

新聞稿

瑞安房地產公佈 2011 年中期業績

持續實行「三年發展計劃」：專業營運 切實執行 加速發展

- 2011 年上半年的合約銷售額增加 240%至人民幣 52.70 億元，銷售建築面積增加 102%至 206,600 平方米。
- 已完成 2011 年全年合約銷售目標的 53%。
- 於 2011 年 6 月 30 日，將於今年下半年及其後交付的已鎖定銷售額為人民幣 67.07 億元，建築面積為 323,300 平方米。
- 2011 年上半年營業額為人民幣 17.88 億元，其中包括物業銷售額人民幣 13.56 億元及租金及其他相關收入人民幣 4.32 億元。相比去年同期，營業額下跌 43%，主要是由於 2011 年上半年已確認物業銷售額下跌 51%。按照建築工程進度，預計大部分已銷售及已預售物業，包括位於上海太平橋、上海瑞虹新城、武漢天地、重慶天地和佛山嶺南天地之物業，均將於 2011 年下半年交付。
- 於 2011 年上半年，項目合約銷售平均價格相比去年同期錄得介乎 26%至 78%的升幅（上海太平橋增長 26%、上海瑞虹新城增長 26%、重慶天地及武漢天地分別增長 36%及 78%）。
- 租金及其他相關收入增加 26%至人民幣 4.32 億元。
- 毛利率增長 5 個百分點至 46%。
- 投資物業的公平值增值為人民幣 6.61 億元。
- 股東應佔溢利減少 50%至人民幣 7.84 億元。
- 每股基本盈利為人民幣 15 分。
- 董事會宣佈派發中期股息每股港幣 2.5 仙。
- 現金及銀行結餘保持於人民幣 73.34 億元，淨資產負債率為 65%。

(2011年8月17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）今天公佈本公司及其附屬公司（總稱為「公司」）截至2011年6月30日的首6個月未經審核的綜合業績。

本公司營業額由2010年同期的人民幣31.21億元下跌43%至人民幣17.88億元，這主要是由於2008年年底金融危機導致大部分建築工程的進度放緩，令2011年上半年交付的物業減少。公司已於2009年下半年重新增加開工面積並加快建築工程進度，有關物業計劃於2011年下半年交付。

2011年上半年的合約銷售額為人民幣52.70億元，已完成2011年銷售目標的53%，銷售額按年增長240%。銷售建築面積為206,600平方米，較2010年同期增長102%。合約銷售的平均價格較去年同期增長68%至每平方米人民幣25,500元（2010：每平方米人民幣15,200元）。項目合約銷售平均價格較去年同期錄得介乎26%與78%的升幅，武漢天地增長78%、重慶天地增長36%、上海瑞虹新城及上海太平橋均增長26%。

已落成投資物業組合帶來的租金及其他相關收入於2011年上半年增長26%至人民幣4.32億元（2010：人民幣3.43億元），主要由2010年新落成的136,000平方米的投資物業所帶動。截至2011年6月30日，本公司投資物業組合的建築面積為439,000平方米（不包括大連天地，其租金收入反映於應佔聯營公司業績），將帶動更多的經常性租金收入。包括發展中投資物業在內，公司投資物業組合之總賬面值為人民幣326億元。304,000平方米的商業物業預計將於2011年下半年竣工。

毛利率由去年同期的41%提升至46%。股東應佔溢利為人民幣7.84億元，相對去年同期減少50%（2010：人民幣15.57億元）。

每股基本盈利下跌至人民幣0.15元或港幣0.18元（2010：人民幣0.31元或港幣0.35元）。董事會宣佈派發中期股息每股港幣2.5仙。（2010：港幣6仙）。

雄厚定價實力 推動銷售業績整體上揚

有賴於「天地」模式的成熟發展和市場的高度認可，瑞安房地產旗下項目無論在整體銷售表現或平均銷售價格都取得了令人鼓舞的成績。我們位於上海、重慶和武漢的項目在平均銷售價格和增長率方面均優於當地城市的平均水平，證明了公司定價策略之成功以及市場對「天地」模式的認可。

切實執行 實現加速發展

為實現2010年制定的「三年發展計劃」之目標，公司已加速推進各項目的發展速度，並計劃於2011年下半年銷售及預售六個住宅項目，建築面積約331,600平方米。這些項目主要來自重慶天地、佛山嶺南天地及大連天地。

投資物業組合成熟優質 增加資金來源

公司通過加快商業物業周轉，優化項目組合，加快發展速度。截至2011年6月30日，本公司投資物業組合的建築面積為439,000平方米（不包括大連天地），約39%為辦公樓面積，60%為零售物業面積。其中，334,000平方米建築面積或76%已落成投資物業位於上海。截止2011年6月30日，已落成投資物業的賬面值為人民幣145.08億元。

加快資產周轉 開創豐盛未來

為加速資產周轉和縮短投資的回收期，本公司已於上海創智天地、武漢天地、重慶天地和佛山嶺南天地劃定共250,000平方米的商業面積作出售用途。2011年上半年，武漢第A5號地塊建築面積達59,000平方米之辦公大樓已整體售予平安保險。該交易為公司提供資金回籠，並加快了商業物業資產周轉。餘下於上海創智天地、重慶天地及佛山嶺南天地之商業面積正處於磋商階段。

優質土地儲備 有助持續發展

本公司(包括其聯營公司)的土地儲備為1,310萬平方米(約1,140萬平方米發展為可供出租及可供銷售面積，約170萬平方米為會所、停車位和其他設施)，分佈於六個城市的黃金地段。本公司應佔可供出租及可供銷售的土地儲備合共約為840萬平方米，其中42%作住宅用途、33%作辦公樓用途、21%作零售用途以及4%作酒店和服務式公寓用途。按土地儲備的地區劃分，29%位於上海、11%位於武漢、24%位於重慶、18%位於佛山及18%位於大連。截至2011年6月30日，公司持有52.6萬平方米已落成物業、約440萬平方米發展中物業，日後發展物業的建築面積合共約650萬平方米。

展望將來，虹橋天地將成為發展焦點。虹橋天地緊鄰上海虹橋交通樞紐，距離高鐵虹橋站及虹橋機場分別僅2分鐘及8分鐘步行路程。項目第一期預計於2013年落成。

瑞安房地產董事總經理兼行政總裁李進港先生表示：“憑藉獨特的業務發展模式及出色的管理團隊，並在董事會的領導和支持下，公司的銷售業績和交付率正步入收成期。公司計劃於2011年下半年銷售及預售六個總建築面積約331,600平方米的住宅物業。除此之外，本公司亦於上海創智天地、武漢天地、重慶天地和佛山嶺南天地劃定共250,000平方米的商業面積作出售用途。公司將會繼續在所有項目發展中貫徹控制營運成本的原則，實現「三年發展計劃」所制定的加快項目交付速度和項目地區化的管理目標。同時審慎制定及選擇策略性發展目標和合作夥伴，共同推進項目，實現長遠協同效益。我們已籌備充沛資金，深信瑞安房地產將繼續締造更佳業績，為廣大股東及所有持份者創造更多價值。”

- 完 -

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、多用途城市核心重建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八個處於不同開發階段的項目，土地儲備達1,310萬平方米（約1,140萬平方米發展為可供出租及可供銷售面積，約170萬平方米為會所、停車位和其他設施）。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月獲納入恒生綜合指數系列200只股份及恒生流通指數系列。

有關瑞安房地產的其他資料，請查詢www.shuionland.com

傳媒垂詢，請聯絡：

瑞安房地產有限公司

香港：

鄧詠茜小姐

洪淑雅小姐

電話：(852) 2879 1860

電郵：corpcomm@shuion.com.hk

內地：

鄧詠茜小姐

周瑾小姐

電話：(86 21) 6386 1818

電郵：cc-sh@shuion.com.cn