



即时发布

瑞安建业有限公司2012年全年业绩

(香港, 2013年3月27日) 瑞安建业有限公司(「瑞安建业」或「集团」; 股份代号: 983)今天公布截至2012年12月31日止年度之业绩。集团录得股东应占溢利港币8.48亿元(2011年: 港币9.10亿元), 每股基本盈利港币1.73元(2011年: 港币1.86元), 总营业额为港币79.27亿元(2011年: 港币61.48亿元)。负债比率下降至46%(2011年: 51%)。

董事会建议向股东派发末期股息每股港币0.50元(2011年: 每股港币0.40元)。截至2012年12月31日止年度之每股派息为港币0.50元(2011年: 每股港币0.65元)。

业绩

截至12月31日止年度

2012年

2011年

营业额:		
本公司及附属公司	港币64.43亿元	港币59亿元
应占共同控制实体		
及联营公司	港币14.84亿元	港币2.48亿元
合计	港币79.27亿元	港币61.48亿元
股东应占溢利	港币 8.48 亿元	港币 9.10 亿元
每股基本盈利	港币 1.73 元	港币 1.86 元
每股股息合计	港币0.50元	港币0.65元

于12月31日

2012年

2011年

资产总值	港币 237 亿元	港币 222 亿元
资产净值	港币 106 亿元	港币 100 亿元
每股资产净值	港币 21.51 元	港币 20.43 元
净负债比率	45.5%	50.5%

集团主席罗康瑞先生说:「于2012年, 在持续的调控政策下, 中国内地的房地产及水泥业务面对严峻的营商环境, 瑞安建业的主要业务表现备受挑战。虽然市况波动, 加上欧洲多国深受债务问题困扰, 美国经济又复苏不稳, 但整体而言, 内地的经济增长仍然理想, 国内生产总值录得7.8%的增长。在市场变化中, 集团继续坚守策略, 致力为股东释放资产价值。」



董事总经理及行政总裁黄勤道先生之业务回顾

房地产业务

于 2012 年上半年面对整体房地产市场需求放缓，加上落成及交付的物业受项目发展周期影响而减少，集团录得中期亏损。踏入下半年，市场气氛如预期中改善，我们亦紧握市场良机，透过销售活动释放资产价值。

在 2012 年 12 月 31 日，集团多元化组合的可发展总楼面面积约为 273 万平方米，应占楼面面积约为 216 万平方米，分布于北京、成都、重庆、广州、贵州、上海、沈阳以及天津，其中大部份的项目为已落成物业，释放此特殊房产组合的资产价值是我们的首要任务。

于 2012 年下半年，我们推售四个发展项目，包括位于北京的瑞安君汇、上海的品牌居所项目四季汇、广州瑞安创逸以及沈阳项目一期，市场反应令人满意，这些项目销售实现了合约销售总额逾人民币 35 亿元。

上海浦东四季酒店于 11 月开幕，备受顾客与公众推崇赞誉。二十一世纪中心大厦位于浦东陆家嘴金融中心区，集团于 2010 年 12 月透过集团拥有 70% 权益的合营公司购入其 26 至 49 楼，由瑞安建业主导发展成为浦东四季酒店及豪华的品牌居所四季汇。四季汇是瑞安建业首个品牌居所项目，由国际知名的四季酒店集团管理，提供 73 套豪华服务式住宅公寓，坐拥浦东区非凡景致。酒店于 2012 年下半年竣工，首批品牌居所于 8 月推出市场发售。截至 12 月，四季汇已售出 22% 可销售面积。

集团继续有效地释放资产价值，年内集团与知名企业平安保险集团订立协议，整幢出售沈阳项目一期一幢总销售面积约为 43,000 平方米的办公楼。于 2013 年 3 月，集团成功出售广州番禺项目的全部权益，带来港币 3,700 万元的利润。此两项出售将为集团带来理想的回报和现金流。

年内，本集团继续严选收购目标。于 2012 年 10 月，瑞安建业与一名伙伴订立合营协议，收购位于天津武清的住宅发展项目。此项目与集团在 2012 年 1 月所收购的住宅及零售发展项目为邻，总楼面面积约为 15.8 万平方米。预期两个项目将打造成一项综合项目并产生协同效益，优化集团的房地产组合。

知识型社区项目大连天地的建筑工程进度理想。截至 2012 年 12 月 31 日，已发展总楼面面积共 35 万平方米。黄泥川悦翠台的别墅及住宅销售活动正在进行，并分阶段交付买家。黄泥川的智荟天地零售商场已经落成，若干租户亦开始进驻。随着租户数目增加，商铺出租率及零售额快速增长。于年底，可供出租物业的出租率维持于 75%。

建筑业务

香港特区政府增加基建工程开支，并增建公共房屋，为建筑业带来不少市场机遇，亦带动本集团的建筑业务表现。于年内集团取得多项建筑工程合约，主要项目包括位于深水埗西九龙法院大楼的设计与施工工程、苏屋邨公屋发展项目、沙田体育馆、社区会堂暨区域图书馆的



瑞安建業
SOCAM DEVELOPMENT

建造工程及一份三年期保养及翻新工程合约等，新工程合约额总值港币 88.26 亿元，创出新高（2011 年：港币 35.37 亿元）。

年内，总营业额为港币 53.58 亿元（2011 年：港币 47.42 亿元），总溢利达港币 2.56 亿元，当中包括由于香港特区政府收回位于粉岭的货仓用地的收益港币 8,900 万元。

于 2012 年 12 月 31 日，集团持有的合约总值约为港币 174 亿元，未完成合约价值约为港币 100 亿元，两者于 2011 年 12 月 31 日的价值分别为港币 137 亿元及港币 60 亿元。

水泥业务

新增产能导致竞争加剧，加上市场需求放缓，导致拉法基瑞安水泥所在地区的水泥价格整体受压，水泥业务于本年度的业绩未如理想。2012 年总年产能维持于约 3,100 万吨，而年内的总销售量约为 2,700 万吨，较去年轻微上升。年内水泥的平均售价下降约 8%，但受燃料价格调低影响，变动成本下降约 3%。瑞安建业不再分占拉法基瑞安水泥损益，年内录得港币 800 万元来自拉法基瑞安水泥的顾问费用收入。

瑞安建业一直积极研究以不同方式，退出集团于拉法基瑞安水泥的投资。于十二月，拉法基与瑞安建业达成协议，协议路向令集团得以退出此合营企业，令出售计划取得关键性的进展。

展望

纵然目前房地产市场不明朗，市况短期波动，我们对于行业及中国经济整体的长远前景维持乐观。

展望未来，预期内地相关政策部门会审慎地平衡稳定房价与经济可持续增长两者需要。政府各项调控措施若不进一步加强，相信仍会持续。然而，房地产市场的稳健发展，对中国社会和经济发展相当重要。因此，当局有必要为全国低收入人士提供充足的保障性住房。同时，中国的城镇化大势所趋，对住房庞大的刚性需求亦会持续。

配合集团致力为股东创造最大价值的整体策略，瑞安建业在合适的市场情况下，将采取更积极的举措，包括与瑞安集团更紧密合作，将相当部份的房地产资产变现。若此变现计划得以完满完成，我们会考虑向股东宣派特别股息。同时，我们会继续把握香港特区政府增建公共房屋及基础建设为建筑业带来的机遇。



截至 2012 年 12 月 31 日止年度财务业绩一览

	截至 12 月 31 日止年度	
港币百万元	2012 年	2011 年
房地产		
项目费用收入	84	118
物业销售溢利及租金收入净额	134	226
出售附属公司的收益	492	337
投资物业的公平值增值 (经扣除递延税项拨备)	185	446
应占共同控制实体及联营公司损益	300	152
营运开支净额	(233)	(233)
	962	1,046
建筑		
经营溢利	163	118
收地补偿	89	-
	252	118
水泥业务		
拉法基瑞安水泥	8	(41)
贵州水泥	(4)	5
耗蚀减值 - 拨回 / (拨备)	21	(16)
出售水泥厂的收益	-	56
	25	4
于瑞安房地产的投资		
股息收入	17	10
出售股份净收益	134	-
	151	10
创业基金投资		
财务费用净额	(262)	(165)
企业经费开支及其它	(96)	(107)
税项	(85)	(24)
非控股股东权益	(26)	(25)
合计	848	910

- 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，凭借于建筑业务方面的雄厚经验，公司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。

瑞安建业为瑞安集团成员之一，于1997年2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。

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