



新闻稿

瑞安房地产公布 2009 年全年业绩

〔2010 年 4 月 15 日—香港〕瑞安房地产有限公司（“瑞安房地产”或“集团”，股份代号：272）今天公布截至 2009 年 12 月 31 日止年度之经审核全年业绩。

股东应占溢利为人民币 26.73 亿元或港币 30.34 亿元，较上年度增加 49%（2008 年经重列：人民币 17.98 亿元或港币 19.92 亿元）。不计重估投资物业及调整衍生金融工具公平值的影响，股东应占相关溢利为人民币 16.84 亿元或港币 19.11 亿元，较 2008 年增加 10%（2008 年经重列：人民币 15.32 亿元或港币 16.97 亿元）。

本集团年内的营业额较 2008 年增加 230%，至人民币 67.58 亿元或港币 76.70 亿元（2008 年经重列：人民币 20.66 亿元或港币 22.89 亿元），增长主因是物业销售增加。

每股基本盈利为人民币 55 分或港币 63 仙，比 2008 年增加 41%（2008 年经重列：人民币 39 分或港币 43 仙）。董事会建议派发末期股息每股港币 12 仙（相等于人民币 11 分）。股东将可选择收取新股份以代替现金末期股息。

项目发展日益成熟 物业销售表现出色

拥有黄金地段以及总体规划的综合小区，一直是本集团的经营策略及致胜关键。2009 年，随着项目的基础设施竣工，集团各项目的发展日益成熟完善，物业销售录得佳绩。

自 2009 年 1 月 1 日起，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。

2009 年，瑞安房地产交付物业建筑面积增长 150%至 194,300 平方米（2008 年：76,600 平方米），物业销售营业额增加 320%至人民币 60.78 亿元或港币 68.99 亿元（2008 年经重列：人民币 14.49 亿元或港币 16.05 亿元）。平均售价增长 81%至每平方米人民币 32,600 元（2008 年经重列：每平方米人民币 18,000 元）。

本集团 2009 年全年已签约售出的物业销售增长 110%至人民币 61.61 亿元（2008 年：人民币 29.39 亿元），总建筑面积增长 210%至 266,900 平方米（2008 年：85,100 平方米）。

• 上海各项目物业销售总结：

1. 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月及6月推出第11、12座，开盘后数日内即基本售罄，平均售价从每平方米人民币56,400元上升至67,800元。集团于8月再推出第9座，平均售价为每平方米人民币71,300元。年内，该项目共计售出292个单位（共44,300平方米），平均售价为每平方米人民币70,500元，合同销售额达人民币29.65亿元。

2. 瑞虹新城第3A期（8号地块）

于2009年7月推售后引起市场高度关注，244个推售单位均售罄（共30,900平方米），平均售价达每平方米人民币27,700元。与2007年推出的第2期相比，项目的平均售价于过去两年上升67%。

3. 创智天地“创智坊”

于2009年7月及11月推出两批房源，平均售价分别为每平方米人民币18,400元及27,100元。该项目共计售出414个单位（共46,700平方米），营业额达人民币10.15亿元。

• 武汉及重庆项目步入收成期

1. 武汉天地“御江苑”第2期

武汉天地住宅项目“御江苑”继续深受武汉市场欢迎。第2期（A10及A8号地块）于2009年预售，销情持续走强，共售出459个单位（共63,300平方米），均价为每平方米人民币14,300元。

2010年第一季度推售「御江苑」第2期（A6号地块），180个单位被认购，平均售价达每平方米人民币16,400元。

2. 重庆天地“雍江苑”及“雍江艺庭”

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，重庆天地住宅项目的销情显著加快。2009年3月推出的“雍江苑”第一期（B1-01号地块）总建筑面积达81,700平方米的单位，全部售出。

2010年第一季度，“雍江苑”第一期（B1-01号地块）最后一批共达1,500平方米的单位，以每平方米人民币14,400*元的均价售出。第二期住宅项目“雍江艺庭”（B2-01号地块）的首批街景单位已售出22,900平方米，销售均价达每平方米人民币10,000*元。（注*：根据重庆市场的楼宇销售惯例，当地的单价以套内面积为基础）

加速发展 确保集团持续增长

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：“全球金融危机促使我们进一步审视集团的运营及风险管理能力。为了加速项目发展，确保集团持续增长，我们落实了多项新的措施，以实现集团长远价值，同时创造更多的中短期现金回报。”

自 2009 年年中开始，集团着力推行三年发展计划，加速现有项目的开发速度，目标是至 2012 年时每年楼宇落成面积最少 100 万平方米，并可望于其后每年逐步增加落成量；同时集团把管理决策及职能交付予各个项目，提升各项目的管理小组在项目开发及管理、成本控制和实现财务自给自足等各方面的决策权力及效率，以加快项目发展及现金流转。武汉天地及重庆天地发展渐趋成熟，其推出的住宅及商业项目深受市场欢迎，所获的销售及投资物业收入将支持项目继续开发。

强化企业管治

集团致力提升及实践适用于业务及业务增长的企业管治，其中审慎的财务管理是企业管治的重要一环。财务委员会于 2009 年 4 月 16 日成立，负责定期就财务政策及规划向董事会提供建议。在人员委任方面，集团财务总监尹焰强先生获邀加入董事会，而李进港先生则提升为瑞安房地产发展有限公司的董事总经理，主管推行集团订下为期三年的发展计划。（注：瑞安房地产发展有限公司为瑞安房地产有限公司的附属机构，负责集团一切营运、管理工作。）

缔结策略伙伴 促进业务增长

建立策略伙伴关系仍然是瑞安房地产重要的发展策略之一，集团不断积极及谨慎地寻求策略伙伴，引入其专长和经验，以加速项目发展。本集团于 2009 年 7 月与领德高（Redevco）签署合作协议，共同开发武汉天地 A1，A2 及 A3 地块的商业群组部分。领德高拥有、管理和开发欧洲其中一个最具规模的零售房地产组合，其经验及竞争优势将有助加快及巩固武汉天地项目的发展。

另外，集团将继续加强与永菱通（Winnington）合作，为瑞虹新城项目重新定位，预期将于短期内获得相关部门批准。相信建设完成后的瑞虹新城将会成为上海的一个新地标。

罗康瑞先生总结道：“集团将不断探讨适当的发展策略及企业措施，加快项目建设步伐。上海、武汉、重庆之项目已步入成熟期，佛山、大连之项目发展亦初具规模，其商业及住宅部分将于今年推出市场。我深信，凭借我们优秀的专业团队及日益提升的运作效率，集团将为股东创造更多的价值。”

* 除了派发每股股息以港币列示外，其它列示于以上的港币金额谨供参考，乃以相应年度的平均汇率换算，即 2009 年以人民币 1.000 元兑港币 1.135 元，2008 年以人民币 1.000 元兑港币 1.108 元换算。

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、多用途城市核心重建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八个处于不同开发阶段的项目，总建筑面积达1,300 万平方米（包括其它投资者权益）。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它资料，请查询 www.shuionland.com

传媒垂询，请联络：

瑞安房地产有限公司

香港：

陈淑芳小姐

电话：(852) 2879 1865

电邮： corpcomm@shuion.com.hk

内地：

李晔小姐

电话：(86 21) 6386 1818*777

电邮： cc-sh@shuion.com.cn

2009 年全年业绩摘要

截至 2009 年 12 月 31 日止

- 营业额增加 2.3 倍至人民币 67.58 亿元，物业销售增加 3.2 倍至人民币 60.78 亿元。已订约销售为 266,900 平方米，销售金额人民币 61.61 亿元。
- 投资物业租金及相关收入增加 8%至人民币 6.43 亿元。可供出租总建筑面积增长至 310,000 平方米。
- 毛利率为 52%。
- 股东应占溢利增加 49%至人民币 26.73 亿元。
- 每股基本盈利为人民币 55 分，增长 41%。
- 拟派末期股息每股港币 12 仙。
- 净资产负债率为 23%，保持健康水平。

综合收益表

	截至 2009 年 12 月 31 日止年度		截至 2008 年 12 月 31 日止年度 (经重列)	
	港币百万元	人民币百万元	港币百万元	人民币百万元
营业额	7,670	6,758	2,289	2,066
销售成本	(3,665)	(3,229)	(1,139)	(1,028)
毛利	4,005	3,529	1,150	1,038
其它收入	193	170	379	342
销售及市场开支	(171)	(151)	(149)	(134)
一般及行政开支	(616)	(543)	(772)	(697)
经营溢利	3,411	3,005	608	549
投资物业的公平值增值	608	536	423	382
收购附属公司额外股本权益的收益	7	6	-	-
出售部分附属公司股本权益的收益	-	-	2,086	1,883
应占联营公司业绩	495	436	49	44
财务费用，经扣除汇兑收益	(101)	(89)	(147)	(133)
税项前溢利	4,420	3,894	3,019	2,725
税项	(1,477)	(1,301)	(728)	(657)
年度溢利	2,943	2,593	2,291	2,068
以下应占：				
本公司股东	3,034	2,673	1,992	1,798
非控制股东权益	(91)	(80)	299	270
	2,943	2,593	2,291	2,068
每股盈利				
—基本	港币 63 仙	人民币 55 分	港币 43 仙	人民币 39 分
—摊薄	港币 63 仙	人民币 55 分	港币 43 仙	人民币 39 分

综合全面收益表

	截至 2009 年 12 月 31 日止年度		截至 2008 年 12 月 31 日止年度 (经重列)	
	港币百万元	人民币百万元	港币百万元	人民币百万元
年度溢利	2,943	2,593	2,291	2,068
其它全面收入 (开支)				
换算海外业务产生的汇兑差额	(21)	(19)	(2)	(2)
指定为现金流量对冲利率掉期合约的 公平值调整	51	45	(151)	(136)
指定为现金流量对冲交叉货币利率掉 期合约的公平值调整	-	-	(175)	(158)
对指定为现金流量对冲交叉货币利率 掉期合约的公平值调整作重分类	-	-	115	104
票据到期时于综合收益表确认的交叉 货币利率掉期合约相关的对冲储备 余额	-	-	153	138
年度其它全面收入 (开支)	30	26	(60)	(54)
年度全面总收入	2,973	2,619	2,231	2,014
以下应占全面总收入:				
本公司股东	3,064	2,699	1,932	1,744
非控制股东权益	(91)	(80)	299	270
	2,973	2,619	2,231	2,014

综合财务状况表

	2009 年 12 月 31 日 人民币百万元	2008 年 12 月 31 日 人民币百万元 (经重列)	2008 年 1 月 1 日 人民币百万元 (经重列)
非流动资产			
投资物业	21,206	8,466	7,994
物业、厂房及设备	356	343	260
预付租赁款项	43	6,290	4,325
发展中物业	-	2,411	1,734
于联营公司的权益	862	296	85
向联营公司的贷款	1,273	1,331	981
应收账款	59	329	312
已抵押银行存款	1,222	694	237
递延税项资产	139	146	124
界定福利资产	-	4	6
	25,160	20,310	16,058
流动资产			
发展中待售物业	11,532	7,786	6,281
待售物业	627	3,090	906
应收账款、按金及预付款项	933	941	3,215
应收贷款	378	414	240
联营公司欠款	147	450	12
有关连人士欠款	73	62	44
附属公司非控制股东欠款	17	176	6
票据提早赎回权	-	-	11
已抵押银行存款	797	1,015	617
银行结余及现金	2,928	1,671	2,843
	17,432	15,605	14,175
流动负债			
应付账款、已收按金及应计费用	4,305	4,418	2,581
应付有关连人士款项	69	33	39
应付联营公司款项	45	-	-
应付附属公司非控制股东款项	475	758	876
一家附属公司的一名非控制股东贷款	442	199	100
税项负债	1,404	739	1,514
银行借贷——于一年内到期	2,098	1,953	1,514
票据——于一年内到期	-	-	2,667
指定为对冲工具的衍生金融工具	-	-	323
	8,838	8,100	9,614
流动资产净值	8,594	7,505	4,561
总资产减流动负债	33,754	27,815	20,619

综合财务状况表（续）

	2009 年 12 月 31 日 人民币百万元	2008 年 12 月 31 日 人民币百万元 (经重列)	2008 年 1 月 1 日 人民币百万元 (经重列)
股本及储备			
股本	99	84	84
储备	21,480	16,779	15,544
本公司股东应占权益	21,579	16,863	15,628
非控制股东权益	995	1,312	776
权益总额	22,574	18,175	16,404
非流动负债			
银行借贷——于一年后到期	8,105	6,245	2,891
指定为对冲工具的衍生金融工具	211	256	-
附属公司非控制股东贷款	670	670	93
一名董事贷款	-	567	-
递延税项负债	2,192	1,902	1,231
界定福利负债	2	-	-
	11,180	9,640	4,215
权益及非流动负债总额	33,754	27,815	20,619