

瑞安房地產公佈 2023 年度中期業績

(香港, 2023 年 8 月 22 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 2023 年 6 月 30 日止六個月未經審核的綜合業績。

- **儘管市場環境充滿挑戰, 集團業績表現穩健:** 2023 年, 中國房地產行業繼續面臨重重挑戰。在中國解除新冠疫情防控措施後, 雖然全國範圍內商業活動有所恢復, 但消費者依然持審慎態度, 導致 2023 年上半年市場復甦弱於預期。同時, 大多數開發商的流動資金依然緊張。在此背景下, 我們欣然報告, 本集團取得穩健業績。本集團於 2023 年上半年錄得收入人民幣 64.31 億元, 較 2022 年同期增加 46%。期內溢利按年增長 17% 至人民幣 9.13 億元, 股東應佔溢利亦按年增長 37% 至人民幣 6.18 億元。
- **物業銷售額及租金收入均有所增長:** 2023 年上半年物業銷售額增長 90% 至人民幣 46.62 億元 (2022 年上半年: 人民幣 24.49 億元), 主要來自上海蟠龍天地的貢獻。上海蟠龍天地於 2023 年 4 月開業, 以及新天地時尚 II 重新開業, 均為集團帶來額外收入。租金及相關收入 (包括合營公司及聯營公司) 總額為人民幣 15.15 億元, 按年增長 3%。
- **維持審慎資本管理, 保持資產負債狀況穩健:** 截至 2023 年 6 月 30 日, 集團淨資產負債率微升至 50%。現金及銀行存款共達人民幣 122.39 億元。我們繼續致力審慎管理資產負債狀況, 並將保持良好的流動性作為首要目標。
- **成功發行全國規模最大的民企綠色在岸商業房地產抵押貸款支持證券 (「CMBS」):** 4 月, 本集團成功發行由上海虹橋中央商務區虹橋天地支持的在岸商業房地產抵押貸款支持證券。這是國內首單由交通樞紐配套商業綜合體支持的 CMBS。該證券在上海證券交易所上市, 發行規模為人民幣 44.01 億元, 信用評級為 AAA_{sf}, 票面利率為 3.9%。
- **宣派中期股息:** 考慮到本集團於期內的財務表現, 董事會決定建議派付 2023 年中期股息每股港幣 3.2 仙 (2022 年上半年: 每股港幣 3.6 仙)。

穩健表現彰顯公司堅實基礎

經濟復蘇步伐緩慢，房地產行業持續調整，均給開發商帶來諸多挑戰。然而，市場分化非常顯著，一線和強二線城市的優質產品需求穩固，在逆風環境下仍取得突出的銷售表現。多年來，集團積極戰略部署一線和強二線城市，打造的卓越可持續城市社區及高品質物業頗受市場青睞。2023 年上半年錄得已確認物業銷售總額（包括合營公司及聯營公司）達人民幣 347.06 億元。值得一提的是，2023 年 5 月，武漢天地雲廷三期在網上開售，其推出的住宅單位開盤當日即售罄，預售價格創下武漢的最高紀錄。2023 年上半年，集團錄得合約物業銷售額人民幣 45.64 億元，認購銷售總額人民幣 6.06 億元。集團計劃在 2023 年下半年可供銷售及預售的住宅物業建築面積約為 211,900 平方米。

儘管市場復蘇表現低於預期，瑞安新天地旗下的商業物業仍持續錄得穩健的經常性租金收入。截至 2023 年 6 月 30 日，零售物業組合的出租率平均達 91%，續約租金保持正增長。在疫情相關的限制措施放寬後，本集團零售物業組合於 2023 年上半年的銷售額及客流量已分別恢復到 2021 年同期水平的 109%及 120%。在經濟放緩及上海辦公樓供應過剩的壓力下，本集團的辦公樓物業組合仍表現相對堅穩，印證了集團優秀的服務品質和旗下物業位處黃金地段的優勢。截至 2023 年 6 月 30 日，整體辦公樓物業組合的平均出租率維持在 88%，續約租金保持正增長，位於上海的辦公樓物業的平均出租率更高達 92%。

我們在城市更新領域擁有卓越往績。2023 年 4 月開業的蟠龍天地被譽為上海城中村改造的成功範例之一，它將蟠龍古鎮的歷史風貌與現代商業元素互相融合，打造集水鄉底蘊、藝術人文、休閒娛樂於一體的城市微度假目的地，成為長三角的文化新地標。蟠龍天地開業首周接待客流便超過 100 萬人次。

集團於城中村改造方面的專業能力和成功經驗為業務增長開拓了新途徑，帶來更多發展機遇。2023 年 4 月，集團以 90/10 的比例與一家國有企業成立合營公司（上海召樓天地有限公司），攜手更新發展召稼樓項目。該潛在項目位於上海市閔行區浦江鎮，計劃發展為一個集住宅、商業於一體的綜合開發項目。

於各業務領域推進可持續發展

在 5C 可持續發展戰略（社區（Community）、環境（Clean）、文化（Culture）、關愛（Care）和企業管治（Corporate Governance））的引領下，我們在各個業務環節推進可持續發展。作為中國首家參與聯合國支持的「科學碳目標倡議」（「SBTi」）的開發商，集團制定了更積極的減排目標，承諾將全球溫度升幅控制在

1.5°C 以下，該申請已於今年 7 月獲得 SBTi 批准。截至 2023 年 6 月，武漢項目都已使用可再生電力，約佔集團總用電量的 15%，推進 SBTi 目標的實現。

集團在可持續發展方面的不懈努力獲得了眾多國際讚譽和認可。自 2022 年起，我們獲納入彭博性別平等指數 (Bloomberg Gender-Equality Index)，該指數為修正後的市值加權指數，旨在追蹤致力於性別平等數據報告透明度的上市公司的績效表現。2023 年，毗鄰上海新天地的辦公和零售綜合大樓瑞安廣場榮獲 ULI 亞太區卓越獎。此外，瑞安房地產在今年 5 月榮登 2023 年《財富》中國 ESG 影響力榜，成為 ESG 方面最具影響力的 40 家中國企業之一。

市場環境挑戰依舊

瑞安房地產主席羅康瑞先生表示：「持續的經濟不利因素及疲弱的消費信心，繼續對房地產市場造成壓力。儘管如此，集團仍展現出良好韌性，收穫穩健業績。我們預計 2023 年第二季度的經濟疲軟將延續到下半年，對於未來經濟前景，我們仍將保持審慎。當前房地產市場仍處於調整階段，充滿不確定因素，但預計未來數月會有更多利好政策出台，引導市場預期，恢復市場信心。未來，我們會密切關注市場發展趨勢，以更為審慎的態度進行城市更新項目的拓展和土地儲備的擴充。我們的管理團隊頗具前瞻性眼光，並久經考驗，有能力帶領集團審時度勢，把握新機遇，實現新增長。」

瑞安房地產執行董事羅寶瑜女士表示：「為了應對市場的差異化發展，我們將戰略重點聚焦在一線及強二線城市的高端項目上，雖然面對市場下行，但仍表現突出。現在的消費者越來越注重健康和優質體驗，我們的卓越可持續社區十分符合市場的需求和期望，為集團未來的發展奠定了堅實的基礎。儘管市場環境頗具挑戰，但我們預計今年下半年，集團在高端住宅物業市場的銷售仍將展現強勁勢頭，辦公樓和零售物業亦將繼續保持韌性表現。我們將繼續發展以人為本的活力社區，為我們的利益相關者創造持久價值。」

瑞安房地產行政總裁王穎女士表示：「經濟環境依然挑戰重重，房地產市場調整仍在持續，令開發商面臨較大壓力，但瑞安房地產憑藉強大的品牌競爭力及城市更新領域的優勢，使我們在同行中脫穎而出。蟠龍天地的成功印證了我們在城中村改造方面的能力，鞏固了我們作為領先的城市發展解決方案提供者的聲譽，將為集團拓展新的發展機遇。未來，我們將繼續在上海和其他策略性區位關注城市更新項目的發展機會，為城市高質量發展貢獻力量。」

瑞安新天地行政總裁張斌先生表示：「我們在社區運營方面的優勢、積極應變的租賃策略、以及位處核心區位的地標性商業項目，令我們能夠經受住市場的波動。期內，

零售和辦公物業均表現出了良好韌性。我們將繼續以卓越社區打造為核心競爭力，深度聚焦社區內的文化煥新、歷史保育、生活方式倡導和可持續發展，與客戶夥伴和消費者共創充滿活力、體驗豐富的生態系統。」

瑞安房地產財務總裁兼投資總裁孫希灝先生表示：「雖然市場經歷大幅波動，未來前景亦不明朗，集團的資產負債表仍然保持穩健，為我們未來的業務奠定堅實基礎。我們審慎而主動的財務管理有助集團抵禦地產業持續的流動性危機。同時，我們的境內融資渠道日益多元化，最近成功發行了商業房地產抵押貸款支持證券（CMBS），並已於今年上半年償還/再融資共計人民幣 82.23 億元的到期銀行借貸，彰顯集團有效的財務規劃和資金管理能力。」

-完-

關於瑞安房地產

瑞安房地產（股份代號：272）總部設於上海，是中國領先的城市發展解決方案提供者，致力於打造卓越可持續城市社區。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。公司目前在中國內地主要城市的中心地段擁有十四個處於不同開發階段的項目。截至 2023 年 6 月 30 日，土地儲備達 870 萬平方米（630 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，擁有一位處上海黃金地段，總值人民幣 830 億元的商業資產組合。

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 2023 年 6 月 30 日，其資產淨值逾 340 億元人民幣。

公司於 2004 年成立，並於 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 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

cc-sh@shuion.com.cn