

瑞安房地产公布 2023 年度中期业绩

(香港, 2023 年 8 月 22 日) – 瑞安房地产有限公司 (以下简称“公司”, 连同其附属公司及联营公司称为“集团”, 股份代号: 272) 今天公布截至 2023 年 6 月 30 日止六个月未经审核的综合业绩。

- **尽管市场环境充满挑战, 集团业绩表现稳健:** 2023 年, 中国房地产行业继续面临重重挑战。在中国解除新冠疫情防控措施后, 虽然全国范围内商业活动有所恢复, 但消费者依然持审慎态度, 导致 2023 年上半年市场复苏弱于预期。同时, 大多数开发商的流动资金依然紧张。在此背景下, 我们欣然报告, 本集团取得稳健业绩。本集团于 2023 年上半年录得收入人民币 64.31 亿元, 较 2022 年同期增加 46%。期内溢利按年增长 17% 至人民币 9.13 亿元, 股东应占溢利亦按年增长 37% 至人民币 6.18 亿元。
- **物业销售额及租金收入均有所增长:** 2023 年上半年物业销售额增长 90% 至人民币 46.62 亿元 (2022 年上半年: 人民币 24.49 亿元), 主要来自上海蟠龙天地的贡献。上海蟠龙天地于 2023 年 4 月开业, 以及新天地时尚 II 重新开业, 均为集团带来额外收入。租金及相关收入 (包括合营公司及联营公司) 总额为人民币 15.15 亿元, 按年增长 3%。
- **维持审慎资本管理, 保持资产负债状况稳健:** 截至 2023 年 6 月 30 日, 集团净资产负债率微升至 50%。现金及银行存款共达人民币 122.39 亿元。我们继续致力审慎管理资产负债状况, 并将保持良好的流动性作为首要目标。
- **成功发行全国规模最大的民企绿色在岸商业房地产抵押贷款支持证券 (「CMBS」):** 4 月, 本集团成功发行由上海虹桥中央商务区虹桥天地支持的在岸商业房地产抵押贷款支持证券。这是国内首单由交通枢纽配套商业综合体支持的 CMBS。该证券在上海证券交易所上市, 发行规模为人民币 44.01 亿元, 信用评级为 AAA_{sf}, 票面利率为 3.9%。
- **宣派中期股息:** 考虑到本集团于期内的财务表现, 董事会决定建议派付 2023 年中期股息每股港币 3.2 仙 (2022 年上半年: 每股港币 3.6 仙)。

稳健表现彰显公司坚实基础

经济复苏步伐缓慢，房地产行业持续调整，均给开发商带来诸多挑战。然而，市场分化非常显著，一线和强二线城市的优质产品需求稳固，在逆风环境下仍取得突出的销售表现。多年来，集团积极战略部署一线和强二线城市，打造的卓越可持续城市社区及高质量物业颇受市场青睐。2023 年上半年录得已确认物业销售总额（包括合营公司及联营公司）达人民币 347.06 亿元。值得一提的是，2023 年 5 月，武汉天地云廷三期在网上开售，其推出的住宅单位开盘当日即售罄，预售价格创下武汉的最高纪录。2023 年上半年，集团录得合约物业销售额人民币 45.64 亿元，认购销售总额人民币 6.06 亿元。集团计划在 2023 年下半年可供销售及预售的住宅物业建筑面积约为 211,900 平方米。

尽管市场复苏表现低于预期，瑞安新天地旗下的商业物业仍持续录得稳健的经常性租金收入。截至 2023 年 6 月 30 日，零售物业组合的出租率平均达 91%，续约租金保持正增长。在疫情相关的限制措施放宽后，本集团零售物业组合于 2023 年上半年的销售额及客流量已分别恢复到 2021 年同期水平的 109% 及 120%。在经济放缓及上海办公楼供应过剩的压力下，本集团的办公楼物业组合仍表现相对坚稳，印证了集团优秀的服务质量和旗下物业位处黄金地段的优势。截至 2023 年 6 月 30 日，整体办公楼物业组合的平均出租率维持在 88%，续约租金保持正增长，位于上海的办公楼物业的平均出租率更高达 92%。

我们在城市更新领域拥有卓越往绩。2023 年 4 月开业的蟠龙天地被誉为上海城中村改造的成功范例之一，它将蟠龙古镇的历史风貌与现代商业元素互相融合，打造集水乡底蕴、艺术人文、休闲娱乐于一体的城市微度假目的地，成为长三角的文化新地标。蟠龙天地开业首周接待客流便超过 100 万人次。

集团于城中村改造方面的专业能力和成功经验为业务增长开拓了新途径，带来更多发展机遇。2023 年 4 月，集团以 90/10 的比例与一家国有企业成立合营公司（上海召楼天地有限公司），携手更新发展召稼楼项目。该潜在项目位于上海市闵行区浦江镇，计划发展为一个集住宅、商业于一体的综合开发项目。

于各业务领域推进可持续发展

在 5C 可持续发展战略（社区（Community）、环境（Clean）、文化（Culture）、关爱（Care）和企业管治（Corporate Governance））的引领下，我们在各个业务环节推进可持续发展。作为中国首家参与联合国支持的“科学碳目标倡议”（“SBTi”）的开发商，集团制定了更积极的减排目标，承诺将全球温度升幅控制在 1.5°C 以下，

该申请已于今年 7 月获得 SBTi 批准。截至 2023 年 6 月，武汉项目都已使用可再生电力，约占集团总用电量的 15%，推进 SBTi 目标的实现。

集团在可持续发展方面的不懈努力获得了众多国际赞誉和认可。自 2022 年起，我们获纳入彭博性别平等指数 (Bloomberg Gender-Equality Index)，该指数为修正后的市值加权指数，旨在追踪致力于性别平等数据报告透明度的上市公司的绩效表现。2023 年，毗邻上海新天地的办公和零售综合大楼瑞安广场荣获 ULI 亚太区卓越奖。此外，瑞安房地产在今年 5 月荣登 2023 年《财富》中国 ESG 影响力榜，成为 ESG 方面最具影响力的 40 家中国企业之一。

市场环境挑战依旧

瑞安房地产主席罗康瑞先生表示：“持续的经济不利因素及疲弱的消费信心，继续对房地产市场造成压力。尽管如此，集团仍展现出良好韧性，收获稳健业绩。我们预计 2023 年第二季度的经济疲软将延续到下半年，对于未来经济前景，我们仍将保持审慎。当前房地产市场仍处于调整阶段，充满不确定因素，但预计未来数月会有更多利好政策出台，引导市场预期，恢复市场信心。未来，我们会密切关注市场发展趋势，以更为审慎的态度进行城市更新项目的拓展和土地储备的扩充。我们的管理团队颇具前瞻性眼光，并久经考验，有能力带领集团审时度势，把握新机遇，实现新增长。”

瑞安房地产执行董事罗宝瑜女士表示：“为了应对市场的差异化发展，我们将战略重点聚焦在一线及强二线城市的高端项目上，虽然面对市场下行，但仍表现突出。现在的消费者越来越注重健康和优质体验，我们的卓越可持续社区十分符合市场的需求和期望，为集团未来的发展奠定了坚实的基础。尽管市场环境颇具挑战，但我们预计今年下半年，集团在高端住宅物业市场的销售仍将展现强劲势头，办公楼和零售物业亦将继续保持韧性表现。我们将继续发展以人为本的活力社区，为我们的利益相关者创造持久价值。”

瑞安房地产行政总裁王颖女士表示：“经济环境依然挑战重重，房地产市场调整仍在持续，令开发商面临较大压力，但瑞安房地产凭借强大的品牌竞争力及城市更新领域的优势，使我们在同行中脱颖而出。蟠龙天地的成功印证了我们在城中村改造方面的能力，巩固了我们作为领先的城市发展解决方案提供者的声誉，将为集团拓展新的发展机遇。未来，我们将继续在上海和其他策略性区位关注城市更新项目的发展机会，为城市高质量发展贡献力量。”

瑞安新天地行政总裁张斌先生表示：“我们在社区运营方面的优势、积极应变的租赁策略、以及位处核心区位的地标性商业项目，令我们能够经受住市场的波动。期内，

零售和办公物业均表现出了良好韧性。我们将继续以卓越社区打造为核心竞争力，深度聚焦社区内的文化焕新、历史保育、生活方式倡导和可持续发展，与客户伙伴和消费者共创充满活力、体验丰富的生态系统。”

瑞安房地产财务总裁兼投资总裁孙希灏先生表示：“虽然市场经历大幅波动，未来前景亦不明朗，集团的资产负债表仍然保持稳健，为我们未来的业务奠定坚实基础。我们审慎而主动的财务管理有助集团抵御地产业持续的流动性危机。同时，我们的境内融资渠道日益多元化，最近成功发行了商业房地产抵押贷款支持证券（CMBS），并已于今年上半年偿还/再融资共计人民币 82.23 亿元的到期银行借贷，彰显集团有效的财务规划和资金管理能力。”

-完-

关于瑞安房地产

瑞安房地产（股份代号：272）总部设于上海，是中国领先的城市发展解决方案提供者，致力于打造卓越可持续城市社区。瑞安房地产在发展大型、多功能、可持续发展的社区方面拥有卓越的成绩，为瑞安集团在中国内地的房地产旗舰公司。公司目前在中国内地主要城市的中心地段拥有十四个处于不同开发阶段的项目。截至 2023 年 6 月 30 日，土地储备达 870 万平方米（630 万平方米发展为可供出租及可供销售面积，240 万平方米为会所、停车位和其他设施）。公司也是上海最大型的私营商业物业业主和管理者之一，拥有位处上海黄金地段，总值人民币 830 亿元的商业资产组合。

瑞安新天地，作为瑞安房地产旗下独立运作的全资子公司，是中国领先的卓越可持续发展商业物业投资者及管理人。公司主要从事商业和住宅物业管理服务、商业资产管理和物业投资业务。截至 2023 年 6 月 30 日，其资产净值逾 340 亿元人民币。

公司于 2004 年成立，并于 2006 年 10 月 4 日在香港联合交易所上市。瑞安房地产获纳入恒生综合指数、恒生综合行业指数 — 地产建筑业、彭博性别平等指数以及彭博 ESG 环球指数。

有关瑞安房地产的其他资料，请查阅公司网页：<http://www.shuionland.com>

传媒垂询，请联络：

瑞安房地产

周瑾/陆惠芳

+86 21 6386 1818

cc-sh@shuion.com.cn