

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對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的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
二零一六年中期業績盈利警告

瑞安房地產有限公司(「本公司」，連同其附屬公司稱為「本集團」)根據第 571 章證券及期貨條例第 XIVA 部項下內幕消息條文(定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」))及上市規則第 13.09(2)(a)條發出本公佈。

本公司董事會(「董事會」)謹此通知有意投資者及本公司股東，根據本公司目前所得資料，預期截至二零一六年六月三十日止六個月之股東應佔溢利與二零一五年同期之股東應佔溢利比較可能明顯下調。

本公司的股東應佔溢利下調主要由於下列因素：

- a) 對比二零一五年同期，投資物業之公平值收益下降約 80%。於截至二零一五年六月三十日止六個月，經計及出售上海太平橋發展之企業天地 1 號及 2 號之實際成交售價，投資物業之公平值收益錄得人民幣 27.97 億元；及
- b) 對比截至二零一五年六月三十日止六個月因人民幣升值而錄得的人民幣 1 千萬元收益，由於人民幣貶值，於截至二零一六年六月三十日止六個月錄得匯兌虧損(已實現及未實現)約人民幣 3.5 億元。

儘管存在上述因素，根據目前所得資料，本公司預計截至二零一六年六月三十日止六個月之毛利及經營溢利將可能預見按年增加。本公司對本集團的長遠前景保持謹慎樂觀。相對二零一五年同期，本集團二零一六年上半年的合約物業銷售額及其他資產處置額(包括大連聯營公司的貢獻)大幅增加 410%至人民幣 166.42 億元。已出售及預售的總建築面積為 740,200 平方米，平均售價為每平方米人民幣 22,500 元。截至二零一六年六月三十日，本集團已鎖定的銷售額(包括已出售的商業物業及大連聯營公司的貢獻)總計為人民幣 213.25 億元，將於二零一六年下半年及其後交付並確認為收入。除以上提及之合約物業銷售額及其他資產處置額之外，截至二零一六年六月三十日止，總金額為人民幣 29.38 億元之總建築面積共 52,400 平方米已獲認購。

本公佈所載資料乃以初步審閱及分析結果以及截至本公佈日期所得之內部管理帳目為依據，惟該等資料未經本公司核數師審核或審閱。

本公司正在編製本集團截至二零一六年六月三十日止六個月的業績。本集團截至二零一六年六月三十日止六個月的財務資料詳情預期將於二零一六年八月刊發的中期業績公佈中披露。

本公司股東及有意投資者於買賣本公司證券時，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，二零一六年八月五日

於本公佈日期，本公司之執行董事為羅康瑞先生(主席)、黃月良先生及孫希灝先生(財務總裁)；以及本公司之獨立非執行董事為龐約翰爵士、馮國綸博士、白國禮教授、麥卡錫·羅傑博士、邵大衛先生及黎定基先生。

* 僅供識別