



即时发布

瑞安建业公布 2013 年全年业绩

（香港，2014 年 3 月 28 日）瑞安建业有限公司（「瑞安建业」或「集团」，股份代号：983）今天公布截至 2013 年 12 月 31 日止年度之业绩。总营业额上升 23% 至港币 79 亿元（2012 年：港币 64 亿元）。股东应占亏损为港币 8.89 亿元（2012 年重列盈利：港币 4.59 亿元），每股基本亏损港币 1.81 元（2012 年重列每股基本盈利：港币 0.93 元）。净负债比率为 48%（2012 年重列：47%）。

董事会议决不宣派末期股息（2012 年：每股港币 0.50 元）。

财务摘要如下：

	截至 2013 年 12 月 31 日止年度	截至 2012 年 12 月 31 日止年度 (经重列)
营业额：		
本公司及附属公司：	港币 79.52 亿元	港币 64.43 亿元
应占合营企业及联营公司：	港币 44.60 亿元	港币 48.92 亿元
合计：	港币 124.12 亿元	港币 113.35 亿元
股东应占（亏损）溢利：	港币 (8.89) 亿元	港币 4.59 亿元
每股基本（亏损）盈利：	港币 (1.81) 元	港币 0.93 元
每股股息合计：	-	港币 0.50 元
	于 2013 年 12 月 31 日	于 2012 年 12 月 31 日 (经重列)
资产总值：	港币 231 亿元	港币 233 亿元
资产净值：	港币 93 亿元	港币 102 亿元
每股资产净值：	港币 19.26 元	港币 20.76 元
净负债比率：	48.3%	47.1%

年内集团业务表现明显受数项因素影响。中国内地的豪华物业市场在政府推行一系列调控措施后，表现低迷，集团的房地产业务因而受到影响，集团原本期望甚殷、在上海的品牌居所四季汇所受影响尤为显著。此外，按集团的变现计划，集团在过去两年已减少收购大型房地产项目，



对 2013 年的房地产收入有重大的影响。

出售集团所持合营企业拉法基瑞安水泥的权益是我们当前的重点工作，集团继续与意向买家进行磋商。然而，香港的财务报告准则有非常严格的标准，按此要求，我们于年底把拉法基瑞安水泥的投资从待售资产重新分类为「合营企业权益」，进一步导致年内出现重大亏损，并需重列 2012 年度盈利。

瑞安建业主席罗康瑞先生表示：「2013 年下半年的经营环境愈趋严峻。于 2014 年，我们将继续推行变现计划，以释放房地产资产的价值，并致力退出水泥业务。我们将会继续发展建筑业务，以把握香港增长中的基建及房屋发展机会。我期望公司的重组终结硕果，亦衷心希望股东能理解在目前的调整阶段未如人意的状况。」

瑞安建业副主席兼董事总经理蔡玉强先生表示：「我们于 2013 年致力推行变现策略，平衡市场情况及潜在买家的需求。年内，我们完成在广州番禺及沈阳项目一期两项整幢出售交易，并达成协议出售沈阳项目二期的 80% 权益。同时，集团继续加强销售主要已完成项目的工作。期内建筑业务再取得佳绩。然而，持续的行业产能过剩及激烈的竞争令水泥业务录得巨额亏损。」

业务回顾

房地产业务

2013 年 3 月，公司公布正式推出资产变现计划，旨在把握最佳时机出售相当部份的房地产资产，为股东缔造价值。集团于年内循序推行资产变现计划，既审时度势，亦小心衡量意向买家的出价，务求抓紧最佳机会以释放房地产资产的价值。

在 2013 年 12 月 31 日，瑞安建业持有 12 个特殊房产项目，可发展总楼面面积约为 210 万平方米，项目分布在北京、成都、重庆、广州、贵州、南京、上海、沈阳及天津九个中国内地城市。

年内，集团完成广州番禺及沈阳两项整幢出售。透过出售广州番禺项目及沈阳项目一期的写字楼，集团获得款项总额约港币 11 亿元。

此外，集团于 2013 年 12 月签订协议出售沈阳项目二期的 80% 权益，透过此项出售，集团获得款项总额约为港币 15 亿元。沈阳项目二期占地 65.3 万平方米，为大型综合用途发展项目。交易已于 2014 年 1 月完成。根据协议，集团将于 18 个月内向同一买家出售余下的 20% 权益。

集团继续加紧出售多个已竣工的主要项目，包括上海四季汇，北京瑞安君汇、广州瑞安创逸和沈阳项目一期的剩余单位。在一系列政府限制措施的影响下，豪华住宅市场疲弱，项目的销售



进度及表现均受影响，其中豪华品牌居所上海四季汇已售出相当部份的单位，但在价格及利润方面均逊于预期。于年底，集团推售上海翠湖天地御苑十八号楼，并如期于 12 月开展成都瑞安城中汇首批住宅单位的预售。

同时，知识型小区项目大连天地继续按计划发展。截至 2013 年 12 月 31 日，已建成总楼面面积共 42.5 万平方米，兴建中可出租及出售楼面面积合共 90.3 万平方米。办公室整体出租率为 75%。

建筑业务

集团建筑业务年内表现良好，取得的新合约总值约为港币 74.63 亿元（2012 年：港币 88.26 亿元）。总营业额为港币 48.29 亿元（2012 年：港币 53.58 亿元）。溢利为港币 1.2 亿元（2012 年：港币 1.67 亿元）。

于 2013 年 12 月 31 日，集团持有的手头合约总值约为港币 178 亿元，未完成的合约价值约为港币 134 亿元，两者于 2012 年 12 月 31 日的价值分别为港币 174 亿元及港币 100 亿元。

香港特区政府致力加速兴建公共房屋，以补足可负担房屋单位的短缺，而公共设施及基建项目的增加，以及澳门市场的需求，均令建筑业市场充满机会。纵然如此，市场竞争仍然十分激烈，技术劳工严重短缺及分判商不足，均导致成本急速上升，预期这趋势亦会持续。不过，集团的经验及能力，在如期交付及质量优良方面有保证，将可确保我们在这扩张中的市场中持续占有较大的份额。

水泥业务

中国的水泥产量于 2013 年达 24.2 亿吨，按年增长 9.3%。然而，产能过剩的问题继续困扰行业。在中国西南部，水泥产能过剩的情况持续，令市场竞争愈趋激烈，价格及盈利相继下调，亦导致拉法基瑞安水泥的业绩连续第三年表现欠佳。

年内总销售额约为 2,800 万吨，较去年轻微上升。在竞争加剧的重大压力下，拉法基瑞安水泥所有营运地区的水泥平均售价下降约 1%，但受燃料价格下降影响，可变动生产成本下降了约 8%。虽然边际利润有所改善，但由于财务成本高，加上计提资产耗蚀减值拨备，年内仍录得重大亏损。

拉法基瑞安水泥计划将水泥厂注入于深圳证券交易所上市的四川双马水泥的计划仍在进行，交易在 2014 年 1 月获得四川双马水泥独立股东以绝大比例通过后，预计将于 2014 年第二季取得中国证券监督管理委员会批准。同时，集团会仍然致力于出售拉法基瑞安水泥的权益，使资金得以释放，为股东创造回报。



展望

集团致力推行变现计划以释放物业资产组合的价值。但相关的进度会受一系列因素影响，包括中国房地产市场情况，相关物业的成本以及所产生的现金流。而集团仍以为股东创造最大的价值为整体目标。

集团亦正积极探索最有效的方式，释放投资于水泥业务的庞大资本。

同时，集团将会加紧控制营运成本。在出售广州番禺项目及沈阳项目一期一幢写字楼，以及完成出售沈阳项目二期的交易后，所得现金净额约为港币 20 亿元，将有助减低集团的贷款净额及 2014 年的财务成本。



截至 2013 年 12 月 31 日止年度财务业绩一览

	截至 2013 年 12 月 31 日止年度 港币百万元	截至 2012 年 12 月 31 日止年度 港币百万元 (经重列)
房地产		
项目费用收入	77	84
物业销售溢利及租金收入净额	244	134
投资物业的公平值增值 (经扣除递延税项拨备)	187	185
出售附属公司的收益	–	492
应占合营企业及联营公司损益	(117)	300
营运开支净额	(201)	(233)
	190	962
建筑		
经营溢利	115	163
收地补偿	–	89
	115	252
水泥业务		
拉法基瑞安水泥	(160)	(324)
贵州水泥	11	(4)
耗蚀减值净额	(126)	(15)
	(275)	(343)
于瑞安房地产的投资		
股息收入	2	17
出售股份净收益	–	134
	2	151
创业基金投资	(88)	(73)
财务费用净额	(264)	(262)
企业经费开支及其它	(172)	(117)
税项	(380)	(85)
非控股股东权益	(17)	(26)
合计	(889)	459



有关瑞安建业有限公司（瑞安建业）

瑞安建业有限公司（香港联合交易所股份代号：00983）为瑞安集团成员之一，1997年2月于香港联合交易所上市，主要从事房地产及建筑业务，并作水泥投资，业务范围遍及中国内地、香港和澳门的策略性地区及主要城市。

此新闻稿可于瑞安建业网站下载 www.socam.com。

传媒查询，请联络：

胡宝珊

企业传讯

电话：(852) 2398 4752 / 6113 2113

电邮：vanwps@shuion.com.hk