

## 新聞稿

### 瑞安房地產公佈 2025 年度業績 直面市場挑戰 彰顯經營韌性

(香港, 2026 年 3 月 26 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 2025 年 12 月 31 日止 (12 個月) 的年度經審核之全年業績。在持續的市場調整與宏觀經濟逆風之中, 集團依然保持了穩健的經營表現、健康的財務狀況, 以及清晰的策略佈局。

#### 核心溢利穩定 資本管理審慎

2025 年, 中國房地產行業經營環境持續承壓, 全國商品房銷售面積與銷售額同比分別下降 8.7% 和 12.6%。在整體市場波動的背景, 集團全年仍實現核心溢利人民幣 3.97 億元, 展現出穩健的經營韌性。但受非現金性的投資物業公平值變動及未出售存貨減值撥備影響, 集團錄得股東應佔虧損人民幣 17.82 億元。

審慎的資本管理依然是集團的核心要務。截至 2025 年 12 月 31 日, 集團淨資產負債率維持在 52% 的健康水準, 現金及銀行存款共計人民幣 64.51 億元。年內, 集團如約履行各項財務責任, 包括按期償付於 2025 年 3 月 3 日到期的 4.9 億美元優先票據。自 2021 年以來, 集團已累計償還離岸債務總額達人民幣 486 億元, 外幣融資佔比由 77% 大幅下降至 19%, 顯著降低了集團整體的債務成本。

瑞安房地產財務總裁兼投資總裁孫希灝先生表示: 「得益於嚴謹的流動性與資產負債管理, 集團在持續的市場波動中保持韌性。我們積極拓展多元化融資渠道、不斷優化債務結構, 令財務基礎保持穩固, 這不僅有效支持集團日常平穩運營, 也為適時把握市場機遇做好了準備。」

#### 新天地社區: 品牌升級煥新 驅動收益增長

凝聚了集團在城市更新與社區運營領域數十年的豐富經驗, 2025 年「新天地」由商業品牌成功升級為綜合社區品牌。「新天地」所定義的前沿生活方式, 根植於在地文化的新生與可持續生態的構建, 持續激發社區共建者的創意靈感與無限潛能。旗下「新天地」社區與其商業物業組合即便在整體消費市場趨弱的背景下, 依然持續錄得經常性租金收入的穩步增長。

集團租金及相關收入總額（包括合營公司及聯營公司）連續第三年保持增長態勢，同比增幅為 2%，總額升至人民幣 36.25 億元。零售物業組合展現出良好的運營實力，平均出租率達 94%，客流量與銷售額分別實現 12%和 15%的雙位數增長。上海「新天地東台里」與武漢「創新天地商業公園」的相繼開業，進一步擴充了集團的經常性收入資產組合。與此同時，位於上海的成熟辦公資產，憑藉精準的租賃策略及差異化的社區服務，平均出租率仍保持 93%的高位。

瑞安新天地行政總裁張斌先生表示：「「新天地」成功升級為綜合社區品牌，標誌著集團發展策略的重大突破。我們致力於打造兼具活力與人文底蘊的城市綜合社區，讓歷史遺產在當代語境中煥發新生，讓生活總有新天地。通過對消費趨勢的敏銳洞察、對體驗價值的持續專注，以及卓越的精細化運營，我們正不斷賦能並推動租金的持續增長。」

### **翠湖天地 築就高端住宅市場標杆**

一線及核心二線城市，受持續穩定的改善性需求支撐，高端住宅板塊展現出優於整體市場的強勁韌性。在此背景下，集團 2025 年錄得合約銷售額人民幣 79.16 億元，另有人民幣 6.39 億元認購銷售額，預計將於未來數月轉為合約銷售額。

「翠湖天地」品牌持續引領市場熱度。繼「翠湖天地·六和」高層住宅熱銷之後，其風貌別墅及聯排產品，再度獲得高淨值客群的高度關注。已取得預售許可的別墅及聯排全部售罄，成交均價達每平方米人民幣 31.1 萬元；其餘待售別墅待預售許可獲批後即可完成簽約。集團在武漢市場表現同樣亮眼，「武漢新天地」住宅項目收官之作「雲逸」於 2025 年 11 月入市，銷售勢頭強勁，截至年底項目去化率已超 72%。

瑞安房地產行政總裁王穎女士表示：「「翠湖天地」品牌及集團高端住宅產品的持續成功，再次印證了無論市場如何波動，卓越品質與長期價值始終是贏得買家青睞的核心要素。我們的品牌影響力亦有力驅動了高端細分市場的輕資產項目合作，例如「上海新天地」社區內的「永新里」與「永年里」項目，不僅豐富了集團的收入來源，更進一步提升了我們整體資產組合價值。」

### **策略重點：聚焦城市更新 深化輕資產拓展**

鑒於中國房地產市場持續深度調整的態勢，集團對短期行業前景保持審慎態度。預計房地產行業整體流動性可能仍趨緊張。在此環境下，我們將繼續踐行審慎的財務管理原則，同時以最優策略推動業務的可持續增長。

儘管面臨短期挑戰，國家「十五五規劃」所擘畫的長期藍圖依然蘊含廣闊機遇。規劃重點聚焦拉動內需、推動科技自主創新，以及發展智慧綠色城市。更重要的是，全國各省市對城市更新的高度關注與政策傾斜，為集團的未來發展奠定了堅實的基礎。

瑞安房地產副主席羅寶瑜女士表示：「我們正積極把握上海新一輪城市更新計劃的歷史性機遇，加速推進城中村改造項目。作為集團非常重視的重資產發展項目，上海「召樓新天地」城中村改造項目於 2026 年 1 月成功獲取首塊住宅用地，這是繼 2025 年 7 月啟動公建配套建設後，項目又一重要發展節點，整個項目計劃於 2032 年全面竣工。

與此同時，在輕資產策略框架下，我們於 2025 年 11 月達成最新合作，參與上海浦東新區三林地區的城中村改造項目。上述策略舉措清晰彰顯了我們聚焦城市更新、深化輕資產拓展的策略重點，並力求在重資產開發與輕資產管理之間尋求最優平衡，實現集團可持續發展。」

瑞安房地產主席羅康瑞先生總結：「立足於當前的市場環境，集團將繼續聚焦長三角與大灣區一線城市的城市更新機遇，並以上海作為我們的重點發展區域。依託清晰的策略聚焦、穩固的財務基礎以及強大的品牌實力，我們有信心積極應對短期波動，有效把握長期發展機遇。我們將一如既往地致力於打造可持續活力社區，為所有利益相關者創造長期的、穩定的價值。」

-完-

## 關於瑞安房地產

瑞安房地產（股份代號：272）於 2004 年成立，是中國領先的城市發展解決方案提供者，主要業務分佈於全國多個核心城市，專注于物業發展、資產管理兩大核心業務板塊。作為開發和運營卓越可持續社區的先鋒，公司充分發揮城市更新與商業創新的優勢，將文化、社交和可持續理念融入城市發展血脈中，不斷激發城市生命力，並憑藉旗下著名品牌「新天地」和「翠湖天地」，實現人們對品質生活的不斷追求和想像。截至 2025 年 12 月 31 日，公司在中國主要城市的核心地段擁有總建築面積達 720 萬平方米的土地儲備。旗下全資子公司瑞安新天地，是公司商業物業的投資及管理機構，亦是上海最大型的私營商業物業管理者之一，包括旗艦項目「上海新天地」在內，目前在上海管理總值達人民幣 790 億元的商業物業。

瑞安房地產於 2006 年 10 月 4 日在香港聯合交易所上市，獲納入彭博行業研究中資地產股指數，以及彭博 ESG 資料指數。

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 [bcc@shuion.com.cn](mailto:bcc@shuion.com.cn)