瑞安房地產
SHUI ON LAND

新闻稿

瑞安房地产公布2013年全年业绩

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

(2014年3月19日，香港) 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。

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，改为联同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

瑞安房地产主席罗康瑞先生说：「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。」

罗先生说：「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社区、交通枢纽项目及知识型社区。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裁尹焰强先生表示：「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，也有助资金再循环。」

尹先生续说:「公司在2013年采取了多类型资本结构策略，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，以扩阔资金来源，吸引更多投资者。此外，在2013年12月31日，银行已承诺贷款总额达人民币140亿元，可为公司的建筑及动迁资本开支提供资金。」

- 完 -

有关瑞安房地产

瑞安房地产(股份代号：272)总部设于上海，为瑞安集团在中国内地的房地产旗舰公司。瑞安房地产在发展大型、多用途城市核心社区及综合住宅发展项目方面拥有卓越的成绩。公司目前在中国内地主要城市的中心地段拥有八个处于不同开发阶段的项目，土地储备达1,250万平方米(1,030万平方米发展为可供出租及可供销售面积，220万平方米为会所、停车位和其他设施)。公司于2006年10月4日在香港联合交易所上市，为该年最大型的中国房地产企业上市项目。瑞安房地产于2007年3月获纳入恒生综合指数系列200只股份及恒生流通指数系列。

有关瑞安房地产的其他数据，请查询www.shuionland.com

传媒垂询，请联络:

香港
洪淑雅小姐
电话: (852) 2879 1866
电邮: corpcomm@shuion.com.hk

内地
周瑾小姐
电话: (86 21) 6386 1818
电邮: cc-sh@shuion.com.cn