



**Shui On Land Limited**  
**瑞安房地產有限公司\***

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)  
(股份代號：272)

截至 2006 年 12 月 31 日止年度  
2006 年全年業績

摘 要

- 於2006年10月在香港聯交所主板成功上市
- 營業額大幅增加3.6倍至人民幣4,729百萬元(2005年：人民幣1,018百萬元)
- 毛利大幅增加3.3倍至人民幣2,984百萬元(2005年：人民幣691百萬元)
- 股東應佔溢利於重估投資物業及調整衍生金融工具公平值前大幅增加14.8倍至約人民幣1,536百萬元(2005年：約人民幣97百萬元)，較本公司於2006年9月20日刊發的招股章程內就2006年作出的溢利預測人民幣1,450百萬元超出5.9%
- 股東應佔溢利於重估投資物業及調整衍生金融工具公平值後大幅增加2.0倍至約人民幣1,146百萬元(2005年：約人民幣380百萬元)，亦較本公司於2006年9月20日刊發的招股章程內就2006年作出的溢利預測人民幣982百萬元超出16.7%
- 每股盈利為人民幣48仙(2005年：每股人民幣22仙)
- 建議派發末期股息每股6港仙
- 總資產增加40%至約人民幣260億元(2005年：約人民幣186億元)
- 於2006年12月31日，淨資產負債比率處於約5%的低水平，使本公司可於有需要時為新項目考慮不同的集資方式
- 為數約8,400,000平方米的土地儲備，提供可出租及可銷售建築面積合共約6,900,000平方米
- 於2007年2月獲納入為摩根士丹利資本國際(「MSCI」)標準指數系列和環球增長指數系列成份股，並於2007年3月成為恒生綜合指數系列200隻成份股及恒生流通綜合指數系列成份股之一

瑞安房地產有限公司（「本公司」或「瑞安房地產」）董事會（統稱「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（總稱為「本集團」）截至2006年12月31日止年度的經審核綜合業績如下：

### 綜合收益表

截至2006年12月31日止年度

		(以人民幣千元列示)	
	附註	2006年	2005年
營業額	4	<b>4,729,266</b>	1,017,798
銷售成本		<b>(1,745,404)</b>	(326,698)
毛利		<b>2,983,862</b>	691,100
其他收入	5	<b>255,890</b>	101,827
員工成本		<b>(145,788)</b>	(77,650)
預付租賃款項撥回及折舊		<b>(27,474)</b>	(23,987)
其他開支		<b>(512,497)</b>	(252,208)
應佔聯營公司溢利		<b>694</b>	—
應佔一家共同控制實體虧損		—	(52)
衍生金融工具公平值變動的淨虧損	6	<b>(477,504)</b>	(1,180)
投資物業的公平值增值		<b>144,849</b>	606,565
出售附屬公司部分股本權益的收益		<b>582,337</b>	—
財務費用	7	<b>(218,777)</b>	(166,873)
稅項前溢利		<b>2,585,592</b>	877,542
所得稅開支	8	<b>(946,052)</b>	(331,856)
年度溢利		<b>1,639,540</b>	545,686
以下應佔：			
本公司股權持有人		<b>1,145,797</b>	379,962
少數股東權益		<b>493,743</b>	165,724
		<b>1,639,540</b>	545,686
擬派股息	9	<b>248,065</b>	—
每股盈利	10		
基本		<b>人民幣48仙</b>	人民幣22仙
攤薄		<b>人民幣38仙</b>	人民幣14仙

綜合資產負債表  
於2006年12月31日

		(以人民幣千元列示)	
	附註	2006年	2005年
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>6,204,900</b>	5,877,300
物業、廠房及設備		<b>188,265</b>	168,006
預付租賃款項		<b>3,710,446</b>	2,664,625
發展中物業		<b>1,759,836</b>	1,126,833
於聯營公司的權益		<b>3,194</b>	2,500
應收賬款	11	<b>146,907</b>	33,214
已抵押銀行存款		<b>367,791</b>	1,619
界定福利資產		<b>4,541</b>	3,433
遞延稅項資產		<b>4,439</b>	94,260
		<u><b>12,390,319</b></u>	<u>9,971,790</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>2,330</b>	2,222
發展中物業		<b>4,749,259</b>	5,244,106
待售物業		<b>1,799,400</b>	156,744
應收賬款、按金及預付款項	11	<b>1,444,008</b>	678,747
應收貸款		<b>227,067</b>	—
一家聯營公司欠款		<b>1,758</b>	1,821
有關連人士欠款		<b>99,924</b>	164,053
一家附屬公司的一名少數股東欠款		<b>5,624</b>	5,624
提早贖回權		<b>29,829</b>	7,058
已抵押銀行存款		<b>833,716</b>	407,839
銀行結餘及現金		<b>4,452,011</b>	1,988,944
		<u><b>13,644,926</b></u>	<u>8,657,158</u>

<b>流動負債</b>			
應付賬款、已收按金及應計費用	12	<b>1,752,878</b>	1,739,473
應付有關連人士款項		<b>72,806</b>	138,002
應付附屬公司少數股東款項		<b>267,003</b>	272,699
認股權證		—	231,474
稅項負債		<b>75,592</b>	106,962
銀行借貸—於一年內到期		<b>1,683,314</b>	2,657,022
		<b>3,851,593</b>	5,145,632
<b>流動資產淨值</b>		<b>9,793,333</b>	3,511,526
<b>總資產減流動負債</b>		<b>22,183,652</b>	13,483,316
<b>股本及儲備</b>			
股本		<b>84,415</b>	36,164
儲備		<b>13,867,457</b>	4,719,630
本公司股權持有人應佔權益		<b>13,951,872</b>	4,755,794
少數股東權益		<b>1,212,860</b>	306,059
<b>權益總額</b>		<b>15,164,732</b>	5,061,853
<b>非流動負債</b>			
一家附屬公司的一名少數股東貸款		<b>182,869</b>	173,714
票據		<b>2,762,124</b>	2,787,811
銀行借貸—於一年後到期		<b>2,031,634</b>	1,262,794
遞延稅項負債		<b>2,034,636</b>	1,321,908
可轉換可贖回優先股		—	2,875,236
指定為對沖工具的衍生金融工具		<b>7,657</b>	—
		<b>7,018,920</b>	8,421,463
		<b>22,183,652</b>	13,483,316

## 賬目附註：

### 1. 一般事項

瑞安房地產於2004年2月12日根據開曼群島公司法第22章(1961年第3法例，經合併及修訂)於開曼群島註冊成立並登記為一家獲豁免有限公司。本公司每股面值0.0025美元的普通股(「股份」)已於2006年10月4日在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市。

### 2. 採用尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)

本集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效的新準則、修訂及註釋。本公司董事預期採用該等新準則、修訂及註釋將不會對本集團的業績及財務狀況帶來重大的影響。

國際會計準則第1號(經修訂)	資本披露 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第7號	金融工具：披露 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第8號	經營分部 <sup>2</sup>
國際財務報告詮釋委員會第7號	根據國際會計準則第29號惡性通脹經濟中的財務報告採用重列法 <sup>3</sup>
國際財務報告詮釋委員會第8號	國際財務報告準則第2號範圍 <sup>4</sup>
國際財務報告詮釋委員會第9號	內在衍生工具重估 <sup>5</sup>
國際財務報告詮釋委員會第10號	中期財務報告及減值 <sup>6</sup>
國際財務報告詮釋委員會第11號	國際財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易 <sup>7</sup>
國際財務報告詮釋委員會第12號	服務經營權安排 <sup>8</sup>

<sup>1</sup> 於2007年1月1日或之後開始年度期間生效

<sup>2</sup> 於2009年1月1日或之後開始年度期間生效

<sup>3</sup> 於2006年3月1日或之後開始年度期間生效

<sup>4</sup> 於2006年5月1日或之後開始年度期間生效

<sup>5</sup> 於2006年6月1日或之後開始年度期間生效

<sup>6</sup> 於2006年11月1日或之後開始年度期間生效

<sup>7</sup> 於2007年3月1日或之後開始年度期間生效

<sup>8</sup> 於2008年1月1日或之後開始年度期間生效

### 3. 主要會計政策

除投資物業及若干金融工具以公平值計量外，綜合財務報表乃按照歷史成本法編製。

綜合財務報表已按照國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則編製。此外，綜合財務報表亦包括聯交所證券上市規則及香港公司條例所規定的適用披露。編製該等綜合財務報表所採納的會計政策，與於2006年9月20日刊發的招股章程所用的會計政策貫徹一致。

### 4. 營業額及分部資料

本年度本集團的營業額分析如下：

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
物業銷售額	4,283,412	603,989
投資物業的已收租金收入	358,239	333,736
經營服務式公寓收入	25,250	24,802
物業管理費	22,166	16,888
其他	40,199	38,383
	<u>4,729,266</u>	<u>1,017,798</u>

## 業務分部

為便於管理，目前本集團乃分為兩個經營分部—物業發展及物業投資。此等分部為本集團申報其主要分部資料的基準。

	截至2006年12月31日止年度			綜合 人民幣千元
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	
<b>營業額</b>				
分部銷售	<u>4,283,412</u>	<u>428,867</u>	<u>16,987</u>	<u>4,729,266</u>
<b>業績</b>				
分部業績	<u>2,395,349</u>	<u>471,083</u>	<u>(9,344)</u>	<u>2,857,088</u>
利息收入				96,253
財務費用				(218,777)
應佔聯營公司溢利				694
衍生金融工具公平值 變動的淨虧損				(477,504)
出售附屬公司部分 股本權益的收益				582,337
未分類開支淨額				<u>(254,499)</u>
除稅前溢利				<u>2,585,592</u>
所得稅開支				<u>(946,052)</u>
年度溢利				<u><u>1,639,540</u></u>
<b>其他資料</b>				
一家共同控制實體欠款撥備	—	—	1,294	1,294
呆壞賬撥備	—	657	—	657
資本增置	4,462,738	134,571	18,147	4,615,456
物業、廠房及設備折舊				
於綜合收益表扣除	1,698	14,073	10,591	26,362
預付租賃款項撥回				
於綜合收益表扣除	—	1,112	—	1,112
出售物業、廠房及設備的虧損	<u>74</u>	<u>2,208</u>	<u>1,017</u>	<u>3,299</u>
<b>資產負債表</b>				
<b>資產</b>				
分部資產	<u>13,306,449</u>	<u>6,439,571</u>	<u>61,607</u>	<u>19,807,627</u>
於聯營公司的權益				3,194
未分類企業資產				<u>6,224,424</u>
綜合資產總值				<u><u>26,035,245</u></u>
<b>負債</b>				
分部負債	<u>(1,500,350)</u>	<u>(172,638)</u>	<u>(3,490)</u>	<u>(1,676,478)</u>
未分類企業負債				<u>(9,194,035)</u>
綜合負債總額				<u><u>(10,870,513)</u></u>

	截至2005年12月31日止年度			綜合 人民幣千元
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	
<b>營業額</b>				
分部銷售	603,989	397,289	16,520	1,017,798
<b>業績</b>				
分部業績	271,112	932,134	(9,733)	1,193,513
利息收入				15,701
財務費用				(166,873)
應佔一家共同控制實體虧損				(52)
衍生金融工具公平值變動的淨虧損				(1,180)
未分類開支淨額				(163,567)
除稅前溢利				877,542
所得稅開支				(331,856)
年度溢利				545,686
<b>其他資料</b>				
一家共同控制實體欠款撥備	—	—	10,143	10,143
呆壞賬撥備	—	984	—	984
資本增置	4,588,144	146,684	21,574	4,756,402
物業、廠房及設備折舊				
於綜合收益表扣除	282	16,485	6,108	22,875
預付租賃款項撥回於				
綜合收益表扣除	—	1,112	—	1,112
<b>資產負債表</b>				
<b>資產</b>				
分部資產	9,791,730	6,112,337	36,359	15,940,426
於聯營公司的權益				2,500
未分類企業資產				2,686,022
綜合資產總值				18,628,948
<b>負債</b>				
分部負債	(720,529)	(301,818)	(2,931)	(1,025,278)
未分類企業負債				(12,541,817)
綜合負債總額				(13,567,095)
<b>地域分部</b>				

本集團超過90%營業額及經營溢利貢獻來自中華人民共和國(「中國」)客戶，因此並無呈報地域分部的分析。

由於本集團的資產及負債大部分均位於中國，因此概無列示本集團資產及負債的地域分部資料。



## 5. 其他收入

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
利息收入	89,770	15,701
就出售附屬公司股本權益的應收代價的估算利息收入	6,483	—
雜項收入	13,637	9,843
滙兌收益淨額	78,395	44,670
已收地區政府補助	67,605	31,453
出售物業、廠房及設備收益	—	160
	<u>255,890</u>	<u>101,827</u>

## 6. 衍生金融工具公平值變動的淨虧損

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
認股權證公平值變動的虧損	357,349	3,132
高級優先股兌換權公平值變動的虧損	143,168	—
提早贖回權公平值變動的收益	(23,013)	(1,952)
	<u>477,504</u>	<u>1,180</u>

## 7. 財務費用

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
須於五年內全數償還的銀行貸款及透支利息	212,693	130,959
須於五年內全數償還的應付股東及一家同系 附屬公司款項利息	1,174	26,306
須於五年內全數償還的應付一家附屬 公司的一名少數股東款項的利息	4,200	4,200
須於五年內全數償還的一家附屬公司 一名少數股東提供的貸款估算利息	9,155	2,948
就購入附屬公司額外權益的應付代價的利息	31,765	—
可轉換可贖回優先股利息	273,102	296,398
票據利息	322,204	73,144
其他財務費用	7,996	9,036
	<u>862,289</u>	<u>542,991</u>
減：發展中物業的資本化金額	(643,512)	(376,118)
	<u>218,777</u>	<u>166,873</u>

本集團於截至2006年12月31日止年度由一般借貸資本化的借貸成本，按認可資產開支約12% (2005年：12%) 資本化比率計算。

## 8. 所得稅開支

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
中國企業所得稅：		
即期稅項		
— 年度撥備	166,525	115,355
— 上一年度撥備不足	17,427	—
	<u>183,952</u>	<u>115,355</u>
遞延稅項	762,100	216,501
	<u>946,052</u>	<u>331,856</u>

本集團各公司年內的應課稅溢利按適用所得稅率33%就中國企業所得稅作出撥備。

由於本集團並無在香港產生或衍生收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

## 9. 擬派股息

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
2006年擬派末期股息每股6港仙	<u>248,065</u>	<u>—</u>

董事建議派發2006年末期股息每股普通股6港仙(相等於人民幣5.93仙)(2005年：無)，並須待股東於應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准。

## 10. 每股盈利

本公司股權持有人應佔每股基本及攤薄盈利的計算乃以下列數據為準：

### 盈利

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
用以計算每股基本盈利的盈利，		
即本公司股權持有人應佔年度溢利	1,145,797	379,962
潛在攤薄普通股的影响：		
於綜合收益表扣除的可轉換可贖回優先股的利息	3,704	62,537
高級優先股轉換權公平值變動的虧損	<u>143,168</u>	<u>—</u>
用以計算每股攤薄盈利的盈利	<u>1,292,669</u>	<u>442,499</u>

股份數目

	2006年 千股	2005年 千股
用以計算每股基本盈利的普通股的加權平均數	2,405,144	1,725,476
潛在攤薄普通股的影响：		
可轉換可贖回優先股	1,002,775	1,147,756
認股權證	—	23,066
太平橋買賣協議的額外代價	—	272,000
瑞虹新城買賣協議的額外代價	1,929	35,200
	<u>3,409,848</u>	<u>3,203,498</u>

附註：

- (a) 計算每股攤薄盈利時，並無假設本公司的未行使認股權證獲行使，因其行使會導致從持續經營所得的每股溢利增加。
- (b) 截至2005年12月31日止年度已發行普通股的加權平均數乃經於2006年5月進行普通股分拆影响而作出追溯調整。

11. 應收賬款、按金及預付款項

即期應收賬款(扣除呆壞賬撥備)的賬齡分析：

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
貿易應收賬款		
尚未到期	189,904	9,021
30日內	52,588	5,266
31 - 60日	12,230	1,910
61 - 90日	3,710	1,656
90日以上	32,608	3,667
	<u>291,040</u>	<u>21,520</u>
出售附屬公司部分股本權益的應收代價	388,914	—
遷置費用的預付款項	617,338	600,867
按金、其他預付款項及應收款項	146,716	56,360
	<u>1,444,008</u>	<u>678,747</u>

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
非即期應收賬款包括：		
銷售物業的應收款項	113,587	—
遞延租金應收款項	33,320	33,214
	<u>146,907</u>	<u>33,214</u>

#### 12. 應付賬款、已收按金及應計費用

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
應付賬款賬齡分析：		
貿易應付賬款		
尚未到期	721,649	399,064
30日內	14,366	24,419
31-60日	—	308
	<u>736,015</u>	<u>423,791</u>
應付保留工程款項	75,986	95,953
契稅、營業稅及其他應付稅項	673,375	323,770
物業銷售的已收按金及預收款項	20,018	12,340
投資物業租金的已收按金及預收款項	124,210	110,280
收購附屬公司的額外權益的應付代價	—	625,970
其他應付款項及應計費用	123,274	147,369
	<u>1,752,878</u>	<u>1,739,473</u>

#### 13. 資本承擔

於2006年12月31日，本集團就發展中物業以及收購物業、廠房及設備的資本承擔分別為人民幣3,874百萬元(2005年：人民幣5,356百萬元)及人民幣2百萬元(2005年：人民幣0.7百萬元)。

#### 14. 或然負債

- (i) 根據與中國上海市虹口區政府(「虹口區政府」)及其教育局於2002年7月31日訂立的協議，本集團將擔保不超過人民幣324百萬元(2005年：人民幣324百萬元)予一家虹口區政府指定的公司的銀行借貸，作為發展一幅土地時地盤拆遷工程的財務安排的一部分。於2006年12月31日，此項安排下的款額並未被支取。
- (ii) 於2006年12月31日，本公司若干附屬公司因銀行授予其住宅物業買家按揭貸款而向銀行作出人民幣414百萬元(2005年：人民幣16百萬元)尚未解除的擔保。

## 股息

董事建議就截至2006年12月31日止年度派發末期股息每股6港仙。擬派末期股息須待股東在股東週年大會上批准，方可派付。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於2007年6月1日至2007年6月8日期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間所有股份轉讓不會受理。為符合享有於2007年6月29日派發的擬派末期股息及出席股東週年大會的資格，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於2007年5月31日下午4時30分前，送交本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716舖。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

於2006年，本集團持續錄得高增長，營業額為人民幣4,729百萬元(2005年：人民幣1,018百萬元)，較2005年增加3.6倍。

股東於重估投資物業及調整衍生金融工具公平值前的應佔溢利大幅增加14.8倍至約人民幣1,536百萬元(2005年：約人民幣97百萬元)，較本公司於2006年9月20日刊發的招股章程中所列的預測溢利人民幣1,450百萬元超出5.9%。

股東於重估投資物業及調整衍生金融工具公平值後的應佔溢利飆升2.0倍至約人民幣1,146百萬元(2005年：約人民幣380百萬元)，亦較本公司於2006年9月20日刊發的招股章程中所列的預測溢利人民幣982百萬元超出16.7%。

以下為於2006年的預測溢利及2005年已獲溢利的比較：

	2006年 人民幣百萬元	2006年預測 人民幣百萬元	2005年 人民幣百萬元
本公司股權持有人於(i)重估投資物業 及(ii)調整衍生金融工具公平值前的應佔純利	1,536	1,450	97
投資物業的重估增值 (扣除遞延稅項影響及少數股東權益應佔部分)	88	76	284
調整衍生金融工具公平值	<u>(478)</u>	<u>(544)</u>	<u>(1)</u>
本公司股權持有人於(i)重估投資物業 及(ii)調整衍生金融工具公平值後的應佔純利	<u>1,146</u>	<u>982</u>	<u>380</u>

本公司仍將以本身獨特的經營模式為重點，為城市核心發展及綜合住宅項目作總體規劃，從而創造價值。本公司的物業組合中，包括五項城市核心發展項目及一項綜合住宅項目，建築樓面面積（「建築面積」）合共約8,400,000平方米，包括室外用地及其他公共設施，全部項目均位處黃金地段，三個在上海，而重慶、武漢及杭州各有一個。本公司的獨特經營模式，加上本公司在中國已樹立的卓越品牌及聲譽，加速了本公司物業組合的資本增值速度，並令住宅項目取得十分理想的價格。

## 物業發展及銷售

於回顧年度內，本集團完成了可銷售建築面積合共229,000平方米，包括：

全部建築面積數字均以平方米為單位，計至最近的千位數

項目	總建築 面積	住宅 建築面積	辦公樓 建築面積	其他 建築面積*	本集團 權益
上海太平橋第114號地段 (翠湖天地御苑)	136,000	127,000	—	9,000	69%
上海瑞虹新城第二期 (第15及16座)	31,000	31,000	—	—	99%
上海創智天地R1	71,000	41,000	30,000	—	70%
<b>總建築面積</b>	<b>238,000</b>	<b>199,000</b>	<b>30,000</b>	<b>9,000</b>	
減：不可銷售建築面積	(9,000)	—	—	(9,000)	
<b>可銷售總建築面積</b>	<b>229,000</b>	<b>199,000</b>	<b>30,000</b>	—	

\* 其他包括會所的不可出售建築面積

於2006年1月1日已完成但未出售的可銷售建築面積約為16,000平方米。因此，於2006年可供出售的總建築面積為245,000平方米。

於2006年物業銷售的營業額為人民幣4,283百萬元，約佔123,000平方米的建築面積。2006年的物業銷售大部分來自上海太平橋項目的翠湖天地第二期御苑及上海虹口區瑞虹新城項目。

本公司於2006年的已售建築面積及平均售價分析如下：

全部建築面積數字均以平方米為單位，計至最近的千位數

項目	竣工日期	已售 總建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)	本集團權益
上海太平橋第114號地段 (翠湖天地御苑)	2006年9月	74,000	50,000	69%
上海瑞虹新城第二期	2006年9月	44,000	16,000	99%
上海創智天地R1	2006年8月	5,000	16,000	70%
<b>總計</b>		<b>123,000</b>		

本公司旗下的上海太平橋項目第113號地段以及重慶天地及武漢天地項目的首階段工程目前仍在興建中，本公司預期預售及租賃業務將於2007年底或2008年初展開。

位處嘉陵江南岸的重慶天地項目為一項城市核心發展項目，預期竣工後的總可出租及可銷售建築面積將約達2,800,000平方米。該項目涵蓋大型住宅區、娛樂及文化物業、現代優質辦公大樓、展覽中心、豪華酒店及人工湖，預期於未來八年內分階段完成。武漢天地項目亦為一項城市核心發展項目，預期竣工後的總可出租及可銷售建築面積將約達1,400,000平方米。該項目由兩大地段組成，將設有甲級辦公樓、高檔零售設施、酒店及住宅物業，預期於未來八年內分階段完成。



## 物業投資

於回顧年度內，本集團完成的投資物業建築面積合共70,000平方米，令本集團投資物業的總建築面積增加至239,000平方米。本集團於2006年12月31日的投資物業組合由下列項目組成：

全部建築面積數字均以平方米為單位，計至最近的千位數

項目	竣工日期	總建築 面積	辦公樓 建築面積	零售 建築面積	其他 建築面積	本集團 權益
<b>於2006年前竣工</b>						
上海新天地	2002年8月	57,000	5,000	46,000	6,000	97%
企業天地 (第110號地段)	2004年3月	83,000	76,000	7,000	—	99%
上海瑞虹新城第二期 商業大樓北樓	2004年9月	30,000	—	25,000	5,000	99%
杭州西湖天地第一期	2003年5月	6,000	—	5,000	1,000	100%
<b>小計</b>		<b>176,000</b>	<b>81,000</b>	<b>83,000</b>	<b>12,000</b>	
<b>於2006年竣工</b>						
上海瑞虹新城第二期 商業大樓南樓	2006年9月	3,000	—	3,000	—	99%
上海創智天地R1	2006年8月	15,000	8,000	7,000	—	70%
上海創智天地中心區H1	2006年11月	52,000	29,000	23,000	—	70%
<b>小計</b>		<b>70,000</b>	<b>37,000</b>	<b>33,000</b>	<b>—</b>	
<b>總投資物業建築面積</b>		<b>246,000</b>	<b>118,000</b>	<b>116,000</b>	<b>12,000</b>	
減：不可出租建築面積*		(7,000)	—	—	(7,000)	
<b>於2006年12月31日的 總可出租建築面積</b>		<b>239,000</b>	<b>118,000</b>	<b>116,000</b>	<b>5,000</b>	

\* 指不作出售或出租的會所

於2006年12月31日，本公司投資物業的出租率如下：

項目	出租率
上海新天地	94%
企業天地	98%
上海瑞虹新城第二期商業大樓	86%
上海創智天地R1	9%
西湖天地第一期	98%

於2006年從投資物業所得的租金收入為人民幣358百萬元，較2005年增加了人民幣24百萬元或7%，主要由於企業天地及新天地的平均租金上升所致。

#### 上海新天地

上海新天地為整個上海太平橋重建區工程第一期的一部分，位於上海市中心的混合用途物業發展項目，現已發展成一個低密度商業、住宅、娛樂及文化綜合大樓。上海新天地為屢獲殊榮的歷史重建區，早於2001年已開業，並於2002年全面落成，廣受當地人及遊客歡迎。該處亦設有一家精品酒店(88新天地)。於2006年，上海新天地的出租率達94%，並擁有大量候補租客名單。

#### 企業天地

企業天地於2004年3月完成，屬上海太平橋公司總部區第一期，其位置可俯瞰太平橋湖。該發展項目包括一幢三層高特色商場及兩幢豪華甲級辦公樓，兩者均座落於共同的二層高商業平台及兩層地庫(提供停車位及其他大樓設施)之上。

#### 上海瑞虹新城商業大樓

上海瑞虹新城商業大樓位於上海瑞虹新城第二期，與中上層社區為鄰，並直通地鐵站。該項目包括位一個三層高購物商場以及於住宅大廈以下的兩層商業平台。

#### 上海創智天地

剛於2006年落成的上海創智天地，鄰近上海市區東北部17家大學及學院，其旨在鼓勵創新及創業開發，並配備零售、娛樂及體育設施，藉此建立「學術、生活、工作及娛樂兼備」的生活模式。上海創智天地中心區H1於2006年11月竣工，準租戶已簽定意向書，意味著2007年將錄得可觀的出租率。

## 西湖天地

杭州西湖天地座落於著名的西湖邊公園內，與上海新天地一樣，亦屬歷史復修項目。該項目第一期包括於2003年5月落成的10幢零售樓宇及配套設施。

## 土地儲備

土地儲備，包括遷置中、規劃中及興建中的物業，即有關監管機關已與本集團訂立具法律約束力的總體協議或類似安排的項目，或於本集團成功中標後獲授的項目。

於2006年12月31日，本集團的土地儲備約達8,400,000平方米建築面積，橫越上海、重慶、武漢及杭州等四個城市。其中，可出租及銷售的建築面積佔約6,500,000平方米，足以供本集團截至2015年的發展計劃之用。該等面積，連同約400,000平方米的已竣工但未出售物業以及約1,500,000平方米的室外用地及其他公共設施，合共約達8,400,000平方米建築面積。

下表載列於2006年12月31日，本集團持有的全部可銷售及可出租面積的資料，當中不包括室外用地及其他公共設施：

全部建築面積數字均以平方米為單位，計至最近的千位數

項目	總建築面積	土地儲備		尚未出售的竣工物業		會所 建築面積	本集團權益
		可出租 建築面積	可銷售 建築面積	可出租 建築面積	可銷售 建築面積		
上海太平橋	1,017,000	474,000	336,000	139,000	53,000	15,000	69%、97% 及99%*
上海瑞虹新城	1,080,000	181,000	860,000	28,000	3,000	8,000	99%
上海創智天地	518,000	193,000	189,000	67,000	66,000	3,000	70%
重慶天地	2,849,000	1,314,000	1,526,000	—	—	9,000	79.4%
武漢天地	1,406,000	680,000	725,000	—	—	1,000	100%
西湖天地	52,000	46,000	—	5,000	—	1,000	100%
<b>總計</b>	<b>6,922,000</b>	<b>2,888,000</b>	<b>3,636,000</b>	<b>239,000</b>	<b>122,000</b>	<b>37,000</b>	

\* 本公司於翠湖天地御苑的發展項目中擁有69.3%的權益，於上海新天地擁有97%的權益，以及於上海太平橋項目餘下地段擁有99%的權益，惟在第116號地段則佔有98%的權益。

回應中國市場的商機及發展，本公司的策略為繼續增加黃金地段的土地儲備，以加速本公司的發展。誠如本公司在首次公開發售的招股章程所述，本公司於2006年7月與昆明市政府簽訂協議，合作研究及確定重新發展昆明草海地區北部的可行性。該經挑選的地段匯聚休閒文娛、生活工作及其他設施，毗鄰現時市中心及著名的滇池北岸，環繞昆明市大觀公園，佔地約4平方公里。按照本公司提出的總體規劃，該項目經修改及取得批准後，預計於落成時建築面積約達2,500,000平方米。

於2006年11月，本公司亦宣佈收購一家當地公司，藉此獲得位於上海楊浦區一幅土地（亦稱為第24號A地段）的開發權，該幅土地的地上總建築面積約為137,400平方米，作辦公樓及商業用途。

倘若本公司順利獲得上述項目的開發權，則預期本集團的物業組合將由8,400,000平方米增加至11,000,000平方米，增幅約達2,600,000平方米或31%。

此外，本公司最近獲Shui On Company Limited邀請合資參與發展大連一項大型城市核心發展項目—大連軟件園第二期。大連市政府已選定軟件外判行業為大連市的經濟發展首要，故參與此項目將能配合該行業發展的勢頭。該項目經修改並取得批准後，預計完成時的建築面積約為3,900,000平方米。本公司現正評估此項投資機會。本集團若決定應邀參與，預期本集團將成為擁有該項目的最大單一股東，惟其擁有的權益不屬控股性質。

#### **藉建立策略夥伴關係加速發展**

於2006年，本公司將重慶天地項目的19.8%權益售予兩名策略夥伴，總代價為人民幣1,007百萬元。本公司從中錄得的人民幣582百萬元收益，已計入本集團於2006年的溢利。本公司在物色商機與投資者建立策略夥伴關係中，可加快資本流動，用於其他投資商機，亦有助分散發展大型項目所涉風險。

本公司會繼續與其他發展商、承建商、顧問及投資者建立策略夥伴關係，以便在商機出現早期將現有用作將來發展的地段的價值變現。當本公司與其他策略夥伴在某城市的某項目上建立了良好的合作關係，在商業上可行情況下，本公司擬與該策略夥伴在同一城市或其他地方的其他項目繼續保持上述關係，此舉亦可提高運作效率。

## 前景

於2006年，中國政府推出一系列的宏觀調控政策，以穩定房地產市場，特別是住宅部分。然而，中國仍然維持經濟快速增長的計劃，以進一步改革及發展城市（其中約有20個城市人口超過五百萬）。中國城市持續發展應能為中國產生相當大的經濟價值，亦能為瑞安房地產等資本實力雄厚及往績良好的房地產公司帶來機會。本公司相信，把該等城市改革成現代商業服務中心，其中一項不可或缺的因素是對土地的運用作有效而又創新的總體規劃。本公司的經營模式是以總體規劃進行大型發展項目，而在預期現代城市在中國逐步出現的情況下，此項模式將令本公司可從中受惠。本公司是有經驗在中國管理大型、複雜、長期項目的為數不多的主要房地產發展商之一，亦為少數將本身發展的高質素物業組合持有作策略性長期投資的公司之一。本公司認為，瑞安房地產目前所處位置正好可利用本身在總體規劃方面的專長，於適當機會出現時，擴大業務規模。因此，本集團計劃以「有關重大投資、資本資產的日後計劃及資金來源」一節所述方式增加土地儲備，以達致增長。

本公司於2007年2月獲納入為摩根士丹利資本國際（「MSCI」）標準指數系列和環球增長指數系列的成份股，並於2007年3月成為恒生綜合指數系列200隻成份股及恒生流通綜合指數系列成份股之一。

## 財務回顧

### 營業額及經營業績

營業額大幅增加3.6倍至人民幣4,729百萬元（2005年：人民幣1,018百萬元），主要乃銷售物業水平上升所致。

毛利大幅增加3.3倍至人民幣2,984百萬元（2005年：人民幣691百萬元）。2006年的毛利率為63%，而2005年則為68%。本公司已為土地增值稅作充裕撥備，並已計入銷售成本內。

其他收入增至約人民幣256百萬元（2005年：約人民幣102百萬元），主要原因為人民幣於2006年升值，以致從外幣銀行貸款取得外匯收益，另外在首次公開發售後，銀行存款增加，利息收入亦隨之增加。

員工成本於2006年增至約人民幣146百萬元，於2005年則為人民幣78百萬元，主要由於員工人數增加，以及薪金普遍上升所致。

其他開支亦由2005年約人民幣252百萬元增至2006年約人民幣512百萬元。增幅包括股份於2006年於香港聯交所上市時，產生約人民幣151百萬元的專業費用。此外，本公司在推廣上海太平橋項目的翠湖天地御苑、上海創智天地項目第一期及上海瑞虹新城第二期等上海住宅物業時，亦令銷售及市場推廣開支增加。

財務費用由2005年約人民幣167百萬元增加31%至2006年約人民幣219百萬元，乃由於2006年平均借貸水平上升所致，而此上升情況主要與2005年末發行票據有關。

稅項亦隨銷售房地產所得的溢利上升而增至2006年約人民幣946百萬元(2005年：約人民幣332百萬元)。

每股盈利增加1.2倍，由2005年的人民幣22仙增至2006年的人民幣48仙。

### 資本結構、資產負債比率及資金

於2006年12月31日，本公司已動用的項目貸款、按揭貸款以及票據約為人民幣6,477百萬元(2005年：人民幣9,583百萬元)，而股東權益約為人民幣13,592百萬元(2005年：人民幣4,756百萬元)。

於2006年12月31日，本公司借貸的結構概述如下：

	貨幣單位	總計(相當 於人民幣) 人民幣百萬元	在一年內到期 人民幣百萬元	到期期限	到期期限
				為一年以上 但不逾兩年 人民幣百萬元	為一年以上 但不逾五年 人民幣百萬元
銀行貸款	人民幣	1,532	1,462	—	70
	港元	2,183	221	287	1,675
票據	美元	2,762	—	2,762	—
<b>總計</b>		<b>6,477</b>	<b>1,683</b>	<b>3,049</b>	<b>1,745</b>

於2006年12月31日，本公司的現金及銀行存款達人民幣5,654百萬元(2005年：人民幣2,398百萬元)，其中包括質押予銀行的存款人民幣1,202百萬元(2005年：人民幣409百萬元)。現金結餘在年內增加，主要乃由於(i)在首次公開發售中從發行股份籌集的所得款項淨額；(ii)銷售翠湖天地御苑及上海瑞虹新城項目第二期的住宅單位的所得款項；(iii)從投資物業所得租金收入；及(iv)出售附屬公司部分股本權益予策略夥伴所致。

本集團於2006年12月31日的淨資產負債比率為5% (以銀行貸款及應付票據的總和與銀行結餘及現金的總和兩者間的差額，除以權益總額計算)。

於2006年12月31日，本集團共有未提取銀行融資額約人民幣2,560百萬元。本公司仍會維持謹慎理財的方針，以維持最適當的借貸水平，應付融資需要。本公司的低資產負債比率令本公司有充裕能力為日後發展而融資。為應付集團內各實體的資金需要，銀行融資將在集團層面安排。此外，為應付業務所需及／或為現有銀行融資重新融資，本集團會以具競爭力的價格及條款適時取得新的銀行融資。

#### 首次公開發售所得款項用途

於2006年10月，本公司共發行671,874,600股每股發售價5.35港元的新普通股，所得款項總額合共3,595百萬港元。首次公開發售的國際部分超額認購約17倍，香港公開部分則超額認購12倍。

首次公開發售於扣除有關開支後的所得款項淨額約為3,302百萬港元。本公司已按照2006年9月20日的招股章程「所得款項用途」一節所述的方式運用首次公開發售的所得款項淨額。因此，截至2006年12月31日所得款項淨額所作用途如下：

所得款項用途	首次公開發售所得款項淨額(百萬港元)		
	可供動用	已動用	未動用
現有項目－即上海太平橋、上海瑞虹新城、 上海創智天地、重慶天地及 武漢天地	1,864	915	949
日後項目融資	445	—	445
一般企業用途	993	143	850
<b>總計</b>	<b>3,302</b>	<b>1,058</b>	<b>2,244</b>

#### 有關重大投資、資本資產的日後計劃及資金來源

本公司擬繼續進行更多的物業發展，尤其是城市核心發展項目以及綜合住宅發展項目，並在新城市的適當地區推行發展項目，以期分散在不同地區開展項目，維持持續的內部增長。

本公司積極在中國各地篩選城市，物色合適地點開展項目，並不斷開拓新商機。在已篩選的中國城市中，本公司已暫定八個城市(包括昆明及大連)為日後進行項目的首選地點，但有關項目現時尚未有正式計劃，亦未有定下進行項目的時間表及城市的優先次序。

本公司亦會進行其他計劃，包括以收購土地發展權的其他方式，進行物業項目，或在出現適當機會時，利用本身在總體規劃方面的專長，以其他方法擴大業務規模。此外，在適當情況下，本公司亦會考慮參與其他可讓其發揮本身競爭優勢的大小項目上。儘管本公司的焦點仍在於城市核心及綜合住宅發展項目，但以本公司的往績、與業務夥伴的良好關係，以及已樹立的聲譽，或會因此而獲得其他商機。

在2006年，本集團作出以下土地收購：

- (i) 重慶天地：於2006年12月31日，本集團收購重慶天地項目第三期，代價為人民幣1,134.54百萬元，當中包括土地轉讓費、總體規劃費及土地成本。該地約有333,100平方米，總建築面積約為535,400平方米，作商業及住宅發展以及其他用途。
- (ii) 楊浦第24號A地段：上海創智天地項目推出後，市場反應熱烈。為進一步鞏固上海創智天地在楊浦區的主要中心地位，本公司已訂立買賣協議，收購當地一家有權開發第24號A地段的公司，而該片土地達137,400平方米。本公司相信購入第24號A地段，會擴大上海創智天地項目的規模，並可滿足市場對楊浦區辦公樓的殷切需求。

重大投資所需融資主要會適當地動用從首次公開發售的所得款項、項目建設貸款及按揭及其他貸款，以及經營活動所得現金，包括來自物業租賃、銷售及預售，以及發行額外股本證券等。

### **購買、出售或贖回本公司上市股份**

由2006年10月4日本公司股份上市之日起，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何股份。



## 企業管治

本公司致力於達至高水平的企業管治，因董事會相信，優良的企業管治對本集團的發展至為重要，並可保障本公司股東的權益。本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為本公司董事進行證券交易的操守準則。全體董事確認由2006年9月7日（標準守則之採納日期）起至2006年12月31日止期間內，彼等一直遵守標準守則所載的規定準則。

### 審核委員會

本公司於2004年6月成立審核委員會，並於2006年5月重組，以使其職權範圍符合上市規則第3章所載的規則。審核委員會由白國禮教授、鄭維健博士、麥卡錫·羅傑博士三名成員組成，全部均為獨立非執行董事。白國禮教授為審核委員會的主席。

審核委員會已夥同本公司的外聘核數師審閱本公司截至2006年12月31日止年度的綜合財務報表，包括本公司採用的會計原則及常規。

### 薪酬委員會

本公司於2004年6月成立薪酬委員會，並於2006年5月重組，以使其職權範圍符合上市規則附錄14所載的企業管治常規守則（「企業管治守則」）。薪酬委員會由馮國綸博士、羅康瑞先生、白國禮教授三名成員組成；馮國綸博士及白國禮教授均為獨立非執行董事。馮國綸博士為薪酬委員會的主席。

薪酬委員會的主要職能為評估董事及高級管理人員的表現，並就該等人員的薪酬待遇提出建議，以及評估僱員福利安排並提出建議。

### 遵守企業管治常規守則

本公司由2006年10月4日（本公司上市之日）起至2006年12月31日止期間一直遵守企業管治守則，惟對下文所列的若干守則條文有所偏離：

1. 守則條文A.2.1條：主席及行政總裁的角色應加以區分，不應由同一人擔任。

羅康瑞先生為本公司的主席兼行政總裁，亦為本集團的創辦人。董事會認為，由於羅先生在本公司業務發展上獨當一面，在市場上舉足輕重，故由其兼任主席及行政總裁，能為本公司提供了強勢而貫徹的領導，並能有效地落實本公司的業務計劃及執行決策。再

者，所有重大決定均經由董事會、適當的董事委員會商議後才作出。董事會其中包括六名獨立非執行董事組成，為其帶來獨立及不同的觀點。因此，董事會認為已具備足夠的權力平衡及保障。

2. 守則條文A.4.2條：所有為填補臨時空缺而獲委任的董事須於其獲委任後首次股東大會上接受股東選舉。

為全面遵守守則條文A.4.2條，董事會建議在股東週年大會上向股東提呈一項特別決議案，修訂本公司的現有公司章程細則第97(3)條。有關建議修訂的詳情，連同召開股東週年大會的通告，將載於與本公司的2006年年報一併寄予股東的通函內。

有關本公司企業管治常規的進一步資料，將載於2007年4月寄發予股東本公司2006年年報之企業管治報告內。

## **僱員及薪酬政策**

於2006年12月31日，本集團共有僱員約1,046人。僱員薪酬福利維持在具有競爭力水平，亦根據員工的表現給予獎賞。其他員工福利包括公積金計劃、醫療保險、內部培訓及資助參加由專業團體及教育機構主辦與工作有關的研討會及課程。

薪酬委員會深信平等機會及同工同酬的原則。年內，薪酬委員會著手制訂一項員工價值多元化的薪酬政策，鼓勵全體員工利用本身的技能、知識及創意發揮所長，爭取卓越表現。

## **更改開曼群島註冊地址的敘述**

由於開曼群島更換地址系統及採納新郵政編碼，因此本公司於開曼群島註冊地址的敘述已更改為Walker House, 87 Mary Street, George Town, Grand Cayman KY1-9001, Cayman Islands，即時生效。

## 建議採納購股權計劃

為提高本公司的股東價值，以及構建一個表現卓越的機構、培養一眾忠誠員工、滙聚各方的主要貢獻人士，董事會擬在本公司緊接股東週年大會後舉行的股東特別大會上提出方案，採納符合上市規則第17章的購股權計劃（「購股權計劃」）以實現上述目標。購股權計劃的主要條款概要，將載於即將寄發予本公司股東的通函內。

## 股東週年大會

本公司將於2007年6月8日下午3時正假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店大堂低座夏慤廳舉行股東週年大會。召開股東週年大會的通告將按照上市規則的規定於稍後刊登及寄發予本公司股東。

## 鳴謝

本人謹此感謝本公司每位員工對本公司致力發展為中國首屈一指物業發展商所付出的努力及支持。本公司上下各員工，均為締造本公司成就的關鍵，我們亦一直視彼等為本公司最重要的資產，對於本公司在人力資源方面取得的成就以及所採納以人為本的政策，深以為豪。

本人亦謹此告悉各位，本公司常務總裁王英偉先生將於本年五月辭去本公司所有職務。我們衷心感謝王先生過往對本公司的貢獻，並祝願其日後事事順利。

承董事會命  
主席  
羅康瑞

香港，2007年4月20日

\* 僅供識別

於本公佈刊發日期，本公司的董事為：

執行董事：

羅康瑞先生；王英偉先生；夏達臣先生

非執行董事：

梁振英議員

獨立非執行董事：

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；邵大衛先生

網址：[www.shuionland.com](http://www.shuionland.com)

請同時參閱本公布於香港經濟日報、信報及文匯報刊登的內容。