



新闻稿

瑞安房地产宣布 2019 年全年业绩 租金及相关收入升 12% 经常性收入增长强劲使溢利表现稳定

(2020 年 3 月 30 日)瑞安房地产有限公司(“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 2019 年 12 月 31 日止年度经审核之全年业绩。

- **租金收入增长强劲使溢利表现稳定：**年度营业额由 2018 年的人民币 248.41 亿元减少至 2019 年的人民币 103.92 亿元。股东应占溢利则按年升 1%，由人民币 19.06 亿元，升至人民币 19.32 亿元。溢利表现稳定主要因为租金及相关收入增长的支持，期内租金及相关收入升 12%，至人民币 22.51 亿元。计及附属及联营公司贡献的总租金及相关收入上升 17%，达到人民币 25.73 亿元。末期息每股港币 8.4 仙，连同每股港币 3.6 仙的中期息，全年股息每股共港币 12 仙。
- **稳健财务状况应对市场逆行经济，并把握投资机会：**在 2019 年 12 月 31 日，净资产负债率保持在 52%的稳健水平，2018 年底则为 40%。集团于年内收购上海蟠龙天地和鸿寿坊两个项目的地块，导致负债率上升。集团于 2019 年 12 月 31 日持有的现金及银行存款为人民币 118.59 亿元。集团稳健的财务状况有助应对短期内全球宏观经济的动荡不安，尤其是新型冠状病毒肺炎（COVID-19）疫情造成的不确定性影响；并且有助集团抓紧投资机会。

轻资产模式推动集团转型，加强以上海为发展重心

期内轻资产策略继续全面推进集团转型为领先的、以商业物业为主的房地产开发商、业主及资产管理者，有助集团把握机遇补充土地储备，扩大在上海的资产组合，以创造更均衡、可持续的溢利增长。

在 2019 年，我们完成了三项在上海的重大收购，包括位于上海青浦区的蟠龙天地项目四块住宅用地，位于上海普陀区的鸿寿坊项目，以及通过瑞安房地产管理的核心+办公楼投资平台购入上海企业天地 5 号。

蟠龙天地是蟠龙城中村改造项目，建筑规划开发总面积为 17.6 万平方米。通过对极具江南水乡文化的古建筑风貌的保护，我们正在以“新天地”品牌理念，将其打造成上海西部新的社交及文化目的地。鸿寿坊项目也属城市更新项目，将会打造为甲级办公楼及“新天地”零售商业区。集团成功夺得这两个项目，彰显瑞安房地产在城市更新、文化保育、总体规划和活力社区打造方面拥有相当优势及卓越往绩。我们原先在

上海的办公和零售资产组合达 162 万平方米，这两个新项目为组合共增加 6.3 万平方米面积，进一步巩固集团作为上海最大的私营商业物业业主和资产管理者的地位。

集团继续按轻资产模式与战略伙伴展开合作。由于我们备受推崇的专长和卓越往绩，瑞安一直是主要金融机构首选的合作伙伴。2018 年 7 月，我们与太平洋人寿保险集团和永业集团合组财团投得的太平洋新天地项目（太平桥第 123/124/132 地块）即为一例，项目已经开始施工，并预期于 2022 年开始分阶段落成，将为集团相关的资产组合增加 192,000 平方米的办公楼以及 88,000 平方米的零售面积。

上海领先的商业地产业主和运营者，租金收入日益增长

我们在商业地产领域的开发和资产管理优势是我们策略转型的重要原因之一，在这方面积累多年的丰富经验也是集团未来增长的主要动力，亦能为集团创造更平衡的利润组合。

期内，我们的经常性租金及相关收入维持两位数的高增长，增长动力主要来自上海新天地广场资产提升后开业及武汉天地壹方北馆新开业所带来的新租金收入，以及其他商业项目的强劲租金增长。

集团将继续引入创新产品和服务以提升资产价值。上海新天地广场升级后，其他一系列的资产提升计划已陆续进行，包括新天地时尚 I（现名为新天地南里），资产提升计划预计于今年第四季完成，将加强新天地作为社交及文化目的地的定位。未来数年，我们将继续发展 i 天地平台，为我们的零售办公及住宅整体社区创造更好的服务及独特的体验。

超额完成全年住宅销售目标，瑞虹新城·天悦郡庭市场反响热烈

2019 年累计合约住宅物业销售总额达到人民币 121.83 亿元，超越全年销售目标。上海瑞虹新城·天悦郡庭的销售获市场热烈反响，该项目开售首日即录得高达人民币 63 亿元的合约销售额，创下年内上海内环单日销售额的最高纪录。

集团于 2020 年可供销售及预售的住宅物业建筑面积约 362,700 平方米，包括上海瑞虹新城·天悦郡庭(第 1 号地块)、翠湖天地第五期(第 118 号地块)、武汉天地-云廷二期(第 B10 号地块)和佛山岭南天地·怡廷(第 13a 号地块)。具体推售时间表将视乎市场情况以及新冠肺炎疫情在全球的发展情况等因素而定。

轻资产策略助力未雨绸缪，瑞安审慎应对空前挑战

瑞安房地产主席罗康瑞先生表示：“纵使 2019 年充满挑战和不确定性，我们很高兴集团业绩依然稳健。踏入 2020 年，形势更为复杂。除了中美贸易磨擦和地缘政治问题外，新冠肺炎疫情爆发更令全球和中国经济面临前所未有的巨大挑战。虽然我们很高兴看到中国在遏制新冠肺炎疫情扩散方面取得了巨大进展，但商业活动和消费将需要

时间恢复，整体经济环境的改善仍有待观察。鉴于这些不确定性，新冠肺炎疫情可能对我们 2020 年的业绩产生显著影响，主要缘于我们向租户提供的租金优惠和补贴，以及施工进度和预期预售时间的延误。我们会继续关注集团在武汉的两个正在进行的项目。我们将密切关注集团的运营情况、房地产市场何时恢复正常以及销售/购买情绪将如何受到影响。

在此背景下，瑞安将继续保持审慎经营的态度，慎重进行新投资，以确保我们的杠杆率和现金流保持在可持续水平。在全球范围内，在我们自 2016 年以来采取的轻资产策略的支持下，我们相信瑞安房地产完全有能力应对短期挑战，并变得更加强大。”

瑞安房地产执行董事罗宝瑜女士表示：“可持续发展和数字化是我们融入业务战略的两大趋势。新冠肺炎疫情的爆发已推动我们加快在这方面的发展。展望未来，我们将继续发挥优势发展综合用途的可持续社区。善于应用数码科技的年轻一代消费者正改变我们生活、工作、休闲和学习的模式。集团将争取保持领先地位，在创建了众多社交和文化目的地的坚实基础上，进一步发展数字化策略，融入线上到线下社区的设计。我们也会以全方位社交体验为本，积极发展新的零售策略。结合上述情况，我们的办公产品将继续为租户提供灵活、重社交和模块化的解决方案，以满足新的业务需求。”

瑞安房地产董事总经理、财务总监兼投资总裁孙希灏先生表示：“近期全球资本市场的波动和不明朗经济前景突显了审慎的资本配置的重要性。经过四年轻资产策略的执行，我们的净资产负债率从 2015 年底的 81% 大幅减至 2019 年底的 52%。同时，我们亦密切关注现金流情况，确保在任何时候都有充足的流动资本。我们相信，稳健的财务实力将有助集团继续稳步向前，让我们可掌握经济下行及市场调整时出现的投资机遇，而我们审慎和严谨的投资策略，则让我们可继续为股东提供回报。”

瑞安管理(上海)有限公司董事总经理王颖女士表示：“中国经济增长速度虽见放缓，我们在 2019 年的物业销售仍然获得市场热烈的反馈，全年销售超过原定目标，反映市场对卓越、以人为本和优质管理社区的向往。我们计划在 2020 年推出多个优质项目，唯具体时间表需要视乎新冠肺炎疫情等一系列因素的影响而定。我们在年内积极补充住宅土地储备，蟠龙天地项目的收购，有助确保集团未来数年在上海具有充裕的住宅可售资源。”

- 完 -

有关瑞安房地产

瑞安房地产（股份代号：272）总部设于上海，是中国领先的以商业物业为主的房地产开发商、业主及资产管理者。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十一个处于不同开发阶段的项目，以及两个管理项目，截至2019年12月31日，土地储备达880万平方米（670万平方米发展为可供出租及可供销售面积，210万平方米为会所、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，包括旗舰项目“上海新天地”在内，目前在上海管理的办公楼和商业物业总建筑面积达168万平方米。

公司于2006年10月4日在香港联合交易所上市，为当年最大型的中国房地产企业上市项目。瑞安房地产获纳入恒生综合指数成分股、恒生综合行业指数——地产建筑业、恒生综合大中型股指数以及恒生港股通指数。

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

传媒垂询，请联络：

瑞安房地产有限公司
周瑾/陆惠芳小姐
电话：(86 21) 6386 1818
电邮：cc-sh@shuion.com