



即時發佈

瑞安建業公佈 2014 年全年業績

(香港, 2015 年 3 月 26 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 12 月 31 日止年度之業績。總營業額為港幣 61 億元 (2013 年: 港幣 80 億元)。股東應佔虧損為港幣 13.74 億元 (2013 年: 港幣 8.89 億元), 每股基本虧損港幣 2.84 元 (2013 年: 港幣 1.81 元)。

董事會議決不宣派末期股息 (2013 年: 無)。

全球經濟復甦不明朗、加上中國內地經濟增速放緩及房地產市場疲弱等因素, 在 2014 年對瑞安建業造成甚為嚴峻的經營環境。經濟放緩, 各項調控措施及房貸政策均對去年房地產市場及集團的房地產業務構成壓力。水泥市場競爭激烈, 集團持有 45% 權益的拉法基瑞安水泥的業績表現再次令人失望。然而, 我們的建築業務持續表現良好。期內集團的資產變現計劃取得穩定及實質的進展, 在 2015 年首季更達致重要的里程碑。

在 2015 年 3 月 3 日, 集團與拉法基簽訂協議, 以現金代價港幣 25.5 億元出售集團所持有拉法基瑞安水泥的 45% 股權, 交易須待拉法基和豪瑞合併成功, 預期可於 2015 年 7 月完成。成功出售此項投資將會是集團變現策略的重要里程, 令集團財務表現不再受這合營企業持續經營虧損影響。交易亦為集團帶來少量利潤, 所得現金淨額將有助集團大幅減低銀行負債並加強財務穩健性。

集團於年內完成兩項整幢物業出售交易及中國內地的建築和室內裝修業務的出售。在 2015 年 1 月又簽訂協議出售持有的北京瑞安君匯項目 65% 權益。

瑞安建業主席羅康瑞先生表示:「集團年內業績欠佳, 然而管理層相信導致集團過去兩年表現差強人意的主要因素已經過去。特別令人感到鼓舞的是, 我們和拉法基簽訂協議出售所持有的拉法基瑞安水泥的投資, 令我們的資產變現計劃出現突破。展望中國經濟繼續擴張, 香港亦維持穩定增長, 將為我們的業務締造有利的環境。在出售餘下的房地產資產後, 集團將會專注於香港建築業務, 繼續保持既有優勢。」



業務回顧

房地產業務

內地房地產市場在首三季嚴重落後，導致集團物業銷情緩慢，在第四季始見好轉。去年3月集團控股股東接獲潛在要約，擬收購其持有的集團股份，隨後數個月的盡職審查亦影響了集團物業銷售進度。然而，集團全年仍然穩步取得業務進展。

集團去年上半年完成瀋陽項目二期及天津項目二期兩項整幢物業出售交易。隨著第四季調控力度及信貸政策獲放寬，物業分層出售活動在年底重拾動力，集團相繼推出上海翠湖天地御苑十八號樓、北京瑞安君匯及廣州瑞安創逸餘下的住宅單位，並推售成都瑞安城中匯，這些出售均為集團帶來顯著的現金收入，有助減低銀行貸款及為其他發展項目提供資金。

在各項銷售中，成都瑞安城中匯的進展令人欣喜。瑞安城中匯是綜合用途發展項目，集團持有81%權益，總樓面面積約為47.67萬平方米。自去年9月起，預售的2,000個住宅單位已售出逾半。但由於當地市場競爭激烈，以致售價較預期低。

集團持有45%權益的天津發展項目定位購物小鎮，並將設有服務式公寓，商場部份已於今年1月開放試業，錄得理想客流。

集團一直因時制宜，審慎衡量出售物業的最佳方式和時機。惟因部份交易作價較賬面成本低，連同經費開支、銷售和市場推廣開支及稅款，房地產業務錄得港幣7.79億元虧損。

建築業務

香港特區政府承諾加快興建公營房屋，致力解決房屋短缺問題，目標是於未來十年每年平均興建20,000個出租公屋單位和9,000個資助出售單位。這將為集團帶來龐大的市場機會。

儘管行業前景秀麗，但投標環境競爭激烈及技術勞工短缺導致成本急升。香港特區政府於2015年1月最新發表的施政報告中，承諾採取措施協助行業解決勞工短缺及建築成本飆升的問題，公司管理層亦積極強化員工的專業知識，提升核心競爭力，又通過與信譽良好的分包商建立戰略合作伙伴關係，繼續提升營運效率。

集團建築業務年內持續表現良好，錄得經營溢利港幣1.12億元。營業額上升16%至港幣55.99億元（2013年：港幣48.29億元）。於2014年12月31日，集團持有的手頭合約總值約為港幣166億元，未完成的合約總值約為港幣114億元，而於2013年12月31日則分別為港幣148億元及港幣115億元（此已因應2014年10月出售內地業務而重列）。



水泥業務

在拉法基瑞安水泥的營運地區中國西南部持續受產量過剩問題困擾，水泥價格和業績進一步下降。

受水泥價格下跌、邊際利潤降低及高借貸成本影響，拉法基瑞安水泥再次錄得大幅虧損，令集團錄得應佔虧損港幣 3.25 億元。年內總銷售量約為 2,800 萬噸，略高於 2013 年水平。拉法基瑞安水泥營運地區繼續面對市場競爭加劇和需求停滯的壓力，水泥價格平均跌幅為 2.7 %。相反，由於煤炭價格下降，可變動生產成本減少約 2.5 %。

展望

集團致力推行變現計劃以釋放資產價值，期待隨著出售拉法基瑞安水泥股權的交易完成，我們可盡快退出此投資。我們相信早日實現資產變現計劃能改善公司現金流、減低利息開支，以及調整人手需要。在大幅償還銀行貸款後，集團將具較佳的條件考慮派發股息。

在建築業務方面，我們的卓越往績及市場領導地位將令我們在持續增長的公營房屋市場穩佔優勢。集團將把握發展機遇，繼續在穩健的基礎上捕捉蓬勃的市場商機。



截至 2014 年 12 月 31 日止年度財務業績一覽

	截至 2014 年 12 月 31 日 止年度	截至 2013 年 12 月 31 日 止年度
	港幣百萬元	港幣百萬元
房地產		
物業銷售（虧損）溢利及租金收入淨額	(38)	244
投資物業的公平值變動 (經扣除遞延稅項撥備)	(39)	(7)
應佔合營企業及聯營公司損益	(428)	(117)
出售一間附屬公司及合營企業的虧損淨額	(27)	–
營運開支 (經扣除項目費用收入)	(198)	(124)
	(730)	(4)
建築		
經營溢利	112	115
出售中國內地業務之收益	9	–
	121	115
水泥業務		
拉法基瑞安水泥	(317)	(286)
貴州水泥	4	11
	(313)	(275)
創業基金投資		
財務費用淨額	(258)	(264)
企業經費開支及其他	(71)	(170)
稅項	(80)	(186)
非控股股東權益	(15)	(17)
合計	(1,374)	(889)

- 完 -

傳媒查詢，請聯絡：

胡寶珊

企業傳訊

電話：(852) 2398 4752 / 2398 4901

電郵：vanwps@shuion.com.hk