



新聞稿

瑞安房地產公佈 2020 年全年業績 疫情後下半年業績顯著復甦

(香港, 2021 年 3 月 23 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 2020 年 12 月 31 日止年度經審核之全年業績。

- **下半年顯著復甦**: 2020 年, 集團上下半年的業績表現迥異。2020 年上半年, 受到新冠病毒(COVID-19)疫情影響, 集團錄得虧損約人民幣 16.22 億元, 主要由於投資物業及其他物業資產的公平值下降, 以及住宅項目施工延誤導致延遲交付。然而, 下半年集團全部業務均出現可觀的復甦, 錄得股東應佔溢利人民幣 8.82 億元。集團全年錄得股東應佔虧損淨額人民幣 7.4 億元, 2019 年則錄得股東應佔溢利人民幣 19.32 億元。
- **商業物業組合強勢復甦**: 集團旗下零售物業的整體銷售額從 2020 年第三季度起顯著復甦, 2020 年 12 月的總銷售額更達到 2019 年水平的 110%。租金及相關收入總額為人民幣 25.28 億元, 較 2019 年輕微下跌 2%, 主要由於上半年向零售租戶提供租金優惠及其他紓緩措施以及新冠病毒疫情對運營造成的負面影響。集團商業物業組合的業績截至目前仍然令人滿意。
- **強勁的住宅物業銷售**: 2020 年合約物業銷售額達人民幣 212 億元, 按年上升 69%, 主要受惠於武漢天地雲廷二期、上海太平橋翠湖五集(第 118 號地塊)、蟠龍天地以及上海瑞虹新城天悅郡庭(第 1 號地塊)強勁的銷售表現。
- **穩健的財務基礎**: 集團淨資產負債率保持在 45%的健康水準, 較 2019 年 12 月 31 日的 52%下降 7 個百分點。現金及銀行存款則上升 33%至人民幣 157.96 億元。對於新投資我們繼續採取審慎方針。集團穩健的財務狀況, 將有助我們更好地應對市場動盪, 把握未來的投資機遇。

新天地品牌帶動疫情後強勢復甦

2021 年是「上海新天地」建成 20 週年。儘管上半年度業務受到新冠病毒疫情影響，但受惠於新天地品牌的優勢以及創新、全渠道經營的業務模式，下半年度集團的零售資產組合整體客流和營業額已完全恢復至疫情前水平，部份物業更錄得較 2019 年更好的成績。截至目前的 2021 年，我們零售組合的經營業績仍然令人滿意。

集團持續致力提升客戶體驗和資產組合價值。上海新天地南里升級改造並命名為「新天地時尚一期」，已於 2020 年 11 月中試營業。新天地時尚一期以「Neo Luxury」為定位，活力、創新為亮點，為顧客提供全新、多元豐富的購物體驗，大量極具特色的專賣店已進駐其中，包括 UNITED TOKYO 在上海的第一間門店、Lenôtre 在中國的第一間旗艦店、「蔡瀾」和集合多個品牌的 I.T 3.0。集餐飲與零售於一體的「Foodie Social」於新天地時尚一期初次亮相，帶來全新體驗，並推動健康與可持續生活方式。「Foodie Social」開業後大獲好評，已計劃在瑞虹新城的太陽宮推出。

面對市場的不利因素，我們的辦公物業組合表現出較好的抗跌性，出租率和淨營運收入（NOI）均保持穩定。

住宅物業需求強勁

集團 2020 年累計合約住宅物業銷售超過預期目標，達到人民幣 212 億元，較 2019 年的 125.01 億元增加 69%。所有在上海的住宅項目，包括瑞虹新城天悅郡庭（第 1 號地塊）、太平橋翠湖五集（第 118 號地塊）和蟠龍天地的首批單位，以及武漢天地雲廷二期的最後一批單位（第 B10 號地塊），均獲市場熱烈反響。截至 2020 年底，認購銷售額共人民幣 49 億元，預期將於 2021 年上半年或之後轉為正式合約銷售。已鎖定銷售總額為人民幣 216 億元，將於 2021 年或之後交付客戶並確認。

集團現持有並將於未來 6 至 12 個月可供銷售及預售的住宅物業建築面積約 562,000 平方米，涵蓋七個項目，包括上海太平橋翠湖五集、瑞虹新城、蟠龍天地和武漢光谷創新天地，具體開售時間將根據市場情況和政府的預售審批而定。

持續擴大投資物業組合

集團在 2020 年 5 月收購了位於大虹橋地區的蟠龍項目最後四幅地塊。該項目的歷史和文化底蘊豐厚，集團運用城市更新的經驗將蟠龍天地打造成為上海西部新的國際級可持續城市社區，支持大虹橋地區的持續發展。

集團繼續秉持「輕資產策略」，擴大其優質物業資產組合。我們於 12 月與國際房地產公司高富諾 (Grosvenor Asia Pacific) 合作，通過雙方各佔 50% 權益的合資公司收購了江蘇省會南京市內多用途的甲級地標物業——南京國際金融中心。有關收購已於 2021 年 2 月完成。本次收購不單是集團繼南京 INNO 未來城和百子亭項目之後，深耕南京市場的又一里程碑，也符合集團的「輕資產策略」，通過與戰略夥伴合作，投資優質的商業物業資產，並擴大集團的資產管理業務。

十年可持續發展戰略 (5C)

集團一直以可持續發展為核心價值之一，致力愛護環境、保育與活化文化遺產、創建並維繫充滿活力的社區。我們在 2020 年制定的十年可持續發展戰略(5C)將於 2021 年開始實施。這項戰略制定了清晰的工作優先議題和重要考核指標，引領我們逐步實現在綠色、社區、文化、關愛和管治五大範疇的目標。此戰略也將推動集團逐步實現「成為卓越可持續城市社區的先鋒」這一願景。

經驗傳承五十載 長遠穩步建未來

瑞安房地產主席羅康瑞先生表示：「2020 年無疑是歷史性的一年，給全球帶來了深遠的影響。雖然疫情嚴重衝擊了全球經濟和人民的日常生活，但集團憑藉出色的管理和危機應對能力經受住了考驗。2020 年下半年以及截至目前的 2021 年，我們業務及財務的強勁表現充分肯定了集團的優勢和實力，讓我感到欣慰。」

「我相信 2021 年將是較好的一年，但未來的道路不會一帆風順。中美緊張局勢和其他地緣政治問題預計將持續，疫情對工作和生活模式也可能造成深遠的影響。儘管中國經濟已經恢復穩健增長，但在可見的未來，充滿挑戰的「新常態」正來臨。有鑒於此，我們將堅持穩健、長遠的投資方式，以輕資產策略為重心，並保持健康的資產負債狀況。憑藉我們過去五十年的成功基石，我有信心集團能應對挑戰，把握可能出現的機遇。」

瑞安房地產執行董事羅寶瑜女士表示：「疫情改變了我們生活、工作、娛樂和學習的模式，促使大家更關注可持續發展。作為卓越可持續城市社區的先鋒，瑞安在開發相關項目方面的角色舉足輕重。我們將發揮所長，滿足城市和人們未來的需求。為配合國家 2060 年實現碳中和的願景和利益相關方的倡議，我們制定了十年可持續發展戰略（5C），並將相關理念融入業務中，引領集團實現願景，邁向可持續的未來。其中一項重要措舉是承諾實現「科學碳目標倡議組織」（SBTi）攝氏 2 度的減排目標。我們將繼續在項目開發和商業運營方面保持創新，發揮在文化保育及規劃可持續綜合社區的優勢，實現更多的可能，創建更好的明天。」

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：「過去五年輕資產戰略順利落實，讓我們能夠抵禦市場動盪和充滿挑戰的 2020 年。截至 2020 年末，我們成功將資產負債率從 52% 降至 45%，同時繼續擴大核心地區的優質資產組合。自去年年底起，政府收緊信貸及推出進一步的住宅預售限制措施，突顯資本審慎配置和管理的重要性。確保資金充裕及流動性一直是我們首要任務之一，日後亦然。我們相信，穩健的財務狀況和審慎、價值為本的投資模式將推動集團穩步發展，並把握可能出現的新機遇。」

瑞安管理（上海）有限公司董事總經理王穎女士表示：「期內住宅銷售成績超乎預期，年度合約銷售額也超額完成。卓越的銷售表現反映瑞安的品牌價值和購房客戶對我們優質住宅社區的信心。蟠龍天地等新項目將增加集團的銷售資源，我們預期在未來一年推出更多住宅發展項目，有信心在 2021 年完成強勁的住宅銷售目標。」

—完—

有關瑞安房地產

瑞安房地產（股份代號：272）總部設於上海，是卓越可持續城市社區的先鋒。作為中國領先的、以商業地產為主的房地產開發商、業主及資產管理者，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。截至 2020 年 12 月 31 日，公司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，土地儲備達 860 萬平方米（640 萬平方米發展為可供出租及可供銷售面積，220 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之一，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 172 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.cn