

即時發布

瑞安建業公布 2019 年中期業績

(香港, 2019 年 8 月 30 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 2019 年中期業績。截至 2019 年 6 月 30 日止六個月, 瑞安建業的業績回復盈利。股東應佔溢利為港幣 1,100 萬元, 2018 年上半年股東應佔虧損則為港幣 7,900 萬元。營業額為港幣 26 億元, 較 2018 年上半年減少 25%。董事會議決不派發中期股息(2018 年上半年:無)。

業績重點

		截至6月30日止六個月	
		2019年	2018年
股東應佔溢利(虧損)	港幣百萬元	11	(79)
每股基本盈利(虧損)	港幣	0.03	(0.16)
營業額			
本公司及附屬公司	港幣百萬元	2,625	3,496
應佔合營企業	港幣百萬元	13	17
合計	港幣百萬元	2,638	3,513
 <u>於2019年6月30日</u> <u>於2018年12月31日</u>			
資產總值	港幣十億元	10.1	10.6
資產淨值	港幣十億元	2.9	2.9
每股資產淨值	港幣	7.5	7.5
淨負債比率	%	57.5	84.9

- 房地產業務錄得溢利增長:**撇除匯兌虧損,集團房地產業務於 2019 年上半年錄得溢利港幣 1.72 億元(2018 年上半年:港幣 1.50 億元)。營業額為港幣 7.46 億元(2018 年上半年:港幣 8.22 億元)。
- 建築業務取得更多合約:**集團建築業務溢利及營業額分別為港幣 1.03 億元及港幣 19 億元(2018 年上半年:港幣 9,600 萬元及港幣 27 億元)。集團建築業務於 2019 年上半年取得 27 份新合約,總值港幣 20.69 億元(2018 年上半年:港幣 4.56 億元)。
- 收購香港物業管理業務:**於 2019 年 4 月,集團以現金代價港幣 3,500 萬元收購瑞安私人集團於香港的物業管理業務。瑞安物業管理將為集團提供穩定收入及現金流。
- 出售非核心業務:**於 2019 年 6 月,集團完成出售南京江南水泥 34.8% 的實際股本權益予瑞安房地產,代價約人民幣 1.479 億元。於中期期間後,集團於 2019 年 7 月宣布以代價約港幣 3.867 億元出售位於觀塘的商業大廈,預期於 2019 年 10 月或之前完成交易。

業務回顧

房地產－主要銷售及出租物業租金收入增長

於 2019 年上半年，集團的房地產銷售收入為港幣 6.73 億元，溢利錄得港幣 1.13 億元（2018 年上半年：港幣 7.86 億元及港幣 1.37 億元）。集團交付了南京翠湖山 95 間總樓面面積為 26,970 平方米的別墅式樓房和 29 個車位，以及成都瑞安城中匯三個家居式辦公單位及 424 個車位。此外，集團自 2019 年 1 月起推售天津威尼都二期，期內共售出 146 個總樓面面積為 5,720 平方米的零售鋪位，合約銷售額為人民幣 1.93 億元。

集團於中國內地零售及辦公室物業的總租金收入（扣除適用稅款前）約人民幣 3,200 萬元，較 2018 年同期的人民幣 2,200 萬元有所增長。收入增加主要由於成都瑞安城中匯商場自 2018 年 8 月起出租高層鋪位，辦公室收入及集團零售物業翻新後令營運業績改善。當中，成都瑞安城中匯辦公大樓 2019 年上半年的租金收入較 2018 年同期增加 75%。於香港，2019 年上半年共錄得租金收入港幣 140 萬元。

表格 1：期內主要房地產項目銷售

項目	2019年上半年			2018年上半年		
	合約銷售		交付進度	合約銷售		交付進度
	合約金額* (人民幣百萬元)	已售總樓面 面積(平方米) / 已售車位	已交付總樓面 面積(平方米) / 已交付車位	合約金額* (人民幣百萬元)	已售總樓面 面積(平方米)	已交付總樓面 面積(平方米)
南京瑞安翠湖山 住宅	245	11,960	26,970	208	10,760	25,200
天津威尼都二期 零售	193	5,720	-	-	-	-
成都瑞安城中匯 車位 家居式辦公樓	70 -	426 個 -	424 個 200	- 263	- 17,750	- 15,200

* 含增值稅

表格 2：於中國內地零售及辦公室物業的租金收入

項目	扣除適用稅款前的租金收入 (人民幣)			
	2019年上半年	每月平均租金	2018年上半年	每月平均租金
成都瑞安城中匯 零售 ^ 辦公室	5,925,000 10,222,000	988,000 1,704,000	3,665,000 5,840,000	610,000 970,000
重慶創匯首座 零售	3,068,000	511,000	2,112,000	350,000
瀋陽天地 零售	5,251,000	875,000	4,761,000	790,000
天津威尼都一期 零售	7,584,000	1,264,000	5,562,000	930,000

^ 二至六層於 2018 年 8 月正式開業。

建築－溢利增加，取得更多新合約

建築業務於 2019 年上半年錄得溢利港幣 1.03 億元，較 2018 年同期增加 7.3%（2018 年上半年：港幣 9,600 萬元）。營業額為港幣 19 億元，2018 年同期則為港幣 27 億元。手頭合約總值為港幣 155 億元，未完成合約總值為港幣 78 億元（於 2018 年 12 月 31 日：港幣 141 億元及港幣 73 億元）。

表格 3：新簽合約及工程量

港幣	2019 年上半年	2018 年上半年
新簽合約	20.69 億元	4.56 億元
港幣	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
手頭合約總值	155 億元	141 億元
未完成合約總值	78 億元	73 億元

期內，瑞安建業於香港及澳門取得 27 份建築、樓宇翻新及裝修新合約，總值港幣 20.69 億元（2018 年上半年：港幣 4.56 億元），包括香港房屋委員會位於柴灣的公營房屋建造項目。

瑞安建築向香港建築署提交了數份標書，競投葵涌醫院重建工程第二期、古洞北私營安老院舍以及渠務署辦公樓的設計和建造合約，總值超過港幣 80 億元。有關工程撥款仍有待立法會財務委員會批准撥款，預計財務委員會將於 2019 年 10 月恢復會議。我們對取得這些合約的機會保持審慎樂觀。

展望

中國內地對住宅市場持續實施調控政策，應有助保持市場穩定，預期強勁的消費開支亦將支撐零售市道。於香港，我們對集團的建築業務依然充滿信心。集團於 2019 年上半年取得的新合約總值超過港幣 20 億元，而手頭合約總值達港幣 155 億元，預期我們的建築業務將於下半年有理想表現。澳門方面，儘管經濟及博彩業放緩，已落實的酒店及餐廳翻新計劃將為德基帶來更多業務機遇。

集團將密切注視合適的項目收購和出售機會，我們將進一步推售天津威尼都二期的零售及商業單位，並伺機將其餘物業整售。

截至 2019 年 6 月 30 日止六個月的財務業績概要

	截至 2019 年 6 月 30 日止六個月 (港幣百萬元)	截至 2018 年 6 月 30 日止六個月 (港幣百萬元)
房地產		
物業銷售溢利	113	137
租金支出淨額	(5)	(22)
投資物業的公平值變動（經扣除遞延稅項撥備）	29	36
出售合營企業權益的收益	61	-
出售大連天地權益	20	60
營運開支（經扣除項目費用收入）	(46)	(61)
	172	150
建築	103	96
財務費用淨額		
優先票據	(68)	(76)
銀行貸款及其他貸款	(40)	(34)
按市價計算的外匯對沖合約虧損	-	(57)
匯兌虧損淨額	(7)	(24)
企業經費開支及其他	(25)	(28)
稅項	(99)	(74)
非控股股東權益	(25)	(32)
合計	11	(79)

截至 2019 年 6 月 30 日止六個月的營業額

	截至 2019 年 6 月 30 日止六個月 (港幣百萬元)	截至 2018 年 6 月 30 日止六個月 (港幣百萬元)
營業額		
瑞安建業及附屬公司		
建築	1,879	2,674
房地產	746	822
合計	2,625	3,496
合營企業		
其他	13	17
合計	13	17
合計	2,638	3,513