

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

二零二零年中期業績盈利警告

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六月三十日止六個月（「**二零二零年中期**」）將錄得淨虧損，主要由於（包括但不限於）下列因素：

- (a) 本集團投資物業及其他物業資產的公平值下調約人民幣 19 億元。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價值為人民幣 521 億元；
- (b) 租務收入減少，由於（其中包括）本集團於 2019 新型冠狀病毒病爆發期間因業務受阻向其租戶減免租金及其他寬減措施；
- (c) 由於 2019 新型冠狀病毒病爆發，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，本公司預計二零二零中期之股東應佔虧損將錄得淨虧損約人民幣 16 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六月三十日，本集團之淨負債比率將約為 58%，相

較二零一九年十二月三十一日之 52%。淨負債比率上升的主要原因是償還已於二零二零年六月四日贖回之本公司 2.25 億美元可換股永久資本證券（「永久資本證券」）。由於永久資本證券於二零一九年十二月三十一日的資產負債表分類為權益，以非股本資金償還導致淨負債比率上升 6%。

本公司相信預期淨虧損主要是由於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二季中國國內生產總值顯示 3.2% 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，本集團二零二零年上半年的合約物業銷售額增加 82% 至人民幣 62.22 億元。於二零二零年六月三十日，本集團已鎖定的銷售總額為人民幣 178 億元，將於二零二零年下半年及其後交付並於集團財務報告中確認收入。至於商業物業營運方面，在二零二零年六月份本集團的零售物業整體同店銷售額已回復至二零一九年同期的超過 75% 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中期。

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中期的業績。本集團二零二零年中期的財務資料詳情預期將於二零二零年八月二十六日刊發的中期業績公佈中披露。

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，二零二零年八月七日

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、邵大衛先生及黎定基先生。

* 僅供識別