



新聞稿

瑞安房地產公佈 2010 年中期業績

〔2010 年 8 月 19 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 2010 年 6 月 30 日的首 6 個月未經審核的綜合業績。

本集團期內營業額增加 134%至人民幣 31.21 億元或港幣 35.58 億元（2009 年同期：人民幣 13.35 億元或港幣 15.09 億元）。物業銷售增加 175%至人民幣 27.78 億元或港幣 31.67 億元（2009 年同期：人民幣 10.10 億元或港幣 11.41 億元），交付物業建築面積為 135,800 平方米，平均售價增長 108%至每平方米人民幣 21,200 元（2009 年同期：每平方米人民幣 10,200 元）。投資物業租金及相關收入增加 7%至人民幣 3.26 億元（2009 年同期：人民幣 3.05 億元）。

本集團期內股東應佔溢利增加 117%至人民幣 15.57 億元或港幣 17.75 億元（2009 年同期：人民幣 7.18 億元或港幣 8.11 億元）。

每股基本盈利增長 94%至人民幣 31 分或港幣 35 仙（2009 年同期：人民幣 16 分或港幣 18 仙）。董事會宣佈派發中期股息每股港幣 6 仙（2009 年同期：每股港幣 1 仙）。股東將可選擇收取新股份以代替現金中期股息。

「天地」系列廣獲認可 成功打造城市地標

繼武漢天地全面開業，成為武漢的新地標之後，重慶天地於今年 1 月起試營業，各具特色的餐飲、娛樂、零售、文化設施大大豐富了重慶市民的生活體驗，引領當地現代化的時尚生活方式，重慶天地成為當地全新的城市地標。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：「武漢天地、重慶天地的成功運作印證了本集團在開發及經營城市核心綜合發展項目方面擁有的卓越能力，亦是『天地』模式在內地的成功推廣。我們將繼續發揮優勢，令集團的項目成為當地的全新地標及焦點，為城市和股東創造更多價值及回報。」

隨著「天地」系列的環境及配套的不斷完善，住宅物業亦引起熱烈迴響，雖然上半年面臨內地樓市新政所引起的市場調整，本集團物業銷售仍銷情暢旺，集團現有之可售面積已基本售罄：

- 上海太平橋「翠湖天地嘉苑」上半年已訂約銷售面積為 1,900 平方米，部分湖景

高層單元售價達每平方米人民幣 155,000 元。

- 武漢天地「御江苑」二期（A6 號地塊）自今年 1 月開售，已訂約銷售 251 個單位，佔推出房源的 92%，平均售價提升 50%達每平方米人民幣 18,800 元。
- 重慶天地「雍江藝庭」於 5 月中推出 200 餘個單位，開盤當日即熱銷 56%即 127 個單位，平均售價達每平方米人民幣 11,900 元。截至 8 月初已銷售約 80%的房源。

集團在各地的投資物業組合已日益成熟，獲得良好的出租率及優秀的租金收入，亦為整體的項目發展創優增值。目前，集團可供出租總建築面積增長至 355,000 平方米，為集團帶來不斷增長的經常性租金收入，有助減低房地產市場波動對集團所帶來的風險。

董事會獲添新成員 助推集團快速發展

為推動集團快速發展，確保業務持續增長，集團作出新的人事任命。今年 6 月，李進港先生獲邀加入本集團董事會為執行董事，並委任為本集團之董事總經理。李先生在瑞安任職逾 24 年，在房地產開發、策劃及建築方面擁有豐富經驗和遠見卓識。李先生加入董事會後，為集團帶來了嶄新的管理動力，並繼續積極推行已制定之三年發展計畫。

在李先生的帶領下，三年發展計畫在實施一年後，已取得令人鼓舞的成效。集團架構得以重組，明確了集團總部的職責，即制定企業發展策略、審批項目發展計畫及預算、監管項目表現及業績，並將總部 37 個部門精簡至 16 個部門。開發及管理之決策權已交付各項目團隊，地區化項目管理程序及項目為本的管理模式運行順暢穩定，各地項目開發速度顯著提升，目前發展中物業建築面積達 3,883,000 平方米，預計今年樓宇面積落成量將達 589,000 平方米，其中可供銷售及出租的面積為 381,000 平方米（2009 年：242,000 平方米）。

加速邁進 彰顯效益

集團大部分發展項目已完成基礎設施，發展日益成熟完善。隨著項目開發進度的不斷加快，下半年集團在上海、重慶、武漢、佛山、大連等地將有多個物業開盤推售，預計可售面積將達 334,600 平方米。我們相信，擁有黃金地段的優質物業以及總體規劃的綜合社區，是我們的致勝關鍵，本集團對這些物業的銷售前景十分看好，並對完成本年度的銷售目標充滿信心。

預計下半年開盤住宅物業包括：

- 上海太平橋「翠湖天地嘉苑」：第 3 至第 8 座之 18 個單位，單位面積從 360 至 700 平方米不等，房型包括複式房和帶獨立花園的頂樓公寓，示範單位將於 9 月開放。
- 上海「瑞虹新城」三期（4 號地塊）：共計 636 個單位，其中第一批房源將於第四季度預售。
- 重慶天地「雍江苑」：二期「雍江藝庭」第 7,8,10,12 座共計 566 個單位將於下半

年開盤，三期第 4 及第 5 座共計 338 個單位亦將於年底預售。

- 武漢天地「御江苑」三期（A11 及 A12 地塊）：全江景房源共計 181 個單位，其中第一批房源將於年底預售。
- 佛山嶺南天地：「東華嘉苑」一期（4 號地塊）的 246 套住宅單位將於第三季度開盤。「東華軒」（14 號地塊）的 38 幢連排別墅將於其後推出。目前銷售中心已開幕，示範單位已於 8 月開放。
- 大連天地「悅翠台」一期：共有 600 個公寓住宅單位及 192 幢各類別墅，將於第三季度推出，銷售中心已開幕。

羅康瑞先生總結道：「我們對中國房地產市場的發展前景充滿信心。我們將繼續提升項目開發速度，加快消化現有土地儲備，為股東創造更多中短期現金回報。同時，我們亦透過不同方式，積極物色和審視不同發展機會，開拓新的發展項目，確保集團持續增長。我深信，憑藉我們獨特的整體社區發展，匯聚『生活、工作、休閒』的開發模式，及日益提升的營運能力及效率，我們將為持份者創造更多價值。」

**以上的港幣金額謹供參考，乃以相應年度的平均匯率換算，即截至 2010 年 6 月 30 日止 6 個月以人民幣 1.00 元兌港幣 1.14 元，及 2009 年 6 月 30 日止 6 個月以人民幣 1.00 元兌港幣 1.13 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 1,290 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 月獲納入恒生綜合指數系列 200 隻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

傳媒垂詢，請聯絡：

瑞安房地產有限公司

香港：

周立民先生

電話：(852) 2879 1865

電郵：corpcomm@shuion.com.hk

內地：

周瑾小姐

電話：(86 21) 6386 1818（內線 891）

電郵：cc-sh@shuion.com.cn

2010 年中期業績摘要

截至 2010 年 6 月 30 日止 6 個月

- 營業額增長 134%至人民幣 31.21 億元。
- 物業銷售增長 175%至人民幣 27.78 億元。
- 投資物業租金及相關收入增加 7%至人民幣 3.26 億元。可供出租總建築面積增長至 355,000 平方米。
- 毛利率上升 12 個百分點至 41%。
- 由於投資物業加速施工及公平市值調升，集團錄得投資物業重估的公平值收益人民幣 14.61 億元。
- 股東應佔溢利增長 117%至人民幣 15.57 億元。
- 每股基本盈利增長 94%至人民幣 31 分。
- 宣佈派發中期股息每股港幣 6 仙。
- 權益總額增至人民幣 238 億元。
- 集團於 2010 年 6 月 30 日的淨資產負債率為 32%，保持健康水平。
- 集團於 2010 年下半年可供銷售的物業面積將為 334,600 平方米。

簡明綜合收益表

截至2010年6月30日止6個月

	截至2010年6月30日 止6個月 (未經審核)		截至2009年6月30日 止6個月 (未經審核)	
	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	3,558	3,121	1,509	1,335
銷售成本	(2,108)	(1,849)	(1,068)	(945)
毛利	1,450	1,272	441	390
其他收入	99	87	121	107
銷售及市場開支	(68)	(60)	(44)	(39)
一般及行政開支	(314)	(275)	(295)	(261)
經營溢利	1,167	1,024	223	197
投資物業的公平值增值	1,666	1,461	225	199
出售投資物業的收益	26	23	-	-
應佔聯營公司業績	78	68	449	398
財務費用，經扣除匯兌收益	(41)	(36)	(68)	(60)
稅項前溢利	2,896	2,540	829	734
稅項	(949)	(832)	(88)	(78)
期間溢利	1,947	1,708	741	656
以下應佔：				
本公司股東	1,775	1,557	811	718
非控制股東權益	172	151	(70)	(62)
	1,947	1,708	741	656
每股盈利				
- 基本	港幣 35 仙	人民幣 31 分	港幣 18 仙	人民幣 16 分
- 攤薄	港幣 35 仙	人民幣 31 分	港幣 17 仙	人民幣 15 分

附注：以上列示的港幣金額僅供參考，乃以相應年度的平均匯率換算，即截至2010年6月30日止6個月以人民幣1.00元兌港幣1.14元，及2009年6月30日止6個月以人民幣1.00元兌港幣1.13元換算。

簡明綜合全面收益表

截至2010年6月30日止6個月

	截至2010年6月30日 止6個月 (未經審核)		截至2009年6月30日 止6個月 (未經審核)	
	港幣百萬元	人民幣百萬元	港幣百萬元	人民幣百萬元
期間溢利	1,947	1,708	741	656
其他全面收入（開支）				
換算海外業務產生的匯兌差額	1	1	(11)	(10)
指定為現金流量對沖利率掉期 合約的公平值調整	(45)	(39)	68	60
期間其他全面（開支）收入	(44)	(38)	57	50
期間全面總收入	1,903	1,670	798	706
以下應佔全面總收入（開支）：				
本公司股東	1,731	1,519	868	768
非控制股東權益	172	151	(70)	(62)
	1,903	1,670	798	706

附注：以上列示的港幣金額僅供參考，乃以相應年度的平均匯率換算，即截至2010年6月30日止6個月以人民幣1.00元兌港幣1.14元，及2009年6月30日止6個月以人民幣1.00元兌港幣1.13元換算。

簡明綜合財務狀況表
於2010年6月30日

	2010年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2009年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
非流動資產		
投資物業	23,676	21,206
物業、廠房及設備	335	356
預付租賃款項	42	43
於聯營公司的權益	930	862
向聯營公司的貸款	1,281	1,273
應收賬款	33	59
已抵押銀行存款	1,164	1,222
遞延稅項資產	187	139
	27,648	25,160
流動資產		
發展中待售物業	11,815	11,532
待售物業	769	627
應收賬款、按金及預付款項	1,586	933
應收貸款	485	378
聯營公司欠款	299	147
有關連人士欠款	199	73
附屬公司的非控制股東欠款	38	17
已抵押銀行存款	850	797
銀行結餘及現金	2,915	2,928
	18,956	17,432
流動負債		
應付賬款、已收按金及應計費用	3,181	4,305
應付有關連人士款項	118	69
應付聯營公司款項	37	45
應付附屬公司非控制股東款項	214	475
一家附屬公司的一名非控制股東貸款	300	442
應付股息	530	-
稅項負債	1,347	1,404
銀行借貸—於一年內到期	1,474	2,098
	7,201	8,838
流動資產淨值	11,755	8,594
總資產減流動負債	39,403	33,754

簡明綜合財務狀況表（續）
於2010年6月30日

	2010年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2009年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
股本及儲備		
股本	99	99
儲備	22,507	21,480
	<hr/>	<hr/>
本公司股東應佔權益	22,606	21,579
非控制股東權益	1,158	995
	<hr/>	<hr/>
權益總額	23,764	22,574
	<hr/>	<hr/>
非流動負債		
銀行借貸 — 於一年後到期	10,999	8,105
指定為對沖工具的衍生金融工具	250	211
附屬公司的非控制股東貸款	1,669	670
遞延稅項負債	2,719	2,192
界定福利負債	2	2
	<hr/>	<hr/>
	15,639	11,180
	<hr/>	<hr/>
權益及非流動負債總額	39,403	33,754
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>