

瑞安建業公佈 2016 年中期業績

(香港，2016 年 8 月 26 日) 瑞安建業有限公司(「瑞安建業」或「集團」，股份代號：983) 今天公佈截至 2016 年 6 月 30 日止六個月之業績。總營業額為港幣 33.57 億元 (2015 年重新呈列：港幣 30.84 億元)。股東應佔虧損為港幣 7.11 億元 (2015 年：港幣 6.29 億元)，每股基本虧損港幣 1.47 元 (2015 年：港幣 1.30 元)。董事會議決不派發中期股息 (2015 年：無)。

	截至 2016 年 6 月 30 日止 六個月	截至 2015 年 6 月 30 日止 六個月 (重新呈列)
營業額		
本公司及附屬公司	港幣 24.63 億元	港幣 27.86 億元
應佔合營企業及聯營公司	港幣 8.94 億元	港幣 2.98 億元
合計	港幣 33.57 億元	港幣 30.84 億元
股東應佔虧損	港幣 7.11 億元	港幣 6.29 億元
每股基本虧損	港幣 1.47 元	港幣 1.30 元
	於 2016 年 6 月 30 日	於 2015 年 12 月 31 日
資產總值	港幣 104 億元	港幣 123 億元
資產淨值	港幣 47 億元	港幣 55 億元
每股資產淨值	港幣 9.8 元	港幣 11.4 元
淨負債比率	28.6%	21.0%

於 2016 年首六個月，集團繼續推行內地房地產資產變現計劃，完成以約港幣 3.64 億元出售瀋陽項目二期餘下的 20% 權益，及以約港幣 4.63 億元出售位於貴州遵義的地塊。成都瑞安城中匯自 2014 年開售至今年 7 月底共售出 1,846 個住宅單位，錄得銷售額為人民幣 14.60 億元。另外，南京瑞安翠湖山一期至今年 7 月過去 12 個月內共售出 104 間別墅式樓房，銷售額為人民幣 3.57 億元。

集團於香港及澳門的建築業務於上半年錄得營業額下降 24% 至港幣 19.6 億元 (2015 年：港幣 26.0 億元)，近期有數項工程受鋼鐵價格大幅波動所影響，加上技術勞工短缺亦令成本急升。年內公司成功投得更多新工程合約，並拓展維修、小型工程及裝修項目，為業務注入動力。

瑞安建業主席羅康瑞先生表示：「我們的建築系穩守優勢，取得總值港幣 41 億元的新工程合約，抵銷於 2015 年暫停香港房屋委員會工程投標資格的影响。集團同時繼續將內地的房地產資產變現，當前要務是提升零售物業組合的價值，以拓展物業對中產消費者以至物業投資者的吸引力。公司過去數年出現經常性虧損，董事會及管理層定當審慎應對。隨著集團的資產變現計劃進入後期階段，透過持續減輕債務公司得以強化，可靈活部署新業務範疇，重建公司優勢。」

業務回顧

房地產業務

房地產銷售於期內錄得虧損，主要是由於集團共同開發項目瑞安城中匯及大連天地的應佔虧損大幅上升。受二至三線城市房地產價格下調壓力影響，該兩個項目需就其物業資產計提耗蝕減值撥備。加上集團持有 45%權益的天津威尼都項目錄得投資物業重估虧損，集團應佔重估虧損合共港幣 3.10 億元（2015 年：港幣 4,200 萬元）。

集團的資產變現計劃於 2013 年展開，隨著大部份的房地產資產經已售出，目前餘下的房地產項目中以商業物業為主。於 2016 年 6 月 30 日，瑞安建業持有七個房地產項目，應佔可發展總樓面面積約為 49.45 萬平方米。

於期內，瑞安建業在內地持有兩個在售的住宅項目。成都瑞安城中匯的住宅單位反應理想，於 2016 年 7 月底已售出 1,846 個單位，平均售價為每平方米人民幣 8,200 元，現正擬於 2016 年下半年悉數出售餘下 141 個住宅單位。

南京瑞安翠湖山第一期 114 個單位中有 104 個經已售出；第二期單位於今年 7 月底推出，首批共 54 個單位，其中 39 個單位於單個週末內獲得認購，銷售總額約為人民幣 1.9 億元。

瑞安建業繼續推售餘下的房地產項目，另一方面優化商場組合以增加租金收入，締造更佳價值。過去數年中國內地的零售業錄得雙位數增長，加上消費需求強勁令商場數目急升，二至三線城市出現供應過剩導致市場反覆。

為迎合優質購物體驗的趨勢，集團正為位於成都、重慶、瀋陽及天津的商場重整定位。於期內，瀋陽天地及重慶創匯首座的商場總樓面面積分別為 6.20 萬平方米及 3.15 萬平方米，於 2016 年 6 月的出租率則分別為 60%及 64%。天津威尼都為特賣購物中心，擬於 2017 年全面竣工，第一期樓面面積為 6.55 萬平方米，已分階段於 2015 年 1 月起開業，截至 2016 年 7 月計出租率為 68%。多家國際知名零售品牌將於未來數月進駐，料可增加商場的吸引力。

成都瑞安城中匯的商場將於 2017 年中開業。SOHO 大樓、辦公大樓及車位將於今年下旬推售。

大連天地的已建成及興建中樓面面積共 170 萬平方米，辦公室整體出租率維持於 89%，智薈天地的出租率為 53%。

建築業務

於上半年，瑞安建業於香港及澳門的建築業務營業額及溢利下降，主要是由於多項重點建築工程竣工，而新取得的合約將依據工程進度，反映於日後的營業額及溢利。

於 2016 年 6 月 30 日，集團持有的手頭合約總值約為港幣 172 億元，未完成的合約價值約為港幣 101 億元（於 2015 年 12 月 31 日兩者分別為港幣 184 億元及港幣 95 億元）。

瑞安承建於 2015 年 11 月起恢復參與房屋委員會項目投標，並成功把握市場機遇。集團自今年初起取得的新工程合約包括興建石硤尾邨第三、六及七期公屋發展項目計劃（港幣 16 億元）、興建啟德發展區居者有其屋計劃（港幣 7.55 億元），以及兩份香港特區政府教育局多個項目的定期合約（港幣 11 億元）。

其他手頭合約包括新蒲崗及蘇屋邨一、二期公屋發展項目計劃的建築工程、與中國建築工程（香港）合營興建香港兒童醫院的建築工程，以及房屋委員會、建築署、港鐵及中華電力的多項定期保養工程合約。

香港商業樓宇室內改建服務需求殷切。集團專營室內裝修及樓宇翻新工程的分部德基於期內取得多份新合約，成績卓著，自今年初計共取得 14 份總值約港幣 7.4 億元的室內裝修合約。

展望

集團的資產變現計劃現已進入後期階段，但受市場及經濟疲弱所影響，正面臨不少挑戰。在中國國內生產總值增長預期溫和放緩的形勢下，部份二線城市的房地產銷售增長減慢、發展商之間競爭加劇，均可能窒礙我們的整售計劃的進度。集團定當積極應對經常性虧損，精簡人手並減少經費開支。

集團建築業務繼續提升營運效率，增強核心競爭力。本港的建造業勢頭良好，瑞安建業將專注發展公營房屋、商業項目、辦公室、酒店及零售物業的建築工程。展望未來勞工問題及原料價格可趨穩定，當現況改善，公司驍富經驗的投標團隊必能發揮更大優勢。

截至 2016 年 6 月 30 日止六個月的財務業績一覽

	截至 2016 年 6 月 30 日止 六個月 港幣百萬元	截至 2015 年 6 月 30 日止 六個月 港幣百萬元
房地產		
物業銷售虧損淨額及租金支出淨額	(60)	(7)
投資物業的公平值變動 (經扣除遞延稅項撥備)	(17)	(4)
應佔合營企業及聯營公司損益	(445)	(164)
營運開支(經扣除項目費用收入)	(72)	(46)
	(594)	(221)
建築	44	60
水泥 - 拉法基瑞安水泥 (已終止經營業務)	-	(272)
創業基金投資	(19)	(12)
財務費用淨額	(66)	(127)
企業經費開支	(35)	(37)
稅項及其他	(29)	(15)
非控股股東權益	(12)	(5)
合計	(711)	(629)

- 完 -