



雖然中國政府對房地產市場厲行
調控措施，但我們對市場前景依然
信心十足，並繼續調適集團的業務
營運，使集團處於有利位置足可
適應市場環境轉變。





力堅穩
逆中求進



“中國新天地已由2013年3月1日起成為瑞安房地產旗下完全獨立營運的全資附屬公司。本人作為執行主席，已率先肩負起新公司的成立及定位工作。”

羅康瑞
主席





主席報告

瑞安房地產去年業績欠佳，我必須為此致歉。全球經濟狀況及內地房地產市場的調控措施，確為集團帶來巨大挑戰，但本人並不希望以此作為集團業績遜色的藉口。我們已總結了教訓，並正努力改善未來的業績及盈利。

截至2012年12月31日止年度，瑞安房地產的營業額為人民幣48.21億元（港幣59.26億元），較2011年的人民幣84.84億元下跌43%。股東應佔溢利較2011年下跌41%至人民幣20.29億元（港幣24.94億元），每股基本盈利為人民幣35分（港幣43仙）。下跌主要由於交付的物業較2011年為少。

儘管年內面對重重挑戰，本人對集團的長遠增長及未來前景依然滿懷信心。過去數年，集團處於長期增長的軌跡，但期間因相對較長的發展週期而經歷一些起伏，這也是我們的建設交付進度一直相當緩慢的原因之一。

我們預計2013年的業績將有所改善，原因是合共人民幣63億元的已鎖定銷售額將於2013年及以後確認，而2013年首兩個月已錄得強勁銷售成績。這項現金流入，加上於2012年內成功發債所籌集的資金，將為集團的現有業務及未來發展提供穩健的資金基礎。截至2012年12月31日，集團持有的現金及銀行結餘達人民幣86億元。



我們第一個三年發展計劃雖然未能達到交付目標，但也取得了一些成績，包括廣拓上海以外市場的收入來源、投資物業組合發展及租金收入的增長、上海項目拆遷進度有明顯的進展，以及優質土地儲備的擴展。

在上述成績中，投資物業的增長為集團分拆商業物業奠定了堅實的基礎，因此具有特別的策略性意義。

中國新天地

隨著旗下商業物業組合不斷擴展，集團的業務亦更趨複雜。2012年年初，本人宣佈集團計劃分拆旗下的商業物業業務至新的子公司中國新天地，並將安排在香港聯合交易所上市。分拆後，中國新天地會發揮廣受認可的「新天地」品牌優勢，專注於管理、設計、租賃、營銷、提升及發展集團在國內的商業物業，讓瑞安房地產得以專注於房地產開發業務。

我們已向香港聯合交易所提交中國新天地的上市申請。然而，為盡快從這個上市策略中受惠，中國新天地已由2013年3月1日起成為瑞安房地產旗下完全獨立營運的全資附屬公司。本人作為執行主席，已率先肩負起新公司的成立及定位工作，並欣然宣佈三位本港商界領袖已答應擔任新公司的獨立非執行董事。本人在此歡迎前香港賽馬會行政總裁黃至剛博士、前香港機場管理局執行總監及財務總監黎永昌博士及前怡和集團董事總經理黎定基先生加入新公司。本人期待他們的真知灼見，為中國新天地的發展作出寶貴貢獻。

瑞安房地產及中國新天地兩間公司各自發揮本身的優勢及貫徹清晰的策略，將可盡展潛能、充分提升盈利，並在營運上達致更強的協同效應。

發揮優勢 續締佳績

儘管集團於2012年的發展步伐或有所放緩，但期內集團透過業務整固大大提升實力。2012年上半年，我們推出廣東省新地標項目佛山嶺南天地，深受市場歡迎。該項目採用行之有效的「天地」發展概念，在致力於文化保育的同時，亦為當地貫注全新動力，迅速成為該區域內的發展楷模。

其他項目亦按計劃穩步邁進。為滿足強勁需求，集團推售上海瑞虹新城及創智天地兩幅地塊上的住宅項目，而中國首個直接連繫綜合交通樞紐的多用途商業中心——虹橋天地亦全速推進建設工程。這個位處上海虹橋商務區的發展項目將於2014年落成，服務一小時車程範圍內的大約7,500萬人口及每日途經虹橋交通樞紐的100多萬名乘客。

上海太平橋及瑞虹新城項目的七幅土地完成拆遷和安置，亦將有利集團的下一步發展。拆遷程序複雜且曠日持久，集團已為此投入大量時間、資源及人力。隨著拆遷活動於2012年及2013年完成，有關的項目將獲得更強的發展動力。首個項目為太平橋的辦公樓和零售項目，企業天地二期5號樓和3號樓，將分別於2013年及2014年落成，是上海黃金地段少見的綜合用途發展項目之一。全部出租後，該項目每年將為集團帶來人民幣7億元的租金收入。

“瑞安房地產去年業績欠佳，我必須為此致歉。全球經濟狀況及內地房地產市場的調控措施，確為集團帶來巨大挑戰，但本人並不希望以此作為集團業績遜色的藉口。我們已總結了教訓，並正努力改善未來的業績及盈利。”

我們亦繼續發揮集團在市場上的各種優勢。集團擁有內地房地產開發商中最優秀的土地儲備之一，故能夠在黃金地段發展匯聚繽紛生活姿彩的房地產項目。此外，我們的個性化服務能緊貼客戶對單位的設計要求，並為住宅買家提供獨有的三年保修保養。

放眼未來 展望前景

鑑於全球及本地市場持續波動，預期內地房地產市場發展於未來12個月將持續放緩。隨著內地物業成交及價格於2012年底及2013年初明顯回升，中央政府已進一步採取措施遏抑市場投資及投機行為，這將增加市場的不確定性、壓抑交投，令2013年的前景更加不明朗，走勢難於預測。

然而，我們對未來仍然充滿信心。中國新天地成立及分開運營使得集團旗下的房地產開發及資產管理業務劃分得更為清晰。此外，瑞安房地產未來將不只著眼於大型項目，更會積極物色及參與中小型項目，以填補利潤空隙。集團已確立重組的基礎，將能盡展旗下商業資產的潛力，並為股東創造更高價值。我們與三井不動產株式會社(三井不動產)的策略夥伴關係取得良好進展，集團並繼續秉持清晰的

願景及目標，穩步向前。我們於2013年訂立第二個策略性三年發展計劃，重點是加速發展和收成，以更快速度為集團及股東帶來利潤。

致謝

最後，本人謹向曾為集團作出貢獻的所有人士衷心致謝，感激各位股東及業務夥伴的忠心耿耿和鼎力支持，以及董事會同寅、管理層和全體員工的睿智意見、盡忠職守和辛勤工作。

展望2013年，本人深信憑藉大家一直以來的協助和支持，我們將可繼續為瑞安房地產締造光明的未來。



羅康瑞
主席

香港，2013年3月28日

