



## 新聞稿

### 瑞安房地產宣佈 2018 年全年業績 股東應佔溢利上升 14% 輕資產策略推動戰略轉型及業績增長

(2019 年 3 月 20 日, 香港) 瑞安房地產有限公司 (「瑞安房地產」或「公司」, 股份代號: 272) 今天公佈截至 2018 年 12 月 31 日止年度經審核之全年業績。

#### 股東應佔溢利增長 14%

在收入大幅上升的支持下, 期內溢利增至人民幣 26.86 億元。股東應佔溢利為人民幣 19.06 億元或港幣 22.3 億元<sup>1</sup>, 較上年度的人民幣 16.69 億元或港幣 19.53 億元<sup>1</sup>, 上升了 14%。

每股基本盈利為人民幣 23.7 分或港幣 28 仙; 2017 年為人民幣 20.8 分或港幣 24.1 仙。董事會建議派發末期股息每股港幣 8.4 仙, 較 2017 年末期股息增長 20%。

#### 收入強勁增長 35% 積極主動的資產管理推動租金增長

2018 年度營業額升 35%, 從人民幣 184.51 億元升至人民幣 248.41 億元, 包括一般物業銷售額人民幣 70.93 億元及其他資產處置人民幣 150.38 億元。期內租金及相關收入升至人民幣 20.16 億元。若計入來自瑞虹新城商業合作物業組合的收入(現列入合營公司收入), 租金總收入上升 18%至人民幣 22 億元。這主要受惠於積極主動的資產管理和招租活動。

#### 穩健資產狀況可應對市場波動

於 2018 年 12 月 31 日, 公司淨資產負債率為 40%, 較 2017 年 12 月 31 日的 51%下跌 11 個百分點; 而現金及銀行存款維持在人民幣 153.92 億元的健康水平。公司穩健的資產狀況應有助應對市場可能出現的日常波動。

#### 輕資產策略推動公司轉型成為領先的以商業地產為主的房地產開發商、業主及資產管理者

自 2016 年, 公司開始採取輕資產策略, 藉此強化公司的財務實力, 以多渠道的資本來源實現成為領先的以商業地產為主的房地產開發商、業主及資產管理者。

2018 年, 輕資產策略繼續取得穩定進展。在戰略轉型方面, 公司取得了數個里程碑。公司與中國太平洋保險集團及上海永業企業(集團)有限公司聯合競得了位於上海太平橋項目區域內的 123、124、132 街坊地塊, 可開發為辦公及零售用途。該地塊為近年上海市中心地段規模最大的商業用地之一。

公司向 Brookfield 購入 CXTD Holding 的 21.894%的權益, 使 CXTD Holding 成為公司全資擁有的附屬公司。這一交易將鞏固公司對 CXTD Holding 所持資產組合的控制權, 令該組合的策略方針及日常管理更加靈活。CXTD Holding 定位為公司的資產管理部門, 將繼續透過積極的資產管理及開發新產品和服務, 致力提升公司投資物業組合的價值。

公司成功推出核心+辦公樓投資平台，以投資於中國上海及其他一線城市的辦公樓物業，該投資平臺的首筆交易是收購上海企業天地 5 號。核心+辦公樓投資平台以宏利投資者、中國人壽信託和瑞安房地產為創始合夥人，目標資本承擔總額為 10 億美元。這一平臺將會給公司帶來長期資本，以投資和拓展公司的商業資產組合，同時，它也會帶來穩定和經常性的管理和租金收入。

### **上海商業物業組合的市場領先者 租金收入有機增長**

公司目前在上海持有及管理的可供出租及可供銷售總建築面積達 167 萬平方米，是上海現時擁有及管理辦公樓、商業物業組合規模最大的地產商之一。其中(i) 763,000 平方米已竣工並持有作長期投資，(ii) 45,000 平方米正在進行翻新工程，(iii) 787,000 平方米正處於發展階段或持有作日後發展用途，及(iv) 79,000 平方米為集團管理的物業。於 2018 年 12 月 31 日，本公司持有或管理的投資物業（包括發展中物業）的總資產價值達人民幣 722 億元，公司於該投資組合的整體實質權益約為 47%。

2018 年租金及相關收入相比 2017 年增長 8%至人民幣 20.16 億元。若計入來自瑞虹新城商業合作物業組合的租金及相關收入人民幣 18.4 億元（現入賬為合營公司收入），租金及相關收入總額按年增長 18%至人民幣 22 億元。

年內，公司持續為旗下商業物業組合引入一系列資產提升措施及舉辦大量的市場推廣活動，提升商業物業組合的表現。公司於年內完成了逾 1,100 宗租務交易，其中 300 余家為新入駐的租戶。2018 年，我們舉辦了逾 1000 場大型活動和逾 200 場專為會員而設的活動，以提升客流量及零售額，總客流量上升 15%，零售額上升 20%。

2018 年上海新天地的租金和相關收入維持穩定。自 2017 年起，進行一系列資產提升工程后，眾多新租戶包括 Tom Ford Cosmetics、來自東京的 LeTAO、以及紐約漢堡連鎖店 Shake Shack 等知名品牌已在上海新天地開設中國首家店鋪。以「新女性主義」定位的「新天地廣場」，完成資產提升後已開始試營業，預計 2019 年中正式開業。

在上海以外，武漢新天地和壹方購物商場亦表現強勁，2018 年的租金收入增長達 20%，佛山嶺南天地的租金增長達 37 %。

我們還推出了嶄新的超維辦公品牌 INNO。位於上海的「INNO 創智」，是該品牌推出的項目之一。這一新型商務平臺旨在為各種規模的企業提供一個集工作、創業、學習和休閒為一體的辦公場所解決方案。此外，公司還把握市場機遇拓展第三方資產管理業務。南京「INNO 未來城」是第一個應用 INNO 辦公樓概念的輕資產管理項目。該項目的總建築面積為 16,000 平方米。

### **銷售業績穩健**

2018 年，在樓市宏觀調控的政策環境下，儘管預售許可證的頒發仍受多種限制，公司仍錄得強勁的銷售業績。合約住宅物業銷售總額達人民幣 141.2 億元。

公司穩健的銷售表現，不僅反映了強勁的客戶需求，更得益於旗下物業優越的地理位置、準確的市場定位、卓越的產品質量和嚴格的交付標準。上海太平橋翠湖天地·雋薈、瑞虹新城·悅庭和武漢天地·雲廷二期於年內推出的所有單位均於開售第一天獲悉數認購。

公司於 2019 年可供銷售及預售的住宅物業建築面積約 40.68 萬平方米，分佈於五個項目，具體情況則根據政府審批而定。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司可供銷售的住宅資源的估值達人民幣 790 億元，其中公司所佔實質權益約為人民幣 480 億元。

### **未雨綢繆穩健抗波動，把握機遇實現新增長**

瑞安房地產主席羅康瑞先生表示：「2018 是不平凡的一年，市場環境極具挑戰，我們致力強化公司策略定位。過去三年輕資產策略的實施使得我們能應對市場波動。我很高興公司取得了令人欣喜的業績。未來全球市場環境所面臨的挑戰更甚以往，我們將繼續保持審慎的態度。憑藉我們不斷擴大的商業資產規模，以及強大的品牌優勢和商業地產專業管理專長公司將可把握機遇實現增長。」

瑞安房地產執行董事羅寶瑜女士表示：「公司專注加強零售及辦公品牌，以「回歸社交本真」為品牌理念，致力將所有「新天地」項目打造為社交及文化目的地。新天地廣場的升級改造，逐步完善和體現這一品牌理念，使得品牌價值最大化。在辦公樓市場，我們的新辦公產品「INNO」逐漸成型，廣受歡迎，亦在公司旗下新購入的物業和第三方資產管理項目中推出。我們將繼續致力產品創新，為租戶和公司創造更大的價值。」

瑞安房地產董事總經理兼財務總裁孫希灝先生表示：「實施了三年的輕資產策略，使我們的淨資產負債率從 2015 年中的 87%減半至 2018 年底的 40%。事實證明，在 2018 年末資本市場環境動蕩之際，去杠杆的財務策略是正確的。此外，成立核心+辦公樓投資平臺，以及全數購入 Brookfield 於 CXTD Holding 所持餘下權益，是公司轉型成為領先的以商業物業為主的開發商、業主和資產管理者的第一步。」

- 完 -

## **有關瑞安房地產**

瑞安房地產（股份代號：272）總部設於上海，為瑞安集團在中國內地的房地產旗艦公司。瑞安房地產在發展多功能、可持續發展的社區方面擁有卓越的成績。公司目前在中國內地主要城市的中心地段擁有九個處於不同開發階段的項目，截至2018年12月31日，土地儲備達850萬平方米（680萬平方米發展為可供出租及可供銷售面積，170萬平方米為會所、停車位和其他設施）。公司於2006年10月4日在香港聯合交易所上市，為該年最大型的中國房地產企業上市項目。瑞安房地產獲納入恒生綜合指數、恒生綜合行業指數——地產建築業、恒生綜合大中型股指數以及恆生港股通指數。

有關瑞安房地產的其他資料，請查詢[www.shuionland.com](http://www.shuionland.com)

傳媒垂詢，請聯絡：

瑞安房地產有限公司

周瑾/陸惠芳小姐

電話：(86 21) 6386 1818

電郵：cc-sh@shuion.com