

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。



瑞安房地產
SHUI ON LAND

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

二零二零年全年業績盈利警告

本公佈由瑞安房地產有限公司（「**本公司**」，連同其附屬公司統稱為「**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)條刊發。

本公司董事會（「**董事會**」）謹此通知潛在投資者及本公司股東，根據本公司目前所得資料，預期截至二零二零年十二月三十一日止年度將錄得淨虧損，主要由於（包括但不限於）下列因素：

- a) 與於二零一九年十二月三十一日投資物業及其他物業資產之帳面值比較，本集團投資物業及其他物業資產的公平值下跌約 4%，其中人民幣 20 億元於二零二零年上半年錄得。作為參考，於二零一九年十二月三十一日本集團投資物業及其他物業資產之帳面值為人民幣 521 億元；
- b) 物業銷售所確認的收入和溢利減少，部分原因是二零二零年上半年 2019 新型冠狀病毒病爆發期間，住宅單位之建設進度及交付予買家的延遲。

根據目前所得資料，本公司預計截至二零二零年十二月三十一日止年度之股東應佔虧損將不會超過人民幣 8 億元。儘管存在上述因素，董事會相信本集團之資產負債表及現金流狀況實質上維持穩健。本公司預期於二零二零年十二月三十一日，本集團之淨負

債比率將約為 45%，相較二零一九年十二月三十一日之 52%。淨負債比率下降的主要原因是由於年內強勁的住宅物業預售所產生的現金增加。

本公司相信預期淨虧損主要是由於在二零二零年上半年期間投資物業及其他物業資產價值重估虧損（屬非現金性質）。儘管 2019 新型冠狀病毒病持續影響全球經濟，基於中國已經大致上控制 2019 新型冠狀病毒病疫情，以及於二零二零年第四季中國國內生產總值顯示 6.5% 同比增長，本公司對其營運前景表示謹慎樂觀。相較二零一九年同期，本集團二零二零年全年的合約物業銷售額增加 69% 至人民幣 212 億元。於二零二零年十二月三十一日，本集團已鎖定的銷售總額為人民幣 216 億元，將於二零二一年及其後交付並於本集團財務報告中確認。至於商業物業營運方面，在二零二零年十二月份本集團的零售物業整體銷售額已增長至二零一九年同期的超過 110% 以上。因此，根據現時營運表現及假設沒有出現無法預料事故的情況下，本公司有望物業價值重估虧損及整體淨虧損將主要局限於二零二零年。

本公佈所載資料乃基於對截至本公佈日期所得之內部管理帳目的初步審閱及分析，惟該等資料未經本公司核數師審核或審閱。

本公司仍在落實本集團二零二零年全年的業績。本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務資料詳情預期將於全年業績公佈中披露，該公佈目前暫定於二零二一年三月二十三日刊發。

本公司股東及潛在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，二零二一年三月五日

於本公佈日期，本公司之執行董事為羅康瑞先生（主席）、孫希灝先生（財務總裁及投資總裁）及羅寶瑜女士；以及本公司之獨立非執行董事為龐約翰爵士、白國禮教授、麥卡錫·羅傑博士、邵大衛先生、黎定基先生、沈達理先生及吳雅婷女士。

* 僅供識別