



## 行政總裁報告




2013年上半年，中國房地產市場仍有所波動。然而，新一屆中央政府未實施新的房地產調控政策，於今年第二季度起，最終用家需求逐漸回升，其中以集團項目組合所在的一線及二線城市尤為顯著。集團相信在短期內市場將趨於相對穩定。

### 銷售表現

整體來說，集團的業務表現較去年同期改善。集團物業項目的售價上調，對集團收入作出更大貢獻。2013年上半年的物業銷售額超前銷售目標，其中合約銷售額達人民幣64

億元，認購銷售額為人民幣12億元，合計共達人民幣76億元。回顧期內，集團的合約銷售錄得較高水準的平均售價，達每平方米人民幣26,900元。按目前的銷售速度，集團有信心可達致人民幣110億元的全年銷售目標。

2013年上半年，上海瑞虹新城83%的在售單位簽訂了銷售協議，合約銷售額共計人民幣35億元，重慶天地的合約銷售額逾人民幣8.17億元。佛山嶺南天地的小型單位已全部售罄，武漢天地在售單位現已售出逾90%，並錄得合約銷售約人民幣10億元。



“集團的業務表現較去年同期改善。2013年上半年的物業銷售額超前銷售目標，其中合約銷售額達人民幣64億元，認購銷售額為人民幣12億元，合計共達人民幣76億元。”

李進港  
董事總經理及行政總裁



## 策略方針

瑞安房地產「總體規劃社區」的成功主要有賴集住宅、商業、文化、娛樂及零售設施於一身的獨特綜合開發模式。集團遍及多個城市的天地系列，均錄得暢旺的銷情及租務表現，證明集團「總體規劃項目」深受買家青睞。

為了對集團的總體規劃業務戰略進行補充，我們將不只著眼於大型項目，並籌劃在現有項目所在之一線及二線城市開發中小型項目，從而加速交付周期及提升現金流的運用效益。

為豐富產品多樣性，擴充客戶群，集團加強發展其項目組合內的中小型住宅單位。重慶天地方面，我們計劃在第B20

號地塊4號樓及第B18號地塊2號樓，提供面積介乎55至138平方米的單位。在武漢天地，我們計劃在第B13號地塊提供面積介乎100至150平方米的單位。至於佛山嶺南天地，我們將於今年9月在第6號地塊推出140平方米及160平方米的高層公寓。

## 執行及交付

回顧期內，集團上一個「三年發展計劃」的執行情況未如理想。集團汲取教訓，在推行下一個「三年發展計劃」時將專注以下三大範疇：透過標準化來提升效益；貫徹一站式服務使瑞安房地產品牌脫穎而出；監控成本及工期來提升盈利能力及對比同業的表現。



## “集團精心創建的總體規劃社區，提供妥善均衡的有形與無形裨益，以滿足中國現今日益成熟的物業買家和租戶。”

市場環境充滿挑戰，切實執行既定目標對成功至關重要。2013年上半年，佛山嶺南天地第二期落成，預期可於今年下半年盛大開幕。佛山嶺南天地正蛻變成佛山的新地標，並獲得市民、市政府及省政府的鼎力支持。

集團已為上海太平橋企業天地5號(二期)簽訂了多個重要租戶，該項目將於今年年底前完工。企業天地3號(二期)亦可如期於2014年年底前落成。

虹橋天地按進度穩步邁進。我們已簽訂首個大型租戶(一家瑞士製藥公司)，奠定了虹橋區域辦公樓租賃市場的新標準。集團正與多家新的準租戶進行磋商，預計租戶可於2014年上半年遷入。

中國新天地成立，將負責商業資產的管理及營運，包括已落成的現有商業物業組合及將施工完畢的新發展項目。

### 貫徹可持續發展方針

2006年，瑞安房地產成為率先訂立可持續發展政策的地產開發商之一。為貫徹可持續發展承諾，集團所有項目的設計均恪守可持續發展原則，並經由獨立第三方核實，包括美國綠色建築協會的LEED認證，及中國綠色建築設計評價標識。

中國內地物業買家的要求日益嚴格，不只講求優質的建築和物料，更追求超越基本棲身之所的美好社區生活質素，包括綠化公共空間、能舒展身心的休憩環境、綠色建材，

以及健康安全、高標準的水質及空氣質素。集團精心創建的總體規劃社區，提供妥善均衡的有形與無形裨益，以滿足中國現今日益成熟的物業買家和租戶。

### 規劃未來

展望未來，集團將致力推行下一個「三年發展計劃」，從而實現標準化、一站式服務，以及管控項目成本及開發進度的目標。

在今年下半年，我們將繼續專注努力實現本財政年度人民幣110億元的住宅物業及商業物業整體銷售總目標。

### 致謝

值此上半年結束之時，我衷心感謝主席及董事會同寅給予不懈支持，引領集團克服時艱，邁步向前。我亦衷心感謝投資者對集團的愛戴和支持，加上集團員工的專注投入，為集團奠定日後發展的基石。

### 李進港

董事總經理及行政總裁

香港，2013年8月27日