

瑞安房地產公佈 2023 年全年業績

(香港, 2024 年 3 月 21 日) –瑞安房地產有限公司 (以下簡稱「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 2023 年 12 月 31 日止 (12 個月) 的年度經審核之全年業績。

- **在地產業嚴重低迷時保持韌性:** 2023 年, 中國經濟雖有見回升, 但市場信心疲弱, 拖累房地產市場持續下滑。儘管經營環境艱難, 本集團錄得收入人民幣 97.52 億元, 淨利潤人民幣 13.97 億元, 股東應佔溢利為人民幣 8.1 億元。
- **新商業項目推出支撐租金收入增長:** 2023 年, 本集團有多個商業項目落成啓用, 包括上海蟠龍天地及上海鴻壽坊開業。年度租金及相關收入總額 (包括合營公司及聯營公司) 增至人民幣 32.43 億元, 按年增長 16%。
- **審慎的資本管理:** 本集團的資產負債狀況一直保持穩健。截至 2023 年 12 月 31 日, 淨資產負債率略增至 52%, 現金及銀行存款總額達人民幣 89.17 億元。本集團將繼續以審慎的態度管理資產負債表。
- **成功發行全國最大規模民企私募綠色抵押貸款支持在岸證券 (CMBS):** 2023 年 4 月, 本集團以位於上海虹橋中央商業區的虹橋天地為抵押, 成功發行在岸商業房地產抵押貸款支持證券 (「CMBS」)。這是中國首項由一個公共交通導向型商業綜合項目提供支持的 CMBS。本集團積極採取多種方式, 包括發行 CMBS、資產處置、美元優先債券回購等, 以提高集團的流動性。
- **宣派股息:** 董事會已建議派付年度末期股息每股港幣 5.8 仙 (2022 年: 港幣 6.4 仙)。連同中期股息每股港幣 3.2 仙, 2023 年全年股息為每股港幣 9 仙 (2022 年: 港幣 10 仙)。

穩健業績彰顯集團穩固基礎

2023 年，中國經濟雖有所回升，但房地產市場仍持續受到信心不足的影響。儘管如此，憑藉長期戰略規劃，集團仍能保持盈利能力。

瑞安房地產財務總裁兼投資總裁孫希灝先生表示：「在持續低迷的房地產市場環境中，集團積極履行財務責任，維持了穩健的資產負債表。我們積極採取多種措施以提升流動性。2023 年，我們償還/再融資了總計人民幣 143.6 億元的債務，這充分彰顯了我們審慎的資金管理以及有效的財務規劃能力。」

卓越綜合社區和高端項目發展策略獲得成功

集團聚焦核心城市的高端市場、「Best-in-Class」的產品和服務，憑藉這一發展策略以及我們綜合社區的強大品牌影響力，使我們在波動的市場環境中仍表現卓越。值得一提的是，儘管武漢的住宅市場在 2023 年顯著放緩，武漢天地-雲廷三期推出的所有住宅單位在開賣首日即售罄，並以平均售價約每平方米人民幣 64,000 元創下武漢預售價新高。武漢光谷創新天地的辦公樓獲得客戶青睞，需求強勁，成為 2023 年武漢辦公樓銷售市場成交面積和成交金額雙冠軍。2023 年，集團合約物業銷售總額達人民幣 113.96 億元。截至 2023 年 12 月 31 日，認購銷售總額為人民幣 3.67 億元，預計將於未來數月轉成正式合約物業銷售。

集團在上海擁有多項地標性投資物業組合，帶動商業物業組合的經常性租金收入上揚。包括合營公司及聯營公司所持物業，2023 年的租金及相關收入總額達人民幣 32.43 億元，較 2022 年的人民幣 28.02 億元增長了 16%，其中 76% 來自上海的物業組合。年內增幅主要得益於上海蟠龍天地及上海鴻壽坊的開業帶來的租金貢獻。集團因應經濟和社會發展新趨勢，提供高質量城市發展解決方案，廣獲社會及業界認可。透過獨特的文化內容和商業創新舉措，我們擅於打造高品質的活力社區，為人們創造了豐富多彩的生活體驗。上海蟠龍天地是我們首個「Urban Retreat 城市微度假」項目，開業的第一周就吸引了超過一百萬的消費者，截至 2023 年底客流量達到了 1600 萬人次。這強勁的客流量凸顯了項目的成功，並已成為長三角地區的新興文化地標。此外，2023 年 9 月，集團在上海揭幕了另一個城市更新項目—上海鴻壽坊，並收獲高度讚譽，迅速成為城中最受追捧的熱門地點之一。

瑞安新天地行政總裁張斌先生表示：「我們著重社區創新，將建築空間、創意內容和優質服務完美融合，為遊客和當地居民創造全方位體驗。我們積極應對最新市場趨勢，優化營運策略，豐富場景體驗，來滿足消費者的需求，從而推動租金收入的持續增長。」

截至 2023 年 12 月 31 日，零售物業組合的出租率保持穩定，平均達 91%。2023 年，集團物業組合的銷售額及客流量已分別提升到 2021 年同期水平的 106% 及 110%。儘管面臨經濟放緩及供應過剩的壓力，集團成熟辦公樓物業的出租情況保持穩定，平均出租率超過 90%。截至 2023 年 12 月 31 日，我們的續租租金保持正增長，證明了集團卓越的資產和服務質量，以及物業位處優越地段的優勢。

在房地產市場持續疲軟的背景下，我們商業物業組合仍具強大的吸引力，集團優秀的資產管理能力贏得了投資者強烈的興趣。12 月，大家人壽保險股份有限公司旗下投資公司—上海鴻瑞壽遠諮詢管理合夥企業（有限合夥）與集團達成協議，收購上海鴻壽坊項目的 65% 權益，初步作價人民幣 12.06 億元。該交易符合集團的「輕資產策略」，透過與長期投資者建立戰略合作夥伴關係，擴大資產管理組合。

上海項目儲備雄厚

作為國際經濟、金融和貿易樞紐，上海將繼續在引領長三角發展、連接國內外市場方面發揮重要作用。穩定的需求和廣闊的市場機遇，使上海仍具有吸引力。2024 年，集團將在上海推出多個高端項目，進一步鞏固我們在市場中的領導地位。

太平橋地塊臨湖的最後一個住宅項目—翠湖天地 6 期預計將於 2024 年第四季度開始銷售。位於上海楊浦濱江南岸的翠湖濱江，則將翠湖天地的品牌延伸至嶄新的區域，打造一個結合文化古跡保育與開發的高端低密度住宅社區，預計於 2024 年下半年啟動預售。集團持續看好上海高端住宅市場，我們在高端市場的品牌戰略投資也正顯現成效，這兩個項目將為集團提供更多的銷售資源，創造持續穩定的銷售收入。

商業項目方面，太平洋新天地商業中心毗鄰上海新天地，交通便利，該商業綜合體由三棟辦公樓和一個商業裙樓組成。它將為該區域帶來全新的商業動能，並將提升上海中央商務區的辦公空間標準，重塑上海城市核心的商辦格局。

我們在城中村改造領域的競爭優勢和實踐經驗為業務發展帶來了新機遇。2023 年 4 月，集團組建了一家合營公司發展召稼樓項目。依託上海蟠龍天地的成功經驗，並結合召稼樓悠久豐厚的文化底蘊，我們會將「Urban Retreat 城市微度假」概念引入召稼樓項目，實現歷史文脈、現代生活與商業活力的完美融合。召稼樓不僅將增加「Urban Retreat 城市微度假」項目儲備，並進一步強化我們在該領域的競爭優勢。

瑞安房地產行政總裁王穎女士表示：「集團始終致力配合城市發展所需打造高品質項目，我們將繼續發揮優勢和資源，把握中國城市更新帶來的機遇。我們一直看好上海

的發展前景，這是一個充滿活力且具韌性的市場。展望未來，上海依然是我們的投資與發展重心。我們十分期待今年上海有數個重點項目將陸續推出，相信這些項目將進一步強化集團在這個市場的領導地位。」

實踐可持續發展承諾

在 5C（社區、環境、文化、關愛和企業管治）可持續發展戰略的引領下，可持續發展已滲透至集團業務的方方面面，我們朝著「成為卓越可持續城市社區先鋒」的願景不斷邁進。我們是中國首家參與「科學碳目標倡議」的發展商，承諾將全球溫度升幅控制在 1.5°C 以下的減排目標已於 7 月獲得正式批准。

為實現該目標，集團致力於 2030 年前將現有物業的能源消耗強度降低 20%（與 2019 年相比）。集團附屬公司瑞安新天地於 2023 年 12 月與中電集團達成戰略合作，為集團南京商業物業供應綠色電力，為未來的城市社區樹立可持續發展標桿。2023 年集團在武漢的現有商業物業已全部使用可再生電力，基於武漢的這一成功基礎，我們與中電集團的戰略合作令可再生能源佔集團總用電量的比例提升至 20%。

我們在可持續發展方面的不懈努力獲得了廣泛肯定，多個權威 ESG 評級的排名均有所上升。我們獲得了 GRESB 的 5 星評級，摩根士丹利資本國際 ESG 評級則升至 AA，在 CDP 評級提高到 A-。此外，我們還保持了香港質量保證局可持續發展評級和研究的 AA- 評級，並繼續被列入恆生可持續發展企業基準指數。我們的多個物業，包括新天地廣場、上海蟠龍天地、上海鴻壽坊，分別獲得 ULI 亞太區卓越獎，以及 LEED 和 WELL 的多項認證。截至 2023 年底，集團現有項目有 96%（按總建築面積計算）已獲得至少一項綠色或健康建築認證。

未來充滿挑戰

受制於持續的通脹和高利率壓力，以及不斷加劇的地緣政治風險，全球經濟面臨持續挑戰。儘管中國在 2023 年取得了 5.2% 的經濟增長，房地產市場仍處於長期低迷的狀態，市場情緒萎靡，信貸市場收緊，預示著市場下行和行業調整仍將持續。面對 2024 年，集團繼續保持審慎。

瑞安房地產執行董事羅寶瑜女士表示：「面對充滿挑戰的市場環境，我們將繼續秉持 'Best-in-Class' 的產品策略，專注於核心城市的高端項目，同時積極推進 '輕資產策略'，以進一步擴大我們的資產管理組合。我們深度聚焦文化煥新、歷史保育和生活方式，致力於打造卓越可持續城市社區，為我們的利益相關者創造持久價值。」

瑞安房地產主席羅康瑞先生表示：「中國房地產市場的持續調整對業內的所有企業都帶來重大挑戰。儘管如此，集團在逆境中展現出了強大的韌性，獲得穩健業績。展望未來，我們將以更為審慎的態度選擇投資機會，並不斷密切關注市場動態。我相信，在我們專業的管理團隊帶領下，集團將能穿越周期，穩健發展。」

-完-

關於瑞安房地產

瑞安房地產（股份代號：272）總部設於上海，是中國領先的城市發展解決方案提供者，致力於打造卓越可持續城市社區。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 2023 年 12 月 31 日，公司目前在中國內地主要城市的中心地段擁有十四個處於不同開發階段的項目，土地儲備達 850 萬平方米（620 萬平方米發展為可供出租及可供銷售面積，230 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，擁有一位處上海黃金地段，總值人民幣 840 億元的商業資產組合。

瑞安新天地，作為瑞安房地產旗下獨立運作的全資子公司，是中國領先的卓越可持續發展商業物業投資者及管理人。公司主要從事商業和住宅物業管理服務、商業資產管理和物業投資業務。

公司于 2004 年成立，並於 2006 年 10 月 4 日在香港聯合交易所上市。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、彭博性別平等指數以及彭博 ESG Score Universe。

有關瑞安房地產的其他資料，請查閱公司網頁：<http://www.shuionland.com>

傳媒垂詢，請聯絡：

瑞安房地產

周瑾/陸惠芳

+86 21 6386 1818

cc-sh@shuion.com.cn