

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Shui On Land Limited

瑞安房地產有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

(股份代號：272)

公佈

關於二零零九年度中期業績之股價敏感資料

瑞安房地產有限公司(「本公司」，連同其附屬公司稱為「**本集團**」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第 13.09 條發出本公佈。

本公司董事會(「**董事會**」)謹此通知本公司股東及有意投資者，預期本集團截至二零零九年六月三十日止六個月之溢利與二零零八年同期比較可能明顯下調。

根據本公司現有資料，董事會相信上述下調主要由於下列原因：

- a. 根據國際財務報告準則之要求，採用「房地產建造協議」之會計處理新詮釋(「**新詮釋**」)，更改物業出售之收入入賬時間；及
- b. 與二零零八年同期比較，並無出售附屬公司權益之收益。

在此期間之前，銷售收入於發展完成，即取得有關物業完工證明(亦為物業權益被視為授予買家之時)後入賬。採用新詮釋，銷售收入將僅於物業交付予買家時入賬。

董事會對本集團長期發展保持樂觀。中國房地產市場於今年較早時間已回穩，本公司之物業銷售受惠於自二零零九年第二季度之升勢。然而，大部分該等已售出物業尚未交付予買家，因此本集團根據新詮釋於本集團交付該等物業予買家之前不能將該等銷售收入入賬，而本集團預期將於二零零九年下半年交付。物業銷售於二零零九年六月三十日止六個月保持穩定。截至二零零九年七月三十一日，本集團錄得已訂約銷售總額為人民幣 31 億元，而二零零八年同期為人民幣 25 億元。

與本集團所披露之策略一致，本集團將繼續致力於引進策略伙伴共同發展本集團項目，並致力於策略性銷售附屬公司權益予合適之策略伙伴，包括永菱通金融有限公司及其他獨立第三方。有關此等出售事宜，本集團將遵守有關上市規則(如適用)。

本公司正在編製本集團截至二零零九年六月三十日止六個月之業績。本公佈內所載之資料僅為本公司管理層對未經審核管理賬目之初步評估。

本公司股東及有意投資者於買賣本公司股份時，務請審慎行事。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
主席
羅康瑞

香港，二零零九年八月十一日

於本公佈日期，本公司的執行董事為羅康瑞先生（主席兼行政總裁）、王克活先生及李子尚先生；本公司的非執行董事為梁振英議員；以及本公司的獨立非執行董事為龐約翰爵士、鄭維健博士、馮國綸博士、白國禮教授、麥卡錫•羅傑博士及邵大衛先生。

* 僅供識別