

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
		於2019年6月30日	於2018年12月31日
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	70	426 個	424 個	-	-	-
家居式辦公樓	-	-	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 ^	5,925,000	988,000	3,665,000	610,000
辦公室	10,222,000	1,704,000	5,840,000	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)
<b>房地產</b>		
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
<b>建築</b>	103	96
<b>財務費用淨額</b>		
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)
<b>合計</b>	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)
<b>營業額</b>		
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
<b>合營企業</b>		
其他	13	17
合計	13	17
<b>合計</b>	2,638	3,513