



主席報告



踏入2013年上半年，房地產市場持續波動。但因新一屆中央政府沒有進一步干預房地產市場，加上充裕的投資資金支持，令住宅買家的入市意欲又再回復旺盛。

中央政府領導層最近換屆後，房地產投資者一直密切留意新政府對房地產市場的意向。由於目前並無新調控政策出

台，看來新領導層允許在現有規管架構下，讓市場力量決定房地產市場的發展路向。在這情況下，集團預期房地產市場在短期內將較過去數年穩定。

截至2013年6月30日止六個月期間，集團的營業額為人民幣36.23億元(港幣45.11億元)，較2012年同期增加121%。股東應佔溢利為人民幣10.51億元或港幣13.08億

“面對充滿挑戰的經濟環境和經營狀況，集團最高管理團隊需要發揮強勢的領導力，並具備經驗推動集團的業務轉型，踏上可持續發展之路。”

羅康瑞
主席



元(2012年：人民幣8.25億元或港幣10.16億元)。每股基本盈利為人民幣0.15元(港幣0.19元)。截至6月底，集團已達致全年住宅銷售目標超過71%，反映物業銷情強勁。

領導力及基本因素

集團正推行重大轉變。面對去年讓人失望的業績，集團對業務營運及架構進行重組。

在退任行政總裁後，我原定的一個目標是給予管理團隊最大的成長及發展空間。然而，面對充滿挑戰的經濟環境和經營狀況，集團最高管理團隊需要發揮強勢的領導力，並具備經驗推動集團的業務轉型，踏上可持續發展之路。在房產市場長期的發展方向完全明朗之前，市場的情況或會持續不明朗，我相信為管理層和股東的利益著想，我有責任發揮更大的作用，更積極主動地帶領業務向前邁進。



“透過將房地產開發與商業物業管理業務的分拆，使瑞安房地產成為一家純粹經營房地產開發的公司，中國新天地則專注於資產管理及提升資產質素。”

集團管理團隊在2013年上半年的優先目標之一，是制定和執行集團的下一個「三年發展計劃」。在未來三年，集團將專注透過精確地執行加快建設交付，為客戶提供卓越服務，同時嚴格地監控項目進程和成本。

中國新天地

瑞安房地產全資附屬公司中國新天地的成立，進一步加強了瑞安房地產的業務方針及投資理念。透過將房地產開發與商業物業管理業務的分拆，使瑞安房地產成為一家純粹經營房地產開發的公司，中國新天地則專注於資產管理及提升資產質素。這種專業化分工能使兩間公司各自發揮專業優勢，為管理層及投資者帶來裨益。

中國新天地業務營運正穩步邁進。截至2013年6月30日，中國新天地已擁有362名員工。在2013年7月1日履新的行政總裁黃勤道先生領導下，中國新天地的團隊不斷壯大，致力於開創及管理中國最優質的商業物業資產。

瑞安房地產已落成投資物業及酒店物業的資產規模已達約人民幣276.94億元。截至2013年6月30日止六個月期間，來自上述商業資產的租金及相關收入為人民幣7.01億元。在中國新天地成立的初步階段，瑞安房地產大部分已落成的商業資產，包括位於上海、重慶、武漢及佛山的商業物業，將轉由中國新天地管理和營運，以配合集團的策略。

視乎市場情況，集團計劃來年分拆中國新天地獨立上市。

放眼未來

中國房地產市場未來的發展軌跡漸趨清晰，集團領導層需要強有力地引領下一階段的業務發展。董事會及管理團隊亦須密切留意當前市場環境仍有可能發生的急速變化，將會提供審慎的指引，為業務作出調適。

今年下半年的重點項目之一，是預期於2013年底前落成的上海「虹橋天地」第一期。辦公樓租戶預期可於明年第一季及第二季遷入，整個項目將如期於2014年底前落成。為加強與虹橋交通樞紐的聯繫，「虹橋天地」將提供場外登機服務和往返機場與鐵路站交通安排，讓旅客在等候列車和航班期間，可在「虹橋天地」內安排會議、購物、進餐及休息。這個項目開創內地先河，我們十分榮幸能夠成為這個重要項目的開發商。

致謝

我衷心感謝股東及業務夥伴對集團一直以來的忠實支持，以及董事會、管理層及全體員工的不懈努力和寶貴貢獻。經營環境的重重挑戰，是對勇氣和韌力的真正考驗，但集團員工已經證明他們在逆境中仍能取得優越表現。

透過強化專注的經營方針和本人親自帶領落實集團長久的成功發展，我熱切期待與管理層及員工合作，為股東締造穩定的短期回報和長線價值。



羅康瑞
主席

香港，2013年8月27日

