



即時發布

瑞安建業公布 2020 年全年業績

（香港，2021 年 3 月 26 日）瑞安建業有限公司（「瑞安建業」或「集團」，股份代號：983）今天公布截至 2020 年 12 月 31 日止年度之業績。年內，股東應佔溢利為港幣 5,200 萬元，對比 2019 年股東應佔溢利為港幣 700 萬元。營業額為港幣 57 億元（2019 年：港幣 55 億元）。董事會議決不派發末期股息（2019 年：無）。

業績重點

- 集團的建築業務錄得可觀增長，於 2020 年溢利增加 16% 至港幣 4.56 億元，（2019 年：港幣 3.93 億元）。營業額為港幣 50 億元，較 2019 年增加 12%（2019 年：港幣 45 億元）。
- 年內共取得總值港幣 59 億元的新建築合約（2019 年：港幣 115 億元）。
- 集團的房地產業務於 2020 年錄得港幣 7,200 萬元虧損，包括集團物業組合估值及減值虧損港幣 1.3 億元。營業額則為港幣 6.28 億元（2019 年：港幣 1.6 億元溢利及港幣 10.52 億元營業額）。
- 集團物業銷售所得的港幣 4.33 億元收入及港幣 1.22 億元溢利已獲確認（2019 年：收入港幣 8.69 億元及溢利港幣 1.24 億元）。
- 年內零售及辦公室物業取得總租金收入（扣除適用稅款前）為人民幣 5,800 萬元（2019 年：人民幣 6,800 萬元）。
- 人民幣兌港幣於年內升值 6.0%，令集團於中國內地的房地產資產產生淨匯兌收益港幣 1.69 億元（2019 年：淨匯兌虧損港幣 5,000 萬元）。
- 於 2020 年 1 月，瑞安建業發行本金總額 1.8 億美元、於 2022 年到期的 6.25% 優先票據，為集團短期內到期的債務再融資及作一般企業用途。於 2020 年 5 月，瑞安建業贖回所有於 2020 年到期的 6.25% 優先票據，本金總額約為 1.732 億美元。
- 於 2020 年 12 月 31 日，集團的淨負債比率降至 50.8%（2019 年：54.2%）。



業務回顧

建築——溢利持續增長，手頭合約維持穩健

新冠肺炎疫情對集團的建築業務產生的影響輕微，集團於年內的手頭合約總值維持穩健。於2020年所持有手頭合約總值為港幣237億元，未完成合約總值為港幣162億元（2019年12月31日：港幣221億元及港幣151億元）。充足的工程量將可確保未來幾年的營業額、溢利和現金流有健康增長。

在市場競爭加劇的環境下，集團年內仍在香港及澳門取得多份新建築、維修保養、室內裝修及翻新合約，總值達港幣59億元，而2019年則錄得價值港幣115億元合約，創近年新高。主要合約包括一份為渠務署的新建樓宇提供設計及建造服務合約、四份為期三年的多區公共屋邨維修保養定期合約、一份為期三年的中華電力配電電纜壕坑挖掘及鋪設工程定期合約。

集團的室內裝修工程公司繼續拓展香港和澳門的裝修及樓宇翻新市場，並成功從香港的商業及機構客戶取得共33份總值為港幣10.07億元的新合約。

我們預計，私營建築市場可能於未來幾年收縮，政府推行逆週期舉措，並回應殷切的住屋和醫療需求，公營建築市場成為主導，帶來較多招標機會，瑞安建業當可受惠。

房地產——改善業務表現

疫情影響了房地產業務的業績和資產估值，包括天津威尼都二期零售及家居式辦公單位的銷售及交付延遲、集團向租戶提供租金寬減導致租賃收入減少，以及集團房地產物業的公平值虧損。

南京瑞安翠湖山於2020年錄得銷售額人民幣7,600萬元。在天津威尼都二期，集團於年內共售出117個家居式辦公單位及13個零售鋪位，總樓面面積為8,320平方米，合約銷售總額為人民幣1.04億元。

隨著房地產團隊變得精簡，物業組合亦集中以商場為主，集團正積極應對新常態下的消費模式以及受疫情重塑的零售市場環境，致力改善出租率、人流及租金表現以及後疫情時代客戶購物體驗。集團亦將在未來數月加強市場推廣，進一步推動天津威尼都二期餘下單位的銷售及交付。



展望

儘管中國於 2020 年第二季重返增長軌道，成為首個從疫情中復甦的主要經濟體，新冠肺炎短期內仍將對全球經濟構成重大威脅。受外圍環境影響，香港經濟狀況依然嚴峻，第四波疫情持續打擊消費信心，令經濟活動受阻及勞工市場持續受壓。

面對這場前所未有的危機，瑞安建業把握機會增強機構及業務可持續性，集中發展香港公營建築市場業務，並進一步加強競爭優勢，透過在設計及建造過程中廣泛採用創新技術、繼續擴展安健環表現及設計與施工能力、加強各業務團隊合作實現優勢互補，以把握未來幾年的龐大機遇。我們亦會貫徹審慎策略，積極物色收購和出售機會，冀為股東創造價值。

截至 12 月 31 日止年度的營業額

	2020 年 (港幣百萬元)	2019 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	5,042	4,493
房地產	628	1,052
合計	5,670	5,545
合營企業		
水泥及其他	9	22
合計	5,679	5,567



截至 12 月 31 日止年度財務業績一覽

	2020 年 (港幣百萬元)	2019 年 (港幣百萬元)
建築	456	393
房地產		
物業銷售溢利	122	124
租金收入（支出）淨額	4	(3)
投資物業的公平值變動（經扣除遞延稅項撥備）	(115)	39
物業存貨減值虧損	(15)	-
收購附屬公司餘下權益	(13)	-
出售一間合營企業權益的收益	-	62
出售大連天地權益	5	29
香港物業管理	16	4
營運開支淨額	(76)	(95)
	(72)	160
財務費用淨額		
優先票據	(119)	(118)
銀行及其他貸款	(51)	(85)
關閉一間水泥廠的補償	-	26
企業經費開支及其他	(75)	(83)
匯兌收益(虧損)	169	(50)
稅項	(169)	(164)
非控股股東權益	(87)	(72)
合計	52	7