



新聞稿

瑞安房地產公佈 2008 年全年業績 股東應佔溢利上升至人民幣 24 億 8 千萬元或港幣 27 億 4 千 8 百萬元

〔2009 年 4 月 16 日-香港〕瑞安房地產有限公司（「瑞安房地產」或「公司」，股份代號：272）今天公佈截至 2008 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 8 千萬元或港幣 27 億 4 千 8 百萬元，較上年度輕微增加 1%（2007 年：人民幣 24 億 6 千 2 百萬元或港幣 25 億 2 千 6 百萬元）。不計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 22 億 1 千 4 百萬元或港幣 24 億 5 千 3 百萬元，較 2007 年增加 7%（2007 年：人民幣 20 億 6 千萬元或港幣 21 億 1 千 4 百萬元）。

營業額減少 22% 至人民幣 35 億 5 千 6 百萬元或港幣 39 億 4 千萬元（2007 年：人民幣 45 億 7 千萬元或港幣 46 億 8 千 9 百萬元），主要是由於物業銷售下降 28% 至人民幣 29 億 3 千 9 百萬元或港幣 32 億 5 千 6 百萬元（2007 年：人民幣 40 億 8 千 5 百萬元或港幣 41 億 9 千 1 百萬元）。本集團年內合共售出 907 個單位或 85,100 平方米（2007 年：951 個單位或 138,000 平方米）。

每股基本盈利與 2007 年一致，為人民幣 59 分（2008 年：港幣 65 仙，2007 年：港幣 61 仙）。董事會建議派發末期股息每股港幣 1 仙（相等於人民幣 0.88 分），並按每十股送一新股之比率派發紅股。

年內，本集團使用內部資源和按市場利率提供的借貸償還了 3 億 7 千 5 百萬美元票據。截至 2008 年 12 月 31 日，集團已動用的銀行借貸約為人民幣 81 億 9 千 8 百萬元（2007 年：人民幣 70 億 7 千 2 百萬元，包括人民幣 26 億 6 千 7 百萬元的票據）。本集團截至 2008 年 12 月 31 日的淨資產負債率為 25%（2007 年：20%）。

「審時度勢」策略推動可持續增長

物業銷售

2008年，瑞安房地產出售的可銷售建築面積合共為85,100平方米，帶動由物業銷售所得的營業額，除營業稅後的物業銷售額為人民幣29億3千9百萬元或港幣32億5千6百萬元（2007年：138,000平方米及人民幣40億8千5百萬元或港幣41億9千1百萬元），佔集團營業額83%（2007年：89%）。

1. 上海太平橋住宅項目翠湖天地第3期嘉苑，錄得平均售價為每平方米人民幣85,300元，比2007年出售御苑所錄得的售價高出接近56%。嘉苑將於2009年增推數幢物業，目標客戶為中國內地高資產淨值的個人及企業客戶。
2. 本集團於2008年繼續出售上海創智天地的創智坊R1。2008年11月，本集團推出創智坊R2的121個住宅單位（14,800平方米），已售出85個單位（9,800平方米）。2008年創智坊R1以及R2總計售出144個住宅單位（18,000平方米），平均售價為每平方米人民幣20,200元。
3. 在四川大地震發生後，重慶天地第1期住宅項目雍江苑於2008年第4季重新推出市場，共售出102個單位（13,600平方米），平均售價為每平方米淨建築面積人民幣10,300元。隨著整體項目環境的優化，以及多項推廣活動的配合，該項目的銷售情況於2009年第1季顯著上升。截止2009年3月31日，按已簽訂的意向書合共售出448單位（52,700平方米）。鑑於市場反應熱烈，集團將於2009年4月下旬加推更多單位。
4. 承接武漢天地第1期御江苑於2007年開盤時的成功勢頭，第2期的265個單位（39,000平方米）於2008年5月推出預售，銷售進度理想，已售出200單位（29,100平方米），平均售價為每平方米人民幣14,600元，比2007年出售第1期時高出8%。御江苑第3期於2009年1月進行預售，截止2009年3月31日止3個月，在合共197個單位（26,100平方米）中已售出108單位（13,900平方米）。

投資物業

截至 2008 年 12 月 31 日止，來自投資物業的營業額達人民幣 5 億 9 千 3 百萬元或港幣 6 億 5 千 7 百萬元，較 2007 年增加 25%（2007 年：人民幣 4 億 7 千 4 百萬元或港幣 4 億 8 千 6 百萬元）。本集團的投資物業位處上海、杭州和武漢，可出租建築面積為 262,000 平方米（2007 年：253,000 平方米），其中約 45% 為辦公樓，約 52% 為零售物業。

龐大土地儲備作策略性發展

截至 2008 年 12 月 31 日，瑞安房地產的土地儲備達 1,320 萬平方米（其中本公司股東應佔 970 萬平方米），當中包括 8 個發展項目，分佈於上海、杭州、重慶、武漢、佛山和大連 6 個城市，所有項目均座落於位置優越的黃金地段。按集團現時的发展步伐估計，現有的土地儲備足夠應付未來 10 年的發展需要。本集團於現年度不會進行大型收購，除非該地塊鄰近本集團的現有項目。

大連天地·軟件園

於 2008 年 3 月，大連天地·軟件園合營公司投得黃泥川北的另外 3 幅地塊。至此，合營公司已經如控規性總體規劃中所計劃，成功獲得黃泥川北的大多數土地發展權，可建總建築面積約 164 萬平方米。於 2008 年 12 月進行的公開招標拍賣中，本集團投得可建總建築面積約 119 萬平方米的大連河口灣地塊。

截至 2008 年 12 月 31 日，已有 16 幅地塊通過公開競價方式購得，可建總建築面積約 283 萬平方米，並已簽訂具法律效力的合約。合營公司有意收購餘下 7 幅地塊，可建總建築面積約 71 萬平方米。該等土地的收購將以競價方式進行，因此無法保證合營公司將能成功購入這些地塊。本集團於該合營發展項目的權益為 48%。

上海楊浦區第 24 號 A 地段

本集團已簽訂協議，將購入一家目前擁有於上海楊浦區 24 號 A 地段發展權的公司。該地段擬建約 137,400 平方米建築面積，毗鄰本集團現有的上海創智天地項目。

建立策略夥伴關係加速發展

集團將秉持一貫的策略，透過和發展商、承建商、顧問及投資者進行策略性合作，藉此加快項目的回報及為項目創造最大的價值，同時亦引入資金及專業技術，以協助集團的長遠發展。

於 2008 年 5 月，本集團向永菱通金融有限公司（「永菱通」）出售上海瑞虹新城發展項目的 25% 權益，作價為人民幣 11 億 2 千 5 百萬元，因而於 2008 年錄得出售收益人民幣 8 億 6 千 2 百萬元。

另外，本集團於 2008 年將偉華有限公司其中的 25% 股權售予永菱通，該公司擁有重慶天地超高層辦公樓項目的發展權，以進一步加強與永菱通的策略夥伴關係。作價為人民幣 10 億 2 千 1 百萬元，錄得人民幣 8 億 1 千 9 百萬元的收益。

計入以上兩項交易後，集團於 2006 至 2008 年的過去 3 年間已與策略夥伴完成 5 項交易，涵蓋 4 個項目，總作價為人民幣 48 億元，本集團因出售子公司部分權益而獲得總收益為人民幣 31 億元。

瑞安房地產主席兼行政總裁羅康瑞先生總結道：「我對中國內地房地產市場的長遠發展充滿信心，而公司會繼續尋求合適的土地開發投資機會，並透過與策略性合作夥伴的協同效應，引入專業技術、多方面的經驗及業務聯繫，以鞏固我們在中國房地產市場的領導地位。」

###

2008 年全年業績摘要

- 本公司股東應佔溢利為人民幣 24 億 8 千萬元或港幣 27 億 4 千 8 百萬元，較 2007 年輕微增加 1% (2007 年：人民幣 24 億 6 千 2 百萬元或港幣 25 億 2 千 6 百萬元)。
- 不計重估投資物業及調整衍生金融工具公平值的影響，本公司股東應佔相關溢利為人民幣 22 億 1 千 4 百萬元或港幣 24 億 5 千 3 百萬元，較 2007 年增加 7% (2007 年：人民幣 20 億 6 千萬元或港幣 21 億 1 千 4 百萬元)。
- 每股盈利與 2007 年一致，為人民幣 59 分。
- 建議派發末期股息港幣 1 仙 (相當於人民幣 0.88 分)，並按每十股派送一股新股之比率派發紅股。
- 營業額減少 22% 至人民幣 35 億 5 千 6 百萬元或港幣 39 億 4 千萬元 (2007 年：人民幣 45 億 7 千萬元或港幣 46 億 8 千 9 百萬元)，主要由於物業銷售減少 28% 至人民幣 29 億 3 千 9 百萬元或港幣 32 億 5 千 6 百萬元 (2007 年：人民幣 40 億 8 千 5 百萬元或港幣 41 億 9 千 1 百萬元)。年內，本集團合共出售 907 個單位或 85,100 平方米 (2007 年：951 個單位或 138,000 平方米)。
- 物業投資營業額增加 25% 至人民幣 5 億 9 千 3 百萬元 (2007 年：人民幣 4 億 7 千 4 百萬元)。於 2008 年 12 月 31 日，本集團投資物業組合規模的可出租總建築面積增至 262,000 平方米 (2007 年 12 月 31 日：253,000 平方米)。
- 於 2008 年 12 月 31 日，本集團土地儲備的總建築面積約為 1,320 萬平方米 (其中本公司股東應佔 970 萬平方米)，包括 8 個項目，分佈於上海、杭州、重慶、武漢、大連及佛山 6 個城市。
- 總資產增至約人民幣 351 億元 (2007 年 12 月 31 日：人民幣 299 億元)。
- 權益總額為人民幣 192 億元，其中本公司股東應佔人民幣 178 億元 (2007 年 12 月 31 日：權益總額為人民幣 167 億元，股東應佔人民幣 159 億元)。
- 負債淨額為人民幣 48 億 1 千 8 百萬元 (2007 年 12 月 31 日：人民幣 33 億 7 千 5 百萬元)。於 2008 年 12 月 31 日，負債淨額對權益總額比率 (淨資產負債率) 上升至 25% (2007 年 12 月 31 日：20%)。

註：除了派發每股股息以港幣列示外，其他列示於以上的港幣金額僅供參考，乃以相應年度的平均匯率換算，即 2008 年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.108 元，2007 年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.026 元換算。

綜合收益表

截至2008年12月31日止年度

	2008年		2007年	
	港幣百萬元	人民幣百萬元	港幣百萬元	人民幣百萬元
營業額	3,940	3,556	4,689	4,570
銷售成本	(1,689)	(1,524)	(1,934)	(1,885)
毛利	2,251	2,032	2,755	2,685
其他收入	379	342	276	269
銷售及市場開支	(148)	(134)	(117)	(114)
一般及行政開支	(772)	(697)	(570)	(556)
經營溢利	1,710	1,543	2,344	2,284
投資物業的公平值增值	423	382	592	577
收購附屬公司額外股本權益的收益	-	-	82	80
出售及部分出售附屬公司股本權益的收益	2,086	1,883	867	845
應佔聯營公司業績	49	44	27	26
財務費用，經扣除匯兌收益	(147)	(133)	(128)	(125)
稅項前溢利	4,121	3,719	3,784	3,687
稅項	(1,083)	(977)	(841)	(820)
年度溢利	3,038	2,742	2,943	2,867
以下應佔：				
本公司股東	2,748	2,480	2,526	2,462
少數股東權益	290	262	417	405
	3,038	2,742	2,943	2,867
股息				
已付中期股息	285	257	208	203
建議派發末期股息	42	37	383	373
	327	294	591	576
每股盈利				
基本	港幣 65 仙	人民幣 59 分	港幣 61 仙	人民幣 59 分
攤薄	港幣 65 仙	人民幣 59 分	港幣 61 仙	人民幣 59 分

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>2008</u>	<u>2007</u>	變動 （%）
本公司股東應佔溢利	2,480	2,462	+1%
重估投資物業的增值（扣除遞延稅項影響及少數股東應佔溢利）	(279)	(419)	
衍生金融工具公平值變動的虧損	13	17	
	<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	<u>2,214</u>	<u>2,060</u>	+7%

綜合資產負債表

於2008年12月31日

	（以人民幣百萬元列示）	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
非流動資產	20,277	16,023
流動資產	14,773	13,856
流動負債	5,897	8,828
流動資產淨值	8,876	5,028
	<hr/>	<hr/>
總資產減流動負債	<u>29,153</u>	<u>21,051</u>
	<hr/>	<hr/>
股本及儲備		
股本	84	84
儲備	17,724	15,794
	<hr/>	<hr/>
本公司股東應佔權益	17,808	15,878
少數股東權益	1,356	828
	<hr/>	<hr/>
權益總額	19,164	16,706
非流動負債	9,989	4,345
	<hr/>	<hr/>
	<u>29,153</u>	<u>21,051</u>
	<hr/>	<hr/>

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