



新闻稿

瑞安房地产公布 2023 年全年业绩

(香港, 2024 年 3 月 21 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 12 月 31 日止 (12 个月) 的年度经审核之全年业绩。

- **在地产业严重低迷时保持韧性:** 2023 年, 中国经济虽有见回升, 但市场信心疲弱, 拖累房地产市场持续下滑。尽管经营环境艰难, 本集团录得收入人民币 97.52 亿元, 净利润人民币 13.97 亿元, 股东应占溢利为人民币 8.1 亿元。
- **新商业项目推出支撑租金收入增长:** 2023 年, 本集团有多个商业项目落成启用, 包括上海蟠龙天地及上海鸿寿坊开业。年度租金及相关收入总额 (包括合营公司及联营公司) 增至人民币 32.43 亿元, 按年增长 16%。
- **审慎的资本管理:** 本集团的资产负债状况一直保持稳健。截至 2023 年 12 月 31 日, 净资产负债率略增至 52%, 现金及银行存款总额达人民币 89.17 亿元。本集团将继续以审慎的态度管理资产负债表。
- **成功发行全国最大规模民企私募绿色抵押贷款支持在岸证券 (CMBS):** 2023 年 4 月, 本集团以位于上海虹桥中央商业区的虹桥天地为抵押, 成功发行在岸商业房地产抵押贷款支持证券 (“CMBS”)。这是中国首项由一个公共交通导向型商业综合项目提供支持的 CMBS。本集团积极采取多种方式, 包括发行 CMBS、资产处置、美元优先债券回购等, 以提高集团的流动性。
- **宣派股息:** 董事会已建议派付年度末期股息每股港币 5.8 仙 (2022 年: 港币 6.4 仙)。连同中期股息每股港币 3.2 仙, 2023 年全年股息为每股港币 9 仙 (2022 年: 港币 10 仙)。

稳健业绩彰显集团稳固基础

2023年，中国经济虽有所回升，但房地产市场仍持续受到信心不足的影响。尽管如此，凭借长期战略规划，集团仍能保持盈利能力。

瑞安房地产财务总裁兼投资总裁孙希灏先生表示：“在持续低迷的房地产市场环境中，集团积极履行财务责任，维持了稳健的资产负债表。我们积极采取多种措施以提升流动性。2023年，我们偿还/再融资了总计人民币143.6亿元的债务，这充分彰显了我们审慎的资金管理以及有效的财务规划能力。”

卓越综合社区和高端项目发展策略获得成功

集团聚焦核心城市的高端市场、“Best-in-Class”的产品和服务，凭借这一发展策略以及我们综合社区的强大品牌影响力，使我们在波动的市场环境中仍表现卓越。值得一提的是，尽管武汉的住宅市场在2023年显著放缓，武汉天地-云廷三期推出的所有住宅单位在开卖首日即售罄，并以平均售价约每平方米人民币64,000元创下武汉预售价新高。武汉光谷创新天地的办公楼获得客户青睐，需求强劲，成为2023年武汉办公楼销售市场成交面积和成交金额双冠军。2023年，集团合约物业销售总额达人民币113.96亿元。截至2023年12月31日，认购销售总额为人民币3.67亿元，预计将于未来数月转成正式合约物业销售。

集团在上海拥有多项地标性投资物业组合，带动商业物业组合的经常性租金收入上扬。包括合营公司及联营公司所持物业，2023年的租金及相关收入总额达人民币32.43亿元，较2022年的人民币28.02亿元增长了16%，其中76%来自上海的物业组合。年内增幅主要得益于上海蟠龙天地及上海鸿寿坊的开业带来的租金贡献。集团因应经济和社会发展新趋势，提供高质量城市发展解决方案，广获社会及业界认可。透过独特的文化内容和商业创新举措，我们擅于打造高质量的活力社区，为人们创造了丰富多彩的生活体验。上海蟠龙天地是我们首个“Urban Retreat 城市微度假”项目，开业的第一周就吸引了超过一百万的消费者，截至2023年底客流量达到了1600万人次。这强劲的客流量凸显了项目的成功，并已成为长三角地区的新兴文化地标。此外，2023年9月，集团在上海揭幕了另一个城市更新项目—上海鸿寿坊，并收获高度赞誉，迅速成为城中最受追捧的热门地点之一。

瑞安新天地行政总裁张斌先生表示：“我们着重社区创新，将建筑空间、创意内容和优质服务完美融合，为游客和当地居民创造全方位体验。我们积极应对最新市场趋势，优化营运策略，丰富场景体验，来满足消费者的需求，从而推动租金收入的持续增长。”

截至 2023 年 12 月 31 日，零售物业组合的出租率保持稳定，平均达 91%。2023 年，集团物业组合的销售额及客流量已分别提升到 2021 年同期水平的 106% 及 110%。尽管面临经济放缓及供应过剩的压力，集团成熟办公楼物业的出租情况保持稳定，平均出租率超过 90%。截至 2023 年 12 月 31 日，我们的续租租金保持正增长，证明了集团卓越的资产和服务质量，以及物业位处优越地段的优势。

在房地产市场持续疲软的背景下，我们商业物业组合仍具强大的吸引力，集团优秀的资产管理能力赢得了投资者强烈的兴趣。12 月，大家人寿保险股份有限公司旗下投资公司—上海鸿瑞寿远咨询管理合伙企业（有限合伙）与集团达成协议，收购上海鸿寿坊项目的 65% 权益，初步作价人民币 12.06 亿元。该交易符合集团的“轻资产策略”，透过与长期投资者建立战略合作伙伴关系，扩大资产管理组合。

上海项目储备雄厚

作为国际经济、金融和贸易枢纽，上海将继续在引领长三角发展、连接国内外市场方面发挥重要作用。稳定的需求和广阔的市场机遇，使上海仍具有吸引力。2024 年，集团将在上海推出多个高端项目，进一步巩固我们在市场中的领导地位。

太平桥地块临湖的最后一个住宅项目—翠湖天地 6 期预计将于 2024 年第四季度开始销售。位于上海杨浦滨江南岸的翠湖滨江，则将翠湖天地的品牌延伸至崭新的区域，打造一个结合文化古迹保育与开发的高端低密度住宅社区，预计于 2024 年下半年启动预售。集团持续看好上海高端住宅市场，我们在高端市场的品牌战略投资也正显现成效，这两个项目将为集团提供更多的销售资源，创造持续稳定的销售收入。

商业项目方面，太平洋新天地商业中心毗邻上海新天地，交通便利，该商业综合体由三栋办公楼和一个商业裙楼组成。它将为该区域带来全新的商业动能，并将提升上海中央商务区的办公空间标准，重塑上海城市核心的商办格局。

我们在城中村改造领域的竞争优势和实践经验为业务发展带来了新机遇。2023 年 4 月，集团组建了一家合营公司发展召稼楼项目。依托上海蟠龙天地的成功经验，并结合召稼楼悠久丰厚的文化底蕴，我们会将“Urban Retreat 城市微度假”概念引入召稼楼项目，实现历史文脉、现代生活与商业活力的完美融合。召稼楼不仅将增加“Urban Retreat 城市微度假”项目储备，并进一步强化我们在该领域的竞争优势。

瑞安房地产行政总裁王颖女士表示：“集团始终致力配合城市发展所需打造高质量项目，我们将继续发挥优势和资源，把握中国城市更新带来的机遇。我们一直看好上海的发

展前景，这是一个充满活力且具韧性的市场。展望未来，上海依然是我们的投资与发展重心。我们十分期待今年上海有数个重点项目将陆续推出，相信这些项目将进一步强化集团在这个市场的领导地位。”

实践可持续发展承诺

在 5C（社区、环境、文化、关爱和企业管治）可持续发展战略的引领下，可持续发展已渗透至集团业务的方方面面，我们朝着“成为卓越可持续城市社区先锋”的愿景不断迈进。我们是中国首家参与“科学碳目标倡议”的发展商，承诺将全球温度升幅控制在 1.5°C 以下的减排目标已于 7 月获得正式批准。

为实现该目标，集团致力于 2030 年前将现有物业的能源消耗强度降低 20%（与 2019 年相比）。集团附属公司瑞安新天地于 2023 年 12 月与中电集团达成战略合作，为集团南京商业物业供应绿色电力，为未来的城市社区树立可持续发展标杆。2023 年集团在武汉的现有商业物业已全部使用可再生电力，基于武汉的这一成功基础，我们与中电集团的战略合作令可再生能源占集团总用电量的比例提升至 20%。

我们在可持续发展方面的不懈努力获得了广泛肯定，多个权威 ESG 评级的排名均有所上升。我们获得了 GRESB 的 5 星评级，摩根士丹利资本国际 ESG 评级则升至 AA，在 CDP 评级提高到 A-。此外，我们还保持了香港质量保证局可持续发展评级和研究的 AA- 评级，并继续被列入恒生可持续发展企业基准指数。我们的多个物业，包括新天地广场、上海蟠龙天地、上海鸿寿坊，分别获得 ULI 亚太区卓越奖，以及 LEED 和 WELL 的多项认证。截至 2023 年底，集团现有项目有 96%（按总建筑面积计算）已获得至少一项绿色或健康建筑认证。

未来充满挑战

受制于持续的通胀和高利率压力，以及不断加剧的地缘政治风险，全球经济面临持续挑战。尽管中国在 2023 年取得了 5.2% 的经济增长，房地产市场仍处于长期低迷的状态，市场情绪萎靡，信贷市场收紧，预示着市场下行和行业调整仍将持续。面对 2024 年，集团继续保持审慎。

瑞安房地产执行董事罗宝瑜女士表示：“面对充满挑战的市场环境，我们将继续秉持‘Best-in-Class’的产品策略，专注于核心城市的高端项目，同时积极推进‘轻资产策略’，以进一步扩大我们的资产管理组合。我们深度聚焦文化焕新、历史保育和生活方式，致力于打造卓越可持续城市社区，为我们的利益相关者创造持久价值。”

瑞安房地产主席罗康瑞先生表示：“中国房地产市场的持续调整对业内的所有企业都带来重大挑战。尽管如此，集团在逆境中展现出了强大的韧性，获得稳健业绩。展望未来，我们将以更为审慎的态度选择投资机会，并不断密切关注市场动态。我相信，在我们专业的管理团队带领下，集团将能穿越周期，稳健发展。”

-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。

截至 2023 年 12 月 31 日，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，土地储备达 850 万平方米（620 万平方米发展为可供出租及可供销售面积，230 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 840 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。

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 Score Universe 。

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