



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 個家居辦公室單位的大樓。
- **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 所佔的權益	集團應佔可發展 總樓面面積 (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
總計			421,300*

* 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。天津威尼斯為特賣購物中心，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 港幣百萬元	2015 年 港幣百萬元
房地產		
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)
	(1,199)	(964)
建築	75	108
水泥業務 – 拉法基瑞安水泥（已終止經營業務）		
應佔虧損（經扣除其他收入）	-	(272)
出售的收益淨額	-	416
	-	144
創業基金投資	(25)	(20)
財務費用淨額	(125)	(206)
企業經費開支	(43)	(63)
稅項及其他	(39)	(108)
非控股股東權益	(26)	(17)
合計	(1,382)	(1,126)

截至 12 月 31 日止年度之營業額

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

- 完 -