



即時發佈

瑞安建設公布 2017 年全年業績 重整業務 向前邁進

(香港, 2018 年 3 月 28 日) 瑞安建設有限公司 (「瑞安建設」或「集團」, 股份代號: 983) 今天公布截至 2017 年 12 月 31 日止年度之業績。集團於 2017 年錄得營業額港幣 65 億元 (2016 年: 港幣 53 億元), 虧損正在顯著收窄。股東應佔虧損為港幣 6.13 億元, 較 2016 年錄得的港幣 14 億元下降約 56%。

業績重點

- 總營業額為港幣 65 億元 (2016 年: 港幣 53 億元)。
- 股東應佔虧損為港幣 6.13 億元 (2016 年: 港幣 14 億元)。
- 每股基本虧損為港幣 1.27 元 (2016 年: 港幣 2.86 元)。
- 資產總值為港幣 120 億元 (2016 年: 港幣 92 億元)。
- 資產淨值為港幣 36 億元 (2016 年: 港幣 38 億元)。
- 每股資產淨值為港幣 7.4 元 (2016 年: 港幣 7.9 元)。
- 淨負債比率為 53.6% (2016 年: 33.5%)。
- 董事會議決不派發末期股息 (2016 年: 無)。

業務重點

- **財務狀況改善**: 瑞安建設於 5 月及 6 月成功發行總額為 2.8 億美元的三年期美元票據, 以所得款項淨額償還短期銀行貸款及加強營運資金。
- **進一步推行資產變現計劃**: 集團以現金代價港幣 15 億元出售於大連天地的 22% 權益, 大幅降低長遠的投資壓力, 進一步精簡其物業組合。
- **房地產銷售和租務表現理想**: 成都瑞安城中匯項目自 2018 年 1 月推售家居式辦公單位, 目前已售出 86%, 而截至 2017 年 12 月 31 日, 辦公大樓約 56% 的單位已出租。南京瑞安翠湖山第二批共 39 個單位已於去年 11 月開始推售, 共有 20 個單位已售出或獲認購。
- **建築業務取得更多工程合約**: 瑞安建設的建築業務錄得溢利港幣 1.35 億元, 較 2016 年的港幣 7,500 萬元增加 80%。年內取得的新合約總值約港幣 68 億元, 較 2016 年的港幣 47 億元增加 44%。樓宇翻新及保養業務穩步增長。



業務回顧

房地產－業務重建

儘管市場環境嚴峻，瑞安建業成功精簡於中國內地的物業組合，集團應佔總樓面面積由 210 萬平方米減少至現時的 56 萬平方米。目前已竣工物業約佔 41.84 萬平方米，其餘 15.15 萬平方米正處於發展階段。

集團於年內出售於大連天地的 22% 權益，分階段為公司帶來港幣 15 億元的現金所得款。此項交易令瑞安建業得以退出長投資期的項目，縱然錄得港幣 1.27 億元賬面虧損，現金流量及財務狀況卻得以改善。

瑞安建業於中國內地的物業組合由零售商場組成，目前商場正進行翻新，以增添更多娛樂及餐飲元素。成都瑞安城中匯的「生鮮市集」於年內開業；瀋陽天地的翻新工程已大致竣工，「酒吧街」於 7 月開幕。於 2017 年，投資物業為集團帶來應佔總租金收入約港幣 3,800 萬元（2016 年：港幣 3,300 萬元），趨勢有所改善。然而，集團的所有商場於年內正進行翻新及調整租戶組合，出租率因而受到短暫影響。

截至 2017 年 12 月 31 日，成都瑞安城中匯兩個新開業樓層的出租率分別為 89% 和 25%；重慶創匯首座、瀋陽天地及天津威尼都的出租率分別為 60%、60% 及 66%。

瑞安建業加強了對成都瑞安城中匯辦公大樓和家居式辦公單位的銷售及招商工作。自 2018 年 1 月起，瑞安建業重新推售 96 個家居式辦公單位，至今共售出 83 個。21 層辦公大樓的招商活動亦進展順利，截至 2017 年 12 月 31 日，辦公大樓已出租約 56%。

南京瑞安翠湖山二期第二批共 39 個單位已於去年 11 月推出發售，至今已售出 20 個單位。於去年底，在 239 個推售單位中，211 個已獲售出或認購，銷售額約為人民幣 9.24 億元。

租金收入下降，加上出售大連天地的賬面虧損，對瑞安建業的房地產業務表現造成不利影響，於 2017 年錄得港幣 2.91 億元的應佔虧損，比 2016 年虧損（港幣 11.82 億元）大幅回落。



建築業務—加強管理達致更佳業績

瑞安建業的建築業務錄得溢利港幣 1.35 億元（2016 年：港幣 7,500 萬元），大幅增長 80%。營業額增長 36% 至港幣 64 億元（2016 年：港幣 47 億元）。截至 2017 年 12 月 31 日，手頭合約總值約為港幣 185 億元，未完成的合約價值為港幣 98 億元（2016 年：分別為港幣 186 億元及港幣 97 億元）。平均純利率佔營業額由前一年的 1.6% 上升至 2.1%。

瑞安建業於年內取得的新合約總值港幣 68 億元，於 2016 年為港幣 47 億元，包括成功投得建築署價值港幣 27.2 億元的粉嶺芬園已婚員佐級警務人員宿舍設計及建造合約。新取得的六份主要公營房屋發展及維修保養合約總額為港幣 28 億元，包括黃大仙及柴灣公屋發展項目。已完成合約方面，瑞安建業準時向建築署及醫院管理局交付香港兒童醫院。

瑞安建業的室內裝修及樓宇保養分部於年內錄得溢利，取得眾多工程合約。德基主要從香港及澳門的大型機構和商業客戶取得 33 份新合約，總值港幣 12.9 億元。德基於香港及澳門完成的合約總值分別為港幣 10.4 億元及港幣 1.02 億元。

於 2017 年 9 月，集團以總代價港幣 7,500 萬元向建築系七位高級行政人員出售建築業務的控股公司已發行股本的 15%，藉此加強管理及激勵管理層，爭取更佳業績。

重整業務 向前邁進

於過去一年，瑞安建業在兩個重要的目標上取得令人滿意的成果。集團大幅改善財務狀況，並順利開展了重建業務的計劃。透過逐步活化旗下商場，集團致力吸引更多消費和租戶，增加收入，以期達致創造價值的中期目標。

整體而言，由於零售業供應過剩，中國內地的商場經營環境仍然極具挑戰。然而，隨著中央政府持續刺激個人消費，零售市場漸見復甦跡象。年內，我們大致完成了四項商場提升工程的其中三項，分別位於成都、瀋陽和天津，並在增加人流量方面取得初步成果。瑞安建業當下的目標是加倍努力鞏固業務，並以審慎的步伐邁向穩健、創造盈利。

在建築工程方面，本港目前對公營和相宜房屋的需求殷切，集團有信心政府將可找到務實的土地供應方案。公屋工程是瑞安建業專業範圍之一，當未來數年投標機會增加，業務當可受惠。



截至 12 月 31 日止年度財務業績一覽

	2017 年 港幣百萬元	2016 年 港幣百萬元
房地產		
物業銷售溢利（虧損）	6	(19)
租金支出淨額	(9)	(19)
投資物業的公平值變動（經扣除遞延稅項撥備）	3	(29)
應佔合營企業損益	(142)	(799)
收購合營企業權益的收益淨額	141	-
應佔聯營公司損益—大連天地	(27)	(161)
出售大連天地權益的虧損	(127)	-
營運開支（經扣除項目費用收入）	(136)	(155)
	(291)	(1,182)
建築	135	75
創業基金投資	(8)	(25)
財務費用淨額	(184)	(142)
按市價計算的外匯對沖合約虧損	(174)	-
企業經費開支及其他	(16)	(52)
稅項	(32)	(30)
非控股股東權益	(43)	(26)
合計	(613)	(1,382)

截至 12 月 31 日止年度的營業額

	2017 年 港幣百萬元	2016 年 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	6,403	4,711
房地產	69	634
合計	6,472	5,345
合營企業及聯營公司		
房地產	448	1,535
其他	33	37
合計	481	1,572
合計	6,953	6,917