

新聞稿

瑞安房地產宣佈 2019 年全年業績 租金及相關收入升 12% 經常性收入增長強勁使溢利表現穩定

(2020 年 3 月 30 日) 瑞安房地產有限公司(「公司」, 連同其附屬公司及聯營公司稱為「集團」, 股份代號: 272), 今天公佈截至 2019 年 12 月 31 日止年度經審核之全年業績。

- **租金收入增長強勁使溢利表現穩定**: 年度營業額由 2018 年的人民幣 248.41 億元減少至 2019 年的人民幣 103.92 億元。股東應佔溢利則按年升 1%, 由人民幣 19.06 億元, 升至人民幣 19.32 億元。溢利表現穩定主要因為租金及相關收入增長的支持, 期內租金及相關收入升 12%, 至人民幣 22.51 億元。計及附屬及聯營公司貢獻的總租金及相關收入上升 17%, 達到人民幣 25.73 億元。末期息每股港幣 8.4 仙, 連同每股港幣 3.6 仙的中期息, 全年股息每股共港幣 12 仙。
- **穩健財務狀況應對市場逆行經濟, 並把握投資機遇**: 在 2019 年 12 月 31 日, 淨資產負債率保持在 52% 的穩健水平, 2018 年底則為 40%。集團於年內收購上海蟠龍天地和鴻壽坊兩個項目的地塊, 導致負債率上升。集團於 2019 年 12 月 31 日持有的現金及銀行存款為人民幣 118.59 億元。集團穩健的財務狀況有助應對短期內全球宏觀經濟的動盪不安, 尤其是新型冠狀病毒肺炎(COVID-19)疫情造成的不確定性影響; 並且有助集團抓緊投資機會。

輕資產模式推動集團轉型, 加強以上海為發展重心

期內輕資產策略繼續全面推進集團轉型為領先的、以商業物業為主的房地產開發商、業主及資產管理者, 有助集團把握機遇補充土地儲備, 擴大在上海的資產組合, 以創造更均衡、可持續的溢利增長。

在 2019 年, 我們完成了三項在上海的重大收購, 包括位於上海青浦區的蟠龍天地項目四塊住宅用地, 位於上海普陀區的鴻壽坊項目, 以及通過瑞安房地產管理的核心+辦公樓投資平台購入上海企業天地 5 號。

蟠龍天地是蟠龍城中村改造項目, 建築規劃開發總面積為 17.6 萬平方米。通過對極具江南水鄉文化的古建築風貌的保護, 我們正在以「新天地」品牌理念, 將其打造成上海西部新的社交及文化目的地。鴻壽坊項目也屬城市更新項目, 將會打造為甲級辦公樓及「新天地」零售商業區。集團成功奪得這兩個項目, 彰顯瑞安房地產在城市更新、文化保育、總體規劃和活力社區打造方面擁有相當優勢及卓越往績。我們原先在

上海的辦公和零售資產組合達 162 萬平方米，這兩個新項目為組合共增加 6.3 萬平方米面積，進一步鞏固集團作為上海最大的私營商業物業業主和資產管理者的地位。

集團繼續按輕資產模式與戰略伙伴展開合作。由於我們備受推崇的專長和卓越往績，瑞安一直是主要金融機構首選的合作伙伴。2018 年 7 月，我們與太平洋人壽保險集團和永業集團合組財團投得的太平洋新天地項目（太平橋第 123/124/132 地塊）即為一例，項目已經開始施工，並預期於 2022 年開始分階段落成，將為集團相關的資產組合增加 192,000 平方米的辦公樓以及 88,000 平方米的零售面積。

上海領先的商業地產業主和運營者，租金收入日益增長

我們在商業地產領域的開發和資產管理優勢是我們策略轉型的重要原因之一，在這方面積累多年的豐富經驗也是集團未來增長的主要動力，亦能為集團創造更平衡的利潤組合。

期內，我們的經常性租金及相關收入維持兩位數的高增長，增長動力主要來自上海新天地廣場資產提升後開業及武漢天地壹方北館新開業所帶來的新租金收入，以及其他商業項目的強勁租金增長。

集團將繼續引入創新產品和服務以提升資產價值。上海新天地廣場升級後，其他一系列的資產提升計劃已陸續進行，包括新天地時尚 I（現名為新天地南里），資產提升計劃預計於今年第四季完成，將加強新天地作為社交及文化目的地的定位。未來數年，我們將繼續發展 i 天地平台，為我們的零售辦公及住宅整體社區創造更好的服務及獨特的體驗。

超額完成全年住宅銷售目標，瑞虹新城·天悅郡庭市場反響熱烈

2019 年累計合約住宅物業銷售總額達到人民幣 121.83 億元，超越全年銷售目標。上海瑞虹新城·天悅郡庭的銷售獲市場熱烈反響，該項目開售首日即錄得高達人民幣 63 億元的合約銷售額，創下年內上海內環單日銷售額的最高紀錄。

集團於 2020 年可供銷售及預售的住宅物業建築面積約 362,700 平方米，包括上海瑞虹新城·天悅郡庭(第 1 號地塊)、翠湖天地第五期(第 118 號地塊)、武漢天地-雲廷二期（第 B10 號地塊）和佛山嶺南天地·怡廷（第 13a 號地塊）。具體推售時間表將視乎市場情況以及新冠肺炎疫情在全球的發展情況等因素而定。

輕資產策略助力未雨綢繆，瑞安審慎應對空前挑戰

瑞安房地產主席羅康瑞先生表示：「縱使 2019 年充滿挑戰和不確定性，我們很高興集團業績依然穩健。踏入 2020 年，形勢更為複雜。除了中美貿易磨擦和地緣政治問題外，新冠肺炎疫情爆發更令全球和中國經濟面臨前所未見的巨大挑戰。雖然我們很高興看到中國在遏制新冠肺炎疫情擴散方面取得了巨大進展，但商業活動和消費將需要時間

恢復，整體經濟環境的改善仍有待觀察。鑒於這些不確定性，新冠肺炎疫情可能對我們 2020 年的業績產生顯著影響，主要緣於我們向租戶提供的租金優惠和補貼，以及施工進度和預期預售時間的延誤。我們會繼續關注集團在武漢的兩個正在進行的項目。我們將密切關注集團的運營情況、房地產市場何時恢復正常以及銷售/購買情緒將如何受到影響。

在此背景下，瑞安將繼續保持審慎經營的態度，慎重進行新投資，以確保我們的杠杆率和現金流保持在可持續水準。在全球範圍內，在我們自 2016 年以來採取的輕資產策略的支持下，我們相信瑞安房地產完全有能力應對短期挑戰，並變得更加強大。」

瑞安房地產執行董事羅寶瑜女士表示：「可持續發展和數字化是我們融入業務戰略的兩大趨勢。新冠肺炎疫情的爆發已推動我們加快在這方面的發展。展望未來，我們將繼續發揮優勢發展綜合用途的可持續社區。善於應用數碼科技的年輕一代消費者正改變我們生活、工作、休閒和學習的模式。集團將爭取保持領先地位，在創建了眾多社交和文化目的地的堅實基礎上，進一步發展數字化策略，融入線上到線下社區的設計。我們也會以全方位社交體驗為本，積極發展新的零售策略。結合上述情況，我們的辦公產品將繼續為租戶提供靈活、重社交和模組化的解決方案，以滿足新的業務需求。」

瑞安房地產董事總經理、財務總裁兼投資總裁孫希灝先生表示：「近期環球資本市場的波動和不明朗經濟前景突顯了審慎的資本配置的重要性。經過四年輕資產策略的執行，我們的淨資產負債率從 2015 年底的 81% 大幅減至 2019 年底的 52%。同時，我們亦密切注意現金流情況，確保在任何時候都有充足的流動資本。我們相信，穩健的財務實力將有助集團繼續穩步向前，讓我們可掌握經濟下行及市場調整時出現的投資機遇，而我們審慎和嚴謹的投資策略，則讓我們可繼續為股東提供回報。」

瑞安管理(上海)有限公司董事總經理王穎女士表示：「中國經濟增長速度雖見放緩，我們在 2019 年的物業銷售仍然獲得市場熱烈的反饋，全年銷售超過原定目標，反映市場對卓越、以人為本和優質管理社區的向往。我們計劃在 2020 年推出多個優質項目，唯具體時間表需要視乎新冠肺炎疫情等一系列因素的影響而定。我們在年內積極補充住宅土地儲備，蟠龍天地項目的收購，有助確保集團未來數年在上海具有充裕的住宅可售資源。」

- 完 -

有關瑞安房地產

瑞安房地產（股份代號：272）總部設於上海，是中國領先的以商業物業為主的房地產開發商、業主及資產管理者。瑞安房地產在發展大型、多功能、可持續發展的社區方面擁有卓越的成績，為瑞安集團在中國內地的房地產旗艦公司。公司目前在中國內地主要城市的中心地段擁有十一個處於不同開發階段的項目，以及兩個管理項目，截至2019年12月31日，土地儲備達880萬平方米（670萬平方米發展為可供出租及可供銷售面積，210萬平方米為會所、停車位和其他設施）。公司也是上海最大型的私營商業物業業主和管理者，包括旗艦項目「上海新天地」在內，目前在上海管理的辦公樓和商業物業總建築面積達168萬平方米。

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成分股、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，請查閱公司網頁：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.