

# 財務回顧

股東應佔溢利上升至人民幣 28.09 億元。

營業額減少 28% 至人民幣 48.79 億元 (2009 年：人民幣 67.58 億元)，主要是 2010 年所確認的物業銷售減少所致。

物業銷售減少 32% 至人民幣 41.33 億元 (2009 年：人民幣 60.78 億元)，這是由於不同城市的銷售比重改變，以及「The Manor」因提高至超豪華交付標準而延期銷售所致。有關截至 2010 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」一節。

投資物業租金及相關收入增加 10% 至人民幣 7.06 億元 (2009 年：人民幣 6.43 億元)，主要由於年內有更多的投資物業落成，令可出租面積增加所致。

2010 年的毛利下跌至人民幣 20.10 億元 (2009 年：人民幣 35.29 億元)，毛利率為 41% (2009 年：52%)，主要是由於高利潤的上海翠湖天地嘉苑於 2009 年交付。

其他收入增加 33% 至人民幣 2.26 億元 (2009 年：人民幣 1.70 億元)，包括利息收入人民幣 1.50 億元 (2009 年：人民幣 1.49 億元)、已收地方政府的補助

金人民幣 3,300 萬元 (2009 年：人民幣 2,000 萬元)、擔保收入人民幣 1,900 萬元 (2009 年：無) 及其他人民幣 2,400 萬元 (2009 年：人民幣 100 萬元)。

銷售及市場開支下跌 6% 至人民幣 1.42 億元 (2009 年：人民幣 1.51 億元)，原因是本集團的合約銷售由 2009 年的人人民幣 64.86 億元減至人民幣 46.06 億元 (不包括聯營公司)。

一般及行政開支微升 3% 至人民幣 5.61 億元 (2009 年：人民幣 5.43 億元)。

經營溢利減少 49% 至人民幣 15.33 億元 (2009 年：人民幣 30.05 億元)，乃由於以上所述各種原因所致。

由於加速推行投資物業的發展計劃及資產增值，投資物業的公平值增值升至人民幣 27.11 億元 (2009 年：人民幣 5.36 億元)，其中人民幣 11.40 億元來自已落成的投資物業 (2009 年：人民幣 2.59 億元)，人民幣 15.71 億元來自在建或發展中的投資物業 (2009 年：人民幣 2.77 億元)。有關投資物業的詳情，請參閱上文「業務回顧」中的「投資物業」一節。

截至 2010 年 12 月 31 日止年度，出售投資物業的收益人民幣 2,300 萬元，即以淨代價人民幣 1.85 億元出售辦公及零售物業 (2009 年：無)。

應佔聯營公司業績為人民幣 5,800 萬元 (2009 年：人民幣 4.36 億元)，其中包括本集團應佔發展中或在建投資物業的重估稅後收益人民幣 9,600 萬元 (2009 年：人民幣 4.96 億元)。

財務費用經扣除匯兌收益錄得淨收益人民幣 4,200 萬元 (2009 年：淨開支人民幣 8,900 萬元)，主要由於銀行及其他借貸錄得匯兌收益人民幣 2.00 億元 (2009 年：人民幣 4,400 萬元)。隨著年內發行人民幣 27.20 億元的可換股債券及人民幣 30.00 億元的票據，以及新造銀行貸款人民幣 29.80 億元，利息開支增至人民幣 8.88 億元 (2009 年：人民幣 7.61 億元)。資本化借貸成本亦按比例增至人民幣 7.96 億元 (2009 年：人民幣 6.34 億元)。

稅項前溢利增加 12% 至人民幣 43.67 億元 (2009 年：人民幣 38.94 億元)，乃由於上述各種原因所致。



武漢天地御江苑二期

稅項增加4%至人民幣13.57億元(2009年：人民幣13.01億元)，撇除土地增值稅人民幣2.15億元(按已售出物業的增值徵稅)及其相關的企業所得稅影響人民幣5,400萬元，2010年的實際稅率為27.4%(2009年：24.4%)。

2010年的本公司股東應佔溢利為人民幣28.09億元，較2009年增長5%(2009年：人民幣26.73億元)。

股東應佔溢利(不包括重估投資物業)如下：

	截至12月31日止年度		
	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元	% 變動
本公司股東應佔溢利	<b>2,809</b>	2,673	+5%
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)	<b>(1,957)</b>	(493)	
重估聯營公司投資物業所佔份額增加 (扣除稅務影響)	<b>(96)</b>	(496)	
本公司股東應佔以下項目重估投資物業前溢利	<b>756</b>	1,684	-55%

每股盈利為人民幣55分，按截至2010年12月31日止年度的已發行加權平均股數約50.91億股計算(2009年：人民幣55分，按已發行加權平均股數約48.23億股計算)。

## 資本結構、資產負債比率及資金

2010年9月，本集團發行按人民幣計值以美元結算之可換股債券，本金總額為人民幣27.20億元，票面息率為每年4.5%，可換股債券初步換股價為港幣4.87元，以固定匯率人民幣1.00元兌港幣1.1439元在2010年11月10日至2015年9月19日之間的任何時間兌換。2010年12月，本集團亦發行人民幣30.00億元的優先票據，票據期限為三年，於2013年12月到期(「2013年票據」)。2013年票據按人民幣計值以美元結算，票面息率為每年6.875%，每半年支付票息。2011年1月，本集團進一步發行人民幣35.00億元的優先票據，票據期限為四年，於2015年1月到期(「2015年票據」)。2015年票據按人民幣計值以美元結算，票面息率為每年7.625%，每半年支付票息。來自可換股債券及優先票據的總額為人民幣92.20億元，以配合未來年度資本開支及業務擴展的資金需要。

於2010年12月31日，本集團借貸的結構概述如下：

	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 兩年以上 但不逾五年 人民幣百萬元	到期期限為 五年以上 人民幣百萬元
銀行借貸 - 人民幣	<b>4,576</b>	350	1,240	1,993	993
銀行借貸 - 港幣	<b>8,276</b>	1,294	5,081	1,901	-
其他借貸 - 美元	<b>331</b>	-	-	331	-
	<b>13,183</b>	1,644	6,321	4,225	993
可換股債券 - 人民幣	<b>2,117</b>	-	-	2,117	-
票據 - 人民幣	<b>2,945</b>	-	-	2,945	-
<b>總計</b>	<b>18,245</b>	<b>1,644</b>	<b>6,321</b>	<b>9,287</b>	<b>993</b>

於2010年12月31日，總現金及銀行存款為人民幣67.90億元(2009年12月31日：人民幣49.47億元)，其中包括抵押予銀行的存款人民幣18.85億元(2009年12月31日：人民幣20.19億元)。本集團現金結餘增加，主要由於年內發行人民幣27.20億元的可換股債券及人民幣30.00億元的票據(於2013年到期)。

於2010年12月31日，本集團的負債淨額為人民幣114.55億元(2009年12月31日：人民幣52.56億元)，而權益總額則為人民幣260.28億元(2009年12月31日：人民幣225.74億元)。本集團於2010年12月31日的淨資產負債率(以可換股債券、票據、銀行及其他借貸總和與銀行結餘及現金(包括抵押予銀行的存款)兩者間的差額，除以權益總額計算)為44%(2009年12月31日：23%)。

本集團於2010年的租金及其他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80%(2009年：84%)。

## 抵押資產

於2010年12月31日，本集團已抵押合共人民幣252.75億元(2009年12月31日：人民幣208.77億元)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111.86億元(2009年12月31日：人民幣92.17億元)。

## 資本及其他發展相關承擔

於2010年12月31日，本集團有合約開發成本及資本開支承擔人民幣145.79億元(2009年12月31日：人民幣144.18億元)。

## 未來重大投資計劃及資金來源

於2010年9月，本集團成功投得位於上海虹橋地區連接虹橋交通樞紐的一幅土地，估計可出租總建築面積約為278,000平方米，代價為人民幣31.88億元。

本集團將繼續專注發展位於黃金地段的現有土地儲備。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各種規模的項目。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。





重慶天地高村建築



## 匯率及利率風險

本集團營業額是以人民幣計值，而於年內發行的可換股債券及票據同樣以人民幣計值。因此，可換股債券及票據的還本付息並不會令本集團承受任何匯率風險。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及其他貸款。因此，在存在外匯風險敞口淨額的情況下，本集團會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，而本集團認為中短期內，人民幣相對港幣/美元升值的機會大於貶值，故本集團預期人民幣兌港幣及美元的匯率波動不應會產生重大的負面影響。

本集團承受的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2010年12月31日，本集團有多項按香港銀行同業拆息計算的未償還浮息貸款。本集團對利率波動所產生的現金流量變動進行了對沖。因此，本集團訂立利率掉期合約，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55.81億元的面值支付以固定利率0.95%至3.58%計算的利息。

除上文所披露者外，本集團於2010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。