

財務回顧

2009年的本公司股東應佔溢利為人民幣26.73億元，較2008年增長49%。

營業額增加2.3倍至人民幣67.58億元(2008年(經重列)：人民幣20.66億元)，主要是2009年所確認的物業銷售上升所致。

物業銷售增加3.2倍至人民幣60.78億元(2008年(經重列)：人民幣14.49億元)。截至2009年12月31日止年度，本集團的已訂約銷售為266,900平方米，當中194,300平方米已確認(2008年：已訂約銷售為85,100平方米，當中76,600平方米已確認)。有關截至2009年12月31日止年度物業銷售的詳情，請參閱上文「業務回顧」中的「物業銷售」一段。

投資物業租金及相關收入增加8%至人民幣6.43億元(2008年：人民幣5.93億元)，乃主要由於上海新天地及上海企業天地的平均租金上揚，以及上海創智天地及武漢天地可供出租面積增加。





重慶居民慶祝重慶天地開幕

2009年的毛利增加至人民幣35.29億元(2008年(經重列)：人民幣10.38億元)，毛利率為52%(2008年(經重列)：50%)。

2008年的其他收入包括股息再投資的退稅款及已收若干地方政府的補助金合共人民幣1.09億元。以上收入均為非經常性收入，因此導致2009年的其他收入減少50%至人民幣1.70億元(2008年：人民幣3.42億元)。

銷售及市場開支增加13%至人民幣1.51億元(2008年：人民幣1.34億元)，原因是已訂約銷售增加至人民幣61.61億元(2008年：人民幣29.39億元)。

一般及行政開支減少22%至人民幣5.43億元(2008年：人民幣6.97億元)，這是由於本集團於2009年採取的節流措施行之有效所致。

經營溢利增加4.5倍至人民幣30.05億元(2008年(經重列)：人民幣5.49億元)，乃由於以上所述各種原因所致。

投資物業的公平值增值為人民幣5.36億元(2008年：人民幣3.82億元)。由於國際財務報告準則的改進而採用國際會計準則第40號(修訂本)「投資物業」，2009年的金額包括在建或發展中投資物業的公平值增值人民幣2.77億元。

管理層討論與分析

財務回顧

應佔聯營公司業績為人民幣4.36億元(2008年：人民幣4,400萬元)。增長是由於若干聯營公司的在建或發展中投資物業的稅後公平值增加人民幣4.96億元所致。

財務費用，經扣除匯兌收益為人民幣8,900萬元(2008年：人民幣1.33億元)。財務費用減少，是由於在2008年下半年償還票據，令利息開支減至人民幣7.61億元(2008年：人民幣8.24億元)，同時資本化至發展中物業的金額輕微增加至人民幣6.34億元(2008年：人民幣6.18億元)。

稅項前溢利增長43%至人民幣38.94億元(2008年(經重列)：人民幣27.25億元，包括出售部分附屬公司股本權益的收益人民幣18.83億元)。

2009年的稅項為人民幣13.01億元，較經重列後的比較數字人民幣6.57億元上升一倍。撇除土地增值稅人民幣4.67億元(按已售出物業的增值評估)及其企業所得稅影響人民幣1.17億元，2009年實際稅率為24.4%，與中國企業所得稅25%相若。

2009年的本公司股東應佔溢利為人民幣26.73億元，較2008年增長49%(2008年(經重列)：人民幣17.98億元)。

本集團投資物業的公平值變動(扣除相關稅務影響)及衍生金融工具的公平值變動對股東應佔溢利的影響如下：

	截至12月31日止年度		
	2009年 人民幣百萬元	2008年 人民幣百萬元 (經重列)	% 變動
本公司股東應佔溢利	2,673	1,798	+49%
重估本集團投資物業增加 (扣除遞延稅項影響及非控制股東應佔溢利)	(493)	(279)	
重估聯營公司投資物業增加所佔份額(扣除稅務影響)	(496)	-	
衍生金融工具的公平值變動產生的虧損	-	13	
本公司股東應佔以下項目前溢利			
(i) 重估投資物業；及			
(ii) 衍生金融工具的公平值調整	1,684	1,532	+10%

每股盈利為人民幣55分，按截至2009年12月31日止年度的已發行加權平均股數約48.23億股計算(2008年(經重列)：人民幣39分，按已發行加權平均股數約46.05億股計算)。

資本結構、資產負債比率及資金

於2009年6月10日，本公司訂立一項配售認購協議，隨後按每股港幣4.87元的價格，出售418,500,000股配售新股。認購所得款項總額約港幣20.38億元(相當於人民幣17.97億元)。世界各地投資者對配售的股份需求殷切，使配售計劃於投標首20分鐘已告滿額。

於2009年12月16日，本集團與由九家主要國際銀行及金融機構組成的財團訂立一項港幣10億元的無抵押三年期銀團貸款協議。此事件證明了銀行業界對瑞安房地產穩固發展能力及業務前景的強大信心。

於2009年12月31日，本集團已動用的銀行借貸約為人民幣102.03億元(2008年12月31日：人民幣81.98億元)。於2009年12月31日，本集團銀行借貸的結構概述如下：

貨幣單位	總計	到期期限為一年		到期期限為兩年		到期期限為五年
	(相當於人民幣)	在一年內到期	以上但不逾	以上但不逾	以上	以上
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	兩年	五年		
人民幣	3,595	212	714	2,182	487	
港幣	6,349	1,627	220	4,502	-	
美元	259	259	-	-	-	
總計	10,203	2,098	934	6,684	487	

於2009年12月31日，總現金及銀行存款為人民幣49.47億元(2008年12月31日：人民幣33.80億元)，其中包括抵押予銀行的存款人民幣20.19億元(2008年12月31日：人民幣17.09億元)。本集團現金結餘增加，主要來自認購所得款項總額人民幣17.97億元。

於2009年12月31日，本集團的負債淨額為人民幣52.56億元(2008年12月31日：人民幣48.18億元)，而權益總額則為人民幣225.74億元(2008年12月31日(經重列)：人民幣181.75億元)。故此，本集團於2009年12月31日的淨資產負債率(以銀行貸款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)為23%(2008年12月31日(經重列)：27%)。

本集團於2009年的租金及相關收入佔本集團資本化至發展中物業前的利息開支總額百分比為84%(2008年：72%)。

於2009年12月31日，本集團共有未提取銀行融資額約人民幣8.98億元(2008年12月31日：人民幣3.40億元)。本集團更取得新銀行融資額人民幣71.64億元，其中人民幣10.56億元為無抵押。此外，本集團已將於2010年償還的人民幣15.32億元的若干銀行借貸再融資。此等融資額將用以支持2010年持續發展業務。

抵押資產

於2009年12月31日，本集團已抵押合共人民幣208.77億元(2008年12月31日(經重列)：人民幣140.71億元)的若干土地使用權、已落成的投資及待售物業、發展中物業、應收賬款、銀行及現金結餘，以取得借款人民幣92.17億元(2008年12月31日：人民幣74.93億元)。

資本及其他發展相關承擔

於2009年12月31日，本集團有已訂約開發成本及資本開支承擔人民幣100.94億元(2008年12月31日：人民幣54.18億元)。於2009年12月31日的承擔額包括就發展上海盧灣區太平橋地塊若干教育設施而補償原地教育設施的估計拆遷成本。

此外，本集團與土地交易中心訂立一項確認協議，確認本集團成功投得位於佛山的一塊土地。根據確認協議，收購該地塊土地使用權的總代價為人民幣75.10億元，其中截至2009年12月31日已支付予土地交易中心人民幣31.86億元；餘額人民幣43.24億元將按照該地塊的拆遷進度分期支付。

本集團同意進一步注資因開發大連天地項目而成立的聯營公司，從而使本集團最終持有其48%實質權益。於2009年12月31日，本集團已為聯營公司所獲貸款授信向銀行提供了人民幣5.28億元(2008年12月31日：人民幣5.28億元)的擔保，其中聯營公司已提取銀行貸款人民幣4.80億元(2008年12月31日：人民幣4.80億元)。此外，本集團承諾向該聯營公司進一步注入約人民幣1.21億元(2008年12月31日：人民幣1.21億元)的資金。

未來重大投資計劃及資金來源

於2010年1月，本集團與一名第三方訂立一項購買協議，以收購一家持有毗鄰現有瑞虹新城項目的兩幅總建築面積176,000平方米的地塊土地使用權的公司。於2010年3月，本集團成功投得毗鄰現有創智天地項目的一幅可供開發總建築面積為159,600平方米的土地，代價為人民幣12.64億元。此兩項投資的總發展成本將由銀行貸款及內部資金應付。

本集團將繼續專注發展位於黃金地段的現有土地儲備。儘管本集團是以城市核心發展項目及綜合住宅發展項目為重點，惟在適當情況下，本集團亦會考慮參與其他可發揮本身競爭優勢的大小項目。本集團亦會進行其他計劃，包括以收購土地發展權的其他方式進行發展項目，或把握適當機會，利用自身在總體規劃方面的專長，以其他方法擴大業務規模。

現金流量管理及流動資金風險

本集團的現金流量管理由總部的資金部門負責。

本集團旨在透過結合內部資源、銀行貸款及其他貸款(如適用)，在資金的持續性與靈活性之間維持平衡。本集團對於目前的財務及資金流動狀況表示滿意，並將繼續維持合理的緩衝資金，以確保隨時具有充裕的資金應付流動資金的需求。

匯率及利率風險

本集團營業額是以人民幣計值。然而，一部分營業額會轉換為其他貨幣，以償還外幣債務，例如以港幣及美元計值的銀行貸款。因此，本集團須承受外匯波動的風險。

考慮到中國政府維持較穩定的人民幣匯率制度，僅容許人民幣匯率未來於窄幅範圍內波動，故本集團預期人民幣兌港幣及美元不大可能在中短期內出現大幅匯率波動。

本集團承受的現金流利率風險乃由利率波動產生。本集團的大部分銀行借貸包括浮息債務還款，項目建設貸款的最初還款期為兩年至四年不等，按揭貸款則為兩年至十年不等。利率調升會使未償還浮息貸款的利息開支以及新借債務成本增加。利率波動亦可能導致債務還款的公平值大幅波動。

於2009年12月31日，本集團有兩項按香港銀行同業拆息計算的未償還浮息按揭貸款。根據這些按揭貸款的貸款協議，本集團需要為利率波動所產生的現金流量變動進行對沖。因此，本集團簽署利率掉期合約，將因此獲得按香港銀行同業拆息計算之浮動利息，並按合計港幣45.81億元的面值支付以固定利率3.32%至3.58%計算的利息。

除上文所披露者外，本集團於2009年12月31日並無持有其他衍生金融工具。本集團繼續密切監察所涉及的利率風險和匯率風險，並於有需要時利用衍生金融工具對沖所涉及的風險。