

概 要

概要

我們是福建領先的物業開發商之一，並且一直名列「中國房地產百強企業」⁽¹⁾。尤其是根據廈門市房地產業協會⁽²⁾，截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，就每年已訂約出售的建築面積而言，我們是廈門三大房地產開發商之一。我們專注於開發住宅、零售及商用物業。為了使我們的產品組合多樣化，我們亦開發包括寫字樓、購物中心及酒店在內的商用物業，並保留或擬保留其中部分作為長期投資。同時，我們也從事物業相關業務，例如住宅物業及商用物業的物業管理。在廈門及上海，我們在成功推出房地產項目方面具有良好的往績記錄。例如，根據廈門市房地產業協會，就2006年、2007年及2008年各年已訂約出售的建築面積及合約銷售額而言，我們位居廈門三大及五大物業開發商之列。截至2009年6月30日止六個月，根據廈門市房地產業協會，在廈門所有物業開發商中，我們錄得最高紀錄的按契約訂約出售的建築面積及合約銷售額。我們相信，該等往績記錄以及對於我們「禹洲」品牌的認可令我們處於有利地位，便於我們在廈門更廣大的市區範圍內鞏固我們的領導地位，且有助我們擴張至福建省的其他城市以及中國的其他地區。

我們相信，我們的成功應歸功於我們的設計及開發，以及我們對細節的重視。例如，我們的禹洲華僑海景城項目獲得了由廈門市房地產業協會及廈門日報社（一間獨立第三方報社）頒發的「2004–2005年度廈門地產風雲榜優秀樓盤」獎。我們的東方威尼斯項目獲得了多個獎項，包括於2005年獲得的全球最適宜人類居住城市（社區）國際大獎⁽³⁾。於2005年，中國

- (1) 「中國房地產百強企業」乃由中國房地產Top 10研究組發佈，該研究組由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究所（均為獨立第三方）聯合組建。自2004年以來，中國房地產Top 10研究組一直從事中國房地產百強企業的研究。該研究組為獨立第三方。從2006年至2009年各年，本集團均榮膺「中國房地產百強企業」之列。
- (2) 廈門市房地產業協會是在廈門市民政局登記的組織，獲得廈門市建設與管理局的支助。該組織的成員包括在廈門專事房地產開發與經營、物業建設與維護、物業管理與物業業權管理的商業企業、協會及有關政府機構。該組織為獨立第三方。
- (3) 全球最適宜人類居住城市（社區）國際大獎（「全球最適宜人類居住城市（社區）國際大獎」）是一項關注城市管理與社區生活環境、生態建築、資源利用及可持續發展有關事項的評選活動。全球最適宜居住城市（社區）國際大獎由聯合國環境規劃署頒發，由國際非盈利組織國際公園與康樂設施管理協會（IFPRA）發起，該組織擁有遍及60多個國家的逾700個成員。中國有20多個地方與全國性組織是IFPRA正式成員。IFPRA為獨立第三方。

概 要

建設銀行向我們的禹洲海灣新城項目授予總行級「優質樓盤放心房」稱號。我們的金橋國際項目榮獲獨立第三方網站—網易房產頻道頒發的「2009上海中環最具投資價值樓盤」這一獎項。於2006年，我們獲得了由國務院發展研究中心企業研究所⁽⁴⁾、清華大學房地產研究所⁽⁵⁾及中國指數研究院⁽⁶⁾頒發的「中國房地產企業發展策略拓展金獎」。我們的「禹洲」品牌獲福建省政府及廈門市政府⁽⁷⁾認可為「著名商標」。

我們於1994年開始發展房地產發展業務，我們在廈門、上海、福州及合肥共有處於不同發展階段的18個項目。截至2009年8月31日，我們已完成8個項目，總佔地面積約為191,958平方米，總建築面積約924,316平方米。截至2009年8月31日，我們的在建項目共有10個，總佔地面積約1,734,116平方米，總建築面積約3,143,127平方米。我們已就此10個項目的土地分別獲得國有土地使用證。

於2006年、2007年、2008年及截至2009年6月30日止六個月，我們所交付的總建築面積分別約為16,127平方米、143,439平方米、193,030平方米及137,013平方米，地產開發所產生的收入分別約為人民幣86.9百萬元、人民幣1,050.1百萬元、人民幣1,716.5百萬元及人民幣1,285.3百萬元。於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，我們從物業開發方面產生的收入主要來自住宅物業的銷售額，少部分來自零售物業及停車位的銷售額。於2006年、2007年、2008年及截至2009年6月30日止六個月，我們銷售住宅物業帶來的收入分別佔物業開發產生收入的約43.4%、75.0%、94.1%及99.9%。2006年銷售住宅物業帶來的收入佔物業開發產生收入的百分比下降，原因是2006年我們並未竣工及交付任何新項目或項目分期，而售出相對更多的現有項目或項目分期的零售物業及停車位。於2006年、2007年、2008年及截至2009年6月30日止六個月，我們的期間利潤分別約為人民幣11.9百萬元、人民幣377.5百萬元、人民幣369.1百萬元及人民幣974.4百萬元。

- (4) 國務院發展研究中心企業研究所的主要職責是研究與企業的制度、組織、發展、競爭及擴張有關的理論及政策；研究企業重組以及改善所有制結構及促進生產力所引致的問題或與該等事項相關的問題；研究與企業的發展、激勵、監督、合併、收購及破產有關的問題與政策。該研究所亦根據各種理論、政策及實踐研究的結果，為政府機構及企業提供服務。該研究所為獨立第三方。
- (5) 清華大學房地產研究所研究影響開發進度、房地產投融資、房地產資產管理、城市及房地產經濟學以及物業估值的問題。該研究所的師資力量來自清華大學的土木工程學院、經濟管理學院及建築學院。其研究課題包括房地產開發、估值、投融資、物業管理、城市土地利用及管理。該研究所為獨立第三方。
- (6) 中國指數研究院是由多位專家及多個學術機構聯合組建的研究機構，整合中國房地產指數系統、搜房研究院、中國別墅指數系統及中國房地產TOP10研究組等研究資源，提供與中國商業經濟有關的全方位服務。該研究院亦研究與房地產市場及市場參與者有關的各種課題並提供相關的研究及諮詢服務。該研究院為獨立第三方。
- (7) 我們在2007年及2003年分別獲得由福建省政府及廈門市政府授予的「著名商標」證書，福建省政府頒發的證書將於2010年屆滿。廈門市政府頒發的證書已於2009年續期，並將於2012年屆滿。

概 要

我們擬繼續著重於福建的物業開發，同時針對中國大陸其他可能具有較高增長潛力的房地產市場採取審慎的擴張策略，包括上海及合肥。我們將繼續主要著重於住宅物業的開發，同時通過提高商用物業開發的比重來使我們未來的產品組合更加多樣化。

我們的競爭優勢

我們相信我們具有以下主要競爭優勢：

- 以福建省為基地，重心在廈門的領先物業開發商之一
- 項目與創新產品
- 多樣化的物業組合
- 知名的品牌、有效的營銷及完善的售後服務
- 有效的品質控制及成本管理
- 經驗豐富而穩定的管理層團隊

有關更多詳情，請參閱「業務 — 我們的競爭優勢」。

我們的策略

實現我們目標的策略包括以下各項：

- 鞏固我們作為福建省領先物業開發商之一的地位，同時利用我們的技術專長向中國東南地區擴張
- 繼續通過開發創新性項目來利用及提高「禹洲」品牌知名度及客戶忠誠度
- 繼續追求物業多樣化，增加投資型物業比重
- 繼續有序地擴大我們的土地儲備
- 採取國際行業最佳慣例，保持高效的組織架構

有關更多詳情，請參閱「業務 — 我們的策略」。

概 要

歷史財務資料概要

下表載列於所列示期間及截至指示日期止我們的合併財務資料概要。此概要摘錄自本文件附錄一「會計師報告」所載的經審核合併財務資料，並應與其一併閱讀。

節選的合併收益表數據：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月期間			
	2006年		2007年		2008年		2008年		2009年	
	(人民幣千元，百分比除外)									
	(未經審核)									
收入	92,570	100.0%	1,083,729	100.0%	1,759,803	100%	1,612,805	100%	1,308,261	100%
銷售成本	(50,465)	(54.5)	(828,563)	(76.5)	(1,010,236)	(57.4)	(940,009)	(58.3)	(675,720)	(51.6)
毛利	42,105	45.5	255,166	23.5	749,567	42.6	672,796	41.7	632,541	48.4
其他收入及收益	10,398	11.2	329,699	30.4	6,499	0.4	1,945	0.1	2,514	0.2
銷售及營銷開支	(7,401)	(8.0)	(41,382)	(3.8)	(42,398)	(2.4)	(27,006)	(1.7)	(24,630)	(1.9)
行政開支	(27,632)	(29.9)	(52,699)	(4.9)	(61,396)	(3.5)	(36,830)	(2.2)	(27,936)	(2.1)
其他開支	(1,593)	(1.7)	(2,480)	(0.2)	(24,357)	(1.4)	(4,512)	(0.3)	(2,344)	(0.2)
投資物業公允值收益	840	0.9	73,396	6.8	108,088	6.1	47,910	3.0	932,094	71.2
融資成本	—	—	(1,299)	(0.1)	(12,854)	(0.7)	(7,750)	(0.5)	(514)	(0.0)
稅前利潤	16,717	18.0	560,401	51.7	723,149	41.1	646,553	40.1	1,511,725	115.6
稅項	(4,783)	(5.1)	(182,886)	(16.9)	(354,053)	(20.1)	(313,731)	(19.5)	(537,332)	(41.1)
年度／期間利潤	11,934	12.9%	377,515	34.8%	369,096	21.0%	332,822	20.6%	974,393	74.5%
以下各項應佔：										
本公司股權持有人	8,160	8.8	376,898	34.7	292,178	16.6	273,670	16.9	977,053	74.7
少數股東權益	3,774	4.1	617	0.1	76,918	4.4	59,152	3.7	(2,660)	(0.2)
	11,934	12.9%	377,515	34.8%	369,096	21.0%	332,822	20.6%	974,393	74.5%
本公司股權持有人應佔每股盈利	不適用		不適用		不適用		不適用		不適用	

節選的合併財務狀況表數據：

	於12月31日			截至6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	(人民幣千元)			
非流動資產	442,963	1,988,674	2,232,621	3,198,272
流動資產	3,860,184	5,363,086	5,040,844	5,251,340
流動負債	3,359,971	5,331,842	4,678,395	5,302,363
流動資產／(負債)淨值	500,213	31,244	362,449	(51,023)
總資產減流動負債	943,176	2,019,918	2,595,070	3,147,249
非流動負債	635,210	1,241,103	1,581,830	1,166,768
資產淨值	307,966	778,815	1,013,240	1,980,481
權益總額	307,966	778,815	1,013,240	1,980,481

概 要

節選的合併現金流量數據：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
經營活動產生的現金流入／					
(流出)淨額	(308,096)	(924,040)	(106,833)	(23,083)	1,111,993
投資活動產生的現金流出					
淨額.....	(390,615)	(676,008)	(142,966)	(84,217)	(74,416)
融資活動產生的現金流入／					
(流出)淨額	772,831	1,534,915	304,893	139,538	(770,125)

截至2006年、2007年、2008年12月31日止年度及截至2009年6月30日止六個月，我們於合併收益表中錄得的已竣工投資物業公允值收益(扣除遞延稅項影響)分別約為人民幣0.6百萬元、人民幣55.0百萬元、人民幣81.1百萬元及人民幣699.1百萬元。根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第40號「投資物業」，可採用公允值模式或成本模式計量已竣工投資物業。我們已選擇按公允值列示已竣工投資物業，原因是我們認為根據現行市況對公允值進行週期性調整能更及時反映我們的已竣工投資物業的價值的最新景況。本公司採用公允值模式以公允值將已竣工投資物業列賬，此做法與本文件附錄一會計師報告所載的會計政策相一致，且符合香港會計準則第40號「投資物業」的有關規定。然而，準投資者須注意，反映(其中包括)於相關報告日我們的已竣工投資物業價值的未變現資本收益的公允值上調並非來自我們的已竣工投資物業的日常租金或其他收益的利潤，其在很大程度上倚賴於物業市場的現行市況，且並未為本集團產生現金流入以向股東分派股息，惟有關已竣工投資物業被出售及資本收益已變現的情況除外。此外，準投資者亦須注意，物業價值受市場波動影響，我們不能向閣下保證本集團的已竣工投資物業能夠在未來繼續錄得金額相若的有利的公允值調整，或者根本就不能錄得有利的公允值調整。倘我們的已竣工投資物業在未來錄得任何公允值下調，則我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

截至2009年12月31日止年度的利潤預測

截至2009年12月31日止年度的利潤預測

董事相信，根據本文件附錄三所載「利潤預測」的基準及假設及不存在無法預見的情況下，截至2009年12月31日止年度，本公司股東應佔預測合併綜合利潤未必低於人民幣1,072.4百萬元(1,217.4百萬港元)。利潤預測乃由董事根據(i)截至2009年6月30日止六個月本集團的經審核合併業績，(ii)截至2009年8月31日止兩個月本集團的未經審核合併業績及(iii)我們對截至2009年12月31日止餘下四個月本集團的合併業績的預測而編製，編製的基準為現行集團架構於截至2009年12月31日止整個財政年度一直存在。

概 要

我們於截至2009年12月31日止四個月的幾乎所有預測收入預期來自銷售禹洲金橋國際二期的物業。禹洲金橋國際二期工程已於2009年5月竣工，我們已於2009年下半年開始交付該期項目的物業。截至2009年12月31日止四個月內已交付或將予交付的該期項目的所有物業根據2009年6月30日或之前簽訂的銷售協議已交付或預期將予交付。

預測	人民幣 (百萬元)
本公司股權持有人應佔合併利潤(未計投資物業公允值收益 (扣除遞延稅項影響))	373.3
投資物業公允值收益	932.1
遞延稅項負債撥備	233.0
投資物業公允值收益(扣除遞延稅項影響)	699.1
經計入投資物業公允值收益後本公司股權持有人應佔合併利潤 (扣除遞延稅項影響)	1,072.4

有關投資物業公允值收益的基準及假設

預測利潤淨額，經扣除我們的投資物業預測公允值收益(已扣除遞延稅項影響)人民幣699.1百萬元後，為人民幣1,072.4百萬元。該等投資物業公允值收益根據2009年12月31日由董事估計的預計估值為基準作出估計，所採用的估值基準在可行情況下，與我們的物業估值師對我們的物業進行估值以供載入我們截至2009年6月30日止六個月的經審核合併財務資料及本文件附錄五物業估值，所採納的估值基準相一致。投資物業由我們的物業估值師於2009年8月31日進行估值。

對我們的投資物業進行估值時，董事已採用現有租約取得的現有租金資本化的投資法，並適當地計及業權復歸後可賺取收入的潛力，或(倘適用)，採用直接比較法，參考有關市場的可比較銷售案例。

因此，我們根據直接比較法已預測於2009年12月31日投資物業的公允值(按每平方米的基準)為人民幣2,035.3元。於2009年12月31日我們的投資物業公允值及投資物業的任何公允值收益，預期將繼續視乎市場狀況及超出我們控制範圍的其他因素而定，並將以獨立專業物業估值師作出的估值為基礎，而所採納的假設因其性質使然具有主觀性及不確定性。

我們已採納的重大假設包括：

- 本集團經營所在國家或地域的稅基或稅率或與該等稅項的徵收有關的政策將不會有重大改變。

概 要

- 利率或滙率與本文件刊發之日現行者相比將不會有重大改變。
- 中國及相鄰城市／省份對投資物業產生的租金收入意義重大的現行財政、經濟及政治環境預期將維持不變。

此等具體假設與本文件附錄五所述我們物業估值師所採取的方法一致。

我們的投資物業公允值的變動取決於有關時間的市況及我們控制範圍以外的因素。儘管我們在利潤預測方面，已作出我們相信是投資物業於2009年12月31日的公允值的最佳估計，而我們的物業估值師認為，預測所根據的假設實屬合理，但於有關時間我們的投資物業的公允值及／或任何投資物業公允值損益可能與我們的估計大為不同(可能大幅超出或低於我們的估計)。得出我們利潤預測所基於的基準及假設載於本文件附錄三的利潤預測中。

按項目劃分的投資物業公允值收益

截至2009年12月31日止年度的利潤預測人民幣1,072.4百萬元包括我們投資物業的預測公允值收益。我們投資物業的預測公允值收益(經扣除截至2009年12月31日止年度的遞延稅項影響後)為人民幣699.1百萬元。任何該等公允值收益均不會產生現金流入。

	截至 2009年6月30日 止六個月	截至 2009年12月31日 止年度
	(人民幣千元)	
禹洲世貿國際一期的購物中心.....	109,500	109,500
禹洲世貿國際二期的購物中心.....	441,047	441,047
禹洲金橋國際二期.....	41,016	41,016
禹洲華僑金海岸.....	107,508	107,508
年內／期內已確認的公允值變動.....	699,071	699,071

概 要

敏感度分析

下表列明本公司股權持有人應佔預測合併利潤對截至2009年12月31日止年度投資物業重估增值／減值(扣除遞延稅項影響)的敏感度：

與我們的投資物業估計重估增值／(減值)						
人民幣2,035.3百萬元相比，投資物業						
估值的變動.....	5%	10%	15%	(5)%	(10)%	(15)%
對本公司股權持有人應佔預測合併利潤的						
影響(人民幣千元).....	76,324	152,647	228,971	(76,324)	(152,647)	(228,971)

倘我們的投資物業的估計公允值上升／下降5%，本公司股權持有人截至2009年12月31日止年度的應佔預測利潤將分別不會少於人民幣1,148.7百萬元／人民幣996.1百萬元，即較目標預測利潤分別高／低7.1%。

倘我們的投資物業的估計公允值上升／下降10%，本公司股權持有人截至2009年12月31日止年度的應佔預測利潤將分別不會少於人民幣1,225.1百萬元／人民幣919.8百萬元，即較目標預測利潤分別高／低14.2%。

倘我們的投資物業的估計公允值上升／下降15%，本公司股權持有人截至2009年12月31日止年度的應佔預測利潤將分別不會少於人民幣1,301.4百萬元／人民幣843.4百萬元，即較目標預測利潤分別高／低21.4%。

上述敏感度分析資料僅供參考，任何變動均可能異於及可能超出或達不到指定範圍。上述敏感度說明並非擬為詳盡無疑，且限於投資物業重估程度變動的影響。利潤預測一般受到其他及額外的不確定性所規限。雖然我們已就利潤預測(我們相信此乃截至2009年12月31日止年度投資物業公允值收益的最佳估計)作出考慮，但該年度我們的投資物業實際的公允值收益或虧損可能與我們的估計存在重大差異，且視乎市場狀況及我們控制以外的其他因素。

概 要

風險因素

存在與我們的業務、在中國進行物業開發及在中國經營業務有關的若干風險。該等風險因素載於本文件「風險因素」一節，概述如下。

有關我們業務的風險

- 我們的業務極易受到中國(尤其是廈門)房產市場的波動，這可能會對我們的業務及經營業績造成不利影響。
- 我們的業務倚賴充足的土地供應，亦有賴我們為未來發展項目成功投得土地及取得國有土地使用權及其他必要的中國政府批文的能力，而未來我們所收購土地取得國有土地使用權的付款條款將受中國政府近期所頒佈的更具限制性的法規所規限。
- 我們未必擁有足夠資源提供土地收購或物業開發或支付我們的融資責任所需資金。
- 我們的業務對近期的全球經濟危機極為敏感。全球經濟的嚴重衰退或衰退的持續時間過長均可能會對我們的業務及經營業績造成重大不利。
- 我們的經營業績包含未變現的投資物業的公允值收益。
- 我們為銀行向買家授予的按揭貸款提供擔保，倘若該等擔保遭催繳，則我們的經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。
- 物業預售的法律及法規的變動可能對我們的業務、現金流量狀況及財務狀況造成重大不利影響。
- 我們面臨與預售有關的合約及法律風險。
- 我們曾於2006年、2007年及2008年面臨經營活動所引致的淨現金流出，於截至2009年6月30日及8月31日錄得流動負債淨額，負債維持在較高的水平且承擔巨額的未來資本開支，該等狀況均可能對我們的流動性及經營業績造成重大不利影響。
- 由於我們的收入主要來自物業銷售，故我們的經營業績在不同時期或有重大變化。
- 我們未必能夠成功利用過往開發住宅物業的經驗，拓展新酒店及投資物業業務。
- 我們未必能夠利用過往物業開發的經驗，拓展至其他城市。

概 要

- 管理我們酒店的酒店管理合夥人的表現、聲譽及與其有關的任何不利發展均可能影響我們的經營業績。
- 我們的目標可能不時與我們的酒店管理合夥人的目標互相抵觸，因而可能對我們酒店的經營與盈利能力造成重大不利影響。
- 若我們的項目公司未能取得或重續彼等的資質證書，則我們將面臨法律及業務風險。
- 我們可能不時捲入因經營所產生的法律及其他程序，因而可能面臨重大法律責任。
- 我們的客戶獲取銀行按揭的能力對我們出售物業的能力構成部分影響。
- 我們須受若干限制性契約及通常與債務融資相關連的若干風險所規限，該等契約及風險可能限制我們的業務或對我們的業務造成其他不利影響。
- 任何未經授權使用我們的品牌或商標的行為可能對我們的業務造成不利影響。
- 我們的成功取決於高級管理層團隊及其他主要員工的持續服務。
- 我們倚賴獨立承建商提供物業開發產品及服務。
- 如我們未能為我們的物業開發項目取得或被有關政府當局認為未能取得或經重大延誤後方取得中國政府的批文或證書，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。
- 我們未必能如期完成或根本無法完成物業開發項目。
- 物業業主可能不再選用我們作為物業管理服務提供商。
- 我們可能遭受因未投保風險而產生的損失。
- 我們主要依賴附屬公司支付的股息以應付我們可能面對的現金及融資需求，限制我們的中國附屬公司向我們支付股息的能力可能嚴重影響我們進行業務的能力。
- 我們的部分物業開發項目的總建築面積或會超過原先許可的面積，而超出的建築面積須取得政府批文及支付額外的地價。

有關中國房地產行業的風險

- 中國政府可能採取進一步措施以遏止物業行業過熱。

概 要

- 中國政府近期已開始限制中國物業開發商獲取離岸資金的能力。
- 中國的物業市場正處於發展初期且波動較大。
- 有關中國稅務機關可能徵收土地增值稅，並有可能質疑我們計算土地增值稅的基準。
- 我們面臨其他物業開發商的激烈競爭。
- 倘若我們未及時交付個別物業所有權證，則可能須對客戶的損失負責。
- 投資物業的非流動性及缺乏其他用途，可能限制我們按照物業表現的不利變動作出反應的能力。
- 我們可能需要承擔與物業開發項目有關的遷置成本。
- 倘若我們未遵守土地出讓合同條款，我們可能會被中國政府要求沒收土地。
- 環境問題的潛在責任可能招致重大成本。

有關在中國經營業務的風險

- 中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策可能影響我們的業務。
- 對貨幣兌換的管制可能限制我們有效運用收入的能力。
- 我們須承受外匯波動所產生的風險。
- 中國法律及法規的詮釋存在不明朗因素。
- 倘若我們當前享有的任何優惠稅務待遇終止及中國企業所得稅增加，均可能減少我們的收入淨額以及對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。
- 我們可能根據企業所得稅法被視為中國居民企業，而我們於世界各地的收入或須繳納中國稅項。
- 有關由中國居民成立境外特殊目的公司的中國法規可能對我們的業務營運造成不利影響。
- 豬流感、禽流感及嚴重急性呼吸系統綜合症等疫症爆發可能對中國全國及地區經濟造成不利影響，從而影響我們的前景。