

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**瑞安建業有限公司\***  
**SOCAM Development Limited**  
 (於百慕達註冊成立的有限公司)  
 (股份代號：983)

**截至二零一二年十二月三十一日止年度業績公佈**

**財務摘要**

	<b>截至十二月三十一日止年度</b>	
	<b>二零一二年</b>	<b>二零一一年</b>
營業額		
本公司及附屬公司	港幣六十四億四千三百萬元	港幣五十九億元
應佔共同控制實體 及聯營公司	<u>港幣十四億八千四百萬元</u>	<u>港幣二億四千八百萬元</u>
合計	<u>港幣七十九億二千七百萬元</u>	<u>港幣六十一億四千八百萬元</u>
股東應佔溢利	港幣八億四千八百萬元	港幣九億一千萬元
每股基本盈利	港幣一元七角三分	港幣一元八角六分
每股中期股息	-	港幣二角五分
每股末期股息	港幣五角	港幣四角
	於二零一二年 十二月三十一日	於二零一一年 十二月三十一日
資產總值	港幣二百三十七億元	港幣二百二十二億元
資產淨值	港幣一百零六億元	港幣一百億元
每股資產淨值	港幣二十一元五角一分	港幣二十元四角三分
淨負債比率	百分之四十五點五	百分之五十點五

## 主席報告

於二零一二年，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，國內生產總值錄得百分之七點八的增長。

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。

本人欣然宣佈，集團錄得股東應佔溢利港幣八億四千八百萬元（二零一一年：港幣九億一千萬元），每股基本盈利港幣一元七角三分（二零一一年：港幣一元八角六分）。負債比率下降至百分之四十六（二零一一年：百分之五十一）。

本公司董事會建議派發末期股息每股港幣五角，將於二零一三年五月三十日的股東週年大會上批准作實。

### 業務策略及營運表現

隨著緊縮政策成為中國房地產行業一個常態，樓市成交量於上半年進一步減少。儘管集團一向審慎理財及營運，二零一二年上半年的業績依然未如理想，主要是由於房地產項目發展及推售週期集中於下半年所致。

踏入二零一二年第三及第四季，我們積極應對當前挑戰。首先，因應調控措施稍為放寬，集團謹慎地在推售項目的時間作出適度的調節和安排。其次，我們把握市場回暖的時機，為部份項目物色整幢出售的機會。

集團穩步釋放房地產組合資產價值，進程理想，在北京、上海、廣州及瀋陽推出銷售項目備受買家及投資者歡迎，年內實現了合約銷售總額逾人民幣三十五億元。北京瑞安君匯及廣州瑞安創逸銷情理想，於二零一二年底僅餘下少量單位待售。

位於上海浦東的四季酒店與品牌居所四季匯於十一月正式開業，憑著其獨特模式成為集團本年度的業務亮點。四季匯首批住宅單位於八月開售，其優越質素及投資潛力獲市場上的意向買家看好。

一如既往，集團的重點策略是透過整幢形式出售項目以加快周轉，釋放資產價值，年內集團將瀋陽項目一期的整幢辦公大樓出售予平安保險集團，再次印證了策略的成功。平安保險於二零一零年曾購入我們位處成都的一幢辦公大樓，發展項目能夠一再獲知名企業垂青，足證其優秀之處。集團亦抓緊中國南方市場氣氛轉好的機遇，於二零一三年二月簽訂協議出售廣州番禺項目的全部權益，此兩項出售將為集團帶來理想的回報和現金流。

我們按既定策略加快項目發展並持續物色新項目。於二零一二年年底，瑞安建業擁有可發展總樓面面積約二百七十三萬平方米，應佔樓面面積為約二百一十六萬平方米，項目分佈於北京、成都、重慶、廣州、貴州、上海、瀋陽及天津等多個內地主要城市。在這多元化組合中，可供出售及交付的物業佔較大部份，使我們處於優勢，可透過適時出售以展現其潛在價值。

集團於十二月與合營夥伴拉法基達成協議，協定路向令集團得以退出於拉法基瑞安水泥合營企業的投資。我們會密切監察計劃的實施，並適時向股東作出匯報。

在香港，政府增加基建工程開支及增建公共房屋，帶動建築業蓬勃發展，集團的建築業務因而受惠。儘管勞工和建材成本上漲，瑞安建業憑著強大的競爭優勢，新工程合約總額創新高。建築業務的安全及環保表現繼續備受嘉許，於年內榮獲多個業界享譽的獎項。

## 市場展望

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。

綜觀過去一年，我們面對較前數年更大的挑戰。我謹此衷心感謝各位董事會成員、管理團隊和每一位忠誠的員工的努力。各位股東，感謝您們一直以來的支持，集團將信守承諾，為您們締造價值。

**羅康瑞**

主席

香港，二零一三年三月二十七日

## 業務回顧

於二零一二年，歐洲金融危機持續，大部份西方經濟發展仍然停滯不前，市場對歐元區債務水平的憂慮，加上美國財政懸崖仍為重大隱憂，令全球經濟活動舉步維艱。

在瑞安建業主要營運地區中國內地，二零一二年國內生產總值增長百分之七點八，增幅為一九九九年以來最低，多個外在因素嚴重窒礙經濟發展，幸有中央政府推出振興經濟措施，更斥資發展基建，帶動內需市場表現理想，因此整體而言，經濟仍然穩健增長。然而，市場的種種挑戰，加上政府對房地產業採取進一步的緊縮措施，繼續對購房意慾造成打擊。

面對整體下行的環境，瑞安建業按照於去年年報闡述的策略，積極提升股東價值。集團調節房地產發展及交付周期，今年內得以推出四個位於北京、上海、廣州及瀋陽的發展項目，銷售成績令人滿意。於十一月，上海浦東四季酒店和品牌居所四季匯正式落成開幕，備受顧客與公眾讚譽。

同時，集團退出水泥業務的計劃取得理想的進展，於年內與拉法基協定路向，以協助本集團實現退出拉法基瑞安水泥合營企業的計劃。

隨著香港特區政府持續增加基建項目開支、加快公共房屋的發展計劃，香港的建築業活動在二零一二年內顯著增加，但勞工與建材成本亦同時急速上漲。瑞安建業充滿信心，憑著豐富的經驗，得以擴充我們在業界的市場份額，繼續為市場實現高質素且符合環保要求的項目。於二零一二年，瑞安建業取得多項新合約，工程價值合共達港幣八十八億二千六百萬元。

瑞安建業一直堅守嚴謹的企業管治及企業社會責任原則，年內榮獲香港會計師公會頒發最佳企業管治資料披露大獎白金獎。

## 房地產

### 業務回顧

在中國，房地產投資佔國內生產總值約百分之十四，對整體社會及經濟發展影響舉足輕重。因此，相關政策部門既要穩定房屋價格，確保可持續經濟增長，同時要滿足民眾和年輕一代的置業需求，提供足夠而價格合理的住房。

於二零一二年下半年，隨著中央政府放寬部份市場調控措施以刺激經濟增長，樓價顯示房地產市場開始回暖。鑒於房地產市場對經濟增長起著關鍵作用，相關政策部門推出多項舉措，確保銀行提供足夠信貸額予首次置業及改善型住房需求人士。在二零一二年，中國的房地產發展投資攀升百分之十六點二，達人民幣七萬一千八百億元，相對二零一一年為百分之二十七點九。

儘管二零一二年市場充滿挑戰，瑞安建業於年內逐步推售位於北京、上海、廣州及瀋陽的四個項目。北京瑞安君匯、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的市場反應理想。

對於二零一三年的行業前景將有待觀察。二零一三年首月，新房價格上升百分之一，是自去年六月開始連續八個月錄得按月增長。同期，在中國十大主要城市的土地出售總面積按年增長達百分之七十七。有見及此，中國政府已要求相關地方政府嚴格落實樓市調控各項政策措施，並適時推出新的舉措打擊過熱的市況。然而，龐大的剛性需求，加上持續的城市化進程，令審慎理財並擁有一、二線城市優越地段而多元化組合的發展商穩佔良好勢頭。

瑞安建業搶佔先機，進軍特殊房地產市場，多年來累積了豐富的經驗及專門的知識，備受市場認同。我們的物業組合中大部份為已竣工項目，釋放其資產價值成為我們的重要目標。

## **特殊房產項目**

### **概覽**

瑞安建業目前在中國內地的組合主要包括住宅、酒店、零售及辦公大樓。年內，我們貫徹既定策略，加快完成項目交付並物色新項目。於二零一二年十二月三十一日，瑞安建業的項目組合多元化，分佈在北京、成都、重慶、廣州、貴州、上海、瀋陽及天津，可發展總樓面面積約為二百七十三萬平方米，應佔樓面面積約為二百一十六萬平方米。

房產類別	地點	項目	本集團應佔 可發展總樓面面積 (平方米)	預計 完成年份	瑞安建業 的權益
住宅	北京	瑞安·君匯	13,500*	2013	52.5%
	廣州	瑞安·創逸	70,900*	已竣工	100%
	上海	翠湖天地御苑 十八號樓	22,200	已竣工	100%
	天津	武清項目二期	87,000	2016	55%
品牌居所 及酒店	上海	二十一世紀中心大廈	38,400*	2013	70%
綜合	成都	瑞安·城中匯	240,800	2015	51%
	重慶	創匯·首座	34,700*	已竣工	100%
	廣州	番禺項目	108,800	已於 2013 年 出售	100%
	瀋陽	瀋陽項目一期	195,700*	2013	100%
		瀋陽項目二期	653,900	2016	100%
住宅及零售	貴州	城南尊匯	624,600	2018	80%
	天津	Veneto (前稱「武清項目」)	68,900	2016	45%
總計：			2,159,400 平方米		

\* 上述總樓面面積不包括已出售及交付的樓面面積

## 項目收購

年內，本集團繼續採取審慎方針，嚴選收購目標。於二零一二年十月，瑞安建業與一名夥伴訂立合營協議，共同收購位於天津武清、總樓面面積約十五萬八千平方米的住宅發展項目。此項目是本集團於天津房地產市場的第二項投資，毗鄰本集團在二零一二年一月收購的住宅及零售發展項目 Veneto，預期兩個項目可產生協同效應，打造成一項綜合項目，為集團提供機會優化項目組合。

## **項目發展、物業銷售及租賃**

於二零一二年，集團因應當前及預期的市況，審慎調節項目落成及營銷的節奏。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及交付周期影響而減少，集團於五月發出中期盈利警告。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。

多個項目包括北京瑞安君匯、廣州瑞安創逸及瀋陽項目一期的營銷活動加快開展。於十一月，上海浦東四季酒店隆重開幕。位居上海二十一世紀中心大廈最高十二個樓層的品牌居所四季匯亦推出，項目以豪華見稱，備受追求高端的買家矚目。

憑著前瞻性的設計及卓越品質，我們的項目深受項目夥伴及投資者歡迎。於八月，我們與知名機構平安保險集團訂立協議，出售瀋陽項目一期一幢總銷售面積約為四萬三千平方米的辦公樓。此前，平安保險集團亦向集團購入一幢位於成都市中心已落成的辦公樓。此項出售令集團得以將其於瀋陽項目的重大部份投資變現，取得可觀回報。

除促成現有發展項目落成及分層銷售，我們一直密切尋求機會向有意投資者整幢出售選定項目。於二零一三年二月，瑞安建業乘華南市場氣氛暢旺，出售其於廣州番禺項目的全部權益，交易於二零一三年三月完成後為集團帶來港幣三千七百萬元的利潤，所得的款項淨額將撥作一般營運資金。

### **北京瑞安·君匯**

北京瑞安君匯位於北京朝陽區，屬於低密度項目，徒步可至鄰近的三里屯。項目面積合共五萬一千七百平方米，包括兩幢毗連大樓，設有二百一十套高端住宅單位，體現尊貴住宅的優秀水平。於二零一一年十二月，項目獲發預售許可證，全部單位於年內陸續推出市場，其中超過百分之六十四已於年底前獲認購。

兩幢大樓的內外部裝修工程大致完成，住宅單位於十二月開始陸續向買家交付。

### **成都瑞安·城中匯**（前稱「東方家園」）

瑞安城中匯為大型綜合用途發展項目，總樓面面積約為四十七萬二千平方米，位處成都未來的主要地鐵交匯處，定位為優質城市核心綜合項目。項目包括十一幢住宅大樓、一幢辦公樓、一幢服務式住宅及商場，並將提供停車場、會所及幼兒園。地盤前期準備工作及建築工程已於二零一二年下半年展開，擬於二零一三年第三季推出預售。

此項目由瑞安建業與私募基金領盛投資管理公司(LaSalle Investment Management)共同發展，瑞安建業擁有項目百分之五十一的權益。

### **重慶創匯·首座**

創匯首座於二零一零年落成，項目臨近重慶市中心的解放碑廣場，位據重慶中心商務區，憑著優越地段繼續吸引龐大市場興趣。超過百分之九十、總樓面面積達二萬零四百平方米的辦公室單位以及總樓面面積達三萬平方米的住宅單位已全數售出，並逐步交付買家。截至二零一二年十二月底，逾半「Mee」匯美尚商場總樓面面積二萬一千平方米的零售商舖已經租出。

### **廣州瑞安·創逸**

瑞安創逸位於天河北的尊貴地段，全部四幢總樓面面積十一萬二千平方米的大樓於二零一一年底平頂後推出市場發售。銷售活動於二零一一年開展，服務式住宅大樓內百分之九十九的清水房及百分之八十七的住宅單位已於二零一二年底售出。首批住宅單位已交付買家。

### **廣州番禺項目**

此項目用地於二零一一年購入，擬發展成服務式住宅連同辦公室及零售商舖，總樓面面積合共為十萬八千八百平方米。於二零一三年二月，瑞安建業把握高回報的出售機會，與買家簽訂協議出售此項目的全部權益。

### **貴州城南尊匯**

此項目於二零一一年購入，所在地區已從工業用途重訂為商住發展，享有地利優勢。此項目擬打造成綜合發展項目，總樓面面積合共約為七十八萬零七百平方米，落成後將包括別墅、住宅公寓大樓及零售部份。地盤清理及重置工作已大致完成，項目規劃及設計亦正在進行中。動工典禮於十一月舉行，標誌項目的新里程，預計於二零一八年落成。

### **上海翠湖天地御苑十八號樓**

此服務式住宅座落於高尚的盧灣區，毗鄰新天地，設有約一百個高尚住宅單位。在商業及旅遊業帶動下，訪客數目的增長令項目的出租率及平均房價均維持高位，平均出租率約達百分之九十三，為集團提供穩定的經常性租金收入。

## 上海二十一世紀中心大廈

二十一世紀中心大廈位於浦東陸家嘴金融中心區，本集團於二零一零年十二月透過集團擁有百分之七十權益的合營公司購入其二十六至四十九樓，由瑞安建業主導發展成為上海浦東四季酒店及豪華的品牌居所四季匯，已在年內開幕。

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，提供七十三套豪華服務式住宅公寓，坐擁浦東區非凡景緻。酒店於二零一二年下半年竣工，首批品牌居所於八月推出市場發售。截至十二月，已售出四季匯的百分之二十二可銷售面積。

上海浦東四季酒店於十一月隆重開幕。此豪華酒店擁有一百八十七個華麗客房及套房、兩間餐廳，提供日式、中式及國際美食，更設有高尚的水療健身中心。

## 瀋陽項目一期

位處瀋陽「金廊」，此項綜合發展項目由住宅、服務式住宅、甲級寫字樓及高級商場組成，總樓面面積合共為二十八萬一千二百平方米。截至十二月，超過百分之七十五的住宅總樓面面積及全部服務式住宅公寓已經售出。住宅大樓的所有建築工程已完成並逐步交付買家。商場於落成後正交予租戶進行內部裝修工程。

辦公樓的工程如期進行，並已整幢售予平安保險集團，總銷售面積約為四萬三千平方米，預期可於二零一三年年中交付。

## 瀋陽項目二期

此項市區綜合用途發展項目由高尚住宅物業、服務式住宅、現代化辦公樓及一個商場組成，總樓面面積合共為六十五萬三千九百平方米，擬於二零一六年完成。瀋陽地方當局已完成處理土地的拆遷工作。

## 天津 Veneto（前稱「武清項目」）

集團於二零一二年一月完成收購此項目，並命名為 Veneto。此項目位置優越，坐享便捷的交通網絡，鄰近京津城際鐵路武清站的黃金地段，該區現時正進行大規模轉型，將發展為知識與創新產業、現代化物流及貿易樞紐。集團計劃於二零一四年前，將此總樓面面積合共為十五萬三千平方米的地塊，開發成以零售為主導並設有服務式住宅的物業。集團已取得相關政府部門的建設工程許可證，現時正進行地盤前期準備工作。

集團將與專門投資於特殊房產項目的私募基金公司 SoTan Fund 以各佔一半股權的形式共同發展此項目。

## 知識型社區

### 概覽

大連是中國東北的主要港口城市，在市政府的領導下，逐漸具備大都會魅力。於過去五年，大連市錄得國內生產總值平均年度增長百分之十四點二，二零一二年的國內生產總值達人民幣七千億元。憑藉多元化的經濟、高水平的生活質素及便捷的交通網絡，大連市正逐漸演變成開拓世界級知識型社區的理想地。

大連位處中國東北海岸，沿海空兩路與日本及南韓緊接相連。國際投資日益增多，造就微加工技術、生物醫藥及知識流程外包等行業的協同效益，推動大連當地經濟，發展成爲高增值的低碳商業中心。大連天地於知識型社區規劃全面、環境一流。不少企業選址大連天地，爲當地的技術人才帶來寶貴機遇。

### 大連天地

此項目爲大型知識型社區，總樓面面積合共約達三百一十萬平方米。瑞安建業持有此項目百分之二十二之權益，並聯同瑞安房地產和億達集團，攜手將其打造成一級綠化環保社區，提供廣闊的戶外消閒設施、教育園區、綠化配套設施以及公共設施。

建築工程現正分階段進行，進展理想。截至二零一二年十二月三十一日，已建成總樓面面積共三十五萬平方米，在建的總樓面面積約九十七萬五千平方米，當中包括可供出售的住宅部份佔五十一萬一千平方米，出租物業佔四十六萬四千平方米。

黃泥川悅翠台的別墅及住宅銷售活動正在進行，售出單位正分階段交付買家。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，當中包括多個國際品牌以及餐飲肆。隨著租戶數目增加，商舖出租率及零售額快速增長。

項目的位置優越，加上獨特的概念，繼續吸引來自研發、資訊科技及教育領域的跨國企業進駐，包括 IBM、中軟及安博教育等成爲主要客戶。於年底，可供出租物業的出租率維持於百分之七十五。

此項目計劃於二零二零年前分階段落成，屆時大連天地將成爲中國內地自給自足的知識型社區，爲高科技產業、教育及活力充沛企業的環保樂活社區。

## 建築

### 市場回顧

環球經濟持續不明朗，外在環境的陰霾繼續影響香港經濟，本地生產總值於二零一二年錄得僅百分之一點四的輕微增長。失業率維持在百分之三點四，不少行業的工資亦見調升，基本通脹平均為百分之四點七，較二零一一年之百分之五點三稍降。

儘管如此，建築界的招標及工程活動於年內顯著增加，其中政府的角色舉足輕重。香港基建工程開支龐大，在剛批核的預算案當中，政府承諾將投放超過合共港幣四千億元於基建項目，其中港幣六百二十億元已於當前的財政年度動用。於二零一二年，多個大型公營基建工程已經開展，現正處於建築週期階段，令業界得以受惠。私營建築活動亦因私人樓宇需求繼續高於供應而蓬勃發展。

除推出基建項目外，香港特區政府亦日益重視公營房屋的發展。政府宣佈復建居者有其屋，更制定計劃務求於未來五年加快興建公營房屋，提供接近八萬個單位。

整體而言，建築行業勢頭良好。然而，業內仍然面對投標市場競爭激烈、建材和勞工成本不斷上漲，以及香港與內地宏觀經濟的不確定因素，將對前景構成一定影響。

展望未來，我們預期瑞安建業旗下的建築業務，將受惠於香港建築署（建築署）及香港房屋委員會（香港房委會）更多的招標機會。憑藉我們於準時完工、重視優質、安全及環保方面的佳績，我們將繼續發揮這些優勢以取得更多政府工程合約。

### 營運表現

建築業發展理想，帶動了本集團的建築業務表現。建築業務年內錄得總營業額港幣五十三億五千八百萬元（二零一一年：港幣四十七億四千二百萬元），同時取得新合約總值港幣八十八億二千六百萬元（二零一一年：港幣三十五億三千七百萬元）。建築業務錄得總溢利達港幣二億五千六百萬元，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八千九百萬元。

我們不斷透過各種措施提升營運效率，藉此加強競爭優勢，並改善現有合約的盈利表現，以抗衡通脹及成本上漲。

於二零一二年十二月三十一日，集團持有的合約總值約為港幣一百七十四億元，未完成合約價值約為港幣一百億元，兩者於二零一一年十二月三十一日的價值分別為港幣一百三十七億元及港幣六十億元。

## 瑞安承建

瑞安承建抓緊市場湧現的機遇，於年內獲得多項建築工程，其中包括蘇屋邨公屋發展項目，工程價值為港幣二十一億五百萬元，及一份價值港幣三億二千五百萬元的三年期保養及翻新工程合約，為西九龍及香港指定區域的物業進行相關工程。

年內，瑞安承建完成的主要工程包括香港房委會的石硤尾邨第五期項目，此項目在「優質公共房屋建造及保養維修大獎 2012」中，榮獲傑出建築項目獎。另外公司亦完成兩項建築署的定期保養合約，為政府及資助物業提供設計及小型建造工程；以及兩項香港房委會的定期保養及翻新工程合約，為指定區域的屋邨提供服務。

瑞安承建獲發展局納入全包室內設計及裝修工程專門承造商名單內，令本集團得以於未來競投及承造更多此類別的項目。作為我們締造綠色社區的其中一步，瑞安承建獲頒發 ISO 50001 能源管理證書，成為香港首批獲此認證的建築承建商之一。

## 瑞安建築

瑞安建築於年內取得兩份建築署合約，其中一份為位於深水埗的西九龍法院大樓的設計與施工合約，工程總值約港幣二十二億元，為公司歷來合約價值最高的項目。瑞安建築亦取得沙田體育館、社區會堂暨區域圖書館的建造工程，價值約港幣七億九千九百萬元。將軍澳市鎮公園、室內單車場及體育館的建築工程進展良好，單車場賽道的建造工程已於十一月動工。位於葵涌的香港入境事務處員佐級宿舍的設計與施工合約亦於年內完成。

建築業務於工地安全、節能、環保意識及減廢管理和回收方面的表現於業界繼續備受認同。優良表現令瑞安承建榮獲「優質公共房屋建造及保養維修大獎 2012」新工程項目中的傑出建築承建商金獎，又於「優質建築大獎 2012」中憑藍田邨重建項目獲頒發香港住宅項目（多幢）類別的優質建築大獎。

## 瑞安建築（內地）

瑞安建築（內地）為集團於中國內地持有百分之八十五權益的建築業務分部，期內為瑞安房地產的重慶天地、佛山嶺南天地、武漢天地、上海瑞虹新城及大連天地項目，以及瑞安建業的瀋陽項目一期、廣州瑞安創逸及上海二十一世紀中心大廈項目提供建築工程服務。同時，瑞安建築（內地）完成於武漢天地第 A6 及 A4-3 地塊的主要建造合約，亦取得約值港幣二十三億元的新合約，包括成都城中匯及上海四季匯的建築工程。

瑞安建築（內地）與房地產業務積極合作，開發建築工程優化管理支援系統，支援集團內地房地產項目的發展。此新系統為成都城中匯項目的進度帶來重大貢獻。此外，瑞安建築（內地）亦與集團旗下室內裝修及樓宇翻新工程公司德基於天津 Veneto 項目中緊密合作。

## 德基

德基為客戶完成多項裝修和翻新工程，包括領匯、香港迪士尼樂園、國泰航空貨運站、香港賽馬會以及將一幢工業大廈改建為辦公樓。澳門方面，Hard Rock 酒店、新濠天地、永利酒店及美高梅酒店的翻新工程亦已完成。

德基取得多項新工程合約，價值約為港幣十億元，當中百分之七十四、百分之二十及百分之六分別來自香港、澳門及中國內地。現持有主要合約包括香港賽馬會兩個於沙田馬場的翻新及重建項目、領匯旗下兩所購物商場和一所街市裝修工程，及一所總領事館的重置工程，並就澳門四個娛樂場項目簽訂合約。於二零一三年二月，德基在香港及澳門取得價值共港幣二億三千八百萬元的裝修工程合約。

## 水泥

### 市場回顧

在經濟穩健增長的環境，中國的固定資產投資增長於二零一二年略為放緩至百分之二十點六，較去年的百分之二十三點八為低。中央政府推出政策遏抑產能過剩的問題，導致中國水泥行業的投資減少。儘管水泥供應的年度增長繼續下降，但由於過去數年投資過度，以致產能過剩問題仍然持續，情況以西南地區為甚，因此，水泥價格顯著下調。

年內中央政府致力減低中國經濟對固定資產投資的倚重，令市場普遍預期水泥的年度需求增長將會放緩。儘管如此，城市化、農村現代化，加上大量興建保障房的重大計劃相繼推出，為水泥行業帶來穩固的支持。

中央政府於十二五規劃中重申將透過水泥行業整合及提升技術，推動水泥產業升級。目前市場普遍認為水泥行業將因此得以復甦，可望達到適度的增長，在此環境下，預期業內大型企業當可受惠。

隨著政府推動行業的可持續發展，訂定更高排污監控標準，以期於二零一五年前全面淘汰餘下二億五千萬噸落後及能源效益不足的產能。此舉將淘汰三分之一的水泥企業，當中以規模較小的營運商為主，有助達致將全國百分之三十五的產量集中於十大生產商。多家具備所需技能及科技的領先企業已準備就緒，在更理性的營運環境中獲益。

## **拉法基瑞安水泥**

拉法基瑞安水泥由集團持有百分之四十五權益，主要在四川、重慶、貴州及雲南營運。於二零一二年年底，其總年產能約為三千一百萬噸。

### **營運表現**

面對非常艱難和競爭熾烈的市場，拉法基瑞安水泥於本年度的業績未如理想。年內的總銷售量約二千七百萬噸，較去年的總銷售量微升。新增產能導致競爭加劇，加上市場需求放緩，使拉法基瑞安水泥所在地區的水泥價格整體受壓。於年內，水泥平均售價下降約百分之八，但受燃料價格調低影響，變動成本減少約百分之三。

### **產能擴充**

現正在雲南河底崗及祿勸興建的乾法窯，日產能力分別為二千五百噸及四千六百噸，計劃分別於二零一三年及二零一五年竣工。

### **注入資產**

拉法基瑞安水泥計劃於未來數年將其持有的水泥廠全部注入於深圳證券交易所上市的四川雙馬水泥（雙馬水泥），惟須遵守適用法例及法規規定，亦須於獲得有關監管機構及第三方批准後，按市況對將予投入的資產進行估值，方可作實。

### **出售業務**

誠如本公司於二零一一年年報所披露，本公司一直積極研究不同方式，以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，協定路向以協助集團退出此合營企業。

### **南京粉磨廠**

南京粉磨廠的銷售量及售價均告下調，然而，在外購熟料成本大幅下降帶動下，營運業績已見改善。

## 業績

瑞安建業有限公司（「本公司」或「瑞安建業」）董事會（「董事會」）欣然宣佈，本公司及其附屬公司（「本集團」或「集團」）截至二零一二年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績如下：

### 綜合損益表

	附註	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元 (重新呈列)
<b>持續經營業務</b>			
營業額			
本公司及其附屬公司		6,443	5,900
應佔共同控制實體／聯營公司		1,484	248
		<u>7,927</u>	<u>6,148</u>
<b>集團營業額</b>	2	6,443	5,900
其他收入及收益		246	241
製成品、半製成品、在建工程的存貨變動及出售物業成本		(933)	(815)
原料及消耗品		(758)	(770)
員工成本		(581)	(575)
折舊及攤銷費用		(23)	(23)
分判、外聘勞工成本及其他費用		(4,170)	(3,685)
來自可供出售投資的股息收入		17	10
投資物業的公平值變動		242	275
財務費用		(314)	(238)
出售可供出售投資的收益		134	-
出售一間共同控制實體權益的收益		-	44
出售附屬公司的收益		504	341
物業存貨轉撥為投資物業的收益		-	292
應佔共同控制實體損益		177	83
應佔聯營公司損益		24	53
		<u>1,008</u>	<u>1,133</u>
除稅前溢利		1,008	1,133
稅項	3	(142)	(145)
持續經營業務年度溢利		866	988
<b>已終止經營業務</b>			
已終止經營業務年度溢利（虧損）	4	8	(53)
<b>年度溢利</b>		<u>874</u>	<u>935</u>
下列應佔：			
本公司持有人		848	910
非控股股東權益		26	25
		<u>874</u>	<u>935</u>
每股盈利	6		
來自持續及已終止經營業務			
基本		HK\$1.73	港幣1.86元
攤薄		HK\$1.73	港幣1.86元
來自持續經營業務			
基本		HK\$1.71	港幣1.97元
攤薄		HK\$1.71	港幣1.97元

## 綜合全面收益表

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
年度溢利	<u>874</u>	<u>935</u>
<b>其他全面收入（支出）</b>		
可供出售投資的公平值變動收益（虧損）	176	(190)
換算海外業務財務報表所產生的匯兌差額	(19)	308
應佔共同控制實體匯兌差額	1	205
應佔聯營公司匯兌差額	-	20
確認精算虧損	(34)	(125)
就轉撥至損益所作出重新分類調整的金額：		
- 於出售可供出售投資時	(141)	-
- 於出售共同控制實體權益時	(4)	(23)
- 於出售附屬公司時	(92)	(14)
- 於出售物業存貨時（經扣除遞延稅項港幣2,000,000元 （二零一一年：港幣3,000,000元））	<u>(5)</u>	<u>(16)</u>
年度其他全面收入（支出）	<u>(118)</u>	<u>165</u>
<b>年度全面收入總額</b>	<u>756</u>	<u>1,100</u>
下列應佔全面收入總額：		
本公司持有人	730	1,074
非控股股東權益	<u>26</u>	<u>26</u>
	<u>756</u>	<u>1,100</u>

## 綜合財務狀況表

	二零一二年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一一年 十二月三十一日 港幣百萬元
附註		
<b>非流動資產</b>		
投資物業	4,065	3,609
物業、廠房及設備	72	77
預付土地租賃款	41	44
共同控制實體權益	871	4,562
可供出售投資	84	324
聯營公司權益	511	495
會籍	1	1
共同控制實體欠款	1,861	1,162
聯營公司欠款	860	828
受限制銀行存款	–	185
	<u>8,366</u>	<u>11,287</u>
<b>流動資產</b>		
存貨	29	21
預付土地租賃款	1	1
待售物業	1,896	428
發展中的待售物業	2,569	3,641
應收賬款、按金及預付款	1,567	1,557
在建工程客戶欠款	321	323
共同控制實體欠款	797	995
聯營公司欠款	393	313
關連公司欠款	308	241
撥回稅項	25	12
受限制銀行存款	1,214	910
銀行結餘、存款及現金		
– 現金及現金等同項目	1,854	2,410
– 其他銀行結餘	196	–
	<u>11,170</u>	<u>10,852</u>
分類為待售資產	4,152	92
	<u>15,322</u>	<u>10,944</u>
<b>流動負債</b>		
應付賬款及應計費用	2,376	1,803
已收銷售按金	1,301	721
欠在建工程客戶款項	347	186
欠共同控制實體款項	65	45
欠聯營公司款項	1	–
欠關連公司款項	64	–
欠附屬公司的非控股股東款項	4	11
應付稅項	109	117
須於一年內償還的銀行及其他貸款	4,786	6,134
	<u>9,053</u>	<u>9,017</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>6,269</u>	<u>1,927</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>14,635</u>	<u>13,214</u>
<b>股本及儲備</b>		
股本	492	490
儲備	10,094	9,512
本公司持有人應佔股本權益	<u>10,586</u>	<u>10,002</u>
非控股股東權益	70	66
	<u>10,656</u>	<u>10,068</u>
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他貸款	3,293	2,427
界定退休福利計劃負債	112	90
其他應付款項	116	202
遞延稅項負債	458	427
	<u>3,979</u>	<u>3,146</u>
	<u>14,635</u>	<u>13,214</u>

附註：

## 1. 編製基準

於本年度，本集團首次應用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈，而對本集團於二零一二年一月一日開始的財政期間生效的多項準則修訂本。

香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露 — 轉撥金融資產
香港會計準則第12號（修訂本）	遞延稅項：收回相關資產

由於應用香港會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」的修訂，本公司董事已對集團位於中華人民共和國（「中國」）的投資物業組合進行檢討，並認為集團的投資物業的主要經濟利益乃隨著時間透過使用而收回的業務模式持有，故香港會計準則第12號的修訂所載的假設被推翻。因此，有關投資物業的遞延稅項將繼續按透過使用投資物業而收回的稅務方式計量。應用該修訂對集團於本會計年度或過往會計年度的綜合財務報表並無重大影響。

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年至二零一一年週期對香港財務報告準則作出之年度改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露 — 抵銷金融資產與金融負債 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	香港財務報告準則第9號的強制性生效日期及過渡性披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號（修訂本）	綜合財務報表、合營安排及於其他實體的權益披露：過渡性指引 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計則第27號（修訂本）	投資實體 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號	合營安排 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第12號	於其他實體的權益披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號（修訂本）	呈列其他全面收入的項目 <sup>3</sup>
香港會計準則第19號（二零一一年）	僱員福利 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號（二零一一年）	獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號（二零一一年）	於聯營公司及合營企業的投資 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號（修訂本）	抵銷金融資產與金融負債 <sup>4</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第20號	露天礦場生產階段的剝採成本 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效

於二零零九年十一月頒佈的香港財務報告準則第9號引入有關金融資產分類及計量的新規定。於二零一零年十月經修訂的香港財務報告準則第9號納入有關金融負債分類及計量及終止確認的規定。

香港財務報告準則第9號的主要規定概述如下：

香港財務報告準則第9號規定，於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內所有確認的金融資產將於其後按攤銷成本或公平值計量，特別是以收取合約現金流為目標的業務模式及合約現金流純粹為支付本金及尚未償還本金利息的債務投資，一般於其後會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於其後會計期末則按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體須作出不可撤回的選擇，以於其他全面收入呈列股本投資（並非持作買賣者）公平值的其後變動，僅股息收入可於損益內確認。

## 1. 編製基準 (續)

香港會計師公會於二零一一年六月頒佈五項有關綜合賬目、合營安排、聯營公司及披露的新訂或經修訂準則(即香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準則第 11 號、香港財務報告準則第 12 號、香港會計準則第 27 號及香港會計準則第 28 號)，並於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效。該等準則可獲准提早應用，惟前提是須同時提早應用全部該等五項新訂或經修訂準則。該等新訂或經修訂準則將應用於本集團截至二零一三年十二月三十一日止財政年度的綜合財務報表。

香港財務報告準則第 10 號取代香港會計準則第 27 號「綜合及獨立財務報表」有關處理綜合財務報表的部份內容。香港(準則詮釋委員會)-詮釋第 12 號「綜合 – 特殊目的實體」將於香港財務報告準則第 10 號生效日期起被撤銷。根據香港財務報告準則第 10 號，綜合賬目僅以控制權為基準。此外，香港財務報告準則第 10 號載有控制權的新定義，包括三個要素：(a)對被投資方可行使的權力；(b)對投資於被投資方所帶來的各種回報的風險或權利；及(c)對被投資方行使其權力影響投資者回報金額的能力。香港財務報告準則第 10 號已增設全面性指引以處理複雜情況。總體而言，應用香港財務報告準則第 10 號需要作出大量判斷。本公司董事預期應用香港財務報告準則第 10 號對綜合財務報表不會有重大影響。

香港財務報告準則第 11 號取代香港會計準則第 31 號「於合營企業的權益」。香港財務報告準則第 11 號處理如何分類由兩方或多方共同控制的合營安排。香港(準則詮釋委員會)-詮釋第 13 號「共同控制實體 – 創業投資者之非現金注資」將於香港財務報告準則第 11 號生效日期起被撤銷。根據香港財務報告準則第 11 號，合營安排分為兩類：合營企業及共同經營。香港財務報告準則第 11 號的分類乃基於各方根據有關安排的權利及責任。相對而言，根據香港會計準則第 31 號，合營安排分為三個不同類別：共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務。

此外，根據香港財務報告準則第 11 號，合營企業須按權益會計法入賬，而根據香港會計準則第 31 號，共同控制實體現時按權益會計法入賬。

香港財務報告準則第 13 號確立有關公平值計量及披露公平值計量資料的單一指引。該準則界定公平值，確立計量公平值的框架及有關公平值計量的披露規定。香港財務報告準則第 13 號的範圍寬廣；適用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及披露公平值計量資料的金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。整體而言，香港財務報告準則第 13 號所載的披露規定較現行準則的規定更為全面。例如，現時僅規限財務報告準則第 7 號「金融工具：披露」所述金融工具的三個公平值等級的量化及定性披露資料將藉香港財務報告準則第 13 號加以擴展，以涵蓋其範圍內的所有資產及負債。

本公司董事正在評估其餘新訂或經修訂準則及修訂本的潛在影響，並且預期應用其他新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋對本集團的業績及財務狀況不會有重大影響。

## 2. 分部資料

就管理層匯報而言，本集團現時按業務性質分為三個營業分部。此等分類是本集團為了資源分配及評估分部表現而向主要營運決策者，即本公司執行董事，作資料匯報的基準。

根據香港財務報告準則第8號「營業分部」，本集團按須予呈報及營業分部劃分如下：

1. 物業 — 供出售及投資用途的房地產開發及提供房地產資產管理服務
2. 建築及樓宇保養工程 — 建築、室內裝修、樓宇翻新及保養工程、銷售建築材料及提供相關諮詢服務
3. 其他業務 — 創業基金投資、並非透過Lafarge Shui On Cement Limited(「拉法基瑞安水泥」)經營的水泥業務及其他

## 2. 分部資料 (續)

透過拉法基瑞安水泥經營的水泥業務已於本年度分類為已終止經營業務。本附註 2 所呈報的分部資料並不包括本年度及過往年度已終止經營業務的任何款項，其詳情載於附註 4。並非透過拉法基瑞安水泥經營的水泥業務現包括於「其他業務」營業分部中。因此，過往年度的分部資料已重新呈列。

集團按須予呈報及營業分部劃分，來自持續經營業務須予呈報的分部收入及分部損益分析如下：

### 截至二零一二年十二月三十一日止年度

	建築及樓宇			合計 港幣百萬元
	物業 港幣百萬元	保養工程 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	
<b>收入</b>				
銷售收入	948	183	-	1,131
租金收入	52	-	-	52
來自提供服務的收入	84	39	1	124
建築合約收入	-	5,136	-	5,136
來自外界客戶的收入	1,084	5,358	1	6,443
集團內部收入	-	341	-	341
	1,084	5,699	1	6,784
應佔共同控制實體／聯營公司收入	1,402	1	81	1,484
分部收入總額	2,486	5,700	82	8,268

集團內部收入是以共同協定的價格收取。

<b>須予呈報分部損益</b>	1,208	256	(40)	1,424
不予分類項目：				
其他收入				7
財務費用				(314)
其他公司支出				(109)
來自持續經營業務的綜合除稅前溢利				1,008

#### 分部損益已計入 (扣除) 下列各項：

出售物業成本	(774)	-	-	(774)
折舊及攤銷	(17)	(4)	(1)	(22)
利息收入	38	4	3	45
向共同控制實體／聯營公司提供貸款的 推算利息收入	28	-	-	28
來自可供出售投資的股息收入	17	-	-	17
投資物業的公平值變動	242	-	-	242
出售可供出售投資的收益	134	-	-	134
出售租賃土地的收益	-	89	-	89
出售附屬公司的收益	492	-	12	504
共同控制實體權益的耗蝕減值撥回	-	-	21	21
應佔共同控制實體損益				
貴州水泥業務	-	-	(4)	(4)
創業基金投資	-	-	(73)	(73)
房地產開發	254	-	-	254
推算利息費用	(6)	-	-	(6)
其他	-	6	-	6
				177
應佔聯營公司損益				
房地產開發	46	-	-	46
推算利息費用	(22)	-	-	(22)
				24

## 2. 分部資料 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度 (重新呈列)

	物業 港幣百萬元	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
<b>收入</b>				
銷售收入	991	16	-	1,007
租金收入	47	-	-	47
來自提供服務的收入	118	20	2	140
建築合約收入	-	4,706	-	4,706
來自外界客戶的收入	1,156	4,742	2	5,900
集團內部收入	-	239	-	239
	1,156	4,981	2	6,139
應佔共同控制實體／聯營公司收入	88	6	154	248
分部收入總額	1,244	4,987	156	6,387

集團內部收入是以共同協定的價格收取。

<b>須予呈報分部損益</b>	1,246	118	106	1,470
不予分類項目：				
其他收入				5
財務費用				(238)
其他公司支出				(104)
來自持續經營業務的除稅前綜合溢利				1,133

### 分部損益已計入 (扣除) 下列各項：

出售物業成本	(758)	-	-	(758)
折舊及攤銷	(17)	(4)	(1)	(22)
利息收入	60	3	5	68
向共同控制實體／聯營公司提供貸款的 推算利息收入	75	-	-	75
來自可供出售投資的股息收入	10	-	-	10
投資物業的公平值變動	275	-	-	275
共同控制實體權益的耗蝕減值	-	-	(4)	(4)
出售附屬公司的收益	337	-	4	341
出售共同控制實體權益的收益	-	-	44	44
物業存貨轉撥為投資物業的收益	292	-	-	292
應佔共同控制實體損益				
貴州水泥業務	-	-	7	7
創業基金投資	-	-	53	53
房地產開發	78	-	-	78
推算利息費用	(54)	-	-	(54)
其他	-	(1)	-	(1)
				83
應佔聯營公司損益				
房地產開發	74	-	-	74
推算利息費用	(21)	-	-	(21)
				53

### 3. 稅項

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
<b>持續經營業務</b>		
支出包括：		
即期稅項		
香港利得稅	14	13
中國企業所得稅	61	37
中國土地增值稅	59	46
	<u>134</u>	<u>96</u>
遞延稅項	8	49
	<u>142</u>	<u>145</u>

香港利得稅根據年內估計的應課稅溢利，按稅率 16.5%（二零一一年：16.5%）計算。

中國企業所得稅根據年內估計的應課稅溢利，按稅率 25%（二零一一年：25%）計算。

中國土地增值稅根據地價升值，按累進稅率 30%至 60%計算，而地價升值是指出售物業的所得款項減除可扣稅開支（包括土地使用權攤銷、借貸成本、營業稅及所有物業發展開支）。該稅項於物業擁有權轉讓時產生。

### 4. 已終止經營業務

根據集團對出售其於拉法基瑞安水泥的 45%權益的策略性決定，集團已開展不同計劃以積極尋求買家，並與若干有意買家進行洽談。儘管由於不可預期的不利市場因素，導致出售未能於二零一二年完成，集團仍承諾推行撤出其於拉法基水泥的所有投資的計劃。於二零一二年十二月，集團與拉法基瑞安水泥另一股東達成協議，及已開展不同計劃以促成集團撤出此合營企業。本公司董事預期，於二零一三年完成撤出的可能性非常高。因此，於二零一二年十二月三十一日的綜合財務狀況表，已將集團於二零一二年十二月三十一日於拉法基瑞安水泥的權益總計港幣 4,060,000,000 元列作「分類為待售資產」入賬。此外，集團透過拉法基瑞安水泥經營的水泥業務已於截至二零一二年十二月三十一日止年度分類為已終止經營業務。上一年度的數字已重新呈列，以與本年度呈列者一致。

本公司持有人應佔已終止經營業務年內溢利為港幣 8,000,000 元（二零一一年：虧損港幣 53,000,000 元），包括其他收入港幣 8,000,000 元（二零一一年：港幣 8,000,000 元）及應佔共同控制實體損益零元（二零一一年：應佔虧損港幣 61,000,000 元）。

### 5. 股息

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
年內確認以供分派的股息：		
截至二零一一年十二月三十一日止年度的末期股息：		
每股港幣0.40元 （二零一一年：就二零一零年度每股港幣0.40元）	196	196
截至二零一一年十二月三十一日止年度的中期股息：		
每股港幣0.25元	—	122
	<u>196</u>	<u>318</u>
擬派：		
截至二零一二年十二月三十一日止年度的末期股息：		
每股港幣0.50元 （二零一一年：就二零一一年度每股港幣0.40元）	246	196

董事已建議派發截至二零一二年十二月三十一日止年度的末期股息每股港幣 0.50 元，惟須待本公司股東在應屆股東週年大會上批准。

## 6. 每股盈利

### 來自持續及已終止經營業務

本公司持有人應佔每股基本及攤薄後盈利按下列數據計算：

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元 (重新呈列)
盈利：		
用以計算每股基本及攤薄後盈利的盈利	<u>848</u>	<u>910</u>
股份數目：	百萬	百萬
用以計算每股基本盈利的普通股的加權平均數	491	489
潛在攤薄普通股的影響：		
購股權	<u>-</u>	<u>1</u>
用以計算每股攤薄後盈利的普通股的加權平均數	<u>491</u>	<u>490</u>

在計算本年度及過往年度的每股攤薄後盈利時概無假設行使本公司若干部份購股權，因此等購股權尚未行使時，其有關行使價乃高於本公司年內股份市場平均價。

### 來自持續經營業務

來自持續經營業務的每股基本及攤薄後盈利按下列數據及上文詳述的每股基本及攤薄後盈利所用的分母計算：

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
盈利：		
本公司持有人應佔年度溢利	848	910
加：來自已終止經營業務的年度（溢利）虧損	<u>(8)</u>	<u>53</u>
用以計算來自持續經營業務的每股基本及攤薄後盈利的盈利	<u>840</u>	<u>963</u>

### 來自已終止經營業務

根據來自已終止經營業務的年度溢利港幣 8,000,000 元（二零一一年：虧損港幣 53,000,000 元）及上文詳述的每股基本及攤薄後盈利所用的分母，來自已終止經營業務的每股基本及攤薄後盈利為每股港幣 0.02 元（二零一一年：虧損每股港幣 0.11 元）。

## 7. 應收賬款、按金及預付款

本集團已制訂明確的信貸政策。一般信用期由三十天至九十天。

包括於應收賬款、按金及預付款內的應收賬款，於報告期末（按發票日期計算）的賬齡分析如下：

	二零一二年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一一年 十二月三十一日 港幣百萬元
應收貿易賬款的賬齡分析：		
未到期或九十天以內	804	753
九十一天至一百八十天	57	85
一百八十一天至三百六十天	40	6
超過三百六十天	30	15
	<u>931</u>	<u>859</u>
減：分類為共同控制實體、聯營公司及關連公司欠款的款項	(381)	(240)
應收保留工程款項	190	160
有關出售附屬公司／共同控制實體的應收代價	40	90
收購物業項目的按金	7	51
預付款、按金及其他應收賬款（附註）	780	637
	<u>1,567</u>	<u>1,557</u>

附註：預付款、按金及其他應收賬款中，包括中華匯房地產有限公司於二零零八年出售一間在中國持有一項物業權益的前附屬公司（「債務人」）欠付的應收賬款港幣363,000,000元（二零一一年：港幣314,000,000元）。該等款項須應要求償還及在總欠款中，合共港幣148,000,000元（二零一一年：港幣148,000,000元）則按現行市場利率計息。於二零一一年十二月，一所中國法院發出一份有關查封上述物業權益至二零一三年十二月止兩個年度的通知，以促使債務人償付部份尚未支付應收賬款人民幣120,000,000元（約港幣148,000,000元）及其相關利息。除該等應收賬款之外，本公司已就債務人獲授的貸款提供擔保（見附註9(d)）。本公司董事認為，在上述物業權益的法定業權轉移至債務人後或完成出售持有物業權益的實體的股權後（預期自報告期末起十二個月內完成），該等應收賬款將可獲全數清償及本公司提供的擔保將獲解除。

## 8. 應付賬款及應計費用

包括於集團應付賬款及應計費用的應付賬款（按發票日期計算）港幣771,000,000元（二零一一年：港幣682,000,000元）的賬齡分析如下：

	二零一二年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一一年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付貿易賬款的賬齡分析：		
未到期或三十天以內	577	550
三十一天至九十天	41	55
九十一天至一百八十天	29	14
超過一百八十天	124	63
	<u>771</u>	<u>682</u>
應付保留工程款項	302	305
就收購附屬公司應付的代價（附註）	249	335
合約工程撥備	568	260
其他應計費用及應付賬款	602	423
	<u>2,492</u>	<u>2,005</u>
減：十二個月後到期償付的款項（附註）	(116)	(202)
	<u>2,376</u>	<u>1,803</u>

附註：該筆款額指有關於截至二零一二年十二月三十一日止年度收購一間附屬公司，及於截至二零一一年十二月三十一日止年度內收購一間共同控制實體餘下20%股本權益的尚未支付代價。在尚未支付總代價中，合共港幣133,000,000元（二零一一年：港幣133,000,000元）須於一年內償付，而餘款將自報告期末起計兩至三年內償付。

## 9. 或然負債

於二零一二年十二月三十一日，集團有下列並未於綜合財務報表中撥備的或然負債：

- (a) 集團就一間聯營公司的附屬公司獲授的銀行貸款向一間銀行提供港幣145,000,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣117,000,000元（港幣144,000,000元））的備用信用證作擔保。
- (b) 集團就若干共同控制實體獲授的銀行貸款向銀行作出其實際應佔的擔保港幣733,000,000元（二零一一年十二月三十一日：港幣805,000,000元）。
- (c) 集團就對一間合營企業（「合營企業」，乃由一間聯營公司與一名獨立第三方（「合營夥伴」）成立）及合營夥伴的若干償付責任作出擔保，其實際應佔的擔保不超過人民幣110,000,000元（港幣136,000,000元）（二零一一年十二月三十一日：人民幣110,000,000元（港幣136,000,000元））。
- (d) 於二零零七年，本公司就當時為中華匯房地產有限公司（「中華匯」）全資附屬公司的一間實體（「前附屬公司」）獲授的貸款向一間銀行作出擔保（「該擔保」）。其後，中華匯於二零零八年出售該前附屬公司，但本公司在此出售後仍為該筆銀行貸款的擔保人（有關該前附屬公司因該出售而欠付的應收賬款詳情，請參閱附註7）。於二零一一年十月，本公司接獲上述銀行的通知，當中列明其已訂立協議向一名新貸款人（「新貸款人」）出售其所有權利及權益（包括該擔保）。與此同時，本公司與新貸款人簽訂一項重組契約（其後經日期為二零一二年十月十二日的補充重組契約補充），據此，新貸款人同意不要求本公司履行在該擔保下的責任，為期兩年（經進一步磋商可予延期）。於二零一二年十二月三十一日，該擔保項下貸款的尚未償還本金額合共為人民幣542,000,000元（港幣668,000,000元）（二零一一年十二月三十一日：人民幣542,000,000元（港幣669,000,000元））及相關利息是以一項由前附屬公司持有的中國物業權益作抵押。該前附屬公司的收購方的母公司及收購方均已同意安排償還該貸款，並無條件同意因該擔保引致的所有損失及向集團作出彌償保證。

本公司董事認為，經考慮有關各方違約的可能性後，集團財務擔保合約的公平值於初次確認時並不重大，因此，並無於綜合財務狀況表中確認任何價值。

## 10. 報告期後事項

於二零一三年二月二十八日，集團訂立協議，以代價人民幣300,000,000元（港幣371,000,000元）出售 Gifted Leader Limited（本公司一間間接全資附屬公司）的全部已發行股本，其間接擁有一幅位於廣州作物業發展用途的土地。該項出售於完成時將為集團帶來約人民幣30,000,000元（港幣37,000,000元）的收益。有關該項交易的詳情載於本公司在二零一三年二月二十八日刊發的公佈內。

## 財務回顧

### 財務業績

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團的營業額為港幣六十四億四千三百萬元，較上年度增加百分之九。綜合除稅及扣除非控股股東權益後溢利為港幣八億四千八百萬元，較上年度減少百分之七。

### 股息

本公司董事建議就截至二零一二年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣五角（二零一一年：每股港幣四角）。待股東在應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上批准後，末期股息將於二零一三年七月二十六日向於二零一三年六月二十八日名列本公司股東名冊的股東派付。

### 暫停股份過戶登記

為確定股東有權出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零一三年五月二十八日（星期二）至二零一三年五月三十日（星期四）期間（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間所有股份轉讓將不會受理。為符合出席本公司將於二零一三年五月三十日舉行的股東週年大會並在會上投票的資格，所有已填妥的股份過戶文件連同相關股票必須於二零一三年五月二十七日（星期一）下午四時前一併送達本公司在香港的股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓。

為確定股東有權收取截至二零一二年十二月三十一日止年度擬派末期股息的資格，本公司將於二零一三年六月二十四日（星期一）至二零一三年六月二十八日（星期五）期間（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間所有股份轉讓將不會受理。為符合收取擬派末期股息的資格，所有已填妥的股份過戶文件連同相關股票必須於二零一三年六月二十一日（星期五）下午四時前一併送達本公司在香港的股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓。

## 營業額及溢利

集團若干房地產業務、水泥業務及創業基金投資均透過共同控制實體及聯營公司進行，年度營業額港幣六十四億四千三百萬元並未包括集團應佔該等共同控制實體及聯營公司的營業額。分析如下：

	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元 (重新呈列)
<b>營業額</b>		
<b>瑞安建業及附屬公司</b>		
建築及樓宇保養工程	5,358	4,742
房地產	1,084	1,156
其他	1	2
合計	6,443	5,900
<b>共同控制實體及聯營公司</b>		
房地產	1,402	88
水泥及其他	82	160
合計	1,484	248
<b>合計</b>	<b>7,927</b>	<b>6,148</b>

由於年內香港及中國內地的工程量大幅增加，建築及樓宇保養工程的營業額亦隨之上揚。年內，房地產業務的收益主要來自分層出售廣州瑞安·創逸及瀋陽項目一期的住宅單位以及重慶創匯·首座的辦公室的銷售收入確認。於二零一一年，營業額主要來自整幢出售重慶千禧年大廈，以及分層出售重慶創匯·首座及瀋陽項目一期的住宅及辦公室單位的銷售收入確認。此外，集團若干房地產項目透過共同控制實體開發。由集團分別擁有百分之五十二點五及百分之七十的北京瑞安·君匯及上海四季匯項目，已於二零一二年下半年開始確認房地產銷售收入。連同擁有百分之二十二的大連天地項目，集團應佔來自此等共同發展項目的房地產銷售收入，由去年港幣八千八百萬元，增加至於二零一二年港幣十四億二百萬元。

自集團策略性決定出售其於拉法基瑞安水泥的百分之四十五權益後，集團於拉法基瑞安水泥的權益已自二零一二年一月一日起列為「分類為待售資產」入賬。根據適用會計準則，集團已終止將該水泥合營企業以權益賬計入其損益。因此，拉法基瑞安水泥於本年度錄得的虧損，集團按所持百分之四十五的權益應佔港幣三億五千九百萬元，並不計入集團本年度業績。

股東應佔溢利的分析如下：

	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元
<b>房地產</b>		
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)
	<b>962</b>	<b>1,046</b>
<b>建築</b>		
經營溢利	163	118
收地補償	89	-
	<b>252</b>	<b>118</b>
<b>水泥業務</b>		
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
	<b>25</b>	<b>4</b>
<b>於瑞安房地產的投資</b>		
股息收入	17	10
出售股份淨收益	134	-
	<b>151</b>	<b>10</b>
<b>創業基金投資</b>	(73)	53
<b>財務費用淨額</b>	(262)	(165)
<b>企業經費開支及其他</b>	(96)	(107)
<b>稅項</b>	(85)	(24)
<b>非控股股東權益</b>	(26)	(25)
<b>合計</b>	<b>848</b>	<b>910</b>

## **房地產**

隨著若干由集團管理的房地產項目陸續落成，來自共同控制實體及聯營公司的項目費用收入減少至港幣八千四百萬元。

重慶創匯·首座及瀋陽項目一期已分別於二零一零年底及二零一一年初起，將住宅及辦公室單位交付買家。因此，來自此兩個項目的物業銷售溢利於二零一二年減少，惟廣州瑞安·創逸於二零一二年下半年開始交付住宅單位，並確認物業銷售，得以部份彌補該兩個項目的溢利減少。於二零一一年，物業銷售溢利亦包括整幢出售重慶千禧年大廈。租金收入繼續來自集團的投資物業上海翠湖天地御苑十八號樓及重慶創匯·首座的零售部份。

於二零一二年十一月，集團出售其於貴州遵義項目百分之二十的權益，並根據適用會計準則確認收益淨額港幣三億九千八百萬元。此外，年內已售出若干物業控股公司，使早前於綜合財務狀況表內匯兌儲備中確認的匯兌收益合共約港幣九千一百萬元，轉撥至收入。於二零一一年，由於六月出售集團於成都瑞安·城中匯百分之四十九的權益，故錄得出售收益淨額港幣三億三千七百萬元。

於本年結，集團重估投資物業，包括已落成及發展中的投資物業，產生淨收益港幣一億八千五百萬元。去年錄得大額估值收益，主要由於將重慶創匯·首座零售部份由存貨重新定位為投資物業。

誠如上文所述，集團的共同開發項目北京瑞安·君匯及上海四季匯項目，已於二零一二年下半年開始確認銷售溢利。連同大連天地的貢獻，集團應佔來自共同控制實體及聯營公司的淨收益由去年港幣一億五千二百萬元增加至於二零一二年港幣三億元。

## **建築**

於二零一二年，營業額增加，故建築業務錄得較高經營溢利，平均純利率由去年佔營業額百分之二點五上升至百分之三。

於二零一二年，集團建築部門擁有的多幅廠房土地已歸還香港特區政府，因而在建築分部損益內計入淨補償港幣八千九百萬元。

## **水泥業務**

誠如上文所述，集團自二零一二年一月一日起不再分佔拉法基瑞安水泥損益。於本年度，來自拉法基瑞安水泥的收入港幣八百萬元為拉法基瑞安水泥應付予瑞安建業的顧問費用。於二零一一年，拉法基瑞安水泥錄得經營虧損，原因為其業務所在地區的煤炭及電費高昂，惟定價仍由於產能過剩問題而繼續受壓，其中四川及重慶情況尤為嚴重。

集團在二零一零年根據政府規例，關閉貴州一個濕法窯，就此於過往年度作出撥備，由於已自當地政府收取補償金，故撥回港幣二千一百萬元的耗蝕減值。於二零一一年，耗蝕減值為集團就拉法基瑞安水泥所作廠房及設備撥備中應佔的百分之四十五部份。

於二零一一年，作為退出水泥業務計劃其中一環，集團售出位於貴州的乾法窯生產線以及位於貴州的水泥廠百分之四十點一六的權益，因而確認合共港幣五千六百萬元的出售收益。

### **於瑞安房地產的投資**

於二零一二年十二月，集團以每股港幣三元六角的價格，出售其當時持有的百分之二點三八瑞安房地產已發行股本中約百分之二點零一的權益，並確認出售淨收益港幣一億三千四百萬元。

### **創業基金**

集團投資的創業基金於多間投資對象的基金權益中錄得估值虧損，該等投資對象包括生物降解物料製造商、集中於多媒體及通信半導體市場的微電子公司以及戶外應用的日光可讀液晶顯示螢幕的生產商，此等公司於二零一二年的業績全部均遜於預期。

於去年，由於一名獨立買家收購基金所持有在香港上市的基建公司，故集團按溢價出售該公司的全部股份，因而錄得收益港幣五千三百萬元。

### **財務費用淨額**

儘管平均銀行貸款於二零一二年減少，財務費用淨額由去年港幣一億六千五百萬元，上升至年內的港幣二億六千二百萬元，此乃由於銀行延長授予集團的貸款融資的還款期後，收取更高息率所致。而由於集團平均現金及銀行結餘減少，利息收入亦有所下降。

### **資產基礎**

集團的資產總值及資產淨值概述如下：

	<b>二零一二年 十二月三十一日 港幣百萬元</b>	<b>二零一一年 十二月三十一日 港幣百萬元</b>
資產總值	<b>23,688</b>	22,231
資產淨值	<b>10,586</b>	10,002
	<b>港幣</b>	<b>港幣</b>
每股資產淨值	<b>21.5</b>	20.4

集團的資產總值由二零一一年十二月三十一日的港幣二百二十二億元，上升百分之六點六至於二零一二年十二月三十一日的港幣二百三十七億元。集團的資產淨值及每股資產淨值於二零一二年分別上升百分之五點八及百分之五點三，主要是由於年內錄得溢利港幣八億四千八百萬元所致。

按業務分類的資產總值仍相對維持穩定，其分析載列如下：

	二零一二年 十二月三十一日 港幣百萬元		二零一一年 十二月三十一日 港幣百萬元	
		%		%
房地產	15,633	66	13,879	63
水泥	4,627	20	4,727	21
建築	2,274	10	1,759	8
於瑞安房地產股份的投資	84	-	324	1
其他	1,070	4	1,542	7
合計	23,688	100	22,231	100

### 股本權益、融資及負債比率

本公司的股東股本權益由二零一一年十二月三十一日的港幣一百億零二百萬元，上升至二零一二年十二月三十一日的港幣一百零五億八千六百萬元，主要是由於本年度內錄得港幣八億四千八百萬元的溢利所致。

於二零一二年十二月三十一日，集團的銀行貸款淨額（即銀行及其他貸款，扣除銀行結餘、存款及現金）為港幣四十八億一千五百萬元，於二零一一年十二月三十一日則為港幣五十億五千六百萬元。年內，銀行貸款淨額減少，主要由於若干物業項目落成後，逐漸收取物業銷售所得款項，及償還當地項目貸款。

集團銀行貸款的到期情況如下：

	二零一二年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一一年 十二月三十一日 港幣百萬元
應償還銀行及其他貸款：		
一年以內	4,786	6,134
一年後但兩年內	3,215	2,131
兩年後但五年內	78	296
銀行及其他貸款總額	8,079	8,561
銀行結餘、存款及現金	(3,264)	(3,505)
銀行貸款淨額	4,815	5,056

在銀行貸款獲成功延期／再融資使限期延至未來十二個月後，銀行貸款的短期部份（即一年以內應償還貸款）由二零一一年十二月三十一日的銀行貸款總額百分之七十二減少至二零一二年十二月三十一日的百分之五十九。

集團的淨負債比率（以銀行貸款淨額除以股東股本權益計算）由二零一一年十二月三十一日的百分之五十一一下降至二零一二年十二月三十一日的百分之四十六，主要是由於年內錄得溢利港幣八億四千八百萬元及上述銀行貸款淨額減少所致。

## 財務政策

集團的融資及財務活動由控股公司集中管理及監控。

集團的銀行貸款主要以港幣計值，息率以浮息計算。集團在中國內地的投資，部份由已兌換為人民幣的資金撥付，部份則以港幣貸款提供資金。人民幣融資僅止於項目層面，還款亦以人民幣計值。基於集團在中國內地的業務收入以人民幣為主，集團預期人民幣於長遠而言將繼續穩步升值，並為集團的業務表現和財政狀況帶來正面影響，因此，集團並未為人民幣匯率風險作出對沖措施。集團的政策是不會以進行衍生交易作投機用途。

## 僱員

於二零一二年十二月三十一日，集團在香港及澳門的僱員人數約為一千一百人（二零一一年十二月三十一日：一千一百七十人），在中國內地附屬公司及共同控制實體的僱員約有八千六百四十人（二零一一年十二月三十一日：八千八百六十人）。員工成本於本年度保持穩定，僱員薪酬福利維持在具市場競爭力的水平，並按僱員的表現給予獎賞。其他員工福利包括退休金計劃及醫療保險，均維持在適當水平。集團繼續舉辦行政管理培訓及見習管理人員計劃，以挽留及培育人才。董事會每年向高級管理人員及員工授予購股權，作為獎賞及長期獎勵。同樣地，集團在中國內地亦給予員工合乎市場水平的福利，並著重建立企業文化，為當地僱員提供專業培訓及發展的機會。我們將繼續致力吸引、招聘及挽留優秀員工。

## 購買、出售或贖回上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 企業管治

本公司不斷改善其企業管治常規及程序，致力維持高水平的企業管治。

審核委員會已審閱集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表，包括集團採用的會計準則及實務，並已聯同本公司的外聘核數師審議集團的會計、內部監控及財務報告特定事項。

## 遵守企業管治的守則

於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，除下述偏離情況外，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治常規守則及其新版本企業管治守則（由二零一二年四月一日起生效）於各自適用期間內的所有守則條文。

按企業管治守則的一項守則條文規定，薪酬委員會的職權範圍應至少包括負責(i)釐定個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，或就此向董事會提供建議；(ii)檢討及批准向執行董事及高級管理人員就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償；及(iii) 因應董事會所訂的企業方針及目標，檢討及批准管理層的薪酬建議。薪酬委員會已檢討其職能，並考慮到此等與管理人員薪酬及賠償事宜相關的責任應交由執行董事履行，因彼等較了解管理人員於其日常業務運作中所期望應有的專業知識、經驗及表現水平。薪酬委員會將繼續主要負責檢討及釐定個別執行董事的薪酬待遇。經審慎考慮後，董事會採納薪酬委員會的修訂職權範圍，免除其上述與管理人員薪酬及賠償事宜相關的責任，而此偏離了守則條文。儘管有此偏離，薪酬委員會仍負責就適用於釐定高級管理人員薪酬待遇的指導性原則作出檢討、批准及向董事會提供建議。

經查閱其他司法權區的薪酬委員會的慣例及程序後，薪酬委員會決定非執行董事不應參與有關其本身薪酬的建議，而由本公司主席於適當時考慮外聘專家的意見後，向董事會提呈有關建議實為較佳的做法。此常規已獲正式採納，且董事會已批准就此對薪酬委員會職權範圍的修訂。非執行董事於相關董事會會議上均就釐定其本身薪酬的決議放棄投票。

## 遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為董事進行證券交易的操守準則。經本公司作出特定查詢後，董事確認彼等於年內一直遵守標準守則所載的規定準則。

## 建議修訂公司細則

為使本公司的公司細則符合百慕達一九八一年公司法的若干修訂，並為本公司的行政管理提供彈性，董事會將於本公司在二零一三年五月三十日舉行的股東週年大會上以特別決議案方式尋求股東批准修訂公司細則的建議。

一份載有（其中包括）公司細則的建議修訂詳情及股東週年大會通告的通函將於適當時候寄發予股東。

承董事會命  
**瑞安建業有限公司**  
主席  
**羅康瑞**

香港，二零一三年三月二十七日

於本公佈刊發日期，本公司的執行董事為羅康瑞先生、蔡玉強先生、黃勤道先生及黃福霖先生；本公司的非執行董事為黃月良先生；而本公司的獨立非執行董事為狄利思先生、李凱倫女士、陳棋昌先生及曾國泰先生。

\* 僅供識別

網址: [www.socam.com](http://www.socam.com)