

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本公佈的全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購證券的邀請或要約，亦非提呈任何該等要約或邀請。尤其本公佈並不構成亦非提呈出售或邀約購買香港、美國或其他地方的證券之要約。

根據一九三三年美國證券法，在概無註冊或獲豁免註冊的情況下，不得於美國提呈或出售證券。任何在美國公開發售證券僅可透過招股章程的形式進行，招股章程可向發行人或出售證券的持有人索取，且當中須載列發行人及其管理層的詳細資料以及財務資料。本公佈所提述的證券概無計劃於美國公開發售。



瑞安房地產  
SHUI ON LAND

Shui On Land Limited

瑞安房地產有限公司\*

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

(股份代號：272)

## 2025 年全年業績公佈

### 摘要

- **在持續低迷的市場環境下保持韌性：**在地緣政治不確定性、貿易緊張局勢及消費者信心低迷等持續挑戰的多重影響下，在剔除非現金性質投資物業的公平值變動及減值撥備影響後，本集團於 2025 年錄得核心溢利人民幣 3.97 億元。
- **租金維持增長：**在市場波動的環境下，本集團的租金及相關收入總額（包括合營公司及聯營公司）連續三年維持增長，達人民幣 36.25 億元，較去年同期增長 2%。零售物業組合表現強勁，銷售額和客流量分別實現 15% 及 12% 的雙位數增長。
- **審慎而積極的資本管理：**本集團的財務狀況保持穩健。截至 2025 年 12 月 31 日，淨資產負債率維持在 52% 的穩定水平，現金及銀行存款總額達人民幣 64.51 億元，而外幣融資比例則由 2021 年的 77% 大幅下降至 2025 年底的 19%。於年末後，本集團成功發行總額為 3 億美元的優先票據，並購回將於 2026 年到期的 2.95 億美元優先票據。因此，截至 2026 年 3 月 25 日，本集團已償還自 2021 年以來的離岸債務（總額）合計人民幣 486 億元，充分體現本集團對履行財務責任的堅定承諾。
- **拓展「輕資產」合作項目：**憑藉品牌實力與卓越的營運質素，本集團於 2025 年新增兩項輕資產合作項目，分別為上海新天地社區內的高端住宅項目「永新里」，以及上海浦東新區的城中村改造項目「上海三林」，使本集團的輕資產項目儲備增加至四個項目。本集團分別持有永新里項目及上海三林項目 15% 及 13.26% 的實質權益。
- **可持續發展努力獲得國際認可：**本集團在可持續發展領域的出色表現再次獲得領先的可持續發展基準的認可，年內分別獲得 GRESB 五星評級與香港品質保證局可持續發展評級「AA」級的佳績；同時維持 MSCI ESG「AA」評級，並再度入選碳信息披露項目（Carbon Disclosure Project, CDP）氣候變化「A 級名單」。此外，瑞安房地產更獲香港會計師公會頒發「最佳可持續發展機構獎」，進一步肯定了我們對可持續發展的堅定承諾。這些榮譽再次印證了我們將可持續理念深植於所打造的冠於同儕的優質社區的能力。

網站：[www.shuionland.com](http://www.shuionland.com)

## 業績摘要

	2025 年	2024 年	按年 增長／（減少）
租金及相關收入總額（人民幣百萬元） <sup>1</sup>	3,625	3,547	2%
合約物業銷售（人民幣百萬元）	7,916	15,055	(47%)
認購銷售額（人民幣百萬元）	639	795	(20%)
<b>主要財務信息（人民幣百萬元）</b>			
收入	4,093	8,173	(50%)
被確認為收入的物業銷售	499	4,356	(89%)
租金及相關收入（不包括聯營公司及合營公司）	1,949	2,456	(21%) <sup>2</sup>
毛利	2,115	5,228	(60%)
年度（虧損）／溢利	(1,733)	810	(314%)
本公司股東應佔（虧損）／溢利	(1,782)	180	(11 倍)
核心溢利	397	450	(12%)
<b>主要財務比率</b>			
毛利率	52%	64%	(12 個百分點)
淨（虧損）／利潤率	(42%)	10%	(52 個百分點)
每股（虧損）／盈利（基本），人民幣分	(22.2)	2.2	(11 倍)
	<b>2025 年 12 月 31 日</b>	<b>2024 年 12 月 31 日</b>	<b>變動</b>
<b>主要財務狀況數據（人民幣百萬元）</b>			
總資產	82,577	91,938	(10%)
現金及銀行存款	6,451	7,734	(17%)
總債務	26,294	29,927	(12%)
負債淨額	19,843	22,193	(11%)
權益總額	38,230	42,669	(10%)
淨資產負債率（負債淨額與權益總額的比率）	52%	52%	-
<b>土地儲備（總建築面積，百萬平方米）</b>			
可供出租及可供銷售土地儲備（總額）	5.4	5.8	(7%)
應佔可供出租及可供銷售土地儲備	3.4	3.7	(8%)

### 附註：

<sup>1</sup> 包括瑞虹新天地商業合作物業組合、企業天地 5 號及新天地湖濱道、南京國際金融中心、太平洋新天地商業中心、鴻壽坊、創智天地以及武漢創新天地商業公園（本集團分別持有其 49.5%、44.55%、50%、25%、35%、46.33%及 50%的實質權益）的租金收入。

<sup>2</sup> 租金收入下跌主要是因為本集團於 2024 年 11 月宣佈對創智天地的股權進行重組。創智天地的租金收入於 2025 年起重新歸類為來自合營公司的租金收入，金額為人民幣 4.35 億元。

## 業務回顧

瑞安房地產是中國領先的城市發展解決方案提供者，主要經營物業開發、物業投資及管理兩大業務板塊，並以上海黃金地段的物業組合為基石。作為開發及運營卓越可持續社區的先鋒，本集團在進行城市更新和活化文化遺產時積極將文化、社交和可持續理念融入城市發展，為中國各城市提供不同的城市發展解決方案。

瑞安新天地（「SXTD」）為瑞安房地產的全資附屬公司，是中國領先的卓越商業物業投資者及管理者，致力建造充滿活力、包容及可持續的社區。公司業務遍及中國一線城市，包括上海、武漢、重慶、佛山及南京，是上海最大型的私營商業物業管理者之一。截至 2025 年 12 月 31 日，瑞安新天地管理的位於上海的辦公樓及零售場所估值達人民幣 790 億元，其中包括旗艦項目新天地石庫門街區。

## 2025 年的主要成就

- 2025 年，本集團錄得物業銷售收入人民幣 4.99 億元。計入合營公司及聯營公司後，物業銷售總額為人民幣 55.81 億元。合約銷售額為人民幣 79.16 億元，其中包括住宅物業銷售額人民幣 72.46 億元，商業物業銷售額人民幣 6.70 億元。已鎖定的銷售總額（包括合營公司及聯營公司）為人民幣 172.31 億元，將於 2026 財政年度及以後交付並確認入賬。
- 本集團商業物業組合的經常性租金收入持續錄得增長。包括合營公司及聯營公司所持物業在內，我們於 2025 年的租金及相關收入總額按年增加 2% 至人民幣 36.25 億元，其中 78% 來自上海的物業組合。這反映了我們較成熟資產的穩定表現，以及隨上海和武漢新項目開業而擴展業務板塊。消費零售額及客流量分別錄得 15% 及 12% 的高年度同比增長。
- 2025 年 6 月，本集團與天安中國投資有限公司成立新的 30/70 合營公司以參與上海的永新里項目。該合營公司成功購入由上海永業企業（集團）有限公司持有的、位於新天地石庫門街區以東的三幅住宅及商業用地 50% 股權。項目將進一步鞏固本集團在大新天地社區的影響力。
- 2025 年 6 月，本集團與青島瑞見私募股權投資基金合夥企業（有限合夥）（「該基金」）簽訂協議，將其於佛山瑞安房地產發展有限公司及佛山安盈房地產有限公司（統稱「佛山項目公司」）的 100% 股權轉讓予該基金。於 2025 年 8 月完成交易後，本集團擁有該基金 57.63% 之合夥權益。扣除稅項及交易成本後，交易所得款項淨額約為人民幣 6.83 億元。
- 2025 年 9 月，武漢的創新天地商業公園開業。該項目包含 48,000 平方米的總零售建築面積及開闊的綠色空間。項目將商業空間與自然景觀融為一體，引入「首度登陸武漢／光谷」的商店，成為創新天地的社交及商業中心，鞏固其作為光谷年輕專才與創新人才聚集地的定位。
- 2025 年 11 月，本集團與上海陸家嘴（集團）有限公司、上海市浦東新區房地產（集團）有限公司及上海三林資產管理（集團）有限公司簽訂協議，共同開發上海浦東新區三林鎮的城中村改造項目，該項目規劃總建築面積約 724,000 平方米，包含住宅及商業空間。本集團擁有項目的 13.26% 實質權益。該項目將於上海市其中一個最富活力的區域打造全新地標，將有助本集團強化城市更新產品線。
- 2025 年 12 月，上海太平洋新天地商業中心的新天地東台里開業。建築面積 84,000 平方米的開放式零售空間，為大新天地社區注入充滿活力的新文化及生活體驗。
- 可持續發展方面，本集團透過「5C 可持續發展戰略」下的一系列舉措，在實現 2030 年脫碳目標方面取得了實質進展。與 2019 年基線相比，範疇一和範疇二的排放密度下降 57%，範疇三（與租戶相關）的排放強度降低了 32%。與此同時，我們將適應措施融入項目生命周期各個階段，得以提升氣候韌性。

## 物業銷售表現

### 已確認物業銷售

2025 年的已確認物業銷售額（經扣除適用稅項）為人民幣 55.81 億元，與 2024 年的人民幣 79.62 億元相比，反映本年度住宅落成量較低。平均售價（不包括停車場）較 2024 年增加 27% 至每平方米人民幣 32,300 元，原因是年內上海平均售價較高的項目佔銷售額的比例較高。

下表呈列各項目於 2025 年及 2024 年已確認物業銷售的情況（經扣除適用稅項後呈列）：

項目	2025 年			2024 年		
	銷售 收入	已售 建築面積	平均售價 <sup>1</sup>	銷售 收入	已售 建築面積	平均售價 <sup>1</sup>
	人民幣 百萬元	平方米	人民幣元 /平方米	人民幣 百萬元	平方米	人民幣元 /平方米
<b>上海新天地</b>						
翠湖五集（第 118 號地塊）	338	2,100	175,700	28	200	155,000
<b>翠湖濱江</b>	1,544	8,200	206,000	-	-	-
<b>瑞虹新天地</b>						
零售（第 1 號地塊）	44	900	53,300	-	-	-
零售（第 167A 號地塊）	52	1,000	56,000	16	200	85,000
零售（第 7 號地塊）	-	-	-	106	2,200	52,300
<b>蟠龍新天地</b>						
住宅	-	-	-	46	600	83,300
酒店	-	-	-	95	4,800	21,700
<b>武漢新天地</b>						
住宅	14	300	50,000	4,100	70,500	63,900
零售	-	-	-	34	700	54,300
<b>創新天地</b>						
住宅	545	37,400	15,900	244	13,700	19,000
零售	85	6,400	14,400	1	100	13,300
辦公樓	42	3,700	12,500	2,291	180,700	13,800
<b>武漢長江天地</b>						
住宅	1,996	74,700	29,100	-	-	-
零售	13	300	46,700	-	-	-
<b>嶺南新天地</b>						
零售	3	2,400	1,300	2	1,500	1,300
<b>重慶新天地</b>						
零售	60	11,400	5,500	-	-	-
<b>重慶天地<sup>3</sup></b>						
住宅 <sup>2</sup>	506	27,900	24,100	725	43,100	22,400
辦公樓（Loft）	3	400	10,000	141	17,100	9,000
<b>小計</b>	<b>5,245</b>	<b>177,100</b>	<b>32,300</b>	<b>7,829</b>	<b>335,400</b>	<b>25,500</b>
<b>停車場</b>	<b>336</b>			<b>133</b>		
<b>總計</b>	<b>5,581</b>	<b>177,100</b>	<b>34,400</b>	<b>7,962</b>	<b>335,400</b>	<b>26,000</b>
<b>確認為：</b>						
- 本集團收入之物業銷售	499			4,356		
- 出售投資物業	64			-		
- 聯營公司收入	571			989		
- 合營公司收入	4,447			2,617		
<b>總計</b>	<b>5,581</b>			<b>7,962</b>		

附註：

<sup>1</sup> 每平方米平均售價的計算是基於扣除適用稅款之前的銷售收入總額。

<sup>2</sup> 根據重慶房地產市場的慣例，重慶住宅之平均售價乃按套內建築面積呈列。

<sup>3</sup> 重慶天地合作物業組合乃由本集團聯營公司開發的項目。本集團持有該合作物業組合 19.8% 的權益。

<sup>4</sup> 翠湖濱江、武漢長江天地及重慶天地合作物業組合以外所有項目已更名，前稱分別為上海太平橋、瑞虹天地、蟠龍天地、武漢天地、武漢創新天地、嶺南天地及重慶天地。

## 合約銷售、認購銷售及鎖定銷售

本集團於 2025 年的合約銷售額為人民幣 79.16 億元，較 2024 年下跌 47%，其中住宅物業銷售佔 92%，餘下由商業單位銷售所貢獻。2025 年住宅物業銷售的平均售價為每平方米人民幣 64,600 元，而 2024 年則為每平方米人民幣 134,900 元。合約銷售以及住宅物業銷售的平均售價下降，主要由於項目組合變化所致。2025 年，平均售價較高的上海項目所佔合約銷售比例有所下降。我們計劃在 2026 年及以後推出更多項目，主要集中在上海和武漢（視乎施工進度和政府預售預售許可時間而定）。

截至2025年12月31日：

- 已認購銷售總額為人民幣6.39億元，其中人民幣2.99億元來自上海翠湖濱江，該等銷售將於未來數月簽訂正式買賣協議。
- 錄得已鎖定銷售總額人民幣172.31億元，待於2026年及以後交付客戶並確認為本集團財務業績。

下表為 2025 年及 2024 年按項目呈列的合約銷售詳情（經扣除適用稅項前呈列）：

項目	2025 年			2024 年		
	合約銷售	已售建築面積	平均售價	合約銷售	已售建築面積	平均售價
	人民幣百萬元	平方米	人民幣元 / 平方米	人民幣百萬元	平方米	人民幣元 / 平方米
<b>住宅物業銷售：</b>						
<b>上海新天地</b>						
翠湖五集（第 118 號地塊）	369	2,100	175,700	-	-	-
翠湖天地·六和（第 122 號地塊）	3,545	11,400	311,000	11,979	57,000	210,200
翠湖濱江	754	3,700	203,800	1,298	6,300	206,000
蟠龍新天地	-	-	-	50	600	83,300
武漢新天地	886	24,700	35,900	190	3,600	52,800
創新天地	467	30,800	15,200	389	22,100	17,600
武漢長江天地	979	38,500	25,400	553	18,000	30,700
重慶天地 <sup>1,2</sup>	19	900	25,700	5	300	20,300
停車場	227	-	-	89	-	-
<b>小計</b>	<b>7,246</b>	<b>112,100</b>	<b>64,600</b>	<b>14,553</b>	<b>107,900</b>	<b>134,900</b>
<b>商業物業銷售：</b>						
<b>上海新天地</b>						
翠湖天地·六和（第 122 號地塊）	338	1,800	187,800	-	-	-
<b>瑞虹新天地</b>						
零售（第 1 號地塊） <sup>3</sup>	48	900	53,300	-	-	-
零售（第 167A 號地塊） <sup>4</sup>	56	1,000	56,000	116	2,200	52,700
零售（第 7 號地塊）	-	-	-	17	200	85,000
<b>蟠龍新天地</b>						
酒店	-	-	-	101	4,800	21,000
創新天地	8	900	8,900	132	9,500	13,900
武漢長江天地	-	-	-	14	300	46,700
<b>重慶新天地</b>						
零售	63	11,400	5,500	-	-	-
<b>重慶天地<sup>1</sup></b>						
辦公樓（Loft）	-	-	-	115	15,800	7,300
嶺南新天地	3	2,400	1,300	2	1,500	1,300
停車場	154	-	-	5	-	-
<b>小計</b>	<b>670</b>	<b>18,400</b>	<b>36,400</b>	<b>502</b>	<b>34,300</b>	<b>14,700</b>
<b>總計</b>	<b>7,916</b>	<b>130,500</b>	<b>60,700</b>	<b>15,055</b>	<b>142,200</b>	<b>105,900</b>

附註：

<sup>1</sup> 重慶天地合作物業組合乃由本集團聯營公司開發的一個項目。本集團持有該合作物業組合 19.8% 的權益。

<sup>2</sup> 根據重慶房地產市場的慣例，重慶住宅之平均售價乃按套內建築面積呈列。

<sup>3</sup> 本集團持有該物業 49.5% 的權益。

<sup>4</sup> 本集團持有該物業 80% 的權益。

## 2026 年可供銷售及預售的住宅建築面積

下表呈列本集團於 2026 年可供銷售及預售的住宅物業建築面積約 133,700 平方米，涵蓋六個項目：

項目	產品	2026 年可供銷售及預售的物業		
		建築面積 平方米	本集團 權益	應佔 建築面積 平方米
翠湖天地·六和（第 122 號地塊）	別墅/聯排	4,100	50%	2,100
翠湖濱江	別墅/聯排	11,400	60%	6,800
南橋天地 <sup>1</sup>	高層	13,000	5%	700
武漢新天地	高層	14,300	100%	14,300
創新天地	高層	32,900	50%	16,500
武漢長江天地	高層	58,000	50%	29,000
<b>總計</b>		<b>133,700</b>		<b>69,400</b>

作為審慎提示，實際的推售日期將取決於並受施工進度、市場環境變化、政府法規的變動等因素影響。

附註：

<sup>1</sup> 前稱上海貝港城中村。

## 物業發展

### 截至 2025 年 12 月 31 日的住宅發展項目可供銷售資源

項目	概約可供銷售住宅 建築面積	估計總可供 銷售資源	本集團權益	估計應佔銷售額
	平方米	人民幣十億元		人民幣十億元
翠湖天地·六和（第 122 號地塊）	12,300	4.3	50%	2.2
翠湖濱江	11,400	2.3	60%	1.4
南橋天地	65,300	2.7	5%	0.1
<b>上海項目小計</b>	<b>89,000</b>	<b>9.3</b>		<b>3.7</b>
武漢新天地	14,300	0.5	100%	0.5
武漢長江天地 <sup>2</sup>	678,600	24.9	50%	12.4
創新天地	98,000	1.5	50%	0.7
<b>其他城市項目小計</b>	<b>790,900</b>	<b>26.9</b>		<b>13.6</b>
<b>總計</b>	<b>879,900</b>	<b>36.2</b>		<b>17.3</b>

附註：

<sup>1</sup> 上表代表截至 2025 年 12 月 31 日尚未錄得合約銷售額的可供銷售資源。

<sup>2</sup> 數字為有待進一步修訂的項目計劃的初步估計。

## 發展中的住宅物業

**上海新天地** — 翠湖天地·六和（第 122 號地塊）於 2021 年 6 月購入，總建築面積 87,000 平方米（包括建築面積 6,000 平方米的地下空間）作住宅用途，以及總建築面積 17,000 平方米（包括 2,400 平方米的地下空間）作零售用途。2024 年 9 月，本集團成功推售翠湖天地·六和的首批單位。總建築面積為 57,000 平方米的 108 個單位於開售當日即告售罄。2025 年，本集團成功推出總建築面積 13,200 平方米的別墅及聯排別墅。新推出的傳承風格別墅系列引起高淨值買家的濃厚興趣。所有取得預售許可證的別墅及聯排別墅已簽訂合約，其餘單位待取得所需預售許可證後即可正式簽訂買賣合約。本集團持有該發展項目 50% 的權益。

**翠湖濱江** — 該地塊於 2022 年 12 月購入，總建築面積 30,000 平方米（包括建築面積 8,500 平方米的地下空間）作住宅用途。這個文化古蹟保育及發展項目旨在打造一個高端低密度住宅社區，包括 90 個面積介於 160-410 平方米的單位。該項目於 2024 年下半年開始預售。截至 2025 年 12 月 31 日，合共已簽約的地上建築面積為 10,100 平方米，其中已交付買家的地上建築面積為 8,200 平方米，涉及 36 個單位。本集團持有該發展項目 60% 的權益。

**武漢新天地** — 雲廷三期（第 B12 號地塊）總建築面積 71,000 平方米作住宅用途，另 1,000 平方米作零售店舖。項目已於 2023 年 5 月推售，創下武漢最高的預售價格紀錄。截至 2025 年 12 月 31 日，所有單位已交付。最後一期的雲逸（B2 號地塊）於 2025 年 11 月開盤，總住宅建築面積達 38,600 平方米，儘管市場處於下行周期，銷售仍取得亮眼成績。截至 2025 年 12 月 31 日，總建築面積 28,200 平方米的逾七成單位已獲認購。

**創新天地** — 該地塊於 2017 年購入。第 R7 及 R8 號地塊總建築面積為 73,000 平方米，已於 2021 年 11 月動工。儘管市場充滿挑戰，項目團隊運用多種策略，得以在光谷中心的高端產品（180 平方米以上）銷售榜上名列前茅。截至 2025 年 12 月 31 日，總建築面積 72,400 平方米的 372 個單位已簽訂合約，其中建築面積 68,300 平方米已交付予買家。R2 地塊總建築面積 32,500 平方米，計劃於 2026 年下半年推出。本集團持有該發展項目 50% 的權益。

**武漢長江天地** — 該地塊最初於 2021 年 12 月購入，經修訂總體規劃後，該地塊可作住宅用途的建築面積估計達 755,000 平方米。第 B4 號地塊的總住宅建築面積為 135,000 平方米，已於 2023 年 9 月開始預售。截至 2025 年 12 月 31 日，總建築面積 77,000 平方米的 522 個單位已簽訂合約，其中建築面積 74,700 平方米已交付予買家。本集團持有該發展項目 50% 的權益。

## 截至 2025 年 12 月 31 日發展中及未來發展之商業物業

項目	辦公樓 建築面積	零售 建築面積	總計 建築面積	本集團 權益	應佔 建築面積
	平方米	平方米	平方米		平方米
翠湖天地·六和（第 122 號地塊）	-	17,000	17,000	50%	8,500
<b>上海項目小計</b>	<b>-</b>	<b>17,000</b>	<b>17,000</b>		<b>8,500</b>
武漢新天地	70,000	3,000	73,000	100%	73,000
創新天地	187,000	281,000	468,000	50%	234,000
武漢長江天地	-	125,000	125,000	50%	62,500
嶺南新天地	450,000	107,000+80,000 <sup>1</sup>	637,000	100%	637,000
重慶天地	228,000	65,000+25,000 <sup>1</sup>	318,000	19.80%	63,000
<b>其他城市項目小計</b>	<b>935,000</b>	<b>686,000</b>	<b>1,621,000</b>		<b>1,069,500</b>
<b>總計</b>	<b>935,000</b>	<b>703,000</b>	<b>1,638,000</b>		<b>1,078,000</b>

附註：

<sup>1</sup> 酒店用途。

## 土地儲備

截至 2025 年 12 月 31 日，本集團土地儲備的總建築面積為 720 萬平方米，包括 540 萬平方米的可供出租及可供銷售面積，及 180 萬平方米的會所、停車場和其他設施，合共 16 個發展項目，分佈於上海、南京、武漢、佛山及重慶這五個中國主要城市的黃金地段。本集團應佔可供出租及可供銷售的建築面積為 340 萬平方米。在 540 萬平方米的可供出租及可供銷售的總建築面積中，約 280 萬平方米的建築面積已經落成並持有作銷售及／或投資用途，約 60 萬平方米的建築面積正處於發展階段，餘下的 200 萬平方米則持有作日後發展用途。

截至 2025 年 12 月 31 日，本集團及其合營公司和聯營公司的土地儲備概述如下：

項目	概約／估計 可供出租及可供銷售建築面積				小計 平方米	會所、停車場及其他設施 平方米	總計 平方米
	住宅 平方米	辦公樓 平方米	零售 平方米	酒店／服務式公寓 平方米			
<b>已落成物業：</b>							
上海新天地 <sup>1</sup>	-	279,000	215,000	-	494,000	197,000	691,000
瑞虹新天地 <sup>2</sup>	-	145,000	296,000	-	441,000	264,000	705,000
創智天地 <sup>3</sup>	-	164,000	67,000	22,000	253,000	142,000	395,000
虹橋新天地 <sup>8</sup>	-	90,000	173,000	-	263,000	72,000	335,000
蟠龍新天地	-	-	42,000	-	42,000	76,000	118,000
翠湖濱江	18,000	-	-	-	18,000	22,000	40,000
鴻壽坊	-	48,000	14,000	-	62,000	21,000	83,000
Inno 創智	-	41,000	4,000	-	45,000	18,000	63,000
武漢新天地	-	165,000	238,000	-	403,000	283,000	686,000
創新天地	4,000	94,000	57,000	-	155,000	205,000	360,000
武漢長江天地	60,000	-	-	-	60,000	54,000	114,000
嶺南新天地	-	16,000	157,000	43,000	216,000	55,000	271,000
重慶新天地 <sup>4</sup>	-	-	117,000	-	117,000	137,000	254,000
重慶天地 <sup>5</sup>	-	8,000	98,000	-	106,000	112,000	218,000
南京國際金融中心	-	72,000	28,000	-	100,000	18,000	118,000
<b>小計</b>	<b>82,000</b>	<b>1,122,000</b>	<b>1,506,000</b>	<b>65,000</b>	<b>2,775,000</b>	<b>1,676,000</b>	<b>4,451,000</b>
<b>發展中物業：</b>							
上海新天地 <sup>6</sup>	87,000	-	17,000	-	104,000	60,000	164,000
南橋天地 <sup>7</sup>	65,000	-	-	-	65,000	28,000	93,000
武漢新天地	39,000	-	-	-	39,000	16,000	55,000
創新天地	32,000	-	-	-	32,000	17,000	49,000
武漢長江天地	87,000	-	-	-	87,000	-	87,000
重慶天地 <sup>5</sup>	-	228,000	-	25,000	253,000	17,000	270,000
<b>小計</b>	<b>310,000</b>	<b>228,000</b>	<b>17,000</b>	<b>25,000</b>	<b>580,000</b>	<b>138,000</b>	<b>718,000</b>
<b>日後發展物業：</b>							
武漢新天地	-	70,000	3,000	-	73,000	-	73,000
創新天地	65,000	187,000	281,000	-	533,000	-	533,000
武漢長江天地	534,000	-	125,000	-	659,000	-	659,000
嶺南新天地	28,000	450,000	107,000	80,000	665,000	-	665,000
重慶天地 <sup>5</sup>	-	-	65,000	-	65,000	-	65,000
<b>小計</b>	<b>627,000</b>	<b>707,000</b>	<b>581,000</b>	<b>80,000</b>	<b>1,995,000</b>	<b>-</b>	<b>1,995,000</b>
<b>總計土地儲備建築面積</b>	<b>1,019,000</b>	<b>2,057,000</b>	<b>2,104,000</b>	<b>170,000</b>	<b>5,350,000</b>	<b>1,814,000</b>	<b>7,164,000</b>

附註：

<sup>1</sup> 本集團持有餘下地塊 99.00% 的權益，惟在新天地石庫門街區、瑞安廣場（包括新天地廣場）、瑞安廣場第 15 層、企業天地 5 號及新天地湖濱道、太平洋新天地商業中心，以及第 116 號地塊，本集團分別擁有 100.00%、80.00%、100.00%、44.55%、25.00% 及 98.00% 的實質權益。

<sup>2</sup> 本集團持有餘下地塊 99.00% 的實質權益，惟在瑞虹坊、星星堂、月亮灣、天悅郡庭、太陽宮及瑞虹企業天地，本集團擁有 49.50% 的實質權益，在第 167A 號地塊，本集團擁有 80.00% 的實質權益。

<sup>3</sup> 2024 年 11 月，本集團與創智天地的現有股東訂立合作協議，透過成立有限合夥企業及股權轉讓，重組該項目的投資控股架構，股權轉讓已於 2024 年 12 月完成，創智天地因此不再為本公司之附屬公司。

<sup>4</sup> 本集團持有 99.00% 的實質權益，

<sup>5</sup> 本集團持有 19.80% 的實質權益。

<sup>6</sup> 本集團持有第 122 號地塊 50.00% 的權益。

<sup>7</sup> 本集團持有該項目 5% 的權益。

<sup>8</sup> 前稱虹橋天地。

## 投資物業

### 投資物業的估值

截至 2025 年 12 月 31 日，經由獨立評估師進行評估，本集團以估值計價的投資物業（未包括經營酒店及自用物業）的賬面值為人民幣 977.02 億元，相應的總建築面積為 2,671,000 平方米。位於上海、武漢、佛山、南京和重慶的物業分別佔賬面值的 80%、10%、6%、3%及 1%。本集團於 2025 年錄得投資物業（包括合營公司及聯營公司持有）公平值減少人民幣 20.13 億元，佔截至 2025 年 12 月 31 日總賬面值的 2.1%。此項減少反映當前的市場狀況，尤其是表現低迷的辦公樓市場。該市場因供應過剩及市場租金下行壓力，導致續約租金下降。

下表為於 2025 年 12 月 31 日以估值計價的本集團投資物業的賬面值及 2025 年公平值變動的匯總：

項目	可供出租 建築面積 平方米	2025 年 公平值 增加/(減少) 人民幣百萬元	2025 年 12 月 31 日 賬面值 人民幣百萬元	公平值 增加/(減少) 佔賬面值 %	本集團 應佔賬面值 人民幣百萬元
<b>以估值計價的已落成投資物業</b>					
<b>上海新天地<sup>2</sup></b>					
新天地石庫門街區及新天地時尚 <sup>2</sup>	80,000	21	8,380	0.3%	8,361
瑞安廣場及新天地廣場	53,000	(38)	3,923	(1.0%)	3,178
企業天地 5 號、新天地湖濱道 <sup>2</sup>	79,000	(319)	6,345	(5.0%)	2,827
太平洋新天地商業中心	275,000	(453)	21,400	(2.1%)	5,350
瑞虹新天地	441,000	(358)	15,077	(2.4%)	7,463
虹橋新天地	263,000	(180)	8,612	(2.1%)	8,612
創智天地	253,000	(118)	8,569	(1.4%)	3,970
Inno 創智	45,000	(32)	1,440	(2.2%)	1,440
蟠龍新天地	42,000	186	1,575	11.8%	1,260
鴻壽坊	62,000	18	2,694	0.7%	943
武漢新天地	401,000	(433)	8,633	(5.0%)	8,633
嶺南新天地	158,000	(42)	4,374	(1.0%)	4,374
重慶新天地	117,000	(35)	1,385	(2.5%)	1,371
南京國際金融中心	100,000	(140)	2,740	(5.1%)	1,370
武漢創新天地商業公園	48,000	-	795	不適用	398
小計	2,417,000 <sup>1</sup>	(1,923)	95,942	(2.0%)	59,550
<b>以估值計價的發展中投資物業</b>					
佛山第 A 號地塊	254,000	(90)	1,760	(5.1%)	1,760
小計	254,000	(90)	1,760	(5.1%)	1,760
<b>總計</b>	<b>2,671,000</b>	<b>(2,013)</b>	<b>97,702</b>	<b>(2.1%)</b>	<b>61,310</b>
<b>總計（不包括聯營公司及合營公司）</b>	<b>1,413,000</b>	<b>(643)</b>	<b>40,082</b>	<b>(1.6%)</b>	<b>38,989</b>

附註：

<sup>1</sup> 自用物業（總建築面積 11,000 平方米，賬面值人民幣 6.31 億元）於綜合財務狀況表上被分類為物業及設備，其相應的可租賃總建築面積及賬面值不包括在此表中。

<sup>2</sup> 前稱分別為上海太平橋社區、上海新天地、新天地時尚 II 及企業天地 5 號、湖濱道。

## 瑞安新天地：本集團的旗艦商業業務單位

瑞安新天地在中國投資及管理優質商業物業，憑藉在中國超過二十年的投資及營運經驗，成功打造多個地標社區，其中包括旗艦項目新天地石庫門街區。我們希望透過提供優質服務和不斷的創新，融合文化、傳承及生活品味的地標性社區。

### 商業物業投資組合

截至 2025 年 12 月 31 日，本集團的零售物業組合保持穩定，平均出租率達 94%，彰顯新天地社區的實力。2025 年，我們組合的整體銷售額增長了 15% 及客流量亦上升了 12%。受零售市場消費模式改變的影響，續約租金轉跌。

由於供需失衡狀況持續，辦公樓市場仍然受壓，不確定因素衝擊企業信心。儘管辦公樓市場表現低迷，我們在上海成熟辦公樓組合的出租率仍保持穩定，截至 2025 年 12 月 31 日的平均出租率達 93%，優於仲量聯行報告的上海甲級辦公樓整體出租率 75.7%。高質素的資產及服務、物業的黃金地段優勢，加上穩固的租戶關係，為我們的韌性奠定堅實基礎。在激烈市場競爭環境下，截至 2025 年 12 月 31 日的續約租金仍然維持跌勢。

本集團於 2025 年的租金及相關收入為人民幣 19.49 億元，較 2024 年的人民幣 24.56 億元下跌 21%，租金收入下跌主要是因為本集團於 2024 年 11 月宣佈對創智天地的股權進行重組，導致於 2025 年將人民幣 4.35 億元的租金收入重新分類至來自合營公司的租金收入。

2025 年，租金及相關收入（包括來自合營公司及聯營公司物業的租金及相關收入）總額按年增長 2% 至人民幣 36.25 億元，其中 78% 來自上海的物業組合，其餘則來自中國其他城市。

租金及相關收入	2025 年	2024 年	變動
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	
上海	2,826	2,741	3%
其他城市	799	806	(1%)
<b>總計</b>	<b>3,625</b>	<b>3,547</b>	<b>2%</b>

下表概述本集團投資物業的出租率：

項目	產品	可供出租建築面積 平方米	出租率 2025年12月31日
<b>上海新天地</b>			
新天地石庫門街區	辦公樓／零售	54,000	99%
新天地時尚	零售	26,000	96%
瑞安廣場及新天地廣場	辦公樓／零售	53,000	97%
企業天地5號、新天地湖濱道	辦公樓／零售	79,000	96%
太平洋新天地商業中心	辦公樓／零售	275,000	57%
<b>瑞虹新天地</b>	辦公樓／零售	441,000	86%
<b>虹橋新天地</b>	辦公樓／零售	263,000	91%
<b>創智天地</b>	辦公樓／零售	253,000	93%
<b>Inno 創智</b>	辦公樓／零售	45,000	93%
<b>蟠龍新天地</b>	零售	42,000	97%
<b>鴻壽坊</b>	辦公樓／零售	62,000	91%
<b>武漢新天地</b>	辦公樓／零售	401,000	76%
<b>嶺南新天地</b>	辦公樓／零售	158,000	97%
<b>重慶新天地</b>	零售	117,000	97%
<b>南京國際金融中心</b>	辦公樓／零售	100,000	87%
<b>武漢創新天地商業公園</b>	零售	48,000	90%
<b>總計</b>		<b>2,417,000<sup>1</sup></b>	

附註：

<sup>1</sup> 位於上海瑞安廣場、武漢新天地及嶺南新天地合共11,000平方米的總建築面積由本集團佔用，因此不列於上表。

## 房地產資產管理

作為我們輕資產策略的其中一部分，我們亦為商業項目提供房地產資產管理服務，是其他資產擁有人值得信賴的合作夥伴。房地產資產管理服務包括但不限於可行性研究、租賃定位、租務、市場營銷及品牌、客戶和財務管理等。截至 2025 年 12 月 31 日，我們提供資產管理服務的項目包括企業天地 5 號、新天地湖濱道、南京國際金融中心、瑞虹新天地的商業物業、太平洋新天地商業中心、鴻壽坊、創智天地，以及武漢創新天地商業公園。截至 2025 年 12 月 31 日，這些項目的總估值達人民幣 576 億元，總建築面積為 1,258,000 平方米。我們會繼續擴展服務，並尋求更多與其他組織合作的機會，利用我們的經驗和知識，打造可持續的優質社區。

## 本集團項目及最新動態

### 上海新天地：

上海新天地乃大型旗艦社區項目，位於上海市中心，它的開發旨在保留該地區的歷史建築並同時將該區轉型以符合市區發展需要。項目位於黃浦區，與上海地鐵 1、8、10、13 及 14 號線相連，緊鄰繁華的淮海中路商業區。本集團自 1996 年起開始分期開發上海新天地，涵蓋多個商業、辦公樓及住宅地塊，如新天地石庫門街區、新天地時尚、瑞安廣場、新天地廣場、企業天地 5 號、新天地湖濱道及太平洋新天地商業中心。我們的旗艦項目新天地石庫門街區坐落上海新天地核心地帶，以文化傳承為特色，成功打造為一個標誌性地標，巧妙融合老上海文化與現代生活體驗，使其成為上海市民及遊客的首選生活時尚目的地。新天地石庫門街區不僅持續吸引來自世界各地的消費者和新租戶，更是舉辦國際文化節慶及本地活動（如上海時裝週及新天地表演藝術節）的熱門場地。

太平洋新天地商業中心是一個商業綜合項目，包含三座優質甲級辦公樓大樓及一個街區式全天候購物休閒/娛樂區域。該項目包括三個地塊，即第 123 號地塊、第 124 號地塊和第 132 號地塊，總建築面積為 275,000 平方米。第 132 號地塊（太平洋保險大樓）總建築面積 30,000 平方米已經於 2023 年竣工並交付予太平洋保險。第 123 號地塊（T2 大廈）及第 124 號地塊（T1 大廈）已於 2024 年竣工。新天地東台里，即第 123 號地塊和第 124 號地塊的零售裙樓，已於 2025 年 12 月正式開始營運，這個創新空間以 84,000 平方米的開放式商業空間重新定義都市生活，提供豐富的餐飲、藝術及生活體驗。新天地東台里透過頌揚本地文化，舉辦文藝活動，致力重振城市活力，成為一個充滿活力的都市中心。受惠於新天地東台里開業，上海新天地今年的租金及相關收入實現了 14% 的強勁增長。

### 虹橋新天地：

虹橋新天地位處虹橋商業中心區的核心，是唯一直接連通虹橋交通樞紐的商業綜合體，可便捷抵達主要交通節點，如上海高鐵站、上海虹橋國際機場、五條地鐵線、長途汽車站，以及未來的磁浮列車站。虹橋新天地現時包含四幢辦公樓、新天地商業區、購物設施、演藝及展覽中心等。受供應過剩及市場租金下行壓力影響，辦公樓組合的續約租金轉跌，導致項目於 2025 年的租金及相關收入下跌 18%。虹橋新天地憑藉其位於虹橋商業中心區（通往長三角地區的門戶）的戰略位置，吸引了來自各行各業領先企業（其中不乏財富 500 強企業）的區域總部及分支辦事處。

### 瑞虹新天地：

瑞虹新天地是一個集購物中心、辦公樓、文化及娛樂設施與住宅物業於一身的大型總體規劃綜合社區。該項目位於上海虹口區，毗鄰多所頂尖大學及中央商業區，經由四條地鐵線（地鐵 4、8、10 及 12 號線）及兩條隧道（新建路隧道及大連路隧道）可便捷抵達陸家嘴中央商業區及浦東商業區。瑞虹新天地匯集多個商業及辦公樓物業，包括月亮灣、星星堂、瑞虹坊、太陽宮及瑞虹企業天地。瑞虹新天地正煥新成為一個時尚的都市生活目的地。2025 年租金及相關收入增加 3%。

### **蟠龍新天地：**

蟠龍新天地包括住宅地塊、文化康樂用地、餐飲和酒店發展項目，以及綠化和公眾休憩用地。項目位於上海青浦區，屬於虹橋中央商業區的一部分，鄰近上海地鐵 17 號線的蟠龍站，距離虹橋交通樞紐僅兩站地鐵或 3 公里之遙。蟠龍新天地的零售設施已於 2023 年 4 月底開業，是上海最成功的城中村改造項目之一。現更已成為長江三角洲地區新的文化地標，以及融合文化傳承、現代生活方式與社區參與的新去處。蟠龍新天地自開業以來，累計接待客流量逾 5,200 萬人次，2025 年租金及相關收入錄得 7% 增長。蟠龍新天地的優質經營獲得各方獎項認可，2025 年更獲國家級榮譽，榮獲「國家旅遊休閒街區」。

### **創智天地：**

創智天地為科技創新及知識型綜合用途社區，佔據楊浦區五角場的戰略位置，毗鄰復旦大學、上海財經大學及同濟大學等主要大學及高等院校。該項目結合辦公空間與研發、教育、培訓、投資及孵化器服務，緊貼知識型行業租戶的需求。除了辦公空間及服務外，創智天地亦包括零售及綜合用途區域，包括大學路及創智天地園區，為社區提供各式美食、咖啡店、書店、展覽廊及創意零售店等。我們希望透過創智天地項目促進楊浦區從工業製造區轉型為知識創新社區，創智天地項目被視為上海創新與創業活動的地標。2024 年 11 月，本集團與創智天地的現有股東訂立合作協議，透過成立有限合夥企業及股權轉讓重組該項目的投資控股架構，股權轉讓已於 2024 年 12 月完成，創智天地因此不再為本公司的附屬公司。2025 年，創智天地的租金及相關收入較 2024 年下跌 9%。部分歸因於市場疲軟導致辦公樓組合的續約租金下降。

### **INNO 創智：**

INNO 創智位於上海楊浦區新江灣商業中心，鄰近創智天地，是「瑞安辦公」創立的首批項目之一。旨在為初創企業以及中小型及大型企業提供完整的生命週期工作空間解決方案。該綜合項目引入了一個融合工作、創業、學習及休閒的新型商務及社交平台，提供靈活商業解決方案及提供多元化的辦公生態系統，促進企業的成長與發展。2025 年租金及相關收入下降 8%。

### **鴻壽坊：**

鴻壽坊項目是一個城市更新項目，坐落於上海普陀區最具人氣的商業街長壽路路口。地塊距離上海最著名的中央商業區之一南京西路僅 2 公里，並可接連地鐵 7 號線及 13 號線的換乘站長壽路站。該商業綜合項目包括建築面積 48,000 平方米的甲級辦公樓，以及通過修復現有歷史建築而建成的 14,000 平方米的娛樂、餐飲及零售區域。該項目於 2023 年 9 月底開幕。項目公司於 2024 年 1 月完成出售 65% 權益後，已成為合營項目。

作為本集團於上海黃金地段的標誌性項目，鴻壽坊自開業起已成為當地的地標，客流量一直維持較高水平，屬我們創建鄰里社區產品線其中一個重要里程碑。受辦公樓組合出租率上升所帶動，項目於 2025 年的租金及相關收入實現了 49% 的強勁增長。

### **武漢新天地：**

武漢新天地為大型綜合社區項目，辦公樓、零售商舖、餐飲及娛樂設施一應俱全，位處漢口區市中心的臨江優越地段，面向風景如畫的長江及江灘公園。

憑藉引入年輕優質客戶的租戶組合及餐飲選項，武漢新天地已成為武漢的一個零售及社交目的地，為年輕的優質顧客群提供高格調的生活體驗。

該項目亦包括企業天地1號，這是一幢高層甲級辦公大樓，樓高73層，於2021年9月完工。2025年，武漢新天地的租金及相關收入較前一年微跌1%。

### **武漢創新天地商業公園：**

武漢創新天地商業公園位於武漢創新天地內，直達地鐵 11 號線，是首個進駐武漢知識型社區的商業公園，總零售建築面積 48,000 平方米。武漢創新天地商業公園擁廣闊綠化空間，將商業空間與自然融為一體，品牌組合專為光谷的年輕專才及創新人才打造，進一步鞏固創新天地作為區內社交娛樂目的地的定位。創新天地商業公園於 2025 年 9 月開業。

### **嶺南新天地：**

嶺南新天地是一個大型綜合城市微度假社區，包含零售、辦公樓、酒店、文化設施及住宅綜合物業。該項目戰略性地坐落於佛山禪城區中部的老城中心，交通便捷，連接廣佛地鐵線的兩個車站。項目保留了傳統嶺南風格建築，打造一個融合大都會特色與現代化設施的生活熱點，為城市居民及遊客提供豐富多樣的餐飲、零售、休閒及文化體驗。2024 年至 2025 年間，租金及相關收入保持平穩。

### **重慶新天地：**

重慶為全球人口最稠密的城市之一，亦是中國西南地區最大的工商業樞紐。重慶新天地社區位於重慶渝中區嘉陵江南岸，坐擁獨特景觀，成為一個圍繞人工湖及毗鄰綠丘而建的商業及住宅社區。

繼 2024 年進行定位調整以年輕優質客戶為目標後，該項目於 2025 年 12 月 31 日的出租率錄得 97%。它為區內的辦公樓租戶及居民提供多樣化的零售、餐飲及娛樂設施。

### **南京國際金融中心：**

南京國際金融中心是南京的綜合用途甲級地標物業，主要包括一幢辦公大樓，其優質租戶組合包括大都會人壽及肯德基。2025 年，項目創下新街口中央商務區最高辦公樓出租率及最大新租面積紀錄。項目於 2025 年的租金及相關收入較前一年微跌 1%。

## 未來策略

本集團自 2016 年起推行「輕資產策略」，務求以更高效、更有成效的方式推動發展。在此策略下，本集團逐步為其成熟的商業資產引入財務投資者以戰略性地循環資金；並透過持有少數股權的合作模式開展新項目，為項目的開發、銷售及營銷、資產管理及營運提供專業管理服務。本集團藉此充分發揮並運用我們在項目開發及資產管理領域的品牌優勢與專業實力，在高度波動的市場環境中拓展業務，同時透過多元化的管理費收入渠道，開拓新的收益來源。

我們最新的合作夥伴關係建立於 2025 年 11 月，聯同上海陸家嘴（集團）有限公司、上海市浦東新區房地產（集團）有限公司及上海三林資產管理（集團）有限公司，共同開發上海浦東新區三林鎮的城中村改造項目，該項目規劃總建築面積約 724,000 平方米，包含住宅及商業空間。該項目將於上海市其中一個最富活力的區域打造全新地標，將有助本集團強化城市更新產品線。本集團擁有該項目的 13.26% 實質權益。下表概述本集團截至 2025 年 12 月 31 日已參與的輕資產項目：

項目	產品	估計 住宅建築面積 平方米	估計 商業建築面積 平方米	估計 項目週期	本集團 權益
上海永年里	綜合發展項目	105,000	50,000	2025 - 2032	-
南橋天地	綜合發展項目	326,000	95,000	2025 - 2031	5%
上海永新里	綜合發展項目	156,000	55,000	2025 - 2031	15%
上海三林	綜合發展項目	633,000	91,000	2026 - 2035	13.26%
<b>總計</b>		<b>1,220,000</b>	<b>291,000</b>		

### 上海永年里：

永年里是位於上海市黃浦區核心地段的城市更新項目。該發展項目包括三個地塊，將興建超高層及高層住宅、傳承風格別墅及里弄式零售區域並受惠於其坐落於大新天地社區內的優越地理位置。該項目涵蓋約 105,000 平方米的住宅總建築面積及 50,000 平方米的商業總建築面積。預計於 2032 年竣工。該項目由上海永業企業（集團）有限公司（持有 98% 權益）及中國海外集團（持有 2% 權益）共同開發。受合作方委託，本集團將提供涵蓋戰略定位、開發管理、市場營銷與銷售、資產管理及營運的全週期專業管理服務。

### 南橋天地：

南橋天地是與上海市奉賢區政府合作開發的城中村改造項目，位於奉賢區老南橋鎮中心。該項目旨在支持奉賢成為上海南部創新及服務樞紐的願景。項目規劃總建築面積約 421,000 平方米，包括約 326,000 平方米的住宅總建築面積及 95,000 平方米的商業及附屬設施，該項目計劃分階段開發，目前預計將持續至 2031 年。2024 年 8 月，本集團取得該項目 5% 的權益，並獲委託提供全週期開發及資產管理服務。

於 2025 年 4 月，項目公司收購了首個住宅地塊，建築面積 44,000 平方米。建設工程正在進行中。預計於 2026 年進行預售。

### 上海永新里：

該項目是位於上海市黃浦區新天地石庫門街區以東的綜合性城市更新項目。它將提供「翠湖」品牌的優質住宅及「新天地」品牌營運的商業空間，鞏固本集團在大新天地社區的業務。該項目規劃總建築面積約211,000平方米，包括156,000平方米的住宅總建築面積及55,000平方米的商業總建築面積。預計整體開發期由2025年至2031年。於2025年6月，本集團與天安中國投資有限公司成立新的30/70合營公司以參與該項目。本集團就該合營公司須承擔的資本承諾總額預計不超過人民幣10.47億元。該合營公司成功收購由上海永業企業（集團）有限公司擁有的一間公司之50%股權，該公司持有該項目的三幅地塊。本集團於該項目持有15%的實際權益。

### 上海三林：

上海三林是位於上海浦東新區三林鎮的城中村改造項目，緊鄰前灘中央商務區及三林濱河。該項目將於上海市其中一個最具活力的區域，進一步鞏固本集團的城市更新產品線。鄰近的高科技產業園及前灘中央商務區聚集著大批中高收入年輕人群及家庭在此奮鬥，本公司預期該區域對中高檔住宅產品的需求將十分強勁。該項目規劃總建築面積約724,000平方米，包括633,000平方米的住宅總建築面積及91,000平方米的商業總建築面積。整體發展期預計由2026年至2035年。於2025年11月，本集團與上海陸家嘴（集團）有限公司、上海浦東房地產（集團）有限公司及上海三林資產管理（集團）有限公司訂立協議，共同開發該項目。本公司將出資之實際資金承諾將約為人民幣12.15億元。本集團於該項目持有13.26%的實際權益。

展望將來，我們將以審慎及自律的態度繼續秉持「輕資產策略」拓展業務。專注於長三角及大灣區核心一線城市的投資及城市更新機遇，而上海繼續作為我們最堅實的據點。在短期內，本集團的首要任務仍然是維持流動性及確保財務穩健。我們的長遠目標是於特定市場及所建構的各式產品中保持「冠於同儕」的領導地位，並持續實行房地產開發及資產管理並行的均衡策略，從而實現可持續的盈利增長。

## 財務回顧

2025年，本集團**收入**下跌50%至人民幣40.93億元，而2024年則為人民幣81.73億元，主要由於物業銷售下跌所致。

2025年的**物業銷售**為銷售不同項目的住宅及停車場庫存，金額合共為人民幣4.99億元（2024年：人民幣43.56億元）。2025年並無新落成住宅項目。相比之下，2024年的物業銷售主要來自武漢新天地·雲廷三期（第B12號地塊），該項目於2024年9月完工，收入貢獻達人民幣41.38億元。

2025年的投資物業**租金及相關收入**下跌21%至人民幣19.49億元（2024年：人民幣24.56億元）。跌幅主要由於創智天地所有權於2024年11月重組，其後2025年來自創智天地的收入人民幣4.35億元入賬為來自合營公司的收入，並未於本集團的收入中反映。剔除終止合併創智天地的影響（於2024年為本集團貢獻人民幣4.41億元的收入），2025年本集團的租金及相關收入下跌3%，主要由於來自辦公樓物業組合的租金收入下跌所致。

本集團上海物業的租金及相關收入下跌至人民幣12.96億元（2024年：人民幣17.86億元），佔總額66%（2024年：73%），亦受終止合併創智天地所影響。按同類基礎計算，本集團上海物業的租金及相關收入較去年同期下跌4%，主要由於上海辦公樓物業組合的續約租金因過度供應及市場租金下行壓力而有所下跌。跌幅被新天地石庫門街區的租金增長部分抵銷，其於2025年產生的租金及相關收入達人民幣5.11億元（2024年：人民幣4.88億元）。2025年本集團非上海物業的租金及相關收入下跌3%至人民幣6.53億元（2024年：人民幣6.70億元）。

2025年的**物業管理收入**下跌9%至人民幣5.52億元（2024年：人民幣6.08億元），其中人民幣3.90億元（2024年：人民幣4.47億元）來自向商業物業提供服務，餘下收入人民幣1.62億元（2024年：人民幣1.61億元）則來自住宅物業。物業管理收入下跌主要由於終止合併創智天地所致。剔除該影響，2025年來自商業物業的物業管理收入與2024年相比維持穩定。

來自建設業務的**建築收入**於2025年增加至人民幣4.92億元（2024年：人民幣3.95億元），增長主要來自向本集團合營公司翠湖濱江及創新天地提供建築服務。

2025年的**其他業務收入**增長68%至人民幣6.01億元（2024年：人民幣3.58億元），主要包括資產管理費收入、來自輕資產項目的管理服務費收入及酒店營運收入。該增長反映本集團「輕資產策略」在擴大其在管資產及增加其經常性費用收入來源方面取得成效。

2025年的**毛利**下跌60%至人民幣21.15億元（2024年：人民幣52.28億元），與本集團收入減少一致。由於存貨銷售的毛利率相對較低，2025年的**毛利率**下跌至52%（2024年：64%）。

2025年的**其他收入**下跌57%至人民幣1.41億元（2024年：人民幣3.26億元），主要包括銀行利息收入以及來自合營公司的利息收入。下跌乃主要由於向合營公司貸款的利率下調所致。

2025年的**銷售及市場開支**下跌17%至人民幣1.10億元（2024年：人民幣1.33億元）。

2025年的一**般及行政開支**（包括已產生的員工開支、折舊費用及顧問費用）下跌11%至人民幣8.25億元（2024年：人民幣9.32億元）。剔除終止合併創智天地的影響，一般及行政開支減少9%，反映本集團持續的成本控制舉措成效顯著。

2025年，**投資物業的公平值減值**合共為人民幣6.43億元（2024年：人民幣2.07億元），其中包含上海投資組合錄得估值虧損人民幣4,300萬元（2024年：估值收益人民幣3,300萬元），上海以外地區物業則錄得估值虧損人民幣6.00億元（2024年：人民幣2.40億元）。有關該等物業的詳情，請參閱本報告「業務回顧」一節中的「投資物業」一節。

2025 年的**其他收益及虧損**錄得虧損淨額人民幣 9.24 億元（2024 年：虧損淨額人民幣 2.79 億元），包括：

（虧損）／收益	2025 年 人民幣百萬元	2024 年 人民幣百萬元
分類為待售資產的減值撥備	(907)	-
按預期信貸虧損模型撥備減值虧損	(31)	(287)
衍生金融工具公平值變動收益	-	50
其他	14	(42)
<b>總計</b>	<b>(924)</b>	<b>(279)</b>

2025 年 12 月 31 日，本集團對截至該日分類為待售資產以及本集團及其聯營公司和合營公司持有的發展中物業和待售物業的市場狀況進行了審查。本集團將分類為待售資產按其賬面值與估計公平價格（包括已收按金）減出售成本孰低計量。於 2025 年，基於最佳可供查閱資料，本集團對分類為待售資產作出人民幣 9.07 億元的減值撥備。本集團主要通過考慮預計售價、現行市場狀況、預計完工所需的開發成本（在適當情況下，資本化的借款成本）以及銷售所需成本來估算發展中物業和待售物業的可變現淨值。對於可變現淨值低於成本的發展中物業和待售物業作出減值撥備。於 2025 年，本集團針對合營公司持有的未出售庫存作出了減值準備，按歸屬於本集團的口徑計算，對本集團產生的財務影響為人民幣 2.30 億元，該影響已計入應佔合營公司業績中。

2025 年的**應佔聯營公司及合營公司業績**錄得虧損淨額人民幣 2.38 億元（2024 年：收益淨額人民幣 2.17 億元）。來自商業物業的虧損淨額達人民幣 4.85 億元（2024 年：人民幣 1.70 億元），主要包括重估虧損淨額人民幣 4.80 億元（2024 年：人民幣 9,300 萬元）。該等虧損被住宅項目的收益淨額人民幣 2.47 億元（2024 年：人民幣 3.87 億元）部分抵銷，其中包括物業銷售收益及建設成本最終結算及土地增值稅的節省總計人民幣 4.77 億元（2024 年：人民幣 3.87 億元），以及未出售存貨的減值撥備虧損人民幣 2.30 億元（2024 年：無）。

2025 年的**財務費用，包括匯兌差額**合共為人民幣 15.53 億元（2024 年：人民幣 20.27 億元），包括財務費用人民幣 14.68 億元（2024 年：人民幣 19.25 億元）及匯兌虧損淨額人民幣 8,500 萬元（2024 年：人民幣 1.02 億元）。利息開支總額下跌 25%至人民幣 15.46 億元（2024 年：人民幣 20.58 億元），與 2025 年未償還債務餘額減少及債務平均成本下跌至 5.35%（2024 年：6.0%）相符。其中 5%（2024 年：6%）的利息開支，即人民幣 7,800 萬元（2024 年：人民幣 1.33 億元）已資本化至物業發展成本，其餘 95%（2024 年：94%）的利息開支與已落成物業的按揭貸款及一般營運資金用途的借貸有關，已作為開支處理。

2025 年的**稅項**抵免為人民幣 3.04 億元（2024 年：計費用人民幣 23.37 億元）。同比減少主要由於：i) 由於物業銷售減少，土地增值稅減少 96%至人民幣 5,200 萬元（2024 年：人民幣 12.25 億元）以及中華人民共和國（「中國」）企業所得稅減少至人民幣 1.74 億元（2024 年：人民幣 8.32 億元）；ii) 與投資物業相關的遞延稅項撥備減少；及 iii) 主要由於交易及重組所致的中國預提所得稅減少。年內的應課稅溢利已按適用所得稅率 25%就中國企業所得稅作出撥備。土地增值稅以物業銷售收入扣減可抵扣費用（包括土地、發展及建設成本）之後的增值額，按 30%至 60%的累進稅率徵收。

2025 年的**年度虧損**為人民幣 17.33 億元（2024 年：溢利人民幣 8.10 億元）。

2025年本公司股東應佔虧損為人民幣17.82億元（2024年：溢利人民幣1.8億元）。

本集團核心溢利如下：

	2025年 人民幣百萬元	2024年 人民幣百萬元	變動 %
本公司股東應佔（虧損）／溢利	(1,782)	180	(11倍)
投資物業的公平值減值（扣除稅項及非控股權益）	562	177	
分類為待售資產的減值撥備	907	-	
應佔聯營公司及合營公司業績			
— 投資物業的公平值減值（扣稅）	480	93	
— 存貨的減值撥備（扣稅）	230	-	
估值變動影響的淨額	2,179	270	
重估前本公司股東應佔溢利	397	450	(12%)
本集團核心溢利	397	450	(12%)

2025年的每股虧損為人民幣22.2分，乃按2025年已發行股份的加權平均數約80.09億股計算（2024年：每股盈利人民幣2.2分，按已發行股份的加權平均數約80.09億股計算）。

應付本公司股東之股息，須符合本公司之股息政策。在決定及建議於任何財政期間的任何股息的派發次數、金額及形式時，董事會應考慮以下因素：(1)本集團的實際及預期財務表現、現金流及財務狀況；(2)本集團的業務策略、發展階段、營運需求及未來前景，包括為維持長期增長而進行的重大資本開支計劃及投資需要；(3)本集團現時及預期的流動資金狀況、對資本的要求及盈餘；(4)現時及預期的市場狀況、宏觀經濟環境，以及其他可能影響本集團業務或財務表現的內部或外部因素；(5)任何關於支付股息的法定、監管或合約限制，包括開曼群島法律、本公司章程細則、融資協議下的限制條款，以及附屬公司向上匯集資金的能力；及(6)董事會基於其受信責任認為適當的任何其他因素。

經考慮上述因素，包括本集團於年內的表現及於2025年12月31日的整體運營、策略和財務狀況，並在符合已發行優先票據及銀行借款之若干契約之情況下，董事會不建議派發截至2025年12月31日止年度之末期股息（2024年：每股港幣0.036元）。

## 重大交易

- 1) 於2025年6月，本集團與青島瑞見私募股權投資基金合夥企業（有限合夥）（「基金」）訂立協議，以轉讓其於佛山瑞安天地房地產發展有限公司及佛山安盈房地產有限公司（統稱「佛山項目公司」）的100%股權予基金。於完成後，本集團將擁有基金的57.63%合夥權益。交易入賬為融資安排，而佛山項目公司將繼續為本集團的附屬公司。詳情請參閱本公司於2025年7月31日刊發的通函。
- 2) 於2025年11月，本集團與上海陸家嘴（集團）有限公司、上海市浦東新區房地產（集團）有限公司及上海三林資產管理（集團）有限公司訂立協議，共同開發上海浦東新區三林鎮的城中村改造項目，該項目規劃總建築面積約為724,000平方米，包括住宅及商業空間。本集團擁有該項目的13.26%實質權益。詳情請參閱本公司於2025年12月22日刊發的通函。

## 流動性、資金結構及負債率

於 2025 年 3 月，本集團悉數償還本金總額為 4.90 億美元的優先票據。

本集團於 2025 年 12 月 31 日的借貸結構概述如下：

	總計	一年內到期	到期期限為 一年以上 但不逾兩年	到期期限為 兩年以上 但不逾五年	到期期限為 五年以上
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
銀行及其他借貸—人民幣	16,889	2,231	1,550	5,928	7,180
銀行借貸—美元	2,311	1,809	502	-	-
優先票據—美元	2,809	2,809	-	-	-
證券化安排收款—人民幣	4,285	45	60	290	3,890
<b>總計</b>	<b>26,294</b>	<b>6,894</b>	<b>2,112</b>	<b>6,218</b>	<b>11,070</b>

2025 年 12 月 31 日，現金及銀行存款合計為人民幣 64.51 億元（2024 年 12 月 31 日：人民幣 77.34 億元），其中包括抵押予銀行的存款人民幣 18.16 億元（2024 年 12 月 31 日：人民幣 27.80 億元）及僅能用於本集團指定項目的受限制銀行存款人民幣 23.90 億元（2024 年 12 月 31 日：人民幣 20.83 億元）。

於 2025 年 12 月 31 日，本集團的負債淨額（即優先票據、銀行及其他借貸以及證券化安排收款總和與銀行結餘及現金（包括抵押銀行存款及受限制銀行存款）兩者間的差額為人民幣 198.43 億元（2024 年 12 月 31 日：人民幣 221.93 億元），權益總額為人民幣 382.30 億元（2024 年 12 月 31 日：人民幣 426.69 億元）。本集團於 2025 年 12 月 31 日的淨資產負債率（以負債淨額除以權益總額計算）維持穩定為 52%（2024 年 12 月 31 日：52%）。

於 2025 年 12 月 31 日，美元／港幣借貸總額（包括有對沖及無對沖的金額）為人民幣 51.20 億元（2024 年 12 月 31 日：人民幣 112.79 億元），佔借貸總額的 19%（2024 年 12 月 31 日：38%）。

於 2025 年 12 月 31 日，本集團未提取的銀行融資總額約為人民幣 40.15 億元（2024 年 12 月 31 日：人民幣 32.35 億元）。

於 2025 年，本集團已償還合共人民幣 75.5 億元的債務（總額）。

## 抵押資產

於 2025 年 12 月 31 日，本集團已抵押合共人民幣 391.21 億元（2024 年 12 月 31 日：人民幣 399.84 億元）的投資物業、發展中待售物業、物業及設備、使用權資產、應收賬款、銀行存款及附屬公司股權，以取得本集團合共人民幣 187.65 億元（2024 年 12 月 31 日：人民幣 193.37 億元）的借貸。

## 資本及其他發展相關承擔

於 2025 年 12 月 31 日，本集團有合約的開發成本、資本開支及其他投資承擔人民幣 73.58 億元（2024 年 12 月 31 日：人民幣 50.99 億元）。

## 現金流量管理及流動資金風險

現金流量管理由總部集團資金部負責。

本集團旨在通過結合內部資源、銀行借貸及債務融資（如適用），在資金的持續性與靈活性之間維持平衡。現金流量預測乃於本集團經營實體進行並由資金部合併計算。資金部監控本集團流動資金需求的滾動預測，確保其擁有充足現金以滿足經營需要，同時備有足夠未提取承諾借貸融資餘額，致使本集團不會超出任何借貸融資的借貸限額或違反任何借貸融資的契諾（如適用）。此預測考慮到集團的債務融資計劃、合約條款的遵守、符合內部資產負債的比率，及如有適用的外部監管或法律規定。

於 2026 年 1 月 26 日，本集團發行於 2029 年到期之 3 億美元 9.75% 優先票據。所得款項淨額用於就其於 2026 年到期之未償付 4 億美元 5.50% 票據的同時收購要約撥資。於 2026 年 1 月 29 日，本金總額為 2.95 億美元之 2026 年到期票據已收購並註銷。本集團將繼續採取高度審慎的資金管理方式，並高度重視以確保現金流量充裕。

## 匯率及利率風險

本集團收入以人民幣計值。因此，人民幣銀行及其他借貸的還本付息並不會令本集團承受任何匯率風險。

然而，一部分收入會被轉換為其他貨幣，以償還外幣債務，例如以港幣及美元計值的銀行借貸，以及於 2021 年發行以美元計值的優先票據。因此，在存在外匯風險敞口淨額的情況下，本集團會承受外匯波動的風險。於 2025 年 12 月 31 日，本集團已訂立 1.04 億美元交叉貨幣掉期以對沖美元兌人民幣的貨幣風險。本集團繼續密切監察所涉及的外匯風險。於有需要時本集團可能進一步考慮額外衍生金融工具對沖餘下外匯風險。

本集團承受的利率風險乃由利率波動產生。本集團大部分銀行借貸由最初還款期為 1 年至 15 年不等的項目建設浮息貸款構成。利率調升會使未償還浮息借貸的利息開支以及新借債務的成本增加。利率波動亦可能導致債務公平值的大幅波動。

於 2025 年 12 月 31 日，本集團擁有不同未償還貸款，該等貸款以與香港銀行同業拆息、擔保隔夜融資利率、香港銀行同業人民幣拆息及貸款市場報價利率掛鈎的浮息計息。本集團透過訂立交叉貨幣掉期對沖利率變動產生的現金流變動，根據交叉貨幣掉期，本集團將按擔保隔夜融資利率計算浮息率收取利息，並按名義總金額 1.04 億美元固定利率支付利息。本集團繼續密切監察所涉及的利率風險。於有需要時本集團可能進一步考慮額外衍生金融工具對沖餘下利率風險。

除上文所披露外，本集團於 2025 年 12 月 31 日並無持有任何其他與匯率或利率掛鈎的衍生金融工具。本集團將持續密切監察所涉及的外匯風險及利率風險，並利用衍生金融工具對沖所涉及的風險。

瑞安房地產有限公司(「本公司」或「瑞安房地產」)董事會宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2025年12月31日止年度的經審核綜合業績如下：

## 綜合損益表

	附註	2025年		2024年	
		港幣百萬元 (附註2)	人民幣百萬元	港幣百萬元 (附註2)	人民幣百萬元
收入	4	4,472	4,093	8,959	8,173
銷售成本		(2,161)	(1,978)	(3,228)	(2,945)
毛利		2,311	2,115	5,731	5,228
其他收入	5	154	141	357	326
銷售及市場開支		(120)	(110)	(146)	(133)
一般及行政開支		(901)	(825)	(1,021)	(932)
投資物業的公平值減值額		(703)	(643)	(227)	(207)
出售附屬公司收益		-	-	1,046	954
其他收益及虧損	5	(1,010)	(924)	(306)	(279)
應佔聯營公司及合營公司業績		(260)	(238)	238	217
財務費用，包括匯兌差額	6	(1,697)	(1,553)	(2,222)	(2,027)
稅項前(虧損)/溢利	7	(2,226)	(2,037)	3,450	3,147
稅項	8	332	304	(2,562)	(2,337)
年度(虧損)/溢利		(1,894)	(1,733)	888	810
以下應佔：					
本公司股東		(1,947)	(1,782)	197	180
附屬公司的非控制股東		53	49	691	630
		(1,894)	(1,733)	888	810
本公司股東應佔每股(虧損)/盈利	10				
-基本		港幣(24.3)仙	人民幣(22.2)分	港幣2.4仙	人民幣2.2分
-攤薄		港幣(24.3)仙	人民幣(22.2)分	港幣2.4仙	人民幣2.2分

## 綜合全面收益表

	2025 年		2024 年	
	港幣百萬元 (附註 2)	人民幣百萬元	港幣百萬元 (附註 2)	人民幣百萬元
年度（虧損）／溢利	(1,894)	(1,733)	888	810
其他全面收入／（開支）				
其後可能重新分類至溢利或虧損的項目：				
換算海外業務產生的匯兌差額	70	64	(195)	(178)
指定為現金流量對沖之貨幣遠期合約公平值變動的有效部分	(37)	(34)	31	28
因貨幣遠期合約由對沖儲備重新分類至溢利或虧損	19	17	(12)	(11)
應佔一間聯營公司及一間合營公司其他全面（開支）／收入	(5)	(5)	21	19
其後將不會重新分類至溢利或虧損的項目：				
界定福利責任的重新計量	-	-	4	4
轉撥自物業及設備至完成投資物業之物業重估盈餘，已扣稅	-	-	4	4
年度其他全面收入／（開支）	47	42	(147)	(134)
年度全面總（開支）／收入	(1,847)	(1,691)	741	676
以下應佔全面總（開支）／收入：				
本公司股東	(1,901)	(1,740)	49	45
附屬公司的非控制股東	54	49	692	631
	(1,847)	(1,691)	741	676

## 綜合財務狀況表

	附註 2025年12月31日 人民幣百萬元	2024年12月31日 人民幣百萬元
<b>非流動資產</b>		
投資物業	40,160	40,964
於聯營公司的權益	11,888	8,641
於合營公司的權益	12,282	14,806
物業及設備	780	829
使用權資產	26	14
應收賬款、按金及預付款項	11 220	262
已抵押銀行存款	841	416
向一間附屬公司一名非控制股東的貸款	18	-
遞延稅項資產	301	259
其他非流動資產	60	59
	<b>66,576</b>	<b>66,250</b>
<b>流動資產</b>		
發展中待售物業	3,227	2,694
待售物業	470	817
應收賬款、按金及預付款項	11 607	714
聯營公司欠款	150	178
向合營公司的貸款／合營公司欠款	3,949	11,006
向一間附屬公司一名非控制股東的貸款	3	4
有關連公司欠款	390	407
合約資產	45	93
已抵押銀行存款	975	2,364
銀行結餘及現金	4,635	4,954
分類為待售資產	1,550	2,457
	<b>16,001</b>	<b>25,688</b>
<b>流動負債</b>		
應付賬款、已收按金及應計費用	12 3,786	3,723
合約負債	522	1
銀行及其他借貸	4,040	4,655
優先票據	2,809	3,569
證券化安排收款	45	40
稅項負債	2,836	4,171
附屬公司非控制股東所提供的貸款／ 應付附屬公司非控制股東款項	9	943
應付聯營公司款項	61	216
合營公司所提供的貸款／應付合營公司款項	15	48
應付有關連公司款項	331	339
租賃負債	3	8
衍生金融工具	37	-
	<b>14,494</b>	<b>17,713</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>1,507</b>	<b>7,975</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>68,083</b>	<b>74,225</b>

綜合財務狀況表—續

附註 2025年12月31日 2024年12月31日  
人民幣百萬元 人民幣百萬元

**非流動負債**

銀行及其他借貸		15,160	14,622
優先票據		-	2,868
證券化安排收款		4,240	4,173
遞延稅項負債		2,681	3,398
應付賬款、已收按金及應計費用	12	507	537
一間聯營公司所提供的貸款		5,735	5,825
合營公司所提供的貸款		1,484	36
租賃負債		46	92
界定福利負債		-	2
衍生金融工具		-	3
		<b>29,853</b>	<b>31,556</b>

**股本及儲備**

股本	13	146	146
儲備		36,331	38,339
本公司股東應佔權益		<b>36,477</b>	<b>38,485</b>
非控制權益		1,753	4,184
<b>權益總額</b>		<b>38,230</b>	<b>42,669</b>
<b>權益及非流動負債總額</b>		<b>68,083</b>	<b>74,225</b>

綜合財務報表附註：

## 1. 一般事項

綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄 D2 中適用的披露規定及國際財務報告準則編製。

## 2. 呈列

綜合損益表以及綜合全面收益表列示的港幣金額僅供參考，乃以各年度的平均匯率為基礎換算，即 2025 年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.0926 元換算，及 2024 年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.0962 元換算。

## 3. 會計政策變動及披露

本集團已就本年度財務報表首次採用下列經修訂國際財務報告準則會計準則。本集團並未提前採納任何其他已頒布但尚未生效的準則或修訂。

國際會計準則第 21 號的修訂

*缺乏可兌換性*

經修訂會計準則的性質及影響如下：

國際會計準則第 21 號的修訂訂明實體應如何評估某種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性的情況下，實體應如何估計於計量日期的即期匯率。該等修訂要求披露讓財務報表使用者能夠了解貨幣不可兌換的影響的資料。由於本集團與海外附屬公司、合營公司及聯營公司進行交易的貨幣以及海外附屬公司、合營公司及聯營公司的功能貨幣就兌換為本集團呈列貨幣而言屬可兌換，該等修訂對本集團財務報表並無任何影響。

#### 4. 收入及分部資料

##### A. 分拆客戶合約產生的收入

	2025年 人民幣百萬元	2024年 人民幣百萬元
<b>物業發展：</b>		
物業銷售收入	499	4,356
	<u>499</u>	<u>4,356</u>
<b>物業管理：</b>		
物業管理費收入	552	608
	<u>552</u>	<u>608</u>
<b>建築</b>	492	395
<b>其他</b>	601	358
	<u>2,144</u>	<u>5,717</u>
<b>地區市場</b>		
上海	1,582	1,285
武漢	331	4,236
佛山	144	141
重慶	67	31
南京	20	24
	<u>2,144</u>	<u>5,717</u>
<b>收入確認時間點</b>		
於特定時間點	499	4,356
隨時間	1,645	1,361
	<u>2,144</u>	<u>5,717</u>

下表載列本報告年度中已確認的收入，該等收入在報告年度開始時已計入合約負債：

	2025年 人民幣百萬元	2024年 人民幣百萬元
在報告年度開始時計入合約負債的已確認收入：		
銷售物業	1	4,005
	<u>1</u>	<u>4,005</u>

#### 4. 收入及分部資料—續

B. 客戶合約產生的收入與分部資料所披露金額之間的對賬載列如下

截至 2025 年及 2024 年 12 月 31 日止年度

	2025 年 人民幣百萬元	2024 年 人民幣百萬元
<b>物業發展：</b>		
物業銷售收入	499	4,356
<b>物業管理：</b>		
物業管理費收入	552	608
<b>建築</b>	492	395
<b>其他</b>	601	358
<b>客戶合約產生的收入</b>	<u>2,144</u>	<u>5,717</u>
<b>物業投資</b>		
(物業投資分部)		
投資物業已收租金收入(附註)	1,718	2,167
租金相關收入	231	289
	<u>4,093</u>	<u>8,173</u>
<b>附註：</b>		
	2025 年 人民幣百萬元	2024 年 人民幣百萬元
<b>經營租賃：</b>		
固定租賃付款	1,564	2,055
並非取決於指數或利率的可變租賃付款	154	112
	<u>1,718</u>	<u>2,167</u>

#### 4. 收入及分部資料—續

##### C. 經營分部

為分配資源及評估本集團不同業務部門的表現，經營分部乃按定期給予本集團主要營運決策者（即本集團執行董事和主席）的財務資料進行識別。

本集團基於其業務活動進行組織，並持有以下四大主要報告分部：

物業發展	—發展及銷售物業
物業投資	—辦公室及商舖／商場出租
物業管理	—提供物業日常管理服務
建築	—樓宇物業建築工程、室內裝修、翻新及保養工程

本集團的物業發展及物業投資項目乃位於中國上海、武漢、佛山、重慶及南京，其收入分別主要來自物業銷售及租賃。本公司董事認為，由於物業發展、物業投資、物業管理及建築分部下不同經營分部在生產過程、客戶種類及分銷方法方面的特徵類似，且在類似的經濟環境下運作，並受限於類似監管政策，故該等分部就財務報告而言合併計算。

#### 4. 收入及分部資料—續

截至 2025 年 12 月 31 日止年度

	報告分部						綜合 人民幣百萬元
	物業發展 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	物業管理 人民幣百萬元	建築 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	
分部收入							
本集團分部收入	499	1,949	552	492	3,492	601	4,093
分部業績							
本集團分部業績	(248)	730	115	12	609	315	924
利息收入							85
應佔聯營公司及合營公司業績							(238)
財務費用，包括匯兌差額							(1,553)
其他收益及虧損							(924)
未分類收入							56
未分類開支							(387)
稅項前虧損							(2,037)
稅項							304
年度虧損							(1,733)

#### 4. 收入及分部資料—續

截至 2024 年 12 月 31 日止年度

	報告分部						綜合 人民幣百萬元
	物業發展 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	物業管理 人民幣百萬元	建築 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	
分部收入							
本集團分部收入	4,356	2,456	608	395	7,815	358	8,173
分部業績							
本集團分部業績	2,613	1,565	113	30	4,321	45	4,366
利息收入							267
應佔聯營公司及合營公司業績							217
財務費用，包括匯兌差額							(2,027)
出售附屬公司收益							954
其他收益及虧損							(279)
未分類收入							59
未分類開支							(410)
稅項前溢利							3,147
稅項							(2,337)
年度溢利							810

分部業績指未分攤中央行政成本、董事薪金、利息收入、應佔聯營公司及合營公司業績、出售附屬公司收益、其他收益及虧損、財務費用（包括匯兌差額）以及其他未分類收入／開支之各分部所賺取之溢利或產生之虧損。此乃報告的方式，以供分配資源及評估業績之用。

## 5. 其他收入、其他收益及虧損

	2025年 人民幣百萬元	2024年 人民幣百萬元
<u>其他收入</u>		
銀行利息收入	52	110
向合營公司貸款的利息收入	33	157
已收地方政府補貼	27	35
其他	29	24
	<u>141</u>	<u>326</u>
<u>其他收益及虧損</u>		
分類為待售資產的減值撥備（附註）	(907)	-
按預期信貸虧損模型撥備減值虧損	(31)	(287)
衍生金融工具公平值變動收益	-	50
其他	14	(42)
	<u>(924)</u>	<u>(279)</u>

附註：

針對分類為待售資產的賬面值與估計公平價格（包括已收按金）減出售成本的差額，作出人民幣 9.07 億元的減值撥備，乃根據最佳可供查閱資料釐定。

## 6. 財務費用，包括匯兌差額

	2025年 人民幣百萬元	2024年 人民幣百萬元
銀行及其他借貸之利息	973	1,134
優先票據之利息	211	503
證券化安排收款之利息	187	185
一間聯營公司及合營公司所提供貸款之利息	75	151
租賃負債之利息開支	1	4
利息開支總額	<u>1,447</u>	<u>1,977</u>
減：資本化至在建或發展中投資物業 及發展中待售物業之金額	<u>(78)</u>	<u>(133)</u>
列入損益表之利息開支	<u>1,369</u>	<u>1,844</u>
銀行及其他借貸及其他融資活動之匯兌虧損淨額	85	102
其他	99	81
	<u><u>1,553</u></u>	<u><u>2,027</u></u>

於年內資本化的借貸成本，乃根據合格資產開支以按年約 3.5%（2024 年：4.4%）的資本化比率計算。

## 7. 稅項前（虧損）／溢利

本集團稅項前（虧損）／溢利已扣除／（計入）：

	2025年 人民幣百萬元	2024年 人民幣百萬元
核數師酬金		
–核數服務	4	5
物業及設備折舊	78	87
使用權資產折舊	2	3
僱員福利開支		
董事酬金	4	5
袍金	34	37
薪金、花紅及其他福利		
	<u>38</u>	<u>42</u>
其他員工成本		
薪金、花紅及其他福利	831	927
退休福利成本	48	53
	<u>879</u>	<u>980</u>
僱員福利開支總額	917	1,022
減：資本化至在建或發展中投資物業及 發展中待售物業之金額	(33)	(45)
	<u>884</u>	<u>977</u>
應收賬款撥備減值虧損	31	287
已售物業成本確認為開支	627	1,543
（撥回）／撥備待售物業減值虧損的淨影響 （包含在「銷售成本」中）	(14)	24
與短期租賃及低價值租賃有關的租賃付款	5	3
	<u>5</u>	<u>3</u>

## 8. 稅項

	2025年 人民幣百萬元	2024年 人民幣百萬元
香港利得稅		
– 當年支出	1	7
中國內地企業所得稅		
– 當年支出	174	832
中國內地預提所得稅		
– 當年支出	16	495
中國內地土地增值稅		
– 當年支出	52	1,225
遞延稅項		
– 當年抵免	(547)	(222)
	<u>(304)</u>	<u>2,337</u>

本集團於香港產生的年內估計應課稅溢利已按 16.5% 就香港利得稅作出撥備。

本集團各中國內地公司的年內估計應課稅溢利已按適用所得稅率 25% 就中國內地企業所得稅作出撥備。

中國內地企業所得稅法規定中國內地成立的實體向香港居民企業及在 BVI 與毛里裘斯共和國（「毛里裘斯」）成立的企業（均為收受股息的受益人）就 2008 年 1 月 1 日後所產生的溢利分紅時須繳納預提所得稅，稅率分別為 5%（香港居民企業）及 10%（在 BVI 與毛里裘斯成立的企業若取得香港居民身份則為 5%）。於 2025 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日，就有關溢利的臨時性差異已撥備遞延稅項，除非本集團能夠控制轉回這些臨時性差異的時點，或在可預見將來這些暫時性差異不太可能被轉回。

中國內地土地增值稅的撥備乃根據有關稅務法律與條例載列的規定估算。土地增值稅已按增值的累進稅率範圍及若干可扣稅項目（包括土地成本、借貸成本及有關物業的發展開支）作出撥備。

### 支柱二所得稅

本集團根據有關本集團本年度財務表現的現有資料評估支柱二所得稅的潛在風險。因此，其未必完全代表未來情況，根據評估，本集團於其營運所在的所有司法權區的實際稅率均高於 15%，而本公司董事現時並未注意到任何該等稅率可能出現變動的情況。故此，本集團預期不會面臨有關支柱二「補足」稅項的潛在重大風險。隨著更多國家準備實施支柱二模型規則，本集團將繼續關注支柱二立法進展情況，以評估對其財務報表的未來潛在影響。

## 9. 股息

	2025年 人民幣百萬元	2024年 人民幣百萬元
已支付 2024 年末期股息每股港幣 3.6 仙 (2024 年：已支付 2023 年末期股息每股港幣 5.8 仙)	268	423
	<u>268</u>	<u>423</u>

經考慮本集團於年內的財務表現，董事會不建議派發截至 2025 年 12 月 31 日止年度之末期股息（2024 年：每股港幣 3.6 仙）。

## 10. 每股（虧損）／盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄（虧損）／盈利乃按下列數據計算：

（虧損）／盈利	2025年 人民幣百萬元	2024年 人民幣百萬元
計算每股基本／攤薄（虧損）／盈利的（虧損）／盈利，即本公司股東應佔年度（虧損）／溢利	<u>(1,782)</u>	<u>180</u>
<b>股份數目</b>	<b>2025年 百萬</b>	<b>2024年 百萬</b>
用以計算每股基本／攤薄虧損／盈利的普通股加權平均數（附註(a)）	<u>8,009</u>	<u>8,009</u>
<b>每股基本（虧損）／盈利（附註(b)）</b>	<u>人民幣(22.2)分 港幣(24.3)仙</u>	<u>人民幣 2.2 分 港幣 2.4 仙</u>
<b>每股攤薄（虧損）／盈利（附註(b)）</b>	<u>人民幣(22.2)分 港幣(24.3)仙</u>	<u>人民幣 2.2 分 港幣 2.4 仙</u>

附註：

- (a) 上文所示普通股乃經扣除以股份獎勵計劃信託持有的17,710,250股（2024年：17,710,250股）股份後計算得出。
- (b) 以上以港幣列示的每股虧損／盈利僅供參考，乃以相應年度的平均匯率為基礎換算，即截至2025年以人民幣1.000元兌港幣1.0926元及2024年以人民幣1.000元兌港幣1.0962元換算。

## 11. 應收賬款、按金及預付款項

	2025 年 人民幣百萬元	2024 年 人民幣百萬元
貿易應收賬款 (附註(a))	507	613
拆遷費用的預付款項 (附註(b))	17	6
其他按金、預付款項及其他資產 (附註(c))	295	340
可收回增值稅	8	17
	<u>        </u>	<u>        </u>
減：非即期部分	(220)	(262)
	<u>        </u>	<u>        </u>
	<u>607</u>	<u>714</u>

附註：

(a) 於 2025 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日，向租戶發出收款通知的貿易應收賬款分別為人民幣 3,200 萬元及人民幣 6,200 萬元。

於 2025 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日，來自客戶合約的貿易應收賬款分別為人民幣 1.66 億元及人民幣 2.00 億元。

(b) 該等結餘指完成拆遷後政府將予補償的款項。

(c) 於 2025 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日，其他按金及預付款項分別為人民幣 8,500 萬元及人民幣 1.30 億元。

計入本集團應收款項、按金及預付款項的金額為人民幣 5.07 億元（2024 年：人民幣 6.13 億元）的貿易應收賬款結餘，按收入確認日期計算，其中 64%（2024 年：62%）未逾期，15%（2024 年：11%）的逾期天數少於 90 日，21%（2024 年：27%）的逾期天數超過 90 日。

於逾期結餘中，人民幣 1.06 億元（2024 年：人民幣 1.63 億元）逾期已超過 90 日或更長時間，本公司董事根據每名客戶的還款記錄、財務狀況和當前的信用狀況認為該餘額可收回，不將其視為違約。

於 2025 年 12 月 31 日，本集團賬面總額為人民幣 9,100 萬元（2024 年：人民幣 1.85 億元）的應收款項、按金及預付款項已經抵押，以取得授予本集團的銀行融資。

## 12. 應付賬款、已收按金及應計費用

	2025年 人民幣百萬元	2024年 人民幣百萬元
即期部分包括以下項目：		
貿易應付賬款	1,288	1,401
土地及應付拆遷成本	2	2
契稅及其他應付稅項	56	91
投資物業租金的已收按金及預收款項	390	342
應付增值稅	83	270
合約負債產生的增值稅	31	-
土地收回已收現金	870	828
其他應付賬款及應計費用	1,066	789
	<u>3,786</u>	<u>3,723</u>
非即期部分包括以下項目：		
投資物業租金的已收按金及預收款項	407	437
其他應付賬款	100	100
	<u>507</u>	<u>537</u>

計入本集團應付賬款、已收按金及應計費用的金額為人民幣 12.88 億元（2024 年：人民幣 14.01 億元）的貿易應付賬款結餘，按發票日期計算，其中 81%（2024 年：92%）的賬齡少於 30 日，3%（2024 年：2%）的賬齡介乎 31 日至 90 日，16%（2024 年：6%）的賬齡超過 90 日。

## 13. 股本

	法定		已發行及繳足	
	股份數目	千美元	股份數目	千美元
每股面值 0.0025 美元的普通股				
於 2024 年 1 月 1 日、 2024 年 12 月 31 日及 2025 年 12 月 31 日	12,000,000,000	30,000	8,027,265,324	20,068
於綜合財務狀況表顯示為			2025年 人民幣百萬元	2024年 人民幣百萬元
			<u>146</u>	<u>146</u>

#### 14. 報告期後事項

於 2026 年 1 月 26 日，本集團發行於 2029 年到期之 3 億美元 9.75% 優先票據。所得款項淨額用於就其於 2026 年到期之未償付 4 億美元 5.50% 票據的同時收購要約撥資。於 2026 年 1 月 29 日，本金總額為 2.95 億美元之 2026 年到期票據已收購並註銷。

## 市場展望

2025 年，全球經濟格局經歷了顯著動盪。單邊保護主義關稅及多邊體系的分裂加劇了市場波動，對既有經濟秩序造成了持久損害。在戰略競爭加劇和安全聯盟演變的背景下，這種不斷變化的全球秩序轉變持續挑戰著傳統的貿易與投資模式。儘管如此，全球經濟仍然展現出一定程度的韌性。這使得國際貨幣基金組織輕微上調 2026 年全球經濟增長預測至 3.3%，反映出人工智能相關科技投資、支持性財政政策及貿易緊張局勢暫時緩和所帶來的短期緩衝效應。然而，這種穩定基礎依然脆弱，經濟下行風險依然偏高，特別是在高額公共債務的可持續性及人工智能生產力預期或需重新評估的情況下。由於高度的不確定性持續影響企業決策，儘管市場展現出韌性，仍須採取審慎態度。

中國經濟在 2025 年呈現出明顯的結構性分化。在供給側，製造業及高新科技創新（尤以人工智能及機器人技術為著）保持強勁。受惠於具競爭力的人民幣匯率，中國創下 1.19 萬億美元貿易順差的歷史紀錄，帶動實際 GDP 增長至 5% 的政策目標。這種進展反映出中國正加快朝「新質生產力」驅動的高質量發展轉型。另一方面，內需依然疲弱，消費及投資因早前刺激措施效應減退及私營企業的審慎態度而受壓。這種不平衡亦體現於持續的通縮壓力，名義 GDP 增長已連續 11 個季度低於實際增長。房地產市場長期低迷持續拖累家庭財富，凸顯提振內需以確保經濟更均衡復甦的迫切性。為應對相關挑戰，「十五五規劃」將擴大內需列為優先任務，並透過針對性政策措施提升家庭收入及完善社會保障體系。雖然政府仍致力於自主創新以強化長遠韌性，但戰略重心正逐步轉向重塑增長模式，力求在推動產業升級的同時，培育更具活力且可持續的內需市場。

2025 年，中國住宅市場的調整仍在持續，全年房地產投資下降 17.2%，連續四年萎縮。市場活動仍然低迷，新建商品房的全年銷售額和總建築面積分別下降 12.6% 和 8.7%。受各級城市樓價普遍走低和民眾收入增長預期謹慎的影響，購房意願持續受挫。儘管中央政策信號（如《求是》雜誌）承認了房價下跌對宏觀經濟的影響，但重申不大可能出現大規模刺激政策。政府仍致力於風險防範和構建房地產行業的「發展新模式」，因此融資環境仍受限，市場尚未觸底。展望將來，「十五五規劃」將戰略重心從規模擴張轉向城市更新，未來增長將日益依賴高品質的城市更新項目和「好房子」，符合國家邁向可持續高質量發展的轉型方向。這也是瑞安社區致力於打造的核心方向。

辦公樓市場在 2025 年持續面臨結構性挑戰。仲量聯行數據顯示，年內上海辦公樓租金為每天每平方米人民幣 5.2 元，較去年同期下降 11.6%。企業租戶普遍高度關注成本控制，聚焦空間整合而非擴張。展望將來，供應過剩依然是主要阻力，預計至 2030 年上海將新增逾 430 萬平方米的辦公樓面積。這一波供應潮將持續加劇市場競爭，導致租金增長持續受壓。在整體市場疲軟的背景下，部分獲政策扶持的產業，例如人工智能科技與消費服務業則仍呈現局部需求。然而，整體市場走勢仍需審慎看待，復甦步伐將主要取決於大量新增供應能否被有效吸納，以及商業信心能否全面回穩。

2025 年的零售物業市場呈現競爭加劇與結構分化的特徵。仲量聯行數據顯示，雖然上海核心地段商場的租金有所下跌，出租率仍錄得升幅，核心地段與非核心地段的租金分別同比下跌 4.3% 及 6.4%，反映業主由單純追求租金增長轉為更重視客流量及租戶質素。在這個轉變過程中，體驗式消費和文化消費成為強勁增長動力。上海入境旅遊的復甦進一步推動此趨勢，國際遊客數量激增 40%，消費額達 150 億美元。相關趨勢進一步利好能提供獨特空間感與社交價值的綜合場所。我們的新天地社區憑藉獨特優勢，得以充分掌握這項轉變帶來的機遇。透過結合文化遺產和以體驗為導向的生活方式，我們的策略精準契合了市場對社交互動及可持續發展日益增長的需求。這種主打塑造獨特體驗、以客為本的方針能確保我們的物業組合在分化的市場環境中繼續保持韌性並穩坐市場標竿地位。

上海經濟增長於 2025 年重拾勢頭，增幅達 5.4%，高於全國平均水準。復甦主要受高新科技製造業帶動，其中集成電路、人工智能及生物製藥三大重點產業錄得近 10% 增長。多間創科企業於年底成功上市，進一步鞏固上海作為頂尖金融科技中心的地位。在需求方面，上海社會消費零售總額同比上升 4.6%，主要受惠於入境旅遊復甦及城市消費結構持續升級。展望將來，「十五五規劃」重申了上海提升自身作為「五個中心」功能的發展願景。至 2035 年，上海力求各項重要發展指標達到國際領先水準，並爭取實現人均 GDP 比 2020 年翻倍。相關舉措將顯著提升上海的城市能級和核心競爭力，鞏固其於全球資源配置中的長遠地位並強化其服務國家經濟的戰略能力。

2025 年，武漢 GDP 錄得 5.6% 增長，主要受市場加速轉型至高新技術產業所帶動。雖然房地產市場持續低迷，高端製造業的投資保持強勁，帶動固定資產投資錄得增長。武漢多年來持續推動創新發展，在多項全球科研樞紐評比的排名穩步上升，高新製造業亦帶動出口錄得雙位數增長。受惠於便利的交通網絡，武漢持續鞏固其作為全國重要會議及展覽中心的地位。2025 年，武漢會展產業急速擴張，承辦活動數目同比大增近 40%，進一步提升其國際影響力。與此同時，武漢年內的社會消費零售總額增長 4.5%。展望將來，在「十五五規劃」的指導下，武漢的目標是 GDP 突破人民幣 3 萬億元，並致力成為國家科技創新中心、國家商貿物流中心及國際交往中心。

重慶 GDP 於 2025 年增長 5.3%，經濟總量達到人民幣 3.38 萬億元，主要受到高端製造業及現代服務業的雙重動能推動。重慶工業增加值同比增長 5.9%，其中汽車年產量急增 9.7% 至 279 萬輛，鞏固了重慶作為中國最大汽車製造基地的地位。服務業增加值同比增長 6.2%，其中商業服務業和資訊科技領域更實現雙位數強勁增長。重慶消費引擎繼續領跑全國，2025 年社會消費零售總額創下人民幣 1.67 萬億元的歷史新高，位居全國之冠。旅遊業復甦更進一步推動消費增長，入境國際遊客數量達 248 萬人次。2026 年，重慶設定了 GDP 增長 5% 和零售總額增長 4% 的目標，強調在穩定投資和刺激消費方面採取平衡發展策略。根據「十五五規劃」，重慶計劃透過進一步鞏固其作為中國西部先進製造業和產業創新中心的地位，實現 GDP 達人民幣 4 萬億元的目標。

2025 年，佛山 GDP 僅錄得 0.2% 微幅增長，反映房地產市場調整與傳統產業結構轉型帶來雙重衝擊。為應對相關挑戰，佛山正加速產業升級，優先推動人工智能整合與品牌創新，務求重振製造業。位於高明區的珠三角國際機場將於 2026 年動工，預計將成為未來發展的重要催化劑。作為「十五五規劃」的重點項目，機場預計將於 2028 年啟用，屆時將顯著提升佛山的區域連通性和物流承載力。同時，佛山正著力推動城市更新，承諾加強保護歷史街區的力度，以促進文化旅遊發展。相關戰略轉型以及粵港澳大灣區的深度融合，對佛山維持長遠經濟韌性至關重要。

2025 年南京 GDP 增長 5.2%。雖然固定資產投資有所下跌，但工業投資同比急增 12.1%，標誌著南京經濟正在向高端製造業轉型，其中又以軟件和資訊服務業為核心支柱，業務收入突破人民幣 1 萬億元，規模強勁。消費零售總額增幅較為溫和，但旅遊和服務業消費則創下歷史新高，全年遊客數量首度突破 2 億人次，同比增長 10.6%，旅遊總收入增長 9.3% 至人民幣 2,390 億元。展望將來，南京「十五五規劃」將可再生能源、新材料及「低空經濟」定位為戰略性增長引擎。這些重點領域結合南京深厚的學術和科研基礎，將為城市的長遠經濟競爭力奠定穩健前景。

踏入 2026 年，「十五五規劃」正式開局，政策重心聚焦於延續性和結構鞏固，發展方針依然錨定於「穩中求進」。財政與貨幣政策將為市場提供精準支持，在確保必要流動性的同時，優先考慮經濟長遠穩健發展。雖然外圍環境依然複雜，但國內增長模式正穩步轉向產業創新和高品質消費。2026 年房地產行業將持續調整，整個行業會經歷重塑。高槓桿增長時代已經落幕，取而代之的是以城市更新及高效管理現有資產為本的「新常態」。市場格局將繼續呈現兩極分化，優質地段和符合用戶不斷演變的升級需求的精品開發項目將展現韌性。在此背景下，本集團將持續順應上述結構性趨勢，聚焦城市更新、精細化資產管理及高品質項目的打造，以應對中國城市發展邁向新階段的轉變。

## 末期股息

經考慮本公司股息政策提及的因素，包括本集團於年內的表現及本集團於2025年12月31日的整體營運、策略及財務狀況，並在符合已發行優先票據及銀行借貸之若干契諾之情況下，董事會不建議派發截至2025年12月31日止年度之末期股息（2024年：每股港幣3.6仙）。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於2026年5月20日（星期三）至2026年5月27日（星期三）（首尾兩日包括在內），暫停辦理股份過戶登記手續，期間所有股份轉讓登記將不會受理。為符合資格出席於2026年5月27日舉行之股東周年大會（「股東周年大會」）並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於2026年5月19日（星期二）下午4時30分前送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。確定股東有權出席股東周年大會並於會上投票的記錄日期為2026年5月27日（星期三）。

## 購買、出售或贖回/註銷上市證券

於2020年3月3日，Shui On Development (Holding) Limited（「SODH」）發行4億美元5.50% 2025年到期之優先票據（「2025 SODH票據」）。於2020年2月20日，SODH向5億美元5.70% 2021年到期之優先票據（「2021票據」）及5億美元6.25% 2021年到期之優先票據（「2021 SODH票據」）的合資格持有人提出交換及收購要約。於2020年2月28日，本公司決定接納64,972,000美元以供交換2021票據及24,942,000美元以供交換2021 SODH票據。根據交換要約，89,914,000美元新票據（「新票據」）已發行，其與2025 SODH票據構成一個系列，使得2025 SODH票據之本金總額達489,914,000美元。於2025年3月3日，SODH於2025 SODH票據（包括新票據）到期日全額償還未償還本金連同應計及未付利息。

除上文所披露者外，截至2025年12月31日止年度，本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

## 企業管治

本公司會不時對企業管治實務作出檢討，以確保其遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）附錄C1所載之《企業管治守則》（「企業管治守則」）中所載列的所有適用守則條文。於截至2025年12月31日止年度，本公司一直應用企業管治守則的原則及遵守所有適用的守則條文，惟下文所列的偏離除外。本公司企業管治實踐的進一步資料載於本公司2025年年報。

企業管治守則的守則條文C.1.5條訂明，獨立非執行董事及其他非執行董事並應出席股東大會，對公司股東的意見有全面、公正的了解。本公司獨立非執行董事沈達理先生及黎韋詩女士因其他事務而未能出席於2025年5月16日舉行之股東周年大會（「2025年股東周年大會」）。除上述外，所有獨立非執行董事均出席了2025年股東周年大會。

審核及風險委員會已審閱本集團截至2025年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，內容包括本公司採納的會計原則及常規。

## 遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採用上市規則附錄C3所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事進行證券交易的操守準則。經本公司作出具體查詢後，全體董事已確認彼等於截至2025年12月31日止年度內一直遵守標準守則所規定的標準。

## 僱員及薪酬政策

於2025年12月31日，瑞安房地產僱員人數為2,776人（2024年12月31日：2,851人），其中包含物業管理人員1,480人（2024年12月31日：1,478人），建築及裝修業務人員106人（2024年12月31日：120人）。本集團為僱員提供一系列薪酬福利並提供職業發展機會：包括退休計劃、長期激勵計劃、醫療保險與其他保險計劃、內部培訓、在職訓練、以及資助僱員參加由專業團體及教育機構主辦與工作有關的研討會及課程。

本集團深信平等機會的原則。薪酬政策基於員工的表現、資質和達成本集團目標所展現的能力。

## 安永會計師事務所之工作範疇

本集團核數師安永會計師事務所已就本集團初步業績公佈中於2025年12月31日的綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註所列數字，與本集團該年度的綜合財務報表所載數字核對一致。安永會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證用準則而進行的核證聘用，因此安永會計師事務所並無對初步業績公佈發出任何核證。

## 向持份者致謝

最後，我謹此衷心感謝董事會同寅的寶貴建議，感謝管理團隊及全體員工在充滿挑戰的一年裡恪盡職守，助力集團保持韌性。同時，我亦向廣大股東、合作夥伴及客戶致以誠摯謝意，感激大家一直以來的信任與支持。秉持審慎的態度及穩健的長期策略，我相信，即使面對當前複雜嚴峻的市場環境，我們仍能穩步前行，不斷創造新可能，新天地。

承董事會命  
瑞安房地產有限公司  
羅康瑞  
主席

香港，2026年3月26日

於本公佈日期，本公司之執行董事為羅康瑞先生（主席）、羅寶瑜女士（副主席）、王穎女士（行政總裁）及孫希灝先生（財務總裁及投資總裁）；以及本公司之獨立非執行董事為黎定基先生、沈達理先生、吳雅婷女士、吳港平先生、黎韋詩女士及郭敬文先生。

本公佈包含前瞻性陳述，包括但不限於詞彙及措辭如「預期」、「相信」、「計劃」、「擬」、「旨在」、「估計」、「預測」、「預計」、「尋求」、「可能」、「應」、「將」、「會」及「或許」或類似詞語或陳述，特別是有關未來事件、我們的未來財務、業務或其他表現及發展、策略、計劃、宗旨、目的及目標、我們行業的未來發展及我們的主要市場及全球整體經濟未來發展。

該等陳述乃根據有關我們現時及未來業務策略，以及我們日後經營所在環境的多項假設作出。該等前瞻性陳述反映我們目前對未來事件的觀點，而非未來業績表現的保證，且涉及若干風險、不確定因素及假設，包括以下各項：

- 我們開發或管理項目所在地區的法律以及中國政府法規、政策及審批程序變更；
- 我們經營所在城市的經濟、政治及社會條件以及競爭，包括物業市場的下滑；
- 我們的業務及經營策略；
- 我們的資本開支計劃；
- 我們可能物色的多個商機；
- 我們的股息政策；
- 我們的經營及業務前景；
- 我們的財務狀況及經營業績；
- 行業整體展望；
- 我們項目的擬定竣工及交付日期；
- 競爭環境轉變以及我們在有關環境下競爭的能力；
- 火災、水災、風暴、地震或其他惡劣天氣狀況、疾病或天災造成的災難性損失；
- 我們進一步收購合適地塊以及開發及管理規劃中項目的能力；
- 可用貸款及其他融資方式以及有關變動；
- 主要管理人員離任；
- 獨立承建商履行不同興建、建築、室內裝修及安裝合約下的責任及承諾；
- 匯率波動；
- 貨幣換算限制；及
- 我們控制範圍以外的其他因素。

重要因素清單並非盡列。其他因素均可能導致實際結果、表現或成功出現重大差異。我們並無就將會達致有關前瞻性陳述所預計的結果作出任何陳述、保證或預告，且前瞻性陳述僅說明截至本公佈日期的狀況，且在各情況下，有關前瞻性陳述僅反映多項情景中的其中一項，且不應視為最有可能發生或標準情景。除按適用法律、規則及法規要求外，我們並無任何責任更新或以其他方式修訂任何前瞻性陳述。閣下不應過份依賴任何前瞻性資料。

\* 僅供識別