



即時發佈

瑞安建業公佈 2013 年全年業績

(香港，2014年3月28日) 瑞安建業有限公司（「瑞安建業」或「集團」，股份代號：983）今天公佈截至2013年12月31日止年度之業績。總營業額上升23%至港幣79億元(2012年：港幣64億元)。股東應佔虧損為港幣8.89億元(2012年重列盈利：港幣4.59億元)，每股基本虧損港幣1.81元(2012年重列每股基本盈利：港幣0.93元)。淨負債比率為48%(2012年重列：47%)。

董事會議決不宣派末期股息(2012年：每股港幣0.50元)。

財務摘要如下：

	截至2013年12月31日止年度	截至2012年12月31日止年度 (經重列)
營業額：		
本公司及附屬公司：	港幣 79.52 億元	港幣 64.43 億元
應佔合營企業		
及聯營公司：	港幣 44.60 億元	港幣 48.92 億元
合計：	港幣 124.12 億元	港幣 113.35 億元
股東應佔(虧損)溢利：	港幣 (8.89) 億元	港幣 4.59 億元
每股基本(虧損)盈利：	港幣 (1.81) 元	港幣 0.93 元
每股股息合計：	-	港幣 0.50 元
於2013年12月31日		於2012年12月31日
(經重列)		
資產總值：	港幣 231 億元	港幣 233 億元
資產淨值：	港幣 93 億元	港幣 102 億元
每股資產淨值：	港幣 19.26 元	港幣 20.76 元
淨負債比率：	48.3%	47.1%

年內集團業務表現明顯受數項因素影響。中國內地的豪華物業市場在政府推行一系列調控措施後，表現低迷，集團的房地產業務因而受到影響，集團原本期望甚殷、在上海的品牌居所四季匯所受影響尤為顯著。此外，按集團的變現計劃，集團在過去兩年已減少收購大型房地產項目，對2013年的房地產收入有重大的影響。



出售集團所持合營企業拉法基瑞安水泥的權益是我們當前的重點工作，集團繼續與意向買家進行磋商。然而，香港的財務報告準則有非常嚴格的標準，按此要求，我們於年底把拉法基瑞安水泥的投資從待售資產重新分類為「合營企業權益」，進一步導致年內出現重大虧損，並需重列 2012 年度盈利。

瑞安建業主席羅康瑞先生表示：「2013 年下半年的經營環境愈趨嚴峻。於 2014 年，我們將繼續推行變現計劃，以釋放房地產資產的價值，並致力退出水泥業務。我們將會繼續發展建築業務，以把握香港增長中的基建及房屋發展機會。我期望公司的重組終結碩果，亦衷心希望股東能理解在目前的調整階段未如人意的狀況。」

瑞安建業副主席兼董事總經理蔡玉強先生表示：「我們於 2013 年致力推行變現策略，平衡市場情況及潛在買家的需求。年內，我們完成在廣州番禺及瀋陽項目一期兩項整幢出售交易，並達成協議出售瀋陽項目二期的 80% 權益。同時，集團繼續加強銷售主要已完成項目的工作。期內建築業務再取得佳績。然而，持續的行業產能過剩及激烈的競爭令水泥業務錄得巨額虧損。」

業務回顧

房地產業務

2013 年 3 月，公司公佈正式推出資產變現計劃，旨在把握最佳時機出售相當部份的房地產資產，為股東締造價值。集團於年內循序推行資產變現計劃，既審時度勢，亦小心衡量意向買家的出價，務求抓緊最佳機會以釋放房地產資產的價值。

在 2013 年 12 月 31 日，瑞安建業持有 12 個特殊房產項目，可發展總樓面面積約為 210 萬平方米，項目分佈在北京、成都、重慶、廣州、貴州、南京、上海、瀋陽及天津九個中國內地城市。

年內，集團完成廣州番禺及瀋陽兩項整幢出售。透過出售廣州番禺項目及瀋陽項目一期的寫字樓，集團獲得款項總額約港幣 11 億元。

此外，集團於 2013 年 12 月簽訂協議出售瀋陽項目二期的 80% 權益，透過此項出售，集團獲得款項總額約為港幣 15 億元。瀋陽項目二期佔地 65.3 萬平方米，為大型綜合用途發展項目。交易已於 2014 年 1 月完成。根據協議，集團將於 18 個月內向同一買家出售餘下的 20% 權益。

集團繼續加緊出售多個已竣工的主要項目，包括上海四季匯、北京瑞安君匯、廣州瑞安創逸和瀋陽項目一期的剩餘單位。在一系列政府限制措施的影響下，豪華住宅市場疲弱，項目的銷售進度及表現均受影響，其中豪華品牌居所上海四季匯已售出相當部份的單位，但在價格及利潤方面均遜於預期。於年底，集團推售上海翠湖天地御苑十八號樓，並如期於 12 月開展成都瑞



安城中匯首批住宅單位的預售。

同時，知識型社區項目大連天地繼續按計劃發展。截至 2013 年 12 月 31 日，已建成總樓面面積共 42.5 萬平方米，興建中可出租及出售樓面面積合共 90.3 萬平方米。辦公室整體出租率為 75%。

建築業務

集團建築業務年內表現良好，取得的新合約總值約為港幣 74.63 億元（2012 年：港幣 88.26 億元）。總營業額為港幣 48.29 億元（2012 年：港幣 53.58 億元）。溢利為港幣 1.2 億元（2012 年：港幣 1.67 億元）。

於 2013 年 12 月 31 日，集團持有的手頭合約總值約為港幣 178 億元，未完成的合約價值約為港幣 134 億元，兩者於 2012 年 12 月 31 日的價值分別為港幣 174 億元及港幣 100 億元。

香港特區政府致力加速興建公共房屋，以補足可負擔房屋單位的短缺，而公共設施及基建項目的增加，以及澳門市場的需求，均令建築業市場充滿機會。縱然如此，市場競爭仍然十分激烈，技術勞工嚴重短缺及分判商不足，均導致成本急速上升，預期這趨勢亦會持續。不過，集團的經驗及能力，在如期交付及品質優良方面有保證，將可確保我們在這擴張中的市場中持續佔有較大的份額。

水泥業務

中國的水泥產量於 2013 年達 24.2 億噸，按年增長 9.3%。然而，產能過剩的問題繼續困擾行業。在中國西南部，水泥產能過剩的情況持續，令市場競爭愈趨激烈，價格及盈利相繼下調，亦導致拉法基瑞安水泥的業績連續第三年表現欠佳。

年內總銷售額約為 2,800 萬噸，較去年輕微上升。在競爭加劇的重大壓力下，拉法基瑞安水泥所有營運地區的水泥平均售價下降約 1%，但受燃料價格下降影響，可變動生產成本下降了約 8%。雖然邊際利潤有所改善，但由於財務成本高，加上計提資產耗蝕減值撥備，年內仍錄得重大虧損。

拉法基瑞安水泥計劃將水泥廠注入於深圳證券交易所上市的四川雙馬水泥的計劃仍在進行，交易在 2014 年 1 月獲得四川雙馬水泥獨立股東以絕大比例通過後，預計將於 2014 年第二季取得中國證券監督管理委員會批准。同時，集團會仍然致力於出售拉法基瑞安水泥的權益，使資金得以釋放，為股東創造回報。



展望

集團致力推行變現計劃以釋放物業資產組合的價值。但相關的進度會受一系列因素影響，包括中國房地產市場情況，相關物業的成本以及所產生的現金流。而集團仍以為股東創造最大的價值為整體目標。

集團亦正積極探索最有效的方式，釋放投資於水泥業務的龐大資本。

同時，集團將會加緊控制營運成本。在出售廣州番禺項目及瀋陽項目一期一幢寫字樓，以及完成出售瀋陽項目二期的交易後，所得現金淨額約為港幣 20 億元，將有助減低集團的貸款淨額及 2014 年的財務成本。



瑞安建業
SOCAM DEVELOPMENT

截至 2013 年 12 月 31 日止年度財務業績一覽

	截至 2013 年 12 月 31 日止年度 港幣百萬元	截至 2012 年 12 月 31 日止年度 港幣百萬元 (經重列)
房地產		
項目費用收入	77	84
物業銷售溢利及租金收入淨額	244	134
投資物業的公平值增值 (經扣除遞延稅項撥備)	187	185
出售附屬公司的收益	–	492
應佔合營企業及聯營公司損益	(117)	300
營運開支淨額	(201)	(233)
	190	962
建築		
經營溢利	115	163
收地補償	–	89
	115	252
水泥業務		
拉法基瑞安水泥	(160)	(324)
貴州水泥	11	(4)
耗蝕減值淨額	(126)	(15)
	(275)	(343)
於瑞安房地產的投資		
股息收入	2	17
出售股份淨收益	–	134
	2	151
創業基金投資	(88)	(73)
財務費用淨額	(264)	(262)
企業經費開支及其他	(172)	(117)
稅項	(380)	(85)
非控股股東權益	(17)	(26)
合計	(889)	459



有關瑞安建業有限公司（瑞安建業）

瑞安建業有限公司（香港聯合交易所股份代號：00983）為瑞安集團成員之一，1997年2月於香港聯合交易所上市，主要從事房地產及建築業務，並作水泥投資，業務範圍遍及中國內地、香港和澳門的策略性地區及主要城市。

此新聞稿可於瑞安建業網站下載 www.socam.com。

傳媒查詢，請聯絡：

胡寶珊

企業傳訊

電話：(852) 2398 4752 / 6113 2113

電郵：vanwps@shuion.com.hk