

## 瑞安建業公布 2018 年全年業績

(香港, 2019 年 3 月 22 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 2018 年 12 月 31 日止年度之業績。於 2018 年, 瑞安建業虧損大幅收窄, 股東應佔虧損為港幣 1.39 億元, 較 2017 年的淨虧損港幣 6.13 億元下降約 77%。集團營業額為港幣 61 億元, 較 2017 年下降 5.3%。每股基本虧損為港幣 0.31 元, 較 2017 年錄得的港幣 1.27 元下降約 76%。每股資產淨值由 2017 年 12 月的港幣 7.36 元上升至 2018 年 12 月 31 日的港幣 7.52 元。董事會議決不派發末期股息 (2017 年: 無)。

在充滿挑戰的經營環境下, 瑞安建業於 2018 年繼續積極重整房地產組合及提高建築業務盈利能力, 並取得重大進展。

### 業績重點

- 總營業額為港幣 61 億元 (2017 年: 港幣 65 億元)。
- 股東應佔虧損為港幣 1.39 億元 (2017 年: 港幣 6.13 億元)。
- 每股基本虧損為港幣 0.31 元 (2017 年: 港幣 1.27 元)。
- 資產總值為港幣 106 億元 (2017 年: 港幣 120 億元)。
- 資產淨值為港幣 29 億元 (2017 年: 港幣 36 億元)。
- 每股資產淨值為港幣 7.52 元 (2017 年: 港幣 7.36 元)。
- 淨負債比率為 84.9% (2017 年: 53.6%)。

### 摘要

- **房地產業務轉虧為盈:** 撇除匯兌損益後, 房地產業務於 2018 年錄得溢利港幣 1.97 億元, 而 2017 年則錄得虧損港幣 4.20 億元, 反映經營狀況有所改善。銷售所得的港幣 11.29 億元收入已於 2018 年入賬, 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住宅單位, 分別帶來港幣 5.09 億元及港幣 5.85 億元收入。
- **建築業務錄得溢利增長:** 集團建築業務於 2018 年錄得溢利增加 49% 至港幣 2.01 億元。營業額為港幣 49 億元, 較前一年的港幣 64 億元下跌。於 2018 年 12 月 31 日, 手頭合約總值約為港幣 141 億元, 未完成合約總值為港幣 73 億元。
- **人民幣匯率波動導致匯兌虧損:** 集團錄得外幣折算虧損港幣 1.15 億元, 於 2018 年 3 月及 5 月到期價值 2.25 億美元的外匯對沖合約產生按市價計算的匯兌虧損港幣 5,700 萬元。2017 年分別為匯兌收益港幣 1.43 億元及按市價計算的外匯對沖合約虧損港幣 1.74 億元。



- **收購觀塘商業大廈：**瑞安建業於 2018 年 11 月宣布以協定價港幣 3.035 億元收購一幢位於香港觀塘的商業大廈，總樓面面積為 2,600 平方米。收購已於 2018 年 12 月 18 日完成，以集團內部資金及可動用銀行融資撥付。
- **完成股份購回要約：**為提升股東價值，瑞安建業於 2018 年 5 月宣布按每股港幣 2.5 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 月的每股資產淨值港幣 7.36 元折讓約 66%。交易於 2018 年 8 月完成，因購回股份所致，集團於 2017 年 12 月 31 日的備考每股資產淨值上升約 17%。要約為少數股東提供機會，以當時股價溢價變現其於公司的部分投資。

## 業務回顧

### 房地產業務—轉虧為盈

成都瑞安城中匯家居式辦公樓及南京瑞安翠湖山住宅單位的銷售反應理想。成都瑞安城中匯家居式辦公樓總樓面面積為 32,080 平方米，自 2018 年 1 月起重新推售，於 2018 年 12 月 31 日全部單位已售罄，其中 494 個單位已於年內交付予買家，取得銷售收入港幣 5.09 億元。南京瑞安翠湖山方面，年內共交付 94 幢總樓面面積約為 29,210 平方米的別墅式樓房，總收入為港幣 5.85 億元。

集團繼續為旗下位於中國內地的投資物業招商。四個商場的可發展總樓面面積為 18.98 萬平方米，隨着資產優化計劃逐步完成，租金水平及出租率均錄得增長。於 2018 年 12 月 31 日，成都瑞安城中匯、重慶創匯首座、瀋陽天地及天津威尼都一期的出租率分別為 83%、93%、80%及 83%。成都瑞安城中匯辦公大樓出租理想，於 2018 年 12 月 31 日辦公大樓的出租率為 91%，2017 年 12 月 31 日則為 56%。

零售及辦公室物業於 2018 年為集團帶來總租金收入(扣除適用稅款前)約人民幣 5,000 萬元，較 2017 年的人民幣 2,400 萬元有所增長。收入增加主要來自成都瑞安城中匯辦公大樓及商場，以及翻新後的天津威尼都商場。

由於市況樂觀，瑞安建業正展開天津威尼都二期及南京瑞安翠湖山三期的擴建工程。天津威尼都二期擴建工程將新增總樓面面積為 4.94 萬平方米的零售及家居式辦公空間，集團於 2019 年 1 月起分階段推售 486 個零售鋪位中的 300 個，目前已承諾銷售收入超過人民幣 1 億元，符合預期。南京瑞安翠湖山三期的建造工程正在進行，提供六幢可作商業用途的樓房，可發展總樓面面積約為 1.7 萬平方米。

### 建築業務—溢利增長

集團建築業務於 2018 年錄得溢利增加 49%至港幣 2.01 億元，2017 年則為港幣 1.35 億元。



**瑞安建業**  
SOCAM DEVELOPMENT

由於大型合約香港兒童醫院及蘇屋邨二期已分別於 2017 年底及 2018 年完成，年內錄得營業額港幣 49 億元，較前一年的港幣 64 億元下跌。

於 2018 年 12 月 31 日，手頭合約總值約為港幣 141 億元，未完成合約總值為港幣 73 億元。兩者於 2017 年 12 月 31 日分別為港幣 185 億元及港幣 98 億元。

年內，瑞安建業共取得總值港幣 20 億元的新合約，較 2017 年錄得的港幣 68 億元下跌，主要由於年內市場上可供競投的大型項目數量減少。新取得的大型合約為由市區重建局批出的中環街市主要工程活化項目，價值港幣 4.94 億元。室內裝修及樓宇翻新分部德基取得 28 份新合約，總值港幣 6.66 億元，涵蓋商業、零售及酒店範疇。

瑞安建業的現有項目繼續於 2018 年取得穩定進展，包括粉嶺芬園已婚初級警務人員宿舍設計及建造工程、位於黃大仙、石硤尾及柴灣的公屋建造項目，以及數份維修保養合約。於 2018 年 12 月 31 日，公司分別有 62 個位於香港和 19 個位於澳門的合約工程正在動工。

年內完成的主要項目包括蘇屋邨一期及二期建造工程以及啟德發展區居者有其屋建造工程。德基於年內共完成總值港幣 8.51 億元的合約，包括新濠天地及永利皇宮等澳門客戶，以及濠庭都會第五期與價值港幣 3.1 億元的太古坊 2A 期等項目。

## 展望

全球經濟前景晦暗加上中美貿易摩擦衝擊，中國經濟增長於 2019 年難免放緩，香港及澳門的經濟亦會因而受影響。在房地產方面，中央政府加強調控力度令樓市降溫，然而預期市場對高質量房產項目需求仍然殷切。傳統零售業如何應對電子商貿發展備受考驗，但相信 2019 年零售市道保持暢旺。

瑞安建業將於 2019 年繼續推進資產優化策略，並計劃重點出售多個項目，包括成都瑞安城中匯辦公大樓、南京水泥粉磨站及凱里水泥廠的權益。此外，集團亦已開始推售成都瑞安城中匯的車位，以及進一步分層出售天津威尼都二期的零售單位。零售業務方面，集團完成優化旗下於中國內地的商場，將致力為消費者提供更完善的休閒、餐飲及生活時尚體驗，以應對日益激烈的市場競爭。同時，我們將繼續改善租戶組合，以提高商場出租率，帶動租金收入。

香港建造業繼續面臨人力短缺、建築材料高昂及競爭激烈等挑戰，然而瑞安建業預計市場將有更多招標工程。香港政府訂定目標，於未來十年供應合共 31.5 萬個公營房屋單位，預計於未來數年房屋委員會將提供穩定的新公營房屋合約招標機會。儘管市場競爭激烈，隨著多個政府辦公大樓、學校及醫院的建造工程陸續招標，瑞安承建和瑞安建築當可受惠。澳門博彩業繼續作為當地經濟增長最大動力，加上旅遊業和零售業蓬勃，將持續為德基帶來商機。

**截至 12 月 31 日止年度財務業績一覽**

	2018 年 港幣百萬元	2017 年* 港幣百萬元
<b>房地產</b>		
物業銷售溢利	215	6
租金支出淨額	(76)	(33)
投資物業的公平值變動（經扣除遞延稅項撥備）	106	3
應佔合營企業收益	-	(149)
收購合營企業權益的收益淨額	-	141
應佔聯營公司損益－大連天地	-	(82)
出售大連天地權益	74	(127)
營運開支（經扣除項目費用收入）	(122)	(179)
	<b>197</b>	<b>(420)</b>
<b>建築</b>	<b>201</b>	<b>135</b>
創業基金投資	(12)	(8)
財務費用淨額		
優先票據	(145)	(93)
銀行貸款	(70)	(91)
企業經費開支及其他	(35)	(30)
按市價計算的外匯對沖合約虧損	(57)	(174)
匯兌（虧損）收益	(115)	143
稅項	(47)	(32)
非控股股東權益	(56)	(43)
<b>合計</b>	<b>(139)</b>	<b>(613)</b>

\*重新呈列

**截至 12 月 31 日止年度的營業額**

	2018 年 港幣百萬元	2017 年 港幣百萬元
<b>營業額</b>		
<b>瑞安建業及附屬公司</b>		
建築及樓宇保養工程	4,914	6,403
房地產	1,214	69
合計	<b>6,128</b>	<b>6,472</b>
<b>合營企業及聯營公司</b>		
房地產	-	448
其他	34	33
合計	<b>34</b>	<b>481</b>
<b>合計</b>	<b>6,162</b>	<b>6,953</b>