

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



瑞安建業有限公司\*  
**SOCAM Development Limited**  
(於百慕達註冊成立的有限公司)  
(股份代號：983)

截至 2025 年 12 月 31 日止年度業績公佈

摘要

- 儘管香港建築業面臨逆風，瑞安建業業務仍展現韌性，股東應佔虧損較去年顯著減少 75%，收窄至港幣 9,200 萬元（當中包括扣除遞延稅項撥備後物業組合公平值變動及減值虧損港幣 8,200 萬元）。
- 在對集團業務進行策略性檢討後，瑞安建業於年內完成出售其香港物業管理業務，並錄得收益港幣 4,900 萬元。
- 集團的建築業務中，樓宇維修及小型工程以及室內裝修業務表現穩健，在香港及澳門市場均獲得機構客戶的大力支持，持續帶來穩定的貢獻。
- 建築業務手頭合約充裕，於 2025 年取得合共總值港幣 67 億元的新工程合約，期後再獲得港幣 32 億元的合約，使目前在手的工程量壯大至港幣 227 億元。
- 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。
- 瑞安建業在內地的投資物業組合處於復甦階段，並錄得穩定回報及出租率，而該分部的虧損主要源自物業組合公平值變動及減值虧損，以及 2025 年上半年物業存貨的整批銷售。

\* 2025 年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收益港幣 4,900 萬元。

## 財務摘要

		截至12月31日止年度	
		2025年	2024年
			(重新呈列)
營業額	港幣百萬元	7,010	9,048
股東應佔虧損	港幣百萬元	(92)	(364)
內地物業公平值變動及減值虧損 (經扣除遞延稅項撥備)	港幣百萬元	(82)	(91)
		於12月31日	
		2025年	2024年
資產總值	港幣十億元	8.8	9.5
每股資產淨值	港幣元	5.3	5.3

# 主席報告

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本質上屬於長遠發展的事業，並非受短期經濟週期的驅動，而是源於一個信念：韌性、創新與信任，是締造持久價值的基石。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，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、貿易碎片化令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

## 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、小型工程及和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實踐方法融入建築項目、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準。於 2025 年，隨著集團在旗下絕大部分主要建築及樓宇保養項目中全面推行人工智能驅動的 4S 系統，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 Janus Services Limited 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、改善及空置單位元翻新工程定期合約；
- 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謹慎樂觀。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。

## 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)
<b>投資物業</b>						
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
<b>待售物業/發展中的待售物業</b>						
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 年財政預算案，政府 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，而樓宇維維修的定期合約預期將保持穩定。

在澳門市場方面，隨著澳門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。

## 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)
<b>持續經營業務 營業額</b>		
建築、保養及小型工程以及室內裝修	<b>6,882</b>	8,892
內地房地產	<b>128</b>	156
<b>合計</b>	<b>7,010</b>	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
<b>持續經營業務</b>		
<b>建築</b>	<b>234</b>	201
<b>內地房地產</b>		
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)
	<b>(120)</b>	(129)
<b>財務費用淨額</b>	<b>(170)</b>	(237)
<b>企業經費開支及其他</b>	<b>(63)</b>	(77)
<b>回撥匯兌收益</b>	-	3
<b>匯兌收益（虧損）淨額</b>	<b>54</b>	(50)
<b>稅項</b>	<b>(32)</b>	(34)
<b>非控股股東權益</b>	<b>(50)</b>	(51)
<b>持續經營業務之年度虧損</b>	<b>(147)</b>	(374)
<b>已終止經營業務</b>		
物業管理	6	10
出售香港物業管理業務收益	49	-
<b>已終止經營業務之年度溢利</b>	<b>55</b>	10
<b>合計</b>	<b>(92)</b>	(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8,200百萬元，以及出售香港物業管理業務之收益港幣4,900百萬元。

## 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。

## 業績

瑞安建業有限公司（「本公司」或「瑞安建業」）董事會（「董事會」）謹此提呈本公司及其附屬公司（「集團」）截至2025年12月31日止年度的經審核綜合業績如下：

### 綜合損益表

	附註	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元 (重新呈列)
<b>持續經營業務</b>			
營業額	2	7,010	9,048
其他收入、其他收益及虧損	3	79	(16)
出售物業成本		(109)	(83)
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		(66)	(87)
財務費用		(182)	(262)
應佔合營企業及聯營公司溢利		<u>1</u>	<u>1</u>
持續經營業務之除稅前虧損		(95)	(299)
稅項	4	<u>(2)</u>	<u>(24)</u>
<b>持續經營業務之年度虧損</b>		<b>(97)</b>	<b>(323)</b>
<b>已終止經營業務</b>			
已終止經營業務之年度溢利	7	<u>55</u>	<u>10</u>
<b>年度虧損</b>		<b><u>(42)</u></b>	<b><u>(313)</u></b>
下列應佔：			
本公司持有人			
持續經營業務之年度虧損		(147)	(374)
已終止經營業務之年度溢利		<u>55</u>	<u>10</u>
本公司持有人應佔年度虧損		<u>(92)</u>	<u>(364)</u>
非控股股東權益			
持續經營業務之年度溢利		<u>50</u>	<u>51</u>
		<b><u>(42)</u></b>	<b><u>(313)</u></b>
基本每股(虧損)盈利			
來自持續經營業務	6	港幣(0.39)元	港幣(1.01)元
來自已終止經營業務		<u>港幣0.15元</u>	<u>港幣0.03元</u>
來自持續經營及已終止經營業務		<b><u>港幣(0.24)元</u></b>	<b><u>港幣(0.98)元</u></b>

## 綜合損益及其他全面收益表

	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
年度虧損	<u>(42)</u>	<u>(313)</u>
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)
於註銷一間合營公司時轉撥至損益所作出重新分類調整的匯兌差額	-	(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之公平值變動	1	(2)
界定退休福利計劃的重新計量	<u>18</u>	<u>48</u>
年度其他全面收益(支出)	<u>91</u>	<u>(21)</u>
年度全面收益(支出)總額	<u>49</u>	<u>(334)</u>
下列應佔全面(支出)收益總額：		
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	<u>50</u>	<u>51</u>
	<u>49</u>	<u>(334)</u>

## 綜合財務狀況表

	2025年12月31日 附註 港幣百萬元	2024年12月31日 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>		
投資物業	3,854	3,818
商譽	9	18
其他無形資產	4	9
使用權資產	34	41
物業、廠房及設備	15	23
合營企業權益	88	87
聯營公司權益	22	22
按公平值計入其他全面收益的金融資產	21	20
按公平值計入損益的金融資產	56	49
遞延稅項資產	54	18
界定退休福利資產	-	1
會籍	1	1
其他應收款	5	-
受限制銀行存款	-	8
	<u>4,163</u>	<u>4,115</u>
<b>流動資產</b>		
待售物業	473	570
發展中的待售物業	164	160
應收賬款、按金及預付款	1,641	1,863
合約資產	1,169	1,292
合營企業欠款	76	78
關連公司欠款	2	10
可退回稅項	3	8
受限制銀行存款	282	338
銀行結餘、存款及現金	849	1,026
	<u>4,659</u>	<u>5,345</u>
<b>流動負債</b>		
應付賬款及應計費用	2,777	3,062
合約負債	60	54
租賃負債	21	31
欠合營企業款項	126	116
欠關連公司款項	36	47
欠一間附屬公司非控股股東款項	9	-
應付稅項	141	147
須於一年內償還的銀行貸款	1,544	2,636
	<u>4,714</u>	<u>6,093</u>
<b>流動負債淨值</b>	<u>(55)</u>	<u>(748)</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>4,108</u>	<u>3,367</u>
<b>股本及儲備</b>		
股本	373	373
儲備	1,612	1,613
本公司持有人應佔股本權益	<u>1,985</u>	<u>1,986</u>
非控股股東權益	266	268
	<u>2,251</u>	<u>2,254</u>
<b>非流動負債</b>		
銀行貸款	1,591	863
欠一間附屬公司非控股股東款項	9	-
租賃負債	15	13
遞延稅項負債	242	237
	<u>1,857</u>	<u>1,113</u>
	<u>4,108</u>	<u>3,367</u>

附註：

## 1. 綜合財務報表編製基準

於 2025 年 12 月 31 日，集團錄得流動負債淨額港幣 5,500 萬元，其中包括一筆已於 2026 年 1 月到期已償還之港幣 2.5 億元定期貸款及港幣 9.09 億元之循環貸款。就循環貸款而言，本公司董事於批准該等綜合財務報表時，相信該等循環貸款將繼續供集團使用，且不會於報告期末後十二個月內意外地被撤回。考慮到集團之內部財務資源，連同集團之經營現金流量以及目前可用之銀行信貸額度，加上基於集團與銀行的現有關係及其香港建築業務，預計可獲得新融資／再融資貸款，集團將有能力於可預見未來履行到期財務責任。因此，綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

於本年度，集團就編製綜合財務報表首次應用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則會計準則修訂本，該修訂本於集團由 2025 年 1 月 1 日開始之年度期間強制生效。

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過往年度之財務狀況及表現，及本綜合財務報表所載披露資料並無重大影響。

集團並未提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則會計準則及修訂本。

香港財務報告準則第 9 號及香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	金融工具之分類及計量之修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 9 號及香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	依賴自然資源的電力合同 <sup>1</sup>
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 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第 18 號	財務報表之呈列及披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第 21 號（修訂本）	換算為惡性通脹列報貨幣 <sup>2</sup>
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 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於 2026 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於 2027 年 1 月 1 日或以後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於特定日期或以後開始之年度期間生效

除下文所述之新訂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香港財務報告準則會計準則及修訂本於可預見未來不會對綜合財務報表產生重大影響。

### 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「財務報表之呈列及披露」（「香港財務報告準則第 18 號」）載列財務報表之呈列及披露規定，並將取代香港會計準則第 1 號「財務報表之呈列」（「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在承襲香港會計準則第 1 號多項規定的同時，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」以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 號及對其他準則的修訂將於 2027 年 1 月 1 日或以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之損益表的呈列及披露方式。集團正評估香港財務報告準則第 18 號對集團綜合財務報表之具體影響。

## 2. 分部資料

就管理匯報而言，集團目前按業務性質組合成三個營運分部。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「營運分部」，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、保養及小型工程及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，以及於香港及中國內地提供物業管理服務。

香港物業管理業務已於本年度終止。下文呈報之分部資料不包括已終止經營業務之業績，詳情載於附註 7。

3. 其他業務 — 創業基金投資及其他。

## 2. 分部資料 (續)

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

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
<b>收入</b>				
建築合約收入	6,882	–	–	6,882
物業銷售收入	–	28	–	28
來自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
來自外部客戶的分部收入總額	6,882	128	–	7,010
<b>收入確認時間</b>				
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
<b>須予呈報分部損益</b>	242	(120)	6	128
未分配項目：				
財務費用				(175)
其他公司支出				(48)
綜合除稅前虧損				(95)
<b>分部業績已（扣除）計入下列各項：</b>				
出售物業成本	–	(109)	–	(109)
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)
應佔合營企業及聯營公司（虧損）溢利	(1)	2	–	1

## 2. 分部資料 (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
<b>收入</b>				
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
來自外部客戶的分部總收入	8,892	156	—	9,048
<b>收入確認時間</b>				
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
<b>須予呈報分部損益</b>	217	(224)	(4)	(11)
不予分類項目：				
其他收入				2
財務費用				(251)
其他公司支出				(39)
綜合除稅前虧損				(299)
<b>分部損益已 (扣除) 計入下列各項：</b>				
出售物業成本	—	(83)	—	(83)
折舊及攤銷	(39)	(3)	—	(42)
利息收入	16	8	—	24
投資物業公平值變動	—	(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)
應佔合營企業及聯營公司 (虧損) 溢利	(2)	(1)	4	1

附註：

物業存貨的減值虧損反映若干持作出售及發展中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. 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
<b>持續經營業務</b>		
以下項目包括在其他收入、其他收益及虧損內：		
<u>其他收入</u>		
按攤銷成本計量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
<u>其他收益及虧損</u>		
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、廠房及設備的收益	—	1
就應收貿易賬款、合約資產及其他應收款撥回預期信貸虧損	—	2

### 4. 稅項

	2025年 港幣百萬元	2024年 港幣百萬元
<b>持續經營業務</b>		
稅項支出（抵免）包括：		
<u>即期稅項</u>		
香港利得稅	40	55
澳門所得補充稅	5	3
中華人民共和國（「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)	—
	<u>40</u>	<u>54</u>
<u>遞延稅項</u>	<u>(38)</u>	<u>(30)</u>
	<u>2</u>	<u>24</u>

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發展開支）。

## 5. 股息

董事會不建議派發截至 2025 年 12 月 31 日止年度的末期股息（2024 年：零）。

## 6. 基本每股（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）盈利來自：		
- 持續經營業務	(147)	(374)
- 已終止經營業務	55	10
用以計算每股基本虧損的來自持續經營及已終止經營業務之盈利	<u>(92)</u>	<u>(364)</u>
股份數目：	百萬	百萬
用以計算每股基本（虧損）盈利的普通股加權平均數	<u>373</u>	<u>373</u>

由於本公司於兩個年度均無具有潛在攤薄的普通股，因此並無呈列該兩個年度的每股攤薄後虧損。

## 7. 已終止經營業務之年度溢利

於 2025 年 9 月 8 日，集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，出售瑞安物業管理服務有限公司（「SOPMSL」）之全部已發行股本。SOPMSL 及其全資附屬公司泓健物業管理有限公司主要在香港從事物業管理服務。該交易已於 2025 年 12 月 19 日完成，出售 SOPMSL 之收益港幣 4,900 萬元已予以確認。有關交易詳情載於本公司日期為 2025 年 9 月 8 日之公告。

截至 2025 年 12 月 31 日止年度之綜合損益表內，終止經營業務之年度溢利包括已終止香港物業管理業務於 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 19 日期間之收益港幣 600 萬元（2024 年：港幣 1,000 萬元），以及出售 SOPMSL 之收益港幣 4,900 萬元（2024 年：無）。

## 8. 應收賬款、按金及預付款

集團已制定明確的信貸政策。一般信用期由 30 天至 90 天。

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

	2025 年 12 年 31 日 港幣百萬元	2024 年 12 年 31 日 港幣百萬元
應收貿易賬款賬齡分析（附註a）：		
未到期或90天以內	422	780
91天至180天	—	1
181天至360天	2	1
超過360天	1	—
	<u>425</u>	<u>782</u>
出售一間附屬公司的應收代價	6	—
預付款及按金	514	370
其他應收賬款（附註b）	703	713
減：信貸虧損撥備	(2)	(2)
	<u>1,646</u>	<u>1,863</u>
減：12個月後到期償付的款項	(5)	—
	<u>1,641</u>	<u>1,863</u>

附註：

- (a) 包括於應收貿易賬款內的應收賬款港幣 300 萬元（2024 年：港幣 100 萬元），乃按收入確認的日期計算賬齡並超過 180 天。
- (b) 於 2025 年 12 月 31 日，其他應收賬款中，包括中華匯房地產有限公司於 2008 年出售一間在中國持有一項物業權益的前附屬公司（「債務人」）欠付的應收賬款港幣 5.20 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應收賬款約人民幣 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 10(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持續取得正面結果，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獲解除。

## 9. 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 12 年 31 日 港幣百萬元	2024 年 12 年 31 日 港幣百萬元
應付貿易賬款的賬齡分析：		
未到期或30天以內	601	1,088
31天至90天	38	70
91天至180天	17	11
超過180天	38	19
	<u>694</u>	<u>1,188</u>
應付保留工程款項	498	467
合約工程／建築成本撥備	1,337	1,154
其他應計費用及應付賬款	248	253
	<u>2,777</u>	<u>3,062</u>

## 10. 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房地產有限公司（「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 8(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 2025 年 12 月 31 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 6.00 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，並無於綜合財務狀況表中確認任何價值。

- (b) 就未能按相關土地出讓合約訂明的日期內完成天津的發展項目工程，有關地方政府部門已接納若干由集團提供用以支持申請項目延遲完工的理據。經計及政府部門接納上述的延期，於 2025 年 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。

## 德勤·關黃陳方會計師行的工作範疇

本公司外聘核數師德勤·關黃陳方會計師行已就集團初步公佈中於 2025 年 12 月 31 日的綜合財務狀況表及截至該日期止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及其相關附註所列數字，與集團該年度的綜合財務報表所載數字核對一致。德勤·關黃陳方會計師行就此執行工作並不構成核證聘用，因此，德勤·關黃陳方會計師行並不會就初步公佈發表任何意見或核證結論。

## 審核委員會的審閱

審核委員會已審閱集團截至 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，亦已聯同本公司的外聘核數師審議集團有關會計、內部監控及財務報告的特定事項。

## 購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司於 2025 年概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 遵守企業管治守則

於 2025 年全年，除下述偏離情況外，本公司一直遵守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應包括（其中包括）以下職責 (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，董事會採納了修訂後之薪酬委員會職權範圍，將上述有關管理人員薪酬及賠償事宜相關的職責範圍中剔除，此舉偏離了守則條文 E.1.2。儘管有此偏離，薪酬委員會仍負責就適用於高級管理人員薪酬待遇的指導性原則作出釐定、批准並向董事會提供建議。

薪酬委員會在審閱其他司法管轄區的薪酬委員會的慣例及程序後，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情況下徵詢外部專業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 中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。

## 股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記手續

本公司的股東週年大會（「股東週年大會」）謹訂於 2026 年 5 月 28 日（星期四）下午 4 時正舉行。載有召開股東週年大會通告的通函連同本公司 2025 年年報將於 2026 年 4 月 24 日（星期五）或前後於本公司的網站（[www.socam.com](http://www.socam.com)）及聯交所的網站（[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)）刊載。

為確定股東有權出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於 2026 年 5 月 22 日（星期五）至 2026 年 5 月 28 日（星期四）期間（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間所有股份轉讓將不會受理。於 2026 年 5 月 28 日（星期四）名列本公司股東名冊之股東將有權出席股東週年大會並於會上投票。為符合出席股東週年大會並在會上投票的資格，所有已填妥的股份過戶表格連同相關股票必須於 2026 年 5 月 21 日（星期四）下午 4 時 30 分前一併送達本公司在香港的股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓。

承董事會命  
瑞安建業有限公司  
主席  
羅康瑞

香港，2026 年 3 月 27 日

於本公佈刊發日期，本公司的執行董事為羅康瑞先生（主席）、李進港先生（行政總裁）及羅俊誠先生（副行政總裁）；本公司的非執行董事為羅寶瑜女士及陳偉根先生；而本公司的獨立非執行董事為陳棋昌先生、劉炳章先生及王克活先生。

\* 僅供識別

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