



財務回顧



“本集團於2012年在債務資本市場籌得人民幣100.89億元新資金，集資所得款項主要用來應付「三年發展計劃」的資金需要。”

尹焯強
董事總經理及財務總監

財務總裁報告2012

全球債務資本市場於2012年的表現，以「非比尋常」一詞形容最恰當不過，尤其是與對上一年比較，變化就更加出人意料。2011年，歐美政府債台高築，經濟陰霾密布，使全球陷入不明朗景況，更觸發市場急劇波動。但在2012年全年，全球債務資本市場卻錄得自2009年以來最暢旺的一年，高息企業債券的交投量更創下自1980年以來的新高。在這情況下，集團在債務資本市場籌得人民幣100.89億元新資金，當中包括按美元及新加坡元計值，相等於人民幣69.52億元的三年期優先票據。此外，集團亦發行以美元計值，相等於人民幣31.37億元的五年

期不可提早贖回永久資本證券。集資所得款項主要用來應付「三年發展計劃」的資金需要。

集團繼續與香港及中國內地的銀行保持緊密的商業關係，同時擴展人脈，與多家台灣及新加坡銀行締結新的合作關係。由於多間銀行的長期支持，集團於2012年獲得人民幣76.79億元的備用貸款，並進行人民幣60.10億元的再融資，為現有貸款增加人民幣7.22億元的規模。

集團為加快落實「三年發展計劃」而增加借貸，使資產負債比率相應升至2012年12月31日的70%。集團將繼續密切監察資產負債比率，並維持充

裕的流動資金，以履行債務責任和應付發展需要。然而，集團亦正研究債務工具以外的資金來源。舉例說，集團已安排中國新天地(現為集團全資附屬公司)在香港獨立上市，藉此分拆若干商用物業。2012年5月28日，集團向香港聯合交易所有限公司提交了中國新天地的上市申請，並為爭取批核而繼續進行籌備工作，同時審慎研究上市的適當時間，力求為集團的商用物業套現理想的價值。

集團對股東、投資者及銀行界的信任及長期支持重視有加，本人亦表衷心謝意。各方的忠心愛戴不斷鼓舞集團邁步向前，盡握面前種種機遇。

尹焯強
董事總經理及財務總監

財務回顧

本集團營業額下跌43%至人民幣48.21億元(2011年：人民幣84.84億元)，主要由於2012年確認的物業銷售有所減少。

物業銷售收入下跌53%至人民幣35.41億元(2011年：人民幣75.81億元)，原因是2012年交付的建築面積由去年的329,400平方米減至199,700平方米。有關截至2012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。

本集團投資物業租金及相關收入增加47%至人民幣12.49億元(2011年：人民幣8.49億元)，主要由於本集團於2012年3月完成收購上海瑞安廣場及上海新天地朗廷酒店後獲得額外的人民幣1.01億元及人民幣1.69億元收入。除了上述新購入物業所帶來的收入外，租金收入亦於2012年增加15%。有關投資物業的業務表現詳情，請參閱上文「業務回顧」中的「投資物業」一節。

2012年的毛利下跌至人民幣20.60億元(2011年：人民幣37.01億元)，毛利率保持於43%(2011年：44%)。

其他收入增加16%至人民幣2.82億元(2011年：人民幣2.44億元)，其中包括利息收入人民幣1.81億元(2011年：人民幣1.52億元)，因收購上海新天地朗廷酒店而產生之會計收益人民幣5,000萬元(2011年：無)以及已收地

方政府補助和雜項收入人民幣5,100萬元(2011年：人民幣9,200萬元)。

銷售及市場開支上升6%至人民幣2.07億元(2011年：人民幣1.95億元)，主要由於本集團的合約銷售面積(不包括聯營公司的銷售面積)增加16%至218,100平方米。(2011年：188,000平方米，不包括涉及市場及推廣開支較少的整體銷售)。

一般及行政開支上升16%至人民幣7.38億元(2011年：人民幣6.34億元)，主要由於2012年3月收購上海新天地朗廷酒店，加上佛山嶺南天地馬哥孛羅酒店於2012年5月落成，令折舊費用增加人民幣1.09億元至人民幣1.76億元(2011年：人民幣6,700萬元)。

經營溢利下跌55%至人民幣13.97億元(2011年：人民幣31.16億元)，乃由於上述各種原因所致。

投資物業的公平值增值達到人民幣26.98億元(2011年：人民幣26.96億元)，其中人民幣7.08億元來自已落成的投資物業(2011年：人民幣16.48億元)，人民幣19.90億元來自在建或發展中的投資物業(2011年：人民幣10.48億元)。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。

應佔聯營公司業績為人民幣8,200萬元(2011年：人民幣1.37億元)，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8,800萬元(2011年：人民幣9,500萬元)。

財務費用經扣除匯兌收益人民幣5,400萬元(2011年：人民幣3.11億元)後為人民幣4.59億元(2011年：淨收益人民幣9,400萬元)。由於2012年新發行總值達人民幣69.52億元的票據，利息開支總額增至人民幣24.87億元(2011年：人民幣18.00億元)。其中的80%(2011年：89%)利息開支或人民幣20.02億元(2011年：人民幣16.08億元)已資本化為物業發展成本，其餘20%(2011：11%)的利息開支與已落成物業的按揭貸款及作一般營運資金用途的借貸有關，已作為開支處理。

稅項前溢利下跌39%至人民幣37.18億元(2011年：人民幣60.60億元)，乃由於上述各種原因所致。

稅項減少34%至人民幣13.63億元(2011年：人民幣20.62億元)。撇除土地增值稅人民幣3.34億元(2011年：人民幣6.41億元)(按已售出物業的增值額徵稅)及與其相關的企業所得稅影響人民幣8,300萬元(2011年：人民幣1.60億元)，2012年的實際稅率為29.9%(2011年：26.0%)。實際稅率上升，乃由於在中國不可稅前扣除的離岸貸款之利息增加所致。

2012年的本公司股東應佔溢利為人民幣20.29億元，較2011年下跌41%(2011年：人民幣34.28億元)。2012年的權益回報率為7.3%(2011年：14%)，乃按全年股東應佔溢利除以年初股東權益計算得出。

股東應佔溢利(不包括投資物業的公平值增值)如下：

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元	變動 %
本公司股東應佔溢利	2,029	3,428	-41%
減：			
本集團投資物業的公平值增值(扣除遞延稅項影響及非控制股東應佔溢利)	(1,740)	(1,761)	
應佔聯營公司投資物業公平值增值的份額(扣除稅務影響)	(88)	(95)	
本公司股東應佔重估投資物業前溢利	201	1,572	-87%

每股盈利為人民幣35分，乃按截至2012年12月31日止年度的已發行股票之加權平均股數約57.73億股計算(2011年：人民幣66分，按已發行股票之加權平均股數約52.12億股計算)。

應付本公司股東之股息必須遵循各種優先票據和永久資本證券的一些條約如下：

- 應付本公司股東之股息(及贖回，回購或收購本公司股份)不能超過本公司於任意兩個半年期間之綜合淨收益(大約是本公司股東應佔溢利，但根據優先票據之條款需要調整匯兌差額，出售非正常條款資產的收益或虧損及特別或非規性收益等)，除非我們發行之優先票據條款的一些條件被滿足。
- 在本公司選擇延遲向永久資本證券的持有者支付票面息的情況下，不能向本公司股東支付股息，除非支付了所有延遲支付的票面息。

董事會已建議向本公司股東支付2012年末期股息每股港幣3.5仙(2011年：每股港幣10仙)。於2013年3月28日，本公司公佈建議供股，按3股現有

股份獲配發1股供股股份的比例發行供股股份。如果供股股份(在已全額支付的情況下)在2012年末期股息登記日期或之前獲配發及發行，並且股東於即將召開的股東周年大會上批准2012年末期股息，則在2012年末期股息登記日期名列於本公司股東名冊的已全額支付供股權股份的持有人，將與現有已發行股份持有人有相同資格獲得2012年末期股息每股港幣3.5仙。在此等情況下，2012年末期股息合計將達港幣2.80億元(相當於人民幣2.26億元)。

同時考慮已於2012年10月支付的2012年中期股息每股港幣2.5仙(2011年：每股港幣2.5仙)，總額為人民幣1.22億元，2012年股息合計達人民幣3.48億元(2011年：人民幣5.80億元)，股息支付率為17%(2011年：17%)。

此外，本公司已發行可換股債券人民幣27.20億元(轉換價為港幣4.47元並以固定匯率人民幣1.00元兌港幣1.1439元)及可行使購股權(行使價介於港幣2.61元至港幣11.78元之間)。如果所有可換股債券與購股權於2012年末期股息登記日期或之前被轉換為本公司之新增普通股，則在2012年末

期股息登記日期名列於本公司股東名冊的可換股債券與購股權持有人，將與現有已發行股份持有人和已全額支付供股股份持有人一般有相同資格獲得2012年末期股息每股港幣3.5仙。在此等情況下，2012年末期股息合計將達港幣3.15億元(相當於人民幣2.55億元)。

資本結構、資產負債比率及資金

本集團分別於2012年1月及2月發行了新加坡幣2.50億元、票面息率8%的優先票據，以及美元4.75億元、票面息率9.75%的優先票據。兩項票據的期限均為三年。

2012年8月6日，本集團以本金的102.785%加計2012年2月16日至2012年8月6日期間的應計利息進一步發行美元4.00億元、票面息率9.75%的優先票據，其實際財務成本為年利率8.5%(未包括已發生的直接費用)。該追加票據併入2012年2月發行的美元票據形成單一種類，並將於2015年2月到期。

發行票據所得款項已用於支付現有項目的土地拆遷費用，以及作營運資金用途。

本集團於2012年12月31日的借貸結構概述如下：

	總計 (相當於人民幣) 人民幣百萬元	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	9,735	2,084	2,529	3,912	1,210
銀行借貸 — 港幣	6,561	2,643	1,059	2,859	—
其他借貸 — 美元	2,507	376	279	1,852	—
	18,803	5,103	3,867	8,623	1,210
可換股債券 — 人民幣	2,346	2,346	—	—	—
票據 — 人民幣	6,554	2,980	—	3,574	—
票據 — 新加坡幣	1,298	—	—	1,298	—
票據 — 美元	5,667	—	—	5,667	—
總計	34,668	10,429	3,867	19,162	1,210

此外，本集團於2012年12月4日發行了美元5.00億元、年票面息10.125%、由本公司擔保的永久資本證券（「永久資本證券」）。該永久資本證券並無固定期限，本集團可選擇於2017年12月10日或之後以本金加上應計、未付或遞延票面息而贖回。該永久資本證券每半年支付一次票息，本集團可酌情遞延付息。由於該永久資本證券並無固定期限且本集團並無支付票息的合約責任，故在財務報表中被分類為權益工具。

於2012年12月31日，現金及銀行存款合計為人民幣86.33億元（2011年12月31日：人民幣63.70億元），其中包括抵押予銀行的存款人民幣21.63億元（2011年12月31日：人民幣25.12億元）和僅能用於指定的本集團物業發展項目的受限制之銀行存款人民幣1.83億元（2011年12月31日：人民幣3.35億元）。

於2012年12月31日，本集團的負債淨額為人民幣260.35億元（2011年12月31日：人民幣191.18億元），權益總額為人民幣372.68億元（2011年12月31日：人民幣294.71億元）。本集團於2012年12月31日的淨資產負債率（以可換股債券、票據、銀行借貸總和與銀行結餘及現金（包括抵押予銀行的存款及受限制之銀行存款）兩者間的差額，除以權益總額計算）為70%（2011年12月31日：65%）。

於2012年12月31日，本集團共有未提取的銀行融資額約人民幣75.78億元（2011年12月31日：人民幣64.06億元）。

抵押資產

於2012年12月31日，本集團已抵押合共人民幣432.03億元（2011年12月31日：人民幣289.63億元）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，以取得人民幣166.92億元的借款（2011年12月31日：人民幣139.81億元）。



瑞虹天地商業連廊未來將打造成日韓文化時尚基地



佛山嶺南天地富有嶺南特色的建築風格

資本及其他發展相關承擔

於2012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144.42億元(2011年12月31日：人民幣119.67億元)。

未來重大投資計劃及資金來源

於2011年9月9日，本集團與大股東 Shui On Company Limited 之若干附屬公司簽訂買賣協議，收購上海瑞安廣場80%的權益和上海新天地朗廷酒店66.7%的權益。該等收購已於

2012年3月16日完成，其最終作價為人民幣17.66億元，由本公司以合計626,909,643股全新及已繳足普通股股份作為作價向賣方發行。該等新股與本公司現有股份享有同等地位。

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，本集團亦會參與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，包括以不同方式收購土地發展權進行物業開發項目，或利用自身

在總體規劃方面的專長擴大當前的業務規模。

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。

本集團旨在通過結合內部資源、銀行貸款、債務或股本證券(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

本集團營業額以人民幣計值，於2010年及2011年發行的可換股債券及票據同樣以人民幣計值。因此，於這兩年發行的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貸款，以及於2012年發行以新加坡幣和美元計值的優先票據。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。

鑑於中國中央政府維持較穩定的人民幣匯率制度，僅容許人民幣兌一籃子貨幣的匯率於預設範圍內波動，本集團預期人民幣兌美元、港幣及新加坡幣的匯率波動不應會產生重大的負面影響。儘管如此，本集團將繼續密切監察所承受的匯率風險，並準備於有需要時利用衍生金融工具對沖匯率風險。

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由最初還款期為兩年至四年不等的項目建設浮息貸款，以及最初還款期為兩年至十年不等的按揭浮息貸款構成。利率調升會使未償還浮息貸款的利息開支以及新借債務的成本增加。利率波動亦可能導致債務還款的公平值大幅波動。

於2012年12月31日，本集團有多項按香港銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息及新加坡銀行同業拆息計算的未償還浮息貸款。本集團訂立了利率掉期合約對利率波動所產生的現金流量變動進行對沖，將由此獲得按香港

銀行同業拆息或倫敦銀行同業拆息計算之浮動利息，並支付按固定利率0.63%至1.45%計算的面值合計港幣35.30億元及美元1.50億元的貸款的利息。本集團將繼續密切監察所承受的利率風險，並會於有需要時考慮進一步利用追加的衍生金融工具來對沖剩餘的風險。

除上文所披露者外，本集團於2012年12月31日並無持有其他與匯率或利率掛鈎的衍生金融工具。本集團將持續密切監察所涉及的匯率風險和利率風險，並於有需要時利用衍生金融工具對沖所涉及的風險。



武漢天地的天地滙將成為武漢市首個一站式環保家庭型的都市購物中心