



瑞安建業有限公司
SHUI ON CONSTRUCTION AND MATERIALS LIMITED

(Incorporated in Bermuda with Limited Liability)

即時發佈

瑞安建業二零零八年度錄得溢利達港幣五億六千二百萬元 集團業務營運表現出色

二零零八年業績財務摘要

- 營業額：港幣二十九億四千四百萬元
- 股東應佔溢利：港幣五億六千二百萬元
- 每股基本盈利：港幣一元七角五分
- 於二零零八年十二月三十一日的每股資產淨值：港幣十五元五角

（香港，二零零九年四月二日）瑞安建業有限公司（「瑞安建業」，股票代號：983）今天宣佈截至二零零八年十二月三十一日止年度的業績，股東應佔溢利為港幣五億六千二百萬元，較上一個年度下跌百分之二十（二零零七年：港幣七億零二百萬元）。去年全球金融危機引致環球股市大幅下調，令集團所持的瑞安房地產股份及創業基金所持股份產生重大的公平值虧損，業績因而受到影響。

每股盈利為港幣一元七角五分，較去年下跌百分之二十五（二零零七年：港幣二元三角四分）。總營業額為港幣二十九億四千四百萬元，比上一個年度上升百分之四點八（二零零七年：港幣二十八億一千萬一百萬元）。

鑑於目前艱難的營商環境及為將來的挑戰作準備，董事會建議不派發本年度的末期息。

對於集團的業績，瑞安建業主席羅康瑞先生表示：「二零零八年是艱難的一年，然而，瑞安建業各項主要業務仍然表現出色。雖然目前經濟前景仍未明朗，憑著集團核心業務的種種優勢，將有助我們的業務持續增長。」

年內，集團的房地產業務取得溢利港幣五億八千一百萬元。其停建房產業務成功出售三個項目獲利，並套回大量現金，使業務具備充裕的財務實力在日後可抓緊合適機會發展。大連天地·軟件園的資產估值產生收益約港幣二億七千六百萬元。拉法基瑞安水泥合營企業為集團帶來港幣一億三千三百萬元的溢利，主要由於四川、重慶及貴州的市況暢旺，帶動水泥售價及邊際利潤上升所致。另外，因五月四川大地震造成的收入損失及資產損毀獲得的補償人民幣二億元，則在拉法基瑞安水泥之儲備中確認入帳。由於公營建築工程需求穩定，以及工程項目表現理想，建築業務的溢利錄得增幅，達至港幣八千三百萬元。集團於上半年以港幣十億元出售持有的部分瑞安房地產權益，取得收益港幣四億九千六百萬元。

「中國的經濟根基深厚，展望未來，我們對在內地業務發展的長遠前景深具信心。」羅先生說。

停建房產業務適時出售項目 取得大量現金收益

瑞安建業持有百分之四十二點九權益的聯營公司中華匯房地產（「中華匯」），錄得溢利一千五百七十萬美元。中華匯於年內成功出售多個項目，包括於二月出售位於北京的華普大廈及聖元中心，以及在九月出售大連的希望大廈。中華匯把握了適當時機，於市況逆轉前以高價出售了上述項目，取得銷售收入合共四億五千萬美元及收益七千六百萬美元，增強了日後收購優質新項目的實力。

集團並透過與中華匯組成合營企業，把業務擴展至房地產開發項目，收購了成都東方家園及瀋陽中匯廣場（二期），增加逾一百一十萬平方米的可發展總樓面面積，大大提升了集團房地產發展組合的規模。

截至二零零九年三月底，中華匯房地產組合的應佔可發展總樓面面積約為一百三十萬平方米，共十一個項目，遍佈中國內地六個主要城市包括

北京、成都、重慶、廣州、青島及瀋陽。隨著組合擴展，由集團管理的房地產項目，包括大連天地·軟件園，總樓面面積增至約六百萬平方米，令集團的管理費收入得以增加。

拉法基瑞安水泥繼續成為強勁的增長動力

雖然年內因大自然災害及成本上漲，造成水泥業經營困難，五月發生的四川地震更一度令生產中斷，引致銷量及產量下跌，然而由於水泥售價及邊際利潤皆上升，拉法基瑞安水泥的銷售收益及溢利仍錄得大幅上升。同時，因地震引致的收入損失及資產損毀已獲得足額的保險賠償，其中部分已於綜合損益表中確認為保險賠償，而基於透過不同渠道收取的賠償，要以不同的會計處理方法，部分賠償於儲備項目中以捐款處理法確認。

年內，拉法基瑞安水泥的擴充產能計劃進展理想，在雲南的三條新型乾法旋窯，已於二零零八年上半年投產，取代舊的濕法窯，加上下半年建成及收購的兩條乾法窯，令拉法基瑞安水泥的總年產能力於年底達到二千四百萬噸。

拉法基瑞安水泥正逐步擴充其乾法生產線產能。四川都江堰第三條生產線以及重慶永川與貴州三岔兩個乾法窯的建造工程均進展順利。拉法基瑞安水泥並與集團訂立協議向集團收購貴州凱里兩條生產線。

拉法基瑞安水泥將所持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建議，於二零零九年一月獲雙馬水泥的少數股東通過。完成注資後，將有助鞏固拉法基瑞安水泥在四川的領導地位。拉法基瑞安水泥正計劃進一步擴充重慶、四川及貴州的業務，致力於二零一二年將年產能力提升至五千萬噸。

建築業務溢利顯著上升

集團的建築業務營業額保持穩定。透過提升營運效率、嚴格控制成本，以及與承判商的良好夥伴關係而提高溢利，年內建築業務的溢利大幅上升百分之五十二至港幣八千三百萬元，於年底持有的未完成合約總值則為港幣四十四億元。

瑞安建築(內地)業務由上海伸延至其他中國內地主要城市，集團將繼續善用其在建築業務的經驗及資源，為集團的房地產業務提供支援。

物色商機 再創佳績

由於經濟環境持續不穩定，集團將採取措施增強集團的財務實力，為未來發展作好準備。

房地產及水泥兩大業務將繼續成為集團的主要增長動力。中央政府於二零零八年底推出人民幣四萬億元刺激經濟方案，重點推動基建及低價住房，將帶動內地、尤其在西南部對水泥的需求。加上急速的城市化步伐，和內部需求高企，將促進中國房地產市場的長遠健康發展和增長。集團的房地產及水泥業務亦將因而受惠。

集團對中國的前景充滿信心，並將審慎有序地繼續物色及把握商機，以確保業務持續增長，為股東締造更高價值。

截至二零零八年十二月三十一日止年度財務業績摘要

港幣百萬元	截至二零零八年 十二月三十一日 止年度	截至二零零七年 十二月三十一日 止年度
房地產		
項目費用收入	188	39
應佔溢利	359	212
向中華滙注入資產所得淨收益	58	89
被視作收購中華匯權益的折讓	85	-
經費開支	(109)	(55)
	581	285
瑞安房地產投資		
出售股份淨收益	496	929
股息收入	67	71
耗蝕減值	(558)	-
	5	1000
水泥業務		
拉法基瑞安水泥	133	86
貴州水泥	33	19
耗蝕減值	(18)	(120)
	148	(15)
建築	83	55
創業基金投資	(213)	78
可換股債券		
衍生工具公平值收益（虧損）	239	(327)
推算利息費用	(48)	(78)
	191	(405)
財務費用淨額	(158)	(190)
企業經費開支及其他	(53)	(92)
稅項及少數股東權益	(22)	(14)
合計	562	702

有關瑞安建業有限公司（「瑞安建業」）

瑞安建業於一九九七年二月在香港聯合交易所上市，主要從事房地產、建築及水泥生產，業務遍及香港、澳門及中國內地。瑞安建業為瑞安集團的成員公司。

本新聞稿將刊載於集團網頁 www.socam.com。

傳媒查詢，請聯絡：

胡寶珊／陳穎怡

企業傳訊部

電話：2398 4726 (辦公室) / 6113 2113 (手提)

電郵：vanwps@shuion.com.hk / wing.chan@shuion.com.hk