

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  
二零一四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，根據對於本集團截至二零一四年六月三十日止六個月的未經審核綜合管理賬目的初步審閱及分析結果及本公司目前所得資料，預期截至二零一四年六月三十日止六個月之股東應佔溢利與二零一三年同期之股東應佔溢利比較可能下調約 25%。

於截至二零一四年六月三十日止六個月，儘管本集團錄得的營業總額較截至二零一三年六月三十日止六個月的營業總額為高，本公司的股東應佔溢利下調主要由於下列因素：

- (a) 因物業銷售毛利下降，本集團毛利率下調 7%；
- (b) 對比截至二零一三年六月三十日止六個月因人民幣升值而錄得的人民幣 2.05 億元收益，由於人民幣貶值，於截至二零一四年六月三十日止六個月錄得匯兌損失約人民幣 1.2 億元；
- (c) 於期內成立 China Xintiandi Holding Company Limited (「中國新天地」)作為全面運作的資產管理平台而增加的日常行政開支；
- (d) 本公司於二零一四年二月十七日公佈的交易完成後，分派予持有中國新天地可換股永久證券持有人的金額；及
- (e) 對比截至二零一三年六月三十日止六個月本集團分佔聯營公司的盈利，由於聯營公司的毛利率較低，本集團分佔聯營公司的業績虧損。

本集團現正改變其業務策略以更有效地應對中國調整中的政策及市場環境，並準備中國新天地的分拆上市。

本公司對長期業績保持審慎樂觀。由於上海瑞虹新城多個地塊的動遷已於近期完成，本公司預期自二零一五年下半年度起該項目將獲得較好的銷售業績。此外，上海多個主要投資物業將在來年建造完成，本公司預期未來租金收入將有所上升。

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資料為依據，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二零一四年六月三十日止六個月的業績。本集團截至二零一四年六月三十日止六個月的財務資料詳情預期將於二零一四年八月底前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，二零一四年八月十三日

於本公佈日期，本公司之執行董事為羅康瑞先生(主席)、尹焯強先生及黃勤道先生；本公司之非執行董事為黃月良先生；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•羅傑博士及邵大衛先生。

\* 僅供識別