



瑞安建業  
SOCAM DEVELOPMENT

Stock Code 股份代號 : 983

INTERIM REPORT 中期報告 2026

# BUILDING FOR THE FUTURE 築·見 TODAY 未來

INNOVATION

創新

國際  
COMMUNITY

INTEGRITY  
誠信

優質

QUALITY

安全  
SAFETY



# CONTENTS 目 錄

|    |                                                                                                           |    |                                                                                         |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 2  | About SOCAM<br>關於瑞安建業                                                                                     | 23 | Condensed Consolidated Statement of<br>Financial Position<br>簡明綜合財務狀況表                  |
| 3  | Financial Highlights<br>財務摘要                                                                              | 25 | Condensed Consolidated Statement of<br>Changes in Equity<br>簡明綜合股本權益變動表                 |
| 4  | Management Discussion and Analysis<br>管理層討論及分析                                                            | 27 | Condensed Consolidated Statement of<br>Cash Flows<br>簡明綜合現金流量表                          |
| 4  | Business Review<br>業務回顧                                                                                   | 28 | Notes to the Unaudited Condensed<br>Consolidated Financial Statements<br>未經審核簡明綜合財務報表附註 |
| 15 | Financial Review<br>財務回顧                                                                                  | 44 | Disclosure under Rule 13.20 of<br>the Listing Rules<br>根據上市規則第13.20條所作出的披露              |
| 20 | Report on Review of Condensed<br>Consolidated Financial Statements<br>簡明綜合財務報表審閱報告                        | 45 | General Information<br>一般資料                                                             |
| 21 | Condensed Consolidated Statement of<br>Profit or Loss<br>簡明綜合損益表                                          | 51 | Corporate Information<br>公司資料                                                           |
| 22 | Condensed Consolidated Statement of<br>Profit or Loss and Other Comprehensive<br>Income<br>簡明綜合損益及其他全面收益表 |    |                                                                                         |

## 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」，致力於不斷演變的市場為資產提升價值。

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、瞬息萬變的市場環境中保持穩健並掌握先機。

優質  
誠信  
創新  
卓越

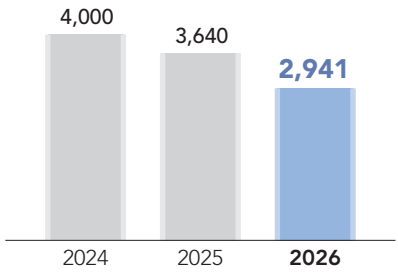
## 財務摘要

| 以港幣百萬元計           | 截至6月30日止六個月 |                |                |
|-------------------|-------------|----------------|----------------|
|                   | 2026        | 2025<br>(重新呈列) | 2024<br>(重新呈列) |
| 持續經營業務營業額         | 2,941       | 3,640          | 4,000          |
| 本公司持有人應佔溢利(虧損)    | 30          | (83)           | (88)           |
| 每股基本盈利(虧損)(港幣元)   | 0.08        | (0.22)         | (0.24)         |
|                   |             |                |                |
|                   | 於6月30日      | 於12月31日        |                |
| 資產總值(港幣十億元)       | 8.5         | 8.8            | 9.5            |
| 本公司持有人應佔權益(港幣十億元) | 2.1         | 2.0            | 2.0            |
| 每股資產淨值(港幣元)       | 5.68        | 5.32           | 5.32           |
| 淨負債比率             | 89.3%       | 101.0%         | 107.1%         |
|                   |             |                |                |
| 手頭合約總值(港幣十億元)     | 31.1        | 38.9           | 36.9           |
| 未完成合約總值(港幣十億元)    | 21.9        | 19.5           | 20.5           |

### 持續經營業務營業額

截至6月30日止六個月

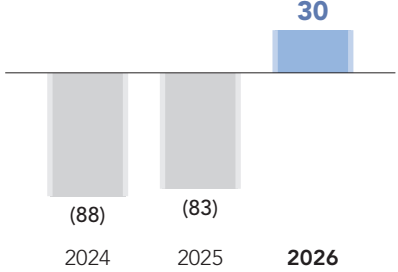
港幣百萬元



### 本公司持有人應佔溢利(虧損)

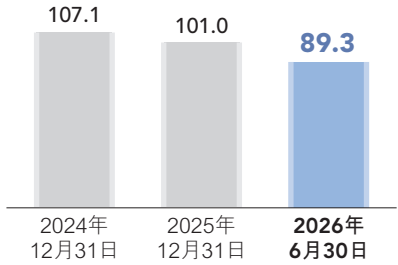
截至6月30日止六個月

港幣百萬元



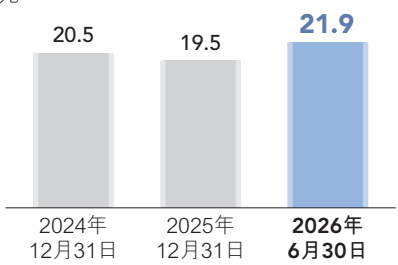
### 淨負債比率

百分比



### 未完成合約總值

港幣十億元



## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 市場環境

於今年上半年，儘管中國內地和香港經濟整體保持增長，瑞安建業在建築和房地產業務上仍須持續應對市場高度波動帶來的行業挑戰和機遇。期內，集團積極聚焦發揮自身的建築專業優勢，為香港打造更美好的社區，同時透過策略定位和客製化活動，提升內地物業組合的價值。

#### 公共及機構項目帶動強勁建築需求

儘管財政狀況面臨壓力，香港特區政府仍堅定落實長遠房屋策略下的公共房屋供應目標，和推展基礎建設及公共設施項目，以回應社會不斷轉變的需求。政府並持續推進北部都會區等策略性發展項目，為香港長遠經濟增長及提升經濟韌性提供支持。同時，機構對樓宇維修及小型工程的需求仍然強勁，在香港和澳門的室內裝修及翻新市場亦受惠於大型業主持續推進資產升級、改造及配套設施改善工程。在此背景下，集團於2026年上半年繼續發揮卓越執行能力，以及在公營部門長期累積的經驗與信譽，成功取得價值港幣54億元的新建築合約，並於中期期間後再獲批港幣90億元的新合約，合共達港幣144億元，創下集團近年在承接新合約方面的一個里程碑。

在種種契機下，建築業務於2026年6月30日，未完成合約總值達港幣219億元，計入於7月取得的新合約後，未完成合約總額增至港幣

309億元，創下集團歷來新高。憑藉籌劃中充裕的公營項目建築合約，集團具備有利條件，進一步把握中期發展機遇，爭取更多來自政府部門、機構客戶及大型企業推出的工程項目，為建築業務帶來穩定和重大貢獻。

#### 順應消費者市場變化

中國內地房地產市場依然疲軟，住宅仍處於去庫存階段。政府推出刺激消費和振興房地產業的舉措，但投資和消費情緒仍然低迷。與此同時，人工智能、大數據和電子商務的持續發展正重塑消費格局。消費者行為快速而深遠的轉變，例如更注重性價比和消費降級，令零售商場必須持續優化營運模式以滿足不斷演變的市場需求。

#### 策略聚焦，提升韌性

市場環境充滿挑戰，集團於2026年首六個月的經營業績展現了韌性，轉虧為盈。股東應佔淨溢利錄得港幣3,000萬元，相對2025年同期淨虧損港幣8,300萬元。集團營業額總計港幣29億元，而2025年同期為港幣36億元（重新呈列）。建築業務成功進一步鞏固本已強勁的手頭合約，而零售商場則致力維持穩定的出租率及租賃收入。

集團清晰的業務策略及嚴格執行力，有助於爭取有利的投標機會。於此中期期間，集團穩健營運，並進一步提升項目執行能力及工地安全表現，鞏固市場競爭優勢。



### 建築

#### 營運表現

集團持續拓展具發展潛力的業務機遇，促進建造價值鏈內各業務之間的協同發展和市場覆蓋範圍，同時深化與業界夥伴協作，進一步鞏固市場地位及供應鏈實力。

集團的建築業務於2026年首六個月錄得營業額港幣29億元和溢利港幣1.27億元，對比2025年同期分別為港幣36億元和港幣1.23億元。

### 充裕的手頭合約

為維持穩健的表現，並應對激烈的市場競爭而產生的潛在風險，集團於投標項目挑選及利潤率方面堅持審慎有度的方針，專注於符合自身專業範疇及回報目標的機會。於2026年上半年，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54億元，而2025年同期則為港幣22億元。期後，集團再獲得主要來自香港房屋委員會（房委會），總值港幣90億元的新合約。隨著集團今年手頭合約大幅增加，為瑞安建業再注入動力，可望於中期內實現營業額、溢利及現金流的進一步增長。



於2026年6月30日，集團手頭合約總值為港幣311億元，未完成合約總值為港幣219億元，對比於2025年12月31日的合約總值分別為港幣389億元和港幣195億元。

## 提升安全表現

集團的穩健表現建基於一直以來對安全的高度重視。多年來，集團努力不懈培育安全文化，採取各種措施加強工地安全，令其工地意外率長期維持在遠低於本港同業平均水平。

期內，集團錄得每千名工人計1.7宗的意外率，很大程度有賴於將自主研發、以人工智能驅

動的安全智慧工地系統(4S)應用於所有主要建造及樓宇保養項目。4S系統的部署，結合科技驅動的監控及預警裝置，有效提升營運效率，掌握對工地的實時監察，以保障現場工作人員的安全。我們透過線上學習，人工智能工具的應用，加強安全培訓，提高預警能力。此外，我們於工地設立健康檢查站，並用智能手錶監測工地人員的健康狀況。

我們致力營造更安全、更健康的工作環境，除推行無煙工作場所運動，獲九龍樂善堂頒發「香港企業無煙標誌」外，亦透過推廣使用防火可充電電池櫃及其他合適的消防設備，進一步降低工地的火災風險。

## 推動智慧建造

香港建造業面對多重經濟和結構性挑戰。近年私營發展項目新建工程週期性減少，令公共工程的投標競爭進一步加劇。技術工人短缺、勞動力老化、材料價格波動及借貸成本上升，為建築承建商帶來沉重的成本及營運壓力。

為實現對可持續發展的承諾，集團在各項業務中推進採用創新科技，以不斷提升質量與生產力，展現我們的關鍵目標和願景。

我們積極擴大建築信息模擬技術(BIM)的應用，並將相關數碼方案延伸至建造、樓宇維修及室內裝修項目，推動更高效的協作及數據化管理流程，提升項目交付效率。我們亦進一步在公營房屋及其他政府建造項目中推廣組裝合成建築模式(MiC)，以應對公營部門需求的增長，並審慎地引入新一代人工智能及機械人工具，處理例如抹灰、油漆及焊接等工作，以簡化工作流程及推動建造工序自動化。

## 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)

瑞安承建服務於香港公營房屋領域，一直致力提升專業能力和可靠性，以提供優質、準時及安全的建築服務備受認可。配合集團的建築業務發展，盛貿主要承辦政府機構及機構客戶的樓宇保養維修及小型工程。

期內，瑞安承建及盛貿取得的新公營房屋建造及維修合約總值約港幣51億元，包括：

- 房委會位於東涌第119區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；
- 房委會位於上水第4及第30區1號用地(第二期)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；
- 房委會批出、兩份為期三年位於黃大仙、青衣及荃灣公共屋邨的保養、改善及空置單位翻新工程定期合約；



- 香港一家頂尖製藥公司於大埔工業邨特殊基礎建設開發和專用設施的總承包工程合約；及

- 香港賽馬會於沙田彭福公園的總承包工程合約。

瑞安承建及盛貿在營運充滿挑戰的環境下，仍成功推動業務發展。於期後再獲得總值港幣85億元的新合約，包括：

- 房委會位於粉嶺北新發展區–第13、14及15西區公營房屋的設計與建造項目，於2030年落成後將提供不少於5,129個公共房屋單位；及

- 房委會位於荃灣國瑞路公營房屋的建造項目，於2029年落成後將提供1,804個公共房屋單位。

期內，瑞安承建及盛貿在多個手頭合約上亦進度理想，其中包括兩個公營房屋項目、一份中華電力有限公司(中華電力)的總承包工程合約，及九份定期合約，具體如下：

- 房委會位於沙田美田邨的公營房屋建造項目；
- 房委會位於油塘碧雲道的公營房屋建造項目；

- 中華電力旗下深水埗中心翻新工程的總承包合約；

- 房委會位於多區公共屋邨的保養、改善及空置單位翻新工程定期合約；

- 建築署於九龍及新界區樓宇、土地及其他物業裝修工程的設計與建造定期合約；

- 建築署於香港境內樓宇及土地和其他物業的小型工程定期合約；

- 建築署於香港島、大嶼山及離島(南)政府及資助設施的小型工程設計與建造定期合約；

- 建築署於九龍及大嶼山的斜坡維修工程定期合約；

- 醫院管理局新界東聯網小型工程定期合約；

- 香港機場管理局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；

- 中華電力建築結構翻新工程定期合約；及

- 香港鐵路有限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(合約期延長兩年至2028年6月)。

## 公共工程

### 瑞安建築有限公司(瑞安建築)

瑞安建築在承辦政府及公共機構建造項目方面經驗豐富，主要項目包括公共機構大樓、大型社區基礎建設和設施，及設計與建造工程。

今年上半年，瑞安建築於五份設計與建造工程合約及一份建造工程合約均進展順利，並實施了更嚴格的風險管理。工程合約具體包括：

- 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；

- 建築署西貢安達臣道石礦場消防局暨救護站、並附設部門宿舍及配套設施的設計與建造合約；及

- 香港中文大學教學科研綜合大樓的主要建造合約。

室內裝修及翻新工程

德基設計工程有限公司(德基)

香港的室內裝修市場受惠於商業、酒店和零售物業的需求。澳門方面，綜合度假村、酒店、博彩設施和娛樂場所持續進行投資及資產提升，為獨特的高端裝修和翻新工程市場提供穩定支持。

於2026年上半年，德基取得的新裝修及翻新合約總值港幣3.25億元，主要來自香港的特定機構、商業客戶和澳門的酒店及娛樂業。當中較具代表性的項目包括：

- 九龍城富豪東方酒店改建為學生宿舍的設計與建造合約；
- 中環萬宜大廈商場的翻新工程；
- 建立高容量安全儲能電池專用智能生產設施的總承包工程合約；及
- 澳門新濠天地車輛通道幕牆的翻新工程。

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。期內，德基完成總值港幣7.43億元的合約，涵蓋多種物業類型，包含辦公室、購物商場及酒店。主要項目包括：

- HKIA Accommodation Limited位於青衣的酒店翻新工程；
- 香港國際機場內機場管理局大樓的更新工程；
- 香港國際機場內機場行政大樓辦公室設施和會議室的升級工程；
- 領展資產管理有限公司旗下逸東商場的資產優化工程；
- 澳門美高梅私房菜的翻新工程；及
- 澳門新葡京酒店宴會廳的裝修工程。

期後，德基取得合共約港幣5億元的新合約，包括一個位於東涌的商業發展項目的裝修工程、北區醫院公共大堂及新急症大樓的裝修工程及一份澳門上葡京綜合度假村娛樂場優化工程的總承包合約。

房地產

營運表現

中國內地的零售物業市場仍面對不少挑戰。疲弱的消費支出持續影響商場表現，而消費者行為和電子商務進一步快速滲透，亦促使商場的定位由傳統購物場所逐步轉向提供體驗、社交互動及滿足個人價值的生活空間。與此同時，內地消費者在價格與品質方面日益審慎，而年輕世代追求「悅己消費」的趨勢亦持續升溫。

在內地的商場營運方面，瑞安建業不斷完善「綠樂社區生活廣場」策略，豐富體驗式購物模式，增加特色景點，在競爭激烈的市場環境下提升客流量。受惠於集團各項提升租戶聯繫、顧客忠誠和滿意度的舉措，旗下以綜合社區為重心的商場於2026年上半年錄得客流量增加、及穩健的租賃收入和出租率。

集團的房地產業務於2026年首六個月錄得總營業額港幣6,600萬元，對比2025年同期為港幣6,800萬元(經重列以剔除於2025年12月出售的香港物業管理業務)。儘管部分物業的出租率有所波動，集團於內地之物業組合整體出租率於此中期期間仍保持韌性，商場出租率達70%至88%，寫字樓出租率達93%，表現持續優於鄰近同業。鑑於內地消費復甦步伐緩慢，且消費者習慣持續演變，正重塑零售市場環境，集團期內致力優化零售商場資產管理，並加強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2026年6月30日，集團於中國內地擁有六個項目，總樓面面積38.00萬平方米，其中已竣工物業佔36.31萬平方米。

| 城市            | 項目     | 辦公大樓／<br>家居式<br>辦公單位 |               |                |                | 總樓面面積*<br>(平方米) |
|---------------|--------|----------------------|---------------|----------------|----------------|-----------------|
|               |        | 零售<br>(平方米)          | 辦公單位<br>(平方米) | 別墅式樓房<br>(平方米) | 車位及其他<br>(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  | 21,700               | 1,300         | —              | —              | 23,000          |
| 合計            |        | 211,500              | 36,200        | 10,900         | 121,400        | 380,000         |

\* 總樓面面積不包括已售出及已交付的樓面面積。



## 穩定租賃表現

儘管租賃需求持續受壓，集團的投資物業於2026年上半年仍錄得穩定租賃收

入港幣4,900萬元，對比2025年同期的港幣5,100萬元則輕微下跌。

中國內地零售物業及辦公大樓出租率如下：

| 項目          | 出租率        |             |
|-------------|------------|-------------|
|             | 2026年6月30日 | 2025年12月31日 |
| 成都瑞安城中匯－零售  | 76%        | 78%         |
| 成都瑞安城中匯－辦公室 | 93%        | 85%         |
| 重慶創匯首座－零售   | 88%        | 86%         |
| 瀋陽天地－零售     | 81%        | 93%         |
| 天津威尼都一期－零售  | 70%        | 76%         |

面對內地零售市場低迷、消費動力疲弱的局面，集團仍取得穩步進展，旗下零售物業及辦公大樓展現出穩定營運表現。

於此中期期間出租率仍有所波動，例如天津的購物中心因部分租戶提前終止租約令出租率下降至70%，團隊已物色新

的租戶，預計將於2026年下半年進駐；而瀋陽天地的出租率亦因超級市場租戶於2026年6月提前終止租約令出租率下降7%，導致整體出租率由93%下跌至81%，項目團隊正積極拓展新的租戶。

## 資產優化

天津威尼都一期購物中心經過過去數年翻新工程及品牌升級後，人流和租戶銷售節節上升。

此外，重慶創匯首座的酒店幕牆翻新工程正在進行中，預計於下半年完工，旨在進一步提升物業整體商業形象及客流量。

在瀋陽天地，集團推行空間優化措施以提升顧客的互動和體驗，並提高能源效益、降低營運成本。

## 物業銷售

集團現時持有少量待售物業存貨，主要包括天津威尼都二期的零售舖位及家居式辦公單位。受到內地房地產市場持續下滑所影響，買家對商用及零售物業的投資意欲依然疲弱，拖累集團預期中的庫存銷售。集團於2026年上半年錄得存貨銷售收入港幣1,700萬元，與2025年同期相若。



展望

在全球經濟前景低迷之際，中國經濟可望達成全年增長目標。然而，經濟失衡問題加劇，國內需求依然疲弱。與此同時，香港上半年經濟增長優於預期，受惠於對外貿易暢旺和內部需求保持韌性，旅遊業持續復甦及房地產市場逐步回穩所支持。預期香港經濟於短期內將維持良好勢頭。

在大型公共基礎設施和房屋項目，以及北部都會區等策略性長遠發展計劃的推動下，公共工程成為香港建造活動的重要支柱。香港特區政府於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建屋量將達到19.6萬個單位，樓宇維修及小型工程的定期合約預期亦將維持穩定。儘管市場競爭激烈，集團具備優勢把握龐大的商機，並對進一步擴展建築業務規模及多元化發展充滿信心。

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，澳門政府向非博彩行業的多元化發展策略，將在未來數年開拓出新的裝修市場機遇。

隨著中國在「十五五」規劃中將提升國內消費列為戰略優先事項，各項政策措施將陸續推出，以提高居民消費能力，促進新型消費模式，並刺激商品及服務消費。集團將繼續採取靈活多元的策略，有效應對複雜的消費趨勢，進一步提升出租率及租賃收入，務求令物業資產實現最高的長期價值。

儘管市場機遇可期，挑戰亦不勝枚舉。瑞安建業將保持靈活應變，重點聚焦於核心專業領域，持續改善及強化資產負債表，實施嚴格的成本節約措施，謹慎管理風險及價格波動，並推升可持續的營運效率，旨在於中短期內展現其財務韌性及盈利能力。



中期業績

儘管香港建築分部的環境及管理中國內地物業組合方面充滿挑戰，集團業績仍展現韌性。截至2026年6月30日止六個月，集團轉虧為盈，錄得營業額港幣29.41億元及溢利港幣3,000萬元，而截至2025年6月30日止六個月（「2025年中期」）的持續經營業務則錄得營業

額港幣36.40億元及虧損港幣8,700萬元。轉為盈利主要由於本中期期間中國內地物業出售及存貨減值（經扣除遞延稅項撥備）所產生的虧損減少港幣5,400萬元、財務費用淨額減少港幣1,700萬元，以及匯兌收益淨額增加港幣5,300萬元。

營業總額分析如下：

| 截至6月30日止六個月    |                |                          |
|----------------|----------------|--------------------------|
|                | 2026年<br>港幣百萬元 | 2025年<br>港幣百萬元<br>(重新呈列) |
| 持續經營業務         |                |                          |
| 營業額            |                |                          |
| 建築、保養及小型工程以及裝修 | 2,875          | 3,572                    |
| 內地房地產          | 66             | 68                       |
| 合計             | 2,941          | 3,640                    |

儘管轉虧為盈，集團營業額降至港幣29.41億元，而建築分部錄得營業額港幣28.75億元，較2025年中期減少約20%。營業額下降主要受集團建築項目的工程週期所影響。若干主要樓宇建造合約已於2025年完成，而若干設計與建造項目仍處於相對早期的地基工程階段，因此於本中期期間確認的營業額較少。於2025年完成的主要樓宇建造合約包括四個公

營房屋發展項目、渠務署辦公大樓的設計及建造工程，以及葵涌醫院重建工程(第二期)。

樓宇維修及小型工程與裝修業務的營業額維持穩定，於2026年上半年合共貢獻港幣18億元，佔建築分部營業額逾60%。

股東應佔損益分析如下：

|                      | 截至6月30日止六個月    |                |
|----------------------|----------------|----------------|
|                      | 2026年<br>港幣百萬元 | 2025年<br>港幣百萬元 |
| 持續經營業務               |                |                |
| 建築                   | 127            | 123            |
| 內地房地產                |                |                |
| 租金收入淨額               | 18             | 19             |
| 物業銷售虧損               | (5)            | (22)           |
| 投資物業公平值變動(經扣除遞延稅項撥備) | (23)           | (28)           |
| 物業存貨減值虧損(經扣除遞延稅項撥備)  | —              | (37)           |
| 營運開支淨額及其他            | (16)           | (17)           |
|                      | (26)           | (85)           |
| 財務費用淨額               | (76)           | (93)           |
| 匯兌收益淨額               | 87             | 34             |
| 企業經費開支及其他            | (35)           | (29)           |
| 稅項                   | (24)           | (9)            |
| 非控股股東權益              | (23)           | (28)           |
| 持續經營業務之期間溢利(虧損)      | 30             | (87)           |
| 已終止經營業務              |                |                |
| 已終止經營業務之期間溢利         |                |                |
| — 香港物業管理             | —              | 4              |
| 合計                   | 30             | (83)           |

集團持續經營業務除利息、稅項前及不包括非經營性損益的經營溢利，由2025年同期的港幣7,400萬元改善至2026年上半年的港幣8,900萬元。

建築

儘管營業額因項目工程週期而有所下降，整體建築分部的平均除稅前淨溢利率上升至佔營業額的4.4%，而2025年中期則為3.4%。有關改善主要受惠於樓宇建造業務成本節省及項目利潤率提升。

就樓宇建造業務而言，於2026年6月30日，手頭合約總值及未完成合約總值分別為港幣181億元及港幣154億元，並於本中期期間後分別增至港幣266億元及港幣239億元。若干設計與建造項目的地基工程已接近完成，加上本中期期間新獲授的僅建造項目預期工期較短，預期於本年度下半年對集團的營業額及溢利貢獻將逐步增加，並於未來數年帶來日益增加且更重大的貢獻。

就樓宇維修及小型工程業務而言，由於市場競爭激烈，溢利貢獻及利潤率輕微下降。2025年中期的溢利受惠於一項特定一次性項目的貢

獻，而該項目已於2025年底完成。於2026年6月30日，樓宇維修及小型工程業務的未完成合約總值為港幣56億元，主要來自政府部門及公營機構，該業務表現一直穩定，較少受到私人市場波動而影響。在受惠於公營部門及公營機構業務穩定性的同時，樓宇維修及小型工程業務亦逐步拓展至其他領域，並於2026年4月取得一份逾港幣6億元的總承包合約，為一家頂尖製藥公司建造專用設施，同時取得多項機電服務合約，藉此進一步拓展業務及項目儲備，推動未來增長。

就由德基主導的室內裝修業務而言，其溢利貢獻維持穩定。憑藉其強大的執行能力，以及在香港若干項目的工程進度加快，香港業務於本年上半年的營業額佔室內裝修業務營業額的比例增至約70%。由於市場競爭激烈，澳門業務於本中期期間的表現略為遜色；然而，隨着本中期期間後取得更多項目，預期澳門業務在營業額方面的貢獻將會增加。於2026年6月30日，室內裝修業務的未完成合約總值達約港幣9億元，而本中期期間後再取得總值約港幣5億元的合約。隨着香港市場復甦及資本開支週期回升，加上澳門市場持續活躍，德基已作好充分準備，繼續把握增長機遇。

房地產

儘管宏觀經濟環境疲弱、商業及消費者情緒低迷，以及消費模式不斷轉變，內地物業組合仍展現韌性。於本中期期間，四個商場及成都瑞安城中匯辦公樓的營運表現輕微下降。於2026年上半年，房地產分部錄得租賃收入總額及租金收入淨額分別為港幣4,900萬元及港幣1,800萬元，而2025年中期則分別為港幣5,100萬元及港幣1,900萬元。

儘管若干物業的出租率有所波動，內地物業組合的整體出租率仍維持穩健，其中商場的出租率介乎70%至88%，辦公樓的出租率則為93%，並繼續優於大部分鄰近同類物業。透過加強成本及營運管控以提升營運效率及盈利能力，該等物業的經營業績淨額相對維持穩定。

於2026年6月30日，集團投資物業估值為港幣39.84億元，撇除本中期期間人民幣兌港幣升值的影響，投資物業組合公平值總減值為0.6%。

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。2026年中期期間的財務費用淨額減少，主要由於銀行貸款總額及銀行貸款淨額分別減少港幣3.31億元及港幣1.09億元，以及與2025年中期相比，2026年上半年一個月香港銀行同業拆息平均值下降約0.4%。

匯兌收益

於本中期期間，人民幣兌港幣錄得升值3.8%。這導致本中期期間錄得匯兌收益淨額合共港幣2億元，其中港幣8,700萬元及港幣1.13億元分別於簡明綜合損益表及直接於權益確認；而2025年中期則因升值1.5%分別錄得匯兌收益淨額港幣3,400萬元及港幣4,500萬元。

資產基礎

集團的資產總值及資產淨值概述如下：

|        | 2026年<br>6月30日<br>港幣百萬元 | 2025年<br>12月31日<br>港幣百萬元 |
|--------|-------------------------|--------------------------|
| 資產總值   | 8,457                   | 8,822                    |
| 資產淨值   | 2,121                   | 1,985                    |
|        | 港幣元                     | 港幣元                      |
| 每股資產淨值 | 5.7                     | 5.3                      |

於2026年6月30日，集團資產總值約為港幣85億元，對比2025年12月31日為港幣88億元。集團的資產淨值及每股資產淨值均有所增加，主要由於本中期期間錄得溢利港幣3,000萬元，以及人民幣兌港幣升值，令權益增加港幣1.13億元。

股本權益、融資及負債比率

本公司於2026年6月30日的股東股本權益為港幣21.21億元，於2025年12月31日則為港幣19.85億元。

於2026年6月30日，集團的銀行貸款淨額(即銀行貸款總額，經扣除銀行結餘、存款及現金)為港幣18.95億元，於2025年12月31日則為港幣20.04億元。

集團銀行貸款的到期情況如下：

|            | 2026年<br>6月30日<br>港幣百萬元 | 2025年<br>12月31日<br>港幣百萬元 |
|------------|-------------------------|--------------------------|
| 應償還銀行貸款：   |                         |                          |
| 1年以內       | 1,537                   | 1,544                    |
| 1年後但2年內    | 120                     | 822                      |
| 2年後但5年內    | 1,147                   | 769                      |
| 銀行貸款總額     | 2,804                   | 3,135                    |
| 銀行結餘、存款及現金 | (909)                   | (1,131)                  |
| 銀行貸款淨額     | 1,895                   | 2,004                    |

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(按銀行貸款淨額除以股東權益計算)由2025年12月31日的101%下降至2026年6月30日的89%，主要由於各項業務產生的現金淨額用於償還銀行貸款，以及集團於期內的權益如上文所述有所增加。

財務政策

集團的融資及財務活動由控股公司集中管理及監控。

集團的銀行貸款主要以港幣計值，息率以浮息計算。集團在中國內地的投資，部分由已兌換為人民幣的資金撥付，部分則通過港幣貸

款提供資金。人民幣融資主要於項目層面，還款亦以人民幣計值。基於集團在中國內地的業務收入以人民幣為主，而中國內地的房地產資產於出售時一般以人民幣計值，集團預期人民幣於短期內的波動會對集團的業務表現和財政狀況構成影響。集團的政策是不會進行衍生交易作投機用途。

僱員

於2026年6月30日，集團在香港及澳門的僱員人數約為1,435人(2025年12月31日：1,410人)，在中國內地附屬公司及合營企業的僱員人數約為207人(2025年12月31日：210人)。集團繼續提供具市場競爭力並與表現掛鈎的薪酬待遇，以及適當水平的退休福利及醫療保險等額外員工福利。挽留及培育人才仍是集團的重點工作。集團提供具系統性的培訓計劃，支援不同職級僱員的職業發展，包括見習工程師及學徒發展、管理人員發展、領導能力發展及人才發展計劃。2026年的其中一項重點工作為蒼進人才計劃2.0，旨在識別及培育具潛質的人才，透過加速發展路徑，協助他們為晉身中層管理及領導職位作好準備。該計劃著重擴闊業務視野，加強領導能力、人員管理及適應能力。集團亦與本地大學合作推行實習及企業合作項目，以支持職涯初期人才的發展。在中國內地，僱員福利繼續與市場水平保持一致，並持續著重企業文化及專業發展。集團致力建立高績效及以人為本的企業文化，並維持其作為優秀專業人才首選僱主的地位。



致SOCAM DEVELOPMENT LIMITED  
瑞安建業有限公司\*董事會  
(於百慕達註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱載於第21至第43頁瑞安建業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的簡明綜合財務報表，此簡明綜合財務報表包括於2026年6月30日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益表、損益及其他全面收益表、股本權益變動表和現金流量表及若干說明附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合當中有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及呈列該等簡明綜合財務報表。我們的責任是根據我們的審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論，並按照委聘的協定條款僅向閣下全體報告結論，且並無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

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

結論

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

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港

2026年8月28日

\* 僅供識別

截至2026年6月30日止六個月

| 附註                       | 截至6月30日止六個月              |                                    |
|--------------------------|--------------------------|------------------------------------|
|                          | 2026年<br>港幣百萬元<br>(未經審核) | 2025年<br>港幣百萬元<br>(未經審核)<br>(重新呈列) |
| <strong>持續經營業務</strong>  |                          |                                    |
| 營業額                      | 2,941                    | 3,640                              |
| 其他收入、其他收益及虧損             | 98                       | 47                                 |
| 出售物業成本                   | (17)                     | (97)                               |
| 原料及消耗品                   | (246)                    | (296)                              |
| 員工成本                     | (391)                    | (425)                              |
| 折舊及攤銷                    | (21)                     | (25)                               |
| 分判、外聘勞工成本及其他費用           | (2,186)                  | (2,790)                            |
| 投資物業的公平值變動               | (24)                     | (29)                               |
| 財務費用                     | (81)                     | (101)                              |
| 應佔合營企業及聯營公司溢利            | 3                        | 1                                  |
| 除稅前溢利(虧損)                | 76                       | (75)                               |
| 稅項                       | (23)                     | 16                                 |
| 持續經營業務之期間溢利(虧損)          | 53                       | (59)                               |
| <strong>已終止經營業務</strong> |                          |                                    |
| 已終止經營業務期間溢利              | –                        | 4                                  |
| 期間溢利(虧損)                 | 53                       | (55)                               |
| 下列應佔：                    |                          |                                    |
| 本公司持有人                   |                          |                                    |
| 持續經營業務期間溢利(虧損)           | 30                       | (87)                               |
| 已終止經營業務期間溢利              | –                        | 4                                  |
| 本公司持有人應佔期間溢利(虧損)         | 30                       | (83)                               |
| 非控股股東權益                  |                          |                                    |
| 持續經營業務期間溢利               | 23                       | 28                                 |
|                          | 53                       | (55)                               |
| 每股基本盈利(虧損)               | 10                       |                                    |
| 來自持續經營業務                 | 港幣0.08元                  | 港幣(0.23)元                          |
| 來自已終止經營業務                | 港幣–元                     | 港幣0.01元                            |
| 來自持續經營及已終止經營業務           | 港幣0.08元                  | 港幣(0.22)元                          |

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2026年6月30日止六個月

|                         | 截至6月30日止六個月              |                          |
|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                         | 2026年<br>港幣百萬元<br>(未經審核) | 2025年<br>港幣百萬元<br>(未經審核) |
| 期間溢利(虧損)                | 53                       | (55)                     |
| 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      | 113                      | 45                       |
| 不會重新分類至損益的項目：           |                          |                          |
| 以公平值計入其他全面收益的股本投資之公平值變動 | (7)                      | 1                        |
| 期間其他全面收益                | 106                      | 46                       |
| 期間全面收益(支出)總額            | 159                      | (9)                      |
| 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              | 136                      | (41)                     |
| — 來自已終止經營業務             | —                        | 4                        |
| 非控股股東權益                 | 23                       | 28                       |
|                         | 159                      | (9)                      |

簡明綜合財務狀況表

於2026年6月30日

|                   | 附註 | 2026年<br>6月30日<br>港幣百萬元<br>(未經審核) | 2025年<br>12月31日<br>港幣百萬元<br>(經審核) |
|-------------------|----|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                   |    |                                   |                                   |
| 非流動資產             |    |                                   |                                   |
| 投資物業              |    | 3,984                             | 3,854                             |
| 商譽                |    | 9                                 | 9                                 |
| 其他無形資產            |    | 2                                 | 4                                 |
| 使用權資產             |    | 40                                | 34                                |
| 物業、廠房及設備          |    | 13                                | 15                                |
| 合營企業權益            |    | 91                                | 88                                |
| 聯營公司權益            |    | 22                                | 22                                |
| 按公平值計入其他全面收益的金融資產 |    | 14                                | 21                                |
| 按公平值計入損益的金融資產     |    | 56                                | 56                                |
| 遞延稅項資產            |    | 48                                | 54                                |
| 會籍                |    | 1                                 | 1                                 |
| 其他應收款             | 11 | 5                                 | 5                                 |
|                   |    | 4,285                             | 4,163                             |
| 流動資產              |    |                                   |                                   |
| 待售物業              |    | 474                               | 473                               |
| 發展中的待售物業          |    | 171                               | 164                               |
| 應收賬款、按金及預付款       | 11 | 1,431                             | 1,641                             |
| 合約資產              |    | 1,074                             | 1,169                             |
| 合營企業欠款            |    | 83                                | 76                                |
| 關連公司欠款            |    | 30                                | 2                                 |
| 可退回稅項             |    | —                                 | 3                                 |
| 受限制銀行存款           |    | 287                               | 282                               |
| 銀行結餘、存款及現金        |    | 622                               | 849                               |
|                   |    | 4,172                             | 4,659                             |
| 流動負債              |    |                                   |                                   |
| 應付賬款及應計費用         | 12 | 2,527                             | 2,777                             |
| 合約負債              |    | 94                                | 60                                |
| 租賃負債              |    | 26                                | 21                                |
| 欠合營企業款項           |    | 14                                | 126                               |
| 欠關連公司款項           |    | 36                                | 36                                |
| 欠一間附屬公司非控股股東款項    |    | 18                                | 9                                 |
| 應付稅項              |    | 152                               | 141                               |
| 須於一年內償還的銀行貸款      | 13 | 1,537                             | 1,544                             |
|                   |    | 4,404                             | 4,714                             |
| 流動負債淨值            |    | (232)                             | (55)                              |
| 總資產減流動負債          |    | 4,053                             | 4,108                             |

■ ■ 簡明綜合財務狀況表

於2026年6月30日

|                | 附註 | 2026年<br>6月30日<br>港幣百萬元<br>(未經審核) | 2025年<br>12月31日<br>港幣百萬元<br>(經審核) |
|----------------|----|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>股本及儲備</b>   |    |                                   |                                   |
| 股本             | 14 | 373                               | 373                               |
| 儲備             |    | 1,748                             | 1,612                             |
| 本公司持有人應佔股本權益   |    | 2,121                             | 1,985                             |
| 非控股股東權益        |    | 289                               | 266                               |
|                |    | 2,410                             | 2,251                             |
| <b>非流動負債</b>   |    |                                   |                                   |
| 銀行貸款           | 13 | 1,267                             | 1,591                             |
| 欠一間合營企業款項      |    | 109                               | —                                 |
| 欠一間附屬公司非控股股東款項 |    | —                                 | 9                                 |
| 租賃負債           |    | 17                                | 15                                |
| 遞延稅項負債         |    | 250                               | 242                               |
|                |    | 1,643                             | 1,857                             |
|                |    | 4,053                             | 4,108                             |

■ ■ 簡明綜合股本權益變動表

截至2026年6月30日止六個月

|                             | 本公司持有人應佔 |       |               |       |       |       |       |               |       |       |       |
|-----------------------------|----------|-------|---------------|-------|-------|-------|-------|---------------|-------|-------|-------|
|                             | 股本       | 匯兌儲備  | 繳入盈餘<br>(附註a) | 商譽    | 累計虧損  | 精算虧損  | 投資    |               | 合計    | 非控股   |       |
|                             |          |       |               |       |       |       | 重估儲備  | 其他儲備<br>(附註b) |       | 股東權益  | 權益總額  |
|                             |          |       |               |       |       |       |       |               |       |       |       |
| 港幣百萬元                       | 港幣百萬元    | 港幣百萬元 | 港幣百萬元         | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元         | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 |
| 於2026年1月1日                  | 373      | 61    | 2,037         | (3)   | (737) | -     | (29)  | 283           | 1,985 | 266   | 2,251 |
| 以公平值計入其他全面收益的股權投資的<br>公平值變動 | -        | -     | -             | -     | -     | -     | (7)   | -             | (7)   | -     | (7)   |
| 換算海外業務財務報表所產生的匯兌差額          | -        | 113   | -             | -     | -     | -     | -     | -             | 113   | -     | 113   |
| 期間溢利                        | -        | -     | -             | -     | 30    | -     | -     | -             | 30    | 23    | 53    |
| 期間全面收益(支出)總額                | -        | 113   | -             | -     | 30    | -     | (7)   | -             | 136   | 23    | 159   |
| 於2026年6月30日(未經審核)           | 373      | 174   | 2,037         | (3)   | (707) | -     | (36)  | 283           | 2,121 | 289   | 2,410 |

簡明綜合股本權益變動表

截至2026年6月30日止六個月

|                             | 本公司持有人應佔 |       |       |       |       |       |       |       |       | 非控股<br>股東權益<br>權益總額 |       |
|-----------------------------|----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------------------|-------|
|                             | 股本       | 匯兌儲備  | 繳入盈餘  | 商譽    | 累計虧損  | 精算虧損  | 重估儲備  | 其他儲備  | 合計    |                     |       |
|                             | (附註a)    |       |       |       |       |       |       | (附註b) |       |                     |       |
|                             | 港幣百萬元    | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元               | 港幣百萬元 |
| 於2025年1月1日                  | 373      | (11)  | 2,037 | (3)   | (624) | (39)  | (30)  | 283   | 1,986 | 268                 | 2,254 |
| 以公平值計入其他全面收益的股權投資的<br>公平值變動 | -        | -     | -     | -     | -     | -     | 1     | -     | 1     | -                   | 1     |
| 換算海外業務財務報表所產生的匯兌差額          | -        | 45    | -     | -     | -     | -     | -     | -     | 45    | -                   | 45    |
| 期間(虧損)溢利                    | -        | -     | -     | -     | (83)  | -     | -     | -     | (83)  | 28                  | (55)  |
| 期間全面收益(支出)總額                | -        | 45    | -     | -     | (83)  | -     | 1     | -     | (37)  | 28                  | (9)   |
| 收購一間附屬公司部分權益                | -        | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | (9)                 | (9)   |
| 於2025年6月30日(未經審核)           | 373      | 34    | 2,037 | (3)   | (707) | (39)  | (29)  | 283   | 1,949 | 287                 | 2,236 |

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(ii)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（2025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（2025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（2025年：港幣2,200萬元）的數額，乃指集團先前所持有中華匯42.88%權益的重估盈餘，於截至2009年12月31日止年度就收購中華匯餘下57.12%權益時確認，並經扣除因其後出售物業存貨而轉撥的數額。

簡明綜合現金流量表

截至2026年6月30日止六個月

|                | 截至6月30日止六個月              |                          |
|----------------|--------------------------|--------------------------|
|                | 2026年<br>港幣百萬元<br>(未經審核) | 2025年<br>港幣百萬元<br>(未經審核) |
| 經營活動產生的現金淨額    |                          |                          |
| 流動資金變動前的經營現金流量 | 190                      | 139                      |
| 待售物業減少         | 18                       | 36                       |
| 合約資產減少         | 96                       | 149                      |
| 應收賬款、按金及預付款減少  | 223                      | 348                      |
| 合約負債增加(減少)     | 35                       | (50)                     |
| 應付賬款及應計費用減少    | (321)                    | (442)                    |
| 其他流動資金變動       | (29)                     | (21)                     |
| 已繳納稅項          | (8)                      | (13)                     |
|                | 204                      | 146                      |
| 投資活動產生的現金淨額    |                          |                          |
| 退回受限制銀行存款      | 16                       | 32                       |
| 存放受限制銀行存款      | (10)                     | (6)                      |
| 其他投資現金流量       | 7                        | 1                        |
|                | 13                       | 27                       |
| 融資活動使用的現金淨額    |                          |                          |
| 新增銀行貸款         | 394                      | 957                      |
| 償還銀行貸款         | (730)                    | (1,494)                  |
| 已付利息           | (84)                     | (108)                    |
| 其他融資現金流量       | (26)                     | 6                        |
|                | (446)                    | (639)                    |
| 現金及現金等同項目減少淨額  | (229)                    | (466)                    |
| 期初的現金及現金等同項目   | 849                      | 1,026                    |
| 外幣匯率變動的影響      | 2                        | 2                        |
| 期末的現金及現金等同項目   | 622                      | 562                      |
| 現金及現金等同項目結餘分析  |                          |                          |
| 銀行結餘、存款及現金     | 622                      | 562                      |

# 未經審核簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

## 1. 簡明綜合財務報表編製基準

截至2026年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄D2的適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。

於2026年6月30日，集團錄得流動負債淨額港幣2.32億元，其中包括無固定還款期的循環銀行貸款港幣9.77億元。本公司董事於批准此等簡明綜合財務報表時認為，該等循環銀行貸款將繼續提供予集團，且不會在報告期末後十二個月內在無預期的情況下撤回。此外，本公司董事正與銀行協商以獲得新增銀行信貸額度及考慮為現有銀行貸款續期。經考慮到集團的內部財務資源，加上集團的經營現金流量以及目前可用的銀行信貸額度，及藉著集團與銀行的現有關係及其香港建築業務預期可獲得新增／再融資的額度，集團能夠於可預見未來履行其到期的財務責任。因此，簡明綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

## 2. 主要會計政策

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

除首次採用下列香港會計師公會頒佈並於集團2026年1月1日開始的財政期間強制生效之香港財務報告準則會計準則修訂本外，截至2026年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所用的會計政策及計算方式與編製集團截至2025年12月31日止年度的年度綜合財務報表時所依循的相同。

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| 香港財務報告準則第9號及第7號(修訂本) | 金融工具之分類及計量之修訂          |
| 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            |
| 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 |

應用該等香港財務報告準則會計準則修訂本對本中期期間簡明綜合財務報表所載金額及披露並無重大影響。

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

集團並無提早應用其他已頒布但尚未生效的香港財務報告準則會計準則修訂本。

## 3. 分部資料

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

根據香港財務報告準則第8號「營業分部」，集團按須予呈報及營業分部劃分如下：

1. 建築、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、房地產投資及提供物業管理服務

於香港之物業管理業務已於2025年終止經營。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8。

3. 其他業務－創業基金投資及其他。

3. 分部資料(續)

(a) 須予呈報的分部收入及分部損益

集團按須予呈報及營業分部劃分，須予呈報來自持續經營的分部收入及分部損益分析如下：

截至2026年6月30日止六個月

|                         | 建築、保養及<br>小型工程、<br>裝修<br>港幣百萬元 | 房地產<br>港幣百萬元 | 其他業務<br>港幣百萬元 | 合計<br>港幣百萬元 |
|-------------------------|--------------------------------|--------------|---------------|-------------|
| <b>收入</b>               |                                |              |               |             |
| 建築合約收入                  | 2,872                          | –            | –             | 2,872       |
| 物業銷售收入                  | –                              | 17           | –             | 17          |
| 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          | –                              | 12           | –             | 12          |
| 客戶合約收入                  | 2,875                          | 29           | –             | 2,904       |
| 物業租賃收入                  | –                              | 37           | –             | 37          |
| 來自外界客戶的分部收入總額           | 2,875                          | 66           | –             | 2,941       |
| <b>收入確認時間</b>           |                                |              |               |             |
| 於某一時間點                  | –                              | 17           | –             | 17          |
| 隨時間                     | 2,875                          | 12           | –             | 2,887       |
| 客戶合約收入                  | 2,875                          | 29           | –             | 2,904       |
| <b>須予呈報分部業績</b>         | 131                            | 35           | 12            | 178         |
| <b>分部損益已(扣除)計入下列各項：</b> |                                |              |               |             |
| 折舊及攤銷                   | (15)                           | (1)          | –             | (16)        |
| 利息收入                    | 4                              | 1            | –             | 5           |
| 投資物業的公平值變動(附註a)         | –                              | (24)         | –             | (24)        |
| 財務費用                    | –                              | (4)          | –             | (4)         |
| 應佔合營企業及聯營公司溢利           | –                              | 3            | –             | 3           |

3. 分部資料(續)

(a) 須予呈報的分部收入及分部損益(續)

截至2025年6月30日止六個月(重新呈列)

|                         | 建築、保養及<br>小型工程、<br>裝修<br>港幣百萬元 | 房地產<br>港幣百萬元 | 其他業務<br>港幣百萬元 | 合計<br>港幣百萬元 |
|-------------------------|--------------------------------|--------------|---------------|-------------|
| <b>收入</b>               |                                |              |               |             |
| 建築合約收入                  | 3,572                          | –            | –             | 3,572       |
| 物業銷售收入                  | –                              | 17           | –             | 17          |
| 來自於中國內地提供服務的收入          | –                              | 12           | –             | 12          |
| 客戶合約收入                  | 3,572                          | 29           | –             | 3,601       |
| 物業租賃收入                  | –                              | 39           | –             | 39          |
| 來自外界客戶的分部收入總額           | 3,572                          | 68           | –             | 3,640       |
| <b>收入確認時間</b>           |                                |              |               |             |
| 於某一時間點                  | –                              | 17           | –             | 17          |
| 隨時間                     | 3,572                          | 12           | –             | 3,584       |
| 客戶合約收入                  | 3,572                          | 29           | –             | 3,601       |
| <b>須予呈報分部業績</b>         | 128                            | (89)         | 5             | 44          |
| <b>分部損益已(扣除)計入下列各項：</b> |                                |              |               |             |
| 折舊及攤銷                   | (17)                           | (1)          | –             | (18)        |
| 利息收入                    | 5                              | 3            | –             | 8           |
| 投資物業的公平值變動(附註a)         | –                              | (29)         | –             | (29)        |
| 就物業存貨確認的減值虧損(附註b)       | –                              | (61)         | –             | (61)        |
| 來自股權投資的股息收入             | –                              | –            | 1             | 1           |
| 財務費用                    | –                              | (4)          | –             | (4)         |
| 應佔合營企業及聯營公司溢利           | –                              | 1            | –             | 1           |

附註：

- (a) 集團投資物業的公平值乃根據獨立合資格專業估值師進行的估值達致。
- (b) 就物業存貨確認的減值虧損反映若干持作出售物業的可變現淨值下降，此乃由於該等物業的估計市場價格下跌所致。管理層已聘請外部專業估值師對該等物業進行獨立估值。

3. 分部資料(續)

(b) 須予呈報分部資產及負債

集團按須予呈報及營業分部劃分的須予呈報分部資產及負債分析如下：

於2026年6月30日

|          | 建築、保養及<br>小型工程、<br>裝修<br>港幣百萬元 | 房地產<br>港幣百萬元 | 其他業務<br>港幣百萬元 | 合計<br>港幣百萬元 |
|----------|--------------------------------|--------------|---------------|-------------|
| 須予呈報分部資產 | 2,773                          | 5,367        | 884           | 9,024       |
| 須予呈報分部負債 | 2,544                          | 626          | 401           | 3,571       |

於2025年12月31日

|          | 建築、保養及<br>小型工程、<br>裝修<br>港幣百萬元 | 房地產<br>港幣百萬元 | 其他業務<br>港幣百萬元 | 合計<br>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       |

(c) 須予呈報分部損益、資產及負債的對賬

|                   | 截至6月30日止六個月    |                |
|-------------------|----------------|----------------|
|                   | 2026年<br>港幣百萬元 | 2025年<br>港幣百萬元 |
| 持續經營業務除稅前溢利(虧損)   |                |                |
| 須予呈報分部業績          | 178            | 44             |
| 不予分類財務費用          | (77)           | (96)           |
| 其他不予分類公司支出        | (25)           | (23)           |
| 綜合持續經營業務除稅前溢利(虧損) | 76             | (75)           |

3. 分部資料(續)

(c) 須予呈報分部損益、資產及負債的對賬(續)

|             | 2026年<br>6月30日<br>港幣百萬元 | 2025年<br>12月31日<br>港幣百萬元 |
|-------------|-------------------------|--------------------------|
| 資產          |                         |                          |
| 須予呈報分部資產    | 9,024                   | 9,369                    |
| 集團內部應收款項的對銷 | (590)                   | (580)                    |
| 其他不予分類資產    | 23                      | 33                       |
| 綜合總資產       | 8,457                   | 8,822                    |

|             | 2026年<br>6月30日<br>港幣百萬元 | 2025年<br>12月31日<br>港幣百萬元 |
|-------------|-------------------------|--------------------------|
| 負債          |                         |                          |
| 須予呈報分部負債    | 3,571                   | 3,783                    |
| 集團內部應付款項的對銷 | (590)                   | (580)                    |
| 不予分類負債      |                         |                          |
| — 銀行貸款      | 2,664                   | 2,985                    |
| — 稅項及其他     | 402                     | 383                      |
| 綜合總負債       | 6,047                   | 6,571                    |

4. 其他收入、其他收益及虧損

|                       | 截至6月30日止六個月    |                |
|-----------------------|----------------|----------------|
|                       | 2026年<br>港幣百萬元 | 2025年<br>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                  |                |                |
| 來自股權投資的股息收入           | —              | 1              |
| 來自按公平值計入損益的創投基金之投資收益  | 6              | —              |
| 其他利息收入                | 5              | 8              |
| 其他收益及虧損               |                |                |
| 匯兌收益                  | 84             | 33             |

5. 財務費用

|            | 截至6月30日止六個月    |                |
|------------|----------------|----------------|
|            | 2026年<br>港幣百萬元 | 2025年<br>港幣百萬元 |
| 持續經營業務     |                |                |
| 銀行及其他貸款的利息 | 75             | 95             |
| 租賃負債的利息    | 1              | 1              |
| 其他借貸成本     | 5              | 5              |
|            | 81             | 101            |

6. 稅項

|                    | 截至6月30日止六個月    |                |
|--------------------|----------------|----------------|
|                    | 2026年<br>港幣百萬元 | 2025年<br>港幣百萬元 |
| 持續經營業務             |                |                |
| 稅項支出(抵免)包括：        |                |                |
| 即期稅項               |                |                |
| 香港利得稅              | 15             | 17             |
| 澳門所得補充稅            | 2              | 4              |
| 以前年度多計提            |                |                |
| 中華人民共和國(「中國」)土地增值稅 | -              | (8)            |
|                    | 17             | 13             |
| 遞延稅項               | 6              | (29)           |
|                    | 23             | (16)           |

香港利得稅根據期間估計的應課稅溢利，按稅率16.5%(2025年：16.5%)計算。

澳門所得補充稅根據期間估計的應課稅溢利，按稅率12.0%(2025年：12.0%)計算。

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

7. 持續經營業務之期間溢利(虧損)

|                         | 截至6月30日止六個月    |                |
|-------------------------|----------------|----------------|
|                         | 2026年<br>港幣百萬元 | 2025年<br>港幣百萬元 |
| 持續經營業務之期間溢利(虧損)已扣除下列各項： |                |                |
| 就物業存貨確認的減值虧損            | -              | 61             |
| 折舊及攤銷                   |                |                |
| 物業、廠房及設備折舊              | 4              | 5              |
| 使用權資產折舊                 | 15             | 17             |
| 其他無形資產攤銷                | 2              | 3              |
|                         | 21             | 25             |

8. 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，而該附屬公司的控制權亦於該日移交予該獨立第三方。

已終止經營業務截至2025年6月30日止六個月期間之溢利已計入簡明綜合損益表及其他全面收益表，其詳情如下：

|                | 截至6月30日<br>止六個月<br>2025年<br>港幣百萬元 |
|----------------|-----------------------------------|
| 營業額            | 175                               |
| 其他收入、其他收益及虧損   | 1                                 |
| 員工成本           | (160)                             |
| 分判、外聘勞工成本及其他費用 | (12)                              |
| 除稅前期間溢利        | 4                                 |
| 稅項             | -                                 |
| 來自已終止經營業務之期間溢利 | 4                                 |
| 集團內部交易         | (4)                               |
| 計入集團內部交易後之期間溢利 | -                                 |

9. 股息

董事會不建議派發截至2026年6月30日止六個月的中期股息(2025年：零)。

10. 每股基本盈利(虧損)

本公司持有人應佔每股基本盈利(虧損)按下列數據計算：

|                          | 截至6月30日止六個月    |                |
|--------------------------|----------------|----------------|
|                          | 2026年<br>港幣百萬元 | 2025年<br>港幣百萬元 |
| 本公司持有人應佔期間溢利(虧損)來自：      |                |                |
| — 持續經營業務                 | 30             | (87)           |
| — 已終止經營業務                | —              | 4              |
| 來自持續經營及已終止經營業務之計算        |                |                |
| 每股基本盈利(虧損)之溢利(虧損)        | 30             | (83)           |
|                          | 百萬             | 百萬             |
| 股份數目：                    |                |                |
| 用以計算每股基本盈利(虧損)的普通股的加權平均數 | 373            | 373            |

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

11. 應收賬款、按金及預付款

集團已制定明確的信貸政策。一般信用期由30天至90天。

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

|                  | 2026年<br>6月30日<br>港幣百萬元 | 2025年<br>12月31日<br>港幣百萬元 |
|------------------|-------------------------|--------------------------|
| 應收貿易賬款賬齡分析(附註a)： |                         |                          |
| 未到期或90天以內        | 332                     | 422                      |
| 91天至180天         | —                       | —                        |
| 181天至360天        | 13                      | 2                        |
| 360天以上           | 1                       | 1                        |
|                  | 346                     | 425                      |
| 出售一間附屬公司之應收代價    | 5                       | 6                        |
| 預付款及按金           | 361                     | 514                      |
| 其他應收賬款(附註b)      | 726                     | 703                      |
| 減：信貸虧損撥備         | (2)                     | (2)                      |
|                  | 1,436                   | 1,646                    |
| 減：於12個月後償付之款項    | (5)                     | (5)                      |
|                  | 1,431                   | 1,641                    |

附註：

(a) 包括於應收貿易賬款內的應收賬款港幣1,400萬元(2025年12月31日：港幣300萬元)，乃按收入確認的日期計算賬齡並超過180天。

(b) 於2026年6月30日，其他應收賬款中，包括中華匯於2008年出售在中國持有一項物業權益的若干前附屬公司(「債務人」)欠付的應收賬款港幣5.26億元(2025年12月31日：港幣5.20億元)。該等款項須應要求償還及在總欠款中，合共港幣1.38億元(2025年12月31日：港幣1.33億元)則按現行市場利率計息。一所中國法院發出有關查封上述物業權益的通知，以促使債務人償付部分尚未支付境內應收賬款約人民幣3.38億元(約港幣3.89億元)(2025年12月31日：人民幣3.38億元(約港幣3.74億元))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16(a))。有鑒於與物業權益及追討尚未支付應收賬款有關的法律爭議取得正面結果，包括於2015年5月將該物業的房產證登記至債務人名下，本公司董事有理由相信，在上述物業權益公開拍賣後或出售持有物業權益的實體的股權後(預期自報告期末起12個月內完成)，該等應收賬款將可獲全數清償及本公司提供的擔保將悉數獲解除。

12.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3.23億元(2025年12月31日：港幣6.94億元)的賬齡分析如下：

|              | 2026年<br>6月30日<br>港幣百萬元 | 2025年<br>12月31日<br>港幣百萬元 |
|--------------|-------------------------|--------------------------|
| 應付貿易賬款的賬齡分析： |                         |                          |
| 未到期或30天以內    | 249                     | 601                      |
| 31天至90天      | 53                      | 38                       |
| 91天至180天     | 7                       | 17                       |
| 超過180天       | 14                      | 38                       |
|              | 323                     | 694                      |
| 應付保留工程款項     | 494                     | 498                      |
| 合約工程／建築成本撥備  | 1,470                   | 1,337                    |
| 其他應計費用及應付賬款  | 240                     | 248                      |
|              | 2,527                   | 2,777                    |

13.銀行貸款

於期內，集團新增銀行貸款合共港幣3.94億元(2025年6月30日：港幣9.57億元)、償還銀行貸款合共港幣7.30億元(2025年6月30日：港幣14.94億元)，以及獲新增及續期／延期的現有信貸額度合共港幣3.94億元(2025年6月30日：港幣17.18億元)。集團獲新增及續期／延期的銀行貸款額度於報告期末的利息介乎年利率約3.50厘至6.22厘(2025年6月30日：1.48厘至5.20厘)。

14.股本

|               | 2026年<br>6月30日<br>股份數目 | 2025年<br>12月31日<br>股份數目 | 2026年<br>6月30日<br>港幣百萬元 | 2025年<br>12月31日<br>港幣百萬元 |
|---------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|
| 每股面值港幣1元的普通股： |                        |                         |                         |                          |
| 法定股本          |                        |                         |                         |                          |
| 於期／年初及期／年末    | 1,000,000,000          | 1,000,000,000           | 1,000                   | 1,000                    |
| 已發行及繳足股本      |                        |                         |                         |                          |
| 於期／年末         | 373,346,164            | 373,346,164             | 373                     | 373                      |

15.資本及其他承擔

於2026年6月30日，集團涉及創投基金的未繳資本承擔為約20萬美元(約港幣100萬元)(2025年12月31日：30萬美元(約港幣300萬元))。

16.或然負債

於2026年6月30日，集團有下列並未於簡明綜合財務報表中撥備的或然負債：

- (a) 於2007年，本公司就當時為中華匯全資附屬公司的一間實體(「前附屬公司」)獲授的貸款向一間銀行作出擔保(「該擔保」)。其後，中華匯於2008年出售該前附屬公司，但本公司在此出售後仍為該筆銀行貸款的擔保人(有關因出售該前附屬公司的應收賬款詳情，請參閱附註11(b))。於2011年10月，本公司接獲上述銀行的通知，當中列明其已訂立協議向一名新貸款人(「新貸款人」)出售其所有權利及權益(包括該擔保)。與此同時，本公司與新貸款人簽訂一項重組契約(其後經補充重組契約補充)，據此，新貸款人同意不要求本公司履行在該擔保下的責任，直至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。於2026年6月30日，該擔保項下的貸款的尚未償還本金金額合共為人民幣5.42億元(港幣6.24億元)(2025年12月31日：人民幣5.42億元(港幣6.00億元))及相關利息人民幣9.81億元(港幣11.29億元)(2025年12月31日：人民幣9.48億元(港幣10.49億元))是以一項由前附屬公司持有的中國物業權益作抵押。該前附屬公司的收購方的母公司及收購方均已同意安排償還該貸款，並無條件同意承擔因該擔保引致的所有損失及向集團作出彌償保證。
- 本公司董事認為，經考慮新貸款人要求本公司履行在該擔保下的責任的可能性及該貸款的抵押品後，集團財務擔保合約的公平值於初次確認及於報告期末時並不重大，因此，並無於簡明綜合財務狀況表中確認任何該擔保的價值。
- (b) 就未能按相關土地出讓合約訂明的日期內完成天津的發展項目工程，有關地方政府部門已接納若干由集團提供用以支持申請項目延遲完工的理據。經計及政府部門接納上述的延期，於2026年6月30日的估計罰款(如有)將不超過人民幣1,400萬元(2025年12月31日：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。

17. 重大關連人士交易

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

|                               |      | 截至6月30日止六個月    |                |
|-------------------------------|------|----------------|----------------|
| 交易性質                          | 附註   | 2026年<br>港幣百萬元 | 2025年<br>港幣百萬元 |
| 關連交易                          |      |                |                |
| 物業管理服務收入                      | (i)  | —              | 3              |
| 按成本基礎支付因履行物業管理服務所<br>產生的成本及開支 | (i)  | —              | 3              |
| 裝修工程收入                        | (i)  | 21             | 11             |
| 獲豁免關連交易                       |      |                |                |
| 裝修工程收入                        | (ii) | —              | 1              |
| 租金支出                          | (ii) | 1              | 1              |
| 股息收入                          |      | —              | 1              |

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。
- (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。

17. 重大關連人士交易 (續)

(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) 於2025年6月30日止六個月，集團自SOCL的全資附屬公司獲得無抵押免息短期貸款港幣4,000萬元。

上述交易屬上市規則第14A章所規定之完全豁免關連交易。

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

|          | 截至6月30日止六個月    |                |
|----------|----------------|----------------|
|          | 2026年<br>港幣百萬元 | 2025年<br>港幣百萬元 |
| 袍金       | 1              | 1              |
| 薪金及其他福利  | 10             | 10             |
| 退休福利計劃供款 | 1              | 1              |
|          | 12             | 12             |

附註：

執行董事的報酬由薪酬委員會經參考個人表現後釐定。薪酬委員會亦釐定適用於非董事的主要行政人員的報酬的指導性原則。在兩種情況下，薪酬委員會均已參考市場趨勢。

17. 重大關連人士交易（續）

(e) 已付或應付上文附註(d)所包括的8位（2025年：8位）董事各自的酬金如下：

截至2026年6月30日止六個月

| 董事姓名  | 附註    | 袍金<br>港幣千元 | 薪金及<br>其他福利<br>港幣千元 | 退休福利<br>計劃供款<br>港幣千元 | 合計<br>港幣千元 |
|-------|-------|------------|---------------------|----------------------|------------|
| 羅康瑞先生 |       | 5          | —                   | —                    | 5          |
| 李進港先生 |       | 5          | 2,980               | 136                  | 3,121      |
| 羅俊誠先生 |       | 5          | 1,251               | 9                    | 1,265      |
| 羅寶瑜女士 | (ii)  | 158        | —                   | —                    | 158        |
| 陳偉根先生 | (ii)  | 172        | —                   | —                    | 172        |
| 陳棋昌先生 | (iii) | 297        | —                   | —                    | 297        |
| 劉炳章先生 | (iii) | 275        | —                   | —                    | 275        |
| 王克活先生 | (iii) | 260        | —                   | —                    | 260        |
|       |       | 1,177      | 4,231               | 145                  | 5,553      |

截至2025年6月30日止六個月

| 董事姓名  | 附註    | 袍金<br>港幣千元 | 薪金及<br>其他福利<br>港幣千元 | 退休福利<br>計劃供款<br>港幣千元 | 合計<br>港幣千元 |
|-------|-------|------------|---------------------|----------------------|------------|
| 羅康瑞先生 |       | 5          | —                   | —                    | 5          |
| 李進港先生 |       | 5          | 2,926               | 133                  | 3,064      |
| 羅俊誠先生 | (i)   | 5          | 1,170               | 9                    | 1,184      |
| 羅寶瑜女士 | (ii)  | 158        | —                   | —                    | 158        |
| 陳偉根先生 | (ii)  | 172        | —                   | —                    | 172        |
| 陳棋昌先生 | (iii) | 297        | —                   | —                    | 297        |
| 劉炳章先生 | (iii) | 275        | —                   | —                    | 275        |
| 王克活先生 | (iii) | 260        | —                   | —                    | 260        |
|       |       | 1,177      | 4,096               | 142                  | 5,415      |

附註：

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

18. 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。

| 金融資產                  | 公平值於                    | 公平值階層                    | 估值方法與主要參數             |
|-----------------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------|
|                       | 2026年<br>6月30日<br>港幣百萬元 | 2025年<br>12月31日<br>港幣百萬元 |                       |
| 按公平值計入其他全面收益的<br>金融資產 |                         |                          |                       |
| — 上市股本證券              | 14                      | 21                       | 第一階層 聯交所的未經調整報價（活躍市場） |
| 按公平值計入損益的金融資產         |                         |                          |                       |
| — 非上市股權投資             | 6                       | 5                        | 第二階層 被投資公司股份的近期交易     |
| — 創投基金                | 19                      | 20                       | 第三階層 創投基金的資產淨值        |
| — 人壽保險保單              | 31                      | 31                       | 第三階層 保險公司的保單報價        |

截至2026年6月30日止六個月，第三階層項目並無重大公平值變動。

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

於2026年6月30日，集團向New Pi (Hong Kong) Investment Co., Ltd.（「New Pi」）及其若干附屬公司所提供的財務資助及擔保合共達港幣22.79億元，其包括：

|      | 港幣百萬元 |
|------|-------|
| 應收款項 | 526   |
| 擔保   | 1,753 |
|      | 2,279 |

應收款項為無抵押、須應要求償還及在總欠款中合共港幣1.38億元按現行市場利率計息。上述結餘乃與過往年度向New Pi出售一組前附屬公司有關。相關應收款項及擔保的進一步詳情已載於簡明綜合財務報表附註11(b)及16(a)內。

董事及最高行政人員於證券的權益

於2026年6月30日，根據香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條規定而存置的登記冊的紀錄，又或根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）向本公司及聯交所發出的通知，本公司的董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份及債券中擁有的權益載列如下：

(a) 於本公司股份的好倉

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

附註：

1. 乃按本公司於2026年6月30日的已發行股份373,346,164股計算。
2. 該等股份由羅先生的配偶朱玲玲女士（「羅太太」）實益擁有。根據證券及期貨條例，羅先生被視為擁有該等股份的權益。
3. 該等股份由Shui On Company Limited（「SOCL」）實益擁有。SOCL由Bosrich Unit Trust持有。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的成立人，且羅先生、羅女士及羅俊誠先生為全權信託受益人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生、羅女士及羅俊誠先生均被視為擁有該等股份的權益。

(b) 於本公司相聯法團股份的好倉

| 董事姓名  | 相聯法團名稱                 | 股份數目   |                    |                        |               | 佔已發行<br>股份的概約<br>百分比<br>(附註1) |
|-------|------------------------|--------|--------------------|------------------------|---------------|-------------------------------|
|       |                        | 個人權益   | 家族權益               | 其他權益                   | 合計            |                               |
| 羅先生   | 瑞安房地產有限公司<br>(「瑞安房地產」) | –      | 1,849,521<br>(附註2) | 4,511,756,251<br>(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<br>(附註3) | 4,511,756,251 | 56.20                         |
| 羅女士   | 瑞安房地產                  | –      | –                  | 4,511,756,251<br>(附註3) | 4,511,756,251 | 56.20                         |

附註：

1. 乃按瑞安房地產於2026年6月30日的已發行股份8,027,265,324股計算。

2. 該等股份由羅先生的配偶羅太太實益擁有。根據證券及期貨條例，羅先生被視為擁有該等股份的權益。

3. 該等股份由SOCL透過其受控制法團持有，包括瑞安投資有限公司(「瑞安投資」)、瑞安地產有限公司(「瑞安地產」)及New Rainbow Investments Limited(「NRI」)分別持有2,756,414,318股股份、1,725,493,996股股份及29,847,937股股份，而瑞安地產為瑞安投資的全資附屬公司，瑞安投資則為SOCL的間接全資附屬公司。NRI為本公司的全資附屬公司，而本公司則為SOCL擁有63.29%權益的附屬公司。SOCL由Bosrich Unit Trust持有。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的成立人，且羅先生、羅女士及羅俊誠先生為全權信託受益人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生、羅女士及羅俊誠先生均被視為擁有該等股份的權益。

除上文所披露者外，於2026年6月30日，根據證券及期貨條例第352條規定而存置的登記冊的紀錄，又或根據標準守則向本公司及聯交所發出的通知，本公司的董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

主要股東及其他人士的權益

於2026年6月30日，根據證券及期貨條例第336條規定而存置的登記冊的紀錄，主要股東(本公司董事除外)及其他人士於本公司股份中擁有的權益載列如下：

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

附註：

1. 乃按本公司於2026年6月30日的已發行股份373,346,164股計算。

2. 上文所披露的股份數目乃按羅太太於2021年7月2日根據證券及期貨條例第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日根據證券及期貨條例第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2026年6月30日，SOCL實益擁有236,309,000股股份，佔本公司已發行股份約63.29%，而羅太太(為羅先生的配偶)、Bosrich及滙豐信託(為上文附註3所述信託的信託人)根據證券及期貨條例被視為擁有該等股份的權益。

5. 該等股份由Right Ying的間接全資附屬公司Everhigh Investments Limited持有。Right Ying由一全權信託持有，而孫先生乃該信託的成立人，TMF則為信託人。

6. 上述所有權益均屬好倉。

除上文所披露者外，於2026年6月30日，根據證券及期貨條例第336條規定而存置的登記冊，概無其他於本公司股份或相關股份中的權益或淡倉的紀錄。

股份計劃

於截至2026年6月30日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無任何上市規則第17章項下的股份計劃。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2026年6月30日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

本公司不斷改善其企業管治常規，致力維持高水平的企業管治。

董事會及其委員會

於本報告刊發日期，董事會由八名成員組成，包括三名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會已設立六個常設委員會，即審核委員會、薪酬委員會、提名委員會、財務委員會、投資委員會及執行委員會，以監督集團事務各特定範疇。董事會及其各個委員會現時的成員名單載於本報告公司資料一節內。

審核委員會

審核委員會的主要職責包括審閱集團的綜合財務報表及檢討其風險管理及內部監控系統的成效。審核委員會亦監管外聘核數師的委聘，並審閱其獨立性及審核程序的有效性。

審核委員會已審閱集團截至2026年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表，包括集團採用的會計原則及實務，並已聯同本公司的外聘核數師審議集團於會計、內部監控及財務報告的特定事項。

薪酬委員會

薪酬委員會負責就所有董事及高級管理人員的薪酬政策及結構，以及就設立正規且具透明度的程序以制訂薪酬政策，向董事會提供建議。薪酬委員會亦負責釐定個別執行董事的薪酬待遇，並因應企業方針及目標，檢討及批准按表現而釐定的執行董事薪酬。

提名委員會

提名委員會負責至少每年檢討董事會的架構、人數及組成，協助董事會編制董事會技能表，並就董事會任何擬作出的變動方案提供建議以配合本公司的企業策略。提名委員會的職責亦包括就委任或重新委任董事及董事委員會的成員向董事會提供建議、每年檢討董事履行職責所需付出的時間、評估獨立非執行董事的獨立性、檢討董事會成員多元化政策及監察其執行以及實行並監督董事會表現的定期評估。

財務委員會

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

投資委員會

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

執行委員會

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

遵守企業管治守則

於截至2026年6月30日止六個月內，除下述偏離情況外，本公司一直遵守上市規則附錄C1所載的企業管治守則(「企業管治守則」)的所有守則條文。

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

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

遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的標準守則，作為董事進行證券交易的操守準則。經本公司作出特定查詢後，所有董事確認彼等於截至2026年6月30日止六個月內一直遵守標準守則所載的規定準則。

根據上市規則第13.51B(1)條披露董事資料的變動

根據上市規則第13.51B(1)條，董事資料變動載列如下：

- 陳棋昌先生退任中國電子華大科技有限公司之獨立非執行董事，自2026年6月25日舉行之股東週年大會結束後起生效。

有關本公司董事於截至2026年6月30日止六個月的薪酬詳情載於簡明綜合財務報表附註17內。

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

Richmond House, 12 Par-la-Ville Road  
Hamilton HM 08, 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  
Richmond House, 12 Par-la-Ville Road  
Hamilton HM 08, 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  
東亞銀行有限公司  
大華銀行有限公司

股份代號

983

網址

www.socam.com

**SOCAM DEVELOPMENT LIMITED**

**瑞安建業有限公司**

(Incorporated in Bermuda with limited liability)

(於百慕達註冊成立的有限公司)



[www.socam.com](http://www.socam.com)

