

瑞安建业公布 2015 年全年业绩

(香港, 2016 年 3 月 23 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 2015 年 12 月 31 日止年度之业绩。总营业额为港币 59 亿元(2014 年: 港币 61 亿元)。股东应占亏损为港币 11.26 亿元(2014 年: 港币 13.74 亿元), 每股基本亏损港币 2.33 元(2014 年: 港币 2.84 元)。董事会议决不派发末期股息(2014 年: 无)。

	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)
营业额		
本公司及附属公司	港币 59.16 亿元	港币 61.02 亿元
应占合营企业及联营公司	港币 3.63 亿元	港币 6.40 亿元
合计	港币 62.79 亿元	港币 67.42 亿元
股东应占亏损	港币 11.26 亿元	港币 13.74 亿元
每股基本亏损	港币 2.33 元	港币 2.84 元
	于 2015 年 12 月 31 日	于 2014 年 12 月 31 日
资产总值	港币 123 亿元	港币 185 亿元
资产净值	港币 55 亿元	港币 78 亿元
每股资产净值	港币 11.4 元	港币 16.2 元
净负债比率	21.0%	53.7%

资产变现计划的进展

- 于 2015 年 8 月, 集团正式退出水泥投资, 向拉法基以现金代价港币 25.5 亿元完成出售所持有拉法基瑞安水泥的 45% 权益, 此项出售为集团带来显著的现金流和强化财务状况, 并令我们不再受此合营企业的持续重大亏损影响。
- 集团完成出售两项房地产资产, 包括所持有的北京瑞安君汇 65% 权益, 以及上海二十一世纪中心大厦项目包括浦东四季酒店和四季汇品牌居所的 80% 权益。两项出售套现共约港币 11 亿元, 并为集团减少共港币 13 亿元的应占账外银行贷款。
- 于 2016 年 1 月, 集团完成另外两项出售交易, 包括以约港币 3.64 亿元出售沈阳项目二期余下的 20% 权益, 及以总代价约港币 4.63 亿元完成出售位于贵州遵义的地块。

业务回顾

房地产业务

去年中国各线城市的住宅物业市场表现参差。不少二至四线城市住宅单位库存过剩压抑房价。在经济增长放缓下，由于商场供应充裕，亦令零售租金及销售面临下行压力。

于 2016 年 1 月 31 日，瑞安建业持有七个特殊房产项目，应占可发展总楼面面积约为 64 万平方米。尽管市场竞争激烈，我们继续推售广州瑞安创逸及上海翠湖天地御苑十八号楼的余下单位。年内又推出成都瑞安城中汇及南京瑞安翠湖山两个项目，获得理想的市场反应。

集团自 2014 年 9 月份推出成都瑞安城中汇住宅单位预售以来，市场需求殷切，截至 2016 年 2 月，在 1,987 个可售单位中，共 1,761 个已售出。南京瑞安翠湖山的首批公寓已于 2015 年 8 月推出预售，获得买家追捧，截至 2016 年 2 月底，在推出的 114 个单位中，已有近 100 个以合理价格认购或售出。

天津威尼都由集团与 SoTan Fund 共同发展，各占一半股权。项目包括一个商场，总楼面面积共 9.81 万平方米，拟于 2017 年竣工。第一期的楼面面积为 6.55 万平方米，已分阶段于 2015 年 1 月起开业。截至 2016 年 1 月，该部份的出租率为 66%。成都瑞安城中汇项目的办公大楼、服务式公寓大楼及商场的建筑工程预期于 2016 年上半年完成。于重庆，创汇首座商场于 2016 年 1 月底的出租率为 70%，集团正为商场重新定位以提升物业价值。沈阳项目一期的商场面对剧烈的竞争，市内的零售物业空置率高企，于 2016 年 1 月底，商场出租率约为 64%。

受市况持续疲弱影响，加上项目账面值高企，部份房地产项目的售价较账面成本低，连同经费开支、销售和市场推广开支及税款，房地产业务录得港币 10.19 亿元亏损（2014 年：港币 7.79 亿元）。

由于人民币兑港币贬值，集团确认汇兑亏损港币 1.69 亿元，以致本年度的业绩受到影响。

建筑业务

随着公营房屋及建筑工程陆续开展，预期继续为建造业带来良好的支持。香港特区政府决心解决房屋短缺问题，房屋公共开支预期进一步增加，各项工程将为集团提供更多市场机会。

然而，受到近期立法会出现「拉布」影响，多个公共项目拨款审批备受拖延，引致工程数目减少或延迟，以短期至中期而言，香港建造业将难免受到波及。此外，香港建造业在过去数年一直面对技术劳工短缺及建筑成本急升。公司管理层继续提供工人技术培训，并致力寻求其他方法解决问题。

集团建筑业务保持竞争力，于 2015 年录得溢利港币 1.08 亿元（2014 年：港币 1.12 亿元）。年内营业额为港币 56.06 亿元（2014 年：港币 55.99 亿元）。于香港及澳门取得的新合约总值港币 37 亿元（2014 年：港币 36 亿元）。于 2015 年 12 月 31 日，集团持有的手头合约总值为港币 184 亿元，未完成的合约价值为港币 95 亿元，于 2014 年 12 月 31 日两者分别为港币 166 亿元及港币 114 亿元。

公司于年内取得的新合约包括苏屋邨二期公屋发展项目计划的建筑工程（价值港币 23.99 亿元），以及西九文化区的两项小型工程（总值港币 1,200 万元）。其他手头合约包括新蒲岗、前元朗邨及苏屋邨一期公屋发展项目计划，以及多项香港房屋委员会保养工程的定期合约。

我们的手头合约因年内发生食水含铅事件而蒙受影响。瑞安承建是事件中葵联邨二期的总承包商，根据房委会采取的规管措施，瑞安承建于年内的 3 月至 10 月期间对房委会新建工程所提交的标书概不获考虑。直至 2015 年 11 月起瑞安承建始恢复参与房委会项目投标。

德基为集团内专营室内装修及楼宇翻新工程的分部，业务并未受到其主要市场澳门博彩业显著放缓影响，于年内取得 27 份总值约港币 13.02 亿元的室内装修合约，较去年增加 23%（2014 年：港币 10.60 亿元），成绩令人鼓舞。

展望

随着集团于 2013 年落实推行资产变现，至今相当部份的房地产资产经已售出，改善集团的财务状况。我们目前余下的资产组合中以商业物业为主，集团正积极提升各个商场的客流量。

集团将继续推行资产变现策略，将余下的房地产资产变现、减低债务水平及精简架构，以期重整公司的业务和定位。

集团于管理各类建筑工程及投标能力方面根基稳固。多年的经验提供有力的支持，以把握在承建公营房屋、装修及翻新工程的市场机遇。

截至 2015 年 12 月 31 日止年度财务业绩一览

	截至 2015 年 12 月 31 日 止年度 港币百万元	截至 2014 年 12 月 31 日 止年度 港币百万元
房地产		
物业销售溢利（亏损）及租金支出净额	22	(38)
投资物业的公平值变动 （经扣除递延税项拨备）	(34)	(39)
应占合营企业及联营公司损益	(494)	(428)
就发展中的待售物业确认耗蚀减值	(238)	—
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（经扣除项目费用收入）	(220)	(198)
	(964)	(730)
建筑		
经营溢利		
香港及澳门	108	95
中国内地	—	17
出售中国内地业务之收益净额	—	9
	108	121
水泥业务 — 拉法基瑞安水泥		
应占亏损（经扣除其他收入）	(272)	(317)
出售的收益净额	416	—
	144	(317)
创业基金投资	(20)	(28)
财务费用净额	(206)	(258)
企业经费开支及其他	(92)	(67)
税项	(79)	(80)
非控股股东权益	(17)	(15)
合计	(1,126)	(1,374)

- 完 -