



瑞安房地产有限公司 (香港股票代码: 0272. HK)

2011年中期业绩报告

2011年8月17日

1. **2011**年中期业绩财务摘要
2. 业务回顾和三年计划进展
3. 总结及市场前景

收益表

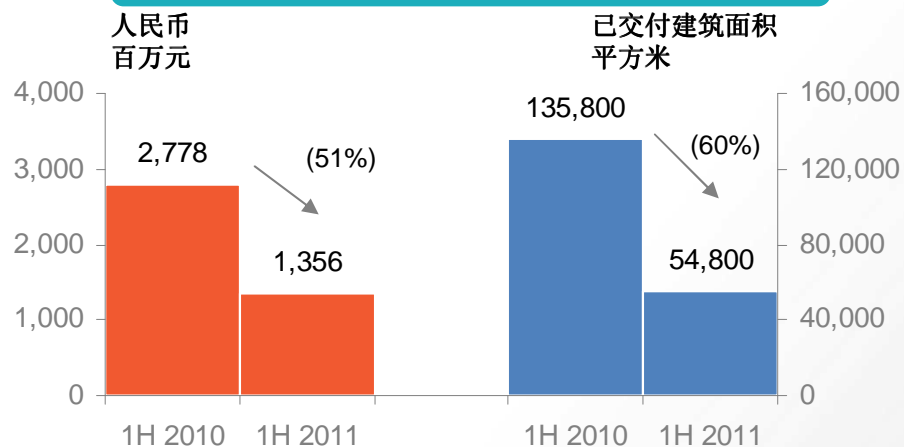


人民币百万元	截至6月30日止6个月		变化
	2011	2010	
营业额	1,788	3,121	(43%)
毛利	827	1,272	(35%)
投资物业的公平值增值	661	1,461	(55%)
应占联营公司业绩	97	68	43%
期间溢利	879	1,708	(49%)
股东应占权益	784	1,557	(50%)
每股基本盈利	人民币15分	人民币31分	(52%)
中期每股股息	港币2.5仙	港币6仙	(58%)

由于2011年上半年较少物业交付导致物业销售收入下降 但租金收入持续上升

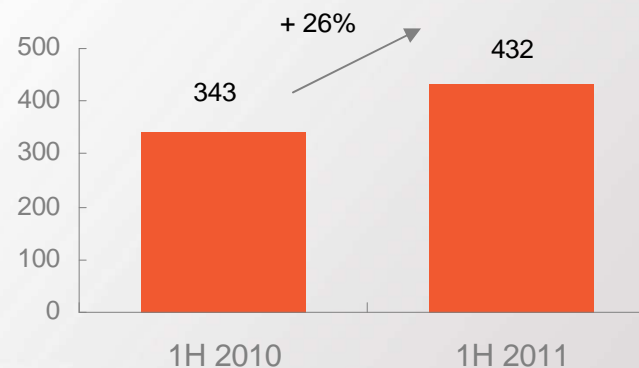


已确认物业销售收入



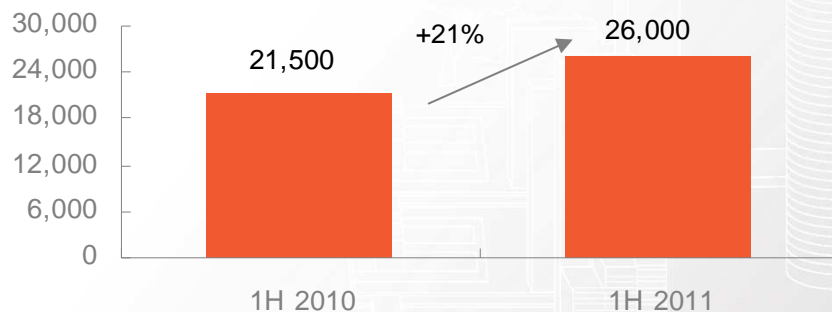
租金及其他相关收入

人民币百万元



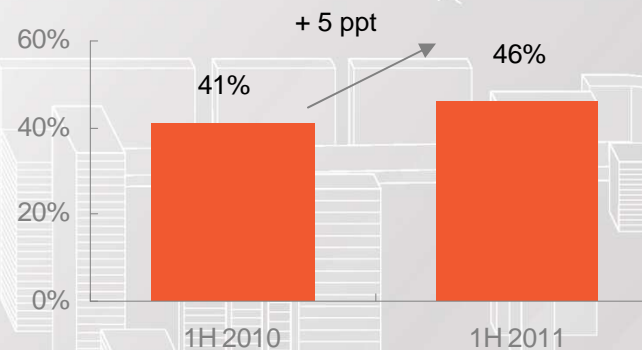
已确认收入平均售价

人民币/平方米



毛利率

%

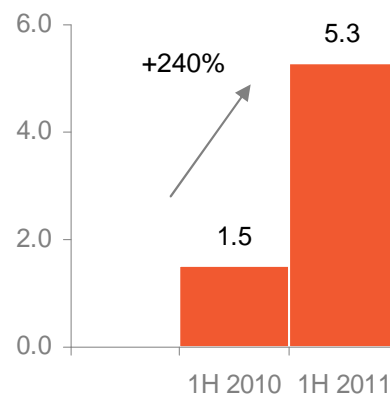


2011年上半年合约销售达人民币53亿元 已完成2011年全年销售目标53%

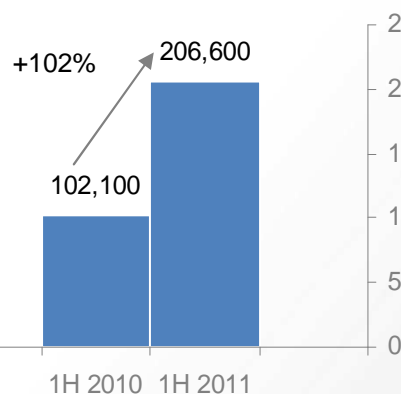


2011年上半年已订约销售

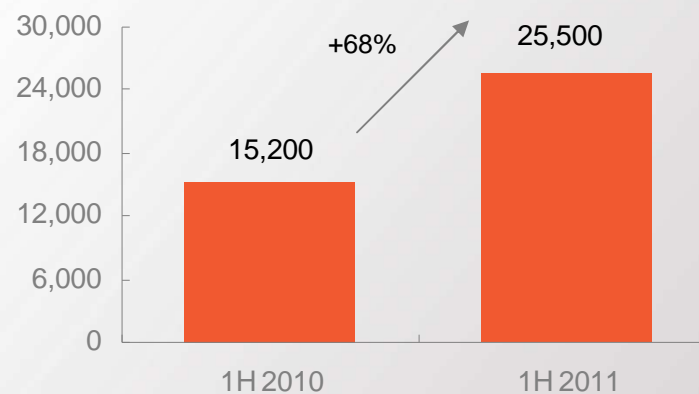
人民币
十亿元



已售建筑面积
平方米



合约销售平均售价 人民币/平方米



2011年6月30止6个月

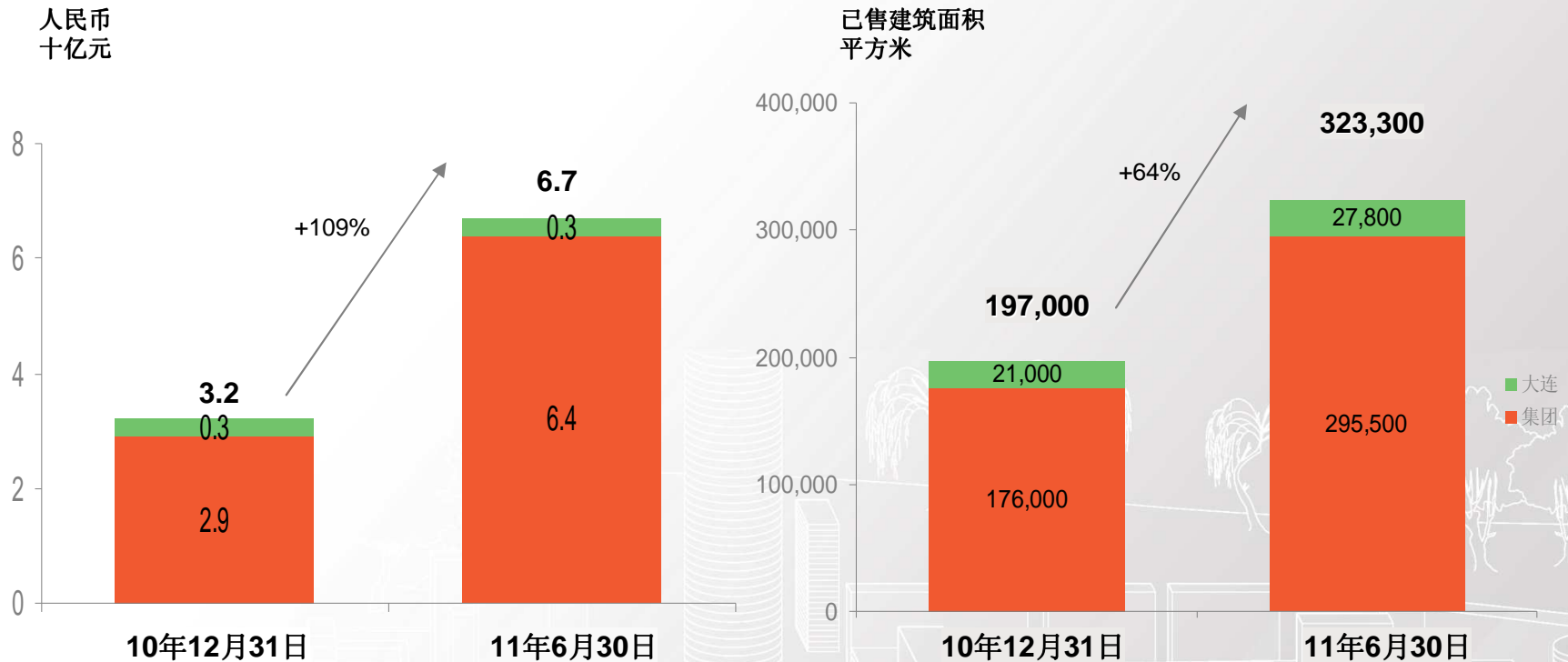
2010年6月30日止6个月

项目	2011年6月30止6个月			2010年6月30日止6个月			平均售价 增长率 %
	合约销售额 人民币 百万元	已售建筑 面积 平方米	平均售价 人民币 每平方米.	合约销售额 人民币 百万元	已售建筑 面积 平方米	平均售价 人民币 每平方米.	
上海太平桥	498	3,500	142,300	214	1,900	113,000	26%
上海瑞虹新城	1,269	32,000	39,700	9	300	31,600	26%
上海创智天地	39	1,900	20,500	204	8,200	24,800	-17%
武汉天地	1,197	35,800	33,400	510	27,200	18,800	78%
重庆天地	467	37,700	15,100	575	64,500	11,100	36%
佛山岭南天地	474	13,000	36,500	-	-	-	-
武汉天地A5写字楼整栋销售 车位和其他	963 69	58,800	16,400	- 37	-	-	-
集团总额	4,976	182,700	27,200	1,549	102,100	15,200	79%
大连天地	294	23,900	12,300	-	-	-	-
总计	5,270	206,600	25,500	1,549	102,100	15,200	68%

于2011年6月30日已锁定销售收入达到人民币67亿元



2010年6月30日止6个月已锁定销售

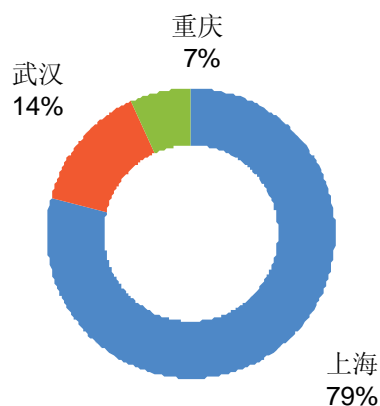


大部分已锁定销售将会在**2011**年下半年交付

多元化的合约销售贡献，销售业绩创新高

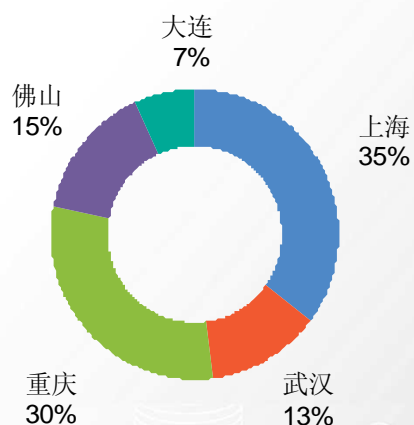


合约销售 (2009年)
(%)



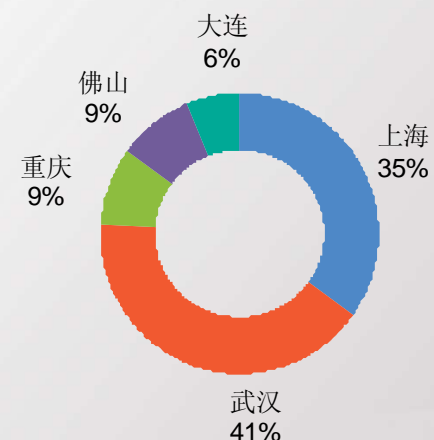
已售建筑面积
约为**266,900**平方米
总合约销售额
约为人民币**65**亿元

合约销售(2010年)
(%)



已售建筑面积
约为**272,300**平方米
总合约销售额
约为人民币**50**亿元

合约销售 (2011年1至6月)
(%)



已售建筑面积
约为**206,600**平方米
总合约销售额
约为人民币**53**亿元

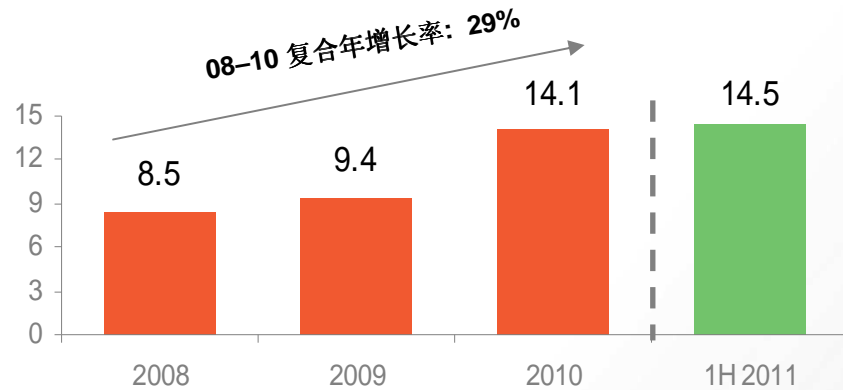
2011年下半年，更多的销售将会来自重庆，佛山和大连项目

优质商业物业提供多元化融资渠道



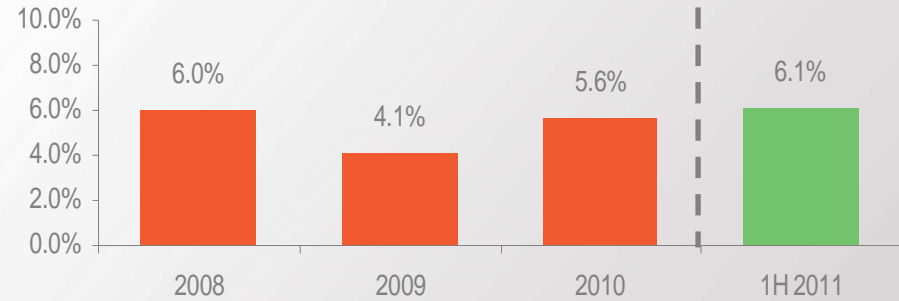
投资物业持续升值

人民币十亿元



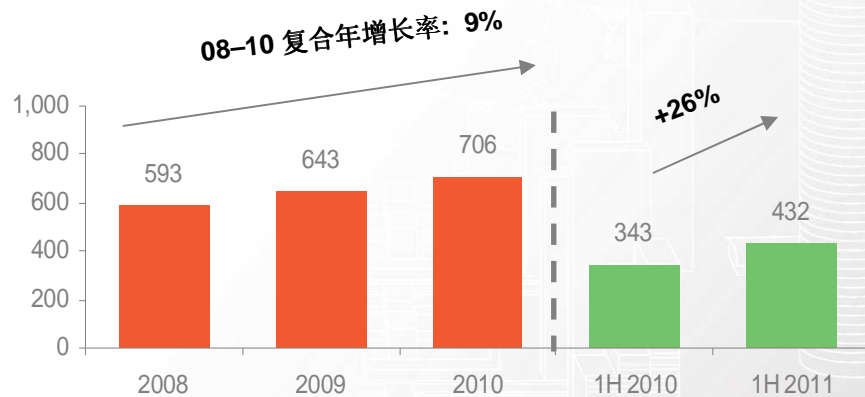
加权平均债务成本

%



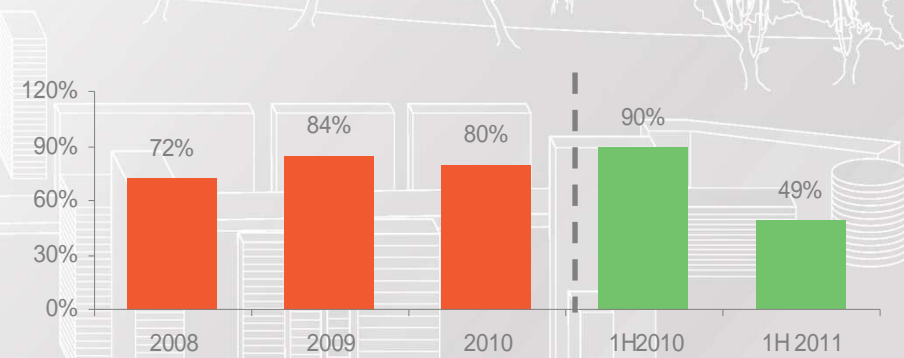
强劲的租金及其他相关收入增长

人民币百万元



租金及其他相关收入 / 总利息成本

%



审慎的投资物业评估



项目	截至2011年6月30日	2011年6月30日	
	公平值增值	账面值	
	人民币百万元	人民币百万元	人民币元/平方米
以公平值计价的已落成投资物业			
上海太平桥	150	9,789	60,400
上海瑞虹新城	5	642	18,300
上海创智天地	44	2,725	20,600
武汉天地	221	870	18,900
重庆天地	1	482	13,400
小计	421	14,508	35,300
以公平值计价的发展中投资物业			
上海太平桥	15	4,087	26,200
上海瑞虹新城	27	493	16,400
上海创智天地	130	1,009	18,000
重庆天地	57	1,248	2,500
佛山岭南天地	11	1,002	26,400
小计	240	7,839	10,200
以成本计价的发展中投资业¹		10,275	-
总计	661	32,622	-

注释 1: 代表截至目前已发生及支付的成本

资产负债表

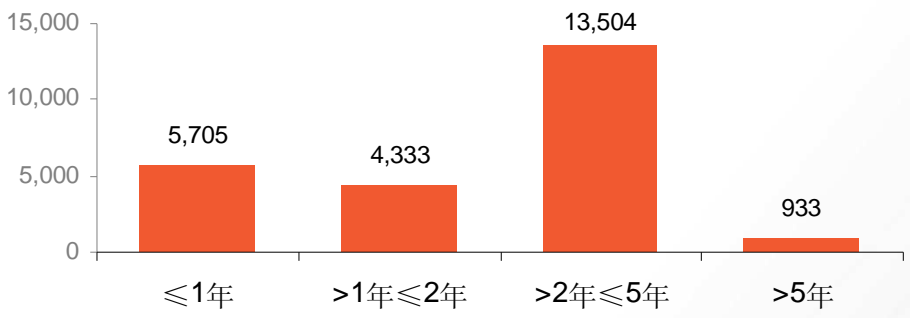


人民币百万元	2011年6月30日	2010年12月30日	变动
总资产	65,215	56,253	16%
总负债	38,857	30,225	29%
总权益	26,358	26,028	1%
借贷总额	24,475	18,245	34%
- 总银行贷款	15,802	13,183	20%
- 可转换债券	2,170	2,117	3%
- 票据	6,503	2,945	121%
银行结余及现金	7,334	6,790	8%
净资产负债率	65%	44%	21 百分点

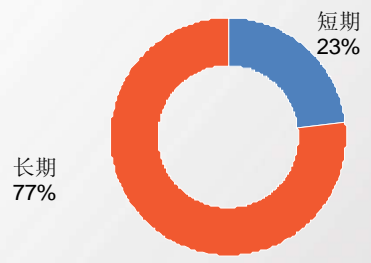
审慎的财务管理-平衡的债务结构



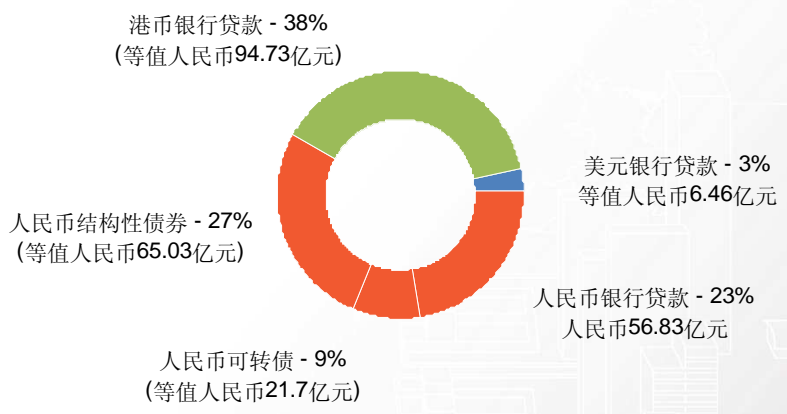
债务到期日分析 (借款总额 = 245亿元)
人民币‘百万元’



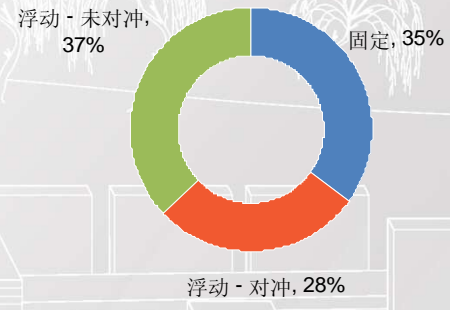
债务组合 - 年期
77%长期债务



债务组合 - 按性质和币种
债务成份将会进一步优化了借款组合



债务组合 - 固定利率 vs. 浮动利率
对冲抵御了利率上升的风险



- 票面利率:
- 2010年9月发行的人民币27.2亿元可转债: 4.5%
 - 2010年12月发行, 2013年到期的人民币30亿元结构性债券 (以美元结算): 6.875%
 - 2011年1月发行, 2015年到期的人民币35亿元结构性债券 (以美元结算): 7.625%

2011年下半年的资本开支



人民币 十亿元	2010 实际	2011上半年 实际	2011下半年 预期
施工成本	2.8	1.9	3.5
土地成本 ¹	6.2	6.6	4.0
资本开支合计	9.0	8.5	7.5

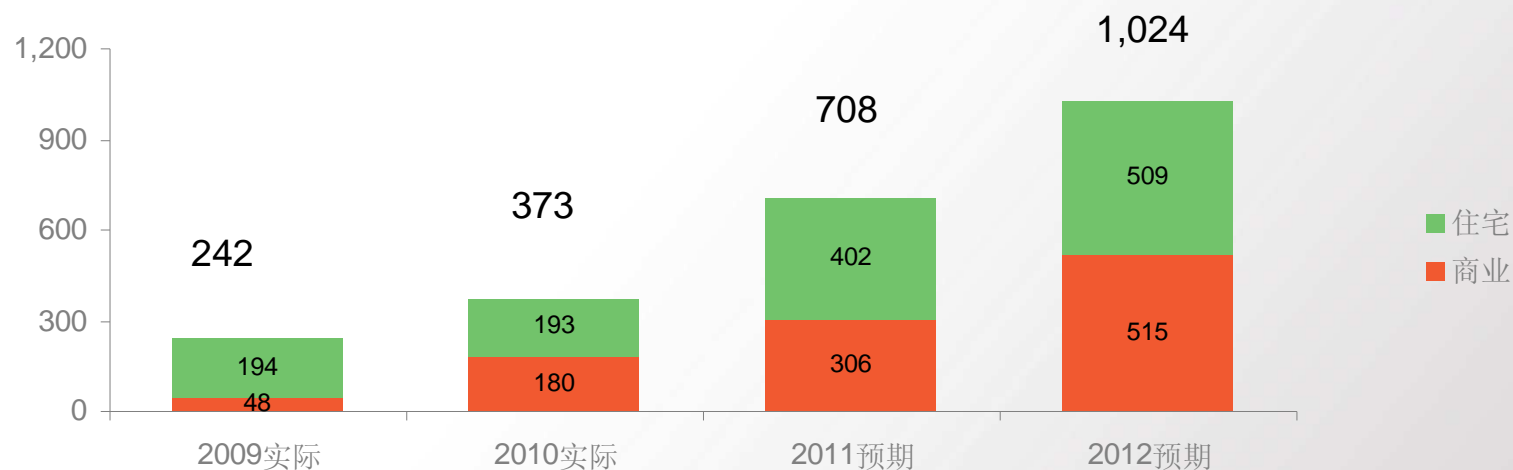
注释 1: 土地成本包括地价和拆迁成本

1. 2011年中期业绩财务摘要
2. 业务回顾和三年计划进展
3. 总结及市场前景

三年计划进展



'000平方米



项目 ('000平方米)	2010实际		2011预期		2012预期	
	住宅	商业	住宅	商业	住宅	商业
上海太平桥	7	27	-	-	-	-
上海瑞虹新城	32	2	31	-	32	12
上海创智天地	22	58	-	56	-	-
武汉天地	85	2	51	59	126	-
重庆天地	47	49	121	2	166	302
佛山岭南天地	-	-	55	75	66	39
大连天地 (联营公司开发项目)	-	42	144	114	119	162
总计	373		708		1,024	

2011年下半年销售计划



- 2011年下半年将有**6**个项目建筑面积合计为**331,600**平方米的住宅物业可供发售或者预售。

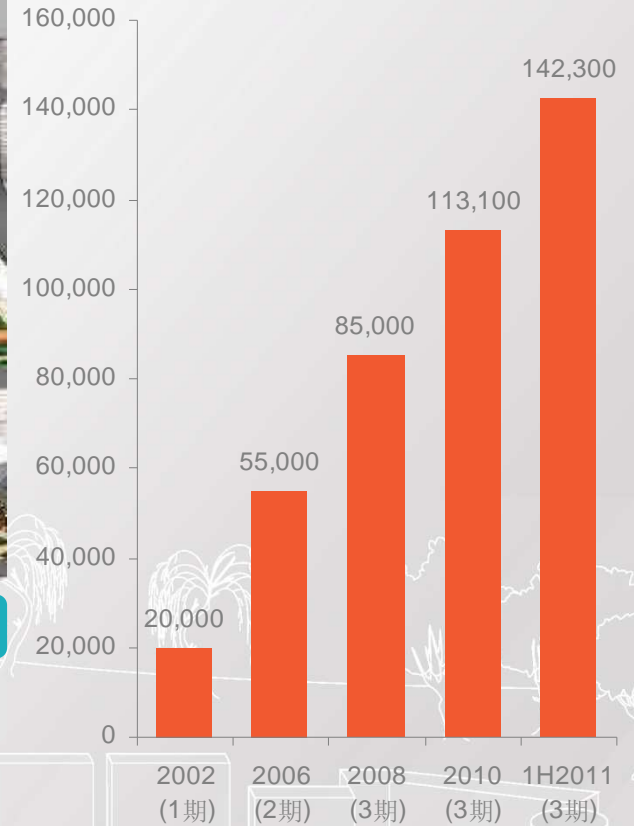
项目	2011年下半年可售建筑面积 (平方米)	本集团权益
上海太平桥	3,500	99.0%
上海瑞虹新城	4,600	74.3%
武汉天地	18,000	75.0%
重庆天地	149,800	79.4%
佛山岭南天地	59,400	100.0%
小计	235,300	
大连天地	96,300	48.0%
总计	331,600	

- 上海创智天地，武汉天地，重庆天地和佛山岭南天地将以整体出售的方式，销售部分办公及零售面积，建筑面积约为**250,000**平方米。在2011年上半年，武汉办公楼A5（总建筑面积**59,000**平方米）已以整体出售的方式售予中国平安保险公司。

上海太平桥



住宅销售均价 (人民币/平方米)



项目信息(代表可出租及可售建筑面积)

项目总建筑面积

1,162,000 平方米

已落成物业建筑面积

249,000 平方米 已售及已交付 (住宅一至三期)
 4,000 平方米 已售未交付, 及待售
 167,000 平方米 投资物业 (新天地, 新天地时尚, 企业天地一期)

发展中物业建筑面积

246,000 平方米 企业天地二期, 住宅四期

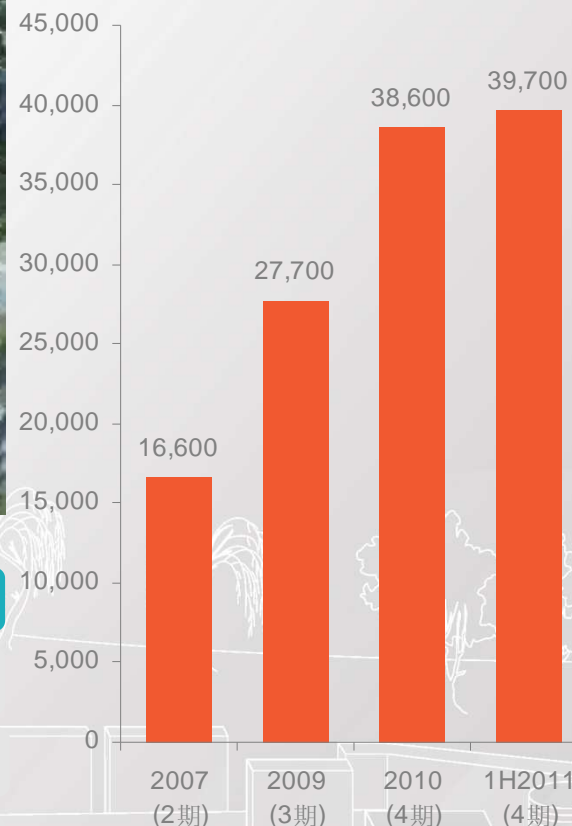
日后发展物业建筑面积

496,000 平方米 住宅五至六期, 办公, 零售, 服务式公寓

上海瑞虹新城



住宅销售均价
(人民币/平方米)



项目信息(代表可出租及可售建筑面积)

项目总建筑面积

1,701,000 平方米

已落成物业建筑面积

388,000 平方米 已售及已交付 住宅一至三期
35,000 平方米 投资物业 住宅一至三期零售区域

发展中物业建筑面积

209,000 平方米 住宅四至五期

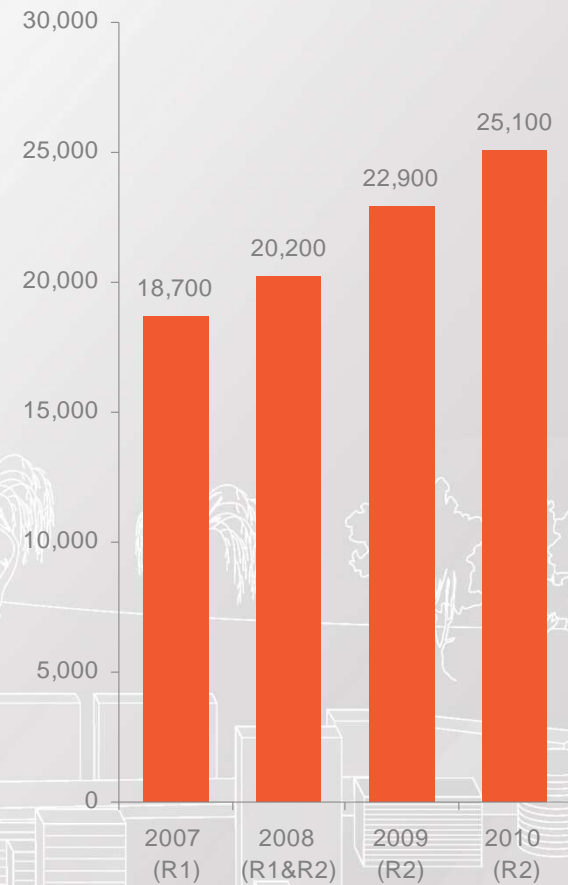
日后发展物业建筑面积

1,069,000 平方米 住宅, 办公楼, 零售, 酒店
(2, 3, 9, 10号地块 - 569,000平方米正在动迁)

上海创智天地



物业销售均价
(人民币/平方米)



项目信息(代表可出租及可售建筑面积)

项目总建筑面积

479,000 平方米

已落成物业建筑面积

132,000 平方米 已售及已交付 创智坊
132,000 平方米 投资物业 (创智天地广场一期和二期, 创智坊 R1,R2)

发展中物业建筑面积

56,000 平方米 C2地块 办公和零售

日后发展物业建筑面积

159,000 平方米 北部地块住宅, 办公和酒店

虹桥天地



项目信息(代表可出租及可售建筑面积)

项目总建筑面积

279,000 平方米

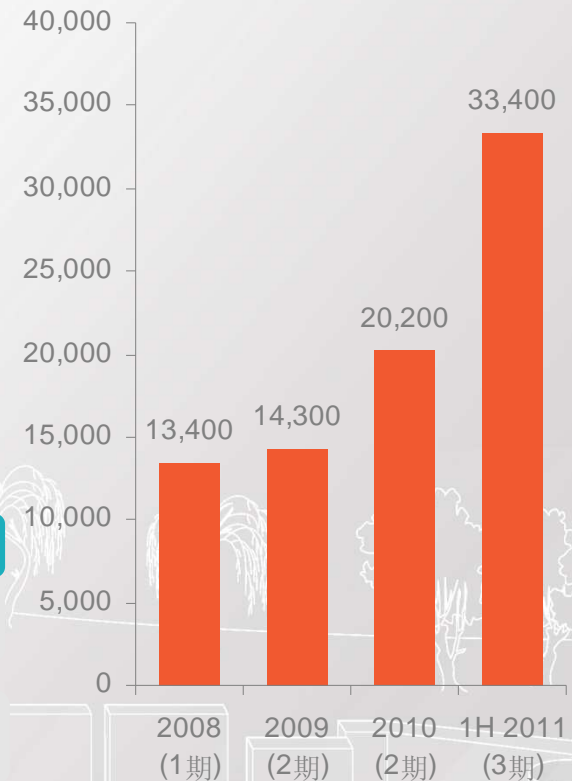
发展中物业建筑面积

279,000 平方米 办公, 零售, 展览中心和酒店

武汉天地



住宅销售均价
(人民币/平方米)



项目信息(代表可出租及可售建筑面积)

项目总建筑面积

1,400,000 平方米

已落成物业建筑面积

153,000 平方米 已售及已交付 住宅 一、二期
2,000 平方米 已售未交付, 及待售
46,000 平方米 投资物业 (武汉天地A4-1,2&3)

发展中物业建筑面积

346,000 平方米 住宅三、四期, 办公 (A5地块), 购物中心 (A1/A2/A3地块)

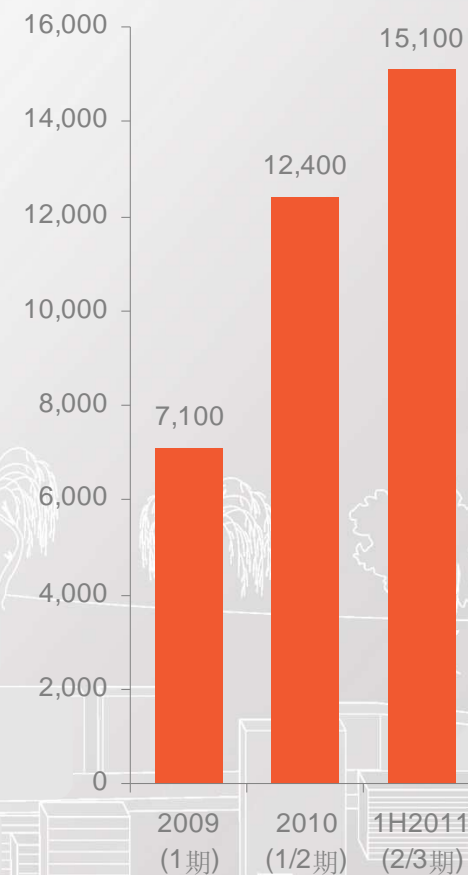
日后发展物业建筑面积

853,000 平方米 B区剩余区域, 商业区域

重庆天地



住宅销售均价
(人民币/平方米)



项目信息(代表可出租及可售建筑面积)

项目总建筑面积

2,799,000 平方米

已落成物业建筑面积

146,000 平方米 已售及已交付 住宅一期, 二期1-5号楼
 9,000 平方米 已售未交付, 及待售
 53,000 平方米 投资物业 重庆天地, 住宅一期, 二期零售

发展中物业建筑面积

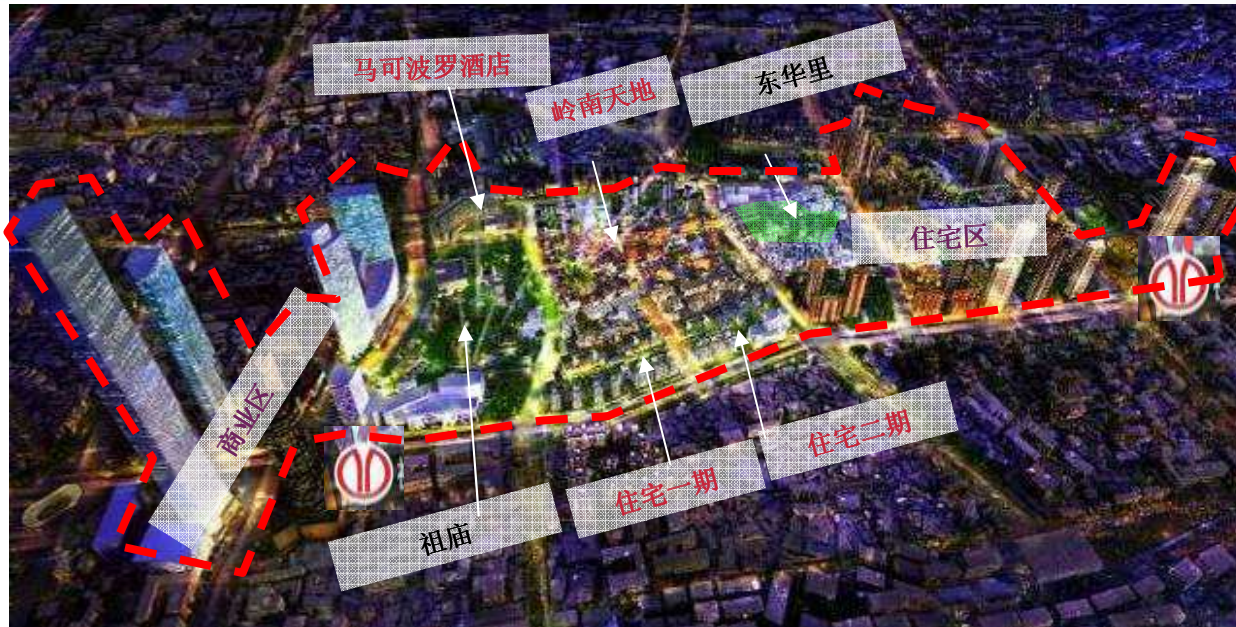
1,617,000 平方米 住宅二期剩余部分, 三至五期, 办公及零售

日后发展物业建筑面积

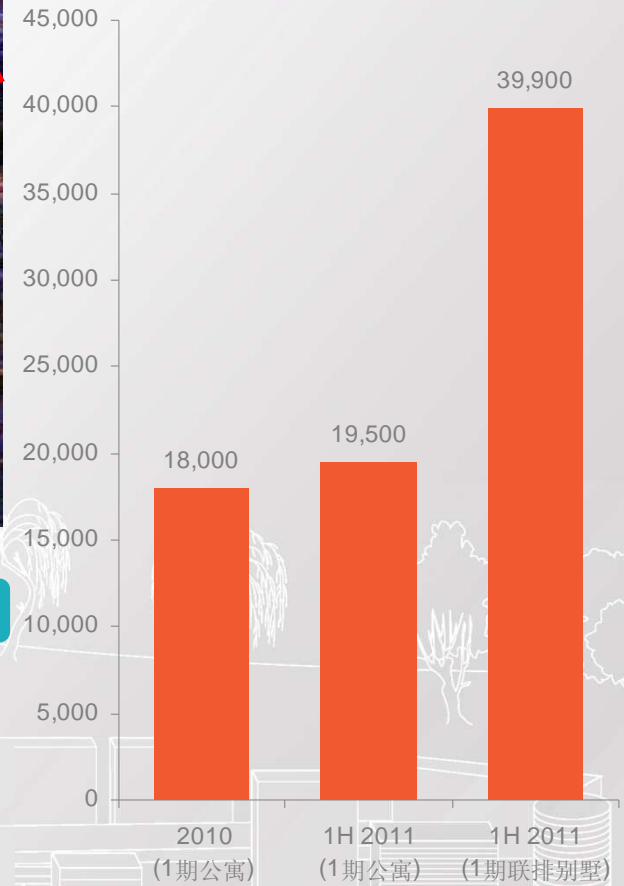
974,000 平方米 住宅, 办公, 商业

根据重庆房地产市场的常规, 重庆天地之平均售价乃按净建筑面积呈列

佛山岭南天地



住宅销售均价
(人民币/平方米)



项目信息(代表可出租及可售建筑面积)

项目总建筑面积

1,539,000 平方米

已落成物业建筑面积

41,000 平方米 已售及已交付 住宅一期4号地块)
1,000 平方米 已售及未交付, 待售 住宅一期

发展中物业建筑面积

285,000 平方米 岭南天地一期, 住宅一期剩余部分和二期, 酒店, 零售

日后发展物业建筑面积

1,212,000 平方米 住宅和商业

大连天地



项目信息(代表可出租及可售建筑面积)

住宅销售均价 (人民币/平方米)

项目总建筑面积

3,202,000 平方米

已落成物业建筑面积

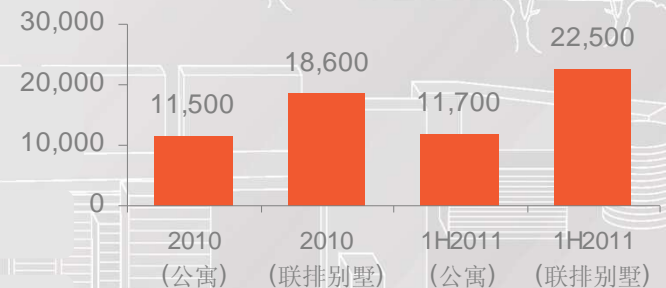
17,000 平方米 已售及已交付
29,000 平方米 已售及未交付, 及待售
42,000 平方米 投资物业 软件办公楼

发展中物业建筑面积

1,402,000 平方米 软件园办公二期, 住宅一期, 零售和IT智荟天地

日后发展物业建筑面积

1,712,000 平方米 住宅, 办公, 零售, 酒店



高价值的已落成投资物业 目前账面值人民币145 亿元



上海太平桥



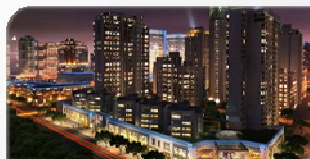
上海新天地

- 建筑面积: 52,000平方米
- 出租率: 100%
- 账面价值: 人民币77,700元/平方米



企业天地一期

- 建筑面积: 83,000平方米
- 出租率: 100%
- 账面价值: 人民币58,900元/平方米



上海新天地时尚

- 建筑面积: 27,000平方米
- 出租率: 98%
- 账面价值: 人民币 74,000元/平方米

上海瑞虹新城

- 建筑面积: 35,000平方米
- 出租率: 95%
- 账面价值: 人民币18,300元/平方米



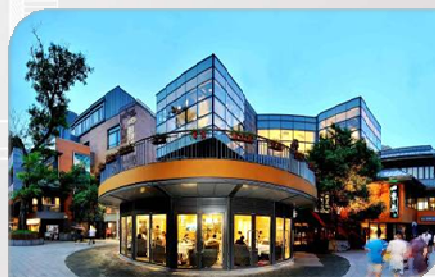
上海创智天地广场

- 一期建筑面积: 50,000平方米
- 出租率: 78%
- 二期建筑面积: 49,000平方米
- 出租率: 39%
- 账面价值: 人民币 22,000元/平方米



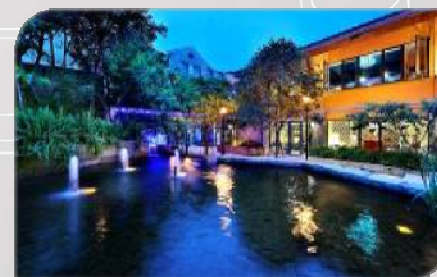
武汉天地

- 一期建筑面积: 16,000平方米
- 出租率: 99%
- 二期建筑面积: 30,000平方米
- 出租率: 80%
- 账面价值: 人民币18,900元/平方米



重庆天地

- 一期建筑面积: 10,000平方米
- 出租率: 100%
- 二期建筑面积: 39,000平方米
- 出租率: 51%
- 账面价值: 人民币13,400元/平方米



在建投资物业将带来高增长的租金收入前景 目前账面值人民币181亿元



上海企业天地二期 (126和127地块)

- 建筑面积: 156,000平方米
- 账面价值: 人民币 26,200元/平方米



上海创智天地 (C2地块)

- 建筑面积: 56,000平方米
- 账面价值: 人民币18,000元/平方米



虹桥天地

- 建筑面积: 279,000 平方米
- 账面价值: 以成本计算



武汉天地购物中心 (A1/A2/A3地块商场)

- 建筑面积: 110,000平方米
- 账面价值: 以成本计算



重庆天地办公楼 (B11-1/02地块)

- 建筑面积: 490,000平方米
- 账面价值: 人民币2,500元/平方米

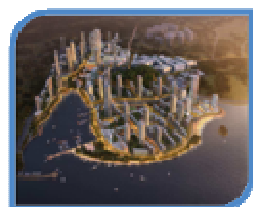


佛山岭南天地 (1号地块和D地块不含酒店)

- 建筑面积: 38,000平方米
- 账面价值: 人民币26,400元/平方米



位于高速发展城市的优质土地储备



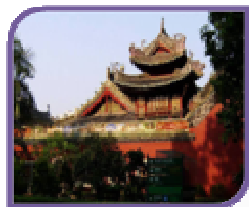
大连
约320万平方米



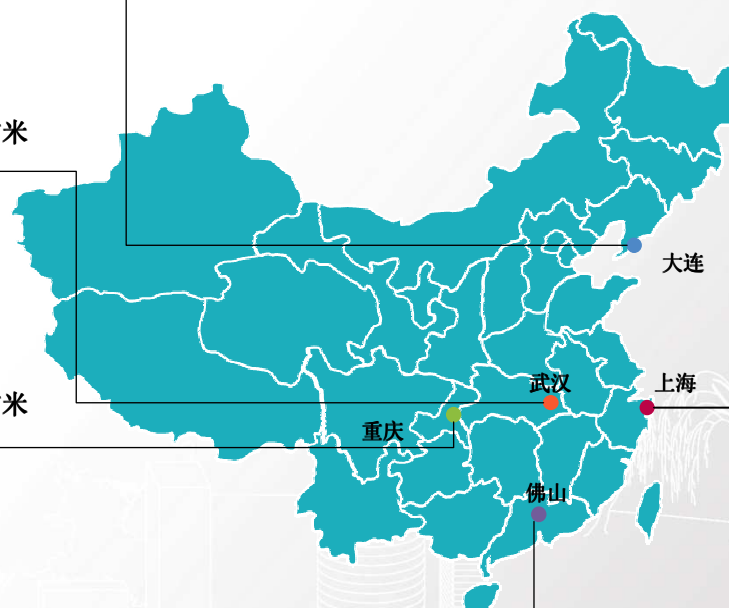
武汉
约120万平方米



重庆
约270万平方米



佛山
约150万平方米



上海太平桥
约90万平方米



上海瑞虹新城
约130万平方米



上海
创智天地
约30万平方米



虹桥天地
约30万平方米

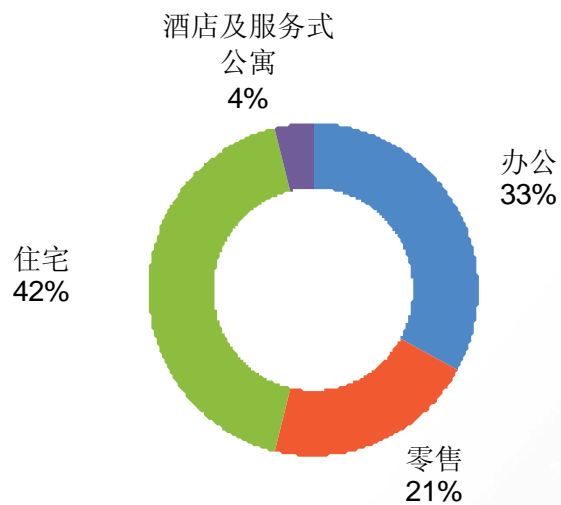
已落成物业	0.5 百万平方米
发展中物业	4.4 百万平方米
日后发展物业	6.5 百万平方米
土地储备	11.4 百万平方米

注释: 总土地储备不包含约170万平方米的车库, 会所和其他设施

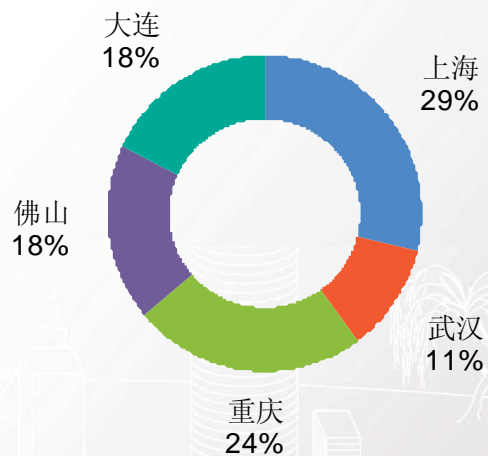
优质且分散的土地储备



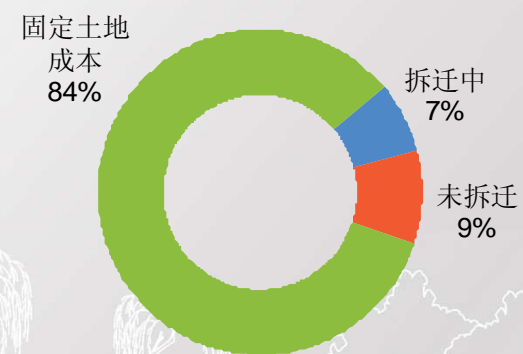
集团应占土地储备 - 用途¹
%



集团应占土地储备 - 城市¹
%



土地储备 - 固定成本vs.浮动成本
%



注释1: 百分比是按照权益, 可租可售的建筑面积计算

1. 2011年中期业绩财务摘要
2. 业务回顾和三年计划进展
- 3. 总结及市场前景**

项目所在城市经济均健康增长



1. 中国经济增长保持强劲，上半年GDP增长上升9.6%
2. 七月CPI指数较去年同期增长6.5%

		上海	武汉	重庆	佛山	大连	中国
人口 (百万)	2010	23.0	9.8	28.8	7.2	6.7	1.34 billion
人均GDP (元)	2010	73,000	56,000	27,000	78,000	77,000	29,700
GDP增长率	10年平均	12.0%	14.0%	12.0%	16.0%	15.0%	10.0%
	2010	9.9%	14.7%	17.1%	14.3%	15.2%	10.3%
	H1 2011	8.4%	12.4%	16.5%	13.0%	14.3%	9.6%
通胀率	2010	3.1%	3.0%	3.2%	3.1%	2.7%	3.3%
	H1 2011	5.0%	5.2%	5.1%	5.0%	5.6%	5.4%
房价增长率	2010	31.0%	16.0%	38.8%	27.3%	36.1%	6.0%
	H1 2011	6.9%	11.0%	35.6%	14.5%	10.7%	9.0%
房产交易面积 (百万平方米)	2008	8.9	4.9	13.2	5.0	1.0	593
	2009	18.8	7.7	23.9	9.7	4.7	862
	2010	9.9	6.8	20.8	7.8	3.6	931
	H1 2011	3.8	3.3	6.9	4.0	1.4	398

项目所在城市经济均健康增长



短期: 紧缩政策

- 住宅限购令
- 限贷令
- 其他行政手段
- 继续调控住宅房地产市场
- 但同时将增加延迟的房屋需求

长期: 住宅房刚性需求保持持续增长因为

- 城市化
- 强劲的经济和收入增长
- 高通胀率
- 人民币升值
- 公共房屋有助社会和谐稳定

当下市场环境中瑞安房地产的应对策略



- 为应对变幻的市场环境和紧缩的政府政策, 我们目前紧密的监测着以下发展:
 - 施工进度
 - 产品种类
 - 发售计划
 - 定价策略

- 加速以下项目的施工进度:
 - 上海太平桥企业天地二期
 - 上海瑞虹新城住宅五期
 - 上海虹桥天地
 - 武汉天地住宅四期

- 继续推动商业物业的整栋销售

- 继续发展策略伙伴

瑞安房地产商业模型的竞争优势



- 强大的品牌价值
- 项目地处核心位置，地铁连线，综合性的社区
- 市中心的住宅公寓拥有强大的用家市场需求
- 全精装修入住交付标准的公寓可供用家马上入住或出租
- 成熟的商业物业及生活社区
- 位于优质地段的商业土地储备（占总土地储备的一半）
- 持续增长的租金收入
- 商业地产受政策影响较小

谢谢 答问

Disclaimer



- These materials are prepared by Shui On Land Limited (“SOL” or the “Company”) solely for information use during its presentation that should not be reproduced or redistributed to any other person without the permissions by SOL. By attending this presentation, you have agreed to be bound by the foregoing restrictions.
- It is not the intention to provide, and you may not rely on these materials as providing, a complete or comprehensive analysis of the company’s financial or trading position or prospects. The information and opinions in these materials are provided as of the date of this presentation and are subject to change without notice. None of the Company nor any of its respective affiliates, advisors or representatives shall have any liability whatsoever (in negligence or otherwise) for any loss howsoever arising from any use of these materials.
- The information in this material contains certain forward-looking statements. These include statements regarding outlook on future development schedules, business plans and expectations of capital expenditures. These statements are based on current expectations that involve a number of risks and uncertainties which could cause actual results to differ from those anticipated by the Company.
- The materials and information in the presentations and other documents are for informative purposes only, and are not an offer or solicitation for the purchases or sale of any securities or financial instruments or to provide any investment service or investment advice.