

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## 禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01628)

### 截至2011年12月31日止年度業績公告

#### 財務摘要

1. 營業額為人民幣38億3,908萬元。
2. 手頭現金（包含受限制現金）為人民幣19億5,654萬元，淨負債比率為63.7%。
3. 毛利增加至人民幣18億8,446萬元，對比去年增加了6.0%，創下了集團於1994年成立以來的歷史新高。而毛利率為49.1%，較去年上升約7.4個百分點。
4. 股東應佔利潤為人民幣9億4,163萬元。每股基本盈利為人民幣39分。
5. 股東資金增加17.2%至人民幣53億5,130萬元。每股資產淨額為人民幣2.23元。
6. 2011年的合約銷售為人民幣42億9,595萬元。
7. 本集團把握了房地產市場的調整期，於年內購入2塊新地塊，應屬土地儲備增加建築面積約70萬平方米，樓面成本低至每平方米人民幣634元。截止2011年12月31日止，本集團的土地儲備總可銷售建築面積約為529萬平方米。
8. 董事會擬派發末期股息每股港幣4仙及擬按每持有10股普通股將獲發2股新普通股的基準進行紅股發行。

## 主席報告

致股東：

我很榮幸代表禹洲地產股份有限公司（禹洲地產或本公司）及其附屬公司（本集團）之董事會（董事會），提呈本公司截至2011年12月31日止財政年度本全年業績。眾所周知，2011年是中國房地產轉型的一年，對於禹洲地產來說，也是挑戰與機遇並存的一年。

截至2011年12月31日，本集團的營業額及毛利約為人民幣38億3,908萬元及人民幣18億8,446萬元，較去年分別下降10.0%及上升6.0%。毛利率為49.1%，較去年上升約7.4個百分點。年度利潤約人民幣9億4,163萬元及淨利潤率約為24.5%，較去年分別下降約2.3%及上升約1.9個百分點。每股基本盈利為人民幣39分，較去年下降2.5%。核心盈利為人民幣5億8,299萬元，其中2011年下半年為人民幣5億7,452萬元，較2011年上半年及2010年下半年，分別上升6,883.0%及上升91.2%。

### 股息

本公司本年度股息派發為每股港幣4仙及擬按每持有10股普通股將獲發2股新普通股的基準進行紅股發行。

### 業務回顧

2011年，中央政府的宏觀調控是中國房地產最敏感的話題。為了抑制房地產市場泡沫化，使房價回歸理性及確保房地產行業能夠持續健康發展，中央政府採用針對地產行業的財政緊縮政策及對各大城市執行限購令，令房地產市場出現了拐點。從2011年9月開始，一線城市房地產市場出現價量齊跌的跡象，11月已經蔓延到二三線城市，市場觀望情緒濃厚，原有的一些剛性消費亦因而放緩。在十二五規畫中，社會保障房建設規模進一步加大，建成超過400萬套保障性住房，分流了相當一部分低端市場份額。在這種情況下，很多開發商採取了保守的應對策略，現金流控制成為重中之重。同時，房地產市場自身整合進一步加強，一些基礎差、資金儲備薄弱的開發商從市場上消失。面對這種特殊的市場情況，禹洲地產於2011年仍能取得合同銷售人民幣42.96億元的成績。

針對目前中國房地產市場的發展狀況，禹洲地產採取了穩健的策略，本公司繼續貫徹以「立足海西，放眼全國」的發展方針。2011年，禹洲地產在廈門，福州，上海，合肥等四個城市14個項目中，全年合同銷售總額為人民幣42.96億元，平均售價為每平方米人民幣8,926元。本公司核心發展的海西經濟圈的11個項目佔合同銷售總額的64%，其中廈門的工程數目及合同銷售額所佔比例較大，分別為8個和43%；其次是福州，佔3個和21%。本公司全年合同銷售面積高達481,258平方米。廈門及福州所佔比例分別為43%及10%；銷售項目來看，幾個重點項目，禹洲·大學城二期，禹洲·東方威尼斯二期及禹洲·天境二期所占合同銷售貢獻分別為16%,13%及18%。

## 土地儲備

禹洲地產目前擁有可銷售的土地儲備約為建築面積529萬平方米。其中海西經濟區佔58%，長江三角地區佔33%及環渤海經濟圈佔9%。2011年本公司新收購兩塊地皮總可銷售面積達到70萬平方米：包括3月在上海收購一塊土地，其成本為每平方米人民幣1,324元，其中211,418平方米可作為SOHO式的辦公地皮；以及5月在泉州投得首個項目，與當地政府合作開發，實現了集團一二級開發聯動的全新模式，鞏固了海西地區的龍頭地位。泉州項目可供住宅，商務及零售使用，可銷售面積為491,800平方米，土地成本為每平方米人民幣338元。

## 物業投資

2011年下半年，鑒於樓市轉向，本公司及時調整土地採購策略，慎重收購土地，加強對現金流的控制。本公司全年租金收入為人民幣5,954萬元，創集團成立以來的歷史新高。我們的投資物業繼續保持較高的出租率，其中廈門的世貿國際一期及二期的出租率平均達到90%以上，更獲得廈門市商務局頒發廈門十大商業坐標—城市潮流引領獎。穩定的租金收益也是本公司現金流充裕的有力保障，亦為本公司增長的新動力。

## 企業的社會責任

本集團自成立以來一直積極承擔社會責任，繼續秉承「服務社會，回報社會」的宗旨，公司在不斷發展的同時，也不忘回報社會。禹洲地產作為優秀企業公民自覺承擔社會責任，年內繼續在教育、藝術、扶貧及國家建設等多個社會慈善公益領域作出貢獻，捐款超過人民幣300萬元。

## 發展策略

2011年是中國房地產充滿巨大變革的一年，中國房地產市場結束了高速發展的10年黃金期，市場銷售明顯放緩，其中政府的宏觀調控是關鍵。2011年初開始，政府頒佈針對房地產的財政緊縮政策，對主要城市執行限購令及加大保障性住房的建設規模等調控措施，使房地產市場在當年9月出現拐點，在後來數個月，市場持續出現價量齊跌的狀況。對於各大內房開發商來說，有兩個主要問題：一是現金流管理及融資；二是市場銷售。基於這種市場情況，禹洲地產計畫採取以下相應發展策略：

首先，本公司繼續秉承立足海西經濟區的發展策略。本公司在建或已推出項目中，大部分集中在海西地區，並且在這一地區擁有具競爭優勢的土地儲備及市場份額。本公司長期佔據海西地區房地產銷售的前3名位置。此外，本公司在福建及周邊地區擁有成熟的社會關係網路，擁有多個與當地政府合作項目，例如2011年五月購入待開發的泉州項目。在目前房地產市場大規模整合的過程中，海西地區的市場份額對於禹洲地產至為重要。本公司吸取2011年市場突變的經驗，2012將以靈活有序的方式推出新盤；繼續把銷售重點放在剛性需求較強的廈門市場；推出住宅類新盤將以公寓為主，縮小別墅所佔的比例。海西市場穩定的銷售，將是2012年禹洲地產發展的關鍵。

加強現金流管理及穩健的財務政策也是本公司的首要目標之一。2012年，本公司僅須支付土地款為人民幣1.1億元。由於本公司去年所收購土地相對較少，所以財務壓力不大。融資方面，本公司與四大國有銀行有良好的區域合作關係，截止2011年底，未使用的銀行授信額度高達人民幣30億元。與同規模的開發商相比，本公司境內外的平均融資成本屬於較低水平，僅為9.1%，相信本公司2012年融資平臺可提供充裕的發展資金。此外，禹洲地產於2012年會加快庫存銷售，以保證更多現金回流。

2012無疑是中國房地產更具挑戰的一年，市場的進一步整合，競爭更加激烈。禹洲地產繼續堅持「以誠建城，以愛築家」的企業精神及踏實，穩健的企業作風穩步發展。

## 展望

政府的宏觀調控會持續施行，近期中央政府也多次公開強調要堅持執行限購令，以使房價回到合理水準，所以房地產市場短期內不會有很大的反彈。對於開發商來說，疲弱的銷售是最嚴峻的考驗。市場整合進一步加強，一些基礎薄弱，缺乏市場競爭力的開發商會從市場上消失。所以，具有充裕資金儲備及穩定銷售根據地的開發商會佔有市場先機。在這種特殊的政策背景下，2012年禹洲地產會以健康的財務管理及靈活的銷售策略，以海西經濟區為中心，抓住機會穩步發展，為股東帶來更理想的回報。

林龍安

主席

香港，2012年3月22日

禹洲地產股份有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2011年12月31日止年度的綜合業績。

## 綜合收益表

截至2011年12月31日止年度

	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
收入	2、3	<b>3,839,076</b>	4,265,558
銷售成本		<b>(1,954,615)</b>	(2,488,175)
毛利		<b>1,884,461</b>	1,777,383
其他收入及收益	2	<b>93,366</b>	18,402
銷售及分銷成本		<b>(116,356)</b>	(64,426)
行政開支		<b>(159,762)</b>	(106,225)
其他開支		<b>(5,196)</b>	(3,789)
投資物業公允值收益		<b>478,180</b>	276,015
融資成本	5	<b>(156,238)</b>	(39,187)
除稅前利潤	4	<b>2,018,455</b>	1,858,173
所得稅開支	6	<b>(1,025,247)</b>	(892,868)
年度利潤		<b>993,208</b>	965,305
以下各方應佔：			
本公司擁有人		<b>941,628</b>	963,601
非控股權益		<b>51,580</b>	1,704
		<b>993,208</b>	965,305
本公司權益持有人應佔每股盈利	8		
— 基本(每股人民幣)		<b>0.39</b>	0.40
— 攤薄(每股人民幣)		<b>0.39</b>	0.40

有關擬派年度股息的詳情於附註7內披露。

# 綜合財務狀況表

2011年12月31日

	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		207,190	181,388
投資物業		3,444,900	2,890,747
預付土地租金		443,874	452,730
共同控制公司權益		157,200	-
遞延稅項資產		276,421	186,418
非流動資產總額		<u>4,529,585</u>	<u>3,711,283</u>
<b>流動資產</b>			
預付土地租金		657,946	559,955
在建物業		8,345,407	3,595,735
持作銷售用途的竣工物業		2,030,322	484,369
收購土地預付款項		52,900	2,781,641
預付款、按金及其他應收款項		652,376	675,165
預付企業所得稅		14,585	14,389
預付土地增值稅		13,453	37,386
受限制現金		516,159	13,223
現金及現金等價物		1,440,378	2,719,446
流動資產總額		<u>13,723,526</u>	<u>10,881,309</u>
<b>流動負債</b>			
預收款項		1,950,571	1,910,434
貿易應付款項	9	1,918,845	914,147
其他應付款項及應計費用		578,542	384,138
衍生金融負債		543	-
計息銀行貸款及其他借貸		1,335,211	1,038,023
應付稅項		716,178	460,067
土地增值稅撥備		1,169,594	776,741
流動負債總額		<u>7,669,484</u>	<u>5,483,550</u>
流動資產淨額		<u>6,054,042</u>	<u>5,397,759</u>
總資產減流動負債		<u>10,583,627</u>	<u>9,109,042</u>



	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款及其他借貸		4,221,547	3,741,747
遞延稅項負債		706,160	543,266
		<u>4,927,707</u>	<u>4,285,013</u>
非流動負債總額		<u>4,927,707</u>	<u>4,285,013</u>
資產淨額		<u>5,655,920</u>	<u>4,824,029</u>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
已發行股本		211,528	211,528
儲備		5,061,968	4,131,482
擬派末期股息	7	77,802	224,394
		<u>5,351,298</u>	<u>4,567,404</u>
非控股權益		<u>304,622</u>	<u>256,625</u>
權益總額		<u>5,655,920</u>	<u>4,824,029</u>



附註：

## 1. 已頒佈但並未生效之新增及經修訂準則及詮釋

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效之新增及經修訂準則、修訂或詮釋：

香港財務報告準則第1號（修訂）	修訂香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—嚴重惡性通貨膨脹和就首次採納者刪除固定日期 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號（修訂）	修訂香港財務報告準則第7號金融工具：披露—轉讓金融資產 <sup>1</sup> 修訂香港財務報告準則第7號金融工具： 披露—抵償金融資產及金融負債 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第11號	聯合安排 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第12號	與其他實體權益披露 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第13號	公允值計量 <sup>4</sup>
香港會計準則第1號（修訂）	修訂香港會計準則第1號財務報表的呈報— 其他全面收益項呈列 <sup>3</sup>
香港會計準則第12號（修訂）	修訂香港會計準則第12號所得稅—遞延稅項：收回相關資產 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號 （2011年經修訂）	僱員福利 <sup>4</sup>
香港會計準則第27號 （2011年經修訂）	獨立財務報表 <sup>4</sup>
香港會計準則第28號 （2011年經修訂）	於子公司及共同控制企業的投資 <sup>4</sup>
香港會計準則第32號（經修訂）	修訂香港會計準則第32號金融工具： 呈報—抵償金融資產及金融負債 <sup>5</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） —詮釋第20號	露天礦場生產期的剝除成本 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於2011年7月1日或以後開始之年度期間。

<sup>2</sup> 於2012年1月1日或以後開始之年度期間。

<sup>3</sup> 於2012年7月1日或以後開始之年度期間。

<sup>4</sup> 於2013年1月1日或以後開始之年度期間。

<sup>5</sup> 於2014年1月1日或以後開始之年度期間。

<sup>6</sup> 於2015年1月1日或以後開始之年度期間。

管理層正評估上述準則的影響，目前尚未能說明會否導致本集團的會計政策及財務資料的並列方式產生任何重大變動。

## 2. 收入、其他收入及收益

收入是本集團年內的營業額，指物業銷售的除營業稅後所得款項總額、投資物業的已收及應收的除營業稅後總租金收入及已收及應收除營業稅後物業管理費收入。

本集團的收入、其他收入及收益的分析載列如下：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
收入		
物業銷售	3,735,365	4,198,037
租金收入	51,411	33,654
物業管理費	52,300	33,867
	<u>3,839,076</u>	<u>4,265,558</u>
其他收入及收益		
銀行利息收入	15,022	8,818
來自持作銷售物業的租金收入	8,126	3,194
出售投資物業的收益	37,025	2,351
其他	33,193	4,039
	<u>93,366</u>	<u>18,402</u>

## 3. 經營分部資料

就管理而言，本集團乃以其產品及服務為基準，分為若干業務單位，且所擁有的五個可報告經營分部如下：

- (a) 物業開發分部從事物業開發及銷售；
- (b) 物業投資分部乃就物業的租金收入潛力及／或資本增值作出投資；
- (c) 物業管理分部乃向物業提供管理服務；
- (d) 酒店經營分部乃從事酒店開發及經營；及
- (e) 其他分部包括企業收入及支出項目。

管理層分別監測本集團經營分部的業績，旨在確定資源分配及表現評估。分部表現按可報告分部的利潤／（虧損）作出評估，即經調整除稅前利潤／（虧損）。經調整除稅前利潤／（虧損）的計量與本集團的除稅前利潤／（虧損）一致，惟利息收入及融資成本均不計入有關計量。

由於遞延稅項資產、預付企業所得稅、預付土地增值稅、受限制現金以及現金及現金等價物乃按集團基準管理，因此該等資產不計入分部資產。

由於衍生金融負債、計息銀行貸款及其他借貸、應付稅項、土地增值稅撥備及遞延稅項負債乃按集團基準管理，因此該等負債不計入分部負債。

分部間銷售及轉撥乃參考向第三方作出銷售的售價按當時市價進行交易。

年內，來自單一外部客戶的收入並沒有佔本集團收入總額的10%或以上。

截至2011年12月31日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	總額 人民幣千元
分部收入：						
向外部客戶作出的銷售額	3,735,365	51,411	52,300	-	-	3,839,076
其他收入	1,065	2,333	1,796	-	1,055	6,249
總額	<u>3,736,430</u>	<u>53,744</u>	<u>54,096</u>	<u>-</u>	<u>1,055</u>	<u>3,845,325</u>
分部業績	<u>1,670,156</u>	<u>518,943</u>	<u>9,004</u>	<u>(152)</u>	<u>(38,280)</u>	2,159,671
對賬：						
利息收入						15,022
融資成本						<u>(156,238)</u>
除稅前利潤						2,018,455
稅項						<u>(1,025,247)</u>
年度利潤						<u>993,208</u>
分部資產	22,550,893	19,956,224	129,651	634,317	5,400,770	48,671,855
對賬：						
撇銷分部間應收款						(32,679,740)
企業及其他未分配資產						<u>2,260,996</u>
資產總額						<u>18,253,111</u>
分部負債	17,622,927	14,410,315	117,772	471,515	4,505,169	37,127,698
對賬：						
撇銷分部間應付款						(32,679,740)
企業及其他未分配負債						<u>8,149,233</u>
負債總額						<u>12,597,191</u>
其他分部資料：						
折舊及攤銷	30,096	230	406	-	1,182	31,914
資本開支	443,175	155,123	2,276	10,831	5,843	617,248*
投資物業的公允值收益	-	478,180	-	-	-	<u>478,180</u>

\* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、添置投資物業及添置預付土地租金。

截至2010年12月31日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	總額 人民幣千元
<b>分部收入：</b>						
向外部客戶作出的銷售額	4,198,037	33,654	33,867	–	–	4,265,558
其他收入	<u>3,575</u>	<u>–</u>	<u>239</u>	<u>–</u>	<u>3,419</u>	<u>7,233</u>
總額	<u>4,201,612</u>	<u>33,654</u>	<u>34,106</u>	<u>–</u>	<u>3,419</u>	<u>4,272,791</u>
<b>分部業績</b>	<u>1,595,484</u>	<u>288,845</u>	<u>5,960</u>	<u>(446)</u>	<u>(1,301)</u>	1,888,542
<b>對賬：</b>						
利息收入						8,818
融資成本						<u>(39,187)</u>
除稅前利潤						1,858,173
稅項						<u>(892,868)</u>
年度利潤						<u>965,305</u>
<b>分部資產</b>	18,234,162	3,816,173	144,209	771,491	2,724,494	25,690,529
<b>對賬：</b>						
撇銷分部間應收款						(14,068,799)
企業及其他未分配資產						<u>2,970,862</u>
資產總額						<u>14,592,592</u>
<b>分部負債</b>	10,396,515	599,876	78,796	8,732	6,193,599	17,277,518
<b>對賬：</b>						
撇銷分部間應付款						(14,068,799)
企業及其他未分配負債						<u>6,559,844</u>
負債總額						<u>9,768,563</u>
<b>其他分部資料：</b>						
折舊及攤銷	20,370	470	342	–	368	21,550
資本開支	751,487	155,437	193	8,026	1,348	916,491*
投資物業的公允值收益	<u>–</u>	<u>276,015</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>276,015</u>

\* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、添置投資物業及添置預付土地租金。

#### 4. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤乃於扣除／（計入）以下各項後得出：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
已售物業成本	1,917,203	2,471,694
預付土地租金攤銷	20,582	16,492
折舊	11,332	5,058
出售物業、廠房及設備的虧損	1,911	979
出售投資物業收益	(37,025)	(2,351)
土地及樓宇經營租賃項下的最低租賃付款	9,580	3,225
核數師薪酬	2,500	2,125
僱員福利支出（包括董事薪酬）		
工資及薪金	38,121	28,318
退休福利計劃供款	4,743	2,676
	<u>42,864</u>	<u>30,994</u>
賺取租金投資物業產生的直接經營支出（包括維修及維護）	<u>11,326</u>	<u>8,229</u>

#### 5. 融資成本

融資成本的分析如下：

	本集團	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
須於五年內全額償還的銀行貸款的利息	168,430	126,970
須於五年後全額償還的銀行貸款的利息	43,789	17,001
其他貸款的利息	<u>294,561</u>	<u>34,296</u>
不按公允值於損益中記賬的金融負債的利息支出總額	506,780	178,267
減：資本化利息	<u>(350,542)</u>	<u>(139,080)</u>
	<u>156,238</u>	<u>39,187</u>

## 6. 所得稅

由於本集團於年內並無在香港產生任何應課稅利潤，故毋須就香港利得稅作出撥備（2010年：無）。於中國大陸經營的附屬公司的所得稅根據年內的應課稅利潤按適用稅率計算。

年度所得稅支出的分析如下：

	本集團	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
即期：		
中國企業所得稅	423,761	435,243
中國土地增值稅	528,595	460,067
	<u>952,356</u>	<u>895,310</u>
遞延：		
本年度	72,891	(2,442)
年度稅項支出總額	<u>1,025,247</u>	<u>892,868</u>

## 7. 股息

	本集團	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
擬派末期股息－每股普通股為4港仙（2010年：11港仙）	<u>77,802</u>	<u>224,394</u>

年度擬派末期股息須經本公司股東於應屆股東週年大會上批准。



## 8. 本公司權益持有人應佔每股盈利

截至2011年12月31日止年度的每股基本盈利金額乃按本公司權益持有人應佔年內利潤人民幣941,628,000元(2010年:人民幣963,601,000元)及年內已發行普通股加權平均數2,400,000,000股(2010年:2,400,000,000股)計算。

由於本年內尚未行使的認股權證的影響對呈列的每股基本盈利金額具反攤薄效果以及本集團於截至2010年12月31日止年度內概無任何已發行潛在攤薄普通股,故並無就該等年度呈列每股基本盈利的攤薄調整。

## 9. 貿易應付款項

根據發票日期,於報告期間結束時的貿易應付款項的賬齡分析如下:

	本集團	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
1年內或須於要求時償還	1,333,536	679,738
1-2年內須償還	<u>585,309</u>	<u>234,409</u>
	<u><b>1,918,845</b></u>	<u><b>914,147</b></u>

貿易應付款項為不計息及無抵押。該等結餘的賬面金額與其公允值相若。

## 管理層之討論及分析

### 業務回顧

二零一一年是房地產調控繼續深化的一年，而中國房地產市場亦遭受環球經濟衰退威脅及歐洲金融危機蔓延的陰霾所籠罩。在如此嚴峻的市況下，本集團憑藉18年房地產專業經驗，資深的管理團隊，優良的土地儲備，穩健的財務狀況等優勢，通過調整應對措施，採取了有效的項目開發及銷售策略，取得滿意的成績。

### 整體表現

年內，本集團的營業額為人民幣38億3,908萬元，較去年下降10.0%，毛利為人民幣18億8,446萬元，較去年上升6.0%。毛利率為49.1%，股東應佔盈利為人民幣9億4,163萬元，每股基本盈利為人民幣39分。股東應佔核心盈利為人民幣5億8,299萬元，每股核心基本盈利為人民幣24分。董事會建議派發截至2011年12月31日止末期股息港幣9,600萬元，即每股港幣4仙以及建議每持有10股現有股份派送2股紅股。

## 土地儲備

本集團擁有優質而低成本的土地儲備。截至2011年12月31日，本集團的土地儲備總可供銷售建築面積達529萬平方米，平均樓面成本每平方米約人民幣1,481元，分別分佈於海西、長三角及環渤海的六個一二線城市。加上公司取得的兩個一級土地開發資的項目，本集團相信現在持有及管理的土地儲備足夠本集團未來五至六年的發展需求。

### 土地儲備的可供銷售建築面積(平方米)

於2011年12月31日

地區	面積 (平方米)
<b>海西經濟區</b>	
廈門	2,220,669
福州	334,345
泉州	<u>491,800</u>
小計	<u>3,046,814</u>
<b>長三角經濟區</b>	
上海	597,200
合肥	<u>1,142,308</u>
小計	<u>1,739,508</u>
<b>環渤海經濟區</b>	
天津	<u>499,198</u>
小計	<u>499,198</u>
總計	<u><u>5,285,520</u></u>

一級土地開發資質(平方米)

於2011年12月31日

地區	面積 (平方米)
海西經濟區	
泉州	<u>1,746,200*</u>
環渤海經濟區	
北京	<u>1,946,676**</u>
總計	<u><u>3,692,876</u></u>

\* 此為框架協議擬定的總建築面積

\*\* 此為框架協議的用地面積

年內，本集團新購入2塊優質地塊，總可售建築面積為703,218平方米，平均樓面成本大幅低於市場水平，為約每平方米人民幣634元，該等新購入的地塊位於泉州及上海，預計可於未來二至三年為集團提供滿意的回報。

下表載列該等地塊的詳情：

項目名稱	城市	代價 (人民幣千元)	建築面積 (平方米)	土地成本 (人民幣元/ 平方米)
海西經濟區				
城市廣場一期*	泉州	<u>166,000</u>	<u>491,800</u>	<u>338</u>
長三角區域				
金山地塊	上海	<u>280,000</u>	<u>211,418</u>	<u>1,324</u>
總計		<u><u>446,000</u></u>	<u><u>703,218</u></u>	<u><u>634</u></u>

\* 該地塊由本集團進行一級土地開發後，通過公開招拍掛投得。

## 物業銷售

下表載列各個項目於2011年的確認銷售面積及確認銷售金額：

項目名稱	城市	金額 (人民幣千元)	可供銷售的 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣)
<b>海西區域</b>				
禹洲·城上城	廈門	1,656,711	108,744	15,235
禹洲·大學城二期	廈門	905,045	138,464	6,536
禹洲·東方威尼斯二期	福州	404,078	26,471	15,265
禹洲·鼓山一號	福州	286,556	15,041	19,052
禹洲·世貿國際	廈門	105,573	4,650	22,704
禹洲·東方威尼斯一期	福州	99,398	10,687	9,301
禹洲·星洲花園(香檳城)	廈門	54,727	10,453	5,236
禹洲·大學城一期	廈門	47,470	2,250	21,098
禹洲·華僑金海岸	廈門	24,908	6,503	3,830
其他	廈門	33,077	3,142	10,527
小計		<u>3,617,543</u>	<u>326,405</u>	<u>11,083</u>
<b>長三角區域</b>				
禹洲·天境一期	合肥	114,047	23,628	4,827
禹洲·金橋國際	上海	3,775	568	6,646
小計		<u>117,822</u>	<u>24,196</u>	<u>4,869</u>
<b>總計</b>		<u><u>3,735,365</u></u>	<u><u>350,601</u></u>	<u><u>10,654</u></u>

於2011年，本集團確認銷售金額則為人民幣37億3,537萬元，而確認銷售面積為350,601平方米，較2010年分別下降11.0%及33.6%。而每平方米平均售價亦由2010年的人民幣7,947元上升至2011年的人民幣10,654元。

## 物業銷售

下表載列各個項目於2010年的確認銷售面積及確認銷售金額：

項目名稱	城市	金額 (人民幣千元)	可供銷售的 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣)
<b>海西區域</b>				
禹洲·華僑金海岸	廈門	1,009,387	115,864	8,712
禹洲·大學城一期	廈門	805,663	191,259	4,212
禹洲·世貿國際	廈門	742,793	52,975	14,022
禹洲·星洲花園(香檳城)	廈門	347,873	38,752	8,977
其他	廈門	50,249	7,488	6,711
小計		<u>2,955,965</u>	<u>406,338</u>	<u>7,275</u>
<b>長三角區域</b>				
禹洲·金橋國際三期	上海	906,054	58,127	15,587
禹洲·天境一期	合肥	218,824	56,923	3,844
禹洲·金橋國際二期	上海	117,194	6,894	16,999
小計		<u>1,242,072</u>	<u>121,944</u>	<u>10,186</u>
總計		<u><u>4,198,037</u></u>	<u><u>528,282</u></u>	<u><u>7,947</u></u>

下表載列各項目於2011年的合約銷售金額與面積：

項目名稱	城市	金額 (人民幣千元)	可供銷售的 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣)
<b>海西區域</b>				
禹洲·大學城二期(環東國際)	廈門	683,867	93,393	7,322
禹洲·東方威尼斯二期	福州	567,830	29,691	19,125
禹洲·城上城(締元山莊)	廈門	404,141	23,063	17,523
禹洲·鼓山一號	福州	291,696	15,372	18,976
禹洲·陽光花城	廈門	289,214	42,314	6,835
禹洲·尊海	廈門	210,221	16,375	12,838
禹洲·高爾夫	廈門	66,260	5,750	11,524
禹洲·大學城一期	廈門	52,246	2,575	20,290
禹洲·中央海岸	廈門	41,677	5,006	8,325
禹洲·東方威尼斯一期	福州	32,452	2,204	14,724
其他	廈門	112,977	19,242	5,871
小計		<u>2,752,581</u>	<u>254,985</u>	<u>10,795</u>
<b>長三角區域</b>				
禹洲·天境二期	合肥	789,406	156,281	5,051
禹洲·金橋國際四期(藍爵)	上海	472,671	22,150	21,340
禹洲·天境一期	合肥	262,560	47,263	5,555
禹洲·金橋國際二期	上海	18,730	579	32,349
小計		<u>1,543,367</u>	<u>226,273</u>	<u>6,821</u>
<b>總計</b>		<u><u>4,295,948</u></u>	<u><u>481,258</u></u>	<u><u>8,926</u></u>

於2011年，本集團合約銷售金額為人民幣42億9,595萬元，而合銷售面積為481,258平方米，較2010年分別下降17.7%及上升26.3%。而每平方米合約銷售平均售價則由2010年的人民幣13,692元下降至2011年的人民幣8,926元。



下表載列各項目於2010年的合約銷售金額與面積：

項目名稱	城市	金額 (人民幣千元)	可供銷售的 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣)
<b>海西區域</b>				
禹洲·城上城(締元山莊)	廈門	1,569,180	97,317	16,124
禹洲·華僑金海岸	廈門	668,835	40,457	16,532
禹洲·鼓山一號	福州	571,417	22,550	25,340
禹洲·大學城二期(環東國際)	廈門	561,676	84,074	6,681
禹洲·東方威尼斯一期	福州	432,742	20,752	20,853
禹洲·世貿國際	廈門	394,113	20,932	18,828
禹洲·星洲花園(香檳城)	廈門	68,331	10,469	6,527
禹洲·大學城一期	廈門	62,276	7,792	7,992
其他	廈門	104,276	14,483	7,200
小計		<u>4,432,846</u>	<u>318,826</u>	<u>13,904</u>
<b>長三角區域</b>				
禹洲·國際三期	上海	290,458	10,358	28,042
禹洲·天境一期	合肥	204,078	41,533	4,914
禹洲·金橋國際一、二期尾盤	上海	181,153	4,828	37,521
禹洲·金橋國際四期(藍爵)	上海	108,739	5,488	19,814
小計		<u>784,428</u>	<u>62,207</u>	<u>12,610</u>
<b>總計</b>		<b><u>5,217,274</u></b>	<b><u>381,033</u></b>	<b><u>13,692</u></b>

## 物業投資

### 禹洲世貿國際一、二期(廈門)

禹洲•世貿國際的收入來自購物中心，年內達人民幣4,281萬元(2010年：人民幣2,953萬元)增幅為45.0%。年內，世貿國際一期購物中心繼續取得高水平的出租率約100%(2010年：100%)，而世貿國際二期出租率為88%(2010年：84%)。集團預期該項目的出租率於未來會上升至世貿國際一期的水平。本購物中心成功保留現有並吸引新的知名品牌如巴黎春天百貨，沃爾瑪，星巴克及索尼等入駐。

### 禹洲華僑金海岸(廈門)

該項目擁有可供銷售面積約4萬平方米的禹洲•世貿生活廣場，由一、二期組成、分階段進行招商，其將作為海滄商業旗艦，大型商場、超市、百貨一應俱全。商場仍處於招商初期，我們預期禹洲•世貿生活廣場將會使集團未來的租金收入大幅上升。

### 禹洲金橋國際一期，二期及三期(上海)

禹洲•金橋國際將佈局為可供銷售面積近1.4萬平方米的一站式商場，並確保品牌商家的入駐。其中一期、二期的可供銷售面積約8,500平方米，並已投入營運，而三期商場亦已完成招商，帶來不俗的租金收入。截止2011年12月31日租金收入為人民幣861萬元(2010年：人民幣228萬元)。

## 酒店營運

本集團繼續以穩健及謹慎的態度開拓旗下的酒店業務，務求建立多元化的物業組合。我們相信，拓展至酒店領域將會擴大我們的收入來源及其穩定性，並降低我們過於依賴某一特定房地產市場的風險。本集團旗下酒店仍處於開發建設階段，年內並無來自酒店營運的收入。

## 物業管理

本集團以為尊貴住戶提供優質物業管理服務為己任，營造溫馨和諧的社區，致力於不斷改善居住環境及改進服務質量，維持高水準的客戶滿意度。

2011年，本集團的物業管理服務公司錄得物業管理費收入為人民幣5,230萬元，較2010年增加54.4%。於2011年12月31日，本集團的物業管理服務公司於中國內地管理的總建築面積約超過180萬平方米，而本集團物業管理服務向超過16,000戶業主提供服務。

## 毛利

本集團的毛利由2010年的人民幣17億7,738萬元上升6.0%至2011年約人民幣18億8,446萬元。毛利率由2010年的41.7%上升至2011年的49.1%，主要由於項目組合的轉變導致平均售價的上升。土地成本相對平均售價保持在16.6%的低水平，預計未來數年，這比例仍會保持在較低水平。

## 其他收入及收益

其他收入及收益由2010年的人民幣1,840萬元上升4.07倍至2011年的人民幣9,337萬元，主要由於年內確認了人民幣3,703萬元的處理投資物業的淨收益。

## 銷售及營銷成本開支

本集團的銷售及營銷開支由2010年約人民幣6,443萬元增加80.6%至2011年約人民幣1億1,636萬元，主要由於新推出物業項目的龐大宣傳計劃所致。年內，本集團在市場上投入大量廣告，令廣告成本由2010年約人民幣2,807萬元增加167.3%至2011年約人民幣7,503萬元。新物業項目包括禹洲·尊海、禹洲·高爾夫及禹洲·中央海岸等項目開始預售，亦導致年內銷售及營銷成本的增加。

## 行政開支

本集團的行政開支由2010年約人民幣1億623萬元增加50.4%至2011年約人民幣1億5,976萬元，主要由於本集團招攬了多名專才加入以及加大了對北京，天津，泉州，上海及合肥新項目的資源投入。我們預計未來數年的行政開支會保持穩定。

## 投資物業公允值收益

投資物業公允值收益由2010年的人民幣2億7,602萬元上升至2011年的人民幣4億7,818萬元。這主要由於禹洲廣場及禹洲金橋國際四期商業部份所帶來的投資物業公允值收益。

## 股東應佔利潤

股東應佔利潤由2010年約人民幣9億6,360萬元減少2.3%至2011年約人民幣9億4,163萬元。股東應佔核心利潤則由2010年約人民幣7億5,659萬元下降22.9%至人民幣5億8,299萬元。

## 財務回顧

### 借款

本集團將繼續遵從審慎的財務政策。於2011年12月31日，本集團的銀行貸款及債券餘額為人民幣55億5,676萬元，還款期如下：

還款時間	2011年 (人民幣千元)	2010年 (人民幣千元)
1年之內	1,335,211	1,038,023
1至2年之間	1,523,386	294,400
2至5年之間	2,431,659	3,142,347
超過五年	<u>266,502</u>	<u>305,000</u>
合共	<u><u>5,556,758</u></u>	<u><u>4,779,770</u></u>

於2011年12月31日，本集團的銀行借款為人民幣30億3,506萬元，由本集團賬面總值為人民幣47億913萬元的投資物業及在建物業作抵押。

### 負債比率

於2011年12月31日，本集團的流動資產淨額比2010年增加12.2%至人民幣60億5,404萬元，而流動比率由2010年的1.98倍下降至2011年的1.79倍。於2011年12月31日，本集團的淨負債對權益比率增加至63.7%（2010年：42.4%）（淨負債對權益比率為銀行貸款及其他借貸減手頭現金及受限制現金除以權益總額）。此負債比率的上升主要因為我們去年的合約銷售回款不足以支付土地款及工程開支。我們預期今年合約銷售回款的改善，更多合約銷售確認為收入，這個比率會有所改善。

## 財務費用

年內，本集團的總借款成本為人民幣5億678萬元，較2010年上升人民幣3億2,851萬元，其中資本化而計入項目成本的金額為人民幣3億5,054萬元，較2010年上升人民幣2億1,146萬元。

## 貨幣風險

本集團的銀行借款，債券，高息票據餘額及現金結餘的各種貨幣比例如下：

	銀行借款、 高息票據 及債券餘額 (人民幣千元)	現金結餘 (人民幣千元)
港幣	810,438	9,547
人民幣	3,386,965	1,916,520
美元	1,359,355	29,032
星加坡元	—	1,438
合計	<u>5,556,758</u>	<u>1,956,537</u>

本集團近乎全以人民幣進行業務。除以外幣計值的銀行存款、債券及高息票據，年內沒有對本集團的盈利有重大影響及只導致本集團於2011年的權益減少了人民幣2,063萬元（2010年：人民幣2,391萬元）。

## 或然負債

本集團提供購回保證予向本集團旗下中國內地物業買家提供住房按揭融資的銀行。於2011年12月31日，未到期的購回保證為人民幣41億7,166萬元（2010年：人民幣32億572萬元）。

## 股本回報

2011年股本的回報為19%，截止2011年12月31日止，股本回報的計算方法為股東應佔溢利除以期初及期末公司股東的應佔權益的平均數。

## 每股盈利

每股基本盈利的計算方法為本公司股東的應佔利潤除以年內已發行的普通股加權平均數目。

	2011年	2010年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	<b>941,628</b>	963,601
減：除遞延稅後投資物業公允值收益(人民幣千元)	<b>358,635</b>	207,012
本公司股東應佔核心利潤(人民幣千元)	<b>582,993</b>	756,589
已發行普通股加權平均數(以千計)	<b>2,400,000</b>	2,400,000
每股基本盈利(每股人民幣元)	<b>0.39</b>	0.40
每股核心盈利(每股人民幣元)	<b>0.24</b>	0.32

由於截至2011年12月31日年度內尚未行使的認股權證的影響對呈列的每股基本盈利具有反攤薄效果，故每股攤薄盈利與每股基本利潤相同。本公司股東應佔核心利潤為本公司股東應佔利潤扣除遞延稅後的投資物業公允價值收益。

## 承擔

於2011年12月31日，本集團就房地產開發開支的承擔約人民幣15億1,850萬元(2010年約人民幣13億9,397萬元)。本集團亦承諾就土地收購支付的土地出讓金約人民幣1億1,070萬元(2010年約人民幣16億9,800萬元)。

## 人力資源

本集團由經驗豐富的專業管理層團隊領導。董事會自本集團於1994年成立以來一直帶領本集團快速發展及拓展，高級管理層於物業發展行業平均擁有17年經驗。大部分高級行政人員於此行業平均擁有超過10年經驗。本集團亦招攬具專業資格的海外專才加入管理團隊。通過管理層強有力的領導和國際視野以及有效的執行，以及結合公司實際情況嚴謹地實行國際最佳慣例，本集團已於短時間內成為中國最具實力的房地產開發商之一。

我們相信本集團的人力資源實力，尤其是高級行政人員及專業項目管理團隊，這對維持本集團的強大競爭優勢非常重要。本集團銳意通過遵從嚴格的管理程式及企業管治的國際最佳慣例，以達成及超越國際優秀表現的水平。

於2011年12月31日，本集團共有1,538名僱員。截止2011年12月31日止，年度總僱員成本（包括董事袍金）為人民幣4,286萬元（2010年人民幣3,099萬元）。

## **股息派發及紅股發行**

董事會建議派發截至2011年12月31日止年度的末期股息每股港幣4仙及建議每持有10股現有股份派送2股紅股之基準發行紅股，須待股東於應屆本公司股東週年大會（「股東週年大會」）批准後，方可作實。一份載有紅股發行建議詳情的通函將於適當時候寄發予本公司股東。有關應屆股東週年大會的舉行日期、暫停辦理股份過戶登記時間及股息分派日期將會在合適的時間內公佈。

## **購買、出售或贖回本公司上市證券**

年內，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司的上市證券。

## **董事進行股份交易的標準守則**

本公司已採納一套嚴謹程度不低於上市規則附錄十上市發行人董事進行證券交易的標準守則所訂標準的董事證券交易守則（「證券守則」）。董事已確認於截至2011年12月31日止年度內，一直遵守證券守則的規定。

## **行政總裁的變動**

黃志斌先生因需投放更多時間處理個人事務，自2012年1月1日起辭任本公司行政總裁及執行董事後。行政總裁的職務自2012年1月1日由本公司主席林龍安先生擔任。黃先生確認彼與董事會並無意見分歧，概無有關辭任而須知會本公司股東或香港聯合交易所有限公司的事宜。



## 企業管治

年內，除下述之情況外，本公司已遵守上市規則附錄十四企業管治常規守則內所載的全部條文，並遵從大部分的建議最佳常規。

守則條文A.2.1條規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。林龍安先生從2012年1月1日起承擔本公司主席及行政總裁權責。儘管此兩角色均由同一位人士所擔任，其部分責任由執行董事分擔以平衡權利。而且所有重大決定均經由董事會及高級管理層商議後才作出。另董事局包含三位獨立非執行董事帶來不同獨立的觀點。因此，董事會認為已具備足夠的權力平衡及保障。董事會將定期進行檢討及監督，確保目前結構不會削弱本公司的權力平衡。

## 賬目審閱

本公司審核委員會已審閱本集團採納的會計政策以及本集團截至2011年12月31日止年度的綜合財務報表。

## 致謝

最後，本人謹此對董事會成員優秀的領導、股東及業務合作夥伴的支持和信任，以及全體員工對工作的投入，深表謝意。

承董事會命  
禹洲地產股份有限公司  
主席  
林龍安

香港，2012年3月22日

於本公告日期，董事會由本公司執行董事林龍安先生（主席）、郭英蘭女士（副主席）、林龍智先生及林聰輝先生；及獨立非執行董事辜建德先生、林廣兆先生及黃循強先生組成。

本年度業績公告登載於本公司網站（<http://xmyuzhou.com.cn>）以及聯交所網站（<http://www.hkexnews.hk>）。2011年年報將於適當時候登載於上述網站，並隨後向本公司股東寄發。