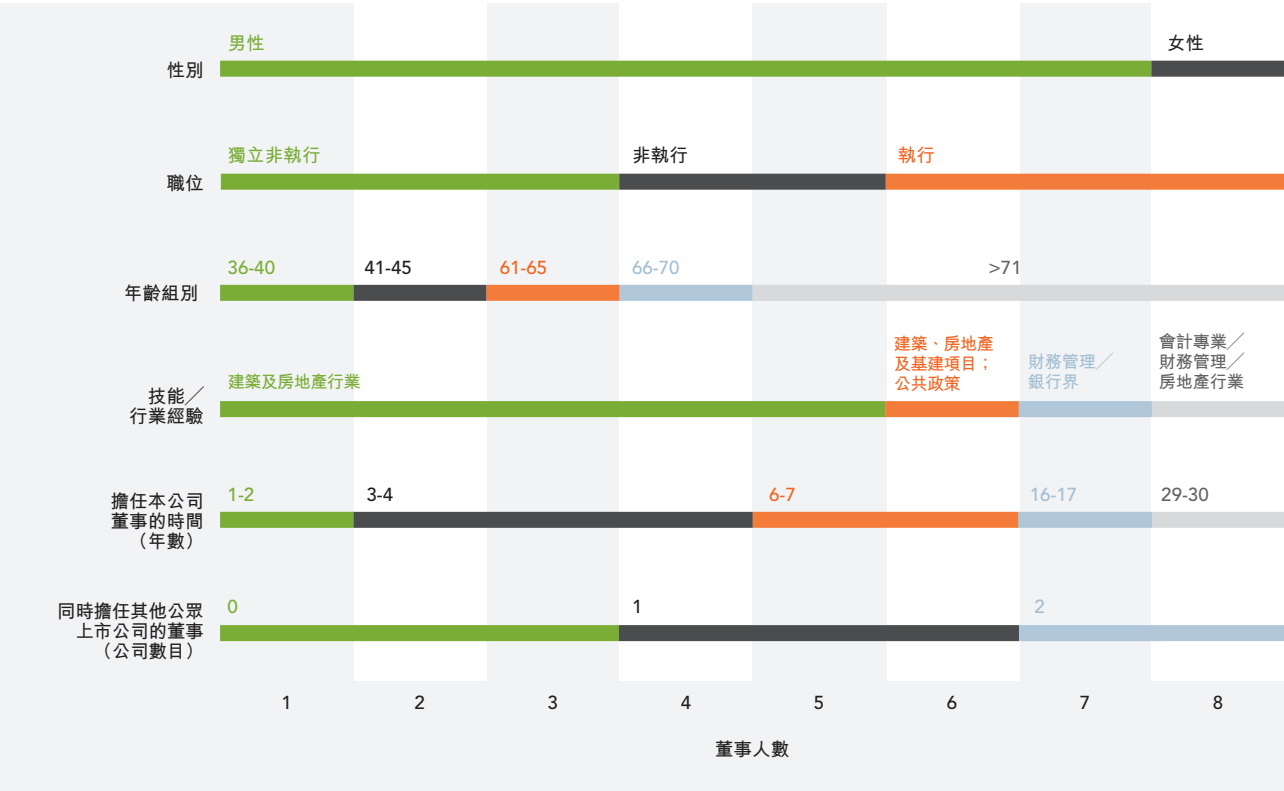
組成

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)	
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	

羅俊誠先生自2025年1月1日起獲委任為執行董事兼副行政總裁，其於2024年12月23日按照上市規則第3.09D條的規定向外聘律師事務所取得法律意見。彼已確認明白其作為本公司董事的責任。

現時董事會的組成分析如下表所示：



董事會成員擁有多元化的商業、財務及專業專長。各董事的履歷及董事之間的家屬關係(如適用)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。

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盡量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專業顧問的獨立意見，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2025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。

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。鑒於上述董事輪席退任的要求，本公司非執行董事(包括獨立非執行董事)並無特定任期。

根據本公司的公司細則，羅寶瑜女士、劉炳章先生及王克活先生須於本公司即將在2026年5月28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)釐定或向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇；(ii)檢

討及批准向執行董事及高級管理人員就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償；及(iii)因應董事會所訂的企業方針及目標，檢討及批准管理層的薪酬建議。薪酬委員會已檢討其職能，並考慮到此等與管理人員薪酬及賠償事宜相關的責任應交由執行董事履行，因彼等較了解管理人員於集團日常業務運作中所期望應有的專長、經驗及表現水平。薪酬委員會將繼續主要負責檢討及釐定個別執行董事的薪酬待遇。經審慎考慮後，董事會採納薪酬委員會的修訂職權範圍，將上述與管理人員薪酬及賠償事宜相關的職責剔除，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、批准並向董事會提供建議。

經查閱其他司法轄區的薪酬委員會的慣例及程序後，薪酬委員會決定非執行董事不應參與有關其本身薪酬的建議，而由本公司主席於適當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。

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。

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 - 監察及監督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	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	每年最少兩次

主要角色與職能	於本報告日期的組成	會議次數
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 - 實行並監督董事會表現的定期評估 - 協助董事會編制董事會技能表	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	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	非執行董事 陳偉根先生(主席) 執行董事 李進港先生 羅俊誠先生 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)	每年最少四次

主要角色與職能	於本報告日期的組成	會議次數	
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) 羅俊誠先生 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)	有需要時
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 羅俊誠先生 其他主要行政人員 包括各業務單位和企業財務職能的主管 (附註1)	每月

附註：

1. 羅俊誠先生自2025年1月1日起獲委任為財務委員會及投資委員會成員，而彼自2020年4月1日起已擔任執行委員會成員。

審核委員會、薪酬委員會及提名委員會於年內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2025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1)	不適用	不適用	4/4	12/12	1/1
羅俊誠先生	4/4	不適用(附註1)	不適用	不適用	4/4	11/12	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	4/4	不適用	不適用	不適用	4/4	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
劉炳章先生	4/4	4/4	2/2	1/1	4/4	不適用	1/1
王克活先生	4/4	4/4	2/2	1/1	4/4	不適用	1/1

附註：
1. 本公司行政總裁李進港先生及副行政總裁羅俊誠先生應邀出席審核委員會於2025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2025年，全體董事通過出席管理層簡報會、審閱有關集團業務及策略的文件及閱覽有關監管更新的材料的方式參與持續專業培訓。

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人員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，本公司就高級管理人員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，且所有高級管理人員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2025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。

外聘核數師的獨立性及酬金

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。

就2025年及截至本報告日期獲提供的核數服務及非核數服務已付／應付本公司外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行的酬金載列如下：

酬金(港幣千元)	
核數服務	
審核本公司及其附屬公司截至2025年12月31日止年度的財務報表	4,165
非核數服務	
審閱截至2025年6月30日止六個月的本公司中期報告	1,300
就截至2025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2025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
關於出售本公司附屬公司瑞安物業管理有限公司股份的營運資金充足聲明函	268
就截至2025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	47
為本公司若干於澳門註冊成立的附屬公司作稅務申報	84
總計	5,979

風險管理及內部監控系統

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。

董事會已檢討集團截至2025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。

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2025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。截至2025年12月31日止年度，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持續的對話。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，持有本公司已繳足股本(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本公司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證券登記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。

員工多元化

公司認為多元化和包容性對集團的可持續發展和創新至關重要，董事會於2025年12月採納了員工多元化政策(「員工多元化政策」)，該政策適用於所有員工(包括高級管理人員)，旨在創造一個多元化、包容且公平的工作場所。

截至2025年12月31日，集團高級管理人員(為載於本年報董事及高級管理人員內之高級管理人員)的性別比例為100%為男性，而集團員工(不包括高級管理人員)的性別比例為72%男性／28%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，業界需多加提升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。

章程文件

本公司的組織章程大綱及公司細則於2025年並無變更。本公司的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，2026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

所有委員會成員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2025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2025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2024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2024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(「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2024年12月31日止年度綜合財務報表提交的報告及致管理層的函件及審閱集團截至2025年6月30日止六個月簡明綜合財務報表；

- 審閱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審閱集團建築業務的安全管理的記錄監控系統所提交的報告；

- 審閱並考慮審計及風險評估部就審閱有關集團個別在港項目主要表現指標所提交的報告；

- 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；
- 對本公司風險管理政策、舉報政策及委任外聘核數師提供非核數服務的政策進行年度檢討；
- 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；
- 審議並考慮外聘核數師就審閱集團截至2025年6月30日止六個月簡明綜合財務報表及審核集團截至2025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，以及就委聘外聘核數師提供其他非核數服務的費用；
- 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3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2025年，委員會接獲兩份分別涉及一名總部管理人員和一名項目管理人員涉嫌不當行為的投訴。該等投訴已經由審計及風險評估部調查，且管理層已按審計及風險評估部的建議採取適當行動。

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2025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2026年度的外聘核數師。

審核委員會主席

陳棋昌

香港，2026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

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，委員會的成員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)釐定或向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇；(ii)檢討及批准向執行董事及高級管理人員就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償；及(iii)因應董事會所訂的企業方針及目標，檢討及批准管理層的薪酬建議。薪酬委員會已檢討其職能，並考慮到此等與管理人員薪酬及賠償事宜相關的責任應交由執行董事履行，因彼等較了解管理人員於集團日常業務運作中所期望應有的專長、經驗及表現水平。薪酬委員會將繼續主要負責檢討及釐定個別執行董事的薪酬待遇。經審慎考慮後，董事會採納薪酬委員會的修訂職權範圍，將其上述與管理人員薪酬及賠償事宜相關的職責剔除，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、批准並向董事會提供建議。

經查閱其他司法轄區的薪酬委員會的慣例及程序後，薪酬委員會決定非執行董事不應參與有關其本身薪酬的建議，而由本公司主席於適當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(「李先生」)兼任行政總裁，為集團的表現負責。此外，羅俊誠先生(「羅俊誠先生」)自2025年1月1日起獲委任為執行董事兼副行政總裁。經薪酬委員會批准，兩名執行董事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	行政總裁	副行政總裁
薪金	50%	75%
達致目標的花紅	50%	25%

為表彰執行董事的貢獻，在適當的情況下，根據所達成績效，行政總裁的花紅最高可達其年度保證現金薪酬，而副行政總裁的花紅則最高可達其四個月的薪金。行政總裁的花紅乃100%按企業表現而釐定，而副行政總裁的花紅則50%按企業表現及50%按個人表現而釐定。薪酬委員會每年評估為執行董事預設的績效目標的達成情況，並決定其年度花紅的金額(如有)。

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2025年12月31日止年度向在任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2025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
李先生	10	5,852 (附註2)	266	6,128
羅俊誠先生	10	2,696 (附註3)	18	2,724
非執行董事				
羅寶瑜女士	315	—	—	315
陳偉根先生	345	—	—	345
獨立非執行董事				
陳棋昌先生	595	—	—	595
劉炳章先生	550	—	—	550
王克活先生	520	—	—	520
總額	2,355	8,548	284	11,187

附註：

- 根據董事會批准截至2025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
財務委員會主席	95,000
財務委員會成員	65,000
投資委員會成員	65,000
- 該金額為李先生受僱為執行董事兼行政總裁於截至2025年12月31日止年度的薪金及其他福利。
- 該金額為羅俊誠先生受僱為執行董事兼副行政總裁於截至2025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2025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1,000,001元－港幣2,000,000元	1
港幣2,000,001元－港幣3,000,000元	4
港幣4,000,001元－港幣5,000,000元	1

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2025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2025年，薪酬委員會：

- 鑒於集團截至2024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先生發放花紅；

- 審批載於本公司2024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(i)執行董事兼行政總裁及(ii)執行董事兼副行政總裁設定的2025年關鍵表現指標；

- 考慮並批准(i)執行董事兼行政總裁及(ii)執行董事兼副行政總裁自2026年1月份起基本薪酬增加2%的建議；及

- 整體檢討集團2026年度的薪金調整指引。

薪酬委員會主席
劉炳章

香港，2026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

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，委員會的成員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：

- 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括成員的技能、知識及經驗方面)，協助董事會編制董事會技能表，並就任何為配合本公司的企業策略而對董事會擬作出的變動提出建議；

- 物色具備合適資格可委任為董事會成員的人士，並挑選獲提名人士出任董事或就此向董事會提出建議；

- 評估獨立非執行董事的獨立性；

- 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；

- 就有關任何董事於任何時間留任的任何事項向董事會提出建議，包括在符合法例及彼等的服務合約的規定下將某執行董事暫時停職或終止其為本公司的僱員；

- 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；

- 在適當情況下檢討及實施提名政策，其列明甄選及提名人選以委任或重新委任為董事的準則及程序；

- 實行及監察董事會表現的定期評估；及

- 考慮及批准香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則所規定的任何其他事項或就其向董事會提出建議，以及履行董事會委派的任何其他職責。

委員會的修訂職權範圍可在本公司及聯交所網站上查閱。

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2026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。現時執行董事及非執行董事(包括獨立非執行董事)的組成亦被視為平衡，可確保獨立判斷獲有效行使。隨著羅俊誠先生自2025年1月1日起獲委任為執行董事兼副行政總裁，

董事會的年齡層較多元化，為董事會注入年輕活力和新視野。本公司現時八名董事會成員中有一名女性董事。委員會對董事會成員的性別多元化仍感滿意，但日後若有合適人選，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。

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2025年曾舉行一次會議，並通過一項書面決議案。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2025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2024年年報內的提名委員會報告，並建議董事會批准；
- 考慮四名退任董事的提名，以供董事會推薦股東在本公司的2025年股東週年大會上重選彼等為董事；
- 審批提名委員會職權範圍書的修訂建議，並建議董事會批准；及
- 考慮變更執行委員會組成的建議，並建議董事會批准。

提名委員會主席
羅康瑞

香港，2026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。

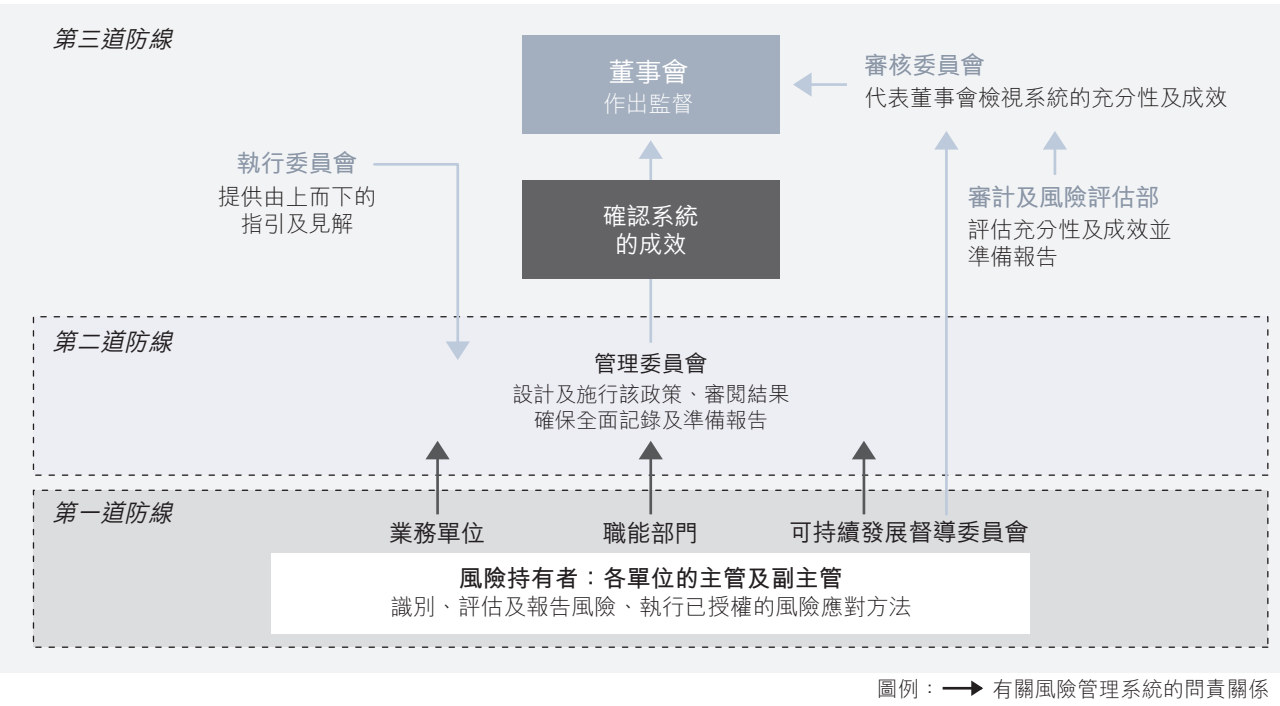
自2016年1月1日起，上市規則所載企業管治守則就風險管理及內部監控系統的條文作出修訂，集團慣例亦隨著進一步改進。據經修訂企業管治守則所訂明，內部審

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8月及2023年8月獲進一步優化，更清晰界定其中所載的風險胃納聲明，並以風險管理為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：



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(「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。主管審計及風險評估部的高級行政人員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。

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公共新工程開支的政策，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

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。

風險及其水平較去年的變動	風險應對方法	
香港特區政府改變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
建材價格出現劇變	◀▶	於招標過程中作審慎考慮；就建材價格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
勞工工資出現劇變	◀▶	於招標過程中作審慎考慮
建築工藝及建材使用出現違規情況	◀▶	嚴格執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

風險及其水平較去年的變動	風險應對方法	
房地產分部		
主要租戶表現轉差		物色合適新租戶作替代
天津部份物業存貨存在質量問題	新增	盡快糾正缺陷
其他		
匯率（尤其是人民幣兌港幣的匯率）出現突如其來的波動		於適當時訂立外匯對沖合約；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
集團流動資金風險		延長銀行借款的到期組合；每月編製現金流預測
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
職前體檢受質疑或投訴		接受並監察
強制性公積金的法規改革（不對沖遣散費和長期服務金）		強積金工作小組負責審查和實施人力資源系統的新變更；並向員工通報變更
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，主管審計及風險評估部的高級行政人員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，尤其是主管該部的高級行政人員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亦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獲了解。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2025年，審核委員會每季度向行政總裁及財務行政人員查詢，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，獲肯定的結果已向董事會匯報。

董事會報告

董事會提呈截至2025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39及40內。

業務審視

有關集團2025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36。據董事所知，自2025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。

於本年報內財務及經營摘要及財務回顧中，就集團2025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2025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2025年的變動情況載於綜合財務報表附註28內。

儲備

集團儲備於2025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2025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2025年的變動情況載於綜合財務報表附註14內。

物業、廠房及設備

集團的物業、廠房及設備於2025年的變動情況載於綜合財務報表附註15內。

董事

於2025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
	羅俊誠先生
	(於2025年1月1日獲委任)
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

根據公司細則第87(1)條，羅寶瑜女士、劉炳章先生及王克活先生須於2026年5月28日舉行的股東週年大會(「2026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。此外，根據公司細則第86(2)條，羅俊誠先生已於本公司於2025年5月29日舉行的股東週年大會上退任及獲重選連任。

在2026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2025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			佔已發行股份的概約百分比	
	個人權益	家族權益	其他權益	合計	(附註1)
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12月31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均為全權信託受益人。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			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. 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均為全權信托受益人。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2025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2025年12月31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2025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2025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2025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2025年，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。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2025年曾進行以下交易，該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。

1. 收購Shui On Contractors Limited (「SOCON」) 的股份

茲提述(i)根據本公司與陳慶全先生(「陳先生」)於2020年6月30日訂立有關向陳先生出售0.5股SOCON股份的買賣協議下向彼出售0.5股SOCON股份所授予的認購期權；及(ii)陳先生於2021年被指定從一名SOCON若干附屬公司前董事收購另外0.5股SOCON股份。SOCON(連同其附屬公司，統稱「SOCON集團」)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、裝修及保養業務。

於2025年4月30日，本公司向陳先生發出認購期權通知及轉讓通知，要求彼向本公司出售並轉讓1整股SOCON股份，佔SOCON已發行股本0.5%(不帶任何產權負擔)(「陳先生收購事項」)，代價約港幣874萬元，乃根據SOCON集團於2025年3月31日的經調整備考綜合資產淨值而釐定。陳先生收購事項已於2025年5月29日完成。

由於陳先生於2025年4月1日退休前為SOCON若干附屬公司的董事，故根據上市規則第14A章為本公司於附屬公司層面的關連人士。因此，陳先生收購事項除為本公司一項須予披露交易外，亦為一項關連交易，有關詳情載於本公司在2025年4月30日刊發的公佈內。

茲進一步提述區才華先生(「區先生」)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)(已於2017年8月4日本公司的公佈內披露)向彼出售的1股SOCON股份所授予的認購期權(「認購期權」)。

於2025年11月28日，本公司向區先生發出認購期權通知，行使認購期權以收購區先生1股SOCON股份，佔SOCON已發行股本0.5%(不帶任何產權負擔)(「區先生收購事項」)，代價約為港幣903萬元，乃根據SOCON集團於2025年10月31日的經調整備考綜合資產淨值而釐定。區先生收購事項已於2025年12月22日完成。

由於區先生於2025年8月31日退休前為SOCON若干附屬公司的董事，故根據上市規則第14A章為本公司於附屬公司層面的關連人士。因此，區先生收購事項除為本公司一項須予披露交易外，亦為一項關連交易，有關詳情載於本公司在2025年11月28日刊發的公佈內。

有關本公司截至2025年12月31日止年度進行的重大關連人士交易的詳細信息，請參閱合併財務報表附註35。

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」，為當時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2024年12月13日訂立的物業管理服務協議(「新物業管理協議」)，泓建物業管理在先前於2021年12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2025年1月1日起至2027年12月31日，為期三年。根據新物業管理協議，泓建物業管理的年度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計算出的預算瑞安中心管理開支不包括(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(統稱「除外管理開支」))加以瑞安中心物業管理根據公契條文就填補除外管理開支不足所要求並取回的任何額外金額的9%；及(ii)自2025年1月1日至2027年12月31日期間的實際資本性開支(如有)的5%。服務費可根據泓建物業管理與瑞安中心物業管理雙方協定的關鍵績效指標予以下調不超過10%。瑞安中心物業管理亦須就支出向泓建物業管理按成本基準發還款項每歷年最高港幣342萬元。截至2025年12月31日及預期截至2026年及2027年12月31日止年度，泓建物業管理根據新物業管理協議向瑞安中心物業管理收取的總金額(包括服務費及支出)每年將不會超過港幣870萬元。

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等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2024年12月13日刊發的公佈內。

於2025年9月8日，浪佳有限公司(「賣方」，為本公司直接全資附屬公司)及本公司與武漢玉景投資管理有限公司(「買方」，一間於中國成立的有限公司，就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，根據上市規則並非本公司關連人士的人士)及買方擔保人訂立買賣協議，據此，賣方有條

件同意出售而買方有條件同意收購瑞安物業管理服務有限公司(一間於香港註冊成立的有限公司，為當時本公司的間接全資附屬公司)的全部已發行股本(「出售事項」)。出售事項已於2025年12月19日完成交割。有關出售事項的詳情分別載於本公司在2025年9月8日、2025年9月29日、2025年10月3日、2025年12月19日刊發的公佈及2025年10月30日刊發的通函內。

於2025年1月1日至2025年12月19日期間，根據新物業管理協議泓建物業管理已收取或將收取的服務費及支出分別為約港幣460萬元及約港幣210萬元，總金額約港幣670萬元，低於截至2025年12月31日止年度上限港幣870萬元。

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「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12月31日止期間及截至2023年及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。

集團成員公司獲授若干工程，即德基設計工程有限公司及本集團另外兩間成員公司盛貿機電有限公司及衛寶科技有限公司於2022年6月1日至2024年12月31日期間獲授有關加建及改建工程變更的合同的總額約港幣2.6663億元合併計算，乃低於項目上限港幣3.72億元，另亦低於分別就各年所設定同等金額的年度上限。於2022年、2023年及2024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。

由於資產優化框架協議已於2024年12月31日期滿，截至2025年12月31日止年度未授予任何新合同。截至2025年12月31日止年度，本集團根據資產增值框架協議在2022年至2024年期間獲授予合同的已確認收入約為港幣1,050萬元。

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%的利潤率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、2024年及2025年12月31日止年度以及預期截至2026年至2028年12月31日止年度設定的年度上限費用總額分別為人民幣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2025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瓊喆智能科技(上海)有限公司（為集團的成員公司）的費用總額約為人民幣130萬元，相對截至2025年12月31日止年度上限人民幣1,600萬元。截至2025年12月31日止年度，與提供智能設施優化工程相關的確認收入為港幣30萬元。

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2025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」及參照實務說明第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。

有關本公司截至2025年12月31日止年度進行的重大關連人士交易的詳細信息，請參閱合併財務報表附註35。

董事於競爭業務的權益

於2025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2025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2025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2025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2025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港幣21.69億元，其包括：

	港幣百萬元
應收款項	520
擔保	1,649
	2,169

應收款項為無抵押、須應要求償還及在總欠款中合共港幣1.33億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22(c)及34(a)內。

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29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2025年12月31日止年度購貨總額少於20%。

集團的前五大客戶佔集團截至2025年12月31日止年度營業總額約67%，而最大客戶香港特別行政區政府建築署佔集團營業額約36%。

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2025年向商業團體及機構以及慈善團體捐款約港幣100萬元。

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2026年股東週年大會退任，其符合資格並願意膺選連任。於2026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外聘核數師。

代表董事會

羅康瑞
主席

香港，2026年3月27日

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114至202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2025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會計準則真實而公平地反映 貴集團於2025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。

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；

* 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

投資物業估值(續)

誠如綜合財務報表附註14所披露，投資物業位於中國內地，按於2025年12月31日的總值港幣38.54億元列賬，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6,600萬元已於截至該日止年度的綜合損益表確認。

貴集團所有投資物業乃基於獨立合資格專業估值師(「估值師」)進行的估值，按公平值列賬。有關估值中所用的估值方法與主要參數於綜合財務報表附註14披露。投資物業的估值取決於若干主要參數，包括資本化比率、市場租金及市價。

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5.20億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22(c)及34(a)所披露， 貴集團有債務人欠付的尚未收回應收賬款港幣5.20億元，且仍為一筆授予債務人的貸款港幣6.00億元另加於2025年12月31日的相關利息合共港幣10.49億元的擔保人。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及相關利息。

- 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
- 在我們內部估值專家的協助下，透過將此等估計與中國內地類似物業的可資比較數據進行比較，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。

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；
- 向管理層及獨立律師諮詢，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

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

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(續)

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5.20億元將可獲全數清償以及港幣6.00億元的財務擔保及相關利息合共港幣10.49億元可獲悉數解除，因此並無確認預期信貸虧損的虧損撥備。

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。

我們對建築合約的合約收入及合約資產採取的程序包括：

- 誠如綜合財務報表附註5及24所披露，於截至2025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68.82億元及港幣11.69億元。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。
- 了解 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會計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。
- 計劃和執行集團審計，以獲取關於 貴集團內實體或業務單位財務信息的充足及適當的審計憑證，以對 貴集團之財務報表形成審計意見提供基礎。我們負責以集團審計為目的之審計工作的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔總體責任。

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李永鏘(執業證書編號：P06770)。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2026年3月27日

綜合損益表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元 (重新呈列)
持續經營業務			
營業額	5	7,010	9,048
其他收入、其他收益及虧損	6	79	(16)
出售物業成本		(109)	(83)
所用原料及消耗品		(432)	(946)
員工成本		(854)	(854)
折舊及攤銷		(44)	(56)
分判、外聘勞工成本及其他費用		(5,498)	(7,044)
投資物業的公平值變動	14	(66)	(87)
財務費用	7	(182)	(262)
應佔合營企業及聯營公司溢利	5	1	1
持續經營業務之除稅前虧損		(95)	(299)
稅項	8	(2)	(24)
持續經營業務之年度虧損	10	(97)	(323)
已終止經營業務			
已終止經營業務之年度溢利	11	55	10
年度虧損		(42)	(313)
應佔：			
本公司持有人			
持續經營業務之年度虧損	10	(147)	(374)
已終止經營業務之年度溢利	11	55	10
本公司持有人應佔年度虧損		(92)	(364)
非控股權益			
持續經營業務之年度溢利		50	51
		(42)	(313)
每股基本(虧損)盈利	12		
來自持續經營業務		港幣(0.39)元	港幣(1.01)元
來自已終止經營業務		港幣0.15元	港幣0.03元
來自持續經營及已終止經營業務		港幣(0.24)元	港幣(0.98)元

綜合損益及其他全面收益表

截至2025年12月31日止年度

	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
年度虧損	(42)	(313)
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	72	(64)
於註銷一間合營企業時就轉撥至損益的匯兌差額所作出的重新分類調整	-	(3)
不會重新分類至損益的項目：		
以公平值計入其他全面收益的股權投資的公平值變動	1	(2)
重新計量界定退休福利計劃	18	48
年度其他全面收益(支出)	91	(21)
年度全面收益(支出)總額	49	(334)
下列應佔全面收益(支出)總額：		
本公司持有人		
– 來自持續經營業務	(56)	(395)
– 來自已終止經營業務	55	10
非控股股東權益	50	51
	49	(334)

綜合財務狀況表

於2025年12月31日

	附註	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業	14	3,854	3,818
商譽		9	18
其他無形資產		4	9
使用權資產	31	34	41
物業、廠房及設備	15	15	23
合營企業權益	16	88	87
聯營公司權益	17	22	22
按公平值計入其他全面收益的金融資產	18	21	20
按公平值計入損益的金融資產	19	56	49
遞延稅項資產	30	54	18
界定退休福利資產	29	-	1
會籍		1	1
其他應收款	22	5	-
受限制銀行存款	23	-	8
		4,163	4,115
流動資產			
待售物業	21	473	570
發展中的待售物業	21	164	160
應收賬款、按金及預付款	22	1,641	1,863
合約資產	24	1,169	1,292
合營企業欠款	20	76	78
關連公司欠款	25	2	10
可退回稅項		3	8
受限制銀行存款	23	282	338
銀行結餘、存款及現金	22	849	1,026
		4,659	5,345
流動負債			
應付賬款及應計費用	26	2,777	3,062
合約負債	24	60	54
租賃負債		21	31
欠合營企業款項	20	126	116
欠關連公司款項	25	36	47
欠一間附屬公司非控股股東款項	25	9	-
應付稅項		141	147
須於一年內償還的銀行貸款	27	1,544	2,636
		4,714	6,093
流動負債淨值			
		(55)	(748)
總資產減流動負債			
		4,108	3,367

	附註	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
股本及儲備			
股本	28	373	373
儲備		1,612	1,613
本公司持有人應佔股本權益		1,985	1,986
非控股股東權益		266	268
		2,251	2,254
非流動負債			
銀行貸款	27	1,591	863
欠一間附屬公司非控股股東款項	25	9	-
租賃負債		15	13
遞延稅項負債	30	242	237
		1,857	1,113
		4,108	3,367

載於第114至202頁的綜合財務報表已於2026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2025年12月31日止年度

	本公司持有人應佔										
	股本	匯兌儲備	繳入盈餘	商譽	累計虧損	精算損益	投資	其他儲備	合計	非控股	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兌差額	-	(64)	-	-	-	-	-	-	(64)	-	(64)
於註銷一間合營企業時重新分類至損益的累計匯兌差額	-	(3)	-	-	-	-	-	-	(3)	-	(3)
重新計量界定退休福利計劃	-	-	-	-	-	48	-	-	48	-	48
年度(虧損)溢利	-	-	-	-	(364)	-	-	-	(364)	51	(313)
年度全面(支出)收益總額	-	(67)	-	-	(364)	48	(2)	-	(385)	51	(334)
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(35)	(35)
於2024年12月31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	-	72	-	-	-	-	-	-	72	-	72
重新計量界定退休福利計劃	-	-	-	-	-	18	-	-	18	-	18
年度(虧損)溢利	-	-	-	-	(92)	-	-	-	(92)	50	(42)
年度全面收益(支出)總額	-	72	-	-	(92)	18	1	-	(1)	50	49
收購一間附屬公司部分權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18)	(18)
因終止界定退休福利計劃將精算虧損轉撥至累計虧損	-	-	-	-	(21)	21	-	-	-	-	-
應付非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(34)	(34)
於2025年12月31日	373	61	2,037	(3)	(737)	-	(29)	283	1,985	266	2,251

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(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。

綜合現金流量表

截至2025年12月31日止年度

	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
經營活動		
除稅前(虧損)溢利		
來自持續經營業務	(95)	(299)
來自已終止經營業務	55	10
調整：		
就待售物業確認的減值虧損	46	15
出售一間附屬公司收益(附註32)	(49)	–
就應收貿易賬款、合約資產及其他應收賬款撥回預期信貸虧損	–	(2)
應佔合營企業及一間聯營公司溢利	(1)	(1)
於註銷一間合營企業時重新分類至損益的累計匯兌差額	–	(3)
利息收入	(13)	(25)
財務費用	183	262
來自股權投資的股息收入	(1)	(2)
投資物業的公平值變動	66	87
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益	(3)	(1)
出售物業、廠房及設備收益	–	(1)
物業、廠房及設備折舊	8	13
使用權資產折舊	32	38
其他無形資產攤銷	5	7
就界定退休福利計劃確認的開支	16	9
營運資金變動前的經營現金流量	249	107
待售物業減少	65	67
應收賬款、按金及預付款減少(增加)	162	(256)
合約資產減少	123	43
應收關連公司款項減少	17	25
應收合營企業款項減少(增加)	2	(2)
應付賬款及應計費用(減少)增加	(299)	451
合約負債增加	5	12
應付關連公司款項(減少)增加	(11)	2
應付合營企業款項(減少)增加	(6)	3
已退回界定退休福利計劃盈餘	30	–
界定退休福利計劃供款	(27)	(49)
經營產生的現金	310	403
已繳納香港利得稅	(46)	(74)
已退回香港利得稅	3	12
已繳納中華人民共和國(「中國」)其他地區所得稅	(1)	(1)
經營活動產生的現金淨額	266	340

	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
投資活動		
物業、廠房及設備增加	(3)	(7)
支付添置投資物業的建築成本	(6)	(12)
購買按公平值計入損益的金融資產	(4)	(36)
贖回按攤銷成本計值的金融資產	–	8
已收利息	13	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	–	18
來自股權投資的股息收入	1	2
存放受限制銀行存款	(7)	(26)
退回受限制銀行存款	80	20
出售一間附屬公司的所得款項淨額(附註32)	80	–
投資活動產生(使用)的現金淨額	156	(8)
融資活動		
提取銀行貸款	1,718	971
償還銀行貸款	(2,087)	(576)
來自一間關連公司的借款	100	20
償還來自一間關連公司的借款	(100)	(20)
支付租賃負債	(33)	(37)
支付收購一間附屬公司部分權益款項	(4)	(16)
已付利息	(166)	(252)
已付其他借貸成本	(14)	(12)
已派予附屬公司非控股股東的股息	(16)	(35)
融資活動(使用)產生的現金淨額	(602)	43
現金及現金等同項目淨(減少)增加	(180)	375
年初的現金及現金等同項目	1,026	653
外匯匯率變動的影響	3	(2)
年末的現金及現金等同項目	849	1,026
現金及現金等同項目結餘分析		
銀行結餘、存款及現金	849	1,026

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

1. 一般資料及編製綜合財務報表的基準

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建築、保養及小型工程、室內裝修、物業發展及投資以及投資控股。

綜合財務報表以港幣(「港幣」)呈列，港元亦為本公司的功能貨幣。

綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則會計準則編製。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」)附錄D2及香港公司條例(第622章)規定的適用披露事項。

於2025年12月31日，本集團報告的流動負債淨額為港幣5,500萬元，其中包括於2026年1月到期時已償還的港幣2.50億元定期貸款及港幣9.09億元的循環貸款。就循環貸款部份，本公司董事於批准該等綜合財務報表時認為，該等貸款將繼續提供予集團，且不會在報告期末後十二個月內在無預期的情況下撤回。經考慮到集團的內部財務資源，加上集團的經營現金流以及目前可動用的銀行信貸額度，及藉著集團與銀行的現有關係及其香港建築業務預期可獲得新增或再融資的額度，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。

2. 應用新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本

於本年度強制性生效的香港財務報告準則會計準則修訂本

於本年度，集團就編製綜合財務報表時，首次應用由香港會計師公會所頒佈之下列香港財務報告準則會計準則修訂本，該等修訂本自2025年1月1日開始之本集團年度期間強制生效。

香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性
-----------------	--------

於本年度應用香港財務報告準則會計準則修訂本對集團於本年度及以往年度之財務狀況及表現，以及對該等綜合財務報表所載之披露概無重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本

集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本。

香港財務報告準則第9號及第7號(修訂本)	金融工具之分類及計量之修訂 ¹
香港財務報告準則第9號及第7號(修訂本)	依賴自然資源的電力合同 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或投入 ³
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ²
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 ¹
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則之年度改進 – 第11卷 ¹

¹ 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於待定日期或以後開始的年度期間生效

除下文所述之新香港財務報告準則會計準則外，本公司董事預期，應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則在可預見未來不會對綜合財務報表構成重大影響。

2. 應用新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本(續)

已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本(續)

香港財務報告準則第18號 「財務報表之呈列及披露」

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

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

3. 重要會計政策資料

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。

3. 重要會計政策資料(續)

合併基準(續)

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。

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」(「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「徵費」(「香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第21號」)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。

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會計準則規定的另一計量基準計量。

3. 重要會計政策資料(續)

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23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。

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)歸屬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完成預計成本及進行銷售所必須的成本。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集團為進行銷售而必須產生的非增量成本。

3. 重要會計政策資料(續)

發展中的待售物業

擬於開發完成後出售的發展中的待售物業分類為流動資產。除租賃土地部分按成本模型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，發展中的待售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銷售所必需的成本。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。

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。

所有其他借貸成本於產生期間於綜合損益表確認。

有形及無形資產減值(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)。

3. 重要會計政策資料(續)

有形及無形資產減值(不包括可無限期使用的會籍及商譽)(續)

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。

當減值虧損於其後撥回，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減值虧損而應釐定的賬面值。撥回減值虧損即時於損益確認。

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。

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。

3. 重要會計政策資料(續)

稅項(續)

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。

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。

租賃

集團會於合約開始時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。作為一項可行權益方法，倘集團合理預期對綜合財務報表產生的影響不會與組合內個別租賃之影響相差甚遠，則具有類似性質的租賃按組合基準入賬。

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。租賃初始直接成本(其中集團作為製造商或銷售商出租人)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。

3. 重要會計政策資料(續)

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兌部分亦於損益確認。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兌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兌差額，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兌差額，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，匯兌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集團呈列貨幣(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。所產生的匯兌差額(如有)在其他全面收益內確認，並在匯兌儲備中累計。該等匯兌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兌差額乃重新分類至損益。

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。所產生的匯兌差額於匯兌儲備內確認。

3. 重要會計政策資料(續)

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(「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債服務成本後釐定，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會計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(「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計量，惟於首次應用香港財務報告準則第9號「金融工具」(「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)。

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。

3. 重要會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產的分類及其後計量(續)

(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、其他收益和虧損」。

金融資產及合約資產減值

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減值評估。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。

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減值(續)

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。

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。

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減值(續)

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)，集團便會撤銷金融資產。已被撤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。撤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。

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違約事件時，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。

3. 重要會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

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。

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、一間附屬公司非控股股東及關連公司款項，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)。

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。

投資物業的估值及相關稅項影響

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14所披露，截至2025年12月31日，投資物業乃按總值港幣38.54億元(2024年：港幣38.18億元)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。

就計量使用公平值模型計量的投資物業所產生的遞延稅項而言，本公司董事已審核集團的投資物業組合，並得出結論：集團位於中國內地的投資物業乃為賺取租金收入而持有，且被視為按以隨時間消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益(而非透過出售)為目標的業務模式持有。因此，該等按公平值計量的投資物業的遞延稅項，乃根據透過使用收回投資物業賬面值的稅務後果計量。遞延稅項的詳情載於附註30。

4. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

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22(c)及34(a)所披露，中華匯於以前年度出售債務人。就該次出售而言，於2025年12月31日，集團有尚未收回應收賬款港幣5.20億元，且仍為一筆授予債務人的貸款本金金額人民幣5.42億元(港幣6.00億元)及相關利息的擔保人。預計該應收賬款港幣5.20億元(2024年：港幣5.14億元)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，對於尚未償還本金金額人民幣5.42億元(港幣6.00億元)(2024年：人民幣5.42億元(港幣5.85億元))連同相關利息人民幣9.48億元(港幣10.49億元)(2024年：人民幣8.81億元(港幣9.51億元))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22(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減值虧損。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，將可能產生減值虧損。

5. 營業額及分部資料

集團的收入指建築、保養及小型工程及裝修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、保養及小型工程、裝修—主要於香港從事建築、保養工程及小型工程，並提供建築信息模擬服務；以及於香港及澳門從事室內裝修
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
- 於香港之物業管理業務已於本年度終止經營。下文呈報之分部資料並不包括已終止經營業務之業績，該業務之詳情載於附註 11。

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，來自持續經營業務須予呈報的分部收益及分部業績分析如下：

截至2025年12月31日止年度

	建築、保養及 小型工程、裝修 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	6,882	-	-	6,882
物業銷售收入	-	28	-	28
來自於中國內地提供服務的收入	-	25	-	25
客戶合約收入	6,882	53	-	6,935
物業租賃收入	-	75	-	75
來自外界客戶的分部收入總額	6,882	128	-	7,010
收入確認時間				
—於某一時間點	-	28	-	28
—隨時間	6,882	25	-	6,907
客戶合約收入	6,882	53	-	6,935
須予呈報分部業績	242	(120)	6	128
分部業績已(扣除)計入下列各項：				
折舊及攤銷	(31)	(2)	-	(33)
利息收入	8	5	-	13
投資物業的公平值變動	-	(66)	-	(66)
就物業存貨確認的減值虧損(附註)	-	(46)	-	(46)
來自股權投資的股息收入	-	-	1	1
財務費用	-	(7)	-	(7)
應佔合營企業及一間聯營公司(虧損)溢利	(1)	2	-	1

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2024年12月31日止年度(重新呈列)

	建築、保養及 小型工程、裝修 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	8,889	-	-	8,889
物業銷售收入	-	51	-	51
來自於香港提供服務的收入	3	-	-	3
來自於中國內地提供服務的收入	-	26	-	26
客戶合約收入	8,892	77	-	8,969
物業租賃收入	-	79	-	79
來自外界客戶的分部收入總額	8,892	156	-	9,048
收入確認時間				
—於某一時間點	-	51	-	51
—隨時間	8,892	26	-	8,918
客戶合約收入	8,892	77	-	8,969
須予呈報分部業績	217	(224)	(4)	(11)
分部業績已(扣除)計入下列各項：				
折舊及攤銷	(39)	(3)	-	(42)
利息收入	16	8	-	24
投資物業的公平值變動	-	(87)	-	(87)
就物業存貨確認的減值虧損(附註)	-	(15)	-	(15)
來自股權投資的股息收入	-	-	2	2
財務費用	-	(11)	-	(11)
應佔合營企業及一間聯營公司(虧損)溢利	(2)	(1)	4	1

附註：

就物業存貨確認的減值虧損反映若干持作待售物業及發展中的待售物業的可變現淨值下降，此乃由於該等物業的估計市場價格下降所致。管理層已委聘外部專業估值師對該等物業進行獨立估值。

5. 營業額及分部資料(續)

(a) 須予呈報的分部收入及損益(續)

分配至持續經營業務餘下履約責任責任(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2025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	9,629	15
多於一年，但少於兩年	6,061	–
多於兩年	3,957	–
	19,647	15

於2024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	6,514	8
多於一年，但少於兩年	6,116	–
多於兩年	7,357	–
	19,987	8

來自持續經營業務之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。

5. 營業額及分部資料(續)

(a) 須予呈報的分部收入及損益(續)

來自持續經營業務之客戶合約的履約責任及收入確認政策(續)

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。

在確認收入日期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。

(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12月31日

	建築、保養及 小型工程、裝修 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	3,281	5,212	876	9,369
須予呈報分部負債	2,753	623	407	3,783

於2024年12月31日

	建築、保養及 小型工程、裝修 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

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

	截至12月31日止年度	
	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
來自持續經營業務之除稅前虧損		
須予呈報分部業績	128	(11)
不予分類其他收入	-	2
不予分類財務費用	(175)	(251)
其他不予分類集團支出	(48)	(39)
來自持續經營業務之綜合除稅前虧損	(95)	(299)
於12月31日		
	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
資產		
須予呈報分部資產	9,369	9,870
集團內部應收款項的對銷	(580)	(436)
其他不予分類資產	33	26
綜合總資產	8,822	9,460
於12月31日		
	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
負債		
須予呈報分部負債	3,783	3,935
集團內部應付款項的對銷	(580)	(436)
不予分類負債		
— 銀行貸款	2,985	3,323
— 稅項及其他	383	384
綜合總負債	6,571	7,206

5. 營業額及分部資料(續)

(d) 其他分部資料

	於2025年12月31日			
	建築、保養及 小型工程、裝修 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	28	-	82	110
資本開支	23	3	6	32
稅項支出(抵免)	37	(35)	-	2
於2024年12月31日				
	建築、保養及 小型工程、裝修 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	28	-	81	109
資本開支	21	11	18	50
稅項支出(抵免)	35	(11)	-	24

5. 營業額及分部資料(續)

(e) 地域資料

集團的持續營運業務主要位於香港、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**	
	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元 (重新呈列)	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
香港	6,271	8,326	43	73
澳門	611	566	2	1
中國內地	128	156	3,872	3,837
	7,010	9,048	3,917	3,911

* 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、合營企業及一間聯營公司權益及受限制銀行存款。

(f) 有關主要客戶的資料

持續經營的建築、保養、小型工程及裝修業務的外界收入為港幣68.82億元(2024年：港幣88.92億元)，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25.31億元及港幣12.18億元(2024年：分別來自集團最大及第二大客戶之收入為港幣39.84億元及港幣24.16億元)，該等收入各佔集團總營業額超過10%。

6. 其他收入、其他收益及虧損

	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
持續經營業務		
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	13	24
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)	52	(48)
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益	3	1
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撥回預期信貸虧損	-	2

7. 財務費用

	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
持續經營業務		
銀行及其他貸款的利息	171	248
租賃負債的利息	1	2
其他借貸成本	10	12
	182	262

8. 稅項

	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
持續經營業務		
稅項支出包括：		
即期稅項		
香港利得稅	40	55
澳門所得補充稅	5	3
中國土地增值稅	-	1
以前年度少(多)計提		
香港利得稅	3	(5)
中國土地增值稅	(8)	-
	40	54
遞延稅項(附註30)	(38)	(30)
	2	24

香港利得稅根據年內估計的應課稅溢利，按稅率16.5%(2024年：16.5%)計算。

澳門所得補充稅根據年內估計的應課稅溢利，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)。

遞延稅項詳情載於附註30內。

8. 稅項(續)

於綜合損益表之來自持續經營業務除稅前虧損與本年度稅項支出之對賬如下：

	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
來自持續經營業務除稅前虧損	(95)	(299)
按香港利得稅稅率16.5%(2024年：16.5%)計算的稅項	(16)	(50)
其他司法權區業務的不同稅率影響	(11)	(5)
中國土地增值稅	-	1
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	47	68
不用課稅收入的稅務影響	(43)	(22)
未確認稅項虧損的稅務影響	26	39
使用以往未確認稅務虧損的稅務影響	-	(1)
就未使用稅項虧損撥回遞延稅項資產	4	-
以前年度即期稅項少(多)計提	3	(5)
中國土地增值稅多計提	(8)	-
其他	(1)	(1)
年內稅項支出	2	24

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

已付或應付八位(2024年：七位)董事的各自酬金如下：

截至2025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	2025年合計 港幣千元
羅康瑞先生		10	–	–	–	10
李進港先生		10	5,852	–	266	6,128
羅俊誠先生	(a)	10	2,340	356	18	2,724
羅寶瑜女士	(b)	315	–	–	–	315
陳偉根先生	(b)	345	–	–	–	345
陳棋昌先生	(c)	595	–	–	–	595
劉炳章先生	(c)	550	–	–	–	550
王克活先生	(c)	520	–	–	–	520
合計		2,355	8,192	356	284	11,187

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)

截至2024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	2024年合計 港幣千元
羅康瑞先生		10	–	–	–	10
李進港先生		10	5,849	–	266	6,125
羅寶瑜女士	(b)	315	–	–	–	315
陳偉根先生	(b)	325	–	–	–	325
陳棋昌先生	(c)	595	–	–	–	595
劉炳章先生	(c)	550	–	–	–	550
王克活先生	(c)	520	–	–	–	520
合計		2,325	5,849	–	266	8,440

* 花紅乃參考集團及董事個人的表現後酌情釐定。

附註：

- (a) 羅俊誠先生獲委任為執行董事，自2025年1月1日起生效。
- (b) 非執行董事。
- (c) 獨立非執行董事。
- (d) 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。
- (e) 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。

9. 董事與行政總裁酬金及五位酬金最高的僱員(續)

五位酬金最高的僱員

在集團五位酬金最高的僱員中，兩位(2024年：一位)為本公司董事(其酬金已載列於上文)。餘下三位(2024年：四位)酬金最高的僱員酬金如下：

	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
薪金、花紅及津貼	10	13
退休福利計劃供款	-	1
	10	14

酬金乃介乎以下範圍：

	2025年 僱員人數	2024年 僱員人數
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	-	1
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	2	1
港幣3,000,001元至港幣3,500,000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

10. 持續經營業務之年度虧損

	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
持續經營業務		
年度虧損已扣除下列各項：		
銷售成本(附註)：		
建築成本	6,438	8,064
出售物業成本	63	68
就物業存貨確認的減值虧損	46	15
提供服務成本	38	41
由投資物業產生的直接租賃費用	19	23
	6,604	8,211
員工成本(包括董事酬金)(附註)：		
薪金、花紅及津貼	808	816
退休福利成本	46	38
	854	854
折舊及攤銷		
物業、廠房及設備折舊	7	12
使用權資產折舊	32	37
其他無形資產攤銷	5	7
	44	56
核數師酬金	4	5
承租物業的經營租賃款	2	3

附註：
銷售成本包括與員工成本相關款項港幣6.61億元(2024年：港幣 6.97 億元，重新呈列)，其亦包含於上文個別披露之員工成本中。

11. 已終止經營業務

於2025年9月8日，集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售一間主要在香港從事物業管理業務之附屬公司(「出售事項」)。該出售事項已於2025年12月19日(「完成日期」)完成，而該附屬公司的控制權亦於該日移交予該獨立第三方。

來自已終止香港物業管理業務之期內／年度溢利列示如下。綜合損益及其他全面收益表之比較數字已重新呈列，以反映香港物業管理業務作為已終止經營業務之情況。

	2025年1月1日至 2025年12月19日 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
來自香港物業管理業務之期內／年度溢利	6	10
出售一間附屬公司之收益(附註32)	49	–
	55	10

11. 已終止經營業務(續)

香港物業管理業務於2025年1月1日至2025年12月19日期間之業績已計入綜合損益表及其他全面收益表，其詳情如下：

	2025年1月1日至 2025年12月19日 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
營業額	334	232
其他收入、其他收益及虧損	1	–
員工成本	(304)	(195)
折舊及攤銷	(1)	(2)
分判、外聘勞工成本及其他費用	(23)	(25)
財務費用	(1)	–
除稅前溢利	6	10
稅項	–	–
來自已終止經營業務之期內／年度溢利	6	10
集團內部交易	(7)	(9)
已終止經營業務就有關該出售事項產生之交易成本	(2)	–
計入集團內部交易以及有關該出售事項之 交易成本後之期內／年度(虧損)溢利	(3)	1
來自已終止經營業務之期內／年度溢利已扣除下列各項：		
提供服務成本	303	193
員工成本(包括董事酬金)：		
薪金、花紅及津貼	289	183
退休福利成本	15	12
	304	195
折舊		
物業、廠房及設備折舊	1	1
使用權資產折舊	–	1
	1	2

11. 已終止經營業務(續)

歸屬於香港物業管理業務之經營、投資及融資活動之現金流量淨額列示如下：

	2025年1月1日至 2025年12月19日 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
經營活動(使用)產生的現金淨額	(9)	13
投資活動使用的現金淨額	-	(1)
融資活動使用的現金淨額	(2)	(1)

該附屬公司於完成日期之資產及負債賬面值於附註32披露。

12. 每股基本(虧損)盈利

本公司持有人應佔每股基本(虧損)盈利按下列數據計算：

	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元 (重新呈列)
本公司持有人應佔年度(虧損)溢利來自：		
— 持續經營業務	(147)	(374)
— 已終止經營業務	55	10
來自持續經營及已終止經營業務之計算每股基本虧損之虧損	(92)	(364)
股份數目：	百萬股	百萬股
用以計算每股基本(虧損)盈利的普通股的加權平均數	373	373

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。

13. 股息

董事會不建議就截至2025年12月31日止年度派付末期股息(2024年：零)。

14. 投資物業

	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
公平值		
於年初	3,818	3,996
匯兌調整	96	(84)
添置	6	11
出售	-	(18)
已確認公平值減少	(66)	(87)
於年末	3,854	3,818

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2025年12月31日及2024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。

14. 投資物業(續)

投資物業公平值計量採用的主要參數以及2025年12月31日及2024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 一瀋陽項目一期零售部分及車位	第三階層	收入資本化法	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% (2024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
		主要參數： (1) 資本化比率；及 (2) 每月市租	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76至168元(2024年：人民幣77至170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	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200,000元(2024年：人民幣200,000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
		主要參數為市價			

14. 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2 一重慶創匯首座零售部分及車位	第三階層	收入資本化法	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%(2024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
		主要參數： (1) 資本化比率；及 (2) 每月市租	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至224元(2024年：人民幣90元至225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	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(2024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
		主要參數為市價			
物業3 一廣州瑞安創逸車位	第三階層	直接比較法	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320,000元(2024年：人民幣328,000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
		主要參數為市價			

14. 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	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%(2024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
		主要參數： (1) 資本化比率；及 (2) 每月市租	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94元至188元(2024 年：人民幣94元至189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	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130,000元(2024年：人民幣 130,000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
		主要參數為市價			
物業5—天津威尼都一期	第三階層	收入資本化法	經計及資本化租金潛力、物業性 質及當前市況資本化比率為6.5% (2024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
		主要參數： (1) 資本化比率；及 (2) 每月市租	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(2024 年：人民幣23元至92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

15. 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2024年1月1日	1	24	142	167
添置	—	4	3	7
出售	—	(4)	(10)	(14)
匯兌調整	—	—	(1)	(1)
於2024年12月31日	1	24	134	159
添置	—	2	1	3
出售	—	(2)	(11)	(13)
出售一間附屬公司(附註32)	—	—	(6)	(6)
匯兌調整	—	—	1	1
於2025年12月31日	1	24	119	144
累計折舊及減值				
於2024年1月1日	—	17	121	138
年內折舊	—	4	9	13
於出售時沖銷	—	(4)	(10)	(14)
匯兌調整	—	—	(1)	(1)
於2024年12月31日	—	17	119	136
年內折舊	—	3	5	8
於出售時沖銷	—	(2)	(9)	(11)
於出售一間附屬公司時沖銷(附註32)	—	—	(5)	(5)
匯兌調整	—	—	1	1
於2025年12月31日	—	18	111	129
賬面值				
於2025年12月31日	1	6	8	15
於2024年12月31日	1	7	15	23

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%

16. 合營企業權益

(i) 合營企業

	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
合營企業的非上市投資成本(扣除減值)	236	236
應佔收購後虧損及其他全面收益	(148)	(149)
	88	87

主要合營企業的詳情載於附註40。

於2025年12月31日及2024年12月31日與截至該等日期止各年度，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：

	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
除稅後溢利	1	2
全面收益總額	1	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：

	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
年內未確認應佔合營企業虧損	(1)	(2)
累計未確認應佔合營企業虧損	(70)	(69)

(ii) 共同經營

於截至2025年12月31日止年度，集團之共同經營—瑞安—圓渾(SSP504)合營企業負責於香港設計及建造消防局連救護站附設部門宿舍及設施。集團持有該共同經營項目之90%權益，而該項目於香港成立及經營。

此外，集團另一項共同經營—中國建築—瑞安合營企業，負責於香港設計及建造香港兒童專科卓越醫療中心。集團持有該共同經營項目之40%權益，而該項目於香港成立及經營。

17. 聯營公司權益

	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
聯營公司的非上市投資成本	24	24
應佔收購後虧損及其他全面支出	(2)	(2)
	22	22

集團擁有Carnot Innovations Holdings Pte. Ltd. (「Carnot」)之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：

	2025年 港幣百萬元	2024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	22	22

18. 按公平值計入其他全面收益的金融資產

	2025年 港幣百萬元	2024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)	21	20

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2025年12月31日，集團持有瑞安房地產0.4%(2024年：0.4%)股本權益。

19. 按公平值計入損益的金融資產

	2025年 港幣百萬元	2024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	5
創投基金(附註b)	20	13
人壽保險保單(附註c)	31	31
	56	49

- 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2025年12月31日止年度，集團已向該基金支付約60萬美元(約港幣400萬元)，及其根據認購協議的未催繳資本承擔約為30萬美元(約港幣300萬元)(附註33)。
- (c) 該項為人壽保險保單已付之保費。於2024年12月，本公司與一間保險公司訂立一份人壽保險保單，為本公司一名主要行政人員投保，保額為2,000萬美元(約港幣1.56億元)。根據該保單，本公司為受益人及保單持有人，並須於保單生效時支付單一保費約400萬美元(約港幣3,100萬元)。本公司可隨時終止該保單，並於退保日收取現金回報，現金回報根據保單的預定保證現金價值，加上終期紅利的現金價值(如有)計算。
- (d) 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36(d)。

20. 合營企業款項欠款／欠合營企業款項

	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
合營企業款項欠款(附註a)	76	78
欠合營企業款項(附註b)	126	116

- 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，免息及須應要求償還。於2024年12月31日於總結餘當中，合共人民幣4,800萬元(港幣5,200萬元)按年利率3.45厘計息，其他則免息。

21. 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。

	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
待售物業(附註a)	473	570
發展中的待售物業(附註a及b)	164	160

- 附註：
- (a) 於2025年及2024年12月31日，若干待售物業及發展中待售物業的可變現淨值減少，因此就該等物業確認減值虧損。管理層已委聘外部專業估值師為該等物業進行獨立估值。
- (b) 並無預期於2025年及2024年12月31日起計一年後完工及可供出售的物業。
- (c) 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。

22. 其他流動資產

應收賬款、按金及預付款

	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
應收貿易賬款(附註b)		
— 建築合約	426	734
— 銷售收入	3	3
— 提供服務	—	49
— 經營租賃應收款項	3	3
	432	789
減：信貸虧損撥備	(7)	(7)
	425	782
出售一間附屬公司應收之代價(附註32)	6	—
預付款及按金	514	370
其他應收賬款(附註c)	703	713
減：信貸虧損撥備	(2)	(2)
	1,646	1,863
減：於12個月後償付之款項(附註d)	(5)	—
	1,641	1,863

- 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2024年1月1日，來自客戶合約之應收貿易賬款為港幣6.12億元。

22. 其他流動資產(續)

應收賬款、按金及預付款(續)

附註：(續)

- (c)其他應收賬款中，包括在中國持有一項物業權益(已於2008年出售)的債務人欠付的應收賬款港幣5.20億元(2024年：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1.33億元(2024年：港幣1.30億元)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3.38億元(約港幣3.74億元)(2024年：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34(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。
- (d)於12個月後償付之款項詳情載於附註32。

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：

	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
應收貿易賬款賬齡分析：		
未到期或90天以內	422	780
已逾期但並無減值的款項：		
91天至180天	–	1
181天至360天	2	1
360天以上	1	–
	3	2
	425	782

存續期預期信貸虧損項下的信貸虧損撥備變動：

	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
年初結餘	7	7
年內確認的撥備變動	–	–
年末結餘	7	7

包括於應收貿易賬款內的港幣300萬元(2024年：港幣100萬元)，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預期信貸虧損撥備。

應收貿易賬款及其他應收賬款的減值評估詳情載於附註36。

22. 其他流動資產(續)

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。

23. 受限制銀行存款

於2025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2.82億元(2024年：港幣3.46億元)。

該等存款按年利率介乎約0.00厘至0.95厘(2024年：0.25厘至3.26厘)的市場利率計息。

24. 合約資產及合約負債

(i) 合約資產

	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
與建築合約相關(附註)	1,169	1,292

於2024年1月1日，合約資產為港幣13.34億元。

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2025年減少，乃由於報告期末的建築合約未開賬單收入減少。

附註：

於2025年12月31日，預期一年以上將收回的合約資產款項為港幣1.41億元(2024年：港幣1.26億元)，全部與應收保留工程款項有關。

24. 合約資產及合約負債(續)

(ii) 合約負債

	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
與物業銷售有關	3	9
與建築合約有關	57	45
	60	54

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。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：

	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
年初結餘	54	43
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	(51)	(37)
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	–	3
－建築合約	57	45
年末結餘	60	54

25. 應收／應付關連公司、一間附屬公司非控股股東之款項

	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
應收關連公司款項(附註a及b)	2	10
應付一間附屬公司非控股股東之款項(附註c)	18	–
應付關連公司款項(附註a及b)	36	47

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。
- (c) 該等結餘為無抵押、按年利率3.0厘至5.08厘計息，其中港幣900萬元須於報告期末起計一年內償還，餘下港幣900萬元須於報告期末起計一年後償還。

26. 應付賬款及應計費用

包括於集團應付賬款及應計費用的應付賬款(按發票日期計算)港幣6.94億元(2024年：港幣11.88億元)的賬齡分析如下：

	2025年 港幣百萬元	2024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	601	1,088
31天至90天	38	70
91天至180天	17	11
超過180天	38	19
應付保留工程款項(附註b)	694	1,188
合約工程／建築成本撥備	498	467
其他應計費用及應付賬款	1,337	1,154
	248	253
	2,777	3,062

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1.13億元(2024年：港幣2.09億元)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週期到期。

27. 銀行貸款

	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
有抵押銀行貸款	693	760
無抵押銀行貸款	2,442	2,739
	3,135	3,499
減：須於12個月內償還的金額	(1,544)	(2,636)
12個月後到期償付的金額	1,591	863
須償還之賬面值：		
一年內	1,544	2,636
多於一年，但不超過兩年	822	310
多於兩年，但不超過五年	769	553
	3,135	3,499

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)	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
浮動利率			
港幣	3.50厘至6.33厘(2024年：5.33厘至8.33厘)	2,930	3,246
人民幣	3.75厘至4.80厘(2024年：3.85厘至4.90厘)	150	175
美元	3.83厘(2024年：5.24厘)	55	78
		3,135	3,499

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」)掛鉤。

附註：

1. 集團投資物業為數港幣33.66億元(2024年：港幣33.36億元)及持作出售物業為數港幣7,700萬元(2024年：無)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2025年12月31日為數港幣2.82億元(2024年：港幣3.46億元)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2025年12月31日賬面值為港幣27.71億元(2024年：港幣29.36億元)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。

28. 股本

	2025年 股份數目	2024年 股份數目	2025年 港幣百萬元	2024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	373,346,164	373,352,164	373	373
註銷的股份	—	(6,000)	—	—
於年末	373,346,164	373,346,164	373	373

截至2023年12月31日止年度，本公司透過聯交所購回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。

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。

29. 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」)(集團於2025年12月31日止年度期間終止該計劃)，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。

修訂條例已於2022年6月17日刊憲，該條例廢除了使用僱主強制性強積金供款之應計福利來抵銷長期服務金。廢除機制將於過渡日期(即2025年5月1日)正式生效。此外，香港特區政府亦預計推出一項補貼計劃，就僱主應支付的長期服務金提供支援，計劃於過渡日期後為期25年，並設有每年每名僱員一定的金額上限。

根據修訂條例，本集團於過渡日期後之強制性強積金供款加上／減去任何正／負回報可繼續用以抵銷過渡日期前的長期服務金義務，但不合資格抵銷過渡日期後的長期服務金義務。此外，過渡日期前的長期服務金義務將繼續適用，並按照緊接過渡日期前最後一個月的工資及截至該日止之服務年期計算。修訂條例對集團就參與強制金計劃之僱員而言之長期服務金義務有所影響，且集團根據附註3披露的會計政策將長期服務金義務入賬處理(其中計入廢除機制)。

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4,100萬元(2024年：港幣3,700萬元)，並於綜合損益表中列為員工成本。截至2025年12月31日及2024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。

29. 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2025年12月31日止年度僱主供款以參加該計劃成員的薪金74%(2024年：74%)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。

29. 退休福利計劃(續)

香港(續)

界定退休福利計劃(續)

由該計劃轉為強積金計劃

集團於2025年8月31日終止該計劃。此項變動旨在簡化集團之退休福利安排，並與香港市場慣例接軌。

於2025年8月31日終止該計劃後：

- (i) 累計權益乃根據每名成員於2025年8月31日之應得權利計算；
- (ii) 成員可選擇：
 - (a) 將其累計權益轉移至強積金計劃；或
 - (b) 以現金方式領取其累計權益；及
- (iii) 該計劃之任何餘下資產已退還予本公司。

該計劃已於2025年8月31日終止，因此無需精算方法。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2025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。

於2024年12月31日所用之主要精算假設如下：

	2024年
貼現率	3.4%
薪金預期增長率	每年1.5%

估值顯示於2024年12月31日應佔該計劃資產的公平值為港幣2.62億元，相當於為成員所計提福利的100%。

29. 退休福利計劃(續)

香港(續)

界定退休福利計劃(續)

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	
	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
本年度服務成本	3	6
界定退休福利淨負債的利息淨額	(1)	2
自該計劃資產支付的行政開支	2	1
終止該計劃時的結算虧損	12	–
綜合損益表確認的界定退休福利成本	16	9
根據經驗調整的精算虧損	4	2
財務假設變動導致的精算收益	–	(22)
該計劃資產高於貼現率的回報	(22)	(28)
綜合其他全面收益表確認的重新計量影響	(18)	(48)
合計	(2)	(39)

於終止該計劃時在綜合損益表內確認之港幣1,200萬元結算虧損，主要是由於若干合資格僱員領取之福利高於預期所致。

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：

	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
界定退休福利責任的現值	–	(261)
該計劃資產的公平值	–	262
包括在綜合財務狀況表中的界定退休福利資產	–	1

該計劃資產並無包含本公司任何股份(2024年：無)。

29. 退休福利計劃(續)

香港(續)

界定退休福利計劃(續)

界定退休福利責任現值的變動如下：

	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
於年初	261	305
本年度服務成本	3	6
利息成本	6	9
僱員供款	2	3
精算虧損－經驗調整	4	2
精算收益－財務假設	–	(22)
已付福利	(60)	(42)
終止該計劃時的結算虧損	12	–
因終止而支付／轉移之福利	(228)	–
於年末	–	261

該計劃資產現值的變動如下：

	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
於年初	262	218
該計劃資產的利息收入	7	7
該計劃資產高於貼現率的回報	22	28
僱主供款	27	49
僱員供款	2	3
已付福利	(60)	(42)
自該計劃資產支付的行政開支	(2)	(1)
因終止而支付／ 轉移之福利	(228)	–
退還予本公司之盈餘	(30)	–
於年末	–	262

29. 退休福利計劃(續)

香港(續)

界定退休福利計劃(續)

該計劃資產總額中該計劃資產的主要分類如下：

	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
股票	–	144
債券	–	68
現金及其他	–	50
	–	262

該計劃資產的公平值根據活躍市場的市場報價釐定。

由於該計劃已於2025年8月31日終止，因此無需精算方法，界定退休福利責任之敏感度分析結果不適用於2025年12月31日。

下表概述於2024年12月31日，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2024年12月31日					
貼現率	3.4%	+0.25%	3.65%	(2)	(0.9%)
		–0.25%	3.15%	2	0.9%
薪金預期增長率	1.5%	+0.25%	1.75%	3	1.1%
		–0.25%	1.25%	(3)	(1.1%)

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。

29. 退休福利計劃(續)

香港(續)

界定退休福利計劃(續)

預期下一財政年度向該計劃作出的供款如下：

	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
預期僱主供款	-	44
預期成員供款	-	3

由於該計劃已於年內被終止並為所有合資格僱員設立強積金計劃，預計在下一個財政年度不會有任何對該計劃的供款。

於2025年12月31日界定退休福利責任的加權平均期限為零(2024年：4.0年)。

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(2024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。

30. 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2024年1月1日	(1)	(296)	44	(253)
匯兌調整	-	6	(2)	4
於綜合損益表計入	-	12	18	30
於2024年12月31日	(1)	(278)	60	(219)
匯兌調整	-	(6)	1	(5)
出售一間附屬公司(附註32)	-	-	(2)	(2)
於綜合損益表計入	-	30	8	38
於2025年12月31日	(1)	(254)	67	(188)

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：

	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
遞延稅項資產	54	18
遞延稅項負債	(242)	(237)
	(188)	(219)

附註：

- (a) 在綜合財務狀況表的呈報上，若干遞延稅項資產及負債已作對沖。
- (b) 於2025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22.01億元(2024年：港幣20.15億元)。就該等稅項虧損已確認的遞延稅項資產為港幣3.63億元(2024年：港幣2.86億元)。餘下稅項虧損約港幣18.38億元(2024年：港幣17.29億元)因未來溢利來源未能預測而並無確認遞延稅項資產。於2025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3.62億元(2024年：港幣3.23億元)。其他稅項虧損可無限期轉結。
- (c) 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2025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6.17億元(2024年：港幣6.03億元)作出遞延稅項撥備。

31. 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

	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
於年初	41	48
折舊	(32)	(38)
添置	29	32
出售	(2)	(1)
出售一間附屬公司(附註32)	(2)	–
於年末	34	41

(b) 於損益確認的款項

	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
持續經營業務		
使用權資產折舊	32	37
租賃負債利息	1	2
與短期租賃有關的開支	2	3

(c) 於現金流量表確認的款項

	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
租賃現金流出總額	38	43

31. 租賃安排(續)

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2025年12月31日止年度，來自集團投資物業的租金收入為港幣7,500萬元(2024年：港幣7,900萬元)，其中或然租金收入為港幣500萬元(2024年：港幣500萬元)。

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：

	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
一年內	63	62
一年以上但兩年以下	44	48
兩年以上但三年以下	31	33
三年以上但四年以下	20	24
四年以上但五年以下	14	18
五年後	31	47
	203	232

32. 出售一間附屬公司

截至2025年12月31日止年度，集團出售一間主要在香港從事物業管理服務之附屬公司。交易詳情載於本公司日期為2025年9月8日之公告。

	港幣百萬元
附屬公司於完成日期的資產及承擔負債如下：	
物業、廠房及設備	1
商譽	9
使用權資產	2
遞延稅項資產	2
應收賬款、按金及預付款	73
現金及現金等價物	9
應付賬款及應計費用	(54)
租賃負債	(2)
所出售的資產淨額	40
已收/應收淨代價：	
已收現金	90
遞延現金代價(附註)	6
就出售所產生的交易成本	(7)
淨代價總額	89
出售一間附屬公司之收益：	
已收/應收淨代價	89
所出售淨資產	(40)
出售收益(附註11)	49
出售所得現金流入淨額：	
已收現金及現金等同項目	90
已付交易成本	(1)
所出售現金及現金等同項目	(9)
現金流入淨額總額	80

附註：

遞延代價將由買方以現金分兩期支付。買方須分別於2026年3月19日或之前及2027年12月31日或之前，向集團支付港幣100萬元及港幣500萬元之兩期款項，惟須根據買賣協議所述之調整而定。

33. 資本及其他承擔

於2025年12月31日，集團涉及創投基金的未催繳資本承擔約為30萬美元(約港幣3百萬元)(2024年：90萬美元(約港幣7百萬元))(附註19(b))。

34. 或然負債

於2025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22(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2027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金額為人民幣5.42億元(港幣6.00億元)(2024年：人民幣5.42億元(港幣5.85億元))及相關利息人民幣9.48億元(港幣10.49億元)(2024年：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，並同意無條件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。
- (b) 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，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12月31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。

35. 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。

	附註	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
關連交易			
物業管理服務收入	(i)	5	10
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	(i)	2	9
裝修工程收入	(i)	11	56
智能設施管理服務的收入	(i)	–	–
獲豁免關連交易			
裝修工程收入	(ii)	3	3
管理及資訊系統服務收入	(ii)	1	1
租金支出	(ii)	1	2
保養工程收入	(iii)	1	1
股息收入		1	2

附註：

- (i) 該等交易構成持續關連交易，且本公司已全面遵守上市規則第14A章之相關規定，詳情於董事會報告一節內披露。
- (ii) 該等交易構成獲全面豁免之關連交易，且本公司已全面遵守上市規則第14A章之相關規定。
- (iii) 該等交易構成獲全面豁免之持續關連交易，且本公司已全面遵守上市規則第14A章之相關規定。

SOCL私人集團於報告期末的欠款餘額於附註25內披露。

(b) 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。

上述交易均屬上市規則第14A章項下獲全面豁免之持續關連交易。

(c) 截至2025年12月31日止年度，集團自SOCL的一間全資附屬公司獲得無抵押免息短期貸款港幣4,000萬元(2024年：無)及無抵押計息短期貸款港幣6,000萬元(2024年：港幣2,000萬元)，該等貸款已於同年償還。

截至2025年12月31日止年度，集團自一間附屬公司之非控股股東獲得無抵押計息貸款港幣1,800萬元(2024年：無)，其中港幣900萬元須於報告期末起計一年內償還，餘下港幣900萬元須於報告期末起計一年後償還。

上述交易均屬上市規則第14A章項下獲全面豁免之關連交易。

35. 重大關連人士交易(續)

(d) 年內，集團與合營企業進行以下交易。

交易性質	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
利息支出	–	8

合營企業於報告期末的欠款餘額於附註20內披露。

除上述關連交易或持續關連交易外，本文附註35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。

(e) 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：

	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
袍金	2	2
薪金及其他福利	21	20
表現花紅	3	3
退休福利計劃供款	1	1
	27	26

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。

36. 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。

(b) 金融工具類別

	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
金融資產		
按公平值計入其他全面收益	21	20
按公平值計入損益	56	49
按攤銷成本	2,832	3,309
金融負債		
按攤銷成本	4,558	5,393

(c) 財務風險管理目標及政策

集團的主要金融工具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、應收賬款、應收合營企業及關連公司款項、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、一間附屬公司之非控股股東及關連公司款項、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。

36. 金融工具(續)

(c) 財務風險管理目標及政策(續)

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。

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(2024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(2024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(2024年：港幣3,500萬元)。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。

36. 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

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：

	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
資產		
人民幣	1,167	1,138
美元	125	125
港幣	100	103
負債		
美元	55	78
港幣	1,293	1,228

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。

36. 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(續)

下表詳列集團對有關集團實體的功能貨幣兌外幣變動7% (2024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%(2024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% (2024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)	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
人民幣	82	80
美元	5	3
港幣	(84)	(79)

(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%(2024年：20%)，集團於2025年12月31日的儲備會增加／減少約港幣400萬元(2024年：港幣400萬元)。

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34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。

36. 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)

客戶合約產生的應收貿易賬款及合約資產(續)

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2025年12月31日			
低風險(附註a)	0.15%	426	1,172
損失(附註c)	100%	3	—
於2024年12月31日			
低風險(附註a)	0.18%	783	1,290
觀察風險(附註b)	37.17%	—	5
損失(附註c)	100%	3	—

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。

36. 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，集團已制訂程序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5.20億元(2024年：港幣5.14億元)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2025年12月31日止年度，集團經評估後就其他應收賬款並無撥回虧損撥備或確認撥備(2024年：撥回虧損撥備港幣200萬元)。除上述者外，本公司董事認為無需於報告期末為該等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2025年12月31日，應收貿易賬款及其他應收賬款總額的32%(2024年：28%)為一名交易對手欠款。於2025年12月31日，其他應收賬款港幣5.20 億元(2024年：港幣5.14億元)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6.00億元)(2024年：人民幣5.42億元(港幣5.85億元))及相關利息人民幣9.48億元(港幣10.49億元)(2024年：人民幣8.81億元(港幣9.51億元))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，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。

36. 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 每年%	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2025年12月31日						
銀行存款	0.85%	254	-	-	254	253
非衍生金融負債						
應付貿易及其他應付款項(附註)	-	(1,301)	(122)	-	(1,423)	(1,423)
浮動利率銀行借貸	5.47%	(1,656)	(870)	(833)	(3,359)	(3,135)
租賃負債	7.20%	(22)	(12)	(3)	(37)	(36)
		(2,725)	(1,004)	(836)	(4,565)	(4,341)
於2024年12月31日						
銀行存款	1.83%	313	-	-	313	311
非衍生金融負債						
應付貿易及其他應付款項(附註)	-	(1,685)	(209)	-	(1,894)	(1,894)
浮動利率銀行借貸	7.11%	(2,720)	(348)	(600)	(3,668)	(3,499)
租賃負債	7.20%	(34)	(12)	(2)	(48)	(44)
		(4,126)	(569)	(602)	(5,297)	(5,126)

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、一間附屬公司之非控股股東及關連公司的款項，以及其他應付款項。

截至報告期末，集團有一項向一名獨立第三方提供的財務擔保(附註34(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最高達港幣16.49億元(2024年：港幣15.36億元)之擔保金額。管理層認為該人士不大可能根據該擔保向集團提出申索。

36. 金融工具(續)

(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2025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)	21	-	-	21
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)	-	-	20	20
－人壽保險保單(附註d)	-	-	31	31
	21	5	51	77

於2024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)	20	-	-	20
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)	-	-	13	13
－人壽保險保單(附註d)	-	-	31	31
	20	5	44	69

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) 人壽保險保單的公平值乃參照保險公司的保單報價釐定。

(e) 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。

36. 金融工具(續)

(d) 金融工具的公平值計量(續)

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2025年12月31日止年度的變動。

	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
於1月1日的年初結餘	44	7
增添	–	31
注資	4	5
計入損益的公平值收益	3	1
於12月31日的年末結餘	51	44

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。

37. 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	應付利息及 其他借款成本 (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2024年1月1日	3,108	63	50	–	3,221
融資現金流量	395	(261)	(40)	(35)	59
訂立新租約	–	–	32	–	32
出售	–	–	(1)	–	(1)
財務費用	–	260	2	–	262
租賃利息資本化	–	–	1	–	1
應付非控股股東權益的股息	–	–	–	35	35
匯兌調整	(4)	–	–	–	(4)
於2024年12月31日	3,499	62	44	–	3,605
融資現金流量	(369)	(182)	(37)	(16)	(604)
訂立新租約	–	–	29	–	29
出售一間附屬公司(附註32)	–	–	(2)	–	(2)
財務費用	–	182	1	–	183
租賃利息資本化	–	–	1	–	1
應付非控股股東權益的股息	–	–	–	34	34
匯兌調整	5	–	–	–	5
於2025年12月31日	3,135	62	36	18	3,251

38. 本公司財務狀況表

	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
非流動資產		
物業、廠房及設備	-	4
使用權資產	7	11
附屬公司權益	7,084	7,070
按公平值計入損益賬的金融資產	31	31
界定退休福利計劃資產	-	1
會籍	1	1
	7,123	7,118
流動資產		
應收賬款、按金及預付款	296	296
銀行結餘、存款及現金	19	48
	315	344
流動負債		
應付賬款及應計費用	55	39
租賃負債	4	9
欠合營企業款項	194	194
欠關連公司款項	407	406
銀行貸款	797	2,109
	1,457	2,757
流動負債淨值	(1,142)	(2,413)
總資產減流動負債	5,981	4,705
股本及儲備		
股本(附註28)	373	373
儲備(附註)	1,612	1,692
	1,985	2,065
非流動負債		
銀行貸款	544	-
租賃負債	2	2
欠附屬公司款項	3,450	2,638
	3,996	2,640
	5,981	4,705

38. 本公司財務狀況表(續)

附註：本公司儲備變動表載列如下：

	繳入盈餘 港幣百萬元	累計虧損 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2024年1月1日	1,929	(97)	(94)	231	1,969
年度虧損	-	(325)	-	-	(325)
重新計量界定退休福利計劃	-	-	48	-	48
年度全面(支出)收益總額	-	(325)	48	-	(277)
於2024年12月31日	1,929	(422)	(46)	231	1,692
年度虧損	-	(98)	-	-	(98)
重新計量界定退休福利計劃	-	-	18	-	18
年度全面(支出)收益總額	-	(98)	18	-	(80)
因終止界定退休福利計劃而將精算虧損 轉撥至累計虧損	-	(28)	28	-	-
於2025年12月31日	1,929	(548)	-	231	1,612

39. 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2025年12月31日及2024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	
建築業務				
Shui On Contractors Limited*	200股每股面值1美元的股份	94.75% (附註a)	—	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)	—	73.91% (附註b)	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)	—	72.96% (附註c)	承建保養工程
盛貿機電有限公司	4,700,000股普通股(港幣4,700,000元)	—	72.96% (附註c)	機電服務
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)	—	73.91% (附註b)	室內裝修、安裝、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	—	73.91% (附註b)	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)	—	94.75% (附註a)	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)	—	94.75% (附註a)	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)	—	94.75% (附註a)	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)	—	94.75% (附註a)	幕牆供應及建築合約

39. 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	
建築業務(續)				
衛寶科技有限公司	2,700,000股普通股(港幣2,700,000元)	—	47.42% (附註d)	安裝多媒體顯示系統及提供安防系統
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
瓊喆智能科技(上海)有限公司***	註冊資本及 實繳股本人民幣10,102,346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)	—	— (附註e)	投資控股
泓建物業管理有限公司	2股普通股(港幣2元)	—	— (附註e)	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

39. 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)				
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
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

39. 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	
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2025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：

- a) 於截至2025年12月31日止年度，集團於該等公司持有之股份權益由93.75%增加至94.75%。
- b) 於截至2025年12月31日止年度，集團於該等公司持有之股份權益由約73.13%增加至約73.91%。
- c) 於截至2025年12月31日止年度，集團於該公司持有之股份權益由約72.19%增加至約72.96%。
- d) 於截至2025年12月31日止年度，集團於該公司持有之股份權益由約46.88%增加至約47.42%。
- e) 該等全資附屬公司於截至2025年12月31日止年度內出售。

40. 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2025年12月31日及2024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			
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)	47.50% (附註b)	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	25.20%	暫無業務

** 在中國內地成立及經營

® 合資企業

附註：

a) 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。

b) 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				
	2021年 港幣百萬元 (重新呈列)	2022年 港幣百萬元 (重新呈列)	2023年 港幣百萬元 (重新呈列)	2024年 港幣百萬元 (重新呈列)	2025年 港幣百萬元
持續經營業務					
營業額	5,131	6,165	8,186	9,048	7,010
除稅前溢利(虧損)	236	(58)	(18)	(299)	(95)
稅項	(78)	(82)	(62)	(24)	(2)
持續經營業務之年度溢利(虧損)	158	(140)	(80)	(323)	(97)
已終止經營業務					
已終止經營業務之年度溢利	17	18	5	10	55
年度溢利(虧損)	175	(122)	(75)	(313)	(42)
下列人士應佔：					
本公司持有人	76	(232)	(155)	(364)	(92)
非控股股東權益	99	110	80	51	50
	175	(122)	(75)	(313)	(42)

2. 資產與負債

	於12月31日				2025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	2024年 港幣百萬元	
資產總值	9,582	9,109	9,166	9,460	8,822
負債總額	(6,048)	(6,176)	(6,527)	(7,206)	(6,571)
	3,534	2,933	2,639	2,254	2,251
下列人士應佔權益：					
本公司持有人	3,264	2,629	2,371	1,986	1,985
非控股股東權益	270	304	268	268	266
	3,534	2,933	2,639	2,254	2,251

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

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

