



即時發布

瑞安建業公布 2018 年中期業績

(香港，2018年8月29日) 瑞安建業有限公司（「瑞安建業」或「集團」，股份代號：983）今天公布2018年中期業績。截至2018年6月30日止六個月，總營業額為港幣34.96億元，較去年同期增長10.4%（2017年同期：港幣31.67億元）。股東應佔淨虧損為港幣7,900萬元，較2017年同期之淨虧損港幣1.97億元減少約60%。董事會議決不派發中期股息（2017年同期：無）。

於2018年上半年，建基於多項企業成就和業務發展，我們取得穩步進展，收入和業績均有所改善，包括於2017年底出售集團於大連天地的股權，成都瑞安城中匯家居式辦公樓推售，以及建築業務對集團的貢獻增加。

業務重點

- 完成股份購回要約：**瑞安建業按每股股份港幣2.50元的價格，以現金購回1億股公司的普通股股份，較於2017年12月31日的每股市產淨值港幣7.36元折讓66%。要約為股東提供機會，以現行市價溢價的價格變現其於公司的部份投資，同時提高每股淨資產值，使所有股東受益。交易已於2018年8月24日完成，公司根據要約購回股份須支付的總代價為港幣2.5億元。
- 出售大連天地：**集團於2017年12月完成出售其於大連天地項目全數22%的權益。就尚欠集團的代價餘額（約人民幣9.21億元）的利息收入（人民幣2,320萬元）已於2018年上半年獲確認。此外，集團就大連天地項目須支付約人民幣2,750萬元的若干費用，亦已於期內作出一次性回撥。
- 銷售及租賃業績表現理想：**於2018年上半年，集團已交付325個住宅及家居式辦公單位，總樓面面積約為4.04萬平方米，並售出23個車位。銷售所得的港幣7.86億元收入及港幣1.68億元溢利已於期內獲確認，主要貢獻來自成都瑞安城中匯家居式辦公樓及南京瑞安翠湖山項目。
- 建築業務溢利改善：**建築業務於期內錄得溢利港幣9,600萬元，較2017年上半年的港幣5,000萬元增加92%。期內共取得22份新合約，總值港幣4.56億元。樓宇翻新及裝修業務維持穩步增長。



業務回顧

房地產 - 重整業務

瑞安建業於中國內地持有的房地產組合可發展總樓面面積為 51.94 萬平方米，其中集團應佔可發展總樓面面積為 50.79 萬平方米。已竣工物業約佔 40.99 萬平方米，其餘 10.95 萬平方米正處於發展階段。期內，集團的房地產業務錄得港幣 1.06 億元的溢利。

中國內地房地產市場於 2018 年上半年整體表現蓬勃。於 2018 年 1 月，集團重新推售 504 個成都瑞安城中匯的家居式辦公單位。截至 2018 年 6 月 30 日，291 個單位已獲售出，其中 249 個單位已交付予買家。期內錄得的合約銷售金額為人民幣 2.63 億元。

在南京，瑞安翠湖山於 2018 年上半年共售出 36 個單位，總樓面面積為 1.08 萬平方米，合約金額為人民幣 2.08 億元。

瑞安建業於中國內地經營四個商場，總樓面面積合共 18.98 萬平方米，並於成都經營一幢辦公大樓，總樓面面積為 3.33 萬平方米。於 2018 年上半年，零售及辦公室物業帶來的應佔總租金收入約為人民幣 2,200 萬元 (2017 年上半年：人民幣 800 萬元)，收入增加主要來自 2017 年 6 月及 12 月起出租的成都瑞安城中匯辦公大樓及商場，以及集團收購天津威尼都權益後合併該項目的零售業績所致。

成都瑞安城中匯辦公大樓的招商活動繼續展開，以滿足該區對優質辦公室的殷切需求。於 2018 年 6 月 30 日，辦公大樓的出租率為 69%，於 2018 年上半年帶來租金收入人民幣 5,800 萬元。新租戶來自金融和電子商貿行業。

零售市場繼續面對因電子商貿興起，以及年輕人購買力及消費模式改變而帶來的挑戰。為應對零售市場的變化，集團為旗下商場製訂全面的翻新和優化計劃以維持其競爭力。於 2018 年 6 月 30 日，瀋陽天地、天津威尼都和重慶創匯首座三個購物商場出租率皆呈現升勢，分別為 61%、73% 及 67%。成都瑞安城中匯商場於 2018 年 8 月方正式開業，6 月的出租率為 45%。

建築 - 對集團貢獻增加

瑞安建業的建築業務錄得溢利港幣 9,600 萬元，比去年大幅上升 92% (2017 年上半年：港幣 5,000 萬元)。營業額減少 15% 至港幣 26.74 億元 (2017 年上半年：港幣 31.44 億元)，主要由於合約價值港幣 90 億元的香港兒童醫院合營項目已竣工。於 2018 年 6 月 30 日，手頭合約總值約為港幣 162 億元，而未完成合約總值為港幣 80 億元 (2017 年上半年：分別為港幣 216 億元及港幣 109 億元)。



於2018年上半年，瑞安建業於香港和澳門共取得22份新的建築、樓宇翻新及裝修合約，價值為港幣4.56億元，2017年上半年則為港幣43億元。瑞安承建及德基取得的新合約價值分別為港幣8,000萬元及港幣3.76億元。取得的合約價值下降，主要由於香港房屋委員會及建築署於期內可供競投的建造合約數量減少。

多個建築項目於2018年上半年繼續穩步推進，包括蘇屋邨第一及二期、啟德發展區居者有其屋計劃、石硤尾邨第三、六及七期公營房屋建造工程，以及粉嶺芬園已婚初級警務人員宿舍設計及建造工程。於2018年6月30日，公司有10個位於香港的維修保養工程和17個位於香港及澳門的室內裝修工程正在動工。

集團上半年已完成的項目包括位於香港深水埗的蘇屋邨第一期，以及五個與澳門酒店業相關的項目。

室內裝修及樓宇翻新分部業績理想，手頭工程合約充裕。德基共取得18份價值港幣3.76億元的新合約，涵蓋香港和澳門的大型機構和商業客戶，於澳門完成了價值港幣3.02億元的合約。

展望

於2018年下半年，全球經濟可能面對年初開局趨勢所帶來的相當壓力，影響商業投資及市場信心。市場普遍預期，中美貿易磨擦一旦加劇，將對雙方經濟造成廣泛影響。

對集團中國內地房地產業務而言，將繼續處於一個維持高增長又競爭激烈的市場營運。隨著集團於南京、成都及天津推售新一批單位，加上四個商場出租率改善，帶動租金收入，有望為我們帶來提升收入的機會。

我們將繼續推售南京住宅項目瑞安翠湖山二期單位，待物業交付後將會把收益入賬。第三期興建正穩步推進，目標於2019年落成。此外，我們計劃於年底推售天津威尼斯二期的首批零售單位。

在零售行業中，我們預料近年電子商貿及年輕人追求生活時尚體驗的發展趨勢將會持續，出租率及租金水平將因城市之間不同的供應量而個別發展。隨著新租約的簽訂，天津威尼斯、重慶創匯首座及瀋陽天地的出租率有望顯著提升。今年8月，成都瑞安城中匯商場正式開幕，市場反應不俗，整體出租率達60%。集團將繼續大力推行優化計劃，為旗下商場帶來煥然一新的面貌，增強租戶組合，從而提升租金收入。



集團對香港於2018年的經濟前景審慎樂觀。建造業前景秀麗，我們的建築業務將可受惠於已取得的項目，預期於下半年度的招標活動中爭取更多機會，競投公營房屋及相關公共設施項目，達成業務目標。同時，我們亦致力提高在維修保養及室內裝修項目方面的市場地位，為業務增添長期增長動力。

我們將秉持一貫審慎的財務管理方針，在改善業績的同時尋求業務增長機遇，迎接未來的挑戰。



截至2018年6月30日止六個月的財務業績概要

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
房地產		
物業銷售溢利	168	3
租金支出淨額	(22)	(7)
投資物業的公平值變動（經扣除遞延稅項撥備）	36	(14)
應佔合營企業損益	-	(50)
應佔聯營公司損益－大連天地	-	(7)
營運開支（經扣除項目費用收入）	(76)	(20)
	106	(95)
建築		
財務費用淨額	96	50
按市價計算的外匯對沖合約虧損	(82)	(74)
企業經費開支及其他	(57)	(36)
稅項	(36)	(16)
非控股股東權益	(74)	(12)
合計	(32)	(14)
	(79)	(197)

財務狀況

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
資產總值	港幣 115 億元	港幣 120 億元
資產淨值	港幣 34 億元	港幣 36 億元
每股資產淨值	港幣 7.1 元	港幣 7.4 元
淨負債比率	58.0%	53.6%
銀行及其他貸款淨額	港幣 20 億元	港幣 19 億元

- 完 -