



新聞稿

瑞安房地產公佈 2008 年中期業績

股東應佔溢利上升 62%

上海和武漢項目銷售價格創新高

〔2008 年 8 月 22 日－香港〕瑞安房地產有限公司（「瑞安房地產」或「公司」，股票代號 272）今天公佈截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月的未經審核的綜合業績。股東應佔溢利為人民幣 17 億 7 千 8 百萬元或港幣 19 億 3 千 8 百萬元，較上年度同期上升 62%（2007 年：人民幣 10 億 9 千 8 百萬元或港幣 11 億 9 百萬元）。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 15 億 7 千 7 百萬元或港幣 17 億 1 千 9 百萬元，較 2007 年同期上升 70%（2007 年：人民幣 9 億 3 千萬元或港幣 9 億 3 千 9 百萬元）。營業額略增至人民幣 21 億 8 千 4 百萬元或港幣 23 億 8 千 1 百萬元（2007 年：人民幣 21 億 7 千 8 百萬元或港幣 22 億元）。

期內盈利上升，主要由於翠湖天地嘉苑（上海翠湖天地第 3 期）的高售價及完成向策略夥伴永菱通金融有限公司（Winnington Capital Limited「WCL」）出售瑞虹新城發展項目 25% 權益，作價為人民幣 11 億 2 千 5 百萬元或港幣 12 億 2 千 6 百萬元，因而錄得出售收益人民幣 8 億 6 千 2 百萬元或港幣 9 億 4 千萬元。

每股盈利為人民幣 42 分或港幣 46 仙，上升 62%（2007 年：人民幣 26 分或港幣 26 仙）。董事會建議向股東派發中期股息每股港幣 7 仙（2007 年：每股港幣 5 仙）。

市場雖然充滿挑戰 銷售表現依然強勁

瑞安房地產主席兼行政總裁羅康瑞先生指出：「美國次按危機及市場信貸緊縮，令整體市場環境充滿挑戰。截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月期間，中國內地房地產市場的成交量普遍下跌；然而，我們秉承長遠的總體規劃理念，並致力維持高質量項目及設計水平，使集團繼續取得理想業績，其中上海翠湖天地嘉苑和重慶天地雍江苑的銷售，及武漢天地御江苑第二期的預售成績均令人鼓舞；此外，上海強勁的零售及辦公大樓租務市場亦促使我們的租金水平得以提升。」

羅先生認為瑞安房地產的業績表現理想，全賴集團擁有創新及具前瞻性的策略發展計劃。他說：「我們洞悉中國資訊科技業及旅遊業的巨大發展潛力，因此進一步將項目發展模式由城市核心綜合項目拓展至知識社區項目（位於大連）及旅遊度假區項目（位於雲南）。我們相信，

長遠而言，瑞安房地產旗下項目的前景和成就均相當卓越。」

銷售價格創出新高

截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月期間，集團於上海翠湖天地嘉苑、創智坊 R1、重慶天地雍江苑及其他項目所出售的住宅單位，建築面積達 3 萬 6 千 4 百平方米。

翠湖天地第三期嘉苑的平均售價為每平方米人民幣 8 萬 6 千元或港幣 9 萬 4 千元，翠湖天地第二期御苑的平均售價則為每平方米人民幣 5 萬 4 千 5 百元或港幣 5 萬 5 千元。武漢天地御江苑第二期(A7 號地段) 於今年 5 月初推出預售，銷售成績令人滿意，其中約 70%的單位已經售出，平均售價為每平方米人民幣 1 萬 4 千 5 百元或港幣 1 萬 5 千 8 百元，較 2007 年售出的單位售價高出 7.4%。

集團於今年 4 月，推出重慶天地雍江苑共 784 個單位中的首批 246 個單位，推售初期市場反應熱烈，平均售價達每平方米人民幣 1 萬 1 千元或港幣 1 萬 2 千元。其後由於四川省於 5 月發生大地震，集團暫停該樓盤的銷售活動，現計劃於今年第 4 季，奧運會閉幕後再度推售。

本集團投資物業組合包括上海、武漢及杭州項目等可出租物業，建築面積為 26 萬 2 千平方米，投資物業營業額達人民幣 2 億 8 千 7 百萬元或港幣 3 億 1 千 3 百萬元，較去年同期增長 34% (2007 年為人民幣 2 億 1 千 4 百萬元或港幣 2 億 1 千 6 百萬元)。

羅先生表示：「中國內地的經濟保持強勁增長，使我對中國的房地產市場長遠發展充滿信心，而國內都市化步伐加快，均為集團帶來龐大良機。我們將繼續尋找不同的機會、在適合的情況下，以公司，策略夥伴或合資等模式增加土地儲備。憑藉我們出色專業的團隊及忠誠一致的策略夥伴，我們深信集團能夠持續發展，為股東帶來持久的利益。」

截至 2008 年 6 月 30 日，集團共有 8 個發展項目，分佈於上海、杭州、重慶、武漢、大連及佛山等城市，總建築面積合共 1 千 3 百 20 萬平方米。集團現有的優質土地儲備足夠未來 8 至 10 年的發展。

項目發展

期內上海，重慶及武漢項目銷情理想及創出售價新高，其他新項目亦有良好的進展。

大連天地·軟件園

2008 年上半年度，大連天地·軟件園成功投得三塊位於黃泥川路北總建築面積約 39 萬 4 千平方米的土地，令集團在該項目所完成投得的土地開發權增至約 177 萬平方米。該項目的計劃總建築面積約 354 萬平方米，將發展為亞洲東北地區的綜合軟件園，為亞洲及國際市場提供高端的資訊科技及業務流程外包服務。

集團計劃於 2009 年 12 月推出首幢辦公樓，並已與全球知名及具領導地位的資訊科技軟件培訓公司 NIIT 簽訂協議，於軟件園設立培訓設施，進一步推動大連在培訓資訊科技人才的工作。

佛山嶺南天地

由於遷置工作的進度比預期理想，政府已將嶺南天地第一期的土地交付本集團，象徵著重建項目已從拆遷進入建築的階段。項目第一期正處於概念設計階段，計劃建築面積包括為作酒店及零售用途的 5 萬 2 千平方米，作佛山新天地的 6 萬 8 千平方米，與及作住宅用途的 5 萬 6 千平方米。酒店及零售用途的地段勘測工作已於 2008 年 6 月完成，現正為部分歷史樓宇進行建築及結構測量工作。

雲南項目

在雲南方面，集團繼續根據於 2006 及 2007 年簽訂的諒解備忘錄，與雲南 4 個城市的市政府，包括昆明、大理、麗江及迪慶州（香格里拉），商討當地的綜合旅遊度假區發展計劃。如按計劃進行，該 4 個發展項目的總建築面積約 660 萬平方米，令集團的土地儲備大幅增加。

建立策略夥伴關係及可持續發展

瑞安房地產秉持與發展商、承建商、顧問及其他投資者建立策略夥伴關係的目標，藉此引進策略夥伴的專業知識、經驗和資金。集團為現有及潛在夥伴，如建築師及供應商等舉辦工作坊，探討如何提升合作成效，及為股東尋求更佳的价值。

瑞安房地產認為可持續發展是公司長遠發展的關鍵，因此要求在中國內地每一個開發項目須達到美國綠色建築委員訂立的美國「能源與環境設計」(LEED)認證，或以當地最高可持續發展水平為標準。公司位於瑞安廣場 26 樓的總部辦公樓內部裝修工程，更榮獲「能源與環境設計」銀級認證；西湖天地二期並獲得美國「能源與環境設計」－商業建築主體的白金級預先認證，其他項目也正在申請 LEED 相關認證。此外，集團更制訂「可持續發展指引」予全體員工遵守，並成立「可持續發展委員會」負責制訂和推動相關行動計劃。

###

2008 年中期業績摘要

摘要

- 營業額達人民幣 21.84 億元或港幣 23.81 億元，較 2007 年同期輕微上升（2007 年：人民幣 21.78 億元或港幣 22.00 億元）。
- 共售出可銷售總建築面積 36,400 平方米或 224 個單位，錄得來自物業銷售的營業額人民幣 18.79 億元（2007 年：46,400 平方米或 263 個單位，來自物業銷售的營業額為人民幣 19.43 億元）。
- 投資物業營業額增加 34% 至人民幣 2.87 億元（2007 年：人民幣 2.14 億元）。於 2008 年 6 月 30 日，本集團投資物業組合的可出租建築面積已增至 262,000 平方米（2007 年 12 月 31 日：253,000 平方米）。
- 股東應佔溢利為人民幣 17.78 億元或港幣 19.38 億元，較 2007 年同期增加 62%（2007 年：人民幣 10.98 億元或港幣 11.09 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 15.77 億元或港幣 17.19 億元，較 2007 年同期增加 70%（2007 年：人民幣 9.30 億元或港幣 9.39 億元）。
- 每股盈利為人民幣 42 分或 46 港仙（2007 年：人民幣 26 分或 26 港仙），增加 62%。
- 已宣佈派發截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月的中期股息每股 7 港仙（2007 年：5 港仙）。
- 於 2008 年 6 月 30 日，本集團土地儲備約為 1,320 萬平方米的建築面積（其中本公司股東應佔 980 萬平方米），包括位於上海、杭州、重慶、武漢、大連及佛山 6 個城市的 8 個項目。
- 總資產增加至約人民幣 354 億元（2007 年 12 月 31 日：人民幣 299 億元）。
- 權益總額為人民幣 187 億元，其中本公司股東應佔人民幣 175 億元（2007 年 12 月 31 日：權益總額為人民幣 167 億元，本公司股東應佔人民幣 159 億元）。
- 負債淨額為人民幣 54.40 億元（2007 年 12 月 31 日：人民幣 33.75 億元）。於 2008 年 6 月 30 日，負債淨額對權益總額比率（淨資產負債率）上升至 29%（2007 年 12 月 31 日：20%）。

註：除了以港幣列示的派發每股股息外，以上列示的其他港幣金額僅供參考，並根據國際會計準則第 21 號「外匯匯率變動的影響」以相應年度的平均匯率換算，即 2008 年首 6 個月以人民幣 1 元兌港幣 1.09 元，2007 年同期以人民幣 1 元兌港幣 1.01 元換算。

網頁: www.shuionland.com

瑞安房地產有限公司（「本公司」或「瑞安房地產」）董事會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（總稱為「本集團」）截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月的未經審核綜合業績如下：

簡明綜合收益表

截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月

	附註	未經審核 截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月		未經審核 截至 2007 年 6 月 30 日止 6 個月	
		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	2,381	2,184	2,200	2,178
銷售成本		(860)	(789)	(696)	(689)
毛利		1,521	1,395	1,504	1,489
其他收入		267	245	129	128
銷售及市場開支		(63)	(58)	(49)	(48)
一般及行政開支		(385)	(353)	(238)	(236)
經營溢利	5	1,340	1,229	1,346	1,333
投資物業的公平值增值		322	296	270	267
出售及部分出售附屬公司 股本權益的收益		940	862	1	1
應佔聯營公司業績		38	35	-	-
財務費用，經扣除匯兌收益	6	194	178	(81)	(80)
稅項前溢利		2,834	2,600	1,536	1,521
稅項	7	(820)	(752)	(192)	(190)
期間溢利		2,014	1,848	1,344	1,331
以下應佔：					
本公司股東		1,938	1,778	1,109	1,098
少數股東權益		76	70	235	233
		2,014	1,848	1,344	1,331
股息	8				
末期股息，已付		407	373	250	248
中期股息，已宣佈派發		293	257	205	203
每股盈利	9				
基本		46 港仙	人民幣 42 分	26 港仙	人民幣 26 分
攤薄		46 港仙	人民幣 42 分	26 港仙	人民幣 26 分

簡明綜合資產負債表
於 2008 年 6 月 30 日

	附註	未經審核 2008 年 6 月 30 日 人民幣百萬元	經審核 2007 年 12 月 31 日 人民幣百萬元
非流動資產			
投資物業		8,359	7,994
物業、廠房及設備		352	260
預付租賃款項		5,917	4,325
發展中物業		2,132	1,734
於聯營公司的權益		161	85
給予聯營公司的貸款		1,412	981
應收賬款	10	309	312
指定為對沖工具的衍生金融工具		51	-
已抵押銀行存款		1,629	237
界定福利資產		5	6
遞延稅項資產		-	89
		20,327	16,023
流動資產			
發展中待售物業		7,054	6,281
持作銷售物業		1,848	325
應收賬款、按金及預付款項	10	1,933	3,477
應收貸款		399	240
聯營公司欠款		459	12
有關連人士欠款		75	44
一家附屬公司的一名少數股東欠款		6	6
票據提早贖回權		4	11
已抵押銀行存款		318	617
銀行結餘及現金		2,931	2,843
		15,027	13,856
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	11	2,338	1,768
應付有關連人士款項		112	39
應付附屬公司少數股東款項		837	876
稅項負債		798	1,541
一家附屬公司的一名少數股東貸款		196	100
票據－於一年內到期		2,546	2,667
銀行借貸－於一年內到期		1,143	1,514
指定為對沖工具的衍生金融工具		-	323
		7,970	8,828
流動資產淨值		7,057	5,028
總資產減流動負債		27,384	21,051

簡明綜合資產負債表（續）

於 2008 年 6 月 30 日

	未經審核 2008 年 6 月 30 日 人民幣百萬元	經審核 2007 年 12 月 31 日 人民幣百萬元
股本及儲備		
股本	84	84
儲備	17,420	15,794
本公司股東應佔權益	17,504	15,878
少數股東權益	1,158	828
權益總額	18,662	16,706
非流動負債		
一家附屬公司一名少數股東貸款	-	93
銀行借貸－於一年後到期	6,629	2,891
遞延稅項負債	2,093	1,361
	8,722	4,345
	27,384	21,051

有關「瑞安房地產」

瑞安房地產（股票代號 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、多用途城市核心發展項目及綜合住宅發展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 1,320 萬平方米（包括其它投資者權益）。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 MSCI「摩根士丹利資本國際」標準指數系列、MSCI 環球增長指數系列、恆生綜合指數系列及恆生流通指數系列。

有關瑞安房地產的其他資料，請查詢：<http://www.shuionland.com/>。

傳媒垂詢：

容凱珊小姐

瑞安房地產有限公司

電話：852-28791865

電郵：corpcomm@shuion.com.hk