



## 新闻稿

### 瑞安房地产公布 2008 年全年业绩 股东应占溢利上升至人民币 24 亿 8 千万元或港币 27 亿 4 千 8 百万元

(2009 年 4 月 16 日-香港) 瑞安房地产有限公司 (“瑞安房地产” 或 “公司”，股份代号：272) 今天公布截至 2008 年 12 月 31 日止年度之经审核全年业绩。

股东应占溢利为人民币 24 亿 8 千万元或港币 27 亿 4 千 8 百万元，较上年度略微增加 1% (2007 年：人民币 24 亿 6 千 2 百万元或港币 25 亿 2 千 6 百万元)。不计重估投资物业及调整衍生金融工具公允价值的影响，股东应占相关溢利为人民币 22 亿 1 千 4 百万元或港币 24 亿 5 千 3 百万元，较 2007 年增加 7% (2007 年：人民币 20 亿 6 千万元或港币 21 亿 1 千 4 百万元)。

营业额减少 22% 至人民币 35 亿 5 千 6 百万元或港币 39 亿 4 千万元 (2007 年：人民币 45 亿 7 千万元或港币 46 亿 8 千 9 百万元)，主要是由于物业销售下降 28% 至人民币 29 亿 3 千 9 百万元或港币 32 亿 5 千 6 百万元 (2007 年：人民币 40 亿 8 千 5 百万元或港币 41 亿 9 千 1 百万元)。本集团年内合计售出 907 个单位或 85,100 平方米 (2007 年：951 个单位或 138,000 平方米)。

每股基本盈利与 2007 年一致，为人民币 59 分 (2008 年：港币 65 仙，2007 年：港币 61 仙)。董事会建议派发末期股息每股港币 1 仙 (相等于人民币 0.88 分)，并按每十股送一新股之比率派发红股。

年内，本集团使用内部资源和按市场利率提供的借贷偿还了 3 亿 7 千 5 百万美元票据。截至 2008 年 12 月 31 日，集团已动用的银行借贷约为人民币 81 亿 9 千 8 百万元 (2007 年：人民币 70 亿 7 千 2 百万元，包括人民币 26 亿 6 千 7 百万元的票据)。本集团截至 2008 年 12 月 31 日的净资产负债率为 25% (2007 年：20%)。

## “审时度势”策略推动可持续增长

### 物业销售

2008年，瑞安房地产出售的可销售建筑面积合计为85,100平方米，带动由物业销售所得的营业额，除营业税后的物业销售额为人民币29亿3千9百万元或港币32亿5千6百万元（2007年：138,000平方米及人民币40亿8千5百万元或港币41亿9千1百万元），占集团营业额83%（2007年：89%）。

1. 上海太平桥住宅项目翠湖天地第3期嘉苑，录得平均售价为每平方米人民币85,300元，比2007年出售御苑所录得的售价高出接近56%。嘉苑将于2009年增推数幢物业，目标客户为中国内地高资产净值的个人及企业客户。
2. 本集团于2008年继续出售上海创智天地的创智坊R1。2008年11月，本集团推出创智坊R2的121个住宅单位（14,800平方米），已售出85个单位（9,800平方米）。2008年创智坊R1以及R2总计售出144个住宅单位（18,000平方米），平均售价为每平方米人民币20,200元。
3. 在四川大地震发生后，重庆天地第1期住宅项目雍江苑于2008年第4季度重新推出市场，共售出102个单位（13,600平方米），平均售价为每平方米净建筑面积人民币10,300元。随着整体项目环境的优化，以及多项推广活动的配合，该项目的销售情况于2009年第1季度显著上升。截止2009年3月31日，按已签订的意向书合计售出448个单位（52,700平方米）。鉴于市场反应热烈，集团将于2009年4月下旬加推更多单位。
4. 承接武汉天地第1期御江苑于2007年开盘时的成功势头，第2期的265个单位（39,000平方米）于2008年5月推出预售，销售进度理想，已售出200个单位（29,100平方米），平均售价为每平方米人民币14,600元，比2007年出售第1期时高出8%。御江苑第3期于2009年1月进行预售，截止2009年3月31日止3个月，在合计197个单位（26,100平方米）中已售出108个单位（13,900平方米）。

## 投资物业

截至 2008 年 12 月 31 日止，来自投资物业的营业额达人民币 5 亿 9 千 3 百万元或港币 6 亿 5 千 7 百万元，较 2007 年增加 25%（2007 年：人民币 4 亿 7 千 4 百万元或港币 4 亿 8 千 6 百万元）。本集团的投资物业位处上海、杭州和武汉，可出租建筑面积为 262,000 平方米（2007 年：253,000 平方米），其中约 45% 为办公楼，约 52% 为零售物业。

## 庞大土地储备作策略性发展

截至 2008 年 12 月 31 日，瑞安房地产的土地储备达 1,320 万平方米（其中本公司股东应占 970 万平方米），当中包括 8 个发展项目，分布于上海、杭州、重庆、武汉、佛山和大连 6 个城市，所有项目均坐落于位置优越的黄金地段。按集团现时的发展步伐估计，现有的土地储备足够应对未来 10 年的发展需要。本集团于现年度不会进行大型收购，除非该地块邻近本集团的现有项目。

### 大连天地·软件园

于 2008 年 3 月，大连天地·软件园合营公司投得黄泥川北的另外 3 幅地块。至此，合营公司已经如控规性总体规划中所计划，成功获得黄泥川北的大多数土地发展权，可建总建筑面积约 164 万平方米。于 2008 年 12 月进行的公开招标拍卖中，本集团投得可建总建筑面积约 119 万平方米的大连河口湾地块。

截至 2008 年 12 月 31 日，已有 16 幅地块通过公开竞价方式购得，可建总建筑面积约 283 万平方米，并已签订具法律效力的合约。合营公司有意收购余下 7 幅地块，可建总建筑面积约 71 万平方米。该等土地的收购将以竞价方式进行，因此无法保证合营公司将能成功购入这些地块。本集团于该合营发展项目的权益为 48%。

### 上海杨浦区第 24 号 A 地段

本集团已签订协议，将购入一家目前拥有上海杨浦区 24 号 A 地段发展权的公司。该地段拟建约 137,400 平方米建筑面积，毗邻本集团现有的上海创智天地项目。

## 建立策略伙伴关系加速发展

集团将秉持一贯的策略，通过和发展商、承建商、顾问及投资者进行策略性合作，借此加快项目的回报及为项目创造最大的价值，同时亦引入资金及专业技术，以协助集团的长远发展。

于 2008 年 5 月，本集团向永菱通金融有限公司（“永菱通”）出售上海瑞虹新城发展项目的 25% 权益，作价为人民币 11 亿 2 千 5 百万元，因而于 2008 年录得出售收益人民币 8 亿 6 千 2 百万元。

另外，本集团于 2008 年将伟华有限公司其中的 25% 股权售予永菱通，该公司拥有重庆天地超高层办公楼项目的发展权，以进一步加强与永菱通的策略伙伴关系。作价为人民币 10 亿 2 千 1 百万元，录得人民币 8 亿 1 千 9 百万元的收益。

计入以上两项交易后，集团于 2006 至 2008 年的过去 3 年间已与策略伙伴完成 5 项交易，涵盖 4 个项目，总作价为人民币 48 亿元，本集团因出售子公司部分权益而获得总收益为人民币 31 亿元。

瑞安房地产主席兼行政总裁罗康瑞先生总结道：“我对中国内地房地产市场的长远发展充满信心，而公司会继续寻求合适的土地开发投资机会，并通过与策略性合作伙伴的协同效应，引入专业技术、多方面的经验及业务联系，以巩固我们在中国房地产市场的领导地位。”

###

## 2008 年全年业绩摘要

- 本公司股东应占溢利为人民币 24 亿 8 千万元或港币 27 亿 4 千 8 百万元,较 2007 年略微增加 1%(2007 年:人民币 24 亿 6 千 2 百万元或港币 25 亿 2 千 6 百万元)。
- 不计重估投资物业及调整衍生金融工具公平值的影响,本公司股东应占相关溢利为人民币 22 亿 1 千 4 百万元或港币 24 亿 5 千 3 百万元,较 2007 年增加 7% (2007 年:人民币 20 亿 6 千万元或港币 21 亿 1 千 4 百万元)。
- 每股盈利与 2007 年一致,为人民币 59 分。
- 建议派发末期股息港币 1 仙(相当于人民币 0.88 分),并按每十股派送一股新股之比率派发红股。
- 营业额减少 22%至人民币 35 亿 5 千 6 百万元或港币 39 亿 4 千万元(2007 年:人民币 45 亿 7 千万元或港币 46 亿 8 千 9 百万元),主要由于物业销售减少 28%至人民币 29 亿 3 千 9 百万元或港币 32 亿 5 千 6 百万元(2007 年:人民币 40 亿 8 千 5 百万元或港币 41 亿 9 千 1 百万元)。年内,本集团合计出售 907 个单位或 85,100 平方米(2007 年:951 个单位或 138,000 平方米)。
- 物业投资营业额增加 25%至人民币 5 亿 9 千 3 百万元(2007 年:人民币 4 亿 7 千 4 百万元)。于 2008 年 12 月 31 日,本集团投资物业组合规模的可出租总建筑面积增至 262,000 平方米(2007 年 12 月 31 日:253,000 平方米)。
- 于 2008 年 12 月 31 日,本集团土地储备的总建筑面积约为 1,320 万平方米(其中本公司股东应占 970 万平方米),包括 8 个项目,分布于上海、杭州、重庆、武汉、大连及佛山 6 个城市。
- 总资产增至约人民币 351 亿元(2007 年 12 月 31 日:人民币 299 亿元)。
- 权益总额为人民币 192 亿元,其中本公司股东应占人民币 178 亿元(2007 年 12 月 31 日:权益总额为人民币 167 亿元,股东应占人民币 159 亿元)。
- 负债净额为人民币 48 亿 1 千 8 百万元(2007 年 12 月 31 日:人民币 33 亿 7 千 5 百万元)。于 2008 年 12 月 31 日,负债净额对权益总额比率(净资产负债率)上升至 25%(2007 年 12 月 31 日:20%)。

注:除了派发每股股息以港币列示外,其它列示于以上的港币金额仅供参考,乃以相应年度的平均汇率换算,即2008年以人民币1.000元兑港币1.108元,2007年以人民币1.000元兑港币1.026元换算。

## 综合收益表

截至2008年12月31日止年度

	2008年		2007年	
	港币百万元	人民币百万元	港币百万元	人民币百万元
营业额	3,940	3,556	4,689	4,570
销售成本	(1,689)	(1,524)	(1,934)	(1,885)
毛利	2,251	2,032	2,755	2,685
其它收入	379	342	276	269
销售及市场开支	(148)	(134)	(117)	(114)
一般及行政开支	(772)	(697)	(570)	(556)
经营溢利	1,710	1,543	2,344	2,284
投资物业的公平值增值	423	382	592	577
收购附属公司额外股本权益的收益	-	-	82	80
出售及部分出售附属公司股本权益的收益	2,086	1,883	867	845
应占联营公司业绩	49	44	27	26
财务费用，经扣除汇兑收益	(147)	(133)	(128)	(125)
税项前溢利	4,121	3,719	3,784	3,687
税项	(1,083)	(977)	(841)	(820)
年度溢利	3,038	2,742	2,943	2,867
以下应占：				
本公司股东	2,748	2,480	2,526	2,462
少数股东权益	290	262	417	405
	3,038	2,742	2,943	2,867
股息				
已付中期股息	285	257	208	203
建议派发末期股息	42	37	383	373
	327	294	591	576
每股盈利				
基本	港币 65 仙	人民币 59 分	港币 61 仙	人民币 59 分
摊薄	港币 65 仙	人民币 59 分	港币 61 仙	人民币 59 分

本集团投资物业公允价值变动（扣除相关税务影响）以及衍生金融工具的公允价值变动对股东应占溢利的影响：

	(以人民币百万元列示)		变动 (%)
	<u>2008</u>	<u>2007</u>	
本公司股东应占溢利	2,480	2,462	+1%
重估投资物业的增值（扣除递延税项影响及少数股东应占溢利）	(279)	(419)	
衍生金融工具公允价值变动的亏损	13	17	
本公司股东于			
(i) 重估投资物业及			
(ii) 调整衍生金融工具公允价值前的应占溢利	<u>2,214</u>	<u>2,060</u>	+7%

### 综合资产负债表

于2008年12月31日

	(以人民币百万元列示)	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
非流动资产	20,277	16,023
流动资产	14,773	13,856
流动负债	5,897	8,828
流动资产净值	8,876	5,028
总资产减流动负债	<u>29,153</u>	<u>21,051</u>
股本及储备		
股本	84	84
储备	17,724	15,794
本公司股东应占权益	17,808	15,878
少数股东权益	1,356	828
权益总额	19,164	16,706
非流动负债	9,989	4,345
	<u>29,153</u>	<u>21,051</u>

### 有关瑞安房地产

瑞安房地产（股份代号：272）总部设于上海，为瑞安集团在中国内地的房地产旗舰公司。瑞安房地产在发展大型、多用途城市核心发展项目及综合发展项目方面拥有卓越的成绩。公司目前在中国内地主要城市的中心地段拥有 8 个处于不同开发阶段的项目，总建筑面积约达 1,320 万平方米（包括其它投资者权益）。公司于 2006 年 10 月 4 日在香港联合交易所上市，为当年最大型的中国房地产企业上市项目。

瑞安房地产于 2007 年 3 月获纳入恒生综合指数系列 200 只股份及恒生流通指数系列。

有关瑞安房地产的其它资料，请查询：<http://www.shuionland.com>。

传媒垂询，请联络：

瑞安房地产有限公司

周瑾小姐

电话：（8621）6386 1818\*891

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