



即时发布

瑞安建业公布 2014 年中期业绩

(香港, 2014 年 8 月 22 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 2014 年 6 月 30 日止六个月之业绩。总营业额为港币 48.88 亿元(2013 年经重列: 港币 70.74 亿元)。股东应占亏损为港币 5.73 亿元 (2013 年经重列亏损: 港币 7,400 万元), 每股基本亏损港币 1.18 元 (2013 年经重列: 港币 0.15 元)。

董事会议决不派发中期股息 (2013 年: 无)。

	截至 2014 年 6 月 30 日止六个月	截至 2013 年 6 月 30 日止六个月 (经重列)
营业额		
本公司及附属公司	港币 27.65 亿元	港币 47.84 亿元
应占合营企业及联营公司	港币 21.23 亿元	港币 22.90 亿元
合计	港币 48.88 亿元	港币 70.74 亿元
股东应占亏损	港币 5.73 亿元	港币 7,400 万元
每股基本亏损	港币 1.18 元	港币 0.15 元
	于 2014 年 6 月 30 日	于 2013 年 12 月 31 日
资产总值	港币 203 亿元	港币 231 亿元
资产净值	港币 86 亿元	港币 93 亿元
每股资产净值	港币 17.8 元	港币 19.3 元
净负债比率	51.6%	48.3%

推行资产变现计划以释放集团房地产组合的资产价值是集团的策略重点。然而, 在中国内地政府推行一系列紧缩按揭政策及调控措施后, 房地产市场经历前所未有的挑战, 也影响集团的资产变现计划。而期内集团控股股东 Shui On Company Limited (SOCL) 接获拟收购所持有集团股份的建议, 集团重组也导致物业销售及推广活动放缓。

出售拉法基瑞安水泥合营企业的权益是我们当前的另一重点工作。中国西南部水泥供应过剩令整体市场环境甚具挑战性, 而拉法基瑞安水泥表现持续较同业逊色, 另一方面, 拉法基现正和豪瑞有限公司 (Holcim Limited) 的合并计划, 将令合营企业股权架构变动, 影响原来的合营意愿, 就此集团正与拉法基积极磋商, 以探求集团可退出水泥投资的方案。



此外，期内人民币贬值令集团于中国内地的房地产项目产生汇兑亏损。此等因素均对集团中期业绩造成负面影响。

瑞安建业主席罗康瑞先生表示：「在 2014 年上半年出现了预期以外的挑战，令经营环境较预期更为严峻。我们期望资产变现计划于下半年重拾动力，有效释放房地产项目价值。在水泥方面，虽然近期我们看到了一些正面的发展，但退出水泥业务仍然是我们的首要工作，以收回我们投放在这项投资的庞大资金。同时，我们将会专注发展在香港的建筑业务，以把握香港目前蓬勃的发展机遇。然而，短期而言，我们的经营表现仍会备受压力，我衷心希望股东能理解公司目前在重组阶段的情况。」

瑞安建业副主席兼董事总经理蔡玉强先生表示：「我们于 2013 年开始推行资产变现计划。今年上半年，在具挑战性的市场情况及集团重组的影响下，计划的进度减慢，但我们仍然完成了两项整幢出售资产交易，包括出售沈阳项目二期及天津项目二期，共套现约港币 17 亿元。持续的行业产能过剩及竞争激烈令水泥业务再录得亏损，与此同时，我们的建筑业务继续维持其市场领导地位。」

业务回顾

房地产业务

集团于 2013 年 3 月开始推出资产变现计划，旨在把握最佳时机出售房地产资产，为股东缔造价值。在回顾期内，这继续是集团的策略重点。然而，期内此项计划的推行受制于宏观调控措施及不利的市场环境。

不过，在上半年，集团仍然完成两项出售资产的交易。集团于 1 月份出售沈阳项目二期 80% 权益，获得款项总额约港币 15 亿元。根据协议，集团将会在 2015 年前出售余下的 20% 权益予同一买家。在 4 月份，集团出售了天津项目二期物业，获得款项总额约港币 2.2 亿元。

在 2014 年 6 月 30 日，集团共持有 11 个特殊房产项目，可发展总楼面面积约为 160 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。包括位置优越的住宅及办公室，以及附有零售楼面的综合用途发展项目。

期内，虽然经营环境严峻，集团继续加紧出售多个已竣工的项目。截至 2014 年 6 月 30 日，北京瑞安君汇自推售以来合共售出约 90% 豪华住宅单位，广州瑞安创逸住宅及服务式住宅则合共售出超过 97%。上海翠湖天地御苑十八号楼发售以来反应令人满意，100 个单位中，已售出约一半。集团也加紧推售上海四季汇豪华品牌居所，至今已售出约 37%。此外，成都瑞安城中汇在去年 12 月开始预售首批住宅单位，市场初步反应良好。



知识型社区项目大连天地则继续按计划发展。于 2014 年 6 月 30 日，已建成可出租及出售总楼面面积共 53.9 万平方米，兴建中可出租及出售楼面面积合共 82.7 万平方米。办公室整体出租率为 87%。

建筑业务

香港特区政府承诺于十年内提供 47 万个住宅单位，推动了香港的建筑业。尽管当前机会涌现，前景明朗，但由于技术劳工严重短缺以及工资上涨导致成本飙升，建筑业务要保持良好的边际利润，仍然是充满挑战。此外，随着各项主要基建项目进入建筑的高峰期，将令原来已相当强劲的专业技术劳工的需求更为紧张。

在此宏观环境下，集团建筑业务于期内录得溢利港币 4,700 万元（2013 年：港币 7,200 万元）。总营业额为港币 24.78 亿元（2013 年：港币 22.53 亿元），较上年同期上升 10%。

集团取得新合约总值港币 32 亿元。于 2014 年 6 月 30 日，集团持有的手头合约总值约为港币 193 亿元，未完成的合约总值约为港币 144 亿元，而在 2013 年 12 月 31 日，两类合约总值分别为港币 178 亿元和港币 134 亿元。

在 2014 年 6 月 30 日后，集团再取得一份价值约为港币 5.6 亿元的合约，参与发展位于新蒲岗的公共房屋发展项目计划。

面对良好的前景，成本快速上升，及竞争激烈的投标环境，集团以丰富的经验，优质建筑服务和准时完工的能力，将继续以审慎的态度，处理投标时的价格因素，并且致力提高营运效率，加强成本控制，以提升盈利能力。

水泥业务

中国的水泥行业在期内经历了十年以来的最低增长，产量比去年同期仅上涨 3.6% 至 11.4 亿吨。中国西南部的水泥产能过剩问题继续困扰行业。

房地产市场对水泥需求的大幅萎缩，超过了基建行业对水泥需求的增长，导致年初以来水泥价格呈下降趋势。然而，由于煤炭价格急剧下降，整个行业的利润情况有所改善。而由于中国工业和信息化部设定目标在 2014 年逐步淘汰过时的 5,000 万吨生产设施，令供需平衡改善且营运效率提高。此外，市场也出现收购合并，实现市场整合，这将令更节能及更现代化的生产商的市场占有率增加。

集团持有 45% 股份的拉法基瑞安水泥期内的销售额轻微上涨至 1,380 万吨，平均价格下降 1%，但受燃料价格下降影响，可变动生产成本下降了约 3.5%。尽管边际利润及除息、税、折旧及摊销前盈利上升，拉法基瑞安水泥期内仍录得亏损。



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（「四川双马」），目前进展顺利。交易在2014年1月获得四川双马独立股东以绝大部分比例通过将都江堰厂余下的25%权益注入四川双马后，预计于今年9月获得中国证监会批准。此外，拉法基瑞安水泥已经开始为注入更多水泥资产至四川双马作准备，将有望逐步提升合营企业的市场价值。

集团仍然致力于出售在拉法基瑞安水泥的权益，以收回庞大资金，而在拉法基和豪瑞有限公司商讨合并之时，集团继续与拉法基磋商各种退出的方案。

展望

近期一些迹象显示，中国房地产市场及水泥行业的不明朗正逐渐减退，而短期调整亦正在缓和，我们对于中国整体经济及行业的长远前景保持乐观。

瑞安建业的资产变现计划自推行以来，成功出售多项资产，自2013年底起出售的沈阳项目二期及天津项目二期，带来大量现金收入。期内，由于市场环境的影响，加上收购公司控股股东SOCL持有瑞安建业股份的潜在要约，导致资产变现进展有所延缓。SOCL与要约方的商讨已于7月30日终止。

拉法基瑞安水泥表现欠佳，加上合营伙伴未能予以配合，均对我们退出水泥业务的计划构成影响。水泥行业进行整合，预期拉法基瑞安水泥将会有较佳表现。拉法基瑞安水泥持续向四川双马注入优质水泥资产，及成功从债务市场集资等发展，均令人鼓舞。在集团探索将合营企业的投资变现时，也可提升其价值。

集团的建筑业务取得的新项目合约数目日益增加。香港特区政府积极推出公营项目，建筑行业前景亮丽。面对劳工短缺以及建材及劳工成本飙升的压力，瑞安建业将审慎以赴，捕捉蓬勃的市场机会。

我们期望资产变现计划于2014年下半年重拾轨道，并借着灵活的市场应变能力，有效出售余下物业组合，以释放物业价值，减低集团的营运及财务成本。我们亦将按计划专注于促成现有发展项目的落成。



截至 2014 年 6 月 30 日止六个月的财务业绩一览

	截至 2014 年 6 月 30 日止 六个月 港币百万元	截至 2013 年 6 月 30 日止 六个月 港币百万元 (经重列)
房地产		
项目费用收入	26	38
物业销售溢利及租金收入净额	12	368
投资物业的公平值变动 (经扣除递延税项拨备)	(6)	13
应占合营企业及联营公司损益	(167)	62
出售一间附属公司及合营企业 的亏损净额	(27)	-
营运开支净额	(131)	(90)
	(293)	391
建筑	45	70
水泥业务		
拉法基瑞安水泥	(132)	(120)
贵州水泥	2	5
	(130)	(115)
创业基金投资	(12)	(32)
财务费用净额	(136)	(152)
企业经费开支及其它	(33)	(41)
税项	(7)	(187)
非控股股东权益	(7)	(8)
合计	(573)	(74)



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