

2012年3月28日

即时发布

## 瑞安建业有限公司2011年全年业绩

**瑞安建业有限公司**（「瑞安建业」或「公司」；股份代号：983）今天公布公司及其附属公司（「集团」）截至2011年12月31日止年度之经审核综合全年业绩。摘要如下：

### 业绩

#### 截至 12 月 31 日止年度

	2011 年	2010 年
营业额：	港币 59 亿元	港币 80.44 亿元
股东应占溢利：	港币 9.10 亿元	港币 9.03 亿元
每股基本盈利：	港币 1.86 元	港币 1.85 元
每股股息合计：	港币 6 角 5 分	港币 6 角

#### 于 12 月 31 日

	2011 年	2010 年
资产总值：	港币 222 亿元	港币 210 亿元
资产净值：	港币 100 亿元	港币 92 亿元
每股资产净值：	港币 20.43 元	港币 18.82 元
净负债比率：	50.5%	51.3%

### 股息

董事会建议向股东派发2011年度末期股息每股港币4角，2010年则为每股港币4角。连同中期股息每股港币2角5分，截至2011年12月31日止年度之每股派息合共港币6角5分（2010年：每股港币6角）。

### 摘要

- 房地产业务增长理想，录得约港币 11 亿元的纯利。
- 集团多个主要项目的建筑工程正如期进行，包括北京瑞安君汇、上海二十一世纪中心大厦、广州瑞安创逸及沈阳项目一期商业部份，将相继于 2012 年下半年落成。
- 年内集团分别于广州、贵州及天津购入三个特殊房产项目，进一步强化整体房地产项目组合。
- 香港的公共建筑工程开支持续增加，带动公司建筑业务的利润上升。预期公营房屋的建造计划将会加快进行，建筑业务当可受惠。

- 拉法基瑞安水泥合营公司在其营运地区受产能过剩及竞争加剧的影响，业绩再次表现欠佳，瑞安建业正积极展开各种可行计划出售有关权益。

### **集团主席罗康瑞先生的评论**

「2011 年欧洲主权债务危机加剧，加上中国内地采取一系列紧缩政策，为不少商业机构带来艰难的经营环境。纵然面对种种挑战，瑞安建业继续策略性转型，于去年公布明确的计划重组公司的业务及资产分布，将重心转移至专门的房地产项目发展。瑞安建业锐意转型为内地领先的专门房地产开发商，于年内取得进展。」

展望 2012 年，中国的营商环境仍然严峻，预期中国政府针对房地产行业推出的调控政策只会选择性放宽。随着公司重新厘定增长及业务目标，瑞安建业将更积极推行有效的方案，以全面释放资产价值，提升股东回报。」

### **董事总经理及行政总裁黄勤道先生的回顾**

#### **房地产业务**

于2011年，瑞安建业出售物业权益，加上房地产组合的投资物业的公平值上升，带动溢利比前一年增加。

除了透过收购项目以增加公司的土地储备外，为释放项目组合的价值，集团于2011年6月以人民币4.4亿元出售成都东方家园49%的权益，为集团带来可观的利润。

集团按既定的策略继续物色项目以强化房地产项目组合，于年内购入三个具回报潜力的项目，为组合增加超过80万平方米的应占楼面面积。集团现时旗下项目总数增至11个，分布在北京、上海、重庆、成都、广州、天津、贵州及沈阳，应占总楼面面积约220万平方米。

集团于年内在内地物业销售主要集中于广州瑞安创逸、重庆创汇首座、沈阳项目一期及北京瑞安君汇。中央政府推行调控政策以压抑持续上升的住房价格，受此影响，整体房地产市场的气氛转趋淡静，成交量减少。

在现时持有的主要项目中，包括上述的北京、广州、沈阳项目以及上海二十一世纪中心大厦正在如期兴建，将于2012年下半年陆续落成。

知识型社区大连天地于年内推售别墅及住宅，接近70%首批推出的单位已于2011年年底售出，在2011年录得合约销售总额约为人民币4.23亿元。另外，已竣工的写字楼出租率超过90%，主要租户包括IBM、金山软件、天津中科及中软。

## 组成合作伙伴

集团继续透过与知名的金融机构及业内伙伴紧密合作，加强项目的资源及财务优势，提高声誉。这些战略合作同时为瑞安建业创造了独特的市场优势。

与多名国际知名投资者合作组成的私募基金SoTan China Real Estate I, LP于年内成立，主要投资中国内地的特殊房产项目，第一个与瑞安建业共同投资的项目位于天津武清已经落实。另外，集团与四季酒店集团携手于上海二十一世纪中心大厦发展的「品牌居所」亦将于2012年下半年开幕。

## 建筑业务

受惠于持续增加的公共建筑工程开支，集团的建筑业务于年内表现平稳，利润增加。总营业额为港币47.42亿元，2010年则为港币48.12亿元；取得的新合约总值港币35.37亿元。由于建材和劳工成本上升，营业额较前一年下降1.5%，但溢利仍录得40%增长至港币1.18亿元。

于2011年12月31日，集团持有的合约总值约为港币137亿元，未完成合约价值约为港币60亿元，两者于2010年同期的价值分别为港币123亿元及港币67亿元。

## 水泥业务

集团持有拉法基瑞安水泥的45%权益。年内水泥产能上升带动销量增加，但因成本上涨，加上在重庆和四川地区持续受产能过剩及竞争加剧的影响，对水泥售价构成压力，拉法基瑞安水泥业绩连续第二年表现欠佳。

于2011年年底，拉法基瑞安水泥的总年生产能力微增至约3,100万吨，而前一年则为约3,000万吨。总销售量约为2,650万吨，较前一年的总销售量增加约14%，主要因三个新型干法窑于2010年年底投产，提供额外700万吨产能所带动。本年度拉法基瑞安水泥的平均售价仍保持去年的水平。

于2011年1月，中国证券监督管理委员会批准拉法基瑞安水泥将其于都江堰厂房的50%权益注入于深圳证券交易所上市的四川双马水泥（双马水泥），合营公司正展开于未来数年将余下所有水泥厂注入双马水泥的计划。

中国水泥行业的市场整合于2011年加快进行，然而，预期四川地区对水泥的供求最快于2013年底才渐趋平衡。尽管营运环境充满挑战，拉法基瑞安仍然致力维持于西南地区水泥业的领导地位。瑞安建业已加强企业转型的策略性部署，正积极展开各种可行计划以出售其于拉法基瑞安水泥的权益。

## 截至 2011 年 12 月 31 日止年度财务业绩一览

港币百万元	截至 12 月 31 日止年度	
	2011 年	2010 年
<b>房地产</b>		
项目费用收入	118	52
物业销售溢利及租金收入净额	226	501
出售一间附属公司的收益	337	-
投资物业的公平值增值 (经扣除递延税项拨备)	446	314
大连天地	74	36
营运开支	(155)	(133)
	<b>1,046</b>	<b>770</b>
<b>建筑</b>	<b>118</b>	<b>84</b>
<b>水泥业务</b>		
拉法基瑞安水泥	(49)	104
贵州水泥	5	(9)
出售水泥厂的收益	56	-
耗蚀减值	(16)	(99)
	<b>(4)</b>	<b>(4)</b>
<b>于瑞安房地产的投资</b>		
股息收入及以股代息权收益	10	64
出售股份净收益	-	373
	<b>10</b>	<b>437</b>
<b>创业基金投资</b>	<b>53</b>	<b>29</b>
<b>财务费用净额</b>	<b>(165)</b>	<b>(216)</b>
<b>企业经费开支及其它</b>	<b>(99)</b>	<b>(110)</b>
<b>税项</b>	<b>(24)</b>	<b>(72)</b>
<b>非控股股东权益</b>	<b>(25)</b>	<b>(15)</b>
<b>合计</b>	<b>910</b>	<b>903</b>

- 完 -



### **关于瑞安建业有限公司 (瑞安建业)**

瑞安建业有限公司（香港联合交易所股份代号：983）是专注发展中国内地特殊房产项目及知识型社区的地产发展商，以前瞻的计划和精确的执行力发展优质的高端房地产项目。集团业务凭借稳健的业务模式，致力把握中国内地高速发展带来的机遇，为促进国家的持续经济和社会发展作出贡献。

瑞安建业为瑞安集团成员之一，于一九九七年二月在香港联合交易所上市。

此新闻稿上载于瑞安建业网站 [www.socam.com](http://www.socam.com)。

### **传媒查询，请联络：**

胡宝珊

助理总经理 - 企业传讯

电话：(852) 2398 4752 / 6113 2113

电邮：vanwps@shuion.com.hk