



## 新闻稿

### 瑞安房地产公布 2010 年中期业绩

(2010 年 8 月 19 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 2010 年 6 月 30 日的首 6 个月未经审核的综合业绩。

本集团期内营业额增加 134% 至人民币 31.21 亿元或港币 35.58 亿元 (2009 年同期：人民币 13.35 亿元或港币 15.09 亿元)。物业销售增加 175% 至人民币 27.78 亿元或港币 31.67 亿元 (2009 年同期：人民币 10.10 亿元或港币 11.41 亿元)，交付物业建筑面积为 135,800 平方米，平均售价增长 108% 至每平方米人民币 21,200 元 (2009 年同期：每平方米人民币 10,200 元)。投资物业租金及相关收入增加 7% 至人民币 3.26 亿元 (2009 年同期：人民币 3.05 亿元)。

本集团期内股东应占溢利增加 117% 至人民币 15.57 亿元或港币 17.75 亿元 (2009 年同期：人民币 7.18 亿元或港币 8.11 亿元)。

每股基本盈利增长 94% 至人民币 31 分或港币 35 仙 (2009 年同期：人民币 16 分或港币 18 仙)。董事会宣布派发中期股息每股港币 6 仙 (2009 年同期：每股港币 1 仙)。股东将可选择收取新股份以代替现金中期股息。

#### “天地”系列广受认可 成功打造城市地标

继武汉天地全面开业，成为武汉的新地标之后，重庆天地于今年 1 月起试营业，各具特色的餐饮、娱乐、零售、文化设施大大丰富了重庆市民的生活体验，引领当地现代化的时尚生活方式，重庆天地成为当地全新的城市地标。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：“武汉天地、重庆天地的成功运作印证了本集团在开发及经营城市核心综合发展项目方面拥有的卓越能力，亦是‘天地’模式在内地的成功推广。我们将继续发挥优势，令集团的项目成为当地的全新地标及焦点，为城市和股东创造更多价值及回报。”

随着“天地”系列的环境及配套的不断完善，住宅物业亦引起热烈回响，虽然上半年面临内地楼市新政所引起的市场调整，本集团物业销售仍销情畅旺，集团现有之可售面积已基本售罄：

- 上海太平桥 “翠湖天地嘉苑” 上半年已签约销售面积为 1,900 平方米，部分湖景高层单元售价达每平方米人民币 155,000 元。
- 武汉天地 “御江苑” 二期 (A6 号地块) 自今年 1 月开售，已签约销售 251 个单位，

占推出房源的 92%，平均售价提升 50%达每平方米人民币 18,800 元。

- 重庆天地“雍江艺庭”于 5 月中推出 200 余个单位，开盘当日即热销 56%即 127 个单位，平均售价达每平方米人民币 11,900 元。截至 8 月初已销售约 80%的房源。

集团在各地的投资物业组合已日益成熟，获得良好的出租率及优秀的租金收入，亦为整体的项目发展创优增值。目前，集团可供出租总建筑面积增长至 355,000 平方米，为集团带来不断增长的经常性租金收入，有助减低房地产市场波动对集团所带来的风险。

## 董事会获添新成员 助推集团快速发展

为推动集团快速发展，确保业务持续增长，集团作出新的人事任命。今年 6 月，李进港先生获邀加入本集团董事会为执行董事，并委任为本集团之董事总经理。李先生在瑞安任职逾 24 年，在房地产开发、策划及建筑方面拥有丰富经验和远见卓识。李先生加入董事会后，为集团带来了崭新的管理动力，并继续积极推行已制定之三年发展计划。

在李先生的带领下，三年发展计划在实施一年后，已取得令人鼓舞的成效。集团架构得以重组，明确了集团总部的职责，即制定企业发展策略、审批项目发展计划及预算、监管项目表现及业绩，并将总部 37 个部门精简至 16 个部门。开发及管理之决策权已交付各项目团队，地区化项目管理程序及项目为本的管理模式运行顺畅稳定，各地项目开发速度显著提升，目前发展中物业建筑面积达 3,883,000 平方米，预计今年楼宇面积落成量将达 589,000 平方米，其中可供销售及出租的面积为 381,000 平方米（2009 年：242,000 平方米）。

## 加速迈进 彰显效益

集团大部分发展项目已完成基础设施，发展日益成熟完善。随着项目开发进度的不断加快，下半年集团在上海、重庆、武汉、佛山、大连等地将有多个物业开盘推售，预计可售面积将达 334,600 平方米。我们相信，拥有黄金地段的优质物业以及总体规划的综合社区，是我们的致胜关键，本集团对这些物业的销售前景十分看好，并对完成本年度的销售目标充满信心。

预计下半年开盘住宅物业包括：

- 上海太平桥“翠湖天地嘉苑”：第 3 至第 8 座之 18 套单位，单位面积从 360 至 700 平方米不等，房型包括复式房和带独立花园的顶楼公寓，样板房将于 9 月开放。
- 上海“瑞虹新城”三期（4 号地块）：共计 636 套单位，其中第一批房源将于第四季度预售。
- 重庆天地“雍江苑”：二期“雍江艺庭”第 7,8,10,12 座共计 566 套单位将于下半年开盘，三期第 4 及第 5 座共计 338 套单位亦将于年底预售。
- 武汉天地“御江苑”三期（A11 及 A12 地块）：全江景房源共计 181 套单位，其中第一批房源将于年底预售。
- 佛山岭南天地：“东华嘉苑”一期（4 号地块）的 246 套住宅单位将于第三季度开盘。

“东华轩”（14号地块）的38套连排别墅将于其后推出。目前销售中心已开幕，样板房已于8月开放。

- 大连天地“悦翠台”一期：共有600套公寓单位及192套各类别墅。将于第三季度推出，销售中心已开幕。

罗康瑞先生总结道：“我们对中国房地产市场的发展前景充满信心。我们将继续提升项目开发速度，加快消化现有土地储备，为股东创造更多中短期现金回报。同时，我们亦透过不同方式，积极物色和审视不同发展机会，开拓新的发展项目，确保集团持续增长。我深信，凭借我们独特的整体社区发展，汇聚‘生活、工作、休闲’的开发模式，及日益提升的营运能力及效率，我们将为持份者创造更多价值。”

*\*以上的港币金额谨供参考，乃以相应年度的平均汇率换算，即截至2010年6月30日止6个月以人民币1.00元兑港币1.14元，及2009年6月30日止6个月以人民币1.00元兑港币1.13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1,290万平方米（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](http://www.shuionland.com)

传媒垂询，请联络：

**瑞安房地产有限公司**

香港：

周立民先生

电话：(852) 2879 1865

电邮：corpcomm@shuion.com.hk

内地：

周瑾小姐

电话：(86 21) 6386 1818（内线 891）

电邮：cc-sh@shuion.com.cn

## 2010 年中期业绩摘要

截至 2010 年 6 月 30 日止 6 个月

- 营业额增长 134% 至人民币 31.21 亿元。
- 物业销售增长 175% 至人民币 27.78 亿元。
- 投资物业租金及相关收入增加 7% 至人民币 3.26 亿元。可供出租总建筑面积增长至 355,000 平方米。
- 毛利率上升 12 个百分点至 41%。
- 由于投资物业加速施工及公平市值调升，集团录得投资物业重估的公平值收益人民币 14.61 亿元。
- 股东应占溢利增长 117% 至人民币 15.57 亿元。
- 每股基本盈利增长 94% 至人民币 31 分。
- 宣布派发中期股息每股港币 6 仙。
- 权益总额增至人民币 238 亿元。
- 集团于 2010 年 6 月 30 日的净资产负债率为 32%，保持健康水平。
- 集团于 2010 年下半年可供销售的物业面积将为 334,600 平方米。

## 简明综合收益表

截至2010年6月30日止6个月

	截至2010年6月30日 止6个月 (未经审核)		截至2009年6月30日 止6个月 (未经审核)	
	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	3,558	3,121	1,509	1,335
销售成本	(2,108)	(1,849)	(1,068)	(945)
毛利	1,450	1,272	441	390
其他收入	99	87	121	107
销售及市场开支	(68)	(60)	(44)	(39)
一般及行政开支	(314)	(275)	(295)	(261)
经营溢利	1,167	1,024	223	197
投资物业的公平值增值	1,666	1,461	225	199
出售投资物业的收益	26	23	-	-
应占联营公司业绩	78	68	449	398
财务费用，经扣除汇兑收益	(41)	(36)	(68)	(60)
税项前溢利	2,896	2,540	829	734
税项	(949)	(832)	(88)	(78)
期间溢利	1,947	1,708	741	656
以下应占：				
本公司股东	1,775	1,557	811	718
非控制股东权益	172	151	(70)	(62)
	1,947	1,708	741	656
每股盈利				
- 基本	港币 35 仙	人民币 31 分	港币 18 仙	人民币 16 分
- 摊薄	港币 35 仙	人民币 31 分	港币 17 仙	人民币 15 分

附注：以上列示的港币金额仅供参考，乃以相应年度的平均汇率换算，即截至2010年6月30日止6个月以人民币1.00元兑港币1.14元，及2009年6月30日止6个月以人民币1.00元兑港币1.13元换算。

## 简明综合全面收益表

截至2010年6月30日止6个月

	截至2010年6月30日 止6个月 (未经审核)		截至2009年6月30日 止6个月 (未经审核)	
	港币百万元	人民币百万元	港币百万元	人民币百万元
期间溢利	<b>1,947</b>	<b>1,708</b>	741	656
<b>其他全面收入（开支）</b>				
换算海外业务产生的汇兑差额	<b>1</b>	<b>1</b>	(11)	(10)
指定为现金流量对冲利率掉期合 约的公平值调整	<b>(45)</b>	<b>(39)</b>	68	60
期间其他全面（开支）收入	<b>(44)</b>	<b>(38)</b>	57	50
期间全面总收入	<b>1,903</b>	<b>1,670</b>	798	706
<b>以下应占全面总收入（开支）：</b>				
本公司股东	<b>1,731</b>	<b>1,519</b>	868	768
非控制股东权益	<b>172</b>	<b>151</b>	(70)	(62)
	<b>1,903</b>	<b>1,670</b>	798	706

附注：以上列示的港币金额仅供参考，乃以相应年度的平均汇率换算，即截至2010年6月30日止6个月以人民币1.00元兑港币1.14元，及2009年6月30日止6个月以人民币1.00元兑港币1.13元换算。

**简明综合财务状况表**  
于2010年6月30日

	2010年 6月30日 人民币百万元 (未经审核)	2009年 12月31日 人民币百万元 (经审核)
<b>非流动资产</b>		
投资物业	23,676	21,206
物业、厂房及设备	335	356
预付租赁款项	42	43
于联营公司的权益	930	862
向联营公司的贷款	1,281	1,273
应收账款	33	59
已抵押银行存款	1,164	1,222
递延税项资产	187	139
	<hr/> <b>27,648</b> <hr/>	<hr/> <b>25,160</b> <hr/>
<b>流动资产</b>		
发展中待售物业	11,815	11,532
待售物业	769	627
应收账款、按金及预付款项	1,586	933
应收贷款	485	378
联营公司欠款	299	147
有关连人士欠款	199	73
附属公司的非控制股东欠款	38	17
已抵押银行存款	850	797
银行结余及现金	2,915	2,928
	<hr/> <b>18,956</b> <hr/>	<hr/> <b>17,432</b> <hr/>
<b>流动负债</b>		
应付账款、已收按金及应计费用	3,181	4,305
应付有关连人士款项	118	69
应付联营公司款项	37	45
应付附属公司非控制股东款项	214	475
一家附属公司的一名非控制股东贷款	300	442
应付股息	530	-
税项负债	1,347	1,404
银行借贷—于一年内到期	1,474	2,098
	<hr/> <b>7,201</b> <hr/>	<hr/> <b>8,838</b> <hr/>
<b>流动资产净值</b>	<hr/> <b>11,755</b> <hr/>	<hr/> <b>8,594</b> <hr/>
<b>总资产减流动负债</b>	<hr/> <b>39,403</b> <hr/> <hr/>	<hr/> <b>33,754</b> <hr/> <hr/>

简明综合财务状况表（续）  
于2010年6月30日

	2010年 6月30日 人民币百万元 (未经审核)	2009年 12月31日 人民币百万元 (经审核)
<b>股本及储备</b>		
股本	99	99
储备	22,507	21,480
	<hr/>	<hr/>
本公司股东应占权益	22,606	21,579
非控制股东权益	1,158	995
	<hr/>	<hr/>
<b>权益总额</b>	<b>23,764</b>	<b>22,574</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>非流动负债</b>		
银行借贷 — 于一年后到期	10,999	8,105
指定为对冲工具的衍生金融工具	250	211
附属公司的非控制股东贷款	1,669	670
递延税项负债	2,719	2,192
界定福利负债	2	2
	<hr/>	<hr/>
	15,639	11,180
	<hr/>	<hr/>
<b>权益及非流动负债总额</b>	<b>39,403</b>	<b>33,754</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>