

瑞安房地产 2021 年全年业绩录得强劲增长

稳健的财务状况助力公司把握新的市场机遇

[香港, 2022 年 3 月 24 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 2021 年 12 月 31 日止年度经审核之全年业绩。2021 年, 公司在收入和盈利方面较去年均取得强劲反弹。过去几年来, 公司具有前瞻性的战略布局, 以及持续稳健的财务状况, 令瑞安房地产能够积极把握新的市场机遇, 并继续推动集团业务获得持续发展。

- **业绩稳健, 较去年录得强劲反弹:** 由于物业销售大幅增长, 以及商业物业组合的强势复甦, 本集团收入较去年增长 282%至人民币 175.55 亿元, 并录得溢利人民币 22.08 亿元, 股东应占溢利总额为人民币 16.36 亿元, 扭转了 2020 年因新冠疫情影响而导致的亏损。
- **物业销售表现优异:** 物业销售收入大增至人民币 136.38 亿元, 按年增长 8.4 倍, 主要由上海太平桥翠湖五集 (第 118 号地块)、武汉天地云廷二期 (第 B10 号地块) 及上海蟠龙天地贡献。
- **商业物业组合表现强劲:** 租金及相关收入 (包括合营公司及联营公司) 总额为人民币 29.15 亿元, 按年大幅上升 29%, 零售及办公楼的出租率均高于 90%。
- **财务状况稳健:** 集团审慎进行资产管理, 净资产负债率由 2020 年 12 月 31 日的 45%进一步降至 30%, 达至一个更为稳健的水平。现金及银行存款总额为人民币 172.84 亿元。
- **宣派股息及股份回购:** 考虑到本集团强健的财务状况, 董事会建议派发末期股息每股港币 8.4 仙。此外, 董事会还批准了一项高达港币 5 亿元的股份回购计划, 以提高每股盈利及整体股东回报。

尽管市场环境充满挑战, 住宅物业销售依然录得强劲增长

尽管 2021 年房地产行业面临严峻挑战, 集团全年物业销售依然实现强劲增长, 公司实力及物业质量再次获得市场认可。本集团于 2021 年的合约物业销售额达人民币 302.7 亿元, 较 2020 年的人民币 211.84 亿元增长 43%, 其中住宅物业销售占 99%,

余下为商业物业销售。合约物业销售的增长主要由中粮瑞虹·海景壹号（第7号地块）、太平桥翠湖五集（第118号地块）及上海蟠龙天地的强劲销售业绩贡献。认购销售总额为人民币55.05亿元，其中中粮瑞虹·海景壹号（第7号地块）和太平桥翠湖五集（第118号地块）的认购销售额分别达人民币40.2亿元和人民币7.05亿元，预计在今年会签订正式买卖协议。

本集团于2022年可供销售及预售的住宅物业建筑面积约346,900平方米，涵盖七个项目。具体推售时间表将视项目的最新施工进度及政府审批预售的时间而定。

商业物业组合从疫情中强势复苏

尽管新冠疫情持续造成负面影响，但凭借集团的品牌优势以及创新的业务模式，瑞安房地产商业物业组合表现强劲。包括合营公司及联营公司在内，集团所持物业于2021年的租金及相关收入总额为人民币29.15亿元，按年增长29%。

零售物业组合的表现较去年强劲回升，截至2021年12月31日，出租率平均达93%。2021年9月，集团又一地标式商业项目太阳宫隆重开业。这座商业地标位于上海瑞虹新城综合社区内，零售总建筑面积达185,000平方米。太阳宫在上海当地消费者的殷切期盼中正式开业，商场开业首三日，客流量即突破一百万人次。

集团的办公物业组合亦取得了积极的优异表现。得益于本集团优质的服务以及物业所处的核心地段优势，尽管上海办公楼供应过剩，本集团的办公楼物业组合业绩依然表现稳健。年内本集团办公楼物业续约租金亦录得正增长。截至2021年12月31日的平均出租率维持在93%。

稳健的资产负债率有助于集团把握市场机遇

集团始终采取审慎的资本管理策略，一直保持稳健的资产负债水平，使得集团更好地应对2021年中国房地产市场的重大调整，把握市场机遇。

2021年2月，集团与合营伙伴联手，双方各占50%的权益，收购南京市中心一座地标式甲级多用途物业。2021年6月，集团与上海永业企业（集团）有限公司合作，以各占50%的比例联合投资发展位于上海新天地区域的房地产开发项目。2021年12月，集团与武汉城建集团的附属公司以双方各占50%权益的形式成立一家合资企业，以总代价人民币170亿元投得位于武汉武昌区的土地，用于发展一个包括住宅、商业、酒店、办公及学校和其他公用设施在内的、国际化的绿色健康综合社区。这些新的投资将有助于扩充未来几年的可售资源。

这些新的项目将进一步巩固集团在上海和武汉市场的领导地位，并在南京等新市场奠定坚实的基础。集团将继续在上海以及长三角和大湾区的一线城市和策略性区位积极扩大发展版图。

坚守可持续发展承诺

我们将可持续发展视为集团业务发展的重要基石，并将「成为卓越可持续城市社区的先锋」作为我们的企业愿景。

基于集团 2020 年制定的十年可持续发展战略，我们在 2021 年推行了多项举措：作为首家参与「科学碳目标倡议」（「SBTi」）的中国房地产公司，集团承诺实现全球温度升幅控制在 2°C 以下的减排目标。此外，集团成功发行首批可持续发展挂钩债券，成为首家发行此类债券的中国房地产公司。瑞安房地产与霍尼韦尔携手，打造智慧楼宇的可持续未来，亦在旗下武汉天地的商业物业和办公楼物业采用可再生能源供电，打造近零碳社区。这些举措将推动我们向实现可持续发展目标稳步迈进。

瑞安房地产在可持续发展方面的努力获得了多项国际殊荣，包括《彭博商业周刊》ESG 领先企业大奖，并获纳入 2022 年彭博性别平等指数。2021 年所取得的这些进展进一步巩固了集团对可持续发展和可持续金融的承诺。

夯实发展基础 迈入强劲增长新阶段

瑞安房地产主席罗康瑞先生表示：「尽管面临宏观环境和房地产行业的诸多挑战，集团在 2021 年依然取得突出的业绩表现，收入和盈利较 2020 年强劲反弹，对此我感到十分欣喜。这充分证实了瑞安房地产独特的发展战略和竞争优势帮助公司在在困难重重的环境下仍可健康发展。」

「我们凭借前瞻性的战略布局，稳健的财务状况，较业内其他公司更能从容应对不明朗的前景，抓住市场调整带来的机遇，以合理的价格扩充土地储备，扩大我们的业务版图。展望未来，我们将继续积极寻找新的投资机会，在上海等一线城市以及策略性区位，如长三角和大湾区具有高增长潜力的二线城市参与投地或拓展新业务。」

「为了进一步发展业务，推动集团在瞬息万变的房地产市场取得更大的成功，我们于 2021 年宣布将商业投资物业、物业管理和资产管理业务分拆，并以瑞安新天地的名义独立运营，择机在港交所独立上市。我们亦任命新的领导人，带领两家公司在更清晰的业务模式和发展战略下，充分释放商业价值，推动集团发展。我们正全力以赴，引领集团迈入新的发展阶段，并为股东及客户带来长期回报。」

瑞安房地产执行董事罗宝瑜女士表示：「2021 年，我们在架构重组方面取得非常重大的进展，我衷心祝贺王颖女士和张斌先生分别担任瑞安房地产和瑞安新天地的首席执行官。该项任命将有助于提升集团整体领导团队的能力，让集团在开发和商业资产管理方面形成清晰、差异化的业务模式，加速未来发展。」

「瑞安房地产和瑞安新天地均秉持集团成为卓越可持续城市社区的先锋这一愿景。我们相信可持续发展是集团的核心，这不仅是我们对所有利益相关者的承诺，还将带领我们开拓更多的发展机遇。过去一年，我们对可持续发展给予了更多关注，并在实施十年可持续发展战略上取得了更为显著的进展。」

瑞安房地产首席执行官王颖女士表示：「虽然宏观环境和中国房地产行业都面临重重挑战，但我们物业销售的表现依然稳健。虽然集团受到疫情持续的不利影响，但仍能推动业务发展壮大，我们亦以此引以为傲。我相信，我们发挥在整体规划、城市更新、文化保育、创新培育、社区运营和可持续发展方面的优势，使瑞安房地产成为城市发展不同解决方案的提供者。我们将继续保持稳健的发展势头，在 2022 年实现进一步的突破。」

瑞安新天地首席执行官张斌先生表示：「我们构建了一个均衡的投资组合，通过有效积极管理物业组合来使物业增值，创造价值，同时我们在上海的商业资产规模亦不断扩大，在这些因素带动下，2021 年我们的商业资产业务展现了良好的恢复能力和增长势头。我们相信，目前的发展策略将推动我们提升资产管理水平，把握商业物业投资机遇，带动整体业务的长远发展。」

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：「我们一直采取审慎的资本管理策略，推动集团获得稳健的财务实力，把握新的收购等投资机遇。自 2016 年以来，尽管信贷市场充满挑战，但我们通过实施轻资产策略，成功将资产负债率进一步降至 30%。我们也很高兴与上海浦东发展银行和上海银行就未来房地产并购和可持续发展投资的融资签署合作备忘录，助力瑞安房地产把握市场机遇，获取优质资产，推动集团在 2022 年及未来的加速发展。」

- 完 -

关于瑞安房地产

瑞安房地产（股份代号：272）总部设于上海，是卓越可持续城市社区的先锋。作为中国领先的、以商业地产驱动的房地产开发商、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。

截至 2021 年 12 月 31 日，公司在中国内地主要城市的中心地段拥有十三个处于不同开发阶段的项目，土地储备达 940 万平方米（700 万平方米发展为可供出租及可供销售面积，240 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之一，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 172 万平方米。

瑞安新天地，作为瑞安房地产旗下独立运作的全资子公司，是中国领先的卓越可持续发展商业物业投资者及管理者的。公司主要从事商业和住宅物业管理服务、商业资产管理和物业投资业务。截至 2021 年 12 月 31 日，其资产净值逾 330 亿元人民币。

瑞安房地产于 2006 年 10 月 4 日在香港联合交易所上市。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、彭博性别平等指数以及彭博 ESG 数据指数。

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

cc-sh@shuion.com.cn