

即時發佈

瑞安建業公佈 2014 年中期業績

(香港, 2014 年 8 月 22 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 2014 年 6 月 30 日止六個月之業績。總營業額為港幣 48.88 億元(2013 年經重列: 港幣 70.74 億元)。股東應佔虧損為港幣 5.73 億元(2013 年經重列虧損: 港幣 7,400 萬元), 每股基本虧損港幣 1.18 元(2013 年經重列: 港幣 0.15 元)。

董事會議決不派發中期股息(2013 年: 無)。

	截至 2014 年 6 月 30 日止六個月	截至 2013 年 6 月 30 日止六個月 (經重列)
營業額		
本公司及附屬公司	港幣 27.65 億元	港幣 47.84 億元
應佔合營企業及聯營公司	港幣 21.23 億元	港幣 22.90 億元
合計	港幣 48.88 億元	港幣 70.74 億元
股東應佔虧損	港幣 5.73 億元	港幣 7,400 萬元
每股基本虧損	港幣 1.18 元	港幣 0.15 元
	於 2014 年 6 月 30 日	於 2013 年 12 月 31 日
資產總值	港幣 203 億元	港幣 231 億元
資產淨值	港幣 86 億元	港幣 93 億元
每股資產淨值	港幣 17.8 元	港幣 19.3 元
淨負債比率	51.6%	48.3%

推行資產變現計劃以釋放集團房地產組合的資產價值是集團的策略重點。然而, 在中國內地政府推行一系列緊縮按揭政策及調控措施後, 房地產市場經歷前所未有的挑戰, 也影響集團的資產變現計劃。而期內集團控股股東 Shui On Company Limited (SOCL) 接獲擬收購所持有集團股份的建議, 集團重組也導致物業銷售及推廣活動放緩。

出售拉法基瑞安水泥合營企業的權益是我們當前的另一重點工作。中國西南部水泥供應過剩令整體市場環境甚具挑戰性, 而拉法基瑞安水泥表現持續較同業遜色, 另一方面, 拉法基現正和豪瑞有限公司 (Holcim Limited) 的合併計劃, 將令合營企業股權架構變動, 影響原來的合營意願, 就此集團正與拉法基積極磋商, 以探求集團可退出水泥投資的方案。

此外，期內人民幣貶值令集團於中國內地的房地產項目產生匯兌虧損。此等因素均對集團中期業績造成負面影響。

瑞安建業主席羅康瑞先生表示：「在 2014 年上半年出現了預期以外的挑戰，令經營環境較預期更為嚴峻。我們期望資產變現計劃於下半年重拾動力，有效釋放房地產項目價值。在水泥方面，雖然近期我們看到了一些正面的發展，但退出水泥業務仍然是我們的首要工作，以取回我們投放在這項投資的龐大資金。同時，我們將會專注發展在香港的建築業務，以把握香港目前蓬勃的發展機遇。然而，短期而言，我們的經營表現仍會備受壓力，我衷心希望股東能理解公司目前在重組階段的情況。」

瑞安建業副主席兼董事總經理蔡玉強先生表示：「我們於 2013 年開始推行資產變現計劃。今年上半年，在具挑戰性的市場情況及集團重組的影響下，計劃的進度減慢，但我們仍然完成了兩項整幢出售資產交易，包括出售瀋陽項目二期及天津項目二期，共套現約港幣 17 億元。持續的行業產能過剩及競爭激烈令水泥業務再錄得虧損，與此同時，我們的建築業務繼續維持其市場領導地位。」

業務回顧

房地產業務

集團於 2013 年 3 月開始推出資產變現計劃，旨在把握最佳時機出售房地產資產，為股東締造價值。在回顧期內，這繼續是集團的策略重點。然而，期內此項計劃的推行受制於宏觀調控措施及不利的市場環境。

不過，在上半年，集團仍然完成兩項出售資產的交易。集團於 1 月份出售瀋陽項目二期 80% 權益，獲得款項總額約港幣 15 億元。根據協議，集團將會在 2015 年前出售餘下的 20% 權益予同一買家。在 4 月份，集團出售了天津項目二期物業，獲得款項總額約港幣 2.2 億元。

在 2014 年 6 月 30 日，集團共持有 11 個特殊房產項目，可發展總樓面面積約為 160 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。包括位置優越的住宅及辦公室，以及附有零售樓面的綜合用途發展項目。

期內，雖然經營環境嚴峻，集團繼續加緊出售多個已竣工的項目。截至 2014 年 6 月 30 日，北京瑞安君匯自推售以來合共售出約 90% 豪華住宅單位，廣州瑞安創逸住宅及服務式住宅則合共售出超過 97%。上海翠湖天地御苑十八號樓發售以來反應令人滿意，100 個單位中，已售出約一半。集團也加緊推售上海四季匯豪華品牌居所，至今已售出約 37%。此外，成都瑞安城中匯在去年 12 月開始預售首批住宅單位，市場初步反應良好。

知識型社區項目大連天地則繼續按計劃發展。於 2014 年 6 月 30 日，已建成可出租及出售總樓面面積共 53.9 萬平方米，興建中可出租及出售樓面面積合共 82.7 萬平方米。辦公室整體出租率為 87%。

建築業務

香港特區政府承諾於十年內提供 47 萬個住宅單位，推動了香港的建築業。儘管當前機會湧現，前景明朗，但由於技術勞工嚴重短缺以及工資上漲導致成本飆升，建築業務要保持良好的邊際利潤，仍然是充滿挑戰。此外，隨著各項主要基建項目進入建築的高峰期，將令原來已相當強勁的專業技術勞工的需求更為緊張。

在此宏觀環境下，集團建築業務於期內錄得溢利港幣 4,700 萬元（2013 年：港幣 7,200 萬元）。總營業額為港幣 24.78 億元（2013 年：港幣 22.53 億元），較上年同期上升 10%。

集團取得新合約總值港幣 32 億元。於 2014 年 6 月 30 日，集團持有的手頭合約總值約為港幣 193 億元，未完成的合約總值約為港幣 144 億元，而在 2013 年 12 月 31 日，兩類合約總值分別為港幣 178 億元和港幣 134 億元。

在 2014 年 6 月 30 日後，集團再取得一份價值約為港幣 5.6 億元的合約，參與發展位於新蒲崗的公共房屋發展項目計劃。

面對良好的前景，成本快速上升，及競爭激烈的投標環境，集團以豐富的經驗，優質建築服務和準時完工的能力，將繼續以審慎的態度，處理投標時的價格因素，並且致力提高營運效率，加強成本控制，以提升盈利能力。

水泥業務

中國的水泥行業在期內經歷了十年以來的最低增長，產量比去年同期僅上漲 3.6%至 11.4 億噸。中國西南部的水泥產能過剩問題繼續困擾行業。

房地產市場對水泥需求的大幅萎縮，超過了基建行業對水泥需求的增長，導致年初以來水泥價格呈下降趨勢。然而，由於煤炭價格急劇下降，整個行業的利潤情況有所改善。而由於中國工業和信息化部設定目標在 2014 年逐步淘汰過時的 5,000 萬噸生產設施，令供需平衡改善且營運效率提高。此外，市場也出現收購合併，實現市場整合，這將令更節能及更現代化的生產商的市場佔有率增加。

集團持有 45%股份的拉法基瑞安水泥期內的銷售額輕微上漲至 1,380 萬噸，平均價格下降 1%，但受燃料價格下降影響，可變動生產成本下降了約 3.5%。儘管邊際利潤及除息、稅、折舊及攤銷前盈利上升，拉法基瑞安水泥期內仍錄得虧損。

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（「四川雙馬」），目前進展順利。交易在2014年1月獲得四川雙馬獨立股東以絕大比例通過將都江堰廠餘下的25%權益注入四川雙馬後，預計於今年9月獲得中國證監會批准。此外，拉法基瑞安水泥已經開始為注入更多水泥資產至四川雙馬作準備，將有望逐步提升合營企業的市場價值。

集團仍然致力於出售在拉法基瑞安水泥的權益，以取回龐大資金，而在拉法基和豪瑞有限公司商討合併之時，集團繼續與拉法基磋商各種退出的方案。

展望

近期一些跡象顯示，中國房地產市場及水泥行業的不明朗正逐漸減退，而短期調整亦正在緩和，我們對於中國整體經濟及行業的長遠前景保持樂觀。

瑞安建業的資產變現計劃自推行以來，成功出售多項資產，自2013年底起出售的瀋陽項目二期及天津項目二期，帶來大量現金收入。期內，由於市場環境的影響，加上收購公司控股股東SOCL持有瑞安建業股份的潛在要約，導致資產變現進展有所延緩。SOCL與要約方的商討已於7月30日終止。

拉法基瑞安水泥表現欠佳，加上合營夥伴未能予以配合，均對我們退出水泥業務的計劃構成影響。水泥行業進行整合，預期拉法基瑞安水泥將會有較佳表現。拉法基瑞安水泥持續向四川雙馬注入優質水泥資產，及成功從債務市場集資等發展，均令人鼓舞。在集團探索將合營企業的投資變現時，也可提升其價值。

集團的建築業務取得的新項目合約數目日益增加。香港特區政府積極推出公營項目，建築行業前景亮麗。面對勞工短缺以及建材及勞工成本飆升的壓力，瑞安建業將審慎以赴，捕捉蓬勃的市場機會。

我們期望資產變現計劃於2014年下半年重拾軌道，並藉著靈活的市場應變能力，有效出售餘下物業組合，以釋放物業價值，減低集團的營運及財務成本。我們亦將按計劃專注於促成現有發展項目的落成。

截至 2014 年 6 月 30 日止六個月的財務業績一覽

	截至 2014 年 6 月 30 日止 六個月 港幣百萬元	截至 2013 年 6 月 30 日止 六個月 港幣百萬元 (經重列)
房地產		
項目費用收入	26	38
物業銷售溢利及租金收入淨額	12	368
投資物業的公平值變動 (經扣除遞延稅項撥備)	(6)	13
應佔合營企業及聯營公司損益	(167)	62
出售一間附屬公司及合營企業 的虧損淨額	(27)	—
營運開支淨額	(131)	(90)
	(293)	391
建築	45	70
水泥業務		
拉法基瑞安水泥	(132)	(120)
貴州水泥	2	5
	(130)	(115)
創業基金投資	(12)	(32)
財務費用淨額	(136)	(152)
企業經費開支及其他	(33)	(41)
稅項	(7)	(187)
非控股股東權益	(7)	(8)
合計	(573)	(74)

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