



新聞稿

瑞安房地產公佈 2009 年中期業績

乘勢待時

〔2009 年 8 月 27 日 – 香港〕瑞安房地產有限公司（「瑞安房地產」或「本公司」，股份代號：272）今天公佈截至 2009 年 6 月 30 日的首 6 個月未經審核的綜合業績。

期內集團營業額增加 18% 至人民幣 13 億 3 千 5 百萬元或港幣 15 億 9 百萬元（2008 年經重列：人民幣 11 億 3 千 2 百萬元或港幣 12 億 3 千 4 百萬元），當中物業銷售約佔營業額 76%（2008 年經重列：73%），總售出面積達 102,100 平方米（2008 年：31,500 平方米），租金收入及其他相關業務佔餘下 24%（2008 年經重列：27%）。營業額增加的主因，是物業銷售增加 22% 至人民幣 10 億 1 千萬元或港幣 11 億 4 千 1 百萬元（2008 年經重列：人民幣 8 億 2 千 7 百萬元或港幣 9 億 1 百萬元）。

本集團採用《房地產建造協議》的會計準則詮釋後，改變了對物業銷售的入賬時間，由以往於該物業完工後便確認收入，改為根據銷售合同向買方交付物業後才入賬。此舉令翠湖天地嘉苑的銷售收入須遞延確認，加上期內沒有出售股權予战略合作夥伴的收益，本公司股東應佔溢利減少 45% 至人民幣 7 億 1 千 8 百萬元或港幣 8 億 1 千 1 百萬元（2008 年經重列：人民幣 12 億 9 千 4 百萬元或港幣 14 億 1 千 1 百萬元）。

每股基本盈利為人民幣 16 分或港幣 18 仙，減少 43%（2008 年經重列：人民幣 28 分或港幣 31 仙）。董事會宣佈派發中期股息每股港幣 1 仙（2008 年：每股港幣 7 仙）。

物業銷售表現顯著反彈

截至 2009 年 6 月 30 日的首 6 個月，本集團已簽約售出的總建築面積約 122,400 平方米（2008 年：63,500 平方米），扣除營業稅後之物業銷售收益增加至人民幣 20 億 2 千 1 百萬元（2008 年：人民幣 22 億 5 千 2 百萬元）。隨著上半年市場氣氛改善，本集團大部分物業項目的銷量大幅反彈。

1. 享譽盛名的上海太平橋住宅發展項目 "翠湖天地第三期嘉苑"（113 號地塊）

於 2009 年 5 月 22 日推出第 11 座 52 個單位（共 7,500 平方米），於三日內全部被認購，平均價格為每平方米人民幣 56,800 元。有見市場反應熱烈，集團於 2009 年 6 月 27 日再推出第 12 座 48 個單位（8,100 平方米），平均售價調高 20%，大部分單

位亦於同日被認購。連同以每平方米人民幣 76,300 元的較高價格售出的第 1、2、10 座在內，截至 2009 年 6 月 30 日的首 6 個月，該項目合共被認購 178 個單位(26,900 平方米)，當中 121 個單位(17,400 平方米)已簽訂正式買賣合同，其餘 9,500 平方米亦於 2009 年 7 月簽訂正式買賣合同。

2. 瑞虹新城第 3A 期 (8 號地塊)

於 2009 年 7 月 25 日推售 248 個單位，隨即引起市場高度關注。當中 210 個單位(26,000 平方米)已於開售當日的週末被認購，平均價格為每平方米人民幣 27,400 元。與 2007 年第 2 期的平均售價每平方米人民幣 16,600 元比較，此項目的平均售價於過去兩年上升 65%。

3. 上海創智天地的創智坊 R1 及 R2 ("上海創智坊")

48 個單位(6,700 平方米)已簽約售出，平均價格為每平方米人民幣 20,600 元。

4. 武漢天地住宅項目 "御江苑"

御江苑第 2 期 A10 及 A8 號地塊深受武漢市場歡迎。連同去年第 1 期(A9 和 A7 號地塊)的存貨，共售出 278 個單位(36,800 平方米)。御江苑的銷情在 2009 年 7 月持續，當月又簽約售出 60 個單位(8,600 平方米)。

5. 重慶天地住宅項目 "雍江苑"

隨著環境的優化，加上重慶天地項目範圍內的主要道路亦已建成，雍江苑(重慶天地 B1-1/01 號地段)的銷情於上半年顯著加快，共售出 506 個單位(61,100 平方米)。

當機立斷確保公司可持續發展

瑞安房地產主席兼行政總裁羅康瑞先生在業績發佈會上表示：「我們擁有獨特的經營模式和專注的發展策略，協助公司抗衡市場波動，並在經濟復甦之時迅速回復增長。集團於 2009 年上半年所錄得的實際住宅銷量比去年同期有所增加。」

公司亦落實多項新的企業措施，以促進業務持續發展。財務委員會剛於 2009 年 4 月成立，將負責就財務政策及規劃向董事會提供建議。公司財務總裁尹焯強獲邀加入董事會，而李進港先生則擢升為上海瑞安房地產發展的董事總經理，主掌推行集團訂下為期 3 年的企業發展計劃。(註：上海瑞安房地產發展為瑞安房地產的附屬公司，負責為本公司及其所有項目提供管理服務。)

締結策略夥伴促進業務增長

建立策略夥伴仍然是瑞安房地產為加速項目發展及提升股東價值之長遠策略中的重要一環。本集團繼 7 月與 Redevco（領德高）簽署合作協議後，雙方將於短期內展開武漢天地 A1，A2 及 A3 號地塊的商務群組部分的工程。領德高擁有、管理和開發歐洲其中一個最大的零售房地產組合，預期其實力及競爭優勢將有助加快及加強武漢天地項目的發展。

另外，集團將繼續在整體和/或分拆項目層面，尋找合適的策略合作夥伴共同開發項目。此舉將有助公司加快項目回報，分撥營運資金作其他項目發展，分散風險和提升公司的流動資金，同時集團亦能透過汲取合作夥伴的專長和技術，進一步加強公司旗下項目的日後發展。

羅先生總結：「瑞安房地產所涉足的城市，對國家發展肩負舉足輕重的作用。上海將躍升為國際金融及航運中心，重慶為西南地區的經濟重心，武漢則是華中地區的服務重鎮。佛山將夥拍廣州成為東南地區的經濟中心，而大連則逐漸轉型為迎合日韓市場的軟件中心。我們將繼續與政府緊密合作，配合城市發展計劃，令集團的項目成為當地的全新地標及焦點，為城市和股東創造長遠價值。」

— 完 —

摘要

- 營業額增加 18% 至人民幣 13.35 億元（截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月（經重列）：人民幣 11.32 億元），主要是物業銷售增加 22% 至人民幣 10.10 億元所致（截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月（經重列）：人民幣 8.27 億元）。截至 2009 年 6 月 30 日止 6 個月期間，本集團已將 102,100 平方米的訂約銷售確認收入（截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月期間為 31,500 平方米）。
- 本集團採用對《房地產建造協議》的會計準則詮釋後，改變對物業銷售的入賬時間，由以往於該物業完工後便確認收入，改為根據銷售合同向買方交付物業後方予入賬。由該變更產生的影響使截至 2009 年 6 月 30 日止 6 個月的收入及股東應佔溢利分別減少人民幣 2.34 億元及人民幣 8,500 萬元。
- 投資物業營業額增加 6% 至人民幣 3.05 億元（截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月：人民幣 2.87 億元）。於 2009 年 6 月 30 日，投資物業項目的總可出租面積增長至 291,000 平方米（2008 年 12 月 31 日：262,000 平方米）。
- 由於上述的會計政策變更令翠湖天地嘉苑的銷售收入須遞延確認，同時沒有來自出售股權予戰略合作夥伴的收益，截至 2009 年 6 月 30 日止 6 個月期間，本公司股東應佔溢利減少 45% 至人民幣 7.18 億元（截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月（經重列）：人民幣 12.94 億元）。
- 每股基本盈利為人民幣 16 分，比 2008 年同期減少 43%（截至 2008 年 6 月 30 日 6 個月止（經重列）：人民幣 28 分）。
- 宣佈派發中期股息每股港幣 1 仙（相當於每股人民幣 0.88 分）。
- 總資產增加至人民幣 401 億元（2008 年 12 月 31 日（經重列）：人民幣 359 億元）。
- 權益總額為人民幣 204 億元，其中本公司股東應佔人民幣 194 億元（2008 年 12 月 31 日（經重列）：權益總額為人民幣 182 億元，本公司股東應佔人民幣 169 億元）。
- 負債淨額為人民幣 37.41 億元（2008 年 12 月 31 日：人民幣 48.18 億元）。於 2009 年 6 月 30 日，負債淨額對權益總額比率（淨資產負債率）下降至 18%（2008 年 12 月 31 日（經重列）：27%）。

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 2009 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 2009 年 6 月 30 日止 6 個月

	截至 2009 年 6 月 30 日 止 6 個月 (未經審核)		截至 2008 年 6 月 30 日 止 6 個月 (經重列及未經審核)	
	港幣百萬元 (附註*)	人民幣百萬元	港幣百萬元 (附註*)	人民幣百萬元
營業額	1,509	1,335	1,234	1,132
銷售成本	(1,068)	(945)	(549)	(504)
毛利	441	390	685	628
其他收入	121	107	267	245
銷售及市場開支	(44)	(39)	(63)	(58)
一般及行政開支	(295)	(261)	(385)	(353)
經營溢利	223	197	504	462
投資物業的公平值增值	225	199	322	296
部分出售附屬公司股本權益 的收益	-	-	940	862
應佔聯營公司業績	449	398	38	35
財務費用，經扣除匯兌收益	(68)	(60)	194	178
稅項前溢利	829	734	1,998	1,833
稅項	(88)	(78)	(477)	(438)
期間溢利	741	656	1,521	1,395
以下應佔：				
本公司股東	811	718	1,411	1,294
非控制股東權益	(70)	(62)	110	101
	741	656	1,521	1,395
每股盈利				
— 基本	港幣 18 仙	人民幣 16 分	港幣 31 仙	人民幣 28 分
— 攤薄	港幣 17 仙	人民幣 15 分	港幣 31 仙	人民幣 28 分

*附註：以上列示的港幣金額僅供參考，乃以相應期間的平均匯率換算，即截至 2009 年 6 個月止以人民幣 1.00 元兌港幣 1.13 元，及 2008 年同期以人民幣 1.00 元兌港幣 1.09 元換算。

簡明綜合財務狀況表

於 2009 年 6 月 30 日

	2009 年 6 月 30 日 人民幣百萬元 (未經審核)	2008 年 12 月 31 日 人民幣百萬元 (經重列及經審核)
非流動資產		
投資物業	19,927	8,466
物業、廠房及設備	337	343
預付租賃款項	43	6,290
發展中物業	-	2,411
於聯營公司的權益	694	296
向聯營公司的貸款	1,392	1,331
應收賬款	338	329
已抵押銀行存款	872	694
界定福利資產	4	4
遞延稅項資產	145	146
	<hr/>	<hr/>
	23,752	20,310
	<hr/>	<hr/>
流動資產		
發展中待售物業	8,226	7,786
待售物業	2,176	3,090
應收賬款、按金及預付款項	610	941
應收貸款	417	414
聯營公司欠款	143	450
有關連人士欠款	78	62
附屬公司的非控制股東欠款	6	176
已抵押銀行存款	1,750	1,015
銀行結餘及現金	2,903	1,671
	<hr/>	<hr/>
	16,309	15,605
	<hr/>	<hr/>
流動負債		
應付賬款、已收按金及應計費用	5,361	4,418
應付一家聯營公司款項	54	-
應付有關連人士款項	51	33
應付附屬公司非控制股東款項	728	758
一家附屬公司的一名非控制股東貸款	200	199
稅項負債	661	739
銀行借貸——於一年內到期	2,200	1,953
	<hr/>	<hr/>
	9,255	8,100
	<hr/>	<hr/>
流動資產淨值	7,054	7,505
	<hr/>	<hr/>
總資產減流動負債	30,806	27,815
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明綜合財務狀況表（續）

於 2009 年 6 月 30 日

	2009 年 6 月 30 日 人民幣百萬元 (未經審核)	2008 年 12 月 31 日 人民幣百萬元 (經重列及經審核)
股本及儲備		
股本	99	84
儲備	19,284	16,779
本公司股東應佔權益	19,383	16,863
非控制股東權益	1,046	1,312
權益總額	20,429	18,175
非流動負債		
銀行借貸——於一年後到期	7,066	6,245
指定為對沖工具的衍生金融工具	196	256
一家附屬公司的一名非控制股東貸款	670	670
一名董事貸款	567	567
遞延稅項負債	1,878	1,902
	10,377	9,640
權益及非流動負債總額	30,806	27,815

有關瑞安房地產

瑞安房地產（股份代號：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 8 個處於不同開發階段的項目，總建築面積約達 1,320 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 月獲納入恆生綜合指數系列 200 隻股份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