



新闻稿

瑞安房地产公布 2025 年度业绩 直面市场挑战 彰显经营韧性

(香港, 2026 年 3 月 26 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 2025 年 12 月 31 日止 (12 个月) 的年度经审核之全年业绩。在持续的市场调整与宏观经济逆风之中, 集团依然保持了稳健的经营表现、健康的财务状况, 以及清晰的策略布局。

核心溢利稳定 资本管理审慎

2025 年, 中国房地产行业经营环境持续承压, 全国商品房销售面积与销售额同比分别下降 8.7%和 12.6%。在整体市场波动的背景下, 集团全年仍实现核心溢利人民币 3.97 亿元, 展现出稳健的经营韧性。但受非现金性的投资物业公平值变动及未出售存货减值拨备影响, 集团录得股东应占亏损人民币 17.82 亿元。

审慎的资本管理依然是集团的核心要务。截至 2025 年 12 月 31 日, 集团净资产负债率维持在 52%的健康水平, 现金及银行存款共计人民币 64.51 亿元。年内, 集团如约履行各项财务责任, 包括按期偿付于 2025 年 3 月 3 日到期的 4.9 亿美元优先票据。自 2021 年以来, 集团已累计偿还离岸债务总额达人民币 486 亿元, 外币融资占比由 77%大幅下降至 19%, 显著降低了集团整体的债务成本。

瑞安房地产财务总裁兼投资总裁孙希灏先生表示: “得益于严谨的流动性与资产负债管理, 集团在持续的市场波动中保持韧性。我们积极拓展多元化融资渠道、不断优化债务结构, 令财务基础保持稳固, 这不仅有效支持集团日常平稳运营, 也为适时把握市场机遇做好了准备。”

新天地社区: 品牌升级焕新 驱动收益增长

凝聚了集团在城市更新与社区运营领域数十年的丰富经验, 2025 年“新天地”由商业品牌成功升级为综合社区品牌。“新天地”所定义的前沿生活方式, 根植于在地文化的新生与可持续生态的构建, 持续激发社区共建者的创意灵感与无限潜能。旗下“新天地”社区与其商业物业组合即便在整体消费市场趋弱的背景下, 依然持续录得经常性租金收入的稳步增长。

集团租金及相关收入总额（包括合营公司及联营公司）连续第三年保持增长态势，同比增幅为 2%，总额升至人民币 36.25 亿元。零售物业组合展现出良好的运营实力，平均出租率达 94%，客流量与销售额分别实现 12%和 15%的双位数增长。上海“新天地东台里”与武汉“创新天地商业公园”的相继开业，进一步扩充了集团的经常性收入资产组合。与此同时，位于上海的成熟办公资产，凭借精准的租赁策略及差异化的社区服务，平均出租率仍保持 93%的高位。

瑞安新天地行政总裁张斌先生表示：“‘新天地’成功升级为综合社区品牌，标志着集团发展策略的重大突破。我们致力于打造兼具活力与人文底蕴的城市综合社区，让历史遗产在当代语境中焕发新生，让生活总有新天地。通过对消费趋势的敏锐洞察、对体验价值的持续专注，以及卓越的精细化运营，我们正不断赋能并推动租金的持续增长。”

翠湖天地 筑就高端住宅市场标杆

一线及核心二线城市，受持续稳定的改善性需求支撑，高端住宅板块展现出优于整体市场的强劲韧性。在此背景下，集团 2025 年录得合约销售额人民币 79.16 亿元，另有人民币 6.39 亿元认购销售额，预计将于未来数月转为合约销售额。

“翠湖天地”品牌持续引领市场热度。继“翠湖天地·六和”高层住宅热销之后，其风貌别墅及联排产品，再度获得高净值客群的高度关注。已取得预售许可的别墅及联排全部售罄，成交均价达每平方米人民币 31.1 万元；其余待售别墅待预售许可获批后即可完成签约。集团在武汉市场表现同样亮眼，“武汉新天地”住宅项目收官之作“云逸”于 2025 年 11 月入市，销售势头强劲，截至年底项目去化率已超 72%。

瑞安房地产行政总裁王颖女士表示：“‘翠湖天地’品牌及集团高端住宅产品的持续成功，再次印证了无论市场如何波动，卓越品质与长期价值始终是赢得买家青睐的核心要素。我们的品牌影响力亦有力驱动了高端细分市场的轻资产项目合作，例如‘上海新天地’社区内的‘永新里’与‘永年里’项目，不仅丰富了集团的收入来源，更进一步提升了我们整体资产组合价值。”

策略重点：聚焦城市更新 深化轻资产拓展

鉴于中国房地产市场持续深度调整的态势，集团对短期行业前景保持审慎态度。预计房地产行业整体流动性可能仍趋紧张。在此环境下，我们将继续践行审慎的财务管理原则，同时以最优策略推动业务的可持续增长。

尽管面临短期挑战，国家“十五五规划”所擘画的长期蓝图依然蕴含广阔机遇。规划重点聚焦拉动内需、推动科技自主创新，以及发展智慧绿色城市。更重要的是，全国各省市对城市更新的高度关注与政策倾斜，为集团的未来发展奠定了坚实的基础。

瑞安房地产副主席罗宝瑜女士表示：“我们正积极把握上海新一轮城市更新计划的历史性机遇，加速推进城中村改造项目。作为集团非常重视的重资产发展项目，上海‘召楼新天地’城中村改造项目于 2026 年 1 月成功获取首块住宅用地，这是继 2025 年 7 月启动公建配套建设后，项目又一重要发展节点，整个项目计划于 2032 年全面竣工。

与此同时，在轻资产策略框架下，我们于 2025 年 11 月达成最新合作，参与上海浦东新区三林地区的城中村改造项目。上述策略举措清晰彰显了我们聚焦城市更新、深化轻资产拓展的策略重点，并力求在重资产开发与轻资产管理之间寻求最优平衡，实现集团可持续发展。”

瑞安房地产主席罗康瑞先生总结：“立足于当前的市场环境，集团将继续聚焦长三角与大湾区一线城市的城市更新机遇，并以上海作为我们的重点发展区域。依托清晰的策略聚焦、稳固的财务基础以及强大的品牌实力，我们有信心积极应对短期波动，有效把握长期发展机遇。我们将一如既往地致力于打造可持续活力社区，为所有利益相关者创造长期的、稳定的价值。”

-完-

关于瑞安房地产

瑞安房地产（股份代号：272）于 2004 年成立，是中国领先的城市发展解决方案提供者，主要业务分布于全国多个核心城市，专注于物业发展、资产管理两大核心业务板块。作为开发和运营卓越可持续社区的先锋，公司充分发挥城市更新与商业创新的优势，将文化、社交和可持续理念融入城市发展血脉中，不断激发城市生命力，并凭借旗下著名品牌“新天地”和“翠湖天地”，实现人们对品质生活的不断追求和想象。截至 2025 年 12 月 31 日，公司在中国主要城市的核心地段拥有总建筑面积达 720 万平方米的土地储备。旗下全资子公司瑞安新天地，是公司商业物业的投资及管理机构，亦是上海最大型的私营商业物业管理者之一，包括旗舰项目“上海新天地”在内，目前在上海管理总值达人民币 790 亿元的商业物业。

瑞安房地产于 2006 年 10 月 4 日在香港联合交易所上市，获纳入彭博行业研究中资地产股指数，以及彭博 ESG 资料指数。

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 bcc@shuion.com.cn