



新聞稿

瑞安房地產持續策略性增長

2007 年全年業績錄得盈利上升 115 % 及土地儲備增加 56%

〔2008 年 4 月 17 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 2007 年 12 月 31 日止年度之經審核全年業績。股東應佔溢利為人民幣 24 億 6 千 2 百萬元或港幣 25 億 2 千 6 百萬元，較上年度上升 115%（2006 年：人民幣 11 億 4 千 6 百萬元或港幣 11 億 1 千 8 百萬元）。不包括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 20 億 6 千萬元或港幣 21 億 1 千 4 百萬元，較 2006 年上升 34%（2006 年：人民幣 15 億 3 千 6 百萬元或港幣 14 億 9 千 9 百萬元）。營業額減少 3% 至人民幣 45 億 7 千萬元或港幣 46 億 8 千 9 百萬元（2006 年：人民幣 47 億 2 千 9 百萬元或港幣 46 億 1 千 5 百萬元），主要是由於公司決定於 2008 至 2009 年分多期出售翠湖天地三期（第 113 號地段），令上海太平橋項目的驕人成績得以持續。

每股基本盈利為人民幣 59 分或港幣 61 仙（2006 年：人民幣 48 分或港幣 47 仙）。董事會建議派發末期股息每股港幣 10 仙，連同中期股息每股港幣 5 仙，全年股息為每股港幣 15 仙（2006 年：每股港幣 6 仙）。

穩健基礎助策略性增長

瑞安房地產主席兼行政總裁羅康瑞先生，在評論公司上市後第二年的強勁業績時指出：「2007 年是公司成果豐碩的一年，我們鞏固了作為中國內地最具創意及高瞻遠矚的房地產開發商之一的地位，為追求進一步策略性增長奠定了穩健的基礎。」

「從公司在總體項目規劃的專長、於房地產市場建立具領導地位的品牌、在中國內地取得主要城市黃金地段的能力，以及國際級的管理和企業管治各方面，充分體現我們對瑞安房地產持份者的承諾。」

於 2007 年，瑞安房地產出售的住宅項目包括武漢天地的御江苑以及上海的三個項目，包括翠湖天地御苑、創智天地創智坊和瑞虹新城第二期，總建築面積達

13 萬 8 千平方米，物業銷售的營業額為人民幣 40 億 8 千 5 百萬元或港幣 41 億 9 千 1 百萬元，佔集團總營業額 89%。瑞安房地產在上海和武漢的銷情表現理想，主要是受惠於中國內地經濟發展蓬勃，以及公司的優質品牌及良好聲譽。

此外，上海的零售及辦公物業租賃市場非常活躍，有助公司提高租金，為經常收入建立穩固的基礎。瑞安房地產在這類別的投資組合來自上海、武漢和杭州的可出租物業，總建築面積達 25 萬 3 千平方米。年內總租金收入為人民幣 4 億 1 百萬元或港幣 4 億 1 千 1 百萬元（2006 年：人民幣 3 億 5 千 8 百萬元或港幣 3 億 4 千 9 百萬元），增長 12%。

擴充策略性地段土地儲備

年內，瑞安房地產繼續在中國內地尋找可開發大型項目的機會，以發揮集團在總體規劃模式的卓越能力。

羅先生表示：「我們認為中國大陸在資訊科技和旅遊業方面有龐大的發展潛力，故我們除了繼續開發大型城市核心發展項目外，亦會拓展以資訊科技和科技產業為主題的知識型社區綜合發展項目，以及集旅遊產業及房地產配套設施的旅遊業綜合發展項目。我們會對在這些行業具發展潛力的城市進行詳細研究，並與策略夥伴及省、市政府機構共同制訂總體規劃方案，發掘這些城市的潛力，協助它們提升至最高價值。」

大連天地·軟件園

集團與瑞安建業有限公司和億達集團簽訂合資協議，共同開發大連天地·軟件園（前稱大連軟件園第二期）。該項目的規劃總建築面積約為 350 萬平方米，是以軟件產業為主題的多用途綜合發展，目標是成為東北亞地區的綜合軟件中心，為亞太區以至全球提供高端信息科技和業務流程外包服務。

佛山嶺南天地

2007 年 11 月，瑞安房地產成功投得位於廣東省佛山市祖廟東華里一塊土地的開發權和土地使用權。集團將充分利用佛山市優厚的發展潛力和強勁增長，開發一個大型發展項目，目標是協助佛山打造為華南地區的主要經濟及文化中心。項目的規劃總建築面積達 150 萬平方米，淨用地面積約 517,471 平方米，將包括住宅、辦公樓、零售、餐飲、娛樂、旅遊及文化等多功能設施，建成後將成為佛山市的新地標，創造新舊結合、中西合璧的典範。

雲南（新發展項目）

2008年4月，集團與雲南省政府簽署具體的框架協議，落實共同開發昆明、麗江、大理以及香格里拉四個城市的旅遊產業，包括房地產之全面配套設施。這是瑞安集團首次與省級政府展開有關產業的策略性合作。

瑞安房地產亦於2007年11月與大理市政府簽訂不具法律約束力的合作意向書，攜手開發位於大理海東新區北片區的發展項目。雙方將進一步研究及制訂在大理市開發高檔次旅遊業之可行方案。建議中的項目佔地面積估計為1,500萬平方米（15平方公里）。為協調當地的自然景觀，項目將包括低密度旅遊業項目，以及一系列旅遊及休閒度假配套設備，包括陸上及水上活動、會議、療養、文化及娛樂等設施。

於2008年1月與2月，瑞安房地產分別與雲南省迪慶藏族自治州人民政府以及麗江市人民政府，簽訂在迪慶與麗江開發旅遊業項目的合作意向書。迪慶發展項目位於香格里拉縣小中甸明峻地區，總規劃面積約為1,773萬平方米（17.73平方公里），包括966萬平方米保護面積、349萬平方米隔離帶和總建築面積約為76萬平方米的旅遊休閒度假村。麗江發展項目則位於麗江市玉龍縣拉市海片區，建築面積約120萬平方米，建成後將成爲一個新農村度假建設。

爲股東帶來最佳價值

至2007年12月31日，瑞安房地產的開發項目均位於上海、杭州、重慶、武漢、大連和佛山等城市的優質策略地段，土地儲備的總建築面積達1,310萬平方米，足以應付公司未來8至10年的發展計劃。

瑞安房地產將貫徹公司的合作夥伴策略，繼續與發展商、承建商、顧問公司及其他投資者建立策略夥伴關係，促使於項目開發初期已能確定效益及加強營運效率。公司於2007年透過轉讓武漢天地項目的25%權益及上海太平橋項目第116號地段的49%權益予Trophy Property Development L.P.（「Trophy Fund」），引入其作爲策略夥伴。此次交易的總代價約爲人民幣16億9百萬元或港幣16億5千1百萬元，公司從中錄得的收益約人民幣8億4千5百萬元或港幣8億6千7百萬元。

羅先生總結道：「我們對中國內地的房地產市場充滿信心，並不斷透過不同方式，如經公司本身或於適當的情況下聯同策略夥伴或透過合營企業，積極物色和審視不同發展機會，以擴充我們在中國內地的土地儲備。我深信，內地房地產市場長遠會繼續蓬勃發展，憑藉我們優秀的專業團隊，公司將邁向可持續發展，並爲股東帶來更高的增長。」

2007 年全年業績摘要

- 於 2007 年 12 月 31 日，土地儲備大幅增加 56% 至總建築面積 1,310 萬平方米（其中集團應佔 1,000 萬平方米）（2006 年：840 萬平方米，其中集團應佔 730 萬平方米）。開發項目增加至 8 個，位於 6 個城市，包括上海、杭州、重慶、武漢、大連和佛山（2006 年 12 月 31 日：位於 4 個城市共 6 個項目）。
- 年內售出住宅物業之總建築面積共 13 萬 8 千平方米，或共 951 單位（2006 年：12 萬 3 千平方米或 870 單位）。
- 營業額較 2006 年輕微下調 3% 至人民幣 45 億 7 千萬元或港幣 46 億 8 千 9 百萬元（2006 年：人民幣 47 億 2 千 9 百萬元或港幣 46 億 1 千 5 百萬元），主要是由於公司決定於 2008 至 2009 年分多期出售翠湖天地三期（第 113 號地段），令上海太平橋項目的驕人成績得以持續。
- 股東應佔溢利為人民幣 24 億 6 千 2 百萬元或港幣 25 億 2 千 6 百萬元，較 2006 年上升 115%（2006 年：人民幣 11 億 4 千 6 百萬元或港幣 11 億 1 千 8 百萬元）。
- 不包括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 20 億 6 千萬元或港幣 21 億 1 千 4 百萬元，較 2006 年上升 34%（2006 年：人民幣 15 億 3 千 6 百萬元或港幣 14 億 9 千 9 百萬元）。
- 每股基本盈利為人民幣 59 分或港幣 61 仙或（2006 年：人民幣 48 分或港幣 47 仙）。
- 建議派發末期股息每股港幣 10 仙，連同 2007 年派發之中期股息每股港幣 5 仙，全年股息較 2006 年上升 150%（2006 年：末期股息每股港幣 6 仙，中期股息每股港幣零仙）。
- 總資產增加至約人民幣 300 億元，較 2006 年增加 15%（2006 年 12 月 31 日：人民幣 260 億元）。
- 本公司股東應佔權益增加至人民幣 160 億元（2006 年 12 月 31 日：人民幣 140 億元）。
- 於 2007 年 12 月 31 日，淨資產負債比率溫和地上升至 20%（2006 年 12 月 31 日：5%）。

註：除原以港元計值的每股股息外，上列所有港元數字均僅供參考，並就 2007 年而言按人民幣 1 元兌港幣 1.026 元的匯率及就 2006 年而言按人民幣 1 元兌港幣 0.976 元的匯率換算後計得，根據國際會計準則第 21 號「匯率變動的影響」，此等匯率相當於有關年度通行的平均匯率。

綜合收益表 (截至2007年12月31日止年度)

	(以人民幣百萬元列示)	
	2007	2006 重列
營業額	4,570	4,729
銷售成本	(1,885)	(1,589)
毛利	2,685	3,140
其他收入	269	178
銷售及市場開支	(114)	(150)
一般及行政開支	(543)	(335)
其他開支	(13)	(658)
經營溢利	2,284	2,175
投資物業的公平值增值	577	145
收購附屬公司額外股本權益的收益	80	-
出售及部份出售附屬公司股本權益的收益	845	582
應佔聯營公司業績	26	1
財務費用	(125)	(118)
稅項前溢利	3,687	2,785
稅項	(820)	(1,145)
年度溢利	2,867	1,640
以下應佔：		
本公司股東	2,462	1,146
少數股東權益	405	494
	2,867	1,640
股息		
已付2007年中期股息每股5港仙 (2006年：零)	203	-
建議派發2007年末期股息每股10港仙 (2006年：每股6港仙)	373	248
	576	248
每股盈利		
基本	人民幣59分 港幣61仙	人民幣48分 港幣47仙
攤薄	人民幣59分 港幣61仙	人民幣38分 港幣37仙

本集團投資物業公平值變動（扣除相關稅務影響）以及衍生金融工具的公平值變動對股東應佔溢利的影響：

	（以人民幣百萬元列示）		
	<u>2007</u>	<u>2006</u>	變動(%)
本公司股東於			
(i) 重估投資物業及			
(ii) 調整衍生金融工具公平值後			
的應佔溢利	2,462	1,146	+115%
重估投資物業的增值（扣除遞延稅項影響及少數股東權益應佔溢利）	(419)	(87)	
衍生金融工具公平值變動的虧損	-	500	
票據提早贖回權公平值收益 / （虧損）	17	(23)	
	<hr/>	<hr/>	
本公司股東於			
(i) 重估投資物業及			
(ii) 調整衍生金融工具公平值前			
的應佔溢利	2,060	1,536	+34%
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	

綜合資產負債表

於2007年12月31日

	（以人民幣百萬元列示）	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
非流動資產	16,023	12,390
流動資產	13,856	13,645
流動負債	8,828	3,829
流動資產淨值	5,028	9,816
	<hr/>	<hr/>
總資產減流動負債	21,051	22,206
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
股本及儲備		
股本	84	84
儲備	15,794	13,868
	<hr/>	<hr/>
本公司股東應佔權益	15,878	13,952
少數股東權益	828	1,213
	<hr/>	<hr/>
權益總額	16,706	15,165
非流動負債	4,345	7,041
	<hr/>	<hr/>
	21,051	22,206
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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，總建築面積約達 1,310 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 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，請聯絡：

瑞安房地產有限公司

容凱珊小姐

電話：(852) 2879 1865

電郵：corpcomm@shuion.com.hk

— 完 —