

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 2021 年 12 月 31 日止年度業績公佈

財務摘要

		截至12月31日止年度	
		2021年	2020年
營業額			
本公司及附屬公司	港幣百萬元	5,267	5,670
應佔合營企業	港幣百萬元	9	9
合計	港幣百萬元	5,276	5,679
股東應佔溢利	港幣百萬元	76	52
每股基本盈利	港幣	0.20	0.14
每股末期股息	港幣	0.07	–
		於12月31日	
		2021年	2020年
資產總值	港幣十億元	9.6	9.8
資產淨值	港幣十億元	3.3	3.1
每股資產淨值	港幣	8.7	8.4
淨負債比率	%	46.9	50.8

## 主席報告

各位股東：

全球生產總值在 2020 年出現負增長後，於去年重拾動力，錄得 5.9% 的增長，各國疫苗接種率日益提高亦帶動了營商情緒。一如既往，中國強勁的經濟繼續為全球擔當重要增長引擎這個角色，國內生產總值在 2021 年錄得 8.1% 的增長，不但超過中央政府的目標，亦比 2020 年同期的 2.2% 大幅提升。香港經濟亦扭轉了過去兩年的下調趨勢，於 2021 年本地生產總值按年回升 6.4%。惟新型冠狀變種病毒自去年底肆虐，為各國帶來威脅，拖慢了全球經濟復甦的步伐。

2021 年是瑞安集團成立 50 週年。歷來的高低起伏，令我們突破界限，更以創新思維、加速數碼化及技術轉型來應對市場挑戰。集團自 1971 年成立以來，在香港建成超過 200 個建築項目，憑藉不斷鞏固實力和累積經驗，將業務範圍擴展至設計與建造、樓宇維修保養及裝修翻新多個領域，並且一直維持着穩健的手頭合約。隨著粵港澳大灣區的發展一日千里，我相信瑞安建業將積極融入，把握新的機遇，為香港特別行政區的經濟增長和城市建設作出更多貢獻。

在此前提下，我欣然宣佈集團於 2021 年錄得股東應佔溢利為港幣 7,600 萬元，相比去年錄得溢利港幣 5,200 萬元。儘管過去數年營商環境嚴峻，集團業務仍然務實發展，於年內錄得營業額港幣 53 億元 (2020 年及 2019 年營業額分別為港幣 57 億元及港幣 55 億元)。由於集團業績持續改善，董事會建議向股東派發末期股息每股港幣 0.07 元。

### 創造價值

集團的建築業務於 2021 年表現卓越，業績顯著增長，錄得溢利達港幣 5.11 億元。香港建築市場機遇處處，我們對業務發展保持審慎樂觀，當可把握更多機會，在 2022 年及往後數年維持增長。

近年集團在香港及澳門市場的建築、樓宇維修保養、裝修及翻新工程的業務表現理想，手頭合約充裕，令盈利能力及現金流穩健增長。於 2021 年底，集團手頭合約總值為港幣 238 億元，未完成合約總值為港幣 150 億元。於今年首季再取得合共港幣 23 億元的新工程合約。

於中國內地的房地產業務方面，集團於2021年繼續專注在旗下四個商場增加客流和租金回報，提升資產價值。然而，縱使中國內地疫情已有效控制，傳統零售業仍面臨兩個外圍因素影響，包括持續的防疫措施影響消費者情緒，及線上零售業務被進一步推高，令商場營業收入受壓。房地產業務於2021年的商場出租率及租金收入均見改善，惟因物業庫存有限導致物業銷售溢利減少，年內仍錄得港幣1.24億元的虧損，較2020年為高。

## 應對挑戰

香港自2022年1月初受第五波新冠肺炎疫情衝擊，確診人數急劇增加，各項抗疫政策嚴重影響各行各業及許多商業活動。集團的建築業務隨疫情爆發迅速加強防疫措施，以保障員工和工地工人安全，同時力求維持施工進度以實現準時交付。儘管如此，社會整體感染數字持續高企，使正常營運備受挑戰。環球方面，中美貿易協定未有進展、俄烏戰爭更令地緣政治前景充滿陰霾，若情況持續，有可能觸發能源危機，進一步擾亂全球供應鏈。而全球經濟正在重振之時，仍在變種的新型冠狀病毒隨時會帶來新一輪威脅。

## 延展建築業務優勢

在未來十年，預期香港將大幅增加於建設項目的投資。為配合發展，香港特區政府繼續落實「建造業2.0」，推動建造行業進行改革，進一步應用數碼化和創新技術來帶動設計和施工過程的優勢。過去兩年，瑞安建業亦力求革新，積極採用先進建築技術來提升生產力、競爭力和員工的健康和安全表現，令業務達致可持續發展。

建築信息模擬技術協助我們掌控從建築設計、智能工地建造，以至項目交付的整個建築生命週期。於2020年10月竣工的中環街市活化項目第一期，我們既要對一座擁有80年歷史的建築物進行大型修復和保育工程，同時需要符合當今法定要求和建築規範，滿足各方持份者的期望，難度極高。為了克服這些工程挑戰，我們於整個項目全面應用建築信息模擬技術，詳細呈現建築結構來優化施工流程、減低成本和廢棄物料，成功將這座歷史遺產承傳並活化為城中一個新地標。

發展數碼化和機械人技術是我們的重點工作，在2020年集團再進一步、以更具前瞻性的策略運用組裝合成建築技術。在古洞北特建福利服務綜合大樓項目中，我們便廣泛採用了組裝合成建築技術，在剛過去的2月順利完成安裝全部共1,764件獨立組件，大大縮短施工時間。項目預期於今年年底竣工，當可儘早為有需要的長者提供舒適的居住環境安享晚年。

瑞安建業繼續於公營房屋和醫療建築項目進行投標，更積極拓展集團設計與建造方面的專長和能力，以把握市場龐大的機遇。我們目前為建築署和醫院管理局興建四個設計與建造項目，合約總值超過港幣 90 億元。在投標競爭激烈的市場環境中，運用嶄新技術將會極其重要，有助我們掌握新趨勢。香港大力發展北部都會區發展計劃，我們當可從中發掘潛在的業務增長機會。

## 優化物業資產

在2021年，中國零售總額從2020年的低谷中強勢反彈，突顯中國的消費能力在充滿挑戰的一年表現仍然強韌。

疫情加速了零售業的變革轉型。過去一年，集團繼續在成都、重慶、瀋陽和天津的商場推進資產優化計劃，商場管理團隊亦時刻關注新的市場趨勢來迎合顧客不斷轉變的需求，提升購物體驗。面對消費者在新常態下的模式改變和競爭激烈的零售環境，預計物業租賃將面臨進一步考驗。然而，我們與租戶長久穩固的合作夥伴關係，應有助我們保持韌力，在逆境中能迅速復原。

## 實踐可持續發展

瑞安建業於2020年制訂了未來十年的可持續發展策略「建構明天2021-2030」，使可持續發展成為我們的核心經營方針及目標。雖然年內受到疫情影響，營商環境及業務營運備受壓力，我們順利朝着可持續發展的方向邁進，開展了環境、社會和管治方面的計劃。

企業的可持續發展取決於如何培育人才、保護環境，以創造社會價值。為此我們落實了願景及具體目標，期望透過減少廢物和能源消耗減低碳排放、吸引市場上的年青人才加入團隊，為公司注入新的思維。集團亦時刻以關愛社區、幫助社群為考量，致力照顧長者需要，同時為年輕人提供支援、予以鼓勵。

憑藉集團在建築和物業管理方面累積的經驗和對可持續發展的行業知識，我們於去年推出了智能設施管理業務，透過提供全面的智能解決方案，為客戶節約能源、減省成本和提高生產力，以達至他們的可持續發展目標。這個令人鼓舞的新里程亦正正體現了公司在服務中結合環境和成本效益，實踐可持續發展承諾。

## 審慎樂觀

瑞安建業的建築業務當受惠於未來龐大的機遇。香港特區政府計劃由2021年起十年內建造33萬個公營房屋單位、並在合適的公營房屋項目中引進設計與建造模式以加快整個建造流程，集團憑藉早年在有關領域壯大的實力團隊，將繼續善用專業知識和市場聲譽，幫助我們佔得先機。

此外，立法會對香港特區政府公共開支建議的審批撥款進度不再受政治角力影響，為香港社會經濟回復穩定、全速發展奠定了堅實的基礎。我們期望有關工程項目將可緊密遵循政策法規，以獲順利進行。

過去幾年即使整體建造業衰退萎縮，政府各項建造工程、特別是在公營房屋和醫療設施方面的合約招標競爭仍在持續加劇。但我們認為這個行業間的良好競爭對我們有莫大裨益，促使我們精益求精，更可發揮我們優質承諾、準時交付的優勢。

## 致謝

新冠肺炎疫情捲土重來，令過去幾個月的確診數字創歷史新高，無論對個人、對企業而言，2022年都極具挑戰。回望過去一年，本人謹對所有緊守崗位、努力付出的管理層及前線員工致以衷心謝意；同時亦感謝各位董事會同仁從不間斷的支持和寶貴意見。

在過去十年，瑞安建業在業務架構上作出了重大調整，今日得以提升核心競爭優勢，有賴不少同事的合力推動，本人誠摯感謝他們所作出的貢獻。在此，我亦歡迎各位新同事的加入，透過廣納百川、革新技術和創意思維，與公司一同邁向可持續發展、實現盈利增長。我深信香港作為中國的特別行政區，未來發展將繼續穩定繁榮，前景可期。

羅康瑞

主席

香港，2022年3月30日

## 業務回顧

瑞安建業的核心市場以香港的建築及中國內地的房地產為主。集團的策略是發揮核心優勢，抓緊建築業優質的業務增長機遇，同時透過優化零售及商用物業釋放資產價值。此外，我們亦積極物色整項出售資產項目的良機，以實現股東價值。

年內，瑞安建業的業績令人鼓舞。集團於2021年錄得股東應佔淨溢利港幣7,600萬元，對比2020年則錄得溢利港幣5,200萬元。溢利增長主要由於建築業務的溢利增加，同時零售商場租賃表現顯著改善所致。於2021年，集團營業額為港幣53億元，較2020年錄得的港幣57億元，輕微減少7.1%。

踏入新一年，瑞安建業在香港建築業務手頭項目進展理想，為穩健的工程量繼續達成依規建造、準時交付的目標。隨著集團於建築信息模擬技術的應用日趨成熟，令我們得以迅速應對因新冠肺炎疫情變化引致的建築材料供應鏈問題。憑着去年的穩固基礎，建築業務於2021年錄得溢利增加12%。若第五波疫情高峰如預期於3月底逐漸減退，2022年下半年建築業務的營業額可望回升。

集團於中國內地的四個購物商場位置優越，鄰近住宅入住率高，亦是購物熱點。於2021年，商場出租率上升令總租金收入增加。然而，由於消費模式改變，許多消費者流向網上購物，加上為遏止不時爆發的疫情而實施的封城及閉環式管理措施，壓抑了集團正在推行的資產優化計劃的成效。中央政府推出「雙循環」政策，為中國經濟重新確立以提振內需為首要目標，預期可帶動新零售體驗式消費的強勁需求。

## 市場環境

過去兩年，新冠肺炎疫情席捲全球。集團營運的主要市場亦無法倖免，但於2021年出現穩步復甦勢頭。中國採取的「清零」政策，對於遏制疫情非常見效，使國內經濟在2020年上半年首次錄得有紀錄以來的經濟收縮後，再次穩步上揚。對比2020年國內生產總值增長2.2%，在2021年中國國內生產總值錄得8.1%升幅，達到人民幣114.4兆元，超出中央政府提出不低於6%的目標。中國內地經濟保持蓬勃，進出口均快速增長，工業生產及內需持續上升，家庭收入亦大幅增加，就業情況平穩，消費物價保持溫和上漲。

香港經濟於2021年顯著復甦，繼連續兩年錄得前所未有的衰退後，本地生產總值回復增長6.4%。經濟表現好轉，主要受惠於環球需求大幅回升，出口轉趨強勁，加上香港特區政府推出消費券計劃，帶動本地消費情緒回暖、勞工市場狀況改善及下半年疫情趨向穩定。香港特區政府於2021年5月完善選舉制度後，政府招標項目不再受立法會「拉布」及其他無法正常運作等情況，導致資金審批延誤而受影響。

## 重要企業及業務發展

### 智能設施管理服務業務

近年，智能設施管理解決方案及服務的需求殷切。在後疫情的新常態下營商環境不斷轉變，加上對氣候變化日益關注，環球企業紛紛尋求加強組織韌性，及就大廈的基建設施創建可持續方案。

瑞安建業憑藉在建築、樓宇保養及物業管理方面深厚的專業知識及經驗，策略性發揮核心優勢，為業主制訂解決方案，減低碳足印及營運成本，我們目前正在拓展香港的智能設施管理市場，未來目標是逐步將業務擴展至大灣區其他城市及長江三角洲地區。

集團透過融合科技創新企業以及系統及設備供應商的技術，為客戶提供全方位嶄新服務，以分析、改造、監察及持續數碼化升級，實現可持續發展的目標。瑞安建業與能源及可持續發展領先專家合作，為香港的醫院及中國內地成都瑞安城中匯推行可持續發展的設施改善工程。年內，我們一直密切監察客戶的節能減排和相關營運數據，印證了工程成效顯著。我們相信，智能設施管理業務於未來數年將成為瑞安建業的新增長引擎。

### 促進業務可持續發展

儘管新冠肺炎疫情引致全球各地爆發多輪感染，但集團迅速應變，把握機遇與挑戰，力求在新常態下維持韌性及增長。集團現正推進的「建構明天計劃2021-2030」進展良好，計劃落實未來十年的可持續發展策略，積極推動在各個業務範疇中融入可持續發展的理念，更多詳情列載於環境、社會及管治報告內。因應投資者對完善環境、社會及管治披露的要求不斷提高，我們已著手參照氣候相關財務揭露工作小組及聯合國可持續發展目標的建議，調整對環境、社會及管治方面的行動和措施。

疫情來襲無阻世界的前進。瑞安建業一直重視新基建的建設，令集團能更善用數碼化及建築技術。隨著在各項目結合應用建築信息模擬與組裝合成建築技術，集團在建造質素、安全及環境方面均有出色表現。集團亦積極利用創新及可持續發展科技達至減碳目標。

集團一直悉心培育人才。我們已提升網上學習及培訓能力，藉此應對員工團隊老化及建築業界技術轉型等風險。此外，為培育人力資本，我們推出人才發展計劃，旨在甄選高潛質的項目及管理人才，並將其培養成為未來管理層，作為集團繼任安排的其中一項舉措。

## 收購衛寶科技有限公司 65%股權

我們一直積極發掘有利於集團長遠發展的投資機遇。於2021年12月，集團就收購衛寶科技有限公司（衛寶）65%股權訂立買賣協議，現金代價為港幣3,700萬元（根據協議條款可予下調）；衛寶為一間發展迅速的安防及影音解決方案供應商。該收購事項已於2022年1月3日完成。

衛寶已獲納入發展局認可的公共工程物料供應商及專門承造商名冊。該公司具備的專業知識、技術及資格，將與集團互補優勢，進一步擴大集團的業務範疇。預期此項收購將與集團的保養工程及其他業務創造協同效應。

## 贖回優先票據

於2022年1月，瑞安建業贖回所有於2022年到期的6.25%優先票據，本金總額為1.574億美元。該項贖回主要由香港一間商業銀行向本公司提供為期3年、本金額最高為港幣13億元的貸款融資。

## 建築

### 市場回顧

儘管香港經濟在2021年穩步復甦，建造業在連續四年錄得收縮後，上半年表現仍進一步下滑，於下半年才逐步回升。2021年建造總開支比去年同期增長0.3%，當中公營工程增幅持續擴大，私營工程市場亦在下半年開始回穩。由於勞動市場和本地疫情在年內逐漸改善，2021年12月的建造業失業率為5.1%，對比2020年12月的10.7%（即2006年以來的最高水平）顯著下降。公營工程合約的市場競爭依然激烈。

房屋及醫療問題一直是香港社會大眾最關注的議題。於2021年10月刊發的行政長官施政報告提及，香港特區政府已物色350公頃土地，以供2022/23年度至2031/32年度未來十年提供33萬個公營房屋單位。此外，政府亦擬在未來數年內將過渡性房屋單位的供應量由1.5萬個增加至2萬個，以供輪候公營房屋的低收入住戶暫住。預期未來數年的公營房屋合約數目將保持穩定。

另一方面，特區政府分別預留港幣2,000億元及3,000億元的撥款，全力推進兩個十年醫院發展計劃。綜合此兩期醫院發展計劃，政府的目標旨在提供合共超過1.5萬個新增醫院床位及逾90個手術室，以滿足於2036年的公共醫療服務的預期需求。集團具備實力的建築業務亦可望受惠於醫療保健行業大量招標項目帶來的機遇。

## 採用建築技術

在新常態下，瑞安建業繼續致力推進提升資訊科技設施和數碼化的應用。

在古洞北特建福利服務綜合大樓項目中，我們全面採用了組裝合成建築技術，並於2022年2月順利完成安裝全部共1,764件獨立組件。組裝合成建築技術不僅減少建築工程對周邊環境所產生的影響，還大大將施工週期縮短至28個月。

除了在不同項目中應用更多創新方案外，我們亦擴闊採用不同先進技術以進一步提高我們的生產效率、工地安全和環境效益。近年來，我們一直在研究「簡化製造及裝配過程的設計」、「預製體積建設」及人工智能技術的應用，以及在特定的建造流程中使用合適的機械人。這些技術不僅帶來上述優勢，而且更能迎合政府項目對新合約的要求，同時緩解工地因缺乏技術人員所帶來的壓力。

年內我們繼續推動建築信息模擬技術的應用，並透過珠海辦公室加強內部設計和技術發展，使我們參與香港特區政府和其他客戶的設計與建造工程、以及當中一些規定應用建築信息模擬技術的合約招標時更具競爭優勢。我們又增加資源，培養及加強建築信息模擬技術團隊實力，以促進有關技術在建設及室內裝修項目得以更廣泛應用。

## 推廣安全廣獲認可

員工的安全和福祉一直是瑞安建業的首位。我們在推廣和促進工地安全上努力不懈，令安全表現進一步提升。於2021年，集團錄得每千名工人計3.65宗的意外率，不但創下我們有記錄以來的最低水平，亦遠低於業界2020年每千名工人計平均26.1宗意外率的最近統計。為了進一步提升工地安全，我們於建築工地安裝人工智能監察系統以監控現場施工作業、幫助識別安全隱患，並採用人臉識別技術、智能安全帽系統以及安全管理系統等，時刻保護員工和工人的健康和 safety。

年內，團隊的努力廣獲業界認同，瑞安承建有限公司（瑞安承建）及瑞安建築有限公司（瑞安建築）榮獲：

- 由香港建造商會舉辦的「香港建造商會建造安全大獎 2020」頒發積極推動安全獎；及
- 由職業安全健康局舉辦的「第十九屆香港職業安全健康大獎」頒發安全管理制度大獎金獎、安全文化大獎及最佳工作間預防感染措施獎銀獎。

瑞安承建於職業安全健康局舉辦的「第二十二屆建造業安全大獎」及發展局和建造業議會合辦的「第二十七屆公德地盤嘉許計劃」中囊括多個獎項，包括：

- 最佳安全文化活動小組、最佳安全文化項目經理/地盤總管及最佳吊運工作安全改善計劃金獎；
- 最佳安全文化地盤及最佳職安健維修及保養承建商銀獎；及
- 公德地盤獎銀獎。

於「優質公共房屋建造及保養維修大獎 2021」中，瑞安承建亦獲頒多個獎項，包括新工程項目—最佳工地安全的安全創意及全期工地安全、新工程項目—傑出承建商、及保養維修及改善項目—傑出承建商的工地抗疫優異獎。

## 營運表現

集團建築業務於2021年的溢利大幅增長。憑藉瑞安建業在市場上的穩固地位，集團於年內日益加劇的市場競爭下仍能維持數目穩定的手頭合約，並有望繼續增長。

建築業務於2021年錄得溢利港幣5.11億元，較2020年的港幣4.56億元增加12%。2021年的營業額為港幣49億元，較2020年的港幣50億元輕微回落。2021年除稅前溢利率自2020年的9.0% 上升至10.4%。

	2021	2020
除稅前溢利	港幣 5.11 億元	港幣 4.56 億元
營業額	港幣 49 億元	港幣 50 億元
溢利率	10.4%	9.0%

## 新簽合約及工程量

	2021	2020
新簽合約	港幣 38 億元	港幣 59 億元
	<b>2021 年 12 月 31 日</b>	<b>2020 年 12 月 31 日</b>
手頭合約總值	港幣 238 億元	港幣 237 億元
未完成合約總值	港幣 150 億元	港幣 162 億元

集團手頭合約保持穩健。於2021年面對競爭激烈的投標環境下，集團仍在香港和澳門取得多份新建造、維修、裝修和翻新工程合約，總值港幣38億元，而2020年則錄得價值港幣59億元合約。在下半年集團提交了數份極具競爭力的標書，可望當中取得一些重大合約。年內及於年底後取得的新合約詳情詳列於以下公司介紹。

於2021年12月31日，集團手頭合約總值為港幣238億元，未完成合約總值為港幣150億元，對比2020年12月31日則分別為港幣237億元及港幣162億元。充足的工程量將可確保未來幾年的營業額、溢利和現金流健康增長。

於2021年，集團繼續如期推進建築項目並取得良好進展。年內主要在建建築項目及竣工項目詳列於以下公司介紹。

## 瑞安承建有限公司

自2021年10月1日起，瑞安承建成為唯一一間獲香港房屋委員會（房委會）承建商名冊（新工程類別）認可為「優質承建商組別」的承建商，以肯定瑞安承建的誠信可靠和專業能力、及貫徹為房委會的公營房屋計劃提供優質的建築服務。

瑞安承建及盛貿有限公司（盛貿）於2021年取得的新合約總值港幣18.22億元，包括：

- 房委會批出、位於安達臣道石礦場RS-1用地的公營房屋建設，於2024 年落成後將提供 1,906 個公營房屋單位、零售店舖及配套設施（港幣13.26 億元）；及
- 建築署批出、為期三年位於整個香港境內範圍由建築署負責的樓宇及土地以及其他物業的小型工程定期合約（港幣4.63 億元）。

樓宇保養工程的定期合約由盛貿承辦，繼續為集團在建造工程項目以外提供穩定收入。多年來，盛貿擁有穩固的客戶網絡，包括房委會、建築署、醫院管理局、香港機場管理局（機管局）、教育局、中華電力有限公司（中華電力）、香港鐵路有限公司（港鐵公司）、香港賽馬會及香港理工大學。盛貿將繼續擴闊客源及工程類別，以進一步把握設施管理市場的增長機遇。

年內，除了取得新建築和維修保養合約，瑞安承建及盛貿的手頭合約進展良好，包括：

- 房委會位於柴灣道的公營房屋建造項目；
- 房委會位於各區公共屋邨的保養、改善及空置單位翻新工程定期合約；
- 教育局改建、加建及維修保養定期合約；
- 港鐵公司樓宇建築及興建工程定期合約；
- 中華電力小型樓宇、土木工程的設計及建造、以及配電電纜壕坑挖掘及鋪設工程定期合約；及
- 醫院管理局、教育局及香港賽馬會的多個小型工程定期合約。

瑞安承建及盛貿如期完成由建築署批出、為期三年位於香港島及離島的樓宇及土地以及其他物業的裝修工程設計及建造定期合約，以及少量由中華電力、機電工程署及機管局批出建築期較短的翻新、裝修及修繕合約。

政府部門/組織、機構和公用事業的樓宇及設施的維修保養和小型工程受到社會、經濟和市場因素影響相對輕微，因此這個獨特市場的定期合約將繼續為維修服務承建商提供穩定的工作機會。而我們的樓宇維修業務憑藉恪守安全及將員工和工人的福祉放在首位，榮獲中華電力的「2020 年度最佳SHE表現承建商」。

瑞安承建於年底後取得由房委會批出、位於上水第四及第30區(地盤二)第二期的公營房屋建設，以及青康路北第三期行人天橋項目，於2025年落成後將提供1,556個公營房屋單位、零售店舖、教育、社區及其他配套設施（港幣13.29億元）。

### **瑞安建築有限公司**

於2021年，由瑞安建築及瑞安承建組建的合營公司（瑞安合營公司）繼續穩步推進各項設計與建造工程合約，包括醫院管理局的葵涌醫院重建工程（第二期）、以及建築署為長者服務而建造的古洞北特建福利服務綜合大樓及位於長沙灣污水泵房的渠務署辦公大樓。

建築署及醫院管理局繼續推出多項建築合約招標。市場競爭不斷加劇，瑞安建築憑藉集團自身的設計與建造實力，將繼續把握往後的招標機遇。

年內，瑞安建築完成由建築署批出、合共提供1,184個單位的粉嶺芬園已婚初級警務人員宿舍設計及建築合約。

於去年完成的中環街市活化項目第一期，是集團首個全面採用建築信息模擬技術的建造項目，透過管理資產生命週期中的數據和信息提高施工效率、服務質量、工地安全和環境績效。瑞安建築作為項目的總承建商，與合作夥伴透過協作努力和採用創新的修復技術，令整個項目團隊在皇家特許測量師學會舉辦的香港年度大獎 2021 中獲得翻新／活化項目團隊獎。

我們對恪守質量和創新的承諾也為集團贏得了建築信息模擬顧問服務，包括為建築署在長沙灣污水泵房興建的渠務署辦公大樓及房委會在安達臣道石礦場 RS-1 的公營房屋建設項目提供服務。

於2021年6月，香港兒童醫院於優質建築大獎2020分別奪得最高殊榮之「優質卓越大獎」，及「香港非住宅項目（新建築物 - 政府，機構或社區）」優質建築大獎，以表揚這個於2017年竣工的合營設計與建造項目利用革命性建築方案和創新可持續設計，優先照顧病人的福祉與需要。

瑞安建築於年底後取得總值港幣8.6億元的新合約，為建築署於落馬洲河套地區設計與建造消防局暨救護站及其他消防設施，項目預計於2024年竣工。

### **德基設計工程有限公司**

德基設計工程有限公司(德基)繼續積極拓展競爭激烈的香港和澳門裝修及樓宇翻新市場，於2021年主要從香港的商業及機構客戶取得共46份總值港幣15.86億元的新合約，成績亮麗。

隨著疫情得到控制，澳門特區政府放寬了若干旅遊限制措施，令2021年澳門入境旅客人數顯著激增。2021年博彩收入總額亦從2020年急挫79.3%後的低位大幅反彈43.7%。面對嚴峻及充滿變數的營商環境，部份營運商對賭場酒店優化及翻新工程計劃作出相應調整。

年內取得的主要新合約包括：

- 港鐵大圍站上蓋新商場圍方室內裝修工程；
- 啟德體育園主場館室內裝修工程；
- 香港科學園各座大樓的商業中心、藥物安全測試中心、機械人技術促進中心、共享空間、辦公室及乾實驗室室內裝修工程以及將辦公室改建成濕實驗室；
- 恒生銀行總行的室內裝修工程；
- 香港國際機場運力系統改善工程；
- 香港國際機場一號客運大樓中央大堂翻新工程及第2A期的5G服務機電及建築商支援工程；
- 香港國際機場二號客運大樓專業服務櫃檯設施的設計、供應及安裝工程；
- 國泰貨運大樓的恆溫儲存室設計及建造；
- 九龍塘又一城的防護欄供應及安裝工程；

- 尖沙咀麗晶酒店翻新的石棉清除及更換服務；
- 新蒲崗一項商業發展項目的洗手間、走廊及電梯大堂室內裝修工程；及
- 澳門新濠影滙二期W酒店及Iconic Hotel的商業街及平台通道、大堂、咖啡室的室內裝修工程。

此外，瑞安合營公司向集團子公司瑞安幕牆有限公司批出價值港幣 3.38億元的葵涌醫院重建工程（第二期）大樓幕牆工程合約，以運用我們的建築專業知識和豐富經驗提高成本效益。

在新冠肺炎疫情下，工程進度受到不同程度的影響，德基努力於期內維持工期和工程預算，達至按時交付的目標。年內，德基於香港和澳門分別完成合共價值港幣9.01億元和港幣3.27億元的合約，主要包括香港故宮文化博物館及香港科學園室內裝修工程、香港中環歷山大廈翻新工程、長沙灣西港都會中心的整幢改裝工程、大埔太和廣場的資產優化工程及港鐵公司羅湖站的改善工程，以及澳門威尼斯人酒店澳門倫敦人購物中心、入口大堂、公用通道地方及莎士比亞大堂的室內裝修工程。

## 房地產

### 市場回顧

中國內地的零售及商業租賃於過去一年面對嚴峻挑戰。中央政府於2021年7月推出「雙減」政策，旨在紓緩小學及中學生繁重功課及校外私人培訓的負擔。由於近年教育相關機構已成為重要的租賃客戶，這項政策不僅對中國內地的私營教育行業造成突如其來的衝擊，亦引起不利的連鎖效應，波及辦公室及商場店舖銷售及租賃。

新冠肺炎疫情加快中國內地經濟的數碼化轉型，尤其是需要實體互動的領域，進一步打擊傳統銷售模式。國內消費者對購物、遙距學習及醫療諮詢等服務的消費日漸轉向網絡渠道，而隨著5G技術普及應用，企業致力透過加快應用數碼工具及渠道吸納更多客戶，建立業務聯繫。這些因素均推動「宅經濟」迅速發展，使消費者及企業行為轉變。我們持續審視租戶組合與定位，以及租賃及市場推廣策略，作好準備應對後疫情時期消費模式的轉變及新常態。

## 營運表現

集團房地產業務於2021年錄得虧損港幣1.24億元，而2020年則為虧損港幣7,200萬元，分別包括集團物業組合估值及減值虧損（經扣除遞延稅項撥備）港幣1.14億元及港幣1.3億元。2021年營業額為港幣3.31億元，包括銷售收入港幣8,100萬元、總租賃收入港幣1.14億元及香港物業管理服務收入港幣1.36億元，而2020年的總營業額則為港幣6.28億元。

儘管業務於年內錄得虧損，集團旗下商場的總租金收入及出租率漸見復甦。隨著國內新冠肺炎變種毒株於各地零星爆發，反覆影響消費者情緒，預計零售行業將需時才逐步回復至新冠肺炎疫情前水平。

## 物業組合

於2021年12月31日，集團於中國內地擁有六個項目，如下表所述。集團物業組合總樓面面積40.14萬平方米，其中已竣工物業佔38.45萬平方米，發展中的南京瑞安翠湖山物業佔1.69萬平方米。

城市	項目	別墅式樓房 (平方米)	家居式辦公單位/ 辦公大樓 (平方米)	零售 (平方米)	車位及其他 (平方米)	總樓面面積* (平方米)
成都	瑞安城中匯	-	33,300	43,000	86,200	162,500
重慶	創匯首座	-	-	21,000	9,900	30,900
廣州	瑞安創逸	-	-	-	4,500	4,500
南京	瑞安翠湖山	11,700	-	-	7,900	19,600
瀋陽	瀋陽項目一期	-	1,600	62,200	25,500	89,300
天津	威尼都一期	-	-	63,600	-	63,600
	威尼都二期	-	1,600	29,400	-	31,000
合計		11,700	36,500	219,200	134,000	401,400

\* 總樓面面積不包括已售出及已交付的樓面面積。

於2021年12月31日，集團物業組合主要包括以下物業：

- (a) 成都瑞安城中匯（位於成都商業中心區的大型綜合發展項目）的一個商場、一幢辦公大樓以及車位，自2017年竣工後所有住宅及家居式辦公單位均已售出；
- (b) 重慶創匯首座（位於重慶市中心的綜合樓宇，毗鄰繁華的解放碑廣場）的一個商場及車位，自2010年竣工後所有住宅及辦公室單位均已售出；
- (c) 瀋陽項目一期（位於瀋陽「金廊」的綜合大樓）的一個商場及車位，自2013年竣工後所有住宅、服務式公寓以及逾97%的辦公室單位已售出；

- (d) 天津威尼都一期（毗鄰京津城際鐵路天津武清站）的一個歐陸式購物中心，自2015年起全面營運；及
- (e) 天津威尼都二期（毗連天津威尼都一期）的零售舖位及家居式辦公單位，自2020年竣工後佔總樓面面積約20%的零售舖位及88%的家居式辦公單位已售出及交付予買家。

### 租賃表現

年內，集團於中國內地的商場錄得可觀的租金增長。中國內地經濟自2020年新冠肺炎疫情爆發以來穩步復甦，帶動集團於2021年錄得中國內地零售及辦公室物業總租金收入（扣除適用稅款前）人民幣6,400萬元，較2020年人民幣5,800萬元上升11%。

於中國內地零售及辦公室物業的出租率：

項目	總樓面面積（平方米）	出租率	
		2021年12月31日	2020年12月31日
成都瑞安城中匯 零售	43,000	77%	88%
辦公室	33,300	79%	90%
重慶創匯首座 零售	21,000	85%	82%
瀋陽天地 零售	62,200	91%	88%
天津威尼都一期 零售	63,600	81%	72%

年內，為應對嚴峻市況，我們悉心經營與租戶的長遠關係，成功帶動及提升旗下大部份商場的出租率。成都瑞安城中匯就替換電影院營運商所展開的磋商已進入最後階段。待落實後，電影院重開有望從2022年起帶動商場出租率提高約12.5%。

集團位於天津及瀋陽的商場租賃表現受到「雙減」政策的不利影響，部份從事教育相關業務的租戶於下半年終止租約。儘管如此，出租率仍有所提升。另一方面，當地政府不時收緊防疫措施（例如禁止在商場舉行大型活動），導致消費情緒減弱及人流減少。

2021年中，成都瑞安城中匯辦公大樓的出租率達98%，其後部份租戶於租約期滿前支付賠償金遷出，導致出租率於年末下跌至79%。隨著市場需求回復穩定，出租率自今年年初回升至90%。

## 資產優化計劃

隨著中國內地經濟在疫情後逐步復甦，瑞安建業繼續提升及重塑商場和時尚生活體驗。我們運用經驗持續進行研究，以滿足消費者不斷轉變的期望及趨勢。為了提升客流，我們除了優化零售組合，亦透過網上應用程式結合線下打造創新、開心和提供家庭樂的開放式空間，為消費者提供不同體驗。此外，我們亦推出期間限定的現場音樂會及娛樂活動，營造氣氛及熱度帶動人流，以增加商場租金收入，同時實現旗下商場的潛在價值。

集團持續為當地社區商場改造轉型，引入更多適合家庭活動的生活元素，如體驗平台及兒童遊樂區，並定期舉辦戶外音樂會及夏日派對等一系列創意互動市場推廣，以刺激零售銷售，拓展忠實顧客群。

## 房地產銷售

2021年，集團房地產銷售所得的港幣8,100萬元收入及除稅前溢利港幣500萬元已獲確認，主要來自天津威尼都二期及南京瑞安翠湖山項目，於2020年則分別為港幣4.33億元及港幣1.22億元。

2021年，集團於散售天津威尼都二期的合約銷售總額為人民幣1,400萬元，並於年內確認銷售收入人民幣4,300萬元，包括9個零售舖位及37個家居式辦公單位，總樓面面積為2,967平方米。於2021年12月31日，在合共486個零售舖位及184個家居式辦公單位中，204個零售舖位及169個家居式辦公單位已簽訂銷售合約，總樓面面積分別為7,793平方米及11,474平方米，銷售總額分別為人民幣2.71億元及人民幣1.28億元。

反覆的新冠肺炎疫情嚴重打擊整體商用物業的投資氣氛，天津威尼都二期零售舖位的銷情在2021年亦見停滯。考慮到近期營商環境的不明朗因素，集團將總樓面面積約1.25萬平方米的零售舖位（相當於可銷售總面積約25%）短期放租，希望透過售出及租出更多零售舖位使項目營商氣氛趨向活躍，並加快存貨銷售步伐。

## 物業管理

自2021年3月起，瑞安物業管理有限公司更名為泓建物業管理有限公司（泓建），作為其重新定位策略的一部分，從目前側重於住宅物業管理拓展至商業樓宇設施管理，以達致更均衡的業務組合。

年內，泓建各項物業管理合約及來自民航處的三年期設施管理合約進展理想，為集團貢獻穩定的收入及現金流。憑藉於物業管理方面的專業知識與經驗，泓建與其他業務營運部門夥拍合作互補優勢，為香港客戶提供智能化設施管理服務。

## 展望

踏入2022年，全球經濟持續復甦，但由於新冠肺炎變種病毒在全球肆虐，加上多地供應鏈陷入樽頸，拖慢復甦步伐。

中國經濟已重返至疫情前的增長趨勢，內地的日常生活逐漸回復正軌，但變種病毒傳播性極高，仍不時出現零星復發，延誤了經濟復甦勢頭。在種種不利因素下，即使國內生產總值在2021年增速高於預期，中央政府對2022年國內生產總值的增長目標下調至約5.5%。在日益複雜的外圍環境、國際市場貿易保護主義升級、供應鏈問題持續的影響下，中國繼續落實「雙循環」策略以提振內需，並提供更多支援政策，務求實現更穩健和可持續的經濟發展。

自2022年1月起，新一波新冠肺炎變種毒株在香港爆發，當局進一步收緊各項防疫措施，嚴重打擊香港經濟活動。經濟復甦的速度取決於本地疫情發展，然而，在國家全力支援下，我們有信心這一波疫情可在短期內受到控制，令本地經濟重拾動力。香港特區政府推出新一輪總值港幣660億元的消費券計劃，旨在刺激本地消費，加快經濟復甦。展望中期，香港經濟前景仍然正面樂觀。

香港特區政府繼續致力回應社會對公營房屋及醫療的殷切需求，並計劃推動北部都會區發展策略，藉此改建北部市區，為房屋、科技發展和其他行業開拓及增加用地。瑞安建業在未來數年當可受惠於公營界別招標增加的機遇。除了經營建築這個核心業務，我們亦會審視和發掘能充分發揮競爭優勢的機遇，拓展新的業務，並著手提供多元化和智能設施管理服務，推動其成為瑞安建業收入增長的一個主要動力。

預計在2022年稍後時間，市場環境仍將十分嚴峻。瑞安建業將加大力度鞏固組織架構及推動可持續發展。我們將吸納年輕人才以擴充建築團隊，並增加資源加強員工訓練與發展；同時致力進一步提升安健環標準、設計與建造能力、及環境、社會及管治表現。此外，集團業務廣泛採納創新科技、推動業務數碼化，將使我們達致優於合約規定和法例法規的要求，在市場競爭中穩佔先機。

集團在中國內地商場的出租率及租金收入於去年均有所提升，並將有序地透過持續優化資產，重塑具吸引力的租戶組合、提升商場人流及租金表現，長遠實現可持續增長。同時，我們亦繼續精簡架構、審慎控制成本。隨著業務表現持續改善，我們會積極物色出售物業資產的機遇，致力為股東創造價值。

## 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 2021 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	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
營業額			
本公司及其附屬公司		5,267	5,670
應佔合營企業		<u>9</u>	<u>9</u>
		<b>5,276</b>	<b>5,679</b>
集團營業額	2	5,267	5,670
其他收入、其他收益及虧損	3	130	244
出售物業成本		(61)	(265)
原料及消耗品		(280)	(284)
員工成本		(762)	(764)
折舊及攤銷		(46)	(39)
分判、外聘勞工成本及其他費用		(3,708)	(3,951)
投資物業的公平值變動		(135)	(153)
來自股權投資的股息收入		1	3
財務費用		(161)	(198)
應佔合營企業溢利		<u>8</u>	<u>7</u>
除稅前溢利		253	270
稅項	4	<u>(78)</u>	<u>(131)</u>
年度溢利		<b>175</b>	<b>139</b>
下列應佔：			
本公司持有人		76	52
非控股股東權益		<u>99</u>	<u>87</u>
		<b>175</b>	<b>139</b>
每股盈利	6		
基本		港幣0.20元	港幣0.14元
攤薄		<u>港幣0.20元</u>	<u>港幣0.14元</u>

## 綜合損益及其他全面收益表

	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
年度溢利	<u>175</u>	<u>139</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	118	244
就轉撥至損益所作出重新分類調整的匯兌差額：		
- 於撤銷附屬公司註冊時	(21)	-
不會重新分類至損益的項目：		
以公平值計入其他全面收益的股權投資的公平值變動	(1)	(19)
確認精算（虧損）收益	<u>(40)</u>	<u>50</u>
年度其他全面收益	<u>56</u>	<u>275</u>
年度全面收益總額	<u><b>231</b></u>	<u><b>414</b></u>
下列應佔全面收益總額：		
本公司持有人	132	327
非控股股東權益	<u>99</u>	<u>87</u>
	<u><b>231</b></u>	<u><b>414</b></u>

## 綜合財務狀況表

	附註	2021年12月31日 港幣百萬元	2020年12月31日 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		4,719	4,720
商譽		9	9
其他無形資產		–	3
使用權資產		24	29
物業、廠房及設備		33	39
合營企業權益		119	111
按公平值計入其他全面收益的金融資產		31	32
按公平值計入損益的金融資產		2	–
會籍		1	1
應收貿易賬款		–	7
		<u>4,938</u>	<u>4,951</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業		757	807
發展中的待售物業		185	180
應收賬款、按金及預付款	7	1,390	1,562
合約資產		665	665
合營企業欠款		81	75
關連公司欠款		47	12
可退回稅項		4	15
受限制銀行存款		388	382
銀行結餘、存款及現金		1,127	1,101
		<u>4,644</u>	<u>4,799</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	8	2,185	2,573
合約負債		21	41
租賃負債		19	22
欠合營企業款項		150	137
欠關連公司款項		42	28
應付稅項		206	180
須於一年內償還的銀行貸款		934	1,037
優先票據		1,227	–
		<u>4,784</u>	<u>4,018</u>
<b>流動（負債）資產淨值</b>		<u>(140)</u>	<u>781</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>4,798</u>	<u>5,732</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		374	374
儲備		2,890	2,758
本公司持有人應佔股本權益		<u>3,264</u>	<u>3,132</u>
非控股股東權益		270	219
		<u>3,534</u>	<u>3,351</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款		884	778
優先票據		–	1,258
租賃負債		6	8
界定退休福利計劃負債		63	16
遞延稅項負債		311	321
		<u>1,264</u>	<u>2,381</u>
		<u>4,798</u>	<u>5,732</u>

附註：

## 1. 編製基準

於 2021 年 12 月 31 日，集團錄得流動負債淨額港幣 1.40 億元，其中包括於 2022 年 1 月到期的優先票據港幣 12.27 億元（「優先票據」）及無固定還款期的循環銀行貸款港幣 8.06 億元。優先票據連同其應計利息已於 2022 年 1 月到期時，透過提取於 2021 年 10 月獲得一筆新的為期三年港幣 13 億元貸款的所得款項全額償還。此外，本公司董事認為，該等循環銀行貸款將繼續提供予集團，及於報告期末後十二個月內不會在未有預期的情況下被撤回。經計及集團的經營現金流量及其他可用信貸額度，集團將能夠於可預見未來履行其到期的財務責任。因此截至 2021 年 12 月 31 日止年度的綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

於本年度，集團首次應用以下香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈，而對集團於 2021 年 1 月 1 日開始的財政期間強制性生效的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）的修訂本。

香港財務報告準則第 9 號、香港會計準則第 39 號、  
香港財務報告準則第 7 號、香港財務報告準則第 4 號  
及香港財務報告準則第 16 號（修訂本）  
利息基準改革－第二階段

此外，集團應用了國際會計準則委員會的國際財務報告準則解釋委員會於 2021 年 6 月發布的議程決議，該決議指出實體在釐定存貨的可變現淨值時，應將「進行銷售所需的估算成本」計入成本內。

集團亦已提前應用於 2021 年 4 月 1 日或之後開始的年度期間強制生效的香港財務報告準則第 16 號的修訂本「於 2021 年 6 月 30 日之後與 COVID-19 相關租金寬減」。

本年度應用上述香港財務報告準則的修訂本及議程決議對本會計期間或過往會計期間於集團綜合財務報表所呈報的金額及披露的資料概無重大影響。

**香港財務報告準則第 9 號、香港會計準則第 39 號、香港財務報告準則第 7 號、香港財務報告準則第 4 號及香港財務報告準則第 16 號（修訂本）「利息基準改革－第二階段」**

該修訂涉及有關利率基準改革導致釐定金融資產、金融負債及租賃負債合約現金流量基礎的變化、特定對沖會計規定及應用香港財務報告準則第 7 號金融工具：披露的披露要求。

於 2021 年 1 月 1 日，集團有一筆以倫敦銀行同業拆息計價的美元銀行貸款，該貸款可能會受利率基準改革的影響。由於該美元倫敦銀行同業拆息銀行貸款的利率於本年度並無轉換至相關替代率，故該修訂對截至 2021 年 12 月 31 日止年度的綜合財務報表並無影響。

## 1. 編製基準 (續)

集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本。

香港財務報告準則第 17 號	保險合約及相關修訂 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 3 號 (修訂本)	概念框架的提述 <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的資產出售 或注資 <sup>3</sup>
香港會計準則第 1 號 (修訂本)	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第 5 號 (2020 年) 相關修訂 <sup>2</sup>
香港會計準則第 1 號及香港財務報告準則 作業聲明第 2 號 (修訂本)	會計處理的披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第 8 號 (修訂本)	會計估計的定義 <sup>2</sup>
香港會計準則第 12 號 (修訂本)	與來自單一交易的資產及負債有關的遞延稅項 <sup>2</sup>
香港會計準則第 16 號 (修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項 <sup>1</sup>
香港會計準則第 37 號 (修訂本)	虧損性合約－履行合約的成本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則 (修訂本)	香港財務報告準則 2018 年至 2020 年之年度改進 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於 2022 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於 2023 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於特定日期或以後開始的年度期間生效

除下文所述外，本公司董事預期，該等新訂香港財務報告準則及其修訂本不會對集團綜合財務報表的呈報金額及披露構成重大影響。

### 香港會計準則第 1 號 (修訂本) 「按流動或非流動負債分類」

該修訂闡明將負債分類為流動或非流動乃基於報告期末續存之權利，指明該分類不受對實體會否行使權利延遲償付負債的預期所影響，並闡述倘於報告期末已遵守契諾，則相關權利即告存在。

於 2021 年 12 月 31 日，集團延遲償還貸款港幣 6.43 億元的權利，須符合自報告日期起計十二個月內的若干財務比率。由於集團於 2021 年 12 月 31 日符合該等比率，有關借貸分類為非流動。集團將根據評估該等修訂對借貸的財務及其他契諾的潛在影響。應用的影響（如有）將在集團未來的綜合財務報表中披露。

除上述披露外，應用該等修訂本不會導致集團截至 2021 年 12 月 31 日的其他負債被重新分類。

## 2. 分部資料

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

根據香港財務報告準則第 8 號「營業分部」，集團按須予呈報及營業分部劃分如下：

1. 建築及樓宇保養工程 — 主要於香港從事建築、室內裝修、樓宇翻新及保養工程及於香港及中國內地從事智能化設施管理
2. 房地產 — 於中國內地從事供出售用途的房地產開發及房地產投資及於香港及中國內地提供物業管理服務
3. 其他業務 — 創業基金投資及其他

## 2. 分部資料 (續)

集團按須予呈報及營業分部劃分，須予呈報的分部收入及分部損益分析如下：

截至 2021 年 12 月 31 日止年度

	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	房地產 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
<b>收入</b>				
建築合約收	4,935	–	–	4,935
入物業銷售收入	–	81	–	81
來自於香港提供服務的收入	1	136	–	137
來自於中國內地提供服務的收入	–	29	–	29
客戶合約收入	4,936	246	–	5,182
物業租賃收入	–	85	–	85
集團來自外界客戶的收入	4,936	331	–	5,267
應佔合營企業收入	1	–	8	9
分部收入總額	4,937	331	8	5,276
<b>收入確認時間</b>				
於某一時間點	–	81	–	81
隨時間	4,936	165	–	5,101
客戶合約收入	4,936	246	–	5,182
<b>須予呈報分部損益</b>				
	518	(93)	36	461
不予分類項目：				
財務費用				(146)
其他公司支出				(62)
綜合除稅前溢利				253
<b>分部損益已計入(扣除)下列各項：</b>				
出售物業成本	–	(61)	–	(61)
折舊及攤銷	(21)	(10)	–	(31)
利息收入	7	18	–	25
投資物業的公平值變動	–	(135)	–	(135)
就物業存貨確認的減值虧損	–	(4)	–	(4)
來自股權投資的股息收入	–	–	1	1
財務費用	–	(15)	–	(15)
應佔合營企業溢利				
房地產開發	–	3	–	3
其他業務	–	–	5	5
				8

## 2. 分部資料 (續)

截至 2020 年 12 月 31 日止年度

	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	房地產 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
<b>收入</b>				
建築合約收入	5,042	–	–	5,042
物業銷售收入	–	433	–	433
來自於香港提供服務的收入	–	103	–	103
來自於中國內地提供服務的收入	–	24	–	24
客戶合約收入	5,042	560	–	5,602
物業租賃收入	–	68	–	68
集團來自外界客戶的收入	5,042	628	–	5,670
應佔合營企業收入	1	–	8	9
分部收入總額	5,043	628	8	5,679
<b>收入確認時間</b>				
於某一時間點	–	433	–	433
隨時間	5,042	127	–	5,169
客戶合約收入	5,042	560	–	5,602
<b>須予呈報分部損益</b>				
	465	10	31	506
不予分類項目：				
其他收入				5
財務費用				(183)
其他公司支出				(58)
綜合除稅前溢利				270
<b>分部損益已計入(扣除)下列各項：</b>				
出售物業成本	–	(265)	–	(265)
折舊及攤銷	(14)	(11)	–	(25)
利息收入	9	16	–	25
投資物業的公平值變動	–	(153)	–	(153)
就物業存貨確認的減值虧損	–	(15)	–	(15)
來自股權投資的股息收入	–	–	3	3
財務費用	–	(15)	–	(15)
應佔合營企業溢利(虧損)				
房地產開發	–	3	–	3
其他業務	–	–	5	5
創業基金投資	–	–	(1)	(1)
				7

### 3. 其他收入、其他收益及虧損

	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
以下項目包括在其他收入、其他收益及虧損內：		
<u>其他收入</u>		
利息收入	25	30
政府補助（附註）	10	60
<u>其他收益及虧損</u>		
購回優先票據折讓	1	3
匯兌收益	91	166
就物業存貨確認的減值虧損	(4)	(15)
重新計量其他金融負債產生的虧損	—	(13)
就應收貿易賬款、合約資產及其他應收款確認預期信貸虧損	(4)	(2)
出售物業、廠房及設備的收益	—	1
	<u>—</u>	<u>1</u>

附註：

政府補助指就香港特別行政區政府防疫抗疫基金於 2021 年的「創造職位」計劃及 2020 年的「保就業」計劃支持下，提供的工資補助，該補助於集團符合相關授予準則時確認為收入。

### 4. 稅項

	2020年 港幣百萬元	2019年 港幣百萬元
稅項支出包括：		
<u>即期稅項</u>		
香港利得稅	85	68
澳門所得補充稅	—	1
中華人民共和國（「中國」）企業所得稅	3	(10)
中國土地增值稅	8	83
	<u>96</u>	<u>142</u>
<u>遞延稅項</u>	<u>(18)</u>	<u>(11)</u>
	<u>78</u>	<u>131</u>

香港利得稅根據年內估計的應課稅溢利，按稅率 16.5%（2020 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%（2020 年：12.0%）計算。

中國企業所得稅根據年內估計的應課稅溢利，按稅率 25%（2020 年：25%）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

於報告期末後，董事會建議就截至 2021 年 12 月 31 日止年度派付末期股息每股港幣 0.07 元（2020 年：零），金額約為港幣 2,600 萬元（2020 年：零），惟須待本公司股東在應屆股東週年大會上批准。

## 6. 每股盈利

本公司持有人應佔每股基本及攤薄後盈利按下列數據計算：

	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
本公司持有人應佔年度溢利：		
用以計算每股基本及攤薄後盈利的溢利	<u>76</u>	<u>52</u>
股份數目：	百萬	百萬
用以計算每股基本盈利的普通股的 加權平均數	374	374
潛在攤薄普通股的影響：		
購股權	<u>—</u>	<u>—</u>
用以計算每股攤薄後盈利的普通股的 加權平均數	<u>374</u>	<u>374</u>

本公司於本年末並無可行使購股權所涉及的股份。在計算過往年度的每股攤薄後盈利時，概無假設行使本公司購股權，因該等購股權在尚未行使期間，其相關行使價乃高於本公司股份平均市價。

## 7. 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：

	2021年 12月31日 港幣百萬元	2020年 12月31日 港幣百萬元
應收貿易賬款賬齡分析 (附註a)：		
未到期或90天以內	438	673
91天至180天	2	1
181天至360天	2	6
超過360天	1	3
	<u>443</u>	<u>683</u>
出售一間聯營公司的應收代價 (附註b)	32	34
預付款、按金及其他應收款項 (附註c)	919	852
減：信貸虧損撥備	(4)	—
	<u>1,390</u>	<u>1,569</u>
減：12個月後到期償付的金額 (附註d)	—	(7)
	<u>1,390</u>	<u>1,562</u>

附註：

- (a) 包括於應收貿易賬款內的應收賬款港幣300萬元（2020年：港幣900萬元），乃按收入確認的日期計算賬齡並超過180天。
- (b) 該等結餘按年利率15厘計息。
- (c) 於2021年12月31日，預付款、按金及其他應收賬款中，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5.28億元（2020年：港幣5.05億元）。該等款項須應要求償還及在總欠款中，合共港幣1.47億元（2020年：港幣1.43億元）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3.18億元（約港幣3.89億元）（2020年：人民幣2.76億元（約港幣3.28億元）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9(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。
- (d) 該等結餘按年利率5厘計息。

## 8. 應付賬款及應計費用

包括於集團應付賬款及應計費用的應付賬款（按發票日期計算）港幣 4.14 億元（2020 年：港幣 3.96 億元）的賬齡分析如下：

	2021年 12月31日 港幣百萬元	2020年 12月31日 港幣百萬元
應付貿易賬款的賬齡分析：		
未到期或30天以內	372	353
31天至90天	20	22
91天至180天	9	6
超過180天	13	15
	<u>414</u>	<u>396</u>
應付保留工程款項	285	375
合約工程／建築成本撥備	1,224	1,488
其他應計費用及應付賬款	262	314
	<u>2,185</u>	<u>2,573</u>

## 9. 或然負債

於 2021 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 7(c)）。於 2011 年 10 月，本公司接獲上述銀行的通知，當中列明其已訂立協議向一名新貸款人（「新貸款人」）出售其所有權利及權益（包括該擔保）。與此同時，本公司與新貸款人簽訂一項重組契約（其後經補充重組契約補充），據此，新貸款人同意不要求本公司履行在該擔保下的責任，直至 2022 年 10 月為止（經進一步磋商可予延期）。於 2021 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 6.63 億元）（2020 年：人民幣 5.42 億元（港幣 6.44 億元））及相關利息人民幣 6.81 億元（港幣 8.33 億元）（2020 年：人民幣 6.14 億元（港幣 7.30 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，經考慮有關各方的違約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) 集團就未能如期按相關土地出讓合約訂明的日期內完成天津發展項目的工程正與中國地方政府部門展開討論。集團提供若干用以支持申請項目延期完成的理據已獲有關地方政府部門接納。根據相應的土地出讓補充合約，自 2018 年 6 月 29 日起直至工程完成為止，將每日按土地出讓金 0.02% 徵收罰款。經計及政府部門接納上述的延期，以及項目一期已於 2015 年完成並正在營運；及項目二期亦已自 2019 年 1 月推出銷售，於 2021 年 12 月 31 日的估計罰款（如有）將不超過人民幣 1,400 萬元。（2020 年：人民幣 1,400 萬元）本公司管理層將於中國疫情緩和後恢復與有關政府部門的溝通，並認為該風險將可進一步降低或完全免除。

## 10. 報告期後事項

於 2021 年 12 月 20 日，集團與獨立第三方訂立協議，以現金代價港幣 3,700 萬元（根據協議的條款，於完成後可予下調）收購衛寶科技有限公司（「衛寶」）的 65% 權益，該公司主要於香港提供多媒體顯示系統、安全系統及相關服務。該交易事項已於 2022 年 1 月 3 日完成及代價已全額以現金支付。完成後，衛寶已成為本公司的間接非全資附屬公司。本公司董事認為，收購事項將為集團提供拓展建築業務及擴闊收入來源的機會。由於在綜合財務報表之日，收購價格分配仍在編制且尚未完成，本公司未能可靠估計收購事項的財務影響。有關該交易的詳情分別載於本公司於 2021 年 12 月 20 日及 2022 年 1 月 5 日刊發的公佈。

## 財務回顧

### 財務業績

集團截至 2021 年 12 月 31 日止年度盈利進一步增長，並錄得股東應佔溢利港幣 7,600 萬元，營業額為港幣 52.67 億元，2020 年則錄得溢利港幣 5,200 萬元及營業額港幣 56.70 億元。

董事會建議就截至 2021 年 12 月 31 日止年度派發末期股息每股港幣 0.07 元（2020 年：零）。待股東在應屆股東週年大會上批准後，末期股息將於 2022 年 6 月 30 日或前後向於 2022 年 6 月 15 日名列本公司股東名冊的股東派付。

總營業額分析如下：

	截至 2021 年 12 月 31 日 止年度 港幣百萬元	截至 2020 年 12 月 31 日 止年度 港幣百萬元
<b>營業額</b>		
瑞安建業及附屬公司		
建築及樓宇保養工程	4,936	5,042
中國房地產	195	525
香港物業管理	136	103
合計	5,267	5,670
<b>合營企業</b>		
水泥及其他	9	9
合計	5,276	5,679

建築和樓宇保養工程的營業額受惠於大量手頭合約而保持穩定。保養工程合約增加的營業額足以抵銷建築合約減少的營業額。房地產業務收入由去年港幣 5.25 億元減少至港幣 1.95 億元，收入減少是由於天津威尼都項目二期於 2021 年就交付零售商舖及家居式辦公單位而確認的銷售收入大幅減少。此外，香港物業管理業務於 2021 年及 2020 年分別為集團帶來港幣 1.36 億元及港幣 1.03 億元收入。

股東應佔損益的分析如下：

	截至 2021 年 12 月 31 日 止年度 港幣百萬元	截至 2020 年 12 月 31 日 止年度 港幣百萬元
<b>建築</b>	<b>511</b>	456
<b>房地產</b>		
物業銷售溢利	5	122
租金收入淨額	26	4
投資物業的公平值變動（經扣除遞延稅項撥備）	(110)	(115)
物業存貨減值虧損	(4)	(15)
收購附屬公司餘下權益	-	(13)
出售大連天地權益	6	5
香港物業管理	17	16
營運開支淨額	(64)	(76)
	<b>(124)</b>	<b>(72)</b>
<b>財務費用淨額</b>		
— 優先票據	(87)	(119)
— 銀行及其他貸款	(54)	(51)
<b>企業經費開支及其他</b>	<b>(62)</b>	<b>(75)</b>
於撤銷海外附屬公司註冊時轉出的累計匯兌收益	21	-
<b>匯兌收益淨額</b>	<b>73</b>	<b>169</b>
<b>稅項</b>	<b>(103)</b>	<b>(169)</b>
<b>非控股股東權益</b>	<b>(99)</b>	<b>(87)</b>
<b>合計</b>	<b>76</b>	<b>52</b>

## 建築

儘管營業額減少，建築業務於本年度錄得較高的溢利。平均除稅前溢利率為營業額 10.4%，高於去年同期的 9.0%，主要由於(i)本年度就若干在本年度及之前年度完成的建築項目的溢利獲得上調；及(ii)來自保養工程業務的貢獻有所增加。

## 房地產

房地產分部持續提升商場業績，並精簡組織架構，使其經營業績較上年度進一步改善。於 2021 年，在新冠肺炎疫情的逐步緩和以及向租戶提供的寬減與上年度相比大幅減少，集團商場的淨租金穩步增加。此外，商場於 2021 年的出租率大致上不斷改善。

於 2021 年 12 月 31 日，集團投資物業價值為港幣 47.19 億元。撇除本年度人民幣兌港幣升值的影響，投資物業組合的公平值總減值為 2.8%。

隨著集團繼續實踐更精簡的營運架構，年內集團的營運總開支得以進一步減省。

收購天津威尼都項目餘下 10%權益於 2020 年 8 月完成，代價總額約為人民幣 3,580 萬元。超出賬面撥備約人民幣 2,430 萬元部分已於 2020 年確認為開支。

## 財務費用淨額

於 2020 年 1 月，本公司發行 1.80 億美元於 2022 年 1 月到期的 6.25%優先票據，以提供資金償還於 2020 年 5 月到期的美元優先票據，這導致 2020 年就發行美元優先票據產生較高的財務費用。因此，總財務費用淨額由上年度的港幣 1.70 億元減少至港幣 1.41 億元。

## 匯兌收益

於 2021 年，人民幣及美元兌港幣分別錄得升值 2.9% 及 0.6%。於年內，該等情況導致匯兌收益淨額合共達港幣 1.91 億元，其中港幣 7,300 萬元及港幣 1.18 億元已分別於綜合損益表及綜合財務狀況表內確認，而去年則分別錄得匯兌收益港幣 1.69 億元及港幣 2.44 億元。

根據現行會計準則，於完成撤銷若干海外附屬公司註冊後，已就先前計入匯兌儲備的累計匯兌收益港幣 2,100 萬元於 2021 年轉至損益。

## 資產基礎

集團的資產總值及資產淨值概述如下：

	2021年12月31日 港幣百萬元	2020年12月31日 港幣百萬元
資產總值	9,582	9,750
資產淨值	3,264	3,132
	港幣元	港幣元
每股資產淨值	8.7	8.4

集團資產總值由2020年12月31日的港幣98億元稍為減少至2021年12月31日的港幣96億元。集團資產淨值有所增加，主要是由於年內溢利港幣7,600萬元及人民幣兌港幣升值導致匯兌儲備增加港幣1.18億元。

按業務分類的資產總值分析載列如下：

	2021年12月31日 港幣百萬元	%	2020年12月31日 港幣百萬元	%
建築	2,145	22	2,211	23
房地產	6,830	72	6,954	71
企業及其他	607	6	585	6
合計	9,582	100	9,750	100

與2020年12月31日相比，各業務分類於2021年12月31日的資產總值所佔比例相對穩定。

## 股本權益、融資及負債比率

本公司於 2021 年 12 月 31 日的股東股本權益由 2020 年 12 月 31 日的港幣 31.32 億元增加至港幣 32.64 億元。

於 2021 年 12 月 31 日，集團的銀行及其他貸款淨額（即銀行貸款及優先票據總額，經扣除銀行結餘、存款及現金）為港幣 15.30 億元，而於 2020 年 12 月 31 日則為港幣 15.90 億元。

集團銀行及其他貸款的到期情況如下：

	2021 年 12 月 31 日 港幣百萬元	2020 年 12 月 31 日 港幣百萬元
應償還銀行貸款：		
1 年以內	934	1,037
1 年後但 2 年內	762	215
2 年後但 5 年內	81	494
5 年後	41	69
銀行貸款總額	1,818	1,815
美元優先票據	1,227	1,258
銀行及其他貸款總額	3,045	3,073
銀行結餘、存款及現金	(1,515)	(1,483)
銀行及其他貸款淨額	1,530	1,590

於 2020 年 1 月發行 1.80 億美元兩年期的 6.25% 優先票據後，集團已自公開市場按較面值略為折讓的價格購回合共 2,260 萬美元的優先票據。於 2021 年 12 月 31 日，未償還的優先票據已減少至 1.574 億美元。於 2021 年 10 月，集團獲得一筆較低成本為期三年的港幣 13 億元貸款，以作償還優先票據，該票據已於 2022 年 1 月到期時全額償還。

集團的淨負債比率（以銀行及其他貸款淨額除以股東股本權益計算）由 2020 年 12 月 31 日的 50.8% 減少至 2021 年 12 月 31 日的 46.9%，主要由於年內股本權益增加所致。

## 財務政策

集團的融資及財務活動由控股公司集中管理及監控。

集團的銀行貸款主要以港幣計值，息率以浮息計算。集團在中國內地的投資，部分由已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 2021 年 12 月 31 日，集團在香港及澳門的僱員人數約為 1,867 人（2020 年 12 月 31 日：1,811 人），在中國內地附屬公司及合營企業的僱員約有 347 人（2020 年 12 月 31 日：370 人）。僱員薪酬福利維持在具市場競爭力的水平，並按僱員的表現給予獎賞。其他員工福利包括退休金計劃及醫療保險，均維持在適當水平。集團持續透過各種舉措以挽留及培育人才，例如針對各學科應屆畢業生的見習和學徒發展計劃、針對中層管理人員的職能執行計劃、針對項目經理的領導力發展計劃、以及針對選定的有潛質管理人員的人才發展計劃。同樣地，集團在中國內地亦給予員工合乎市場水平的福利，並著重建立企業文化，為當地僱員提供專業培訓及發展的機會。我們將繼續致力吸引、招聘及挽留優秀員工。

## 購買、出售或贖回上市證券

截至 2021 年 12 月 31 日止年度，於本公司所發行本金總額為 1.80 億美元的 6.25% 優先票據中，除了於 2020 年以總代價約 1,615 萬美元購回本金額共 1,660 萬美元的票據，本公司進一步在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）以總代價約 593 萬美元購回本金額共 600 萬美元的票據。該票據於 2022 年 1 月 23 日到期，而本公司已於到期日悉數償還本金額尚餘 1.574 億美元的票據。

除上文披露者外，本公司或其任何附屬公司年內概無購買、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。

審核委員會已審閱集團截至 2021 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。

### 遵守企業管治守則

於截至 2021 年 12 月 31 日止年度內，除下述偏離情況外，本公司一直遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄 14 所載的企業管治守則（「企業管治守則」）的所有守則條文。

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

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

## 遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄 10 所載的上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為董事進行證券交易的操守準則。經本公司作出特定查詢後，所有董事確認彼等於截至 2021 年 12 月 31 日止年度內一直遵守標準守則所載的規定準則。

## 末期股息

董事會已議決採納本公司的修訂股息政策（詳情載於 2022 年 3 月 30 日刊發的另一公佈），並建議就截至 2021 年 12 月 31 日止年度派發末期股息每股港幣 0.07 元（2020 年：零）。倘獲股東於本公司股東週年大會（「2022 年股東週年大會」）上批准，預計末期股息將於 2022 年 6 月 30 日（星期四）或前後向於 2022 年 6 月 15 日（星期三）名列本公司股東名冊上的股東派付。

## 股東週年大會

2022 年股東週年大會謹訂於 2022 年 6 月 1 日（星期三）舉行。載有召開 2022 年股東週年大會通告的通函連同本公司 2021 年年報將於 2022 年 4 月 28 日（星期四）或前後一併寄發予股東，其亦將於本公司及聯交所的網站上刊載。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東有權出席 2022 年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於 2022 年 5 月 27 日（星期五）至 2022 年 6 月 1 日（星期三）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。為符合出席 2022 年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 2022 年 5 月 26 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，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 54 樓。

為確定股東有權獲取截至 2021 年 12 月 31 日止年度的建議末期股息，本公司將於 2022 年 6 月 10 日（星期五）至 2022 年 6 月 15 日（星期三）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。為符合獲取末期股息的資格，所有已填妥的股份過戶表格連同相關股票必須於 2022 年 6 月 9 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，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 54 樓。

承董事會命  
瑞安建業有限公司  
主席  
羅康瑞

香港，2022 年 3 月 30 日

於本公佈刊發日期，本公司的執行董事為羅康瑞先生及李進港先生；本公司的非執行董事為羅寶瑜女士；而本公司的獨立非執行董事為李凱倫女士、陳棋昌先生及夏達臣先生。

\* 僅供識別

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