



即時發佈

## 瑞安建業公佈二零一一年上半年業績

### 房地產業務錄得大幅溢利增長

(香港，二零一一年八月三十一日) 瑞安建業有限公司(「瑞安建業」或「公司」；股份代號：983)今天公佈公司及其附屬公司(「集團」)截至二零一一年六月三十日止六個月的業績，財務摘要如下：

	截至二零一一年六月三十日止六個月	截至二零一零年六月三十日止六個月
營業額：	港幣二十七億一千七百萬元	港幣二十九億八千九百萬元
股東應佔溢利：	港幣四億六千萬元	港幣五億一千七百萬元
每股基本盈利：	港幣九角四分	港幣一元六分
每股中期股息：	港幣二角五分	港幣二角
	於二零一一年六月三十日	於二零一零年十二月三十一日
資產總值：	港幣二百零八億元	港幣二百一十億元
資產淨值：	港幣九十七億元	港幣九十二億元
每股資產淨值：	港幣十九元七角八分	港幣十八元八角二分
淨負債比率：	百分之四十五	百分之五十一

董事會宣佈向股東派發中期股息每股港幣二角五分，去年同期則為港幣二角。

隨著集團繼續轉型為專注發展中國內地房地產市場的發展商，於二零一一年首六個月，集團房地產業務溢利大幅增長，使集團取得穩健的表現。核心溢利顯著上升至港幣四億三千八百萬元(二零一零年：港幣一億零四百萬元)，比去年同期增加三點二倍。至於水泥業務受中國西南部產能過剩及燃料成本上漲等主要因素影響，表現未如理想。建築業務則於建材及勞工成本上漲的情況下仍錄得溢利增長。

瑞安建業行政總裁黃勤道先生表示：「中央政府推行具遠見的宏觀經濟政策，藉此維持中國的經濟及房地產市場健康及持續增長，為我們的長遠發展提供更穩健的基礎。憑藉瑞安建業於收購、融資、建築、項目管理、營銷及市場推廣方面的專業知識，我們進軍中國內地專門的房地產市場的策略已見成效。」



瑞安建業有限公司\*

SHUI ON CONSTRUCTION AND MATERIALS LIMITED

(Incorporated in Bermuda with limited liability)

## 地產業務展現大幅增長

特殊房產項目於二零一一年上半年為房地產業務帶來大幅溢利增長，高速資產流轉模式為集團帶來現金流和溢利，配合知識型社區發展項目，均衡的業務模式為集團長遠帶來可持續的盈利增長。

## 建基高速資產流轉模式 適時出售特殊房產項目

集團於期內出售整項重慶千禧年大廈及瀋陽項目一期的部份住宅單位。重慶創匯·首座接近全部住宅單位及超過百分之八十的辦公室單位經已出售。此外，集團於六月出售其於成都東方家園項目的百分之四十九股本權益，為集團帶來可觀溢利。

於二零一一年六月三十日，集團於北京、上海、重慶、成都、廣州、貴州及瀋陽持有九項正處於不同發展階段的物業，可發展總樓面面積為二百三十萬平方米，集團應佔其中的一百九十萬平方米，這些項目預期將於未來數年帶來穩定的溢利及現金流。

## 策略性融資拓展特殊房產項目

瑞安建業與國際機構投資者成立的私募基金 SoTan China Real Estate I, LP，以各佔一半股權的形式投資於內地特殊房產項目。當整項投資注入後，總投資金額合共約四億美元。

## 積極發展知識型社區

公司大型的知識型社區項目大連天地的建造及租賃情況理想，多個主要租戶包括 IBM、中國著名的軟件公司中軟、於美國上市的高科技培訓學院安博，以及來自新加坡的教育機構伊頓等陸續於八月遷入合共十三萬五千平方米租用地的主要部份，核心社區已逐漸成形。悅翠台第一期別墅及中至高層公寓單位的銷售反應理想。

## 建立夥伴關係 增添協同價值

集團一直為發展房地產業務開拓新的合作夥伴關係，除夥拍四季酒店集團於上海二十一世紀中心大廈發展「品牌寓所」概念，亦與知名的啓迪股份攜手發展南京的知識型社區項目，以及與三井不動產(住宅)株式會社合作於大連天地六幅地塊發展住宅及零售物業。上述的合作計劃為集團創造理想的協同效應，使項目在資源、知名度及財務實力方面均獲得顯著提升。

## 建築及水泥業務表現各異

在建材及勞工成本上漲的影響下，集團建築業務上半年的溢利增長仍然令人滿意。於二零一一年六月三十日，未完成合約的價值約為港幣六十二億元。



瑞安建業有限公司\*  
SHUI ON CONSTRUCTION AND MATERIALS LIMITED  
(Incorporated in Bermuda with limited liability)

集團持有百分之四十五權益的拉法基瑞安水泥於期內的總銷量增加百分之十九。然而，由於產能過剩導致競爭加劇及煤價急升，水泥業務於售價及成本嚴重受壓的情況下，業績表現未如理想。

### **出售水泥業務**

拉法基瑞安水泥於二零一一年一月獲國內監管機關批准，允許將其在都江堰廠房百分之五十的權益注入於深圳上市的四川雙馬水泥。拉法基瑞安水泥計劃於未來數年內將全部水泥資產注入雙馬水泥。

作為策略性轉型的一部份，瑞安建業正考慮不同方案以出售持有的拉法基瑞安水泥的權益。集團於二零一一年出售於貴州所持有的最後兩所主要水泥廠，進一步專注發展內地專門的房地產市場。

### **展望未來 – 策略性增長計劃**

由於美國及部份歐洲國家出現主權債務危機，預期全球金融市場即將面臨重大的挑戰和波動。儘管中國內地出現通脹壓力並推行緊縮措施，城市化進程加速以及國民可動用收入增加將令經濟持續增長，為房地產市場的長遠發展帶來動力。

黃先生總結時表示：「瑞安建業將繼續擴大並鞏固於中國特殊房產市場的領導地位，預料我們的房地產業務將受惠於中央政府收緊及規管銀行借貸的措施。我們與策略夥伴和投資基金合作，將強化了我們的資本基礎，有利我們繼續拓展業務。我們除了透過收購及出售投資項目以策略性整合業務和優化盈利組合外，董事會更提出一項批授購股權的長遠獎勵計劃以配合公司訂定的三年策略計劃，藉以加快集團的整體發展。憑藉以上多方面的配合，我們有信心能創造可持續的業務增長。」



截至二零一一年六月三十日止六個月的財務摘要

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
<b>房地產</b>		
項目費用收入	40	24
物業銷售溢利及租金收入淨額	118	65
出售房地產項目權益	337	-
投資物業的公平值增值 (經扣除遞延稅項撥備)	38	183
大連天地	21	(12)
營運開支	(74)	(65)
	<b>480</b>	<b>195</b>
<b>於瑞房的投資</b>		
股息收入	7	52
出售股份淨收益	-	373
以股代息權收益	-	4
	<b>7</b>	<b>429</b>
<b>水泥業務</b>		
拉法基瑞安水泥	7	67
貴州水泥	7	2
耗蝕減值損失的撥回／(撥備)	43	(3)
	<b>57</b>	<b>66</b>
<b>建築</b>		
	<b>54</b>	<b>46</b>
<b>創業基金投資</b>		
	<b>15</b>	(16)
<b>財務費用淨額</b>		
	<b>(81)</b>	(121)
<b>企業經費開支及其他</b>		
	<b>(55)</b>	(71)
<b>稅項</b>		
	<b>(9)</b>	(4)
<b>非控股股東權益</b>		
	<b>(8)</b>	(7)
<b>合計</b>		
	<b>460</b>	<b>517</b>



瑞安建業有限公司\*  
SHUI ON CONSTRUCTION AND MATERIALS LIMITED  
(Incorporated in Bermuda with limited liability)

### **關於瑞安建業有限公司 (瑞安建業)**

瑞安建業有限公司(香港聯合交易所股份代號：983)是專注發展中國內地特殊房產項目及知識型社區的地產發展商，以前瞻的計劃和精確的執行力發展優質的甲級房地產項目。集團業務藉穩健的營運模式和財務規劃，致力把握中國內地高速發展帶來的機遇，為促進國家發展作出貢獻。

瑞安建業為瑞安集團成員之一，建基於集團在建築業務的專長及豐富專業知識，業務遍及中國內地、香港及澳門。瑞安建業於一九九七年二月在香港聯合交易所上市，現為恆生綜合指數成份股之一。

**此新聞稿將上載於網站[www.socam.com](http://www.socam.com)。**

### **傳媒查詢，請聯絡：**

胡寶珊

企業傳訊部

電話：(852) 2398 4752

電郵：[vanwps@shuion.com.hk](mailto:vanwps@shuion.com.hk)