

瑞安建业公布 2016 年中期业绩

(香港, 2016 年 8 月 26 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 6 月 30 日止六个月之业绩。总营业额为港币 33.57 亿元 (2015 年重新呈列: 港币 30.84 亿元)。股东应占亏损为港币 7.11 亿元 (2015 年: 港币 6.29 亿元), 每股基本亏损港币 1.47 元 (2015 年: 港币 1.30 元)。董事会议决不派发中期股息 (2015 年: 无)。

	截至 2016 年 6 月 30 日止 六个月	截至 2015 年 6 月 30 日止 六个月 (重新呈列)
营业额		
本公司及附属公司	港币 24.63 亿元	港币 27.86 亿元
应占合营企业及联营公司	港币 8.94 亿元	港币 2.98 亿元
合计	港币 33.57 亿元	港币 30.84 亿元
股东应占亏损	港币 7.11 亿元	港币 6.29 亿元
每股基本亏损	港币 1.47 元	港币 1.30 元
	于 2016 年 6 月 30 日	于 2015 年 12 月 31 日
资产总值	港币 104 亿元	港币 123 亿元
资产净值	港币 47 亿元	港币 55 亿元
每股资产净值	港币 9.8 元	港币 11.4 元
净负债比率	28.6%	21.0%

于 2016 年首六个月, 集团继续推行内地房地产资产变现计划, 完成以约港币 3.64 亿元出售沈阳项目二期余下的 20% 权益, 及以约港币 4.63 亿元出售位于贵州遵义的地块。成都瑞安城中汇自 2014 年开售至今年 7 月底共售出 1,846 个住宅单位, 录得销售额为人民币 14.60 亿元。另外, 南京瑞安翠湖山一期至今年 7 月过去 12 个月内共售出 104 间别墅式楼房, 销售额为人民币 3.57 亿元。

集团于香港及澳门的建筑业务于上半年录得营业额下降 24% 至港币 19.6 亿元 (2015 年: 港币 26.0 亿元), 近期有数项工程受钢铁价格大幅波动所影响, 加上技术劳工短缺亦令成本急升。年内公司成功投得更多新工程合约, 并拓展维修、小型工程及装修项目, 为业务注入动力。

瑞安建业主席罗康瑞先生表示：「我们的建筑系稳守优势，取得总值港币 41 亿元的新工程合约，抵销于 2015 年暂停香港房屋委员会工程投标资格的影响。集团同时继续将内地的房地产资产变现，当前要务是提升零售物业组合的价值，以拓展物业对中产消费者以至物业投资者的吸引力。公司过去数年出现经常性亏损，董事会及管理层定当审慎应对。随着集团的资产变现计划进入后期阶段，透过持续减轻债务公司得以强化，可灵活部署新业务范畴，重建公司优势。」

业务回顾

房地产业务

房地产销售于期内录得亏损，主要是由于集团共同开发项目瑞安城中汇及大连天地的应占亏损大幅上升。受二至三线城市房地产价格下调压力影响，该两个项目需就其物业资产计提耗蚀减值拨备。加上集团持有 45% 权益的天津威尼都项目录得投资物业重估亏损，集团应占重估亏损合共港币 3.10 亿元（2015 年：港币 4,200 万元）。

集团的资产变现计划于 2013 年展开，随着大部份的房地产资产经已售出，目前余下的房地产项目中以商业物业为主。于 2016 年 6 月 30 日，瑞安建业持有七个房地产项目，应占可发展总楼面面积约为 49.45 万平方米。

于期内，瑞安建业在内地持有两个在售的住宅项目。成都瑞安城中汇的住宅单位反应理想，于 2016 年 7 月底已售出 1,846 个单位，平均售价为每平方米人民币 8,200 元，现正拟于 2016 年下半年悉数出售余下 141 个住宅单位。

南京瑞安翠湖山第一期 114 个单位中有 104 个经已售出；第二期单位于今年 7 月底推出，首批共 54 个单位，其中 39 个单位于单个周末内获得认购，销售总额约为人民币 1.9 亿元。

瑞安建业继续推售余下的房地产项目，另一方面优化商场组合以增加租金收入，缔造更佳价值。过去数年中国内地的零售业录得双位数增长，加上消费需求强劲令商场数目急升，二至三线城市出现供应过剩导致市场反复。

为迎合优质购物体验的趋势，集团正为位于成都、重庆、沈阳及天津的商场重整定位。于期内，沈阳天地及重庆创汇首座的商场总楼面面积分别为 6.20 万平方米及 3.15 万平方米，于 2016 年 6 月的出租率则分别为 60% 及 64%。天津威尼都为特卖购物中心，拟于 2017 年全面竣工，第一期楼面面积为 6.55 万平方米，已分阶段于 2015 年 1 月起开业，截至 2016 年 7 月计出租率为 68%。多家国际知名零售品牌将于未来数月进驻，料可增加商场的吸引力。

成都瑞安城中汇的商场将于 2017 年中开业。SOHO 大楼、办公大楼及车位将于今年下旬推售。

大连天地的已建成及兴建中楼面面积共 170 万平方米，办公室整体出租率维持于 89%，智荟天地的出租率为 53%。

建筑业务

于上半年，瑞安建业于香港及澳门的建筑业务营业额及溢利下降，主要是由于多项重点建筑工程竣工，而新取得的合约将依据工程进度，反映于日后的营业额及溢利。

于 2016 年 6 月 30 日，集团持有的手头合约总值约为港币 172 亿元，未完成的合约价值约为港币 101 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）。

瑞安承建于 2015 年 11 月起恢复参与房屋委员会项目投标，并成功把握市场机遇。集团自今年年初起取得的新工程合约包括兴建石硤尾邨第三、六及七期公屋发展项目计划（港币 16 亿元）、兴建后德发展区居者有其屋计划（港币 7.55 亿元），以及两份香港特区政府教育局多个项目的定期合约（港币 11 亿元）。

其他手头合约包括新蒲岗及苏屋邨一、二期公屋发展项目计划的建筑工程、与中国建筑工程（香港）合营兴建香港儿童医院的建筑工程，以及房屋委员会、建筑署、港铁及中华电力的多项定期保养工程合约。

香港商业楼宇室内改建服务需求殷切。集团专营室内装修及楼宇翻新工程的分部德基于期内取得多份新合约，成绩卓著，自今年初计共取得 14 份总值约港币 7.4 亿元的室内装修合约。

展望

集团的资产变现计划现已进入后期阶段，但受市场及经济疲弱所影响，正面临不少挑战。在中国国内生产总值增长预期温和放缓的形势下，部份二线城市的房地产销售增长减慢、发展商之间竞争加剧，均可能窒碍我们的整售计划的进度。集团定当积极应对经常性亏损，精简人手并减少经费开支。

集团建筑业务继续提升营运效率，增强核心竞争力。本港的建造业势头良好，瑞安建业将专注发展公营房屋、商业项目、办公室、酒店及零售物业的建筑工程。展望未来劳工问题及原料价格可趋稳定，当现况改善，公司骁富经验的投标团队必能发挥更大优势。

截至 2016 年 6 月 30 日止六个月的财务业绩一览

	截至 2016 年 6 月 30 日止 六个月 港币百万元	截至 2015 年 6 月 30 日止 六个月 港币百万元
房地产		
物业销售亏损净额及租金支出净额	(60)	(7)
投资物业的公平值变动 (经扣除递延税项拨备)	(17)	(4)
应占合营企业及联营公司损益	(445)	(164)
营运开支(经扣除项目费用收入)	(72)	(46)
	(594)	(221)
建筑	44	60
水泥 - 拉法基瑞安水泥 (已终止经营业务)	-	(272)
创业基金投资	(19)	(12)
财务费用净额	(66)	(127)
企业经费开支	(35)	(37)
税项及其他	(29)	(15)
非控股股东权益	(12)	(5)
合计	(711)	(629)

- 完 -