



新聞稿

瑞安房地產公佈 2009 年全年業績

〔2010年4月15日-香港〕瑞安房地產有限公司（「瑞安房地產」或「集團」，股份代號：272）今天公佈截至2009年12月31日止年度之經審核全年業績。

股東應佔溢利為人民幣26.73億元或港幣30.34億元，較上年度增加49%（2008年經重列：人民幣17.98億元或港幣19.92億元）。不計重估投資物業及調整衍生金融工具公平值的影響，股東應佔相關溢利為人民幣16.84億元或港幣19.11億元，較2008年增加10%（2008年經重列：人民幣15.32億元或港幣16.97億元）。

本集團年內的營業額較2008年增加230%，至人民幣67.58億元或港幣76.70億元（2008年經重列：人民幣20.66億元或港幣22.89億元），增長主因是物業銷售增加。

每股基本盈利為人民幣55分或港幣63仙，比2008年增加41%（2008年經重列：人民幣39分或港幣43仙）。董事會建議派發末期股息每股港幣12仙（相等於人民幣11分）。股東將可選擇收取新股份以代替現金末期股息。

項目發展日益成熟 物業銷售表現出色

擁有黃金地段以及總體規劃的綜合社區，一直是本集團的經營策略及致勝關鍵。2009年，隨著項目的基礎設施竣工，集團各項目的發展日益成熟完善，物業銷售錄得佳績。

自2009年1月1日起，本集團採用《房地產建造協議》的會計準則詮釋後，改變了對物業銷售的入賬時間，由以往於該物業完工後便確認收入，改為根據銷售合同向買方交付物業後才入賬。

2009年，瑞安房地產交付物業建築面積增長150%至194,300平方米（2008年：76,600平方米），物業銷售營業額增加320%至人民幣60.78億元或港幣68.99億元（2008年經重列：人民幣14.49億元或港幣16.05億元）。平均售價增長81%至每平方米人民幣32,600元（2008年經重列：每平方米人民幣18,000元）。

本集團2009年全年已訂約的物業銷售增長110%至人民幣61.61億元（2008年：人民幣29.39億元），總建築面積增長210%至266,900平方米（2008年：85,100平方米）。

- **上海各項目物業銷售總結：**

1. 上海太平橋住宅發展項目「翠湖天地第三期嘉苑」(113號地塊)

於2009年5月及6月推出第11、12座，開盤後數日內即基本售罄，平均售價從每平方米人民幣56,400元上升至67,800元。集團於8月再推出第9座，平均售價為每平方米人民幣71,300元。年內，該項目合共售出292個單位（共44,300平方米），平均售價為每平方米人民幣70,500元，已訂約銷售額達人民幣29.65億元。

2. 瑞虹新城第3A期(8號地塊)

於2009年7月推售後引起市場高度關注，244個推售單位均售罄（共30,900平方米），平均售價達每平方米人民幣27,700元。與2007年推出的第2期相比，項目的平均售價於過去兩年上升67%。

3. 創智天地「創智坊」

於2009年7月及11月推出兩批房源，平均售價分別為每平方米人民幣18,400元及27,100元。該項目合共售出414個單位（共46,700平方米），營業額達人民幣10.15億元。

- **武漢及重慶項目步入收成期**

1. 武漢天地「御江苑」第2期

武漢天地住宅項目「御江苑」繼續深受武漢市場歡迎。第2期(A10及A8號地塊)於2009年預售，銷情持續走強，共售出459個單位（共63,300平方米），均價為每平方米人民幣14,300元。

2010年第一季度推售「御江苑」第2期(A6號地塊)，180個單位被認購，平均售價達每平方米人民幣16,400元。

2. 重慶天地「雍江苑」及「雍江藝庭」

隨著環境的優化，加上重慶天地項目範圍內的主要道路亦已建成，重慶天地住宅項目的銷情顯著加快。2009年3月推出的「雍江苑」第一期(B1-01號地塊)總建築面積達81,700平方米的單位，全部售出。

2010年第一季度，「雍江苑」第一期(B1-01號地塊)最後一批共達1,500平方米的單位，以每平方米人民幣14,400*元的均價售出。第二期住宅項目「雍江藝庭」(B2-01號地塊)的首批街景單位已售出22,900平方米，銷售均價達每平方米人民幣10,000*元。(註*：根據重慶市場的樓宇銷售慣例，當地的單價以套內面積為基礎)

加速發展 確保集團持續增長

瑞安房地產主席兼行政總裁羅康瑞先生在業績發佈會上表示：「全球金融危機促使我們進一步審視集團的運營及風險管理能力。為了加速項目發展，確保集團持續增長，我們落實了多項新的措施，以實現集團長遠價值，同時創造更多的中短期現金回報。」

自 2009 年年中開始，集團著力推行三年發展計劃，加速現有項目的開發速度，目標是至 2012 年時每年樓宇落成面積最少 100 萬平方米，並可望於其後每年逐步增加落成量；同時集團把管理決策及職能交付予各個項目，提升各項目的管理小組在項目開發及管理、成本控制和實現財務自給自足等各方面的決策權力及效率，以加快項目發展及現金流轉。而武漢天地及重慶天地發展漸趨成熟，其推出的住宅及商業項目深受市場歡迎，所獲的銷售及投資物業收入將支持項目繼續開發。

強化企業管治

集團致力提升及實踐適用於業務及業務增長的企業管治，其中審慎的財務管理是企業管治的重要一環。財務委員會於 2009 年 4 月 16 日成立，負責定期就財務政策及規劃向董事會提供建議。在人員委任方面，集團財務總裁尹焯強先生獲邀加入董事會，而李進港先生則提升為瑞安房地產發展有限公司的董事總經理，主掌推行集團訂下為期三年的發展計劃。（註：瑞安房地產發展有限公司為瑞安房地產有限公司的附屬機構，負責集團一切營運、管理工作。）

締結策略夥伴 促進業務增長

建立策略夥伴關係仍然是瑞安房地產重要的發展策略之一，集團不斷積極及謹慎地尋求策略夥伴，引入其專長和經驗，以加速項目發展。本集團於 2009 年 7 月與領德高（Redevco）簽署合作協議，共同開發武漢天地 A1，A2 及 A3 地塊的商業群組部分。領德高擁有、管理和開發歐洲其中一個最具規模的零售房地產組合，其經驗及競爭優勢將有助加快及鞏固武漢天地項目的發展。

另外，集團將繼續加強與永菱通（Winnington）合作，為瑞虹新城項目重新定位，預期將於短期內獲得相關部門批准。相信建設完成後的瑞虹新城將會成為上海的一個新地標。

羅康瑞先生總結道：「集團將不斷探討適當的發展策略及企業措施，加快項目建設步伐。上海、武漢、重慶之項目已步入成熟期，佛山、大連之項目發展亦初具規模，其商業及住宅部分將於今年推出市場。我深信，憑藉我們優秀的專業團隊及日益提升的運作效率，集團將為股東創造更多的價值。」

* 除了派發每股股息以港幣列示外，其他列示於以上的港幣金額謹供參考，乃以相應年度的平均匯率換算，即 2009 年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.135 元，2008 年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.108 元換算。

有關瑞安房地產

瑞安房地產（股份代號：272）總部設於上海，為瑞安集團在中國內地的房地產旗艦公司。瑞安房地產在發展大型、多用途城市核心重建項目方面擁有卓越的成績。公司目前在中國內地主要城市的中心地段擁有八個處於不同開發階段的項目，總建築面積達1,300萬平方米（包括其他投資者權益）。公司於2006年10月4日在香港聯合交易所上市，為該年最大型的中國房地產企業上市項目。瑞安房地產於2007年3月獲納入恆生綜合指數系列200隻股份及恆生流通指數系列。

有關瑞安房地產的其他資料，請查詢 www.shuionland.com

傳媒垂詢，請聯絡：

瑞安房地產有限公司

香港：

陳淑芳小姐

電話：(852) 2879 1865

電郵：corpcomm@shuion.com.hk

內地：

李擘小姐

電話：(86 21) 6386 1818*777

電郵：cc-sh@shuion.com.cn

2009 年全年業績摘要

截至 2009 年 12 月 31 日止

- 營業額增加 2.3 倍至人民幣 67.58 億元，物業銷售增加 3.2 倍至人民幣 60.78 億元。已訂約銷售為 266,900 平方米，銷售金額人民幣 61.61 億元。

- 投資物業租金及相關收入增加 8% 至人民幣 6.43 億元。可供出租總建築面積增長至 310,000 平方米。

- 毛利率為 52%。

- 股東應佔溢利增加 49% 至人民幣 26.73 億元。

- 每股基本盈利為人民幣 55 分，增長 41%。

- 擬派末期股息每股港幣 12 仙。

- 淨資產負債率為 23%，保持健康水平。

綜合收益表

| | 截至 2009 年 12 月 31 日止年度 | | 截至 2008 年 12 月 31 日止年度 (經重列) | |
|-----------------|---------------------------|----------|---------------------------------|----------|
| | 港幣百萬元 | 人民幣百萬元 | 港幣百萬元 | 人民幣百萬元 |
| 營業額 | 7,670 | 6,758 | 2,289 | 2,066 |
| 銷售成本 | (3,665) | (3,229) | (1,139) | (1,028) |
| 毛利 | 4,005 | 3,529 | 1,150 | 1,038 |
| 其他收入 | 193 | 170 | 379 | 342 |
| 銷售及市場開支 | (171) | (151) | (149) | (134) |
| 一般及行政開支 | (616) | (543) | (772) | (697) |
| 經營溢利 | 3,411 | 3,005 | 608 | 549 |
| 投資物業的公平值增值 | 608 | 536 | 423 | 382 |
| 收購附屬公司額外股本權益的收益 | 7 | 6 | - | - |
| 出售部分附屬公司股本權益的收益 | - | - | 2,086 | 1,883 |
| 應佔聯營公司業績 | 495 | 436 | 49 | 44 |
| 財務費用，經扣除匯兌收益 | (101) | (89) | (147) | (133) |
| 稅項前溢利 | 4,420 | 3,894 | 3,019 | 2,725 |
| 稅項 | (1,477) | (1,301) | (728) | (657) |
| 年度溢利 | 2,943 | 2,593 | 2,291 | 2,068 |
| 以下應佔： | | | | |
| 本公司股東 | 3,034 | 2,673 | 1,992 | 1,798 |
| 非控制股東權益 | (91) | (80) | 299 | 270 |
| | 2,943 | 2,593 | 2,291 | 2,068 |
| 每股盈利 | | | | |
| — 基本 | 港幣 63 仙 | 人民幣 55 分 | 港幣 43 仙 | 人民幣 39 分 |
| — 攤薄 | 港幣 63 仙 | 人民幣 55 分 | 港幣 43 仙 | 人民幣 39 分 |

綜合全面收益表

| | 截至 2009 年 12 月 31 日止年度 | | 截至 2008 年 12 月 31 日止年度 (經重列) | |
|---|---------------------------|--------|---------------------------------|--------|
| | 港幣百萬元 | 人民幣百萬元 | 港幣百萬元 | 人民幣百萬元 |
| 年度溢利 | 2,943 | 2,593 | 2,291 | 2,068 |
| 其他全面收入 (開支) | | | | |
| 換算海外業務產生的匯兌差額 | (21) | (19) | (2) | (2) |
| 指定為現金流量對沖利率掉期合約的 公平值調整 | 51 | 45 | (151) | (136) |
| 指定為現金流量對沖交叉貨幣利率掉 期合約的公平值調整 | - | - | (175) | (158) |
| 對指定為現金流量對沖交叉貨幣利率 掉期合約的公平值調整作重分類 | - | - | 115 | 104 |
| 票據到期時於綜合收益表確認的交叉 貨幣利率掉期合約相關的對沖儲備 餘額 | - | - | 153 | 138 |
| 年度其他全面收入 (開支) | 30 | 26 | (60) | (54) |
| 年度全面總收入 | 2,973 | 2,619 | 2,231 | 2,014 |
| 以下應佔全面總收入： | | | | |
| 本公司股東 | 3,064 | 2,699 | 1,932 | 1,744 |
| 非控制股東權益 | (91) | (80) | 299 | 270 |
| | 2,973 | 2,619 | 2,231 | 2,014 |

綜合財務狀況表

| | 2009年 12月31日 人民幣百萬元 | 2008年 12月31日 人民幣百萬元 (經重列) | 2008年 1月1日 人民幣百萬元 (經重列) |
|------------------|---------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | 21,206 | 8,466 | 7,994 |
| 物業、廠房及設備 | 356 | 343 | 260 |
| 預付租賃款項 | 43 | 6,290 | 4,325 |
| 發展中物業 | - | 2,411 | 1,734 |
| 於聯營公司的權益 | 862 | 296 | 85 |
| 向聯營公司的貸款 | 1,273 | 1,331 | 981 |
| 應收賬款 | 59 | 329 | 312 |
| 已抵押銀行存款 | 1,222 | 694 | 237 |
| 遞延稅項資產 | 139 | 146 | 124 |
| 界定福利資產 | - | 4 | 6 |
| | 25,160 | 20,310 | 16,058 |
| 流動資產 | | | |
| 發展中待售物業 | 11,532 | 7,786 | 6,281 |
| 待售物業 | 627 | 3,090 | 906 |
| 應收賬款、按金及預付款項 | 933 | 941 | 3,215 |
| 應收貸款 | 378 | 414 | 240 |
| 聯營公司欠款 | 147 | 450 | 12 |
| 有關連人士欠款 | 73 | 62 | 44 |
| 附屬公司非控制股東欠款 | 17 | 176 | 6 |
| 票據提早贖回權 | - | - | 11 |
| 已抵押銀行存款 | 797 | 1,015 | 617 |
| 銀行結餘及現金 | 2,928 | 1,671 | 2,843 |
| | 17,432 | 15,605 | 14,175 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款、已收按金及應計費用 | 4,305 | 4,418 | 2,581 |
| 應付有關連人士款項 | 69 | 33 | 39 |
| 應付聯營公司款項 | 45 | - | - |
| 應付附屬公司非控制股東款項 | 475 | 758 | 876 |
| 一家附屬公司的一名非控制股東貸款 | 442 | 199 | 100 |
| 稅項負債 | 1,404 | 739 | 1,514 |
| 銀行借貸——於一年內到期 | 2,098 | 1,953 | 1,514 |
| 票據——於一年內到期 | - | - | 2,667 |
| 指定為對沖工具的衍生金融工具 | - | - | 323 |
| | 8,838 | 8,100 | 9,614 |
| 流動資產淨值 | 8,594 | 7,505 | 4,561 |
| 總資產減流動負債 | 33,754 | 27,815 | 20,619 |

綜合財務狀況表（續）

| | 2009年 12月31日 人民幣百萬元 | 2008年 12月31日 人民幣百萬元 (經重列) | 2008年 1月1日 人民幣百萬元 (經重列) |
|-------------------|---------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| 股本及儲備 | | | |
| 股本 | 99 | 84 | 84 |
| 儲備 | 21,480 | 16,779 | 15,544 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| 本公司股東應佔權益 | 21,579 | 16,863 | 15,628 |
| 非控制股東權益 | 995 | 1,312 | 776 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| 權益總額 | 22,574 | 18,175 | 16,404 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| 非流動負債 | | | |
| 銀行借貸——於一年後到期 | 8,105 | 6,245 | 2,891 |
| 指定為對沖工具的衍生金融工具 | 211 | 256 | - |
| 附屬公司非控制股東貸款 | 670 | 670 | 93 |
| 一名董事貸款 | - | 567 | - |
| 遞延稅項負債 | 2,192 | 1,902 | 1,231 |
| 界定福利負債 | 2 | - | - |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| | 11,180 | 9,640 | 4,215 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| 權益及非流動負債總額 | 33,754 | 27,815 | 20,619 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |