

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



瑞安建業有限公司*
SOCAM Development Limited
 (於百慕達註冊成立的有限公司)
 (股份代號：983)

截至 2013 年 12 月 31 日止年度業績公佈

財務摘要

		截至12月31日止年度	
		2013年	2012年
			(經重列)
營業額			
本公司及附屬公司	港幣百萬元	7,952	6,443
應佔合營企業及聯營公司	港幣百萬元	4,460	4,892
合計	港幣百萬元	12,412	11,335
股東應佔(虧損)溢利	港幣百萬元	(889)	459
每股基本(虧損)盈利	港幣	(1.81)	0.93
每股末期股息	港幣	—	0.50
		於12月31日	
		2013年	2012年
			(經重列)
資產總值	港幣十億元	23.1	23.3
資產淨值	港幣十億元	9.3	10.2
每股資產淨值	港幣	19.26	20.76
淨負債比率	%	48.3	47.1

主席報告

各位股東：

2013 年下半年，當金融市場對美國聯邦儲備局縮減量化寬鬆措施的時間仍然充滿疑慮，全球經濟正逐漸穩步復甦。在中國內地，出口回升成為經濟主要的增長動力，國內的消費增長亦令人滿意。

然而，對瑞安建業在中國內地經營的房地產及水泥業務而言，2013 年下半年的經營環境卻是愈來愈嚴峻。在 2014 年 1 月，瑞安建業向股東和投資界發佈了盈利預警。

年內我們的業務表現明顯受數項因素影響。中國內地的豪華物業市場在政府推行一系列調控措施後，表現低迷，集團的房地產業務因而受到影響，集團原本期望甚殷、在上海的品牌居所四季匯所受影響尤為顯著。此外，按集團的變現計劃，集團在過去兩年已減少收購大型房地產項目，對 2013 年的房地產收入有重大的影響。

截至 2013 年 12 月 31 日止年度，儘管營業額增加 23% 至港幣 79 億元（2012 年：港幣 64 億元），集團錄得應佔虧損港幣 8.89 億元，相比 2012 年的重列溢利為港幣 4.59 億元。每股虧損為港幣 1.81 元（2012 年：每股盈利重列為港幣 0.93 元）。負債比率維持於大約 48%。

我們在 2013 年 3 月宣佈推行資產變現計劃，旨在有序地出售物業，釋放集團房地產資產價值，計劃已初見成效。我們一直審慎衡量不同的出售模式，對相關物業的成本、所產生的現金流，以至整幢出售帶來的優勢均逐一考慮。於 2013 年 3 月和 6 月，我們先後出售廣州番禺項目與瀋陽項目一期的一幢寫字樓，年終前更成功達成協議出售瀋陽項目二期項目，共取得現金淨額約港幣 20 億元，將可減輕集團 2014 年度的貸款淨額及財務成本。我們期望隨著變現計劃的逐步推行，集團的貸款淨額將可進一步大幅降低，若時機成熟，更可與股東分享現金盈餘。

集團現持的物業組合以高端市場為主，大多數項目已竣工。位於上海的豪華公寓翠湖天地御苑十八號樓於年底開售，項目鄰近上海新天地，地理位置優越。另外，位於浦東上海二十一世紀中心大廈高層的品牌居所四季匯亦已開售，項目別具特色，銷售目標以富裕客戶為主。雖然四季匯的成交價較預期落後，然而，截至 2013 年 12 月 31 日，此項目的銷售情況良好，不少單位已經售出。

同時，為四季匯提供專業住宅式服務的上海浦東四季酒店，於最近獲福布斯旅遊指南評為五星級酒店，成為中國內地少數享有此榮譽的頂級酒店之一。

北京瑞安君匯與廣州瑞安創逸逾 90%的住宅單位已售出，反映買家對精緻的裝修及地段優越的居所需求殷切。於年底，瑞安建業於市場推出成都瑞安城中匯部份住宅單位預售，銷售反應理想。

在香港，我們的建築業務服務界別廣泛，涵蓋教育及公共醫療設施，憑藉按時完工、產品優質的往績，加上在投標以至建設公營房屋及公共機構樓宇的豐富經驗，繼續為集團帶來盈利。

中國內地的水泥行業仍然受產能過剩問題困擾，於拉法基瑞安水泥合營企業經營地西南地區深受影響，導致邊際利潤持續受壓。

營商環境嚴峻，令水泥營運表現雪上加霜，出售集團所持合營企業拉法基瑞安水泥的權益是我們當前的重點工作。現時我們與合營夥伴拉法基存在不少重大分歧，但是與意向買家進行的磋商仍然持續。然而，香港的財務報告準則有非常嚴格的標準，按此要求，我們於年底把拉法基瑞安水泥的投資從待售資產重新分類為「合營企業權益」，進一步導致集團年內出現重大虧損，並需重列 2012 年度盈利。

展望

香港目前有大量在建基建工程，未來數年建築業務勢頭良好。公司一直積極把握建築業的機遇，專注設計與建築項目及興建政府樓房，取得不少大額合約，年內，我們的手頭及未完成合約價值更刷新公司紀錄。然而，業內勞工和原材料成本上升的趨勢，預期仍會持續。

在推行房地產資產變現計劃的同時，我們審慎衡量加快步伐出售物業或單位對增加公司現金流的益處，並減輕利息、降低項目及勞工成本，亦考慮整幢出售或出售項目股權分別的優點。現時瑞安建業的股價大幅低於其資產價值，我們定當密切留意，並謹此向股東承諾，在整個計劃中，務必以股東利益為方針。

誠如前述，我們的水泥合營企業在營運表現上遠遜預期，成績已遠遠被業界其他龍頭企業拋離。我們將繼續採用不同策略，以最有效方式出售此投資，取回過去投入的龐大資本。

本人期望公司的重組終結碩果，亦衷心希望股東能夠理解公司目前正處於調整階段，以致業績未如理想，惟我們認為影響只屬短暫。

我謹此衷心感謝董事會成員在過去一年對公司推行資產變現提供的寶貴意見，亦感激每一位忠誠員工的努力，令集團可以應對挑戰，實現重組目標。

羅康瑞

主席

香港，2014年3月28日

業務回顧

於 2013 年，全球投資者信心普遍上升，多個主要經濟體的股市表現穩步向好，令環球經濟前景漸趨樂觀。

美國推出量化寬鬆政策，加上其他中央銀行採取相應措施，有助推動全球經濟復甦，預計其效應短期內仍會持續。歐元區情況漸趨穩健，歐洲貨幣聯盟經歷了 18 個月的衰退後，於 2013 年回復輕微增長。近期的趨勢顯示全球經濟可望持續好轉，國際貨幣基金預測全球增長率將由 2013 年的 3% 上升至 2014 年的 3.7%，預期發展中國家亦同樣有改善。

中國內地採取有效的針對性刺激方案，釋除了投資者對經濟硬著陸的疑慮，各項鼓勵消費及投資的舉措亦增強內需。儘管 2013 年初的經濟增長仍然不明朗，而且面對不少挑戰，惟下半年走勢已明顯改善。

年內全球經濟漸趨好轉，然而，瑞安建業在中國內地經營的房地產及水泥兩大業務受市場因素所限，對年內業績構成重大影響。

於 2013 年，中國房地產市場的新建住宅價格攀升，當中以上海、北京、深圳及廣州等主要城市最為突出。由於房產稅暫緩推行，房地產交易普遍仍然活躍。然而，我們在過去兩年減少收購重大項目以補充庫存，加上逐步推行房地產資產變現計劃，導致 2013 年經常性收入不足。另外，在一系列政府限制措施的影響下，豪華住宅市場疲弱，因此豪華品牌居所上海四季匯在價格及利潤方面均遜於預期。

瑞安建業繼續推進資產變現計劃，出售瀋陽項目二期 80% 的權益、瀋陽項目一期一幢寫字樓及廣州番禺項目，分層出售物業的成績亦令人滿意。

中國水泥產量在 2013 年錄得按年增長 9.3%，總產量達 24.2 億噸，惟產能過剩問題依然困擾水泥行業，利潤受壓，情況以合營企業拉法基瑞安水泥經營地區尤甚。瑞安建業計劃退出該合營企業，在 2012 年更就此協定路向，但由於 2013 年瑞安建業與拉法基之間出現糾紛，導致推行計劃充滿挑戰。我們正審慎研究退出此合營企業的其他方案。

年內，瑞安建業的建築業務繼續受惠於香港特區增建房屋及公共設施。於 2013 年 12 月 31 日，本集團所持手頭合約總值約為港幣 178 億元（2012 年為港幣 174 億元），創出新高。未完成的合約價值約為港幣 134 億元，而於 2012 年 12 月 31 日則為港幣 100 億元。香港建築業持續蓬勃發展，瑞安建業將準備就緒，抓緊於未來數年市場不斷湧現的投標機遇。

房地產

資產變現計劃進展

2013年3月，公司公佈正式推出資產變現計劃，旨在把握最佳時機出售相當部份的房地產資產，為股東締造價值。

礙於現有商業模式，瑞安建業股價一直難以反映資產價值，因此我們致力退出成績未如理想的水泥投資，並決定將房地產資產變現，希望為股東締造良機，實現價值。集團於年內循序推行資產變現計劃，既審時度勢，亦小心衡量意向買家的出價，務求抓緊最佳機會以釋放房地產資產的價值。

物業銷售

國家統計局數據顯示，2013年中國內地出售新建住宅的價值突破一萬億美元，錄得人民幣6.8萬億元，按年增長27%。瑞安建業密切留意市場，把握出售房地產項目的良機。於3月及6月，集團分別完成廣州番禺及瀋陽兩項整幢出售，透過出售廣州番禺項目及瀋陽項目一期的一幢寫字樓獲得款項總額約港幣11億元。

瑞安建業於12月簽訂協議出售瀋陽項目二期的80%權益。瀋陽項目二期佔地653,000平方米，為大型綜合用途發展項目。交易已於2014年1月完成，透過此項出售，集團獲得款項總額約為港幣15億元。

瑞安建業繼續全力出售多個已竣工的主要項目，包括上海的豪華品牌居所四季匯、北京瑞安君匯，廣州瑞安創逸及瀋陽項目一期的剩餘少量單位。位於上海新天地區的上海翠湖天地御苑十八號樓亦於年底開售。該物業地理位置優越，為自住的買家或作租賃用途的投資者提供投資良機。集團亦於12月如期開展成都瑞安城中匯首批住宅單位的預售。

特殊房產項目

截至 2013 年 12 月 31 日，瑞安建業持有 12 個特殊房產項目，可發展總樓面面積約為 210 萬平方米。項目位置優越，遍佈中國內地九個城市，大致概況如下：

房產類別	地點	項目	集團應佔可發展總樓面面積 (平方米)	預計完成年份	瑞安建業所佔的權益
住宅	北京	瑞安·君匯	8,100*	已竣工	65%
	廣州	瑞安·創逸	15,900*	已竣工	100%
	上海	翠湖天地御苑十八號樓	22,200	已竣工	100%
	天津	武清項目二期	87,000	2016	55%
品牌居所及酒店	上海	二十一世紀中心大廈	37,400*	酒店已竣工；品牌居所正進行裝修	70%
綜合	成都	瑞安·城中匯	207,900	2016	51%
	重慶	創匯·首座	34,400*	已竣工	100%
	瀋陽	瀋陽項目一期	116,900*	已竣工	100%
		瀋陽項目二期	653,000	於 2014 年 1 月出售 80% 項目權益	100%
住宅及零售	貴州	城南尊匯	780,700	2018	100%
	天津	Veneto	68,900	2016	45%
	南京	南京項目	37,700	2016	32.5%
總計：			2,070,100 平方米		

* 上述總樓面面積不包括已售出及交付的樓面面積

項目發展及推售進度

北京瑞安·君匯

北京瑞安君匯座落於廣受歡迎的朝陽區，為低密度高尚住宅發展項目，設有 210 套住宅單位。由於位置優越且裝修精緻，截至 2013 年 12 月 31 日，項目共售出 196 套單位，市場反應持續良好。

項目臨近完成，瑞安建業為整固股權，於 2013 年 9 月向一名合營夥伴收購額外 12.5% 的項目權益，令公司所持有的項目權益增至 65%，有利集團於未來靈活而全面實現項目價值。

廣州瑞安·創逸

瑞安創逸位於天河北部，地段優越，提供優質生活環境。項目包括三幢 35 層高的住宅大樓及一幢 32 層高的服務式公寓大樓，設有住客會所，設計環保時尚，備受買家歡迎。項目自 2011 年開售，截至 2013 年 12 月 31 日，已售出 723 套單位，佔可銷售面積約 95%。

上海翠湖天地御苑十八號樓

此豪華服務式公寓毗鄰新天地，位置優越，設有 100 個高尚住宅單位，是瑞安建業在上海最早期收購項目之一。集團於 2013 年 12 月起推售首批單位，市場反應理想。

天津 Veneto

Veneto 位於京津城際鐵路武清站的黃金地段。該地區正重新轉型發展成知識與創新產業、現代化物流及貿易樞紐。項目以零售物業為主，附有服務式公寓，總樓面面積為 15.3 萬平方米，由集團與 SoTan Fund 以各佔一半股權的形式共同發展。建築工程進度理想，擬於 2016 年竣工。

上海二十一世紀中心大廈

上海浦東四季酒店於 2012 年 11 月開幕，雖然面對業內競爭，開業以來一直錄得滿意的入住率。四季匯位於上海二十一世紀中心大廈高層，由 73 套獨具特色的品牌居所組成，景緻非凡。住客可尊享下層四季酒店提供的完善服務及設施。四季匯著重高端市場，目標客戶以眼光獨到的買家為主，其承接力備受市場波動影響。為達致現金流與持貨惜售兩者的平衡，集團於下半年調整策略，調低預算價格出售部份單位，因此溢利遜於預期。

成都瑞安·城中匯

成都瑞安城中匯為綜合用途發展項目，是瑞安建業與一個由領盛投資管理公司管理的私募基金合營，瑞安建業持有項目的 51% 權益。按已簽訂的回購及出售安排，瑞安建業擬出售項目的 43.5% 權益予一位新投資者。此出售的先決條件是瑞安建業先從領盛回購 49% 的權益。當交易按預期於 2014 年上半年完成後，瑞安建業將持有該項目 56.5% 的權益。

成都瑞安城中匯由 11 幢住宅大樓、一幢辦公大樓、服務式公寓大樓、商場、會所及幼稚園組成，總樓面面積約為 40.77 萬平方米。項目如期於 2013 年 12 月推出市場預售。

重慶創匯·首座

創匯首座鄰近重慶市解放碑廣場，位據重慶中心商務區，位置優越。市場對此發展項目的反應良好，除商舖外，辦公室及住宅單位幾近全數售出。

瀋陽項目一期及二期

項目位於瀋陽市中心，項目一期由現代化的甲級寫字樓、高尚住宅及商場組成。配合集團的變現計劃，我們早前向平安保險及新華人壽保險以整幢形式出售部份寫字樓，總樓面面積約為 5 萬平方米。

項目一期的所有建築工程已經竣工。住宅單位、服務式公寓及寫字樓均已推出市場發售，逾 80%的單位已售出並完成交付，待售單位僅剩餘約 160 套。商場於 2013 年 10 月開幕，租務反應良好，吸引不少地區品牌及餐廳進駐，出租率逾 60%。

項目二期毗鄰一期，佔地 65.3 萬平方米，受一期打造的活力社區帶動，為集團帶來另一個出售機會，於 2013 年 12 月簽訂協議，以港幣 15 億元代價出售項目二期 80%的權益。交易已於 2014 年 1 月完成，合約訂明，公司將於 18 個月內向同一買家出售餘下 20%的權益。

貴州城南尊匯

項目於 2011 年購入，所在地區原本為工業用地，後來改為商住用途，地盤清理及重置工作已於 2013 年 4 月完成。此項目擬於 2018 年落成，落成後將設有別墅、高層住宅大樓及零售部份，總樓面面積約為 78.07 萬平方米。

項目收購

由於集團正推行資產變現計劃，在收購方面限於小型項目，以維持我們物業組合的整體價值，我們與私募基金公司 SoTan Fund 合夥在內地投資的特殊房產項目上亦秉持此原則，於 2013 年底，集團與 SoTan Fund 的合營企業訂立框架協議，收購一個位於南京江寧區項目的 65%權益。集團並會檢視時機，考慮獨資或夥同其他投資者收購項目的餘下股權。此項目位於長江三角洲經濟區中心，落成後將設有一幢商住綜合樓，總樓面面積約為 11.6 萬平方米。

知識型社區

隨著政府致力減輕對投資及出口業的倚賴，鼓勵發展高增值產業以達致經濟平衡發展，服務業逐漸成爲推動經濟擴張的重要支柱。服務業年產值更於 2013 年首次超逾第二產業(即製造業)，對一直被視爲世界製造業大國的中國而言，是經濟結構轉型的重要里程碑。

大連天地

匯聚知識型產業可產生良好協調作用而互相裨益。早於 2008 年，瑞安建業已洞悉在大連這個全國發展最快、東北主要港口城市發展知識型社區的良好市場機遇。

大連天地爲大型知識型社區，具有遠大視野，由瑞安房地產、瑞安建業及億達集團共同開發，瑞安建業持有此項目的 22% 權益。項目坐落於佔地 12.5 公里的規劃園林用地，落成後將提供總樓面面積 310 萬平方米。

年內，黃泥川地塊已竣工的住宅及零售總樓面面積爲 7.4 萬平方米。河口灣在建住宅物業總樓面面積爲 10.9 萬平方米，首批單位已於 5 月推出市場預售。

截至 2013 年 12 月 31 日，已建成總樓面面積共 42.5 萬平方米，興建中可出租及出售樓面面積合共 90.3 萬平方米。辦公室整體出租率爲 75%。

建築

市場回顧

按香港財政預算預期，於 2013/2014 年度可錄得港幣 120 億元的盈餘。爲解決可負擔房屋單位的短缺，香港特區政府承諾加快興建公營房屋，目標爲自 2015/2016 年起每年平均供應約 20,000 個公屋出租單位及 8,000 個居者有其屋單位，爲期十年。此外，市場上亦有大量公用設施的改善工程與基建工程。澳門的博彩與酒店業前景樂觀，加上經濟增長加強，令當地的建築市場保持勢頭良好。

儘管建築業前景極佳，新的機會湧現，但投標市場競爭依然激烈。同時技術勞工嚴重短缺，加上分判商不足，導致成本飆升。

憑藉集團的豐富經驗、以及如期交付、品質優良的往績，瑞安建業於年內所取得的合約價值令人鼓舞。作為主要建築商之一，瑞安承建、瑞安建築及德基不斷提升核心競爭力，於工地安全、優質及環保方面屢獲殊榮。瑞安承建及瑞安建築透過與客戶緊密合作，並積極採用新技術，不斷提升營運效率。

營運表現

集團建築業務年內表現良好，取得的新合約總值約為港幣 74.63 億元（2012 年：港幣 88.26 億元）。2013 年錄得溢利港幣 1.2 億元（2012 年：港幣 1.67 億元）。年內營業額為港幣 48.29 億元（2012 年：港幣 53.58 億元）。

於 2013 年 12 月 31 日，集團持有的手頭合約總值約為港幣 178 億元，未完成的合約價值約為港幣 134 億元，而於 2012 年 12 月 31 日則分別為港幣 174 億元及港幣 100 億元。

瑞安承建

瑞安承建於 2013 年取得總值港幣 14.7 億元的新建築工程，並完成兩份合約，包括香港房屋委員會屯門第十八區的建築合約（價值港幣 4.7 億元）及中華電力的小型建築／土木工程的设计及建築合約（價值港幣 4.5 億元）。

瑞安承建獲香港房屋委員會評定為優質承建商，成為少數獲許可的承建商之一，可參與對經驗和技術有特別要求的合約投標。年內，瑞安承建獲得前元朗邨的公屋發展計劃建築工程以及政府多份定期保養合約。

瑞安建築

瑞安建築不斷擴大業務組合，並獲得下列兩份價值約港幣43.16億元的主要新合約：

- 將律政署搬遷至中區政府合署（中座及東座）的工程合約（港幣 6.8 億元）
- 由瑞安建築（40%）與中國建築國際（60%）組成的合營企業取得香港兒童醫院設計及建築合約（港幣 90.9 億元）

2013 年內完成的主要合約包括香港理工大學賽馬會創新樓（價值港幣 6.35 億元），以及將軍澳市鎮公園、室內單車場及體育館（價值港幣 10.03 億元）。

瑞安建築（內地）

瑞安建築（內地）為集團於中國內地持有 85%權益的建築業務分部，為瑞安房地產的重慶天地、佛山嶺南天地、武漢天地、上海瑞虹新城及大連天地項目，以及瑞安建業的瀋陽項目一期、廣州瑞安創逸、上海二十一世紀中心大廈、天津 Veneto 及成都瑞安城中匯項目提供建築服務。瑞安建築（內地）已完成於重慶天地、瀋陽項目一期及廣州瑞安創逸的主要建築合約，亦取得總值約港幣 9.20 億元的新合約，包括天津 Veneto 的建築工程。

德基

德基為瑞安建業的室內裝修及樓宇翻新工程業務分部，年內於香港及澳門取得總值約港幣 7.30 億元的室內裝修合約。香港的主要合約工程包括太古廣場一及二期、香港國際機場和香港科學園第三期。我們的澳門業務持續受發展強勁的博彩業帶動，取得星麗門、永利酒店及美高梅酒店總值港幣 2.92 億元的工程合約。年內已完成的大型項目包括香港的國泰航空貨運站、一所港鐵商場、領匯項目及澳門永利與美高梅的項目，總值港幣 8.38 億元。市場對裝修及翻新工程的需求暢旺，德基穩佔優勢，定當從中受惠。

水泥

市場回顧

中國 2013 年國內生產總值增長達 7.7%，與 2012 年度相同，符合中央政府預期。2013 年城市固定資產投資輕微下降至 19.6%，增長率較去年下降 1.1%。興建保障房步伐加快，按住房和城鄉建設部的數據顯示，2014 年正準備興建超過 600 萬套經濟適用房，於 2013 年則為 630 萬套。在此大前提下，加上基建投資陸續增加，水泥產量於 2013 年達 24.2 億噸，按年增長 9.3%。

然而，產能過剩的問題繼續困擾水泥業。政府決心整頓重工業引致空氣污染的問題，預期會加大力度關閉低效的水泥廠，令行業整合進程加快。又透過淘汰舊式和高污染的產能，以改善市場供求失衡的情況，工業和信息化部訂定於 2014 年淘汰 4,200 萬噸落後產能的目標。預期關閉低效能的舊式廠房的情況將會持續，帶動業界新一輪的併購重組。儘管 2014 年可能短暫出現供過於求的情況，但綜合形勢，水泥生產商憑著擁有現代化且高效能的廠房，於未來發展穩佔勢頭。

拉法基瑞安水泥

由集團持有 45%權益的拉法基瑞安水泥為中國西南部的�主要水泥生產商。於 2013 年 12 月，拉法基瑞安水泥擁有 20 間已投產的水泥廠，總年產能約為 3,100 萬噸。

水泥在中國西南部產能過剩的情況持續，令市場競爭愈趨激烈，價格及盈利相繼下調，亦導致拉法基瑞安水泥的業績連續第三年表現欠佳。

2013 年的總銷售量較比去年略高，約為 2,800 萬噸。拉法基瑞安水泥營運地區均面對市場競爭激烈帶來的巨大壓力，水泥售價平均下降約 1%，同時，受燃料價格下降影響，可變動生產成本減少約 8%。儘管邊際利潤改善，拉法基瑞安水泥仍錄得大幅虧損，主要由借貸成本高企及計提資產耗蝕減值撥備所引致。

在雲南河底崗興建日產能為 2,500 噸的新乾法窯已竣工，並於 2013 年 12 月投產。

拉法基瑞安水泥計劃繼續將水泥廠注入於深圳證券交易所上市的四川雙馬水泥，目前仍在進行中。2014 年 1 月，拉法基瑞安水泥擬將所持都江堰廠房的 25%權益注入四川雙馬水泥，已獲得四川雙馬水泥大多數獨立股東通過，並已向中國證券監督管理委員會（中國證監會）提出相關申請，可望於 2014 年第二季獲得中國證監會批准。

拉法基瑞安水泥多年來不符合盈利預期，且佔用了集團龐大的資金，因此集團一直致力實現退出於拉法基瑞安水泥投資的策略。於 2013 年 11 月，拉法基單方面終止就瑞安建業退出投資早前已協定的路向，然而，我們會穩守承諾，全力出售此項水泥投資，使資金得以釋放，為股東創造回報。

業績

瑞安建業有限公司（「本公司」或「瑞安建業」）董事會（「董事會」）謹此提呈本公司及其附屬公司（「集團」）截至 2013 年 12 月 31 日止年度的經審核綜合業績如下：

綜合損益表

	附註	2013年 港幣百萬元	2012年 港幣百萬元 (經重列)
營業額			
本公司及其附屬公司		7,952	6,443
應佔合營企業／聯營公司		4,460	4,892
		<u>12,412</u>	<u>11,335</u>
集團營業額	2	7,952	6,443
其他收入及收益		260	254
製成品、半製成品、在建工程的存貨變動及出售物業成本		(2,641)	(933)
原料及消耗品		(831)	(758)
員工成本		(621)	(602)
折舊及攤銷費用		(37)	(23)
分判、外聘勞工成本及其他費用		(3,871)	(4,170)
來自可供出售投資的股息收入		2	17
投資物業的公平值變動		349	242
財務費用		(368)	(314)
出售可供出售投資的收益		—	134
出售附屬公司的收益		—	504
應佔合營企業損益		(426)	(191)
應佔聯營公司損益		(98)	24
除稅前（虧損）溢利		(330)	627
稅項	3	(542)	(142)
年度（虧損）溢利		(872)	<u>485</u>
下列應佔：			
本公司持有人		(889)	459
非控股股東權益		17	26
		<u>(872)</u>	<u>485</u>
每股（虧損）盈利	5		
基本		港幣(1.81)元	港幣0.93元
攤薄		港幣(1.81)元	港幣0.93元

綜合損益及其他全面收益表

	2013年 港幣百萬元	2012年 港幣百萬元 (經重列)
年度(虧損)溢利	<u>(872)</u>	<u>485</u>
其他全面收益(支出)		
可於其後重新分類至損益的項目：		
可供出售投資的公平值變動(虧損)收益	(27)	176
換算海外業務財務報表所產生的匯兌差額	218	(19)
應佔合營企業匯兌差額	113	1
應佔聯營公司匯兌差額	15	—
就轉撥至損益所作出重新分類調整的金額：		
— 於出售可供出售投資時	—	(141)
— 於出售合營企業權益時	—	(4)
— 於出售附屬公司時	—	(92)
— 於出售物業存貨時(經扣除遞延稅項港幣400萬元 (2012年：港幣200萬元))	(20)	(5)
不會重新分類至損益的項目：		
確認精算收益(虧損)	<u>18</u>	<u>(13)</u>
年度其他全面收益(支出)	<u>317</u>	<u>(97)</u>
年度全面(支出)收益總額	<u>(555)</u>	<u>388</u>
下列應佔全面(支出)收益總額：		
本公司持有人	(573)	362
非控股股東權益	<u>18</u>	<u>26</u>
	<u>(555)</u>	<u>388</u>

綜合財務狀況表

	附註	2013年 12月31日 港幣百萬元	2012年 12月31日 港幣百萬元 (經重列)
非流動資產			
投資物業		2,096	4,065
物業、廠房及設備		57	72
預付土地租賃款		—	41
合營企業權益		3,698	4,563
可供出售投資		71	84
聯營公司權益		416	511
會籍		1	1
應收貿易賬款		38	—
合營企業欠款		2,388	1,861
聯營公司欠款		865	860
		<u>9,630</u>	<u>12,058</u>
流動資產			
存貨		1	29
預付土地租賃款		—	1
待售物業		843	1,896
發展中的待售物業		874	2,569
應收賬款、按金及預付款	6	1,545	1,567
在建工程客戶欠款		426	321
合營企業欠款		1,158	797
聯營公司欠款		498	393
關連公司欠款		196	308
撥回稅項		42	25
其他金融資產		127	—
受限制銀行存款		946	1,214
銀行結餘、存款及現金			
— 現金及現金等同項目		2,606	1,854
— 其他銀行結餘		150	196
		<u>9,412</u>	<u>11,170</u>
分類為待售資產		<u>4,078</u>	<u>92</u>
		<u>13,490</u>	<u>11,262</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	7	2,538	2,376
已收銷售按金		112	1,301
欠在建工程客戶款項		397	347
欠合營企業款項		484	65
欠聯營公司款項		3	1
欠關連公司款項		201	64
欠附屬公司的非控股股東款項		3	4
應付稅項		216	109
須於一年內償還的銀行及其他貸款		6,892	4,786
		<u>10,846</u>	<u>9,053</u>
與分類為待售資產直接相關的負債		<u>777</u>	<u>—</u>
		<u>11,623</u>	<u>9,053</u>
流動資產淨值		<u>1,867</u>	<u>2,209</u>
總資產減流動負債		<u>11,497</u>	<u>14,267</u>
股本及儲備			
股本		484	492
儲備		8,840	9,726
本公司持有人應佔股本權益		<u>9,324</u>	<u>10,218</u>
非控股股東權益		67	70
		<u>9,391</u>	<u>10,288</u>
非流動負債			
銀行及其他貸款		1,313	3,293
界定退休福利計劃負債		104	112
其他應付款項		—	116
遞延稅項負債		689	458
		<u>2,106</u>	<u>3,979</u>
		<u>11,497</u>	<u>14,267</u>

附註：

1. 編製基準

於本年度，集團首次應用以下香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈，而對集團於 2013 年 1 月 1 日開始的財政期間強制性生效的新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則（修訂本）	2009年至2011年週期對香港財務報告準則作出之年度改進
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露 — 抵銷金融資產與金融負債
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號（修訂本）	綜合財務報表、合營安排及於其他實體的權益披露：過渡性指引
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體的權益披露
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第1號（修訂本）	呈列其他全面收益的項目
香港會計準則第19號（2011年）	僱員福利
香港會計準則第27號（2011年）	獨立財務報表
香港會計準則第28號（2011年）	於聯營公司及合營企業的投資
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第20號	露天礦場生產階段的剝採成本

香港財務報告準則第 12 號為新訂披露準則，適用於在附屬公司、合營安排及聯營公司持有權益的實體。整體而言，應用香港財務報告準則第 12 號導致須於綜合財務報表作出更廣泛的披露。

集團於本中年度首次應用香港財務報告準則第 13 號「公平值計量」。香港財務報告準則第 13 號確立公平值計量及披露公平值計量資料的單一指引，並取代各項香港財務報告準則早前涵蓋的規定。

香港財務報告準則第 13 號的應用範圍廣泛；除少數例外情況下，此準則皆適用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及披露公平值計量資料的金融工具項目及非金融工具項目。香港財務報告準則第 13 號包含「公平值」的新定義，將公平值界定為在目前市況於主要（或最有利）市場以有序交易於計量日出售資產時所收的或轉讓負債時所支付的價格。根據香港財務報告準則第 13 號計算的公平值為成交價，不論該價格是直接觀察或採用其他估值技術估計得出。此外，香港財務報告準則第 13 號包括廣泛的披露規定。

根據香港財務報告準則第 13 號的過渡條文，集團已應用預期將會適用的新公平值計量及披露規定。

香港會計準則第 19 號（2011 年）更改界定福利計劃及終止聘用福利的會計處理方式，當中最重大轉變與界定福利責任及計劃資產變動的會計處理方式有關。該修訂本規定應於界定福利責任及計劃資產的公平值出現變動時，確認界定福利責任及計劃資產的公平值變動，因此取消了香港會計準則第 19 號舊版本所允許的「緩衝區法」，同時加快確認過往服務成本。所有精算盈虧須即時在其他全面收益確認，以令於綜合財務狀況表確認的淨退休金資產或負債可反映計劃虧絀或盈餘的全面價值。此外，香港會計準則第 19 號的舊版本所採用的利息成本及計劃資產預期回報會以香港會計準則第 19 號（2011 年）項下的「淨利息」金額取代，該金額透過以貼現率貼現定額福利負債或資產淨額而計算得出。因此，集團原於保留溢利中確認的若干金額已重新分類為精算損益（其他全面收益）。

首次應用香港會計準則第 19 號（2011 年）者適用特定過渡性條文。應用香港會計準則第 19 號（2011 年）對過往年度損益及其他全面收益確認的金額並無重大影響。此外，香港會計準則第 19 號（2011 年）對界定福利成本的呈列引入若干變更，包括更廣泛的披露。集團已應用預期將會適用的有關過渡性條文並重列比較金額（詳情見下表）。

1. 編製基準 (續)

香港會計準則第1號修訂本「呈列其他全面收益的項目」引進關於全面收益表及損益表的新用語。根據香港會計準則第1號修訂本，「全面收益表」重新命名為「損益及其他全面收益表」，而「損益表」則更名為「損益表」。香港會計準則第1號修訂本保留呈列損益及其他全面收益的選擇權，可以單一報表或分開兩份但連續的報表呈列。然而，香港會計準則第1號修訂本規定，須於其他全面收益部分披露額外的資料，將其他全面收益項目分為兩個類別：(a)其後不會重新分類至損益的項目；及(b)其後在符合特定條件下可能重新分類至損益的項目。其他全面收益項目的所得稅須以相同基準分配。修訂本並無改變以除稅前或扣除稅項後方式呈列其他全面收益項目的選擇權。集團已追溯應用此修訂本，而其他全面收益項目的呈列方式已因應修改，藉此反映有關變動。除上述呈列方式的變動外，應用香港會計準則第1號修訂本對損益、其他全面收益及全面收益總額並無任何影響。

採納新訂及經修訂香港財務報告準則（包括香港會計準則第 19 號（2011 年））對集團就本期或過往會計期間於綜合財務報表內呈報的金額及披露的資料概無任何影響。應用香港會計準則第 19 號（2011 年）導致集團的會計政策出現變動，而集團須追溯應用香港會計準則第 19 號（2011 年）。比較數字已相應重列。

會計政策變動的影響概要：

	如前所列 港幣百萬元	採納香港會計 準則第19號 (2011年) 的影響 港幣百萬元	經重列 港幣百萬元
截至2012年12月31日止年度			
綜合損益表			
員工成本	581	21	602
年度溢利	874	(21)	853
下列應佔：			
本公司持有人	848	(21)	827
非控股股東權益	26	—	26
	<u>874</u>	<u>(21)</u>	<u>853</u>
截至2012年12月31日止年度			
綜合損益及其他全面收益表			
確認精算虧損	(34)	21	(13)
年度全面收益總額	756	—	756
下列應佔：			
本公司持有人	730	—	730
非控股股東權益	26	—	26
	<u>756</u>	<u>—</u>	<u>756</u>
截至2012年12月31日止年度			
每股盈利			
基本	港幣1.73元	(港幣0.05元)	港幣1.68元
攤薄	港幣1.73元	(港幣0.05元)	港幣1.68元

1. 編製基準 (續)

會計政策變動的影響概要 (續) :

	如前所列 港幣百萬元	採納香港會計 準則第19號 (2011年) 的影響 港幣百萬元	經重列 港幣百萬元
綜合財務狀況表			
於2012年12月31日			
保留溢利	5,041	(138)	4,903
精算損益	(183)	138	(45)
權益總變動	4,858	-	4,858
於2012年1月1日			
保留溢利	4,328	(117)	4,211
精算損益	(149)	117	(32)
權益總變動	4,179	-	4,179
			香港會計準則第19號 調整 港幣百萬元
應用香港會計準則第19號 (2011年) 修訂本的影響			
截至2013年12月31日止年度綜合損益表			
員工成本及年度虧損增加			27
於2013年12月31日綜合財務狀況表			
保留溢利減少			(27)
精算損益 (其他全面收益) 增加			27
權益總變動			-
截至2013年12月31日止年度每股虧損			
應用香港會計準則第19號 (2011年) 修訂本前:			港幣(1.76)元
基本及攤薄			
應用香港會計準則第19號 (2011年) 修訂本後:			港幣(1.81)元
基本及攤薄			

集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則 (修訂本)	2010年至2012年週期對香港財務報告準則作出之年度改進 ⁴
香港財務報告準則 (修訂本)	2011年至2013年週期對香港財務報告準則作出之年度改進 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號 (修訂本)	香港財務報告準則第9號的強制性生效日期及過渡性披露 ³
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計則第27號 (修訂本)	投資實體 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ⁵
香港會計準則第19號 (修訂本)	界定福利計劃：僱員供款 ²
香港會計準則第32號 (修訂本)	抵銷金融資產與金融負債 ¹
香港會計準則第36號 (修訂本)	非金融資產的可收回金額披露 ¹
香港會計準則第39號 (修訂本)	衍生工具更替及對沖會計法之延續 ¹
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 於2014年1月1日或之後開始的年度期間生效，可以提早應用

² 於2014年7月1日或之後開始的年度期間生效

³ 可供應用 – 強制性生效日期將於香港財務報告準則第9號的尚待確實階段落實後釐定

⁴ 於2014年7月1日或之後開始的年度期間生效，若干情況除外

⁵ 於2016年1月1日或之後開始的首個按香港財務報告準則編製的年度財務報表生效

1. 編製基準 (續)

於 2009 年 11 月頒佈的香港財務報告準則第 9 號引入有關金融資產分類及計量的新規定。於 2010 年 10 月經修訂的香港財務報告準則第 9 號納入有關金融負債分類及計量及終止確認的規定。

香港財務報告準則第 9 號規定，於香港會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」範圍內所有確認的金融資產將於其後按攤銷成本或公平值計量，特別是以收取合約現金流為目標的業務模式及合約現金流純粹為支付本金及尚未償還本金利息的債務投資，一般於其後會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於其後會計期末則按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第 9 號，實體須作出不可撤回的選擇，以於其他全面收益呈列股本投資（並非持作買賣者）公平值的其後變動，僅股息收入可於損益內確認。

新通用對沖會計處理規定保留三類對沖會計處理。然而，合資格以作對沖會計處理的交易類別增加了靈活性，特別是擴大合資格以作對沖工具的工具類別以及合資格以作對沖會計處理的非金融項目的風險組成類別的範圍。此外，有效性測試已作出重大修訂並以「經濟關係」的原則取代。對沖有效性的追溯性評估亦不再需要。亦引入了有關實體風險管理活動的更高披露要求。

本公司董事正在評估該等準則的潛在影響，但現階段尚未確定應用該等準則對集團業績及財務狀況的影響。

2. 分部資料

就管理層匯報而言，集團現時按業務性質分為四個營業分部。此等分類是集團為了資源分配及評估分部表現而向主要營運決策者，即本公司執行董事，作資料匯報的基準。

根據香港財務報告準則第 8 號「營業分部」，集團按須予呈報及營業分部劃分如下：

1. 物業 — 供出售及投資用途的房地產開發及提供房地產資產管理服務
2. 建築及樓宇保養工程 — 建築、室內裝修、樓宇翻新及保養工程、銷售建築材料及提供相關諮詢服務
3. 透過拉法基瑞安水泥有限公司（「拉法基瑞安水泥」）經營的水泥業務
4. 其他業務 — 創業基金投資、並非透過拉法基瑞安水泥經營的水泥業務及其他

透過拉法基瑞安水泥經營的水泥業務於上個年度分類為已終止經營業務。於本年度，拉法基瑞安水泥的投資不再符合分類為待售資產，因此該投資已按權益法追溯入賬。2012 年的比較數字已經重列。

2. 分部資料 (續)

集團按須予呈報及營業分部劃分，須予呈報的分部收入及分部損益分析如下：

截至 2013 年 12 月 31 日止年度

	物業 港幣百萬元	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	透過拉法基 瑞安水泥經營 的水泥業務 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
收入					
銷售收入	2,983	75	-	18	3,076
租金收入	44	-	-	-	44
來自提供服務的收入	77	25	-	1	103
建築合約收入	-	4,729	-	-	4,729
來自外界客戶的收入	3,104	4,829	-	19	7,952
集團內部收入	-	109	-	-	109
	3,104	4,938	-	19	8,061
應佔合營企業／聯營公司收入	950	14	3,416	80	4,460
分部收入總額	4,054	4,952	3,416	99	12,521

集團內部收入是以共同協定的價格收取。

須予呈報分部損益	447	120	(286)	(135)	146
不予分類項目：					
其他收入					4
財務費用					(368)
其他公司支出					(112)
綜合除稅前虧損					(330)

分部損益已計入 (扣除) 下列各項：

出售物業成本	(2,692)	-	-	-	(2,692)
折舊及攤銷	(29)	(5)	-	(2)	(36)
利息收入	93	5	6	2	106
向合營企業／聯營公司提供貸款的					
推算利息收入	30	-	-	-	30
來自可供出售投資的股息收入	2	-	-	-	2
投資物業的公平值變動	349	-	-	-	349
出售租賃土地及相關資產的虧損	-	-	-	(47)	(47)
合營企業權益的耗蝕減值	-	-	-	(14)	(14)
應佔合營企業損益					
透過拉法基瑞安水泥經營的水泥業務	-	-	(300)	-	(300)
貴州水泥業務	-	-	-	11	11
創業基金投資	-	-	-	(88)	(88)
房地產開發	(42)	-	-	-	(42)
推算利息費用	(7)	-	-	-	(7)
					(426)
應佔聯營公司損益					
房地產開發	(75)	-	-	-	(75)
推算利息費用	(23)	-	-	-	(23)
					(98)

2. 分部資料 (續)

截至 2012 年 12 月 31 日止年度 (經重列)

	物業 港幣百萬元	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	透過拉法基 瑞安水泥經營 的水泥業務 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
收入					
銷售收入	948	183	-	-	1,131
租金收入	52	-	-	-	52
來自提供服務的收入	84	39	-	1	124
建築合約收入	-	5,136	-	-	5,136
來自外界客戶的收入	1,084	5,358	-	1	6,443
集團內部收入	-	341	-	-	341
	1,084	5,699	-	1	6,784
應佔合營企業／聯營公司收入	1,402	1	3,408	81	4,892
分部收入總額	2,486	5,700	3,408	82	11,676

集團內部收入是以共同協定的價格收取。

須予呈報分部損益	1,208	256	(360)	(40)	1,064
不予分類項目：					
其他收入					7
財務費用					(314)
其他公司支出					(130)
綜合除稅前溢利					627

分部損益已計入 (扣除) 下列各項：

出售物業成本	(774)	-	-	-	(774)
折舊及攤銷	(17)	(4)	-	(1)	(22)
利息收入	38	4	-	3	45
向合營企業／聯營公司提供貸款的 推算利息收入	28	-	-	-	28
來自可供出售投資的股息收入	17	-	-	-	17
投資物業的公平值變動	242	-	-	-	242
出售可供出售投資的收益	134	-	-	-	134
出售租賃土地的收益	-	89	-	-	89
出售附屬公司的收益	492	-	-	12	504
合營企業權益的的耗蝕減值撥回	-	-	-	21	21
應佔合營企業損益					
透過拉法基瑞安水泥經營的水泥業務	-	-	(368)	-	(368)
貴州水泥業務	-	-	-	(4)	(4)
創業基金投資	-	-	-	(73)	(73)
房地產開發	254	-	-	-	254
推算利息費用	(6)	-	-	-	(6)
其他	-	6	-	-	6
					(191)
應佔聯營公司損益					
房地產開發	46	-	-	-	46
推算利息費用	(22)	-	-	-	(22)
					24

3. 稅項

	2013年 港幣百萬元	2012年 港幣百萬元
支出包括：		
即期稅項		
香港利得稅	19	14
中國企業所得稅	137	61
中國土地增值稅	126	59
	<u>282</u>	<u>134</u>
遞延稅項	260	8
	<u>542</u>	<u>142</u>

香港利得稅根據年內估計的應課稅溢利，按稅率 16.5%（2012 年：16.5%）計算。

中國企業所得稅根據年內估計的應課稅溢利，按稅率 25%（2012 年：25%）計算。

中國土地增值稅根據地價升值，按累進稅率 30%至 60%計算，而地價升值是指出售物業的所得款項減除可扣稅開支（包括土地使用權攤銷、借貸成本、營業稅及所有物業發展開支）。該稅項於物業擁有權轉讓時產生。

4. 股息

董事會不建議派付截至 2013 年 12 月 31 日止年度的任何末期股息（2012 年：每股港幣 0.50 元）。

	2013年 港幣百萬元	2012年 港幣百萬元
年內確認以供分派的股息：		
截至2012年12月31日止年度的末期股息：		
每股港幣0.50元		
（2012年：就2011年度每股港幣0.40元）	<u>247</u>	<u>196</u>
擬派：		
截至2012年12月31日止年度的末期股息：		
每股港幣0.50元	<u>-</u>	<u>246</u>

5. 每股（虧損）盈利

本公司持有人應佔每股基本及攤薄後（虧損）盈利按下列數據計算：

	2013年 港幣百萬元	2012年 港幣百萬元 (經重列)
(虧損) 盈利：		
用以計算每股基本及攤薄後（虧損）盈利的（虧損）盈利	<u>(889)</u>	<u>459</u>
股份數目：	百萬	百萬
用以計算每股基本（虧損）盈利的普通股的加權平均數	491	491
潛在攤薄普通股的影響：		
購股權	<u>-</u>	<u>-</u>
用以計算每股攤薄後（虧損）盈利的普通股的加權平均數	<u>491</u>	<u>491</u>

由於假設行使本公司購股權會令每股虧損減少，因此在計算本年度的每股攤薄後虧損時概無假設行使本公司購股權。

在計算過往年度的每股攤薄後盈利時概無假設行使本公司若干部份購股權，因此等購股權尚未行使時，其有關行使價乃高於本公司年內股份市場平均價。

下表概述集團於截至 2012 年 12 月 31 日止年度將於拉法基瑞安水泥的投資按權益會計法入賬及採納香港會計準則第 19 號對每股基本及攤薄後盈利的影響。

	如前所列 港幣百萬元	將於拉法基 瑞安水泥的投 資按權益會計 法入賬 港幣百萬元	採納香港 會計準則 第19號 (2011年) 港幣百萬元	經重列 港幣百萬元
截至2012年12月31日止年度				
綜合損益表				
員工成本	581	-	21	602
應佔合營企業損益	-	(368)	-	(368)
年度溢利	874	(368)	(21)	485
下列應佔：				
本公司持有人	848	(368)	(21)	459
非控股股東權益	<u>26</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>26</u>
	<u>874</u>	<u>(368)</u>	<u>(21)</u>	<u>485</u>
截至2012年12月31日止年度				
每股盈利				
基本	港幣 1.73 元	(港幣 0.75 元)	(港幣 0.05 元)	港幣0.93元
攤薄	<u>港幣 1.73 元</u>	<u>(港幣 0.75 元)</u>	<u>(港幣 0.05 元)</u>	<u>港幣0.93元</u>

6. 應收賬款、按金及預付款

集團已制訂明確的信貸政策。一般信用期由 30 至 90 天。

包括於應收賬款、按金及預付款內的應收賬款，於報告期末（按買賣協議規定的清償條款或發票日期計算）的賬齡分析如下：

	2013年 12月31日 港幣百萬元	2012年 12月31日 港幣百萬元
應收貿易賬款的賬齡分析：		
未到期或90天以內	911	804
已逾期但未減值：		
91天至180天	6	57
181天至360天	40	40
超過360天	32	30
	<u>989</u>	<u>931</u>
減：分類為合營企業、聯營公司及關連公司欠款的款項	(336)	(381)
應收保留工程款項	231	190
有關出售附屬公司／合營企業的應收代價	32	40
預付款、按金及其他應收賬款（附註c）	667	787
	<u>1,583</u>	<u>1,567</u>
減：12個月後到期償付的款項	(38)	-
	<u>1,545</u>	<u>1,567</u>

附註：

- 包括於應收貿易賬款內的應收賬款港幣1.10億元（2012年：港幣400萬元），乃按收入確認的日期計算賬齡並超過180天。
- 由於相關信貸質素並無重大變動，有關結餘仍視為可全數收回，因此並無就已逾期但未減值的金額計提耗蝕減值撥備。
- 預付款、按金及其他應收賬款中，包括中華匯房地產有限公司於2008年出售一間在中國持有一項物業權益的前附屬公司（「債務人」）欠付的應收賬款港幣4.00億元（2012年：港幣3.63億元）。該等款項須應要求償還及在總欠款中，合共港幣1.53億元（2012年：港幣1.48億元）則按現行市場利率計息。一所中國法院發出一份有關查封上述物業權益至2014年12月為止的通知，以促使債務人償付部份尚未支付應收賬款人民幣1.20億元（約港幣1.53億元）及其相關利息。除該等應收賬款之外，本公司已就債務人獲授的貸款提供擔保（見附註8(d)）。本公司董事認為，有鑒於與物業權益有關的法律爭議持續取得正面結果，在上述物業權益的法定業權轉移至債務人後或完成出售持有物業權益的實體的股權後（預期自報告期末起12個月內完成），該等應收賬款將可獲全數清償及本公司提供的擔保將獲解除。

7. 應付賬款及應計費用

包括於集團應付賬款及應計費用的應付賬款（按發票日期計算）港幣10.97億元（2012年：港幣7.71億元）的賬齡分析如下：

	2013年 12月31日 港幣百萬元	2012年 12月31日 港幣百萬元
應付貿易賬款的賬齡分析：		
未到期或30天以內	901	577
31天至90天	33	41
91天至180天	55	29
超過180天	108	124
	<u>1,097</u>	<u>771</u>
應付保留工程款項	348	302
就收購附屬公司應付的代價	117	249
合約工程／建築成本撥備	617	568
其他應計費用及應付賬款	359	602
	<u>2,538</u>	<u>2,492</u>
減：12個月後到期償付的款項	-	(116)
	<u>2,538</u>	<u>2,376</u>

8. 或然負債

於2013年12月31日，集團有下列並未於綜合財務報表中撥備的或然負債：

- (a) 集團就一間聯營公司的附屬公司獲授的銀行貸款向一間銀行提供人民幣1.10億元（港幣1.40億元）（2012年：港幣1.45億元）的備用信用證作擔保。
- (b) 集團就若干合營企業獲授的銀行貸款向銀行作出其實際應佔的擔保港幣4.56億元（2012年：港幣7.33億元）。
- (c) 集團就對一間合營企業（「合營企業」，乃由一間聯營公司與一名獨立第三方（「合營夥伴」）成立）及合營夥伴的若干償付責任作出擔保，其實際應佔的擔保不超過人民幣1.10億元（港幣1.40億元）（2012年：人民幣1.10億元（港幣1.36億元））。
- (d) 於2007年，本公司就當時為中華匯房地產有限公司（「中華匯」）全資附屬公司的一間實體（「前附屬公司」）獲授的貸款向一間銀行作出擔保（「該擔保」）。其後，中華匯於2008年出售該前附屬公司，但本公司在此出售後仍為該筆銀行貸款的擔保人（有關該前附屬公司因該出售而欠付的應收賬款詳情，請參閱附註6）。於2011年10月，本公司接獲上述銀行的通知，當中列明其已訂立協議向一名新貸款人（「新貸款人」）出售其所有權利及權益（包括該擔保）。與此同時，本公司與新貸款人簽訂一項重組契約（其後經補充重組契約補充），據此，新貸款人同意不要求本公司履行在該擔保下的責任，直至2014年10月為止（經進一步磋商可予延期）。於2013年12月31日，該擔保項下貸款的尚未償還本金額合共為人民幣5.42億元（港幣6.89億元）（2012年：人民幣5.42億元（港幣6.68億元））及相關利息是以一項由前附屬公司持有的中國物業權益作抵押。該前附屬公司的收購方的母公司及收購方均已同意安排償還該貸款，並無條件同意因該擔保引致的所有損失及向集團作出彌償保證。

本公司董事認為，經考慮有關各方違約的可能性後，集團財務擔保合約的公平值於初次確認時並不重大，因此，並無於綜合財務狀況表中確認任何價值。

9. 報告期後事項

於2014年1月23日，集團訂立協議，以總代價人民幣6.65億元（港幣8.45億元）出售雅泉有限公司（由本公司間接持有51%權益的合營企業，其間接擁有成都瑞安城中匯項目）43.53%股權（「該出售」）。協議在集團完成收購現有股東持有的餘下49%的股權後方會生效。該出售完成後，集團將持有雅泉有限公司56.47%股權，而雅泉有限公司將繼續在集團的綜合財務報表入賬列作合營企業，乃由於該項目相關活動的決定仍須取得合營夥伴的一致同意。有關交易於綜合財務報表獲批准當日尚未完成。交易詳情載於本公司在2014年1月23日及2014年2月24日刊發的公佈內。

財務回顧

財務業績

截至 2013 年 12 月 31 日止年度，集團的營業額為港幣 79.52 億元。綜合除稅及扣除非控股股東權益後虧損為港幣 8.89 億元，而去年錄得溢利港幣 4.59 億元。本公司董事不建議就截至 2013 年 12 月 31 日止年度派付任何末期股息（2012 年：每股港幣 0.50 元）。

集團若干房地產業務、水泥業務及創業基金投資均透過合營企業及聯營公司進行，年度營業額港幣 79.52 億元並未包括集團應佔該等合營企業及聯營公司的營業額。分析如下：

	截至 2013 年 12 月 31 日 止年度 港幣百萬元	截至 2012 年 12 月 31 日 止年度 港幣百萬元 (經重列)
營業額		
瑞安建業及附屬公司		
建築及樓宇保養工程	4,829	5,358
房地產	3,104	1,084
其他	19	1
合計	7,952	6,443
合營企業及聯營公司		
房地產	950	1,402
水泥	3,496	3,489
其他	14	1
合計	4,460	4,892
合計	12,412	11,335

由於年內中國內地的工程量與室內裝修及樓宇翻新工程量縮減，建築及樓宇保養工程的營業額亦隨之減少。年內，房地產業務的收益有所增加，主要來自分層出售廣州瑞安·創逸及瀋陽項目一期的住宅及服務式住宅以及整幢出售廣州番禺項目及瀋陽項目一期寫字樓的銷售收入確認。此外，集團若干房地產項目是透過合營企業開發。由集團分別擁有 65%及 70%的北京瑞安·君匯及上海四季匯，已於 2012 年開始確認房地產銷售收入，而 2013 年自該等兩個項目確認的收入有所減少。連同擁有 22%的大連天地項目，2013 年集團應佔來自此等共同發展項目的房地產銷售收入為港幣 9.50 億元。

集團原來將持有的拉法基瑞安水泥 45%權益列為「分類為待售資產」入賬，惟自 2012 年 1 月 1 日起則不再將該水泥合營企業的損益按權益法入賬。儘管集團仍積極致力於有關拉法基瑞安水泥投資的退出策略及正在與有意買家協商，惟根據適用會計準則，於 2013 年 12 月 31 日，已不再符合將該投資分類為待售資產的嚴格標準。因此，集團於本年度不再將該投資分類為待售資產，並按規定追溯採用權益法入賬，並重列比較數字。

股東應佔損益的分析如下：

	截至 2013 年 12 月 31 日 止年度 港幣百萬元	截至 2012 年 12 月 31 日 止年度 港幣百萬元 (經重列)
房地產		
項目費用收入	77	84
物業銷售溢利及租金收入淨額	244	134
投資物業的公平值增值 (經扣除遞延稅項撥備)	187	185
出售附屬公司的收益	-	492
應佔合營企業及聯營公司損益	(117)	300
營運開支淨額	(201)	(233)
	190	962
建築		
經營溢利	115	163
收地補償	-	89
	115	252
水泥業務		
拉法基瑞安水泥	(160)	(324)
貴州水泥	11	(4)
耗蝕減值淨額	(126)	(15)
	(275)	(343)
於瑞安房地產的投資		
股息收入	2	17
出售股份淨收益	-	134
	2	151
創業基金投資	(88)	(73)
財務費用淨額	(264)	(262)
企業經費開支及其他	(172)	(117)
稅項	(380)	(85)
非控股股東權益	(17)	(26)
合計	(889)	459

房地產

隨著若干由集團管理的房地產項目如期落成，來自合營企業及聯營公司的項目費用收入輕微減少至港幣 7,700 萬元。

物業銷售溢利來自分層出售廣州瑞安·創逸以及整幢出售廣州番禺項目及瀋陽項目一期寫字樓。由於廣州瑞安·創逸於 2012 年下半年方開始交付預售單位，因此 2012 年錄得的物業銷售溢利較低。租金收入繼續來自集團的投資物業，包括上海翠湖天地御苑十八號樓。

於本年結，集團重估投資物業，包括已落成及發展中的投資物業，產生淨收益港幣 1.87 億元。

於 2012 年，集團出售所持貴州城南尊匯的 20% 權益及若干物業控股公司，產生淨收益港幣 4.92 億元。

誠如上文所述，集團的共同開發項目北京瑞安·君匯及上海四季匯項目於 2013 年錄得的物業銷售有所減少，因此為集團貢獻的溢利較少。上海浦東四季酒店於 2012 年 11 月開業，首年營運錄得虧損。此外，年內大連天地若干階段的住宅及辦公物業完成開發，因此相關建築貸款的利息不再繼續資本化，惟已確認支出。

建築

於 2013 年，營業額下降，故建築業務錄得較低經營溢利，平均純利率由去年佔營業額 3.0% 降低至 2.4%，主要是由於原料及勞工成本上漲所致。

於 2012 年，香港特區政府收回集團擁有的多幅廠房土地，因而確認淨補償收入港幣 8,900 萬元。

水泥業務

水泥總銷量維持穩定，但售價因產能過剩問題而繼續受壓。於 2013 年，拉法基瑞安水泥毛利有所上升，主要是由於燃料費減少而令可變動成本減少約 7.6%，以及經營業績有所改善。

年內，拉法基瑞安水泥就重慶及貴州兩條停產新乾法生產線已確認的開辦成本以及雲南及重慶的若干設備及存貨作出耗蝕減值撥備。集團應佔有關撥備的 45%，即港幣 1.26 億元。

於瑞安房地產的投資

於 2012 年 12 月，集團出售其當時持有的 2.38%瑞安房地產已發行股本中約 2.01%的權益，並確認出售淨收益港幣 1.34 億元。此項出售導致本年度來自瑞安房地產的股息收入減少。

創業基金

集團投資的創業基金於多間投資對象的基金權益中錄得估值虧損，此乃由於該等公司於 2013 年及 2012 年的業績全部均遜於預期。年內就耗蝕減值作出的一般撥備為港幣 7,000 萬元。

財務費用淨額

本年度財務費用淨額與去年相比仍相對維持穩定。

稅項

由於年內確認的物業銷售大幅增加，加上從投資物業重新分類至待售資產的上海翠湖天地御苑十八號樓的額外遞延稅項撥備，因此 2013 年的稅項大幅增至港幣 3.80 億元。

資產基礎

集團的資產總值及資產淨值概述如下：

	2013 年 12 月 31 日 港幣百萬元	2012 年 12 月 31 日 港幣百萬元 (經重列)
資產總值	23,120	23,320
資產淨值	9,324	10,218
	港幣	港幣
每股資產淨值	19.3	20.8

集團於 2013 年 12 月 31 日的資產總值與去年比較並無重大變動。集團資產淨值及每股資產淨值減少主要是由於年內錄得虧損所致。

集團於 2012 年 12 月 31 日的資產淨值及每股資產淨值已經重列，經將集團 2012 年度應佔拉法基瑞安水泥的虧損列為上年度調整。

按業務分類的資產總值仍相對維持穩定，其分析載列如下：

	2013年 12月31日 港幣百萬元	%	2012年 12月31日 港幣百萬元 (經重列)	% (經重列)
房地產	15,266	66	15,633	67
水泥	4,004	17	4,259	18
建築	2,281	10	2,274	10
於瑞安房地產股份的投資	71	-	84	-
其他	1,498	7	1,070	5
合計	23,120	100	23,320	100

股本權益、融資及負債比率

本公司的股東股本權益由 2012 年 12 月 31 日的港幣 102.18 億元減少至 2013 年 12 月 31 日的港幣 93.24 億元，主要是由於本年度錄得虧損所致。

於 2013 年 12 月 31 日，集團的銀行貸款淨額（即銀行貸款，扣除銀行結餘、存款及現金）為港幣 45.03 億元，於 2012 年 12 月 31 日則為港幣 48.15 億元。年內，銀行貸款淨額減少，主要由於若干物業項目落成後，收取物業銷售所得款項，及償還國內項目貸款。

集團的淨負債比率（以銀行貸款淨額除以股東股本權益計算）由 2012 年 12 月 31 日的 47.1% 略增至 2013 年 12 月 31 日的 48.3%。

集團銀行貸款的到期情況如下：

	2013年 12月31日 港幣百萬元	2012年 12月31日 港幣百萬元
應償還銀行貸款：		
1年以內	6,892	4,786
1年後但2年內	1,313	3,215
2年後但5年內	-	78
銀行貸款總額	8,205	8,079
銀行結餘、存款及現金	(3,702)	(3,264)
銀行貸款淨額	4,503	4,815

財務政策

集團的融資及財務活動由控股公司集中管理及監控。

集團的銀行貸款主要以港幣計值，息率以浮息計算。集團在中國內地的投資，部份由已兌換為人民幣的資金撥付，部份則以港幣貸款提供資金。人民幣融資僅止於項目層面，還款亦以人民幣計值。基於集團在中國內地的業務收入以人民幣為主，集團預期人民幣於長遠而言將繼續升值，並為集團的業務表現和財政狀況帶來正面影響，因此，集團並未為人民幣匯率風險作出對沖措施。集團的政策是不會以進行衍生交易作投機用途。

僱員

於 2013 年 12 月 31 日，集團在香港及澳門的僱員人數約為 1,110 人（2012 年 12 月 31 日：1,100 人），在中國內地附屬公司及合營企業的僱員約有 7,650 人（2012 年 12 月 31 日：8,640 人）。員工成本於本年度保持穩定，僱員薪酬福利維持在具市場競爭力的水平，並按僱員的表現給予獎賞。其他員工福利包括退休金計劃及醫療保險，均維持在適當水平。集團繼續舉辦行政管理培訓及見習管理人員計劃，以挽留及培育人才。董事會每年根據不同的計劃向高級管理人員及員工授予購股權，作為獎賞及長期獎勵。同樣地，集團在中國內地亦給予員工合乎市場水平的福利，並著重建立企業文化，為當地僱員提供專業培訓及發展的機會。我們將繼續致力吸引、招聘及挽留優秀員工。

購買、出售或贖回上市證券

年內，本公司以總代價約港幣 9,000 萬元於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購回合共 10,046,000 股股份。所有購回股份其後均被註銷。

購回詳情如下：

購回月份	購回股份數目	每股購買價		代價概約金額 港幣百萬元
		最高價 港幣	最低價 港幣	
8 月	700,000	9.00	8.95	6
9 月	5,304,000	8.98	8.95	48
10 月	3,012,000	8.98	8.98	27
11 月	1,030,000	8.98	8.98	9
總計	10,046,000			90

該等購回可提高本公司的每股盈利及每股資產淨值，符合本公司及其股東的整體利益。

除上文披露者外，本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

本公司不斷改善其企業管治常規及程序，致力維持高水平的企業管治。

審核委員會已審閱集團截至 2013 年 12 月 31 日止年度的經審核綜合財務報表，包括集團採用的會計準則及實務，並已聯同本公司的外聘核數師審議集團關於會計、內部監控及財務報告的特定事項。

遵守企業管治守則

於截至 2013 年 12 月 31 日止年度內，除下述偏離情況外，本公司一直遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄 14 所載的企業管治守則（「企業管治守則」）的所有守則條文。

按企業管治守則的一項守則條文規定，薪酬委員會的職權範圍應至少包括負責(i)釐定個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，或就此向董事會提供建議；(ii)檢討及批准向執行董事及高級管理人員就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償；及(iii)因應董事會所訂的企業方針及目標，檢討及批准管理層的薪酬建議。薪酬委員會已檢討其職能，並考慮到此等與管理人員薪酬及賠償事宜相關的責任應交由執行董事履行，因彼等較了解管理人員於其日常業務運作中所期望應有的專業知識、經驗及表現水平。薪酬委員會將繼續主要負責檢討及釐定個別執行董事的薪酬待遇。經審慎考慮後，董事會採納薪酬委員會的修訂職權範圍，免除其上述與管理人員薪酬及賠償事宜相關的責任，而此偏離了守則條文。儘管有此偏離，薪酬委員會仍負責就適用於釐定高級管理人員薪酬待遇的指導性原則作出檢討、批准及向董事會提供建議。

經查閱其他司法權區的薪酬委員會的慣例及程序後，薪酬委員會決定非執行董事不應參與有關其本身薪酬的建議，而由本公司主席於適當時考慮外聘專家的意見後，向董事會提呈有關建議實為較佳的做法。此常規已獲正式採納，且董事會已批准就此對薪酬委員會職權範圍的修訂，而此偏離了企業管治守則中一項守則條文。非執行董事於相關董事會會議上均就釐定其本身薪酬的決議放棄投票。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄 10 所載的上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為董事進行證券交易的操守準則。經本公司作出特定查詢後，所有董事確認彼等於截至 2013 年 12 月 31 日止年度內一直遵守標準守則所載的規定準則。

股東週年大會

本公司的股東週年大會（「股東週年大會」）謹訂於 2014 年 5 月 27 日星期二上午 11 時 30 分假座香港灣道 6-8 號瑞安中心 1 樓 103 室舉行。召開股東週年大會的通告將約於 2014 年 4 月 24 日刊載於本公司及聯交所的網站以及寄發予股東。

為確定股東有權出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於 2014 年 5 月 23 日（星期五）至 2014 年 5 月 27 日（星期二）期間（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間所有股份轉讓將不會受理。為符合出席股東週年大會並在會上投票的資格，所有已填妥的股份過戶文件連同相關股票必須於 2014 年 5 月 22 日（星期四）下午 4 時前一併送達本公司在香港的股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓。

承董事會命
瑞安建業有限公司
主席
羅康瑞

香港，2014 年 3 月 28 日

於本公佈刊發日期，本公司的執行董事為羅康瑞先生、蔡玉強先生及黃福霖先生；本公司的非執行董事為黃月良先生及黃勤道先生；而本公司的獨立非執行董事為狄利思先生、李凱倫女士、陳棋昌先生及曾國泰先生。

* 僅供識別

網址: www.socam.com