

即時發佈

瑞安建業有限公司2012年全年業績

(香港，2013年3月27日) 瑞安建業有限公司(「瑞安建業」或「集團」；股份代號：983) 今天公佈截至2012年12月31日止年度之業績。集團錄得股東應佔溢利港幣8.48億元(2011年：港幣9.10億元)，每股基本盈利港幣1.73元(2011年：港幣1.86元)，總營業額為港幣79.27億元(2011年：港幣61.48億元)。負債比率下降至46%(2011年：51%)。

董事會建議向股東派發末期股息每股港幣0.50元(2011年：每股港幣0.40元)。截至2012年12月31日止年度之每股派息為港幣0.50元(2011年：每股港幣0.65元)。

業績

截至12月31日止年度

	2012 年	2011 年
營業額：		
本公司及附屬公司	港幣64.43億元	港幣59億元
應佔共同控制實體 及聯營公司	港幣14.84億元	港幣2.48億元
合計	港幣79.27億元	港幣61.48億元
股東應佔溢利	港幣 8.48 億元	港幣 9.10 億元
每股基本盈利	港幣 1.73 元	港幣 1.86 元
每股股息合計	港幣0.50元	港幣0.65元

於12月31日

	2012 年	2011 年
資產總值	港幣 237 億元	港幣 222 億元
資產淨值	港幣 106 億元	港幣 100 億元
每股資產淨值	港幣 21.51 元	港幣 20.43 元
淨負債比率	45.5%	50.5%

集團主席羅康瑞先生說：「於2012年，在持續的調控政策下，中國內地的房地產及水泥業務面對嚴峻的營商環境，瑞安建業的主要業務表現備受挑戰。雖然市況波動，加上歐洲多國深受債務問題困擾，美國經濟又復甦不穩，但整體而言，內地的經濟增長仍然理想，國內生產總值錄得7.8%的增長。在市場變化中，集團繼續堅守策略，致力為股東釋放資產價值。」

董事總經理及行政總裁黃勤道先生之業務回顧

房地產業務

於 2012 年上半年面對整體房地產市場需求放緩，加上落成及交付的物業受項目發展周期影響而減少，集團錄得中期虧損。踏入下半年，市場氣氛如預期中改善，我們亦緊握市場良機，透過銷售活動釋放資產價值。

在 2012 年 12 月 31 日，集團多元化組合的可發展總樓面面積約為 273 萬平方米，應佔樓面面積約為 216 萬平方米，分佈於北京、成都、重慶、廣州、貴州、上海、瀋陽以及天津，其中大部份的項目為已落成物業，釋放此特殊房產組合的資產價值是我們的首要任務。

於 2012 年下半年，我們推售四個發展項目，包括位於北京的瑞安君匯、上海的品牌居所項目四季匯、廣州瑞安創逸以及瀋陽項目一期，市場反應令人滿意，這些項目銷售實現了合約銷售總額逾人民幣 35 億元。

上海浦東四季酒店於 11 月開幕，備受顧客與公眾推崇讚譽。二十一世紀中心大廈位於浦東陸家嘴金融中心區，集團於 2010 年 12 月透過集團擁有 70% 權益的合營公司購入其 26 至 49 樓，由瑞安建業主導發展成為浦東四季酒店及豪華的品牌居所四季匯。四季匯是瑞安建業首個品牌居所項目，由國際知名的四季酒店集團管理，提供 73 套豪華服務式住宅公寓，坐擁浦東區非凡景緻。酒店於 2012 年下半年竣工，首批品牌居所於 8 月推出市場發售。截至 12 月，四季匯已售出 22% 可銷售面積。

集團繼續有效地釋放資產價值，年內集團與知名企業平安保險集團訂立協議，整幢出售瀋陽項目一期一幢總銷售面積約為 43,000 平方米的辦公樓。於 2013 年 3 月，集團成功出售廣州番禺項目的全部權益，帶來港幣 3,700 萬元的利潤。此兩項出售將為集團帶來理想的回報和現金流。

年內，本集團繼續嚴選收購目標。於 2012 年 10 月，瑞安建業與一名夥伴訂立合營協議，收購位於天津武清的住宅發展項目。此項目與集團在 2012 年 1 月所收購的住宅及零售發展項目為鄰，總樓面面積約為 15.8 萬平方米。預期兩個項目將打造成一項綜合項目並產生協同效益，優化集團的房地產組合。

知識型社區項目大連天地的建築工程進度理想。截至 2012 年 12 月 31 日，已發展總樓面面積共 35 萬平方米。黃泥川悅翠台的別墅及住宅銷售活動正在進行，並分階段交付買家。黃泥川的智薈天地零售商場已經落成，若干租戶亦開始進駐。隨著租戶數目增加，商舖出租率及零售額快速增長。於年底，可供出租物業的出租率維持於 75%。

建築業務

香港特區政府增加基建工程開支，並增建公共房屋，為建築業帶來不少市場機遇，亦帶動本集團的建築業務表現。於年內集團取得多項建築工程合約，主要項目包括位於深水埗西九龍法院大樓的設計與施工工程、蘇屋邨公屋發展項目、沙田體育館、社區會堂暨區域圖書館的

建造工程及一份三年期保養及翻新工程合約等，新工程合約額總值港幣 88.26 億元，創出新高（2011 年：港幣 35.37 億元）。

年內，總營業額為港幣 53.58 億元（2011 年：港幣 47.42 億元），總溢利達港幣 2.56 億元，當中包括由於香港特區政府收回位於粉嶺的貨倉用地的收益港幣 8,900 萬元。

於 2012 年 12 月 31 日，集團持有的合約總值約為港幣 174 億元，未完成合約價值約為港幣 100 億元，兩者於 2011 年 12 月 31 日的價值分別為港幣 137 億元及港幣 60 億元。

水泥業務

新增產能導致競爭加劇，加上市場需求放緩，導致拉法基瑞安水泥所在地區的水泥價格整體受壓，水泥業務於本年度的業績未如理想。2012 年總年產能力維持於約 3,100 萬噸，而年內的總銷售量約為 2,700 萬噸，較去年輕微上升。年內水泥的平均售價下降約 8%，但受燃料價格調低影響，變動成本下降約 3%。瑞安建業不再分佔拉法基瑞安水泥損益，年內錄得港幣 800 萬元來自拉法基瑞安水泥的顧問費用收入。

瑞安建業一直積極研究以不同方式，退出集團於拉法基瑞安水泥的投資。於十二月，拉法基與瑞安建業達成協議，協定路向令集團得以退出此合營企業，令出售計劃取得關鍵性的進展。

展望

縱然目前房地產市場不明朗，市況短期波動，我們對於行業及中國經濟整體的長遠前景維持樂觀。

展望未來，預期內地相關政策部門會審慎地平衡穩定房價與經濟可持續增長兩者的需要。政府各項調控措施若不進一步加強，相信仍會持續。然而，房地產市場的穩健發展，對中國社會和經濟發展相當重要。因此，當局有必要為全國低收入人士提供充足的保障性住房。同時，中國的城鎮化大勢所趨，對住房龐大的剛性需求亦會持續。

配合集團致力為股東創造最大價值的整體策略，瑞安建業在合適的市場情況下，將採取更積極的舉措，包括與瑞安集團更緊密合作，將相當部份的房地產資產變現。若此變現計劃得以完滿完成，我們會考慮向股東宣派特別股息。同時，我們會繼續把握香港特區政府增建公共房屋及基礎建設為建築業帶來的機遇。

截至 2012 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	
	2012 年	2011 年
房地產		
項目費用收入	84	118
物業銷售溢利及租金收入淨額	134	226
出售附屬公司的收益	492	337
投資物業的公平值增值 (經扣除遞延稅項撥備)	185	446
應佔共同控制實體及聯營公司損益	300	152
營運開支淨額	(233)	(233)
	962	1,046
建築		
經營溢利	163	118
收地補償	89	-
	252	118
水泥業務		
拉法基瑞安水泥	8	(41)
貴州水泥	(4)	5
耗蝕減值 – 撥回／(撥備)	21	(16)
出售水泥廠的收益	-	56
	25	4
於瑞安房地產的投資		
股息收入	17	10
出售股份淨收益	134	-
	151	10
創業基金投資	(73)	53
財務費用淨額	(262)	(165)
企業經費開支及其他	(96)	(107)
稅項	(85)	(24)
非控股股東權益	(26)	(25)
合計	848	910

- 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，憑藉於建築業務方面的雄厚經驗，公司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。

瑞安建業為瑞安集團成員之一，於1997年2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。

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