

## 新聞稿

### 瑞安房地產公佈 2010 年全年業績 三年發展計劃加速項目發展及銷售

- 已交付的物業面積增長 64% 至總建築面積 398,000 平方米。
- 營業額為人民幣 48.79 億元。其中，物業銷售額為人民幣 41.33 億元，租金及其他相關收入為人民幣 7.06 億元。
- 已確認物業銷售下跌主要由於不同城市的項目銷售比重改變及上海太平橋的翠湖天地第 3 至 8 座 “The Manor” 因提高至超豪華交付標準而延期銷售所致。
- 所有項目的平均售價均有 13% 至 52% 的增幅（武漢天地增長 13%，上海創智天地增長 27%，上海太平橋增長 29%，重慶天地增長 52%）。
- 投資物業的公平值增值為人民幣 27.11 億元。
- 股東應佔溢利增加 5% 至人民幣 28.09 億元。
- 每股基本盈利為人民幣 55 分。
- 董事會決議擬派末期股息每股港幣 5 仙。
- 現金及銀行結餘為人民幣 67.90 億元，淨資產負債率為 44%。

〔2011 年 3 月 16 日-香港〕瑞安房地產有限公司（「瑞安房地產」或「公司」，股份代號：272）今天公佈截至 2010 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 28.09 億元或港幣 32.30 億元，較上年度增加 5%（2009 年：人民幣 26.73 億元或港幣 30.34 億元）。

本公司年內的營業額較 2009 年減少 28%，至人民幣 48.79 億元或港幣 56.11 億元（2009 年：人民幣 67.58 億元或港幣 76.70 億元），主要原因是不同城市銷售比重改變，及上海太平橋的翠湖天地第 3 至 8 座 “The Manor” 因提高至超豪華交付標準而延期銷售所致。

每股基本盈利為人民幣 55 分或港幣 63 仙。董事會建議派發末期股息每股港幣 5 仙。

#### 定價實力雄厚

各項目平均售價均有增長，漲幅達 13%—52%，二線城市重慶、武漢項目物業銷售增長快速，佔公司 2010 年總銷售的 41%。公司在上海、重慶、武漢之項目，無論平均售價，或是平均售價增長率均高於當地平均水準，證明公司之定價策略以及對「天地」模式的認可。

## **二線城市快速發展 物業銷售來源豐富**

為實現 2009 年開始施行的三年發展計劃，公司計劃不斷加快開發步伐以達成目標，通過加快開發及施工速度，推出更多新單位和新項目。

2011 年，將有 5 個城市 6 個項目近 506,000 平方米住宅物業開始銷售或預售，其中 91% 是來自快速發展的二線城市武漢、重慶、佛山及大連（翠湖天地嘉苑 The Manor，瑞虹新城第 4 期（T1&2），武漢天地第 3 期，重慶天地第 2、3、4 期，佛山嶺南天地第 2 期低密度公寓及聯排別墅第 1、2 期）。相較於 2010 年約 272,300 平方米的合約銷售，這是一個顯著的增長。隨著項目的日益成熟，公司預計物業銷售將創造更多現金回報。

## **高素質、強增長的商業物業提供多種資金來源**

公司目前正加速發展且業務前景向好。隨著 2009 年更多新項目的開工建設，公司投資物業組合總建築面積已從 2009 年的 310,000 平方米增加至 438,000 平方米。由投資物業組合所帶來的租金及其他收入較 2009 年的人民幣 6.43 億元增長 10% 達人民幣 7.06 億元。上海新天地和企業天地項目在 2010 年所貢獻的租金收入佔總租金收入的 74%，繼續成為公司租金收入來源的主力軍。

截至 2010 年 12 月 31 日止，公司已建成投資物業組合帳面價值已達人民幣 141.19 億元。其中，位於上海的投資物業組合佔 92%，位於武漢和重慶新落成的可出租面積部分佔 8%。通過抵押已建成的投資物業，公司共獲得總額約為人民幣 70 億元的抵押貸款，其中約 70% 以港幣形式列示。

瑞安房地產新任行政總裁李進港先生說：「公司計劃加快商業物業的資產周轉。商業物業組合將會進一步增加，至 2011 年達 392,000 平方米，2012 年達 498,000 平方米。我們計劃於 2011 年出售上海創智天地、武漢、重慶、佛山項目合共 250,000 平方米的商業面積，以增加資產周轉率，增加現金流。」

公司擁有投資物業組合公平值增值達人民幣 27.11 億元，主要由於潛在項目，新建成投資物業市場估值的增長以及加快投資物業開發速度。

## **位於高增長城市的卓越多樣化優質土地儲備**

目前公司在 6 大城市的黃金地段擁有 9 個處於不同開發階段的項目，土地儲備達 1,160 萬平方米（不包括車庫面積）。股東應佔可用於出租及可銷售部分總建築面積為 850 萬平方米，其中 42% 為住宅用途，33% 為辦公用途，21% 為零售用途，酒店及酒店式公寓部分佔 4%。截至 2010 年 12 月 31 日止，公司擁有發展中物業 430 萬平方米，待發展物業 680 萬平方米。2011 年公司發展亮點當屬收購位於上海虹橋交通樞紐的土地，該項目得到了政府強有力的支持。

瑞安房地產主席羅康瑞先生在業績發佈會上表示：「雖然面對日益從緊的政策環境，2010 年是公司穩固進步的一年，各項目的銷售業績令人鼓舞。總體規劃位於黃金地段綜合社區的開發是公司致勝的關鍵。我們相信本公司的項目擁有優越的位置，並處於日漸成熟的社區，具備強大的競爭優勢，將有助於應對尚不明朗的市況。內地日益富裕的中產階層及拉動內需政策的推動下，將使我們的商業物業組合，包括新天地模式的發展項目受惠。此外，本公司除了在一線城市發展以外，我們亦明智地選擇了一些極具發展潛力的二線城市進行開發。目前許多二線城市的發展速度已超越一線城市，證明公司決策之英明及高瞻遠矚。」

## **部署得宜 適時而動**

公司亦注重長期資金籌集以支援業務進一步發展。通過發行可換股債券及優先票據，公司成功從市場上籌得資金超過人民幣 92.20 億元，印證了公司的顯著聲譽及投資者對於瑞安房地產的信心，充分穩固公司現金狀況。

瑞安房地產財務總裁尹焯強先生表示：「目前公司擁有充裕現金，淨資產負債率為 44%，所有籌得款項將用於根據三年發展計劃所制定的資本開支、土地購買以及業務發展之需求。除了使我們的融資管道更加多樣化，這些新的融資方式亦有助加強我們的投資者及貸款人的基礎。」

備註：除了每股派發股息以港幣列示外，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2010年以人民幣1.000元兌港幣1.150元，2009年以人民幣1.000元兌港幣1.135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九個處於不同開發階段的項目，土地儲備達1,160萬平方米（未包括車庫面積）。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月獲納入恒生綜合指數系列200只股份及恒生流通指數系列。

有關瑞安房地產的其他資料，請查詢 [www.shuionland.com](http://www.shuionland.com)

傳媒垂詢，請聯絡：

## 瑞安房地產有限公司

香港：

鄧詠茜小姐

周立民先生

電話：(852) 2879 1860

電郵：[corpcomm@shuion.com.hk](mailto:corpcomm@shuion.com.hk)

內地：

鄧詠茜小姐

周瑾小姐

電話：(86 21) 6386 1818

電郵：[cc-sh@shuion.com.cn](mailto:cc-sh@shuion.com.cn)

綜合收益表

	附註	截至 2010 年 12 月 31 日止年度		截至 2009 年 12 月 31 日止年度	
		港幣百萬元 (附註 2)	人民幣百萬元	港幣百萬元 (附註 2)	人民幣百萬元
營業額	4	5,611	4,879	7,670	6,758
銷售成本		(3,299)	(2,869)	(3,665)	(3,229)
毛利		2,312	2,010	4,005	3,529
其他收入		260	226	193	170
銷售及市場開支		(164)	(142)	(171)	(151)
一般及行政開支		(645)	(561)	(616)	(543)
經營溢利	5	1,763	1,533	3,411	3,005
投資物業的公平值增值		3,118	2,711	608	536
出售投資物業的收益		26	23	-	-
收購附屬公司額外股本權益的收益		-	-	7	6
應佔聯營公司業績		67	58	495	436
財務費用，經扣除匯兌收益	6	48	42	(101)	(89)
稅項前溢利		5,022	4,367	4,420	3,894
稅項	7	(1,561)	(1,357)	(1,477)	(1,301)
年度溢利		3,461	3,010	2,943	2,593
以下應佔：					
本公司股東		3,230	2,809	3,034	2,673
非控制股東權益		231	201	(91)	(80)
		3,461	3,010	2,943	2,593
每股盈利	9				
基本		港幣 63 仙	人民幣 55 分	港幣 63 仙	人民幣 55 分
攤薄		港幣 61 仙	人民幣 53 分	港幣 63 仙	人民幣 55 分

綜合全面收益表

	截至 2010 年 12 月 31 日止年度		截至 2009 年 12 月 31 日止年度	
	港幣百萬元 (附註 2)	人民幣百萬元	港幣百萬元 (附註 2)	人民幣百萬元
年度溢利	3,461	3,010	2,943	2,593
其他全面（開支）收入				
換算海外業務產生的匯兌差額	(5)	(4)	(21)	(19)
指定為現金流量對沖利率掉期合約的 公平值調整	(8)	(7)	51	45
年度其他全面（開支）收入	(13)	(11)	30	26
年度全面總收入	3,448	2,999	2,973	2,619
以下應佔全面總收入：				
本公司股東	3,217	2,798	3,064	2,699
非控制股東權益	231	201	(91)	(80)
	3,448	2,999	2,973	2,619

綜合財務狀況表

		2010年 12月31日		2009年 12月31日	
	附註	人民幣百萬元		人民幣百萬元	
<b>非流動資產</b>					
投資物業		26,893		21,206	
物業、廠房及設備		540		356	
預付租賃款項		73		43	
於聯營公司的權益		920		862	
向聯營公司的貸款		1,270		1,273	
<b>綜合收益表</b>					
		截至2010年 12月31日止年度		截至2009年 12月31日止年度	
	附註	港幣百萬元 (附註2)	人民幣百萬元	港幣百萬元 (附註2)	人民幣百萬元
營業額	4	5,611	4,879	7,670	6,758
銷售成本		(3,299)	(2,869)	(3,665)	(3,229)
毛利		2,312	2,010	4,005	3,529
其他收入		260	226	193	170
銷售及市場開支		(164)	(142)	(171)	(151)
一般及行政開支		(645)	(561)	(616)	(543)
經營溢利	5	1,763	1,533	3,411	3,005
投資物業的公平值增值		3,118	2,711	608	536
出售投資物業的收益		26	23	-	-
收購附屬公司額外股本權益的收益		-	-	7	6
應佔聯營公司業績		67	58	495	436
財務費用，經扣除匯兌收益	6	48	42	(101)	(89)
稅項前溢利		5,022	4,367	4,420	3,894
稅項	7	(1,561)	(1,357)	(1,477)	(1,301)
年度溢利		3,461	3,010	2,943	2,593
以下應佔：					
本公司股東		3,230	2,809	3,034	2,673
非控制股東權益		231	201	(91)	(80)
		3,461	3,010	2,943	2,593
每股盈利	9				
基本		港幣 63 仙	人民幣 55 分	港幣 63 仙	人民幣 55 分
攤薄		港幣 61 仙	人民幣 53 分	港幣 63 仙	人民幣 55 分

綜合財務狀況表（續）

		2010 年 12 月 31 日 人民幣百萬元	2009 年 12 月 31 日 人民幣百萬元
<b>股本及儲備</b>			
股本	12	102	99
儲備		24,718	21,480
本公司股東應佔權益		<u>24,820</u>	21,579
非控制股東權益		1,208	995
<b>權益總額</b>		<u>26,028</u>	<u>22,574</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸 - 於一年後到期		11,539	8,105
可換股債券		2,117	-
票據		2,945	-
指定為對沖工具的衍生金融工具		218	211
附屬公司非控制股東貸款		1,653	670
遞延稅項負債		3,001	2,192
界定福利負債		5	2
		<u>21,478</u>	<u>11,180</u>
<b>權益及非流動負債總額</b>		<u>47,506</u>	<u>33,754</u>