



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

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

綜合資產負債表
於2006年12月31日

	附註	(以人民幣千元列示)	
		2006年	2005年
非流動資產			
投資物業		6,204,900	5,877,300
物業、廠房及設備		188,265	168,006
預付租賃款項		3,710,446	2,664,625
發展中物業		1,759,836	1,126,833
於聯營公司的權益		3,194	2,500
應收賬款	11	146,907	33,214
已抵押銀行存款		367,791	1,619
界定福利資產		4,541	3,433
遞延稅項資產		4,439	94,260
		12,390,319	9,971,790
流動資產			
存貨		2,330	2,222
發展中物業		4,749,259	5,244,106
待售物業		1,799,400	156,744
應收賬款、按金及預付款項	11	1,444,008	678,747
應收貸款		227,067	—
一家聯營公司欠款		1,758	1,821
有關連人士欠款		99,924	164,053
一家附屬公司的一名少數股東欠款		5,624	5,624
提早贖回權		29,829	7,058
已抵押銀行存款		833,716	407,839
銀行結餘及現金		4,452,011	1,988,944
		13,644,926	8,657,158
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	12	1,752,878	1,739,473
應付有關連人士款項		72,806	138,002
應付附屬公司少數股東款項		267,003	272,699
認股權證		—	231,474
稅項負債		75,592	106,962
銀行借貸—於一年內到期		1,683,314	2,657,022
		3,851,593	5,145,632
流動資產淨值		9,793,333	3,511,526
總資產減流動負債		22,183,652	13,483,316
股本及儲備			
股本		84,415	36,164
儲備		13,867,457	4,719,630
本公司股權持有人應佔權益		13,951,872	4,755,794
少數股東權益		1,212,860	306,059
權益總額		15,164,732	5,061,853
非流動負債			
一家附屬公司的一名少數股東貸款		182,869	173,714
票據		2,762,124	2,787,811
銀行借貸—於一年後到期		2,031,634	1,262,794
遞延稅項負債		2,034,636	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		7,657	—
		7,018,920	8,421,463
		22,183,652	13,483,316

賬目附註：

- 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。
- 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
國際財務報告準則第7號 金融工具：披露
國際財務報告準則第8號 經營分部
國際財務報告準則第8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
國際財務報告準則第8號 國際財務報告準則第2號範圍
國際財務報告準則第9號 內在衍生工具重估
國際財務報告準則第10號 中期財務報告及減值
國際財務報告準則第11號 國際財務報告準則第2號—集團及庫存股份交易
國際財務報告準則第12號 服務經營權安排

於2007年1月1日或之後開始年度期間生效
於2009年1月1日或之後開始年度期間生效
於2006年3月1日或之後開始年度期間生效
於2006年5月1日或之後開始年度期間生效
於2006年6月1日或之後開始年度期間生效
於2006年11月1日或之後開始年度期間生效
於2007年3月1日或之後開始年度期間生效
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用的會計政策，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
	4,729,266	1,017,798

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	
營業額	4,283,412	428,867	16,987	4,729,266
分部銷售				
業績	2,395,349	471,083	(9,344)	2,857,088
分部業績				
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				(254,499)
除稅前溢利				2,585,592
所得稅開支				(946,052)
年度溢利				1,639,540

其他資料

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
一家共同控制實體欠款撥備	—	—
呆壞賬撥備	—	657
資本增值	4,462,738	134,571
物業、廠房及設備折舊	1,698	14,073
於綜合收益表扣除		
預付租賃款項撥回	—	1,112
於綜合收益表扣除		
出售物業、廠房及設備的虧損	74	2,208
資產負債表		
資產	13,306,449	6,439,571
分部資產		
於聯營公司的權益		
未分類企業資產		
綜合資產總值		
負債	(1,500,350)	(172,638)
分部負債		
未分類企業負債		
綜合負債總額		

	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	
營業額	603,989	397,289	16,520	1,017,798
分部銷售				
業績	271,112	932,134	(9,733)	1,193,513
分部業績				
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

其他資料

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
一家共同控制實體欠款撥備	—	—
呆壞賬撥備	—	984
資本增值	4,588,144	146,684
物業、廠房及設備折舊	282	16,485
於綜合收益表扣除		
預付租賃款項撥回	—	1,112
於綜合收益表扣除		
綜合收益表扣除		
資產負債表		
資產	9,791,730	6,112,337
分部資產		
於聯營公司的權益		
未分類企業資產		
綜合資產總值		
負債	(720,529)	(301,818)
分部負債		
未分類企業負債		
綜合負債總額		

地域分部

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計利息收入	6,483	—
雜項收入	13,637	9,843
匯兌收益淨額	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
	255,890	101,827

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)
	477,504	1,180

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計利息	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
減：發展中物業的資本化金額	862,289	542,991
	(643,512)	(376,118)
	218,777	166,873

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	166,525	115,355
— 年度撥備	17,427	—
— 上一年度撥備不足	183,952	115,355
遞延稅項	762,100	216,501
	946,052	331,856

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	248,065	—
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。		
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	143,168	—
用以計算每股攤薄盈利的盈利	1,292,669	442,499

10. 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
用以計算每股攤薄盈利的普通股的加權平均數	3,409,848	3,203,498

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月進行普通股拆股影響而作出追溯調整。

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
	291,040	21,520
出售附屬公司部分股本權益的應收代價	388,914	—
還置費用的預付款項	617,338	600,867
按金、其他預付款項及應收賬項	146,716	56,360
	1,444,008	678,747
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
非即期應收賬款包括：		
銷售物業的應收賬項	113,587	—
遞延租金應收賬項	33,320	33,214
	146,907	33,214

