

# 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	(478)	(544)	(1)
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	1,146	982	380

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840萬平方米，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280萬平方米。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140萬平方米。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840萬平方米建築面積，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650萬平方米，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150萬平方米的室外用地及其他公共設施，合共約達840萬平方米建築面積。

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	可出租 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%, & 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250萬平方米。

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840萬平方米增加至1,100萬平方米，增幅約達260萬平方米或31%。

此外，本公司最近獲瑞安集團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390萬平方米。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年末發行業據有關。

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分增至2006年的人民幣48分。

## 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 為一年以上 但不逾兩年 人民幣百萬元	到期期限 為二年以上 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。