



新闻稿

瑞安房地产宣布 2018 年全年业绩 股东应占溢利上升 14% 轻资产策略推动战略转型及业绩增长

(2019 年 3 月 20 日, 香港) 瑞安房地产有限公司 (“瑞安房地产”或“公司”, 股份代号: 272) 今天公布截至 2018 年 12 月 31 日止年度经审核之全年业绩。

股东应占溢利增长 14%

在收入大幅上升的支持下, 期内溢利增至人民币 26.86 亿元。股东应占溢利为人民币 19.06 亿元或港币 22.3 亿元¹, 较上年度的人民币 16.69 亿元或港币 19.53 亿元¹, 上升了 14%。

每股基本盈利为人民币 23.7 分或港币 28 仙; 2017 年为人民币 20.8 分或港币 24.1 仙。董事会建议派发末期股息每股港币 8.4 仙, 较 2017 年末期股息增长 20%。

收入强劲增长 35% 积极主动的资产管理推动租金增长

2018 年度营业额升 35%, 从人民币 184.51 亿元升至人民币 248.41 亿元, 包括一般物业销售额人民币 70.93 亿元及其他资产处置人民币 150.38 亿元。期内租金及相关收入升至人民币 20.16 亿元。若计入来自瑞虹新城商业合作物业组合的收入(现列入合营公司收入), 租金总收入上升 18%至人民币 22 亿元。这主要受惠于积极主动的资产管理和招租活动。

稳健资产状况可应对市场波动

于 2018 年 12 月 31 日, 公司净资产负债率为 40%, 较 2017 年 12 月 31 日的 51%下跌 11 个百分点; 而现金及银行存款维持在人民币 153.92 亿元的健康水平。公司稳健的资产状况应有助应对市场可能出现的日常波动。

轻资产策略推动公司转型成为领先的以商业地产为主的房地产开发商、业主及资产管理者

自 2016 年, 公司开始采取轻资产策略, 藉此强化公司的财务实力, 以多渠道的资本来源实现成为领先的以商业地产为主的房地产开发商、业主及资产管理者。

2018 年, 轻资产策略继续取得稳定进展。在战略转型方面, 公司取得了数个里程碑。公司与中国太平洋保险集团及上海永业企业(集团)有限公司联合竞得了位于上海太平桥项目区域内的 123、124、132 街坊地块, 可开发为办公及零售用途。该地块为近年上海市中心地段规模最大的商业用地之一。

公司向 Brookfield 购入 CXTD Holding 的 21.894%的权益, 使 CXTD Holding 成为公司全资拥有的附属公司。这一交易将巩固公司对 CXTD Holding 所持资产组合的控制权, 令该组合的策略方针及日常管理更加灵活。CXTD Holding 定位为公司的资产管理部门, 将继续透过积极的资产管理及开发新产品和服务, 致力提升公司投资物业组合的价值。

公司成功推出核心+办公楼投资平台，以投资于中国上海及其他一线城市的办公楼物业，该投资平台的首笔交易是收购上海企业天地 5 号。核心+办公楼投资平台以宏利投资者、中国人寿信托和瑞安房地产为创始合伙人，目标资本承担总额为 10 亿美元。这一平台将会给公司带来长期资本，以投资和拓展公司的商业资产组合，同时，它也会带来稳定和经常性的管理和租金收入。

上海商业物业组合的市场领先者 租金收入有机增长

公司目前在上海持有及管理的可供出租及可供销售总建筑面积达 167 万平方米，是上海现时拥有及管理办公楼、商业物业组合规模最大的地产商之一。其中(i) 763,000 平方米已竣工并持有作长期投资，(ii) 45,000 平方米正在进行翻新工程，(iii) 787,000 平方米正处于发展阶段或持有作日后发展用途，及(iv) 79,000 平方米为集团管理的物业。于 2018 年 12 月 31 日，本公司持有或管理的投资物业（包括发展中物业）的总资产价值达人民币 722 亿元，公司于该投资组合的整体实质权益约为 47%。

2018 年租金及相关收入相比 2017 年增长 8%至人民币 20.16 亿元。若计入来自瑞虹新城商业合作物业组合的租金及相关收入人民币 18.4 亿元（现入账为合营公司收入），租金及相关收入总额按年增长 18%至人民币 22 亿元。

年内，公司持续为旗下商业物业组合引入一系列资产提升措施及举办大量的市场推广活动，提升商业物业组合的表现。公司于年内完成了逾 1,100 宗租务交易，其中 300 余家为新入驻的租户。2018 年，我们举办了逾 1000 场大型活动和逾 200 场专为会员而设的活动，以提升客流量及零售额，总客流量上升 15%，零售额上升 20%。

2018 年上海新天地的租金和相关收入维持稳定。自 2017 年起，进行一系列资产提升工程后，众多新租户包括 Tom Ford Cosmetics、来自东京的 LeTAO、以及纽约汉堡连锁店 Shake Shack 等知名品牌已在上海新天地开设中国首家店铺。以“新女性主义”定位的“新天地广场”，完成资产提升后已开始试营业，预计 2019 年中正式开业。

在上海以外，武汉新天地和壹方购物商场亦表现强劲，2018 年的租金收入增长达 20%，佛山岭南天地的租金增长达 37 %。

我们还推出了崭新的超维办公品牌 INNO。位于上海的“INNO 创智”，是该品牌推出的项目之一。这一新型商务平台旨在为各种规模的企业提供一个集工作、创业、学习和休闲为一体的办公场所解决方案。此外，公司还把握市场机遇拓展第三方资产管理业务。南京“INNO 未来城”是第一个应用 INNO 办公楼概念的轻资产管理项目。该项目的总建筑面积为 16,000 平方米。

销售业绩稳健

2018 年，在楼市宏观调控的政策环境下，尽管预售许可证的颁发仍受多种限制，公司仍录得强劲的销售业绩。合约住宅物业销售总额达人民币 141.2 亿元。

公司稳健的销售表现，不仅反映了强劲的客户需求，更得益于旗下物业优越的地理位置、准确的市场定位、卓越的产品质量和严格的交付标准。上海太平桥翠湖天地·隽荟、瑞虹新城·悦庭和武汉天地·云廷二期于年内推出的所有单位均于开售第一天获悉数认购。

公司于2019年可供销售及预售的住宅物业建筑面积约40.68万平方米，分布于五个项目，具体情况则根据政府审批而定。

截至2018年12月31日，公司可供销售的住宅资源的估值达人民币790亿元，其中公司所占实质权益约为人民币480亿元。

未雨绸缪稳健抗波动，把握机遇实现新增长

瑞安房地产主席罗康瑞先生表示：“2018是不平凡的一年，市场环境极具挑战，我们致力强化公司策略定位。过去三年轻资产策略的实施使得我们能应对市场波动。我很高兴公司取得了令人欣喜的业绩。未来全球市场环境所面临的挑战更甚以往，我们将继续保持审慎的态度。凭借我们不断扩大的商业资产规模，以及强大的品牌优势和商业地产专业管理专长公司将可把握机遇实现增长。”

瑞安房地产执行董事罗宝瑜女士表示：“公司专注加强零售及办公品牌，以‘回归社交本真’为品牌理念，致力将所有‘新天地’项目打造为社交及文化目的地。新天地广场的升级改造，逐步完善和体现这一品牌理念，使得品牌价值最大化。在办公楼市场，我们的新办公产品‘INNO’逐渐成型，广受欢迎，亦在公司旗下新购入的物业和第三方资产管理项目中推出。我们将继续致力产品创新，为租户和公司创造更大的价值。”

瑞安房地产董事总经理兼财务总监孙希灏先生表示：“实施了三年的轻资产策略，使我们的净资产负债率从2015年中的87%减半至2018年底的40%。事实证明，在2018年末资本市场环境动荡之际，去杠杆的财务策略是正确的。此外，成立核心+办公楼投资平台，以及全数购入Brookfield于CXTD Holding所持余下权益，是公司转型成为领先的以商业物业为主的开发商、业主和资产管理者的重要第一步。”

- 完 -

有关瑞安房地产

瑞安房地产（股份代号：272）总部设于上海，为瑞安集团在中国内地的房地产旗舰公司。瑞安房地产在发展多功能、可持续发展的社区方面拥有卓越的成绩。公司目前在中国内地主要城市的中心地段拥有九个处于不同开发阶段的项目，截至2018年12月31日，土地储备达850万平方米（680万平方米发展为可供出租及可供销售面积，170万平方米为会所、停车位和其他设施）。公司于2006年10月4日在香港联合交易所上市，为该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、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，请查询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.