



即時發布

瑞安建業公布 2019 年全年業績

（香港，2020 年 3 月 31 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 2019 年 12 月 31 日止年度之業績。年內，瑞安建業的業績轉虧為盈。股東應佔溢利為港幣 700 萬元，對比 2018 年股東應佔虧損港幣 1.39 億元。營業額為港幣 55 億元，較 2018 年減少 9.8%。董事會議決不派發末期股息（2018 年：無）。

業績重點

- 瑞安建業的建築業務於 2019 溢利大幅增加 95.5% 至港幣 3.93 億元（2018 年：港幣 2.01 億元）。營業額為港幣 45 億元（2018 年：港幣 49 億元）。溢利率大幅上升至 8.7%（2018 年：4.1%）。
- 年內共取得總值港幣 115 億元的新建築合約，刷新公司近年紀錄（2018 年：港幣 20 億元）。
- 集團房地產銷售所得的港幣 8.69 億元收入及港幣 1.24 億元溢利已於 2019 年確認（2018 年：港幣 11.29 億元及港幣 2.15 億元）。
- 零售及辦公室物業的總租金收入（扣除適用稅款前）為人民幣 6,800 萬元（2018 年：人民幣 5,000 萬元）。
- 於 5 月和 9 月，瑞安建業以現金購回公司發行本金總額 8,510 萬美元、於 2020 年到期的 6.25% 優先票據，以優化公司債務結構。
- 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現有債務再融資，及作一般企業用途。
- 於 2019 年，集團購回約 1,000 萬股公司股份。以 2019 年 12 月 31 日計，每股資產淨值為港幣 7.5 元，與 2018 年 12 月 31 日相同。
- 於 2019 年 12 月 31 日，集團的淨負債比率減少至 54.2%（2018 年 12 月 31 日：84.9%）。



業務回顧

建築－取得新合約總值港幣 115 億元

瑞安建業的建築業務在 2019 年成績卓越，於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 115 億元。主要合約包括葵涌醫院重建（第二期）設計及建造工程、古洞北特建福利服務綜合大樓設計及建造工程、位於柴灣的公營房屋建造項目，以及香港故宮文化博物館室內裝修工程。

於 2019 年 12 月 31 日，手頭合約總值達港幣 221 億元，未完成合約總值為港幣 151 億元（於 2018 年 12 月 31 日：港幣 141 億元及港幣 73 億元）。充裕的手頭合約將可確保未來幾年的營業額、溢利和現金流有健康增長。

香港社會目前對房屋和醫療設施需求殷切，長遠房屋策略和十年醫院發展計劃將於未來幾年為公營建築市場帶來難得的機遇。憑藉我們於設計與施工項目的豐富經驗和專業知識，集團的建築業務當可受惠。

房地產－零售及辦公室物業的總租金收入增加 36%

集團繼續將非核心資產變現，透過出售觀塘商業大廈及出售南京江南水泥 34.8% 權益，獲得合共約港幣 5.6 億元收入。

年內集團交付南京瑞安翠湖山 125 間別墅式樓房，總樓面面積為 35,720 平方米和 33 個車位，以及成都瑞安城中匯三個家居式辦公單位和 466 個車位。此外，集團於 2019 年 1 月及 8 月推售天津威尼都二期，年內共售出 190 個零售鋪位及 36 個家居式辦公單位，總樓面面積為 9,680 平方米，合約銷售總額約為人民幣 2.80 億元。

集團零售及辦公室物業的總租金收入於 2019 年增加 36%。於中國內地，集團總租金收入（扣除適用稅款前）為人民幣 6,800 萬元（2018 年：人民幣 5,000 萬元）。收入上升主要由於成都瑞安城中匯商場出租高層鋪位，以及辦公室和零售物業租務業績改善。集團旗下四個商場及成都瑞安城中匯辦公大樓均於年內錄得租金收入增長。

於 2019 年 12 月 31 日，成都瑞安城中匯、重慶創匯首座、瀘陽天地及天津威尼都一期的出租率分別為 87%、89%、77% 及 73%（於 2018 年 12 月 31 日：83%、93%、80%、83%）。位於成都的辦公大樓出租率逾 99%，於 2018 年 12 月 31 日則為 91%。



展望

新型肺炎疫情於 1 月在中國爆發，為內地經濟帶來沉重打擊。中國當局已即時採取嚴格的防控措施，然而封城和停產嚴重影響零售、餐飲、旅遊、酒店和運輸等行業。正在放緩的中國經濟將會受到新一輪衝擊，尤其是在首季度。

儘管全球經濟的不明朗因素將對中國出口進一步構成下行壓力，但疫情過後，積壓的消費需求和必要時的政策支持將會刺激私人消費和政府支出。香港經濟將於 2020 年迎來更多風險和挑戰。我們預期未來幾年的私營建築工程量將會下降，而公營建築市場將有更多新合約來滿足住屋和醫療需求，並刺激經濟增長。然而，立法會審批工程撥款進度緩慢，令政府工程量難以預測，這情況亦將會持續。

為追求持續盈利，集團將會進一步加強我們的競爭優勢，善用豐富的設計與施工經驗和專長，以更好地應對新趨勢、把握未來機遇。

集團將以審慎的態度推動業務發展。我們將繼續強化零售物業組合，以釋放房地產資產的價值，為集團提供穩定的收入來源。我們亦會謹慎識別資產出售的時機，為股東創造價值。



截至 12 月 31 日止年度財務業績一覽

	2019 年 (港幣百萬元)	2018 年 (港幣百萬元)
建築	393	201
房地產		
物業銷售溢利	124	215
租金支出淨額	(3)	(76)
投資物業的公平值變動（經扣除遞延稅項撥備）	39	106
出售一間合營企業權益的收益	62	-
出售大連天地權益	29	74
香港物業管理	4	-
營運開支淨額	(95)	(120)
	160	199
財務費用淨額		
優先票據	(118)	(145)
銀行及其他貸款	(85)	(70)
關閉一間水泥廠的補償	26	-
企業經費開支及其他	(83)	(49)
按市價計算的外匯對沖合約虧損	-	(57)
匯兌虧損	(50)	(115)
稅項	(164)	(47)
非控股股東權益	(72)	(56)
合計	7	(139)

截至 12 月 31 日止年度的營業額

	2019 年 (港幣百萬元)	2018 年 (港幣百萬元)
營業額		
瑞安建設及附屬公司		
建築	4,493	4,914
房地產	1,052	1,214
合計	5,545	6,128
合營企業		
水泥及其他	22	34
合計	22	34
合計	5,567	6,162