



即時發佈

**瑞安建業二零一零年錄得溢利港幣九億零三百萬元  
房地產業務著實邁進**

(香港，二零一一年三月三十日)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」)截至二零一零年十二月三十一日止之經審核綜合全年業績。摘要如下：

**二零一零年全年業績財務摘要(截至二零一零年十二月三十一日止年度)**

營業額：	港幣八十億四千四百萬元，增加百分之一百五十一
股東應佔溢利：	港幣九億零三百萬元，增加百分之十二
每股基本盈利：	港幣一元八角五分，減少百分之五點六
每股股息合計：	港幣六角，增加百分之七十一

**於二零一零年十二月三十一日**

資產總值：	港幣二百一十億元 (二零零九年十二月三十一日為港幣一百八十六億元)
資產淨值：	港幣九十二億元 (二零零九年十二月三十一日為港幣九十億元)
每股資產淨值：	港幣十八元八角 (二零零九年十二月三十一日為港幣十八元五角)
淨負債比率：	百分之五十一 (二零零九年十二月三十一日為百分之五十三)

董事會建議向股東派發末期股息每股港幣四角，二零零九年則為每股港幣二角五分。連同中期息每股港幣二角，截至二零一零年十二月三十一日止年度股息合計為每股港幣六角(二零零九年：每股港幣三角五分)。

集團房地產業務的營業額在二零一零年錄得顯著增長。在高速資產流轉的營運模式下，以整項物業出售的四個項目帶來可觀的現金流及溢利。受惠於香港及中國內地的工程量增加，建築業務之營業額於年內亦大幅上升。水泥的銷售收入則受水泥售價下調影響而輕微下跌。

瑞安建業主席羅康瑞先生表示：「我們專注穩固核心業務發展，重新修定長遠發展目標，已開始取得成果。瑞安建業繼續把握市場機遇，將其房地產組合價值變現，並切合時機進行收購。房地產業務的擴充策略已作好部署。」



## 適時收購與出售項目

集團於二零一零年十二月成功購入二十一世紀中心大廈，該優質商業大樓位於浦東陸家咀金融核心區，瑞安建業持有酒店及服務式公寓部份百分之七十權益，樓面面積為五萬一千平方米，並與知名的四季酒店集團合作提供世界級的優越品牌住宅與酒店。項目於二零一二年落成後將成為上海另一個矚目的地標。

瑞安建業繼續加快資產流轉，並以整項形式出售位於成都、北京及重慶的四個項目。於二零一一年一月，集團同意出售位於重慶的另一個項目。於年內竣工的重慶創匯·首座的住宅和辦公室單位部份已陸續交付。目前，集團多元化物業組合應佔可發展總樓面面積為一百七十萬平方米，各個項目施工進度理想。兩個分別位於廣州和北京的高端住宅項目的銷售活動擬於二零一一年展開。

集團一直擔任管理合夥人角色的大連天地，於二零一零年取得重大進展。軟件辦公樓於二零一零年底落成後，首批租戶已經入伙，出租率達百分之六十五。別墅和住宅公寓已出售樓面面積二萬一千平方米。辦公樓的租賃活動進展理想，主要租戶為知名資訊科技企業和領先教育服務供應商，包括 IBM、中軟、伊頓和安博。目前項目在建樓面面積近一百萬平方米，包括辦公樓、住宅和商業物業，展望於二零一一年之銷售和租賃活動將有所增加。

## 建立新合作關係

集團更進一步，開拓策略性合作，發展具創見的計劃，以進軍專門的房地產市場，實現長遠可持續發展。多個合作計劃已經展開，包括集團於二零一一年初與兩家知名機構投資者合夥，參與的投資者將承諾注資合共約二億美元，與瑞安建業共同物色具潛力的特殊房產項目。當合適項目目標一經認定，瑞安建業亦將投入相同等額。

集團的其他兩個策略性合作於年內亦進展良好，包括與清華科技園合營在南京開發知識型綜合社區，以及與日本三井不動產（住宅）株式會社合作開發大連天地內共六幅商業及住宅地塊。

這些合作為集團注入新動力，以作出適時的投資，加強項目組合，並結合合作夥伴的知識、專長及財務資源，鞏固集團在特殊房產和知識型社區的市場地位，為集團的長遠發展奠定良好基石。



## 水泥及建築業務營運狀況充滿挑戰

年內由於四川及重慶市場產能過剩導致競爭加劇，加上煤、電價格上升，令集團的合營企業拉法基瑞安水泥業績欠佳。四川、重慶及貴州三條生產綫於二零一零年第四季度投產，令總年產能力由去年的二千四百萬噸增至近三千萬噸。受四川兩條舊生產綫於年內關閉影響，而三個於年底投產的新型乾法窯所提供的產量非常有限，水泥銷量為二千三百一十萬噸，較二零零九年微跌百分之二。

拉法基瑞安水泥將其都在都江堰廠房百分之五十的權益注入深圳上市公司四川雙馬水泥的計劃，於二零一一年一月獲得內地監管機構的最終批准，為拉法基瑞安水泥去除障礙，加快擴充計劃。

因市場氣氛良好，即使市場競爭激烈及成本上升令盈利受壓，建築業務仍於二零一零年錄得理想的溢利和增長的營業額。於二零一零年十二月三十一日，集團持有未完成合約總值港幣六十七億元。

## 展望未來

當歐美主要經濟體系在環球金融危機的衝擊下繼續復甦，中國的經濟受惠於穩固的基礎及強勁的國內消費，勢頭良好。

羅先生總結：「中國的《十二·五》規劃指令將可確保經濟持續增長。中央政府最近為緩和過熱經濟而推行的緊縮措施，將把中國內地的發展引領至正確方向，房地產市場亦在可見未來更健康更平衡地發展。中國水泥業在步伐急速的城市化、五年規劃下新增的基建投資和私人消費，加上落後產能被逐步淘汰的情況下持續受支持，邁向可持續發展。集團將把握去年取得的成果，在我們的核心業務上發掘進一步發展空間，把握市場的新機遇。當瑞安建業最終轉型成為一家發展專門市場的房地產開發商，發展勢頭將更優越，並為我們的股東帶來更高價值。」



## 截至二零一零年十二月三十一日止年度財務業績一覽

以港幣百萬元計	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年	二零零九年
<b>房地產</b>		
項目費用收入	52	108
物業銷售溢利及租金收入淨額	501	-
投資物業的公平值增值（經扣除遞延稅項撥備）	363	73
大連天地－經費開支及利息	(13)	(10)
於私有化完成前應佔中華匯溢利	-	96
收購中華匯權益的折讓	-	648
營運開支	(133)	(175)
	<b>770</b>	<b>740</b>
<b>於瑞安房地產的投資</b>		
股息收入	60	8
出售股份淨收益	373	-
以股代息權收益	4	-
	<b>437</b>	<b>8</b>
<b>水泥業務</b>		
拉法基瑞安水泥	104	309
貴州水泥	(9)	28
耗蝕減值及出售損失	(99)	(52)
	<b>(4)</b>	<b>285</b>
<b>建築</b>	<b>84</b>	<b>69</b>
<b>創業基金投資</b>	<b>29</b>	<b>10</b>
<b>可換股債券</b>	<b>-</b>	<b>(27)</b>
<b>財務費用淨額</b>	<b>(216)</b>	<b>(186)</b>
<b>企業經費開支及其他</b>	<b>(110)</b>	<b>(83)</b>
<b>稅項</b>	<b>(72)</b>	<b>(4)</b>
<b>非控股股東權益</b>	<b>(15)</b>	<b>(5)</b>
<b>合計</b>	<b>903</b>	<b>807</b>

- 完 -



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

### 有關瑞安建業有限公司（瑞安建業）

瑞安建業有限公司（香港聯交所股份代號：00983）為瑞安集團成員之一，於一九九七年二月在香港聯合交易所上市，現為恒生綜合指數成份股之一。主要業務包括房地產、水泥生產及建築，業務遍及中國內地、香港及澳門各策略地區及主要城市。

瑞安建業在業務策劃上極具遠見，行動縝密，以中國的房地產發展及水泥生產業務為主營業務。該兩項業務經營穩健，既受惠於發展最迅速的中國內地經濟，亦為中國內地的經濟發展作出貢獻。

此新聞稿將上載於集團的網頁[www.socam.com](http://www.socam.com)。

傳媒查詢，請聯絡：

胡寶珊 / 馮昱翰

企業傳訊部

電話：2398 4725（辦公室）/ 6113 2113（手提電話）

電郵：vanwps@shuion.com.hk / nick.fung@shuion.com.hk