

即時發布

瑞安建業公布 2020 年中期業績 展延核心優勢

(香港, 2020 年 8 月 28 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 2020 年中期業績。截至 2020 年 6 月 30 日止六個月, 股東應佔虧損為港幣 1.3 億元, 2019 年上半年股東應佔溢利則為港幣 1,100 萬元。營業額為港幣 22.5 億元, 較 2019 年上半年減少 14% (2019 年上半年: 港幣 26.2 億元)。董事會議決不派發中期股息 (2019 年上半年: 無)。

受惠於大量手頭合約, 集團的香港建築業務錄得重大盈利, 工程進度良好。在中國內地, 疫情大幅改變了消費模式和商場營運環境, 令房地產業務的銷售和租賃表現大受影響。集團新發行的優先票據為短期內到期的債務再融資, 改善了公司的財務狀況及現金流。面對種種的不明朗因素, 瑞安建業進一步加強公司整體和業務的可持續發展性。

業績重點

- 集團的建築業務於 2020 年上半年溢利比去年同期大幅增加 84% 至港幣 1.9 億元 (2019 年上半年: 溢利港幣 1.03 億元)。營業額為港幣 21 億元, 較 2019 年同期增加 11% (2019 年上半年: 港幣 19 億元)。
- 建築工程的平均溢利率 (除稅前) 顯著上升至 9.1% (2019 年上半年: 5.5%)。
- 期內共取得總值港幣 20 億元的新建築合約 (2019 年上半年: 港幣 21 億元)。
- 集團的房地產業務於 2020 年上半年錄得港幣 7,100 萬元虧損, 營業額則為港幣 1.68 億元 (2019 年上半年: 溢利港幣 1.73 億元及營業額港幣 7.46 億元)。
- 集團房地產銷售所得的港幣 8,000 萬元收入及港幣 1,100 萬元溢利已獲確認 (2019 年上半年: 收入港幣 6.73 億元及溢利港幣 1.13 億元)。
- 期內, 集團於中國內地零售及辦公室物業取得總租金收入 (扣除適用稅款前) 約為人民幣 2,600 萬元 (2019 年上半年: 人民幣 3,200 萬元)。

- 由於人民幣兌港幣於期內貶值 2.0%，令集團於中國內地的房地產資產產生港幣 4,400 萬元淨匯兌虧損（2019 年上半年：淨匯兌虧損港幣 700 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 6 月 30 日，集團的淨負債比率為 62.2%（2019 年 12 月 31 日：54.2%）。

業務回顧

建築——溢利增加，手頭合約維持穩定

新冠肺炎疫情對集團的建築業務產生的影響輕微，集團於期內的手頭合約總值維持穩定。於 2020 年 6 月 30 日，所持有手頭合約總值為港幣 231 億元，未完成合約總值為港幣 153 億元（2019 年 12 月 31 日：港幣 221 億元及港幣 151 億元）。穩定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。

於 2020 年上半年，我們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 20 億元（2019 年上半年：港幣 21 億元）。主要新合約包括兩份為期三年的多區公共屋邨維修保養定期合約、一份為期五年的香港國際機場維修保養定期合約、一份為期兩年的香港鐵路有限公司鐵路和樓宇建築及興建工程定期合約，以及香港故宮文化博物館室內裝修工程。

我們預計，私營建築市場可能於未來幾年收縮，公營建築市場成為主導，帶來較多招標機會，以回應殷切的住屋和醫療需求，令瑞安建業受惠。憑藉集團堅實的設計與施工能力，我們的建築業務將可迎合相當機遇。

房地產——新冠肺炎疫情導致業績受挫

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，以及於中國內地房地產物業的公平值虧損。

南京瑞安翠湖山於 2020 年上半年錄得銷售額人民幣 7,500 萬元。在天津威尼都二期，集團於期內共售出 7 個零售舖位及 65 個家居式辦公單位，總樓面面積為 4,540 平方米，合約銷售總額為人民幣 5,800 萬元。

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、人流及租金表現以提高回報。集團亦將在未來數月加強市場推廣，促進天津威尼都二期餘下單位的銷售。

展望

中國是全球首個自新冠肺炎疫情復甦的主要經濟體。然而，中美關係正在惡化，地緣政治亦日益緊張，我們對充滿變數的全球經濟前景保持高度審慎。在香港，疫情於 7 月份再度爆發，隨之而來的是更嚴格防疫措施，令正在復元的商業和經濟活動再次受創。

然而，我們認為危機在帶來風險的同時，亦可造就機會。我們將會進一步加強競爭優勢，善用堅實的安健環表現及設計與施工能力，把握公營建築市場的未來機遇。壓抑的消費需求將帶動零售市道反彈，我們將會繼續完善資產優化計劃，以應對內地零售環境的變化。

在當前不明朗的時期，瑞安建業致力發揮核心優勢，強化集團架構和抵禦力，集中發展香港公營建築市場業務，把握未來機遇。我們會貫徹審慎策略，積極物色收購和出售資產的機會，冀為股東創造價值。

截至 6 月 30 日止六個月的財務業績概要

	2020 年 (港幣百萬元)	2019 年 (港幣百萬元)
建築	190	103
房地產		
物業銷售溢利	11	113
租金收入（支出）淨額	1	(5)
投資物業的公平值變動（經扣除遞延稅項撥備）	(38)	29
出售一間合營企業權益的收益	-	61
出售大連天地權益	3	20
香港物業管理	5	2
營運開支淨額	(53)	(47)
	(71)	173
財務費用淨額		
優先票據	(74)	(68)
銀行及其他貸款	(21)	(40)
匯兌虧損淨額	(44)	(7)
企業經費開支及其他	(36)	(26)
稅項	(40)	(99)
非控股股東權益	(34)	(25)
合計	(130)	11

	2020 年 (港幣百萬元)	2019 年 (港幣百萬元)
截至 6 月 30 日止六個月的營業額		
營業額		
瑞安建業及附屬公司		
建築	2,083	1,879
房地產	168	746
合計	2,251	2,625
合營企業		
其他	4	13
合計	4	13
合計	2,255	2,638