



2012年3月28日

即時發佈

## 瑞安建業有限公司2011年全年業績

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2011年12月31日止年度之經審核綜合全年業績。摘要如下：

### 業績

#### 截至 12 月 31 日止年度

##### 2011 年

##### 2010 年

營業額：	港幣 59 億元	港幣 80.44 億元
股東應佔溢利：	港幣 9.10 億元	港幣 9.03 億元
每股基本盈利：	港幣 1.86 元	港幣 1.85 元
每股股息合計：	港幣 6 角 5 分	港幣 6 角

#### 於 12 月 31 日

##### 2011 年

##### 2010 年

資產總值：	港幣 222 億元	港幣 210 億元
資產淨值：	港幣 100 億元	港幣 92 億元
每股資產淨值：	港幣 20.43 元	港幣 18.82 元
淨負債比率：	50.5%	51.3%

### 股息

董事會建議向股東派發2011年度末期股息每股港幣4角，2010年則為每股港幣4角。連同中期股息每股港幣2角5分，截至2011年12月31日止年度之每股派息合共港幣6角5分（2010年：每股港幣6角）。

### 摘要

- 房地產業務增長理想，錄得約港幣 11 億元的純利。
- 集團多個主要項目的建築工程正如期進行，包括北京瑞安君匯、上海二十一世紀中心大廈、廣州瑞安創逸及瀋陽項目一期商業部份，將相繼於 2012 年下半年落成。
- 年內集團分別於廣州、貴州及天津購入三個特殊房產項目，進一步強化整體房地產項目組合。
- 香港的公共建築工程開支持續增加，帶動公司建築業務的利潤上升。預期公營房屋的建造計劃將會加快進行，建築業務當可受惠。



- 拉法基瑞安水混合營公司在其營運地區受產能過剩及競爭加劇的影響，業績再次表現欠佳，瑞安建設正積極展開各種可行計劃出售有關權益。

### **集團主席羅康瑞先生的評論**

「2011年歐洲主權債務危機加劇，加上中國內地採取一系列緊縮政策，為不少商業機構帶來艱難的經營環境。縱然面對種種挑戰，瑞安建設繼續策略性轉型，於去年公佈明確的計劃重組公司的業務及資產分佈，將重心轉移至專門的房地產項目發展。瑞安建設銳意轉型為內地領先的專門房地產開發商，於年內取得進展。」

展望2012年，中國的營商環境仍然嚴峻，預期中國政府針對房地產行業推出的調控政策只會選擇性放寬。隨著公司重新釐定增長及業務目標，瑞安建設將更積極推行有效的方案，以全面釋放資產價值，提升股東回報。」

### **董事總經理及行政總裁黃勤道先生的回顧**

#### **房地產業務**

於2011年，瑞安建設出售物業權益，加上房地產組合的投資物業的公平值上升，帶動溢利比前一年增加。

除了透過收購項目以增加公司的土地儲備外，為釋放項目組合的價值，集團於2011年6月以人民幣4.4億元出售成都東方家園49%的權益，為集團帶來可觀的利潤。

集團按既定的策略繼續物色項目以強化房地產項目組合，於年內購入三個具回報潛力的項目，為組合增加超過80萬平方米的應佔樓面面積。集團現時旗下項目總數增至11個，分佈在北京、上海、重慶、成都、廣州、天津、貴州及瀋陽，應佔總樓面面積約220萬平方米。

集團於年內在中國內地的物業銷售主要集中於廣州瑞安創逸、重慶創匯首座、瀋陽項目一期及北京瑞安君匯。中央政府推行調控政策以壓抑持續上升的住房價格，受此影響，整體房地產市場的氣氛轉趨淡靜，成交量減少。

在現時持有的主要項目中，包括上述的北京、廣州、瀋陽項目以及上海二十一世紀中心大廈正在如期興建，將於2012年下半年陸續落成。

知識型社區大連天地於年內推售別墅及住宅，接近70%首批推出的單位已於2011年年底售出，在2011年錄得合約銷售總額約為人民幣4.23億元。另外，已竣工的寫字樓出租率超過90%，主要租戶包括IBM、金山軟件、天津中科及中軟。



## 組成合作夥伴

集團繼續透過與知名的金融機構及業內夥伴緊密合作，加強項目的資源及財務優勢，提高聲譽。這些戰略合作同時為瑞安建業創造了獨特的市場優勢。

與多名國際知名投資者合作組成的私募基金SoTan China Real Estate I, LP於年內成立，主要投資中國內地的特殊房產項目，第一個與瑞安建業共同投資的項目位於天津武清已經落實。另外，集團與四季酒店集團攜手於上海二十一世紀中心大廈發展的「品牌居所」亦將於2012年下半年開幕。

## 建築業務

受惠於持續增加的公共建築工程開支，集團的建築業務於年內表現平穩，利潤增加。總營業額為港幣47.42億元，2010年則為港幣48.12億元；取得的新合約總值港幣35.37億元。由於建材和勞工成本上升，營業額較前一年下降1.5%，但溢利仍錄得40%增長至港幣1.18億元。

於2011年12月31日，集團持有的合約總值約為港幣137億元，未完成合約價值約為港幣60億元，兩者於2010年同期的價值分別為港幣123億元及港幣67億元。

## 水泥業務

集團持有拉法基瑞安水泥的45%權益。年內水泥產能上升帶動銷量增加，但因成本上漲，加上在重慶和四川地區持續受產能過剩及競爭加劇的影響，對水泥售價構成壓力，拉法基瑞安水泥業績連續第二年表現欠佳。

於2011年年底，拉法基瑞安水泥的總年產能力微增至約3,100萬噸，而前一年則為約3,000萬噸。總銷售量約為2,650萬噸，較前一年的總銷售量增加約14%，主要因三個新型乾法窯於2010年年底投產，提供額外700萬噸產能所帶動。本年度拉法基瑞安水泥的平均售價仍保持去年的水平。

於2011年1月，中國證券監督管理委員會批准拉法基瑞安水泥將其於都江堰廠房的50%權益注入於深圳證券交易所上市的四川雙馬水泥（雙馬水泥），合營公司正展開於未來數年將餘下所有水泥廠注入雙馬水泥的計劃。

中國水泥行業的市場整合於2011年加快進行，然而，預期四川地區對水泥的供求最快於2013年底才漸趨平衡。儘管營運環境充滿挑戰，拉法基瑞安仍然致力維持於西南地區水泥業的領導地位。瑞安建業已加強企業轉型的策略性部署，正積極展開各種可行計劃以出售其於拉法基瑞安水泥的權益。



## 截至 2011 年 12 月 31 日止年度財務業績一覽

港幣百萬元	截至 12 月 31 日止年度	
	2011 年	2010 年
<b>房地產</b>		
項目費用收入	118	52
物業銷售溢利及租金收入淨額	226	501
出售一間附屬公司的收益	337	-
投資物業的公平值增值 (經扣除遞延稅項撥備)	446	314
大連天地	74	36
營運開支	(155)	(133)
	<b>1,046</b>	<b>770</b>
<b>建築</b>		
	<b>118</b>	<b>84</b>
<b>水泥業務</b>		
拉法基瑞安水泥	(49)	104
貴州水泥	5	(9)
出售水泥廠的收益	56	-
耗蝕減值	(16)	(99)
	<b>(4)</b>	<b>(4)</b>
<b>於瑞安房地產的投資</b>		
股息收入及以股代息權收益	10	64
出售股份淨收益	-	373
	<b>10</b>	<b>437</b>
<b>創業基金投資</b>		
	<b>53</b>	<b>29</b>
財務費用淨額	(165)	(216)
企業經費開支及其他	(99)	(110)
稅項	(24)	(72)
非控股股東權益	(25)	(15)
	<b>910</b>	<b>903</b>

- 完 -



### 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高端房地產項目。集團業務憑藉穩健的業務模式，致力把握中國內地高速發展帶來的機遇，為促進國家的持續經濟和社會發展作出貢獻。

瑞安建業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。

此新聞稿上載於瑞安建業網站 [www.socam.com](http://www.socam.com)。

**傳媒查詢，請聯絡：**

胡寶珊

助理總經理 - 企業傳訊

電話：(852) 2398 4752 / 6113 2113

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