

新聞稿

瑞安房地產公佈 2016 年中期業績

銷售表現強勁 人民幣 213 億元已鎖定銷售額推動下半年及往後業績 為未來發展奠定堅實的財務基礎

(2016 年 8 月 24 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 2016 年 6 月 30 日止六個月之未經審核的中期業績。

銷售表現強勁：公司 2016 年上半年物業銷售表現強勁。期內合約物業銷售（包括住宅物業銷售和商業物業銷售）及其他資產處置較 2015 年上半年的人民幣 32.63 億元上升 410%至人民幣 166.42 億元，其中住宅物業銷售佔銷售總額的 62%。2016 年上半年的平均售價為每平方米人民幣 22,500 元，較 2015 年上半年的每平方米人民幣 16,300 元上升 38%。

持續執行輕資產策略完成重大交易：期內確認價值人民幣 77.91 億元的物業銷售和其他資產處置，包括出售上海太平橋企業天地 3 號、佛山嶺南天地第 4 號地塊及其他出售項目。公司將繼續在適當時機出售資產，以釋放所持物業組合的價值，並加快資產周轉和資金循環。

經營業績穩健：2016 年上半年，公司錄得營業額人民幣 16.81 億元，其中物業銷售為人民幣 7.28 億元，租金及相關收入（包括酒店經營收入）為人民幣 7.95 億元，分別佔總營業額的 43%和 47%。建築業務和其他業務的營業額為人民幣 1.58 億元。營業額減少主要由於期內交付的住宅物業減少。

然而，期內公司的經營業績仍然穩健，毛利及經營溢利均告上升。毛利較去年同期上升 32%至人民幣 7.61 億元。經營溢利較去年同期增長 89%至人民幣 5.28 億元。2016 年上半年毛利率較 2015 年上半年上升 16 個百分點至 45%。

另一方面，現有投資物業組合的公平值增值淨額為人民幣 5.19 億元，其中上海瑞虹新城的公平值增值總金額為人民幣 4.20 億元，佔總公平值增值額的 81%，主要來自月亮灣（瑞虹新城第 3 號地塊）的公平值增值。

公平值增值較低及匯兌損失致溢利下跌：期內溢利為人民幣 11.28 億元，2015 年同期為人民幣 15.35 億元。股東應佔溢利為人民幣 7.68 億元，2015 年同期則為人民幣 11.95 億元。溢利較低的第一個主要原因是 2016 年上半年投資物業公平值增值減至人民幣 5.19 億元，較 2015 年上半年的人民幣 27.97 億元減少約 81%。因計及

企業天地1號和2號之實際交易售價，2015年上半年投資物業公平值增值較高。溢利較低的第二個主要原因是人民幣貶值而造成匯兌虧損（已實現及未實現）人民幣3.50億元。

每股基本盈利為人民幣 10 分或港幣 12 仙，2015 年同期為人民幣 15 分或港幣 19 仙。董事會宣佈派發中期股息每股港幣 1.1 仙。

資產狀況不斷增強：公司的財務狀況持續改善。2016 年 6 月 30 日，淨資產負債率降至 75%，2015 年 12 月 31 日為 81%，而 2015 年 6 月 30 日為 87%。

已鎖定銷售額人民幣213億元，由2016年下半年開始交付

儘管中國內地房地產市場呈分化發展趨勢，瑞安期內推出上海瑞虹新城怡庭（第 9 號地塊）第二批單位和悅庭（第 2 號地塊）首批單位，以及太平橋翠湖天地雋薈（第 116 號地塊）第二和第三批住宅單位，均獲得熱烈的反應，帶動住宅物業及停車場合約銷售額（包括來自大連聯營公司）達到人民幣 103 億元，較 2015 年同期的銷售額大幅增加 308%。

商業物業合約銷售額共計人民幣 46.15 億元，較去年同期的銷售額人民幣 7.28 億元，增加 534%。

總合約物業銷售額及其他資產出售的金額由上年度同期的人民幣 32.63 億元，增至人民幣 166.42 億元，增幅達到 410%。首七個月的合約物業銷售額和認購物業銷售總額共計人民幣 203 億元。

此外，截至2016年6月30日，已鎖定銷售總額（包括出售商業物業及大連聯營公司貢獻）達到人民幣 213.25 億元，涉及總建築面積 717,000 平方米的物業，將於2016年下半年及之後陸續交付，為公司未來的增長奠定良好的財務基礎。

公司在 2016 年下半年將有來自六個項目，總建築面積約達 362,600 平方米的住宅物業可供銷售及預售，其中上海項目的總建築面積預期約達到 156,100 平方米，包括上海太平橋翠湖天地雋薈，上海瑞虹新城怡庭及悅庭。

優質投資物業組合帶來持續增長的經常性租金收入

扣除酒店經營收入，投資物業的租金及相關收入總額為人民幣 7.59 億元，按年上升 3%。若不計入已於去年下半年及今年上半年出售的企業天地 1 號、2 號和 3 號的租金，則租金及相關收入按年上升 25%。增長反映新落成並分階段開始營運的商業物業的貢獻逐步增加，以及現有投資物業組合的租金增長。

辦公樓及零售物業組合之出租率亦有明顯的上升，分別上升至 83%及 93%。這主要由上海虹橋天地及創智天地的辦公樓物業落成後的強勁租務表現，以及上海太平橋新裡與佛山嶺南天地嶺南站開幕所推動。

於 2016 年 6 月 30 日，公司的投資物業組合的可供出租總建築面積達到 1,058,000 平方米。

上海瑞虹天地月亮灣及位於武漢天地的壹方購物中心，計劃於 2016 年下半年開幕。兩項投資物業的可供出租總建築面積為 178,000 平方米，預期將由下半年開始提供租金收益貢獻。

堅定不懈 積極邁進顯信心

瑞安房地產主席羅康瑞先生表示：「在全球經濟不明朗及內地房地產市場呈分化發展趨勢的宏觀環境下，2016 年上半年對我們無疑充滿挑戰。面對如此環境，我很高興我們仍錄得優秀的營運表現，其中物業銷售表現尤為突出，這有賴於我們過去幾年專注投資於上海市場的策略。憑藉上海房地產市場的穩健發展及我們多年來建立的優越品牌形象及優質服務定位，我們於七月底止的合約物業銷售額和認購物業銷售總額達人民幣 203 億元，達到全年銷售目標總額的 85%。同時，我們的輕資產策略亦繼續邁進，期內出售兩項武漢的物業及一幅佛山地塊，釋放資產價值。」

「展望未來，面對複雜的全球經濟環境及瞬息萬變的房地產市場，我們將時刻保持警惕，上半年強勁的銷售成績令我們對實現人民幣 240 億元的全年銷售目標充滿信心。截至六月底，已鎖定銷售額達人民幣 213 億元，將會進一步推動我們下半年及以後的業績。基於上海市場良好的基本因素、公司豐富的可銷售資源，以及上海項目動遷進度的加快，我們對於中國的經濟和公司的長遠發展前景感到樂觀。我們經調整的策略亦會帶來豐厚的回報，在此穩固的基礎上，我們將會繼續堅定落實策略，把握增長機遇。」

瑞安房地產執行董事兼財務總裁孫希灝先生表示：「管理層一直以改善財務狀況為首要任務。我們很高興在過去十二個月淨負債已經減低了人民幣 65 億元。美元及港幣借貸的比例，亦由 2015 年底的 46%減至 38%。儘管公司正採取去槓桿化的措施，我們的資產仍繼續增長，2016 年 6 月底，總資產增加至人民幣 1,189 億元。我們在未來將致力於進一步加強財務競爭力，並積極尋找新的投資機會。」

- 完 -

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。瑞安房地產在發展多功能、可持續發展的社區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，截至2016年6月30日，土地儲備達1,130萬平方米(900萬平方米發展為可供出租及可供銷售面積，230萬平方米為會所、停車位和其他設施)。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。瑞安房地產獲納入恒生綜合指數、恒生綜合行業指數 -地產建築業、恒生綜合中小型股指數以及列入滬港通名單。

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：

周瑾小姐/陸惠芳小姐

電話：(86 21) 6386 1818

電郵：cc-sh@shuion.com.cn