



中国新天地
CHINA XINTIANDI

瑞安房地产公布 2013 年全年业绩

(2014 年 3 月 19 日, 香港)

推动变革 加速增长

营业额较去年上升 104%，达人民币 98.28 亿元

已确认物业销售额较去年上升 136%，至人民币 83.61 亿元

租金及其他相关收入较去年增长 15%，至人民币 14.4 亿元

股东应占溢利较去年增长 5%，达人民币 21.25 亿元

核心溢利较去年增长 438%，达人民币 11.83 亿元，主要由于期内交付的物业增加及出售的投资物业实现公平价值增加所致

截至 2013 年 12 月 31 日，本公司的现金及银行存款总额为人民币 101.8 亿元；净资产负债率下降至 59%

截至 2013 年 12 月 31 日，本公司的总资产达人民币 986.02 亿元，较去年上升 10%

合约销售额达人民币 166.13 亿元，按年显著上升 190%，已售及预售的总建筑面积为 621,500 平方米，平均售价为每平方米人民币 26,700 元，较去年上升 24%

截至 2013 年 12 月 31 日，已锁定销售额合计达人民币 89.03 亿元（包括大连联营公司），总建筑面积 363,700 平方米，这些物业将于 2014 年及其后交付

瑞安房地产有限公司（「瑞安房地产」或「公司」，股份代号: 272）今天公布截至 2013 年 12 月 31 日止年度之经审核全年业绩。

在截至 2013 年 12 月 31 日止十二个月内，本公司营业额达人民币 98.28 亿元，较 2012 年同期的人民币 48.21 亿元，上升 104%。上升是由于回顾期内交付并确认销售的物业增加所致。除了确认销售物业为营业额带来的贡献外，公司亦在 2013 年出售投资物业及持有投资物业的附属公司的权益，录得人民币 44.29 亿元。

核心溢利较去年显著上升 438%，至人民币 11.83 亿元，部份原因为回顾期内出售商业物业录得收益所致。股东应占溢利较 2012 年上升 5%，达人民币 21.25 亿元。



中国新天地
CHINA XINTIANDI

每股基本盈利为人民币 28 分或港币 35 仙，2012 年同期为人民币 32 分或港币 39 仙。董事会建议派发末期股息每股港币 4 仙。

截至 2013 年 12 月 31 日，本公司的现金及银行存款总额为人民币 101.8 亿元，净资产负债率由 2012 年 12 月 31 日的 70%，下降至 59%。

在回顾期内，已确认物业销售额增加 136%，至人民币 83.61 亿元，总建筑面积达 502,100 平方米，原因为交付物业及确认收益增加，包括整体出售重庆天地企业天地 3 号、4 号、5 号、6 号、7 号及 8 号的贡献。

合约销售总额达人民币 166.13 亿元，包括住宅物业销售及商业物业整体出售，较 2012 年的人民币 57.32 亿元，上升 190%。2013 年已售及预售总建筑面积为 621,500 平方米，较 2012 年的 264,900 平方米上升 135%。由于物业组合改变，平均售价上升 24%，至每平方米人民币 26,700 元。

合约销售总额中，一般物业销售额达人民币 99.01 亿元，商业物业整体出售额达人民币 67.12 亿元，包括出售上海太平桥的企业天地 5 号(二期)及重庆天地的企业天地 2 号的贡献。

租金及其他相关收入（包括酒店经营收入）增长 15%，至人民币 14.4 亿元。增长主要原因是由于 2012 年 3 月完成收购上海瑞安广场及上海新天地朗廷酒店后所带来的额外收入，以及现有投资物业组合的租金收入增加。

截至 2013 年 12 月 31 日，已锁定销售额达人民币 89.03 亿元（包括大连联营公司），总建筑面积 363,700 平方米，这些物业将于 2014 年及其后交付。

2014 年全年销售目标为人民币 130 亿元，其中一般物业销售目标为人民币 80 亿元，商业物业销售目标为人民币 50 亿元。

推进上海动迁项目，释放土地资源

在政府采取的新动迁政策推动下，瑞虹新城动迁进展良好：3 号地块将发展成为瑞虹天地一部分，已于 2013 年 10 月成功完成动迁。

预期在 2014 年的主要里程碑包括：

住宅地块：总建筑面积 279,000 平方米的上海太平桥第 116 号地块及瑞虹新城 2 号及 9 号



中国新天地
CHINA XINTIANDI

地块的动迁计划将于 2014 年年中完成，可供开发。

商业地块：总建筑面积 308,000 平方米的瑞虹新城 10 号地块的动迁预期将于 2014 年年中完成，可供开发。

基于以上进度，公司同意瑞虹新城 1 号及 7 号地块开始进行动迁。截至 2013 年 12 月 31 日，1 号及 7 号地块已有超过 94% 动迁户签订住宅动迁协议，涉及总建筑面积 270,000 平方米的土地将作为住宅用途。

上海太平桥及瑞虹新城两个项目在去年已加快动迁。本公司将实施新策略，在未来的新项目中不再参与动迁，改为联合有关的市政府进行总体规划，并在收购土地的后期阶段，当土地已动迁完毕及可供发展时，才投入资金。

土地储备

截至 2013 年 12 月 31 日，本公司在国内主要城市中心地段拥有 8 个发展项目，可供出租及可供销售土地储备（包括大连联营公司）总建筑面积达 1,030 万平方米。

2013 年内，本公司已完工的总建筑面积达 769,000 平方米，较 2012 年上升 18%。公司现有土地储备将继续为未来几年提供可持续发展的基础，由 2015 年开始，公司在上海将有大量可供销售的资源，公司亦会继续密切关注土地市场，留意合适土地。

推动变革 加速增长

瑞安房地产主席羅康瑞先生说：「为了将焦点集中于缔造实绩，我们在 2014 年初开始实施一系列管理层架构重组措施，以加强管理能力、调整发展策略和协调总部与项目团队的关系。这将令我们可以把握市场机会，创建新的前景。」

羅先生说：「自中国新天地开始独立营运，专注于资产管理及商业物业投资后，瑞安房地产定位为纯开发商。我们现在更清晰地聚焦于缔造实绩，我有信心公司可以提高效率，加快资产周转，改善盈利能力，以保持长期增长，并为股东创造价值。未来我们将优化经营模式，专注发展三类型项目，分别为城市中心总体规划小区、交通枢纽项目及知识型小区。另一方面，中国新天地将会和策略伙伴 Brookfield Property Partners 紧密合作，专注提升商业物业资产价值并建立管理专长。」

瑞安房地产董事总经理兼财务总监尹焰强先生表示：「我们的总资产达人民币 986 亿元。为反映资产组合中商业物业部分的价值，我们将投资物业出售及非核心商业物业整体出售作为长远策略的一部分。而商业物业出售的收益推动了 2013 年核心溢利的增长，也有助资金再循



中国新天地
CHINA XINTIANDI

环。」

尹先生续說：「公司在 2013 年采取了多類型资本结构策略，完成了供股、中国新天地上市前投资协议，以及部份投资物业的出售，帮助偿还到期贷款，加快资产周转，有助资金再循环。我们在 2013 年赎回、偿还总额达人民币 120 亿元的可换股债券、债券及银行贷款。公司净资产负债率减低 11%，降至 59%，2013 年底持有的现金及银行存款达人民币 100 亿元。公司现正积极计划偿还于 2015 年到期的贷款。2014 年 2 月，Brookfield 投资 5 亿美元作为中国新天地上市前投资的交易已完成，我们并已成功发行人民币优先票据，筹集人民币 25 亿元，以扩资金来源，吸引更多投资者。此外，在 2013 年 12 月 31 日，银行已承諾贷款总额达人民币 140 亿元，可为公司的建筑及动迁资本开支提供资金。」