



即时发布

瑞安建业公布 2016 年全年业绩

重建动力 迈步向前

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

业绩摘要

- 总营业额为港币 53 亿元 (2015 年: 港币 59 亿元)。
- 股东应占亏损为港币 13.82 亿元 (2015 年: 港币 11.26 亿元)。
- 每股基本亏损为港币 2.86 元 (2015 年: 港币 2.33 元)。
- 资产总值为港币 92 亿元 (2015 年: 港币 123 亿元)。
- 资产净值为港币 38 亿元 (2015 年: 港币 55 亿元), 每股资产净值为港币 7.9 元 (2015 年: 港币 11.4 元)。
- 净负债比率为 33.5% (2015 年: 21.0%)。
- 董事会议决不派发末期股息 (2015 年: 无)。

业务摘要

- **资产变现计划取得新进展:** 集团于年内完成出售三项房地产项目, 包括以约港币 3.64 亿元出售沈阳项目二期余下的 20% 权益, 以代价约港币 4.62 亿元出售位于贵州遵义的地块, 及以约港币 1.65 亿元出售集团所持有南京水泥厂合营企业 60% 权益中的 35%。三项出售套现共约港币 10 亿元, 集团的资产变现计划已迈进最后阶段。
- **出售房地产库存:** 于成都瑞安城中汇及南京瑞安翠湖山, 住宅库存已几近售罄, 连同其他项目售出的住宅单位、办公室单位及车位, 房地产项目的合约销售总额约为人民币 12 亿元。集团已于 2016 年 12 月签订协议, 以人民币 2.31 亿元整售成都瑞安城中汇设有 504 个家居办公式单位的大楼。
- **资产估值偏低及人民币转弱, 导致房地产业务亏损扩大:** 市场竞争炽热, 导致我们部份位于二至三线城市的物业估值及售价均较账面成本低。此外, 过去两年人民币贬值造成汇兑亏损, 集团的房地产资产受减值损失影响。加上我们商场的营运净亏损、销售和市场推广开支、经费开支及税款, 房地产业务录得港币 12 亿元亏损 (2015 年: 港币 10 亿元亏损)。



- 优化零售组合**：面对中国内地的零售空间供应过剩，我们正着手优化四个商场的设计和租户基础，致力改善客流量及租金水平，藉此提升资产价值，为寻找整售机会做好准备。
- 建筑业务保持竞争力** 建筑业务录得经营溢利港币 7,500 万元(2015 年 港币 1.08 亿元)，盈利下降主要是由于营业额减少、建筑物料价格波动，加上劳工成本急升所致。年内取得的新合约总值港币 47 亿元 (2015 年：港币 37 亿元)。兴建房屋、装修及维修保养工程市场的前景良好，我们定必把握当中的投标机遇。
- 加快去杠杆化步伐** 集团的银行贷款净额由 2013 年的港币 45 亿元减至现时港币 13 亿元，在债务负担及借贷能力改善下，公司能灵活重建优势。

业务回顾

房地产业务 – 重塑业务方向及优化商场

2016 年中国的住宅物业市场表现仍然参差，一线城市的楼市畅旺，但中小城市的楼价受压。二至三线城市出现房屋供应过剩，为我们的项目价格及收入构成相当压力。集团乘着 2016 年初市况良好，加紧推售余下单位。

成都瑞安城中汇共有 333 个住宅单位于年内签约售出；南京瑞安翠湖山第二期单位于去年 7 月推出预售，市场反应理想，在推出的 187 个单位中，共 169 个单位已预售或获认购，销售总额约为人民币七亿元。

集团自 2013 年起推行资产变现计划，相当部份的房地产资产组合经已出售，应占总楼面面积由当时的 210 万平方米减至目前约 40 万平方米。

项目	用途	瑞安建业所占的权益	集团应占可发展总楼面面积(平方米)
成都瑞安·城中汇	综合	81%	184,200*
重庆创汇·首座	零售及车位	100%	31,500*
广州瑞安·创逸	车位	100%	5,300*
南京瑞安·翠湖山	住宅及车位	50%	67,200
沈阳项目一期	写字楼、零售及车位	100%	88,300*
天津威尼都	零售	45%	44,800
总计			421,300*

* 上述总楼面面积不包括已售出及交付，以及大连知识型社区项目的楼面面积



为提升资产价值，我们正着手为四个位于成都、重庆、沈阳和天津的商场进行优化及重新定位。成都瑞安城中汇的商场总楼面面积为四万平方米，预计于今年 7 月开幕；招商活动经已展开，吸引不少商家的兴趣。于重庆，创汇首座商场于 2016 年 12 月的出租率为 64%；我们将逐步进行改善工程，以提升顾客的购物体验。

沈阳天地商场正重新规划定位及重组租户组合，我们的目标是于 2017 年下半年提升租金收入及客流量。天津威尼斯为特卖购物中心，总楼面面积共 9.81 万平方米，多家国际知名品牌包括 Uniqlo 及 H&M 于项目优化后进驻，2016 年 12 月的出租率为 72%，年内的客流量增加达 50%。

建筑业务 – 强化管理以增加项目盈利

集团建筑业务于 2016 年录得溢利港币 7,500 万元（2015 年：港币 1.08 亿元），利润下降主要由于建筑物料价格波动、劳工成本急升，加上香港及澳门的营业额减少所致。年内营业额为港币 47 亿元（2015 年：港币 56 亿元）。于 2016 年 12 月 31 日，集团持有的手头合约总值为港币 186 亿元，未完成的合约价值为港币 97 亿元，于 2015 年 12 月 31 日两者分别为港币 184 亿元及港币 95 亿元。

年内取得六份总值约港币 39 亿元的主要新工程合约，包括石硖尾邨第三、六及七期公屋发展计划建筑工程、两份为教育局负责的资助学校、楼宇、土地及其他物业进行改建、加建、保养及维修之定期合约、启德发展区居者有其屋计划建筑工程、为期三年的中华电力小型建筑及土木工程合约，以及港铁铁路及物业建筑工程定期合约。于 2016 年，集团的室内装修及楼宇翻新工程分部的手头合约量保持良好，于香港及澳门取得 21 份总值约港币 8.58 亿元的室内装修合约，并完成 29 项总值港币 10.38 亿元的工程合约。财政年度完结后，公司于香港及澳门取得额外四份工程合约，总值港币 4.78 亿元。

投标竞争激烈、建筑物料价格波动，加上技术劳工短缺，均导致利润减少，建筑业务面临挑战。然而，凭借往绩的支持，我们已准备就绪把握市场机遇，于公营房屋、装修及维修保养工程市场中争取更多新合约。

推动复苏

集团在中国内地推行房地产资产变现计划，现已进入最后阶段。我们来年将继续推进计划，并以进一步减低集团的银行负债、改善现金流为目标。零售物业方面，我们将投放更多精力和资源进行资产价值提升，当商场供求转趋平衡，集团定伺机出售所有库存。



集团的建筑业务继续把握市场机遇，我们正部署开拓活化工厦及优化街市的覆盖面，并积极争取更多维修保养工程合约。我们投标时会审慎衡量建筑物料及技术劳工成本，保持盈利。

展望未来，随着公司负债大幅减少、架构更趋精简，我们深信集团能更积极地重塑业务方向，就重振集团业务、重建公司优势上探索新出路。



截至 12 月 31 日止年度财务业绩一览

	2016 年 港币百万元	2015 年 港币百万元
房地产		
物业销售（亏损）溢利及租金支出净额	(38)	22
投资物业的公平值变动（经扣除递延税项拨备）	(29)	(34)
应占合营企业及联营公司损益	(977)	(494)
就发展中的待售物业确认耗蚀减值	-	(238)
营运开支（经扣除项目费用收入）	(155)	(220)
	(1,199)	(964)
建筑	75	108
水泥业务 – 拉法基瑞安水泥（已终止经营业务）		
应占亏损（经扣除其他收入）	-	(272)
出售的收益净额	-	416
	-	144
创业基金投资	(25)	(20)
财务费用净额	(125)	(206)
企业经费开支	(43)	(63)
税项及其他	(39)	(108)
非控股股东权益	(26)	(17)
合计	(1,382)	(1,126)

截至 12 月 31 日止年度之营业额

	2016 年 港币百万元	2015 年 港币百万元
营业额		
瑞安建业及附属公司		
建筑及楼宇保养工程	4,711	5,606
房地产	634	306
其他	-	4
合计	5,345	5,916
合营企业及联营公司		
房地产	1,535	308
其他	37	55
合计	1,572	363
合计	6,917	6,279

- 完 -