



## 新闻稿

### 瑞安房地产公布 2009 年中期业绩

#### 乘势待时

[2009 年 8 月 27 日 - 香港] 瑞安房地产有限公司（“瑞安房地产”或“本公司”，股份代号：272）今天公布截至 2009 年 6 月 30 日的首 6 个月未经审核的综合业绩。

期内集团营业额增加 18% 至人民币 13 亿 3 千 5 百万元或港币 15 亿 9 百万元（2008 年经重列：人民币 11 亿 3 千 2 百万元或港币 12 亿 3 千 4 百万元），当中物业销售约占营业额 76%（2008 年经重列：73%），总售出面积达 102,100 平方米（2008 年：31,500 平方米），租金收入及其他相关业务占余下 24%（2008 年经重列：27%）。营业额增加的主因，是物业销售增加 22% 至人民币 10 亿 1 千万元或港币 11 亿 4 千 1 百万元（2008 年经重列：人民币 8 亿 2 千 7 百万元或港币 9 亿 1 百万元）。

本集团采用《房地产建造协议》的会计准则诠释后，改变了对物业销售的入账时间，由以往于该物业完工后便确认收入，改为根据销售合同向买方交付物业后才入账。此举令翠湖天地嘉苑的销售收入须递延确认，加上期内没有出售股权予战略合作伙伴的收益，本公司股东应占溢利减少 45% 至人民币 7 亿 1 千 8 百万元或港币 8 亿 1 千 1 百万元（2008 年经重列：人民币 12 亿 9 千 4 百万元或港币 14 亿 1 千 1 百万元）。

每股基本盈利为人民币 16 分或港币 18 仙，减少 43%（2008 年经重列：人民币 28 分或港币 31 仙）。董事会宣布派发中期股息每股港币 1 仙（2008 年：每股港币 7 仙）。

#### 物业销售表现显著反弹

截至 2009 年 6 月 30 日的首 6 个月，本集团已签约售出的总建筑面积约 122,400 平方米（2008 年：63,500 平方米），扣除营业税后之物业销售收益增加至人民币 20 亿 2 千 1 百万元（2008 年：人民币 22 亿 5 千 2 百万元）。随着上半年市场气氛改善，本集团大部分物业项目的销量大幅反弹。

##### **1. 享誉盛名的上海太平桥住宅发展项目 "翠湖天地第三期嘉苑" (113 号地块)**

于 2009 年 5 月 22 日推出第 11 座 52 个单位（共 7,500 平方米），于三日内全部被认购，平均价格为每平方米人民币 56,800 元。有见市场反应热烈，集团于 2009 年 6 月 27 日再推出第 12 座 48 个单位（8,100 平方米），平均售价调高 20%，大部分单位亦于同日被认购。连同以每平方米人民币 76,300 元的较高价格售出的第 1、2、10 座在内，截至 2009 年 6 月 30 日的首 6 个月，该项目合共被认购 178 个单位（26,900 平方米），当中 121 个单位（17,400 平方米）已签订正式买卖合同，其余 9,500 平方米亦于 2009 年 7 月签订正式买卖合同。

##### **2. 瑞虹新城第 3A 期 (8 号地块)**

于 2009 年 7 月 25 日推售 248 个单位，随即引起市场高度关注。当中 210 个单位（26,000 平方米）已于开售当日的周末被认购，平均价格为每平方米人民币 27,400 元。与 2007 年第 2 期的平均售价每平方米人民币 16,600 元比较，此项目的平均售价于过去两年上升 65%。

### 3. 上海创智天地的创智坊 R1 及 R2 ("上海创智坊")

48 个单位 (6,700 平方米) 已签约售出, 平均价格为每平方米人民币 20,600 元。

### 4. 武汉天地住宅项目 "御江苑"

御江苑第 2 期 A10 及 A8 号地块深受武汉市场欢迎。连同去年第 1 期 (A9 和 A7 号地块) 的存货, 共售出 278 个单位 (36,800 平方米)。御江苑的销情在 2009 年 7 月持续, 当月又签约售出 60 个单位 (8,600 平方米)。

### 5. 重庆天地住宅项目 "雍江苑"

随着环境的优化, 加上重庆天地项目范围内的主要道路亦已建成, 雍江苑 (重庆天地 B1-1/01 号地段) 的销情于上半年显著加快, 共售出 506 个单位 (61,100 平方米)。

## 当机立断确保公司可持续发展

瑞安房地产主席兼行政总裁罗康瑞先生在业绩发布会上表示: “我们拥有独特的经营模式和专注的发展策略, 协助公司抗衡市场波动, 并在经济复苏之时迅速回复增长。集团于 2009 年上半年所录得的实际住宅销量比去年同期有所增加。”

公司亦落实多项新的企业措施, 以促进业务持续发展。财务委员会刚于 2009 年 4 月成立, 将负责就财务政策及规划向董事会提供建议。公司财务总监尹焯强获邀加入董事会, 而李进港先生则提升为上海瑞安房地产发展的董事总经理, 主掌推行集团订下为期 3 年的企业发展计划。(注: 上海瑞安房地产发展为瑞安房地产的附属公司, 负责为本公司及其所有项目提供管理服务。)

## 缔结策略伙伴促进业务增长

建立策略伙伴仍然是瑞安房地产为加速项目发展及提升股东价值之长远策略中的重要一环。本集团继 7 月与 Redevco (领德高) 签署合作协议后, 双方将于短期内展开武汉天地 A1, A2 及 A3 号地块的商务群组部分的工程。领德高拥有、管理和开发欧洲其中一个最大的零售房地产组合, 预期其实力及竞争优势将有助加快及加强武汉天地项目的发展。

另外, 集团将继续在整体和/或分拆项目层面, 寻找合适的策略合作伙伴共同开发项目。此举将有助公司加快项目回报, 分拨营运资金作其他项目发展, 分散风险和提升公司的流动资金, 同时集团亦能透过汲取合作伙伴的专长和技术, 进一步加强公司旗下项目的日后发展。

罗先生总结: “瑞安房地产所涉足的城市, 对国家发展肩负举足轻重的作用。上海将跃升为国际金融及航运中心, 重庆为西南地区的经济重心, 武汉则是华中地区的服务重镇。佛山将连同广州成为东南地区的经济中心, 而大连则逐渐转型为迎合日韩市场的软件中心。我们将继续与政府紧密合作, 配合城市发展计划, 令集团的项目成为当地的全新地标及焦点, 为城市和股东创造长远价值。”

— 完 —

## 2009 年中期业绩摘要

### 摘要

- 营业额增加 18%至人民币 13.35 亿元（截至 2008 年 6 月 30 日止 6 个月（经重列）：人民币 11.32 亿元），主要是物业销售增加 22%至人民币 10.10 亿元所致（截至 2008 年 6 月 30 日止 6 个月（经重列）：人民币 8.27 亿元）。截至 2009 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本集团已将 102,100 平方米的订约销售确认收入（截至 2008 年 6 月 30 日止 6 个月期间为 31,500 平方米）。
- 本集团采用对《房地产建造协议》的会计准则诠释后，改变对物业销售的入账时间，由以往于该物业完工后便确认收入，改为根据销售合同向买方交付物业后方予入账。由该变更产生的影响使截至 2009 年 6 月 30 日止 6 个月的收入及股东应占溢利分别减少人民币 2.34 亿元及人民币 8,500 万元。
- 投资物业营业额增加 6%至人民币 3.05 亿元（截至 2008 年 6 月 30 日止 6 个月：人民币 2.87 亿元）。于 2009 年 6 月 30 日，投资物业项目的总可出租面积增长至 291,000 平方米（2008 年 12 月 31 日：262,000 平方米）。
- 由于上述的会计政策变更令翠湖天地嘉苑的销售收入须递延确认，同时没有来自出售股权予战略合作伙伴的收益，截至 2009 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本公司股东应占溢利减少 45%至人民币 7.18 亿元（截至 2008 年 6 月 30 日止 6 个月（经重列）：人民币 12.94 亿元）。
- 每股基本盈利为人民币 16 分，比 2008 年同期减少 43%（截至 2008 年 6 月 30 日 6 个月止（经重列）：人民币 28 分）。
- 宣布派发中期股息每股港币 1 仙（相当于每股人民币 0.88 分）。
- 总资产增加至人民币 401 亿元（2008 年 12 月 31 日（经重列）：人民币 359 亿元）。
- 权益总额为人民币 204 亿元，其中本公司股东应占人民币 194 亿元（2008 年 12 月 31 日（经重列）：权益总额为人民币 182 亿元，本公司股东应占人民币 169 亿元）。
- 负债净额为人民币 37.41 亿元（2008 年 12 月 31 日：人民币 48.18 亿元）。于 2009 年 6 月 30 日，负债净额对权益总额比率（净资产负债率）下降至 18%（2008 年 12 月 31 日（经重列）：27%）。

瑞安房地产有限公司（“本公司”或“瑞安房地产”）董事会（“董事会”）欣然宣布本公司及其附属公司（总称为“本集团”）截至 2009 年 6 月 30 日止 6 个月的未经审核综合业绩如下：

### 简明综合收益表

截至 2009 年 6 月 30 日止 6 个月

	截至 2009 年 6 月 30 日 止 6 个月 (未经审核)		截至 2008 年 6 月 30 日 止 6 个月 (经重列及未经审核)	
	港币百万元 (附注*)	人民币百万元	港币百万元 (附注*)	人民币百万元
营业额	1,509	1,335	1,234	1,132
销售成本	(1,068)	(945)	(549)	(504)
毛利	441	390	685	628
其他收入	121	107	267	245
销售及市场开支	(44)	(39)	(63)	(58)
一般及行政开支	(295)	(261)	(385)	(353)
经营溢利	223	197	504	462
投资物业的公平值增值	225	199	322	296
部分出售附属公司股本权益的收益	-	-	940	862
应占联营公司业绩	449	398	38	35
财务费用，经扣除汇兑收益	(68)	(60)	194	178
税项前溢利	829	734	1,998	1,833
税项	(88)	(78)	(477)	(438)
期间溢利	741	656	1,521	1,395
以下应占：				
本公司股东	811	718	1,411	1,294
非控制股东权益	(70)	(62)	110	101
	741	656	1,521	1,395
每股盈利				
—基本	港币 18 仙	人民币 16 分	港币 31 仙	人民币 28 分
—摊薄	港币 17 仙	人民币 15 分	港币 31 仙	人民币 28 分

\* 附注：以上列示的港币金额仅供参考，乃以相应期间的平均汇率换算，即截至 2009 年 6 个月止以人民币 1.00 元兑港币 1.13 元，及 2008 年同期以人民币 1.00 元兑港币 1.09 元换算。

## 简明综合财务状况表

于 2009 年 6 月 30 日

	2009 年 6 月 30 日 人民币百万元 (未经审核)	2008 年 12 月 31 日 人民币百万元 (经重列及经审核)
<b>非流动资产</b>		
投资物业	19,927	8,466
物业、厂房及设备	337	343
预付租赁款项	43	6,290
发展中物业	-	2,411
于联营公司的权益	694	296
向联营公司的贷款	1,392	1,331
应收帐款	338	329
已抵押银行存款	872	694
界定福利资产	4	4
递延税项资产	145	146
	23,752	20,310
<b>流动资产</b>		
发展中待售物业	8,226	7,786
待售物业	2,176	3,090
应收帐款、按金及预付款项	610	941
应收贷款	417	414
联营公司欠款	143	450
有关联人士欠款	78	62
附属公司的非控制股东欠款	6	176
已抵押银行存款	1,750	1,015
银行结余及现金	2,903	1,671
	16,309	15,605
<b>流动负债</b>		
应付帐款、已收按金及应计费用	5,361	4,418
应付一家联营公司款项	54	-
应付有关连人士款项	51	33
应付附属公司非控制股东款项	728	758
一家附属公司的一名非控制股东贷款	200	199
税项负债	661	739
银行借贷——于一年内到期	2,200	1,953
	9,255	8,100
<b>流动资产净值</b>	7,054	7,505
<b>总资产减流动负债</b>	30,806	27,815

## 简明综合财务状况表（续）

于 2009 年 6 月 30 日

	2009 年 6 月 30 日 人民币百万元 (未经审核)	2008 年 12 月 31 日 人民币百万元 (经重列及经审核)
<b>股本及储备</b>		
股本	99	84
储备	19,284	16,779
本公司股东应占权益	19,383	16,863
非控制股东权益	1,046	1,312
<b>权益总额</b>	<b>20,429</b>	<b>18,175</b>
<b>非流动负债</b>		
银行借贷——于一年后到期	7,066	6,245
指定为对冲工具的衍生金融工具	196	256
一家附属公司的一名非控制股东贷款	670	670
一名董事贷款	567	567
递延税项负债	1,878	1,902
	10,377	9,640
<b>权益及非流动负债总额</b>	<b>30,806</b>	<b>27,815</b>

### 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（包括其他投资者权益）。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他资料，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) 63861818 - 891

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