

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2014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	
		2014年	2013年
營業額			
本公司及附屬公司	港幣百萬元	6,102	7,952
應佔合營企業及聯營公司	港幣百萬元	3,985	4,460
合計	港幣百萬元	10,087	12,412
股東應佔虧損	港幣百萬元	(1,374)	(889)
每股基本虧損	港幣	(2.84)	(1.81)
		於12月31日	
		2014年	2013年
資產總值	港幣十億元	18.5	23.1
資產淨值	港幣十億元	7.8	9.3
每股資產淨值	港幣	16.2	19.3
淨負債比率	%	53.7	48.3

主席報告

各位股東：

去年美國經濟持續緩慢改善，惟未有助於提振全球經濟。歐洲國家的經濟表現參差，受希臘債務問題影響，歐元區的復甦仍然疲軟。

環球市場存在不明朗因素，加上中國經濟增速放緩及房地產市場表現疲弱，令瑞安建業於期內面對非常嚴峻的經營環境，業績令人失望。然而，期內集團的資產變現計劃取得穩定及實質的進展，在 2015 年首季更達致重要的里程碑。

在中國內地，中央政府提出經濟新常態，將年度經濟增速目標由往常的逾 8% 下調。經濟將無可避免面臨下行壓力，各項調控措施及房貸政策，亦對房地產的經營環境帶來困難。水泥市場競爭激烈，集團持有 45% 權益的合營企業拉法基瑞安水泥的業績表現持續欠佳。

截至 2014 年 12 月 31 日止年度，集團錄得虧損港幣 13.74 億元（2013 年：港幣 8.89 億元），營業額為港幣 61 億元（2013：港幣 80 億元）。每股虧損為港幣 2.84 元（2013 年：港幣 1.81 元）。

內地房地產市場在首三季嚴重落後，導致集團物業銷情緩慢，在第四季始見好轉。去年 3 月集團控股股東接獲潛在要約，擬收購其持有的集團股份，隨後數個月的盡職審查亦影響了集團物業銷售進度。然而，集團仍然成功透過不同方式，全年取得穩定的業務進展，包括在上半年以合共約港幣 17 億元出售瀋陽項目二期及天津項目二期。隨著第四季調控力度及信貸政策獲放寬，物業分層出售活動在年底重拾動力，集團相繼推出上海翠湖天地御苑十八號樓、北京瑞安君匯及廣州瑞安創逸餘下的住宅單位，並在 2014 年後期推售成都瑞安城中匯，均為集團帶來顯著的現金收入，有助減低銀行貸款，並為其他發展項目提供資金。

我們一直因時制宜，審慎衡量出售物業的最佳方式和時機。然而，由於部份交易作價較賬面成本低，連同經費開支、銷售和市場推廣開支及稅款，房地產業務錄得港幣 7.79 億元虧損。

水泥行業方面，城鎮化速度及基建工程開支持續放緩，導致整體市場價格下降。在拉法基瑞安水泥的經營地中國西南部，新增產能令原來的供應過剩問題進一步加劇和價格下調，拉法基瑞安水泥在去年再次錄得虧損。

在香港，我們的建築業務具優良的往績及市場領導地位，令我們在持續增長的公營房屋市場保持競爭優勢。我們並已加強成本控制，避免因為勞工和物料成本上漲而造成大幅超支。

資產變現計劃的進展

我們就變現資產所作出的努力，在 2014 年取得進展。

在 2015 年 3 月 3 日，集團與拉法基簽訂協議，以現金代價港幣 25.5 億元出售集團所持有拉法基瑞安水泥的 45% 股權，交易須待拉法基和豪瑞合併成功，預期可於 2015 年 7 月完成。成功出售此項投資將會是集團變現策略的重要里程碑，令集團財務表現不再受這合營企業持續經營虧損影響。交易將為集團帶來少量利潤，所得現金淨額將有助集團大幅減低銀行負債並加強財務穩健性。隨著此項出售，我們期待可盡快退出此投資。

集團完成出售瀋陽項目二期及天津項目二期後，再促成了數項整幢物業出售交易，包括在 2015 年 1 月簽訂協議出售持有的北京瑞安君匯項目 65% 權益。此外，集團正協商悉數出售所佔上海二十一世紀中心大廈的權益，主要包括浦東四季酒店和四季匯。

集團亦於 2014 年 10 月完成出售在中國內地的建築和室內裝修業務。

展望

縱然 2014 年業績令人非常失望，管理層相信，導致集團過去兩年表現差強人意的主要因素已經過去。展望中國經濟繼續以 7% 左右的速度擴張，香港則維持約 2.3% 的穩定增長，將為我們的業務締造有利的環境。在進一步出售餘下的房地產資產後，集團將會專注於香港建築業務，繼續保持既有優勢。

香港特區政府在最新發表的施政報告中公佈了大型公營房屋計劃。在未來十年，每年平均興建 20,000 個公營房屋單位。

我們長久以來的卓越表現，將有助我們抓緊因計劃而湧現的機會。我們現時持有的手頭合約及未完成合約價值均處於歷年來的高水平。

在推行資產變現計劃的過程中，我們時刻以集團的整體利益為依歸，早日實現更可令集團改善現金流、減低利息開支及調節人手需要。在大幅償還銀行貸款後，集團將具較佳的條件考慮派發股息，為股東帶來回報。我們感謝各位股東於集團過去兩年調整期所給予的充份理解。

我謹此衷心感謝董事會同仁、管理團隊以及每一位忠誠服務的員工，在集團最困難的時期努力不懈。我也感激各位股東一直以來的支持。我期待集團未來在穩健的基礎上，繼續在香港市場發揮我們的優勢。

羅康瑞

主席

香港，2015年3月26日

業務回顧

2014年全球各地經濟表現參差且增長較預期為慢，平均增幅僅為3.3%。在先進經濟體系中，美國經濟出現有力反彈，失業率更進一步下降。但歐元區受貨幣波動及希臘債務問題影響，復甦溫和。

在中國內地，受房地產投資減少、市場流動性萎縮及工業生產疲弱影響，去年經濟增長錄得7.4%的溫和增幅。展望未來一年，多個行業將持續放緩，中國經濟增長預期進一步下調至7%。

去年中國房地產市場持續受到調控措施及嚴格的房貸政策影響，出現價格下調和庫存過剩問題，直至第四季鬆綁政策出台才見好轉。因此，包括水泥在內的多個行業年內整體表現遜色。面對市場環境不明朗，集團的房地產及水泥兩大業務均受到重大影響。然而，我們的香港建築業務持續受惠於香港特區政府積極發展的公營房屋計劃。在回顧年度，集團錄得虧損港幣13.74億元，對上年同期虧損為港幣8.89億元。

集團繼續推進資產變現計劃，除了年初進展較緩慢外，全年進展良好。透過出售瀋陽項目二期、天津項目二期及中國內地建築業務，集團年內獲得款項總額約為港幣 21 億元。

在2015年3月，集團簽訂協議出售所持有合營企業拉法基瑞安水泥的權益。拉法基瑞安水泥是中國西南部的�主要水泥生產商，惟表現持續欠佳，退出這項投資將有助集團釋放被佔用的大量資源，是推進資產變現計劃的重要一步。此項交易須待拉法基和豪瑞合併成功，方可完成。

資產變現計劃的進展

集團於2013年3月公佈資產變現計劃，旨在把握最佳時機，有序地出售相當部份的房地產資產。連同集團出售拉法基瑞安水泥權益的計劃，我們的目標是以最有效的方式為股東釋放價值。

物業銷售

房地產市場於去年首三季表現疲弱，隨著調控力度和貸款限制逐步放寬，部份主要內地城市的房地產銷售量於第四季始見回升。然而，新建住宅價格持續溫和下調，去庫存仍然是市場的主調。

集團分別於1月和4月完成出售瀋陽項目二期的80%權益和天津項目二期，獲得款項總額約港幣17億元。

集團持有位於上海二十一世紀中心大廈的浦東四季酒店及品牌居所四季匯的權益，一直有不少意向買家洽商，有意悉數收購。若成功出售，將會進一步鞏固資產變現的進程。

隨著市況回暖，瑞安建業加緊推售多個主要項目，包括上海翠湖天地御苑十八號樓、北京瑞安君匯、廣州瑞安創逸及瀋陽項目一期餘下的單位。集團亦於9月推出成都瑞安城中匯的住宅單位預售，在短短六個月內，推出約2,000個住宅單位中已售出逾半。但由於當地市場競爭激烈，以致售價較預期低。

出售於中國內地的建築業務

集團於 2014 年 10 月出售在中國內地從事樓宇建築業務的瑞安建築有限公司的 85% 權益，以及從事建築管理諮詢服務、裝修工程及銷售裝修材料的德基（中國）有限公司的 100% 權益。兩項業務在去年出售前共錄得港幣 1,700 萬元溢利。此項出售帶來款項港幣 3.55 億元。

2014 年後的重大發展

於 3 月初，瑞安建業與拉法基簽訂協議，出售集團所持有拉法基瑞安水泥的 45% 權益，代價為港幣 25.5 億元。交易須待拉法基和豪瑞成功合併，預期可於 2015 年 7 月完成。

拉法基瑞安水泥的表現一直差強人意，在過去數年均錄得大幅虧損。集團以接近賬面價格出售所持有的權益，能讓瑞安建業不再受到其持續的經營虧損影響，並為集團提供顯著的現金流，加強財務狀況，出售亦為集團帶來約港幣 1.03 億元的少量利潤。

集團於 1 月訂定協議以港幣 6.6 億元出售所持有北京瑞安君匯的 65% 權益，交易預期於 4 月完成。

房地產

特殊房產項目

於 2014 年 12 月 31 日，瑞安建業持有 11 個特殊房產項目，應佔可發展總樓面面積約為 160 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	4,400*	已竣工	65%
	廣州	瑞安·創逸	11,400*	已竣工	100%
	上海	翠湖天地御苑十八號樓	13,800*	已竣工	100%
	南京	南京項目	58,800	2017	50%
品牌居所及酒店	上海	二十一世紀中心大廈	36,400*	已竣工	70%
綜合	成都	瑞安·城中匯	386,100	2015	81%
	重慶	創匯·首座	31,500*	已竣工	100%
	瀋陽	瀋陽項目一期	101,100*	已竣工	100%
		瀋陽項目二期	130,600	按協議將於2015年出售餘下的20%權益	20%
住宅及零售	貴州	城南尊匯	780,700	2018	100%
	天津	威尼都	60,400	2017	45%
總計：			1,615,200 平方米		

* 上述總樓面面積不包括已售出及交付的樓面面積

物業發展及推售進展

北京瑞安·君匯

北京瑞安君匯位於廣受歡迎的朝陽區，是低密度高尚住宅發展項目，共有 210 套住宅單位。由於北京市住宅持續供不應求，當地物業價格及銷情保持平穩。集團因應市場的強勁需求推售車位，所得價格理想。

廣州瑞安·創逸

瑞安創逸包括三幢 35 層高的住宅大樓及一幢 32 層高的服務式公寓大樓，共有 744 套單位。面對廣州市住宅成交量下跌，市場氣氛疲弱，項目仍成功售出 741 套單位，其中 732 套單位已完成交付。集團正與意向買家商討出售此項目的小型商場以及餘下的車位。

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。自 2013 年 12 月起推售首批單位，市場反應令人鼓舞，在 103 套高端公寓中，僅剩 22 套單位待售。

天津威尼都及天津項目二期

威尼都位於京津城際鐵路武清站的黃金地段，定位購物小鎮並設有服務式公寓。武清區日益繁盛，並位於戰略地區，目標是發展成為高新技術產業及現代服務業重地。

集團與 SoTan Fund 以各佔一半股權的形式共同發展項目，預期於 2017 年全面竣工，屆時可提供地上總樓面面積 13.43 萬平方米。商場部份已於 2015 年 1 月份開放試業，錄得理想的客流量。項目的其他部份正處於發展階段。

於 4 月，集團成功整幢出售天津項目二期，項目毗鄰威尼都，面積約為 8 萬平方米。

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，儘管當地高端酒店行業競爭激烈，現時酒店的入住率已上升至約 60%。四季匯位於二十一世紀中心大廈高層及酒店之上，設有 73 套品牌居所，其中相當部份經已售出。

成都瑞安·城中匯

成都瑞安城中匯為綜合用途發展項目，集團持有 81% 權益，總樓面面積約 47.67 萬平方米，包括 11 幢住宅大樓、一幢辦公大樓、一幢服務式公寓大樓及商場。雖然當地市場競爭劇烈，集團自 9 月份推出住宅單位預售以來，市場反應熱烈，至今已售出逾半數單位。

重慶創匯·首座

創匯首座鄰近重慶主要購物區解放碑廣場，位據重慶中心商務區，位置優越。辦公室及住宅單位已全數售出，商場的出租率約為 70%。

瀋陽項目一期及二期

項目一期已經竣工。住宅單位及高尚公寓幾近售罄，約 80% 的寫字樓樓面亦已售出，商場部份則已租出約 70%。

項目二期的 80% 權益已於 2014 年 1 月完成出售。根據協議，集團將於 2015 年 7 月前向同一買家出售餘下的 20% 權益。

項目收購

為貫徹資產變現計劃的方針，新收購限於少量小型項目，以維持集團資產組合的整體價值。於 2014 年 9 月，集團與 SoTan Fund 的合營企業進一步收購南京江寧區項目的 35% 權益。項目位於長江三角洲經濟區中心，落成後將設有一幢住宅綜合樓，總樓面面積約 11.8 萬平方米。

知識型社區

大連天地為大型知識型社區，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 22% 權益。項目落成後將提供總樓面面積 340 萬平方米。

截至 2014 年 12 月 31 日，已建成可出租及出售樓面面積為 32.3 萬平方米，興建中可出租及出售樓面面積則共 102.7 萬平方米。辦公室整體出租率由 2013 年的 75% 上升至 82%。

建築

香港特區政府承諾加快興建公營房屋，致力解決房屋短缺問題，目標是於未來十年每年平均興建 20,000 個出租公屋單位和 9,000 個資助出售單位。這將為集團提供龐大的市場機會。

儘管行業前景生氣勃勃，但投標競爭依然激烈加上技術勞工短缺，導致成本急升。

香港特區政府於 2015 年 1 月最新發表的施政報告中，承諾採取措施協助行業解決勞工短缺及建築成本飆升的問題。公司管理層積極推行定期內部培訓，強化員工的專業知識，同時提升我們的核心競爭力。建築系通過與信譽良好的分包商建立戰略合作伙伴關係，持續提升營運效率。

集團建築業務於年內錄得經營溢利港幣 1.12 億元（2013 年：港幣 1.15 億元）。營業額上升 16% 至港幣 55.99 億元（2013 年：港幣 48.29 億元）。於 2014 年 12 月 31 日，集團持有的手頭合約總值約為港幣 166 億元，未完成的合約總值約為港幣 114 億元，而於 2013 年 12 月 31 日則分別為港幣 148 億元及港幣 115 億元（數字按 2014 年 10 月出售內地營運業務而重列）。

瑞安承建

瑞安承建完成葵盛圍公屋發展計劃的建築工程（價值港幣 5.97 億元），提供共 1,507 個單位、兩項分區保養辦事處的保養、改善及空置單位翻新工程合約（價值港幣 6.26 億元），以及中華電力變電站翻新工程（價值港幣 1.2 億元）。

瑞安承建同時取得多項新項目，總值達港幣 25.7 億元，包括新蒲崗公屋發展項目計劃的建築工程（價值港幣 5.6 億元）、多項政府設施及資助設施保養工程的定期合約，當中包括兩份為期三年的建築署保養定期合約（合共價值港幣 8.2 億元）。憑著我們在市場的穩固地位，瑞安承建將把握機遇，在暢旺的公屋建築市場繼續拓展業務，並爭取更多政府機構保養項目合約。

公司一直堅持按時交付、重視工地安全，多年來屢獲殊榮。去年更憑著油麗邨五期項目榮獲 2014 年度優質建築大獎。

瑞安建築

憑藉過往的佳績及現時的手頭合約，瑞安建築將繼續為集團的建築業務作出實質貢獻。年內，瑞安建築完成了 2014 年青島世界園藝博覽會香港園的設計及建築工程；並繼續如期進行多項政府建築工程，包括與中國建築工程（香港）有限公司組成的合營企業負責設計及興建香港兒童醫院、律政署搬遷至中區政府合署（中座及東座），以及沙田體育館、社區會堂暨區域圖書館的建築工程。

瑞安建築（內地）

瑞安建築（內地）為集團於內地的建築業務分部，配合集團的資產變現計劃，已於 2014 年 10 月出售予瑞安房地產。於出售之前，瑞安建築（內地）完成總值港幣 9.2 億元的建築合約，並錄得稅後溢利港幣 700 萬元。

德基

德基為集團的室內裝修及樓宇翻新工程業務分部，憑藉以客為本的服務、經驗豐富的優勢，公司繼續在香港和澳門成功捕捉巨大商機，年內取得總值約港幣 10.6 億元的室內裝修合約，較上年增加 45%（2013 年：港幣 7.3 億元）。香港的主要合約包括領匯旗下一所商場（價值港幣 2.03 億元）、香港賽馬會辦事處（價值港幣 1.1 億元）、澳門則包括銀河、永利及新濠鋒的合約，總值港幣 3.25 億元。年內已完成的合約總值港幣 9.4 億元，包括香港賽馬會沙田馬廐翻新工程、太古廣場一及二期、加拿大駐港總領事館，以及澳門新濠鋒、新濠天地、永利的項目。

水泥

中國生產總值增長放緩，全國水泥產量受影響，2014 年僅上升 1.8% 至約 24.8 億噸。

在西南地區，產能過剩問題繼續困擾水泥行業，水泥價格和業績進一步下降。

由集團持有 45% 權益的拉法基瑞安水泥是中國西南地區的主要水泥生產商。截至 2014 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 3,200 萬噸。

受價格下跌、邊際利潤降低及高借貸成本影響，拉法基瑞安水泥於年內再次錄得大幅虧損港幣 7.22 億元，集團應佔虧損為港幣 3.25 億元。2014 年總銷售量約為 2,800 萬噸，稍高於 2013 年水平，主要是由於雲南河底崗的新乾法窯已於 2013 年 12 月開始投產，其日產能為 2,500 噸。拉法基瑞安水泥營運地區均繼續面對市場競爭加劇和需求呆滯的壓力，2014 年的水泥價格進一步下降，平均跌幅達致約 2.7 %。相反，可變動生產成本減少約 2.5 %，主要由煤炭價格下降所致。

拉法基瑞安水泥計劃將水泥廠注入於深圳證券交易所上市的四川雙馬水泥，目前進展順利。拉法基瑞安水泥擬將都江堰廠房的 25 % 權益以股份代價人民幣 8.32 億元注入四川雙馬，已於 2014 年 11 月獲得中國證券監督管理委員會的正式批准。四川雙馬將於 2015 年第二季發行新股份予拉法基瑞安水泥，注資完成後，拉法基瑞安水泥於四川雙馬的股權將由 69.3% 增加至 75.3%。於 2015 年 3 月，四川雙馬董事會決議拉法基瑞安水泥以現金代價人民幣 5.4 億元將貴州三岔廠的 100% 權益注入四川雙馬，交易有待獨立股東於 2015 年 4 月通過。

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 2014 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	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
營業額			
本公司及其附屬公司		6,102	7,952
應佔合營企業／聯營公司		3,985	4,460
		<u>10,087</u>	<u>12,412</u>
集團營業額	2	6,102	7,952
其他收入及收益		152	260
製成品、半製成品、在建工程的存貨變動及出售物業成本		(484)	(2,641)
原料及消耗品		(847)	(831)
員工成本		(641)	(621)
折舊及攤銷費用		(15)	(37)
分判、外聘勞工成本及其他費用		(4,341)	(3,871)
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		(63)	349
財務費用		(372)	(368)
出售合營企業權益的虧損		(7)	—
出售附屬公司的虧損		(11)	—
應佔合營企業損益		(707)	(426)
應佔聯營公司損益		(113)	(98)
		<u>(1,345)</u>	<u>(330)</u>
除稅前虧損		(1,345)	(330)
稅項	3	(14)	(542)
		<u>(1,359)</u>	<u>(872)</u>
年度虧損		(1,359)	(872)
下列應佔：			
本公司持有人		(1,374)	(889)
非控股股東權益		15	17
		<u>(1,359)</u>	<u>(872)</u>
每股虧損	5		
基本		港幣(2.84)元	港幣(1.81)元
攤薄		港幣(2.84)元	港幣(1.81)元

綜合損益及其他全面收益表

	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
年度虧損	<u>(1,359)</u>	<u>(872)</u>
其他全面（支出）收益		
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	(3)	(27)
換算海外業務財務報表所產生的匯兌差額	(28)	218
應佔合營企業匯兌差額	(33)	113
應佔聯營公司匯兌差額	(2)	15
應佔合營企業其他全面收益	13	—
就轉撥至損益所作出重新分類調整的金額：		
— 於出售附屬公司時	(32)	—
— 於出售物業存貨時（經扣除遞延稅項港幣200萬元 （2013年：港幣400萬元））	(5)	(20)
不會重新分類至損益的項目：		
確認精算（虧損）收益	<u>(38)</u>	<u>18</u>
年度其他全面（支出）收益	<u>(128)</u>	<u>317</u>
年度全面支出總額	<u>(1,487)</u>	<u>(555)</u>
下列應佔全面（支出）收益總額：		
本公司持有人	(1,502)	(573)
非控股股東權益	<u>15</u>	<u>18</u>
	<u>(1,487)</u>	<u>(555)</u>

綜合財務狀況表

	附註	2014年 12月31日 港幣百萬元	2013年 12月31日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		2,087	2,096
物業、廠房及設備		40	57
合營企業權益		3,217	3,698
可供出售投資		55	71
聯營公司權益		311	416
會籍		1	1
應收貿易賬款		25	38
合營企業欠款		2,725	2,388
聯營公司欠款		854	865
		<u>9,315</u>	<u>9,630</u>
流動資產			
存貨		1	1
待售物業		554	843
發展中的待售物業		820	874
應收賬款、按金及預付款	6	1,632	1,545
在建工程客戶欠款		295	426
合營企業欠款		1,122	1,158
聯營公司欠款		555	498
關連公司欠款		15	196
撥回稅項		92	42
其他金融資產		—	127
受限制銀行存款		516	946
銀行結餘、存款及現金			
— 現金及現金等同項目		1,919	2,606
— 其他銀行結餘		—	150
		<u>7,521</u>	<u>9,412</u>
分類為待售資產		<u>1,684</u>	<u>4,078</u>
		<u>9,205</u>	<u>13,490</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	7	1,830	2,538
已收銷售按金		466	346
欠在建工程客戶款項		294	397
欠合營企業款項		376	484
欠聯營公司款項		2	3
欠關連公司款項		287	201
欠附屬公司的非控股股東款項		3	3
應付稅項		192	216
須於一年內償還的銀行及其他貸款		6,268	6,892
		<u>9,718</u>	<u>11,080</u>
與分類為待售資產直接相關的負債		—	543
		<u>9,718</u>	<u>11,623</u>
流動（負債）資產淨值		<u>(513)</u>	<u>1,867</u>
總資產減流動負債		<u>8,802</u>	<u>11,497</u>
股本及儲備			
股本		484	484
儲備		7,349	8,840
本公司持有人應佔股本權益		<u>7,833</u>	<u>9,324</u>
非控股股東權益		37	67
		<u>7,870</u>	<u>9,391</u>
非流動負債			
銀行及其他貸款		372	1,313
界定退休福利計劃負債		140	104
遞延稅項負債		420	689
		<u>932</u>	<u>2,106</u>
		<u>8,802</u>	<u>11,497</u>

附註：

1. 編製基準

於 2014 年 12 月 31 日，集團錄得流動負債淨值港幣 5.13 億元。流動負債中包括合共港幣 11.88 億元的長期銀行貸款（到期日超過一年），於 2014 年 12 月 31 日被重新分類為流動負債，原因為此等銀行貸款融資協議訂明的若干財務契諾遭違反。於報告期末後，除一筆港幣 2.31 億元銀行貸款外，集團已從港幣 9.57 億元貸款的所有貸款方取得同意，豁免相關財務契諾，且不會要求即時償還此等貸款。根據原來償還條款，該等港幣 9.57 億元銀行貸款將於 2015 年後到期償還。儘管如此，根據適用會計準則，仍然需要於 2014 年 12 月 31 日將此等港幣 9.57 億元的長期銀行貸款於會計上重新分類為流動負債，原因為相關銀行豁免於報告期末後取得。因此，在集團於 2014 年 12 月 31 日的綜合財務狀況表中，已記入港幣 5.13 億元的流動負債淨值，而非港幣 4.44 億元的流動資產淨值。

本公司董事相信，此等貸款融資將繼續可供集團使用，且於報告期末起未來 12 個月內將繼續生效。經計及報告期末後的內部產生資金、備用銀行融資以及報告期末後出售集團房地產及水泥業務的所得款項總額後，本公司董事認為，集團將能夠履行其於報告期末起計最少未來 12 個月內到期的財務責任，因此，綜合財務報表已按持續經營基準編製。

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 2014 年 1 月 1 日開始的財政期間強制性生效的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）修訂本及詮釋。

香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準則第 12 號及香港會計準則第 27 號（修訂本）	投資實體
香港會計準則第 32 號（修訂本）	抵銷金融資產與金融負債
香港會計準則第 36 號（修訂本）	非金融資產可收回金額披露
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
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 21 號	徵費

應用香港財務報告準則的修訂及詮釋對本期間或過往會計期間於集團綜合財務報表所呈報的金額及披露的資料概無重大影響。

集團並無提早應用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 ²
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 ¹
香港財務報告準則（修訂本）	2012 年至 2014 年週期對香港財務報告準則作出之年度改進 ³
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 ⁵
香港財務報告準則第 10 號及香港會計準則第 28 號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或貢獻 ³
香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準則第 12 號及香港會計準則第 28 號（修訂本）	投資實體：應用綜合入賬的例外情況 ³
香港財務報告準則第 11 號（修訂本）	收購合營企業權益之會計法 ³
香港財務報告準則第 15 號	客戶合約收益 ⁴
香港會計準則第 1 號	披露計劃 ³
香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 38 號（修訂本）	釐清折舊及攤銷的可接受方法 ³
香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 41 號（修訂本）	農業：生產性植物 ³
香港會計準則第 19 號（修訂本）	界定退休福利計劃：僱員供款 ¹
香港會計準則第 27 號（修訂本）	獨立財務報表的權益法 ³

1. 編製基準（續）

- ¹ 於 2014 年 7 月 1 日或之後開始的年度期間生效
- ² 於 2014 年 7 月 1 日或之後開始的年度期間生效，附帶有限例外情況
- ³ 於 2016 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效
- ⁴ 於 2017 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效
- ⁵ 於 2018 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效

香港財務報告準則第 9 號的最終版本於 2014 年頒佈，當中包括(a)金融資產分類及計量；(b)減值評估及計量；及(c)對沖會計處理之新規定。

就分類及計量而言，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持有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，一般只有股息收入可於損益賬內確認。

就金融資產的減值而言，與香港會計準則第 39 號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第 9 號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式需要實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等信貸虧損的預期變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損。

新訂一般對沖會計規定保留三種對沖會計處理類別。然而，新規定為合資格作對沖會計的各類交易提供更大的靈活性，特別是增加合資格作為對沖工具的工具類別及合資格作對沖會計的非金融項目之風險組成類別。此外，成效檢測經仔細檢討並以「經濟關係」原則取代，對沖成效亦毋須進行追溯評核。新規定同時引入增加披露有關實體風險管理活動的規定。

香港財務報告準則第 15 號於 2014 年頒佈，其制定單一模式以處理自客戶合約所產生的收益。於香港財務報告準則第 15 號生效後，其將取代香港會計準則第 18 號「收益」、香港會計準則第 11 號「建築合約」及相關詮釋。

香港財務報告準則第 15 號引入確認收益的 5 個步驟：

- 第 1 步：識別與客戶訂立的合約
- 第 2 步：識別合約中的履約責任
- 第 3 步：釐定交易價
- 第 4 步：將交易價分配至合約中的履約責任
- 第 5 步：於實體完成履約責任時確認收益

就第 5 步而言，實體應於完成履約責任時確認收益，即於特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。特別是，香港財務報告準則第 15 號規定實體於達成若干條件時隨時間確認收益。香港財務報告準則第 15 號已就特別情況的處理方法加入更明確的指引。此外，香港財務報告準則第 15 號要求更詳盡的披露。

1. 編製基準（續）

本公司董事正在評估應用香港財務報告準則第 9 號及香港財務報告準則第 15 號的影響。在現階段，於本集團進行詳盡審查前，合理估計香港財務報告準則第 9 號及香港財務報告準則第 15 號的影響並不切實可行。

本公司董事亦正在評估其他新訂及經修訂準則的潛在影響，現階段尚未能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

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 2014 年 12 月 31 日止年度

	透過拉法基 瑞安水泥經營			其他業務 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
	物業 港幣百萬元	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	的水泥業務 港幣百萬元		
收入					
銷售收入	400	2	—	18	420
租金收入	40	—	—	—	40
來自提供服務的收入	43	11	—	2	56
建築合約收入	—	5,586	—	—	5,586
來自外界客戶的收入	483	5,599	—	20	6,102
集團內部收入	—	21	—	—	21
	483	5,620	—	20	6,123
應佔合營企業／聯營公司收入	571	1	3,345	68	3,985
分部收入總額	1,054	5,621	3,345	88	10,108

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	(710)	125	(311)	(32)	(928)
不予分類項目：					
其他收入					6
財務費用					(372)
其他公司支出					(51)
綜合除稅前虧損					(1,345)
分部損益已計入 (扣除) 下列各項：					
出售物業成本	(341)	—	—	—	(341)
折舊及攤銷	(7)	(5)	—	(1)	(13)
利息收入	97	4	6	1	108
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	(63)	—	—	—	(63)
出售合營企業權益的虧損	(7)	—	—	—	(7)
出售附屬公司的 (虧損) 收益	(20)	9	—	—	(11)
出售待售投資物業的虧損	(67)	—	—	—	(67)
應佔合營企業損益					
房地產開發	(358)	—	—	—	(358)
透過拉法基瑞安水泥經營的水泥業務	—	—	(325)	—	(325)
貴州水泥業務	—	—	—	4	4
創業基金投資	—	—	—	(28)	(28)
					(707)
應佔聯營公司損益					
房地產開發	(113)	—	—	—	(113)

2. 分部資料 (續)

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		合計 港幣百萬元
			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	
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					
房地產開發	(42)	—	—	—	(42)
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)
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)

3. 稅項

	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
支出包括：		
即期稅項		
香港利得稅	16	19
中國企業所得稅	133	137
中國土地增值稅	131	126
	<u>280</u>	<u>282</u>
遞延稅項	(266)	260
	<u>14</u>	<u>542</u>

香港利得稅根據年內估計的應課稅溢利，按稅率 16.5%（2013 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%（2013 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 2014 年 12 月 31 日止年度的末期股息（2013 年：零）。

	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
年內確認以供分派的股息：		
截至2013年12月31日止年度的末期股息：零 （2013年：就2012年度每股港幣0.50元）	<u>—</u>	<u>247</u>

5. 每股虧損

本公司持有人應佔每股基本及攤薄後虧損按下列數據計算：

	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
虧損：		
用以計算每股基本及攤薄後虧損的虧損	<u>(1,374)</u>	<u>(889)</u>
股份數目：	百萬	百萬
用以計算每股基本虧損的普通股的加權平均數	484	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的普通股的加權平均數	<u>484</u>	<u>491</u>

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

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。

於應收賬款、按金及預付款內包括經扣除呆賬撥備後的應收賬款，於報告期末的賬齡（按買賣協議規定的清償條款或發票日期計算）分析如下：

	2014年 12月31日 港幣百萬元	2013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	625	911
已逾期但未減值：		
91天至180天	7	6
181天至360天	4	40
超過360天	8	32
	<u>644</u>	<u>989</u>
減：分類為合營企業、聯營公司及關連公司欠款的款項	—	(336)
應收保留工程款項	197	231
有關出售附屬公司／合營企業的應收代價	32	32
預付款、按金及其他應收賬款（附註c）	784	667
	<u>1,657</u>	<u>1,583</u>
減：12個月後到期償付的款項	(25)	(38)
	<u>1,632</u>	<u>1,545</u>

附註：

- (a) 包括於應收貿易賬款內的應收賬款港幣4,900萬元（2013年：港幣1.82億元），乃按收入確認的日期計算賬齡並超過180天。
- (b) 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。
- (c) 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4.11億元（2013年：港幣4.00億元）。該等款項須應要求償還及在總欠款中，合共港幣1.52億元（2013年：港幣1.53億元）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2015年11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1.52億元）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5.24億元（2013年：港幣10.97億元）的賬齡分析如下：

	2014年 12月31日 港幣百萬元	2013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	385	901
31天至90天	21	33
91天至180天	14	55
超過180天	104	108
	<u>524</u>	<u>1,097</u>
應付保留工程款項	303	348
就收購附屬公司應付的代價	—	117
合約工程／建築成本撥備	689	617
其他應計費用及應付賬款	314	359
	<u>1,830</u>	<u>2,538</u>

8. 或然負債

於 2014 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1.39億元）（2013年：港幣1.10億元（港幣1.40億元））的備用信用證作擔保。
- (b) 集團就若干合營企業及聯營公司獲授的銀行及其他貸款向銀行及其他金融機構作出其實際應佔的擔保港幣9.75億元（2013年：港幣4.56億元）。
- (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9,900萬元（港幣1.25億元）（2013年：人民幣1.10億元（港幣1.40億元））。
- (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2015年10月為止（經進一步磋商可予延期）。於2014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6.87億元）（2013年：人民幣5.42億元（港幣6.89億元））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 2015 年 3 月 3 日，集團訂立有條件買賣協議，以現金代價約港幣 25.53 億元向另一名持有拉法基瑞安水泥 55% 權益的合營企業夥伴出售集團於拉法基瑞安水泥的全部 45% 權益。此出售事項須待若干條件達成方能完成。本公司董事預期，在出售完成時，出售事項並不會於集團的綜合損益表錄得虧損。交易詳情載於本公司於 2015 年 3 月 3 日刊發的公佈。

財務回顧

財務業績

截至 2014 年 12 月 31 日止年度，股東應佔集團虧損為港幣 13.74 億元，營業額為港幣 61.02 億元，去年則錄得虧損港幣 8.89 億元及營業額港幣 79.52 億元。本公司董事不建議就截至 2014 年 12 月 31 日止年度派付任何末期股息（2013 年：零）。

集團若干房地產業務及水泥業務均透過合營企業及聯營公司進行，年度營業額港幣 61.02 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 2014 年 12 月 31 日 止年度 港幣百萬元	截至 2013 年 12 月 31 日 止年度 港幣百萬元
營業額		
瑞安建業及附屬公司		
建築及樓宇保養工程	5,599	4,829
房地產	483	3,104
其他	20	19
合計	6,102	7,952
合營企業及聯營公司		
房地產	571	950
水泥	3,413	3,496
其他	1	14
合計	3,985	4,460
合計	10,087	12,412

隨著年內香港及中國內地工程量增加，建築及樓宇保養工程的營業額有所增加。房地產業務的收入由去年的港幣 31.04 億元大幅減少至港幣 4.83 億元，主要由於中國內地房地產市場不景氣，以及集團重組導致集團出售房地產項目及物業存貨的進度放緩所致。此外，廣州瑞安·創逸逾 97% 的住宅單位及瀋陽項目一期約 85% 的寫字樓及公寓單位已於 2013 年底售出，故 2014 年自該兩個項目產生的收入大幅減少。於 2013 年，房地產的較高營業額主要來自分層出售廣州瑞安·創逸的住宅單位及整幢出售廣州番禺項目及瀋陽項目一期寫字樓。

於年內，出售於瀋陽項目二期的 80% 權益及我們所持有天津項目二期的全部 55% 權益所得款項總額約為港幣 17 億元；然而，該等所得款項根據適用會計準則並未能計入營業額，乃由於有關前者的出售協議已於 2013 年 12 月簽訂，並於去年年底將相關資產入賬列作「分類為待售資產」，而後者則為出售合營企業的股本權益。此外，作為資產變現計劃的一部份，於 2013 年 12 月，集團開始分層出售投資物業上海翠湖天地御苑十八號樓的公寓單位。同樣，根據適用會計準則，該物業於年內的銷售收入港幣 8.04 億元並未計入營業額。

由集團分別擁有65%及70%權益的北京瑞安·君匯及上海四季匯，於2014年錄得的收入有所減少，主要由於北京瑞安·君匯約90%的公寓單位已於2013年12月底前售出，加上中國內地房地產市場繼續採取緊縮措施導致集團上海豪華品牌居所的銷售持續低迷。連同擁有22%權益的大連天地項目，集團應佔來自此等共同開發項目的物業銷售收入由去年同期的港幣9.50億元減少至本年內的港幣5.71億元。雖然水泥業務之總銷量略為增加，但價格卻進一步受壓，而水泥業務之營業額則相對維持穩定。

股東應佔損益的分析如下：

	截至 2014 年 12 月 31 日 止年度 港幣百萬元	截至 2013 年 12 月 31 日 止年度 港幣百萬元
房地產		
物業銷售（虧損）溢利及租金收入淨額	(38)	244
投資物業的公平值變動（經扣除遞延稅項撥備）	(39)	(7)
應佔合營企業及聯營公司損益	(428)	(117)
出售一間附屬公司及合營企業的虧損淨額	(27)	-
營運開支（經扣除項目費用收入）	(198)	(124)
	(730)	(4)
建築		
經營溢利	112	115
出售中國內地業務之收益	9	-
	121	115
水泥業務		
拉法基瑞安水泥	(317)	(286)
貴州水泥	4	11
	(313)	(275)
創業基金投資	(28)	(88)
財務費用淨額	(258)	(264)
企業經費開支及其他	(71)	(170)
稅項	(80)	(186)
非控股股東權益	(15)	(17)
合計	(1,374)	(889)

房地產

基於上文所闡述房地產銷售大幅減少，故集團之房地產分部於2014年錄得虧損。於去年，物業銷售溢利主要來自分層出售廣州瑞安·創逸的住宅單位以及整幢出售廣州番禺項目及瀋陽項目一期寫字樓。租金收入來自集團的投資物業，包括上海翠湖天地御苑十八號樓，以及重慶創匯·首座及瀋陽項目一期的購物商場。

集團的共同開發項目北京瑞安·君匯及上海四季匯於2014年內錄得的物業銷售大幅減少，因此為集團貢獻的溢利較少。此外，隨著上海四季匯落成，相關項目貸款的利息不再繼續資本化，惟已確認支出。共同開發項目於2014年的損益亦包括集團應佔其擁有81%權益的成都瑞安·城中匯的耗蝕減值淨額約港幣8,300萬元。該耗蝕減值乃由於房地產市場不景氣，以致當地市場住宅單位之售價普遍下降所致。

以上種種因素，加上本年度人民幣兌港幣貶值致使借款產生外匯虧損，導致集團錄得應佔房地產合營企業及聯營公司的虧損淨額港幣4.28億元。與之相反，於去年，集團應佔該等合營企業及聯營公司損益因人民幣升值產生的重大外匯收益而得以改善。

於本年度，出售瀋陽項目二期、天津項目二期及成都瑞安·城中匯項目的19%權益產生虧損淨額港幣2,700萬元，惟取得現金淨額港幣19億元，藉以減少集團財務費用。

本年度營運開支淨額較去年增加，主要是由於以上所述人民幣兌港元波動導致銀行借款產生匯兌虧損所致。此外，隨著若干由集團管理的房地產項目如期落成，於2014年，來自合營企業及聯營公司的項目費用收入有所減少。不計及此等影響，集團於本年度減省了營運經費開支淨額約港幣8,000萬元。

建築

於本年度，建築業務溢利減少，主要是由於材料及勞工成本上漲，加上工程處於初期的長期大型建築合約的溢利根據本公司的會計政策尚未予以確認所致。平均純利率由去年佔營業額2.4%降低至2.0%。

配合集團出售中國內地的房地產項目及物業存貨的資產變現策略，集團於2014年10月出售其於中國內地的建築業務，並確認出售收益淨額港幣900萬元。

水泥業務

水泥總銷量輕微上漲，但售價因中國西南地區的產能過剩問題仍未解決而繼續受壓。儘管燃料費減少令可變動生產成本下降，毛利及除息、稅、折舊及攤銷前溢利均受到售價下跌所拖累。於2014年，集團應佔拉法基瑞安水泥45%權益的虧損由2013年的港幣2.86億元上升至港幣3.17億元。

財務費用淨額

2014年的財務費用淨額由2013年的港幣2.64億元減少至港幣2.58億元，與本年度銀行及其他貸款減少相符。

企業經費開支及其他

於2014年，由於減省企業經費開支，加上並無於2013年就若干其他資產及投資出售及耗蝕減值所錄得虧損港幣6,000萬元，故開支有所減少。

稅項

由於本年度確認物業銷售顯著減少，故稅項由 2013 年的港幣 1.86 億元大幅減少至 2014 年的港幣 8,000 萬元。

資產基礎

集團的資產總值及資產淨值概述如下：

	2014年 12月31日 港幣百萬元	2013年 12月31日 港幣百萬元
資產總值	18,520	23,120
資產淨值	7,833	9,324
	港幣	港幣
每股資產淨值	16.2	19.3

集團資產總值由2013年12月31日的港幣231億元減少至2014年12月31日的港幣185億元，將於下文的分類分析作出說明。集團資產淨值及每股資產淨值均減少，主要是由於本年度錄得虧損以及人民幣兌港元貶值導致匯兌儲備減少所致。

按業務分類的資產總值分析載列如下：

	2014年 12月31日 港幣百萬元	%	2013年 12月31日 港幣百萬元	%
房地產	12,575	68	15,266	66
水泥	3,523	19	4,004	17
建築	1,689	9	2,281	10
其他	733	4	1,569	7
合計	18,520	100	23,120	100

與2013年12月31日相比，各業務分類於2014年12月31日的資產總值所佔比例相對穩定。然而，我們努力的資產變現已有成效，尤其是出售瀋陽項目二期及天津項目二期以及銷售上海翠湖天地御苑十八號樓的公寓單位，房地產資產總值於2014年減少港幣27億元，銷售所得款項主要用於償還集團銀行貸款及清償其他負債。建築資產總值於2014年減少，乃歸因於集團出售中國內地建築業務，作為集團策略性資產變現計劃其中一環。

股本權益、融資及負債比率

本公司於2014年12月31日的股東股本權益由2013年12月31日的港幣93.24億元減少至港幣78.33億元。股本權益減少主要是由於本年度錄得虧損及上文所述的匯兌儲備減少所致。

於2014年12月31日，集團如期於中國內地進行的房地產項目及存貨變現計劃令銀行及其他貸款總額由2013年12月31日的港幣82.05億元減少至港幣66.40億元。集團的銀行及其他貸款淨額（即銀行及其他貸款，經扣除銀行結餘、存款及現金）為港幣42.05億元，於2013年12月31日則為港幣45.03億元。

集團銀行及其他貸款的到期情況如下：

	2014年 12月31日 港幣百萬元	2013年 12月31日 港幣百萬元
應償還銀行及其他貸款：		
1年以內	6,268	6,893
1年後但2年內	140	1,312
2年後但5年內	232	—
銀行及其他貸款總額	6,640	8,205
銀行結餘、存款及現金	(2,435)	(3,702)
銀行及其他貸款淨額	4,205	4,503

集團的淨負債比率（以銀行及其他貸款淨額除以股東股本權益計算）由2013年12月31日的48.3%增加至2014年12月31日的53.7%，主要原因為在本年度股東股本權益減少。

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 2014 年 12 月 31 日，集團在香港及澳門的僱員人數約為 1,240 人（2013 年 12 月 31 日：1,110 人），在中國內地附屬公司及合營企業的僱員約有 6,900 人（2013 年 12 月 31 日：7,650 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。根據每年集團財務表現及員工的個人表現，高級管理人員及員工或會按不同的計劃獲授購股權，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，本公司或其任何附屬公司概無購買、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 2014 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原則及實務，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 2014 年 12 月 31 日止年度內，除下述偏離情況外，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司（「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長、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案放棄投票。

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 2014 年 12 月 31 日止年度內一直遵守標準守則所載的規定準則。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記手續

本公司的股東週年大會（「股東週年大會」）謹訂於 2015 年 5 月 29 日（星期五）上午 11 時 30 分假座香港銅鑼灣怡和街 88 號富豪香港酒店低座 1 樓富豪廳舉行。召開股東週年大會的通告將約於 2015 年 4 月 27 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 2015 年 5 月 27 日（星期三）至 2015 年 5 月 29 日（星期五）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 2015 年 5 月 26 日（星期二）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，2015 年 3 月 26 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勤道先生及曾國泰先生；而本公司的獨立非執行董事為狄利思先生、李凱倫女士及陳棋昌先生。

* 僅供識別

網址: www.socam.com