

即時發佈

## 瑞安建業公佈 2016 年全年業績

### *重建動力 邁步向前*

（香港，2017 年 3 月 24 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 2016 年 12 月 31 日止年度之業績。

#### 業績摘要

- 總營業額為港幣 53 億元（2015 年：港幣 59 億元）。
- 股東應佔虧損為港幣 13.82 億元（2015 年：港幣 11.26 億元）。
- 每股基本虧損為港幣 2.86 元（2015 年：港幣 2.33 元）。
- 資產總值為港幣 92 億元（2015 年：港幣 123 億元）。
- 資產淨值為港幣 38 億元（2015 年：港幣 55 億元），每股資產淨值為港幣 7.9 元（2015 年：港幣 11.4 元）。
- 淨負債比率為 33.5%（2015 年：21.0%）。
- 董事會議決不派發末期股息（2015 年：無）。

#### 業務摘要

- **資產變現計劃取得新進展：**集團於年內完成出售三項房地產項目，包括以約港幣 3.64 億元出售瀋陽項目二期餘下的 20%權益、以代價約港幣 4.62 億元出售位於貴州遵義的地塊，及以約港幣 1.65 億元出售集團所持有南京水泥廠合營企業 60%權益中的 35%。三項出售套現共約港幣 10 億元，集團的資產變現計劃已邁進最後階段。
- **出售房地產庫存：**於成都瑞安城中匯及南京瑞安翠湖山，住宅庫存已幾近售罄，連同其他項目售出的住宅單位、辦公室單位及車位，房地產項目的合約銷售總額約為人民幣 12 億元。集團已於 2016 年 12 月簽訂協議，以人民幣 2.31 億元整售成都瑞安城中匯設有 504 個家居辦公式單位的大樓。
- **資產估值偏低及人民幣轉弱，導致房地產業務虧損擴大：**市場競爭熾熱，導致我們部份位於二至三線城市的物業估值及售價均較賬面成本低。此外，過去兩年人民幣貶值造成匯兌虧損，集團的房地產資產受減值損失影響。加上我們商場的營運淨虧損、銷售和市場推廣開支、經費開支及稅款，房地產業務錄得港幣 12 億元虧損（2015 年：港幣 10 億元虧損）。

- **優化零售組合：**面對中國內地的零售空間供應過剩，我們正著手優化四個商場的設計和租戶基礎，致力改善客流量及租金水平，藉此提升資產價值，為尋找整售機會做好準備。
- **建築業務保持競爭力：**建築業務錄得經營溢利港幣 7,500 萬元(2015 年：港幣 1.08 億元)，盈利下降主要是由於營業額減少、建築物料價格波動，加上勞工成本急升所致。年內取得的新合約總值港幣 47 億元（2015 年：港幣 37 億元）。興建房屋、裝修及維修保養工程市場的前景良好，我們定必把握當中的投標機遇。
- **加快去槓桿化步伐：**集團的銀行貸款淨額由 2013 年的港幣 45 億元減至現時港幣 13 億元，在債務負擔及借貸能力改善下，公司能靈活重建優勢。

## 業務回顧

### 房地產業務 — 重塑業務方向及優化商場

2016 年中國的住宅物業市場表現仍然參差，一線城市的樓市暢旺，但中小城市的樓價受壓。二至三線城市出現房屋供應過剩，為我們的項目價格及收入構成相當壓力。集團乘著 2016 年初市況良好，加緊推售餘下單位。

成都瑞安城中匯共有 333 個住宅單位於年內簽約售出；南京瑞安翠湖山第二期單位於去年 7 月推出預售，市場反應理想，在推出的 187 個單位中，共 169 個單位已預售或獲認購，銷售總額約為人民幣七億元。

集團自 2013 年起推行資產變現計劃，相當部份的房地產資產組合經已出售，應佔總樓面面積由當時的 210 萬平方米減至目前約 40 萬平方米。

| 項目        | 用途        | 瑞安建業<br>所佔的權益 | 集團應佔可發展<br>總樓面面積<br>(平方米) |
|-----------|-----------|---------------|---------------------------|
| 成都瑞安·城中匯  | 綜合        | 81%           | 184,200*                  |
| 重慶創匯·首座   | 零售及車位     | 100%          | 31,500*                   |
| 廣州瑞安·創逸   | 車位        | 100%          | 5,300*                    |
| 南京瑞安·翠湖山  | 住宅及車位     | 50%           | 67,200                    |
| 瀋陽項目一期    | 寫字樓、零售及車位 | 100%          | 88,300*                   |
| 天津威尼都     | 零售        | 45%           | 44,800                    |
| <b>總計</b> |           |               | <b>421,300*</b>           |

\* 上述總樓面面積不包括已售出及交付，以及大連知識型社區項目的樓面面積

為提升資產價值，我們正著手為四個位於成都、重慶、瀋陽和天津的商場進行優化及重新定位。成都瑞安城中匯的商場總樓面面積為四萬平方米，預計於今年 7 月開幕；招商活動經已展開，吸引不少商家的興趣。於重慶，創匯首座商場於 2016 年 12 月的出租率為 64%；我們將逐步進行改善工程，以提升顧客的購物體驗。

瀋陽天地商場正重新規劃定位及重組租戶組合，我們的目標是於 2017 年下半年提升租金收入及客流量。天津威尼都為特賣購物中心，總樓面面積共 9.81 萬平方米，多家國際知名品牌包括 Uniqlo 及 H&M 於項目優化後進駐，2016 年 12 月的出租率為 72%，年內的客流量增加達 50%。

### **建築業務 — 強化管理以增加項目盈利**

集團建築業務於 2016 年錄得溢利港幣 7,500 萬元（2015 年：港幣 1.08 億元），利潤下降主要由於建築物料價格波動、勞工成本急升，加上香港及澳門的營業額減少所致。年內營業額為港幣 47 億元（2015 年：港幣 56 億元）。於 2016 年 12 月 31 日，集團持有的手頭合約總值為港幣 186 億元，未完成的合約價值為港幣 97 億元，於 2015 年 12 月 31 日兩者分別為港幣 184 億元及港幣 95 億元。

年內取得六份總值約港幣 39 億元的主要新工程合約，包括石硤尾邨第三、六及七期公屋發展計劃建築工程、兩份為教育局負責的資助學校、樓宇、土地及其他物業進行改建、加建、保養及維修之定期合約、啟德發展區居者有其屋計劃建築工程、為期三年的中華電力小型建築及土木工程合約，以及港鐵鐵路及物業建築工程定期合約。於 2016 年，集團的室內裝修及樓宇翻新工程分部的手頭合約量保持良好，於香港及澳門取得 21 份總值約港幣 8.58 億元的室內裝修合約，並完成 29 項總值港幣 10.38 億元的工程合約。財政年度完結後，公司於香港及澳門取得額外四份工程合約，總值港幣 4.78 億元。

投標競爭激烈、建築物料價格波動，加上技術勞工短缺，均導致利潤減少，建築業務面臨挑戰。然而，憑藉往績的支持，我們已準備就緒把握市場機遇，於公營房屋、裝修及維修保養工程市場中爭取更多新合約。

### **推動復甦**

集團在中國內地推行房地產資產變現計劃，現已進入最後階段。我們來年將繼續推進計劃，並以進一步減低集團的銀行負債、改善現金流為目標。零售物業方面，我們將投放更多精力和資源進行資產價值提升，當商場供求轉趨平衡，集團定伺機出售所有庫存。



集團的建築業務繼續把握市場機遇，我們正部署開拓活化工廈及優化街市的覆蓋面，並積極爭取更多維修保養工程合約。我們投標時會審慎衡量建築物料及技術勞工成本，保持盈利。

展望未來，隨著公司負債大幅減少、架構更趨精簡，我們深信集團能更積極地重塑業務方向，就重振集團業務、重建公司優勢上探索新出路。

**截至 12 月 31 日止年度財務業績一覽**

|                                | 2016 年<br>港幣百萬元 | 2015 年<br>港幣百萬元 |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>房地產</b>                     |                 |                 |
| 物業銷售（虧損）溢利及租金支出淨額              | (38)            | 22              |
| 投資物業的公平值變動（經扣除遞延稅項撥備）          | (29)            | (34)            |
| 應佔合營企業及聯營公司損益                  | (977)           | (494)           |
| 就發展中的待售物業確認耗蝕減值                | —               | (238)           |
| 營運開支（經扣除項目費用收入）                | (155)           | (220)           |
|                                | <b>(1,199)</b>  | <b>(964)</b>    |
| <b>建築</b>                      | <b>75</b>       | <b>108</b>      |
| <b>水泥業務 — 拉法基瑞安水泥（已終止經營業務）</b> |                 |                 |
| 應佔虧損（經扣除其他收入）                  | —               | (272)           |
| 出售的收益淨額                        | —               | 416             |
|                                | —               | 144             |
| <b>創業基金投資</b>                  | <b>(25)</b>     | <b>(20)</b>     |
| <b>財務費用淨額</b>                  | <b>(125)</b>    | <b>(206)</b>    |
| <b>企業經費開支</b>                  | <b>(43)</b>     | <b>(63)</b>     |
| <b>稅項及其他</b>                   | <b>(39)</b>     | <b>(108)</b>    |
| <b>非控股股東權益</b>                 | <b>(26)</b>     | <b>(17)</b>     |
| <b>合計</b>                      | <b>(1,382)</b>  | <b>(1,126)</b>  |

**截至 12 月 31 日止年度之營業額**

|                  | 2016 年<br>港幣百萬元 | 2015 年<br>港幣百萬元 |
|------------------|-----------------|-----------------|
| <b>營業額</b>       |                 |                 |
| <b>瑞安建業及附屬公司</b> |                 |                 |
| 建築及樓宇保養工程        | 4,711           | 5,606           |
| 房地產              | 634             | 306             |
| 其他               | —               | 4               |
| 合計               | <b>5,345</b>    | <b>5,916</b>    |
| <b>合營企業及聯營公司</b> |                 |                 |
| 房地產              | 1,535           | 308             |
| 其他               | 37              | 55              |
| 合計               | <b>1,572</b>    | <b>363</b>      |
| <b>合計</b>        | <b>6,917</b>    | <b>6,279</b>    |