

瑞安建業公佈 2015 年全年業績

(香港，2016 年 3 月 23 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 2015 年 12 月 31 日止年度之業績。總營業額為港幣 59 億元 (2014 年：港幣 61 億元)。股東應佔虧損為港幣 11.26 億元 (2014 年：港幣 13.74 億元)，每股基本虧損港幣 2.33 元 (2014 年：港幣 2.84 元)。董事會議決不派發末期股息 (2014 年：無)。

	截至 2015 年 12 月 31 日止年度	截至 2014 年 12 月 31 日止年度 (重新呈列)
營業額		
本公司及附屬公司	港幣 59.16 億元	港幣 61.02 億元
應佔合營企業及聯營公司	港幣 3.63 億元	港幣 6.40 億元
合計	港幣 62.79 億元	港幣 67.42 億元
股東應佔虧損	港幣 11.26 億元	港幣 13.74 億元
每股基本虧損	港幣 2.33 元	港幣 2.84 元
	於 2015 年 12 月 31 日	於 2014 年 12 月 31 日
資產總值	港幣 123 億元	港幣 185 億元
資產淨值	港幣 55 億元	港幣 78 億元
每股資產淨值	港幣 11.4 元	港幣 16.2 元
淨負債比率	21.0%	53.7%

資產變現計劃的進展

- 於 2015 年 8 月，集團正式退出水泥投資，向拉法基以現金代價港幣 25.5 億元完成出售所持有拉法基瑞安水泥的 45%權益，此項出售為集團帶來顯著的現金流和強化財務狀況，並令我們不再受此合營企業的持續重大虧損影響。
- 集團完成出售兩項房地產資產，包括所持有的北京瑞安君匯 65%權益，以及上海二十一世紀中心大廈項目包括浦東四季酒店和四季匯品牌居所的 80%權益。兩項出售套現共約港幣 11 億元，並為集團減少共港幣 13 億元的應佔賬外銀行貸款。
- 於 2016 年 1 月，集團完成另外兩項出售交易，包括以約港幣 3.64 億元出售瀋陽項目二期餘下的 20%權益，及以總代價約港幣 4.63 億元完成出售位於貴州遵義的地塊。

業務回顧

房地產業務

去年中國各線城市的住宅物業市場表現參差。不少二至四線城市住宅單位庫存過剩壓抑房價。在經濟增長放緩下，由於商場供應充裕，亦令零售租金及銷售面臨下行壓力。

於 2016 年 1 月 31 日，瑞安建業持有七個特殊房產項目，應佔可發展總樓面面積約為 64 萬平方米。儘管市場競爭激烈，我們繼續推售廣州瑞安創逸及上海翠湖天地御苑十八號樓的餘下單位。年內又推出成都瑞安城中匯及南京瑞安翠湖山兩個項目，獲得理想的市場反應。

集團自 2014 年 9 月份推出成都瑞安城中匯住宅單位預售以來，市場需求殷切，截至 2016 年 2 月，在 1,987 個可售單位中，共 1,761 個已售出。南京瑞安翠湖山的首批公寓已於 2015 年 8 月推出預售，獲得買家追捧，截至 2016 年 2 月底，在推出的 114 個單位中，已有近 100 個以合理價格認購或售出。

天津威尼都由集團與 SoTan Fund 共同發展，各佔一半股權。項目包括一個商場，總樓面面積共 9.81 萬平方米，擬於 2017 年竣工。第一期的樓面面積為 6.55 萬平方米，已分階段於 2015 年 1 月起開業。截至 2016 年 1 月，該部份的出租率為 66%。成都瑞安城中匯項目的辦公大樓、服務式公寓大樓及商場的建築工程預期於 2016 年上半年完成。於重慶，創匯首座商場於 2016 年 1 月底的出租率為 70%，集團正為商場重新定位以提升物業價值。瀋陽項目一期的商場面對劇烈的競爭，市內的零售物業空置率高企，於 2016 年 1 月底，商場出租率約為 64%。

受市況持續疲弱影響，加上項目賬面值高企，部份房地產項目的售價較賬面成本低，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 10.19 億元虧損（2014 年：港幣 7.79 億元）。

由於人民幣兌港幣貶值，集團確認匯兌虧損港幣 1.69 億元，以致本年度的業績受到影響。

建築業務

隨著公營房屋及建築工程陸續開展，預期繼續為建造業帶來良好的支持。香港特區政府決心解決房屋短缺問題，房屋公共開支預期進一步增加，各項工程將為集團提供更多市場機會。

然而，受到近期立法會出現「拉布」影響，多個公共項目撥款審批備受拖延，引致工程數目減少或延遲，以短期至中期而言，香港建造業將難免受到波及。此外，香港建造業在過去數年一直面對技術勞工短缺及建築成本急升。公司管理層繼續提供工人技術培訓，並致力尋求其他方法解決問題。

集團建築業務保持競爭力，於 2015 年錄得溢利港幣 1.08 億元（2014 年：港幣 1.12 億元）。年內營業額為港幣 56.06 億元（2014 年：港幣 55.99 億元）。於香港及澳門取得的新合約總值港幣 37 億元（2014 年：港幣 36 億元）。於 2015 年 12 月 31 日，集團持有的手頭合約總值為港幣 184 億元，未完成的合約價值為港幣 95 億元，於 2014 年 12 月 31 日兩者分別為港幣 166 億元及港幣 114 億元。

公司於年內取得的新合約包括蘇屋邨二期公屋發展項目計劃的建築工程（價值港幣 23.99 億元），以及西九文化區的兩項小型工程（總值港幣 1,200 萬元）。其他手頭合約包括新蒲崗、前元朗邨及蘇屋邨一期公屋發展項目計劃，以及多項香港房屋委員會保養工程的定期合約。

我們的手頭合約因年內發生食水含鉛事件而蒙受影響。瑞安承建是事件中葵聯邨二期的總承建商，根據房委會採取的規管措施，瑞安承建於年內的 3 月至 10 月期間對房委會新建工程所提交的標書概不獲考慮。直至 2015 年 11 月起瑞安承建始恢復參與房委會項目投標。

德基為集團內專營室內裝修及樓宇翻新工程的分部，業務並未受到其主要市場澳門博彩業顯著放緩影響，於年內取得 27 份總值約港幣 13.02 億元的室內裝修合約，較去年增加 23%（2014 年：港幣 10.60 億元），成績令人鼓舞。

展望

隨著集團於 2013 年落實推行資產變現，至今相當部份的房地產資產經已售出，改善集團的財務狀況。我們目前餘下的資產組合中以商業物業為主，集團正積極提升各個商場的客流量。

集團將繼續推行資產變現策略，將餘下的房地產資產變現、減低債務水平及精簡架構，以期重整公司的業務和定位。

集團於管理各類建築工程及投標能力方面根基穩固。多年的經驗提供有力的支持，以把握在承建公營房屋、裝修及翻新工程的市場機遇。

截至 2015 年 12 月 31 日止年度財務業績一覽

	截至 2015 年 12 月 31 日 止年度 港幣百萬元	截至 2014 年 12 月 31 日 止年度 港幣百萬元
房地產		
物業銷售溢利（虧損）及租金支出淨額	22	(38)
投資物業的公平值變動 （經扣除遞延稅項撥備）	(34)	(39)
應佔合營企業及聯營公司損益	(494)	(428)
就發展中的待售物業確認耗蝕減值	(238)	—
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（經扣除項目費用收入）	(220)	(198)
	(964)	(730)
建築		
經營溢利		
香港及澳門	108	95
中國內地	—	17
出售中國內地業務之收益淨額	—	9
	108	121
水泥業務 — 拉法基瑞安水泥		
應佔虧損（經扣除其他收入）	(272)	(317)
出售的收益淨額	416	—
	144	(317)
創業基金投資	(20)	(28)
財務費用淨額	(206)	(258)
企業經費開支及其他	(92)	(67)
稅項	(79)	(80)
非控股股東權益	(17)	(15)
合計	(1,126)	(1,374)

- 完 -