

瑞安房地產 2021 年全年業績錄得強勁增長

穩健的財務狀況助力公司把握新的市場機遇

[香港, 2022 年 3 月 24 日] - 瑞安房地產有限公司 (「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 2021 年 12 月 31 日止年度經審核之全年業績。2021 年, 公司在收入和盈利方面較去年均取得強勁反彈。過去幾年來, 公司具有前瞻性的戰略佈局, 以及持續穩健的財務狀況, 令瑞安房地產能夠積極把握新的市場機遇, 並繼續推動集團業務獲得持續發展。

- **業績穩健, 較去年錄得強勁反彈:** 由於物業銷售大幅增長, 以及商業物業組合的強勢復甦, 本集團收入較去年增長 282% 至人民幣 175.55 億元, 並錄得溢利人民幣 22.08 億元, 股東應佔溢利總額為人民幣 16.36 億元, 扭轉了 2020 年因新冠疫情影響而導致的虧損。
- **物業銷售表現優異:** 物業銷售收入大增至人民幣 136.38 億元, 按年增長 8.4 倍, 主要由上海太平橋翠湖五集 (第 118 號地塊)、武漢天地雲廷二期 (第 B10 號地塊) 及上海蟠龍天地貢獻。
- **商業物業組合表現強勁:** 租金及相關收入 (包括合營公司及聯營公司) 總額為人民幣 29.15 億元, 按年大幅上升 29%, 零售及辦公樓的出租率均高於 90%。
- **財務狀況穩健:** 集團審慎進行資產管理, 淨資產負債率由 2020 年 12 月 31 日的 45% 進一步降至 30%, 達至一個更為穩健的水平。現金及銀行存款總額為人民幣 172.84 億元。
- **宣派股息及股份回購:** 考慮到本集團強健的財務狀況, 董事會建議派發末期股息每股港幣 8.4 仙。此外, 董事會還批准了一項高達港幣 5 億元的股份回購計劃, 以提高每股盈利及整體股東回報。

儘管市場環境充滿挑戰, 住宅物業銷售依然錄得強勁增長

儘管 2021 年房地產行業面臨嚴峻挑戰, 集團全年物業銷售依然實現強勁增長, 公司實力及物業品質再次獲得市場認可。本集團於 2021 年的合約物業銷售額達人民幣 302.7 億元, 較 2020 年的人民幣 211.84 億元增長 43%, 其中住宅物業銷售佔 99%,

餘下為商業物業銷售。合約物業銷售的增長主要由中糧瑞虹·海景壹號（第 7 號地塊）、太平橋翠湖五集（第 118 號地塊）及上海蟠龍天地的強勁銷售業績貢獻。認購銷售總額為人民幣 55.05 億元，其中中糧瑞虹·海景壹號（第 7 號地塊）和太平橋翠湖五集（第 118 號地塊）的認購銷售額分別達人民幣 40.2 億元和人民幣 7.05 億元，預計在今年會簽訂正式買賣協議。

本集團於 2022 年可供銷售及預售的住宅物業建築面積約 346,900 平方米，涵蓋七個項目。具體推售時間表將視項目的最新施工進度及政府審批預售的時間而定。

商業物業組合從疫情中強勢復甦

儘管新冠疫情持續造成負面影響，但憑藉集團的品牌優勢以及創新的業務模式，瑞安房地產商業物業組合表現強勁。包括合營公司及聯營公司在內，集團所持物業於 2021 年的租金及相關收入總額為人民幣 29.15 億元，按年增長 29%。

零售物業組合的表現較去年強勁回升，截至 2021 年 12 月 31 日，出租率平均達 93%。2021 年 9 月，集團又一地標式商業項目太陽宮隆重開業。這座商業地標位於上海瑞虹新城綜合社區內，零售總建築面積達 185,000 平方米。太陽宮在上海當地消費者的殷切期盼中正式開業，商場開業首三日，客流量即突破一百萬人次。

集團的辦公物業組合亦取得了積極的優異表現。得益於本集團優質的服務以及物業所處的核心地段優勢，儘管上海辦公樓供應過剩，本集團的辦公樓物業組合業績依然表現穩健。年內本集團辦公樓物業續約租金亦錄得正增長。截至 2021 年 12 月 31 日的平均出租率維持在 93%。

穩健的資產負債率有助於集團把握市場機遇

集團始終採取審慎的資本管理策略，一直保持穩健的資產負債水平，使得集團更好地應對 2021 年中國房地產市場的重大調整，把握市場機遇。

2021 年 2 月，集團與合營夥伴聯手，雙方各佔 50% 的權益，收購南京市中心一座地標式甲級多用途物業。2021 年 6 月，集團與上海永業企業（集團）有限公司合作，以各佔 50% 的比例聯合投資發展位於上海新天地區域的房地產開發項目。2021 年 12 月，集團與武漢城建集團的附屬公司以雙方各佔 50% 權益的形式成立一家合資企業，以總代價人民幣 170 億元投得位於武漢武昌區的土地，用於發展一個包括住宅、商業、酒店、辦公及學校和其他公用設施在內的、國際化的綠色健康綜合社區。這些新的投資將有助於擴充未來幾年的可售資源。

這些新的項目將進一步鞏固集團在上海和武漢市場的領導地位，並在南京等新市場奠定堅實的基礎。集團將繼續在上海以及長三角和大灣區的一線城市和策略性區位積極擴大發展版圖。

堅守可持續發展承諾

我們將可持續發展視為集團業務發展的重要基石，並將「成為卓越可持續城市社區的先鋒」作為我們的企業願景。

基於集團 2020 年制定的十年可持續發展戰略，我們在 2021 年推行了多項舉措：作為首家參與「科學碳目標倡議」（「SBTi」）的中國房地產公司，集團承諾實現全球溫度升幅控制在 2°C 以下的減排目標。此外，集團成功發行首批可持續發展掛鈎債券，成為首家發行此類債券的中國房地產公司。瑞安房地產與霍尼韋爾攜手，打造智慧樓宇的可持續未來，亦在旗下武漢天地的商業物業和辦公樓物業採用可再生能源供電，打造近零碳社區。這些舉措將推動我們向實現可持續發展目標穩步邁進。

瑞安房地產在可持續發展方面的努力獲得了多項國際殊榮，包括《彭博商業周刊》ESG 領先企業大獎，並獲納入 2022 年彭博性別平等指數。2021 年所取得的這些進展進一步鞏固了集團對可持續發展和可持續金融的承諾。

夯實發展基礎 邁入強勁增長新階段

瑞安房地產主席羅康瑞先生表示：「儘管面臨宏觀環境和房地產行業的諸多挑戰，集團在 2021 年依然取得突出的業績表現，收入和盈利較 2020 年強勁反彈，對此我感到十分欣喜。這充分證實了瑞安房地產獨特的發展戰略和競爭優勢幫助公司在在困難重重的環境下仍可健康發展。」

「我們憑藉前瞻性的戰略佈局，穩健的財務狀況，較業內其他公司更能從容應對不明朗的前景，抓住市場調整帶來的機遇，以合理的價格擴充土地儲備，擴大我們的業務版圖。展望未來，我們將繼續積極尋找新的投資機會，在上海等一線城市以及策略性區位，如長三角和大灣區具有高增長潛力的二線城市參與投地或拓展新業務。」

「為了進一步發展業務，推動集團在瞬息萬變的房地產市場取得更大的成功，我們於 2021 年宣佈將商業投資物業、物業管理和資產管理業務分拆，並以瑞安新天地的名義獨立運營，擇機在港交所獨立上市。我們亦任命新的領導人，帶領兩家公司在更清晰的業務模式和發展戰略下，充分釋放商業價值，推動集團發展。我們正全力以赴，引領集團邁入新的發展階段，並為股東及客戶帶來長期回報。」

瑞安房地產執行董事羅寶瑜女士表示：「2021年，我們在架構重組方面取得非常重大的進展，我衷心祝賀王穎女士和張斌先生分別擔任瑞安房地產和瑞安新天地的首席執行官。該項任命將有助於提升集團整體領導團隊的能力，讓集團在開發和商業資產管理方面形成清晰、差異化的業務模式，加速未來發展。」

「瑞安房地產和瑞安新天地均秉持集團成為卓越可持續城市社區的先鋒這一願景。我們相信可持續發展是集團的核心，這不僅是我們對所有利益相關者的承諾，還將帶領我們開拓更多的發展機遇。過去一年，我們對可持續發展給予了更多關注，並在實施十年可持續發展戰略上取得了更為顯著的進展。」

瑞安房地產首席執行官王穎女士表示：「雖然宏觀環境和中國房地產行業都面臨重重挑戰，但我們物業銷售的表現依然穩健。雖然集團受到疫情持續的不利影響，但仍能推動業務發展壯大，我們亦以此引以為傲。我相信，我們發揮在整體規劃、城市更新、文化保育、創新培育、社區運營和可持續發展方面的優勢，使瑞安房地產成為城市發展不同解決方案的提供者。我們將繼續保持穩健的發展勢頭，在2022年實現進一步的突破。」

瑞安新天地首席執行官張斌先生表示：「我們構建了一個均衡的投資組合，通過有效積極管理物業組合來使物業增值，創造價值，同時我們在上海的商業資產規模亦不斷擴大，在這些因素帶動下，2021年我們的商業資產業務展現了良好的恢復能力和增長勢頭。我們相信，目前的發展策略將推動我們提升資產管理水平，把握商業物業投資機遇，帶動整體業務的長遠發展。」

瑞安房地產董事總經理、財務總裁兼投資總裁孫希灝先生表示：「我們一直採取審慎的資本管理策略，推動集團獲得穩健的財務實力，把握新的收購等投資機遇。自2016年以來，儘管信貸市場充滿挑戰，但我們通過實施輕資產策略，成功將資產負債率進一步降至30%。我們也很高興與上海浦東發展銀行和上海銀行就未來房地產併購和可持續發展投資的融資簽署合作備忘錄，助力瑞安房地產把握市場機遇，獲取優質資產，推動集團在2022年及未來的加速發展。」

- 完 -

關於瑞安房地產

瑞安房地產（股份代號：272）總部設於上海，是卓越可持續城市社區的先鋒。作為中國領先的、以商業地產驅動的房地產開發商、業主及資產管理者，瑞安房地產在發展大型、多功能、可持續發展的社區方面擁有卓越的成績，為瑞安集團在中國內地的房地產旗艦公司。

截至 2021 年 12 月 31 日，公司在中國內地主要城市的中心地段擁有十三個處於不同開發階段的項目，土地儲備達 940 萬平方米（700 萬平方米發展為可供出租及可供銷售面積，240 萬平方米為會所、停車位和其他設施）。公司也是上海最大型的私營商業物業業主和管理者之一，包括旗艦項目「上海新天地」在內，目前在上海管理的辦公樓和商業物業總建築面積達 172 萬平方米。

瑞安新天地，作為瑞安房地產旗下獨立運作的全資子公司，是中國領先的卓越可持續發展商業物業投資者及管理人。公司主要從事商業和住宅物業管理服務、商業資產管理和物業投資業務。截至 2021 年 12 月 31 日，其資產淨值逾 330 億元人民幣。

瑞安房地產於 2006 年 10 月 4 日在香港聯合交易所上市。瑞安房地產獲納入恒生綜合指數成分股、恒生綜合行業指數——地產建築業、彭博性別平等指數以及彭博 ESG 数据指数。

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

cc-sh@shuion.com.cn