

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2012年12月31日止年度業績公告

#### 財務摘要

1. 總收入為人民幣38億9,384萬元，毛利及毛利率分別為人民幣15億4,307萬元及40%。
2. 現金及銀行結餘（包含受限制現金）為人民幣37億2,862萬元，淨負債比率為62%。
3. 股東應佔核心利潤上升39%至人民幣8億1,043萬元，創歷史新高，核心淨利潤率增加6個百分點至21%。
4. 每股基本盈利及每股核心盈利分別為人民幣25分及人民幣28分。
5. 總權益增加8%至人民幣60億9,149萬元。每股資產淨額為人民幣2.1元。
6. 合約銷售上升52%至人民幣65億2,913萬元。
7. 本集團把握了房地產市場的調整期，於年內購入3塊新地塊，應屬土地儲備增加建築面積約142萬平方米，該3塊新地塊的樓面成本為每平方米人民幣975元。截止2012年12月31日止，本集團的土地儲備總可銷售建築面積約為666萬平方米。
8. 董事會擬按每持有10股普通股將獲發2股新普通股的基準進行紅股發行，全年股息包括兩次中期股息合共為每股港幣12仙。

## 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）之董事會（董事會），提呈本公司及其附屬公司（本集團）截至2012年12月31日止財政年度全年業績。

2012年剛好是禹洲地產上市的三週年，亦是禹洲地產碩果累累的一年。

截至2012年12月31日，本集團的營業額為人民幣38億9,384萬元，毛利為人民幣15億4,307萬元。我們已售物業的平均售價為每平方米人民幣7,593元，毛利率約40%，股東應佔利潤為人民幣7億2,621萬元。每股基本盈利為人民幣25分。股東應佔核心利潤由2011年的人民幣5億8,299萬元大幅上升至2012年的8億1,043萬元，創歷史新高，核心淨利潤率增加6個百分點至21%。每股核心盈利為人民幣28分。全年股息為每股港幣12仙（2011年：4仙）。

### 業務回顧

2012年，中國房地產市場回復增長，不論售價及數量都有所提升。隨著中國內地強勁的剛性需求及鬆動的持續信貸政策，客戶購買情緒回升。因此集團的合約銷售亦大幅上升至人民幣65億元的歷史新高的水準，大大改善了本集團的財政狀況。

本集團於2012年採取了靈活的項目開發和銷售策略，成功爭取價量齊升，例如禹洲·尊海的售價從2012年初的人民幣11,000元上升至2012年底的人民幣16,000元，禹洲·中央海岸的售價從2012年初的人民幣8,000元上升至2012年底的人民幣13,000元，同時滿足了利潤率及去化率的要求。合約銷售對比2011年大幅上升了52%至人民幣65億元。其中廈門銷售表現出類拔萃，合約銷售高達人民幣48億元，銷售面積及銷售金額都在廈門名列第一，其市場佔有率高達9.3%。此外，本集團深耕多年的合肥銷售表現亦一鳴驚人，合約銷售高達人民幣9億元，在合肥名列前茅，成績令人非常鼓舞。

### 投資策略

基於充裕的現金和較低的淨負債率水平，本集團利用行業調整的契機，補充土地儲備，特別重視投資項目的執行力、去化率及利潤率，以達到持續發展之目的。

在海西地區發展方面，本集團於2012年4月以平均樓面價每平方米人民幣343元購入一幅位於泉州的土地，其平均土地成本大幅低於市場水平，總可售面積約82萬平方米。2012年，泉州獲准成為第三個國家級金融綜合改革試驗區，形成一個多元化及動態的金融體系，我們對泉州的發展充滿信心，擁有泉州的土地儲備超過130萬平方米，預期未來泉州會成為本集團重要的增長動力。2012年8月，本集團又成功以平均樓面價人民幣1,921元摘取龍岩的項目，總可售面積約31萬平方米，正式進入福建閩西板塊，為禹洲地產在海西地區擴張戰略奠定基礎。龍岩是福建省重要的礦區及旅遊區，隨著龍岩市基礎設施的完善，龍岩市房地產發展迅速，配合禹洲地產在海西的品牌效應，本集團預期該項投資可為未來提供滿意的回報。

在長三角地區發展方面，2012年7月及2013年1月，本集團分別以平均樓面價人民幣1,755元及人民幣1,421元於合肥購入土地，總可售面積分別約為29萬平方米及92萬平方米。禹洲於合肥市已有7年的房地產發展歷史，已建立一個成熟及高效率的團隊，是次投資能進一步鞏固禹洲地產於合肥的領先地位。2013年1月，本集團透過股權收購以人民幣4.4億元取得蚌埠市總建築面積約為67萬平方米的土地，平均成本約人民幣660元。蚌埠市地處皖北、淮河中游、京滬和淮南鐵路交匯點，是全省交通樞紐，我們收購的地塊位於蚌埠市政府附近，附近有湖泊景觀，距離蚌埠高鐵站僅5分鐘車程，隨著禹洲地產在合肥有良好的品牌效應，蚌埠與合肥也非常接近，故此我們深信能把合肥的成功模式複製到蚌埠，此項收購利潤將會相當豐厚。

## 融資策略

為達到可持續發展，本集團積極組織各種融資渠道，進一步優化財務架構及保持穩定且充裕的現金流。本集團穩健的財務狀況及發展前景備受評級機構的肯定，穆迪投資者服務公司及標準普爾評級服務公司分別維持本集團企業評級「B1」及「B+」，前景展望評級皆為「穩定」。2012年，本公司發行2017年到期2.5億美元11.75%的優先票據，發行獲超額認購逾35倍，受到國際資本市場熱烈追捧，足證市場對本集團前景充滿信心。

## 投資者關係

本集團著力維持高透明度及企業管治水平，並通過建立高效的投資者溝通體系，促進雙贏的投資者關係，以使各方更瞭解禹洲地產的業務發展策略及增長潛力。2012年，本集團進行了7次國內外路演，參加20次知名投資銀行或證券商於國內外舉辦的投資者峰會或研討會，與投資者進行111次會面及電話會議、安排77次項目參觀等多種形式，與投資者及分析師溝通超過450人次。

## 物業投資

本集團致力於提升投資物業的開發及管理能力，年內，集團的稅前全年租金高達人民幣5,703萬元，其中鄰近廈門火車站的廈門禹洲·世貿中心一期及二期的整體出租率平均達到95%以上，而位處廈門海滄區的禹洲·世貿生活廣場一期及二期的整體出租率平均亦達到98%以上。加上本集團未來數年後相繼落成的廈門禹洲中心，上海禹洲中心及禹洲國際大酒店會陸續投入營運，預期本集團的租金及酒店收入會有一個爆發性的增長，本集團的業務會更趨多元化，創造更多穩定的收益，分散經營風險。

## 榮譽

本集團卓越的綜合實力更屢獲殊榮，包括榮膺由國務院發展研究中心企業所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院共同組成的中國房地產TOP10研究報頒發的「2012中國大陸在港房地產上市公司投資價值TOP10」，榮膺由中國房地產研究會、中國房地產業協會和中國房地產測評中心頒發的「2012中國房地產上市公司百強綜合實力50強」，以及榮膺由香港權威財經雜誌《經濟一周》頒發的2012年“香港傑出企業”等等，足證禹洲地產深受各界人士的喜愛。

## 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，努力營造企業與社會的和諧關係，積極參與各級社會公益事業和活動，包括關愛貧困地區兒童的教育，關注災區人民的家園重建，倡導綠色環保可持續發展等等。例如本集團於2012年12月舉辦一場盛大的公益晚會，晚會上各界人士所籌集的善款一併轉贈廈門市慈善總會。

## 發展策略及展望

隨著美國聯邦儲備局承諾維持低息政策至2014年底，及歐洲央行最近向歐洲銀行作出大量長期低息借貸，金融市場已漸趨穩定。中國社科院財經戰略研究院預測中國2013年國內生產總值增長約8.5%，預期2013年中國經濟將比2012年有更好的表現，假若美國及歐洲經濟亦能復蘇，相信環球經濟會更美好。

基於這種市場情況，禹洲地產計劃採取以下相應發展策略：

### 海西地區發展為中心

首先，本集團將繼續秉承立足海西經濟區的發展策略。海西經濟區具有戰略性地理位置，為海峽兩岸的樞紐，鄰近台灣，連接珠江三角洲及長江三角洲。在與台灣經濟日漸一體化的情況下，海西經濟區會一直是中國發展比較快的地區。本集團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。本集團長期佔據海西地區房地產銷售的領先位置。此外，本集團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2012年四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。本集團汲取以往市場突變的經驗，2013年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；推出住宅類新盤仍以公寓為主，隨著市場回暖，亦會逐步增加別墅及精品住宅的比例。預期海西市場仍是2013年禹洲地產迅速發展的關鍵。

### 開拓融資渠道

另外，加強現金流管理及穩健的財務政策也是本集團的重要目標之一。本集團與四大國有銀行擁有良好的區域合作關係，截止2012年底，未使用的銀行授信額度高達人民幣38億元。與同規模的開發商相比，本集團境內外的平均融資成本屬於較低水準，僅為9.7%，相信本集團融資平臺可提供充裕的發展資金。本集團亦積極與國際資本市場各類機構保持有效的雙向溝通，建立長期且穩定的良性關係，有助本集團開拓融資渠道及降低融資成本。



## 實事求是，因地制宜

本集團會實事求是，因地制宜，根據不同城市的經濟水準，推動符合市場需要的產品，例如推出針對剛性需求的產品時，透過以良好的設計去提升實用率，令產品更人性化。本集團擬在2013年於全國各地推出多個全新項目，現有項目亦將會陸續推出全新組團，預計2013年主要在售項目約為13個，項目覆蓋7個城市，分別為位於廈門的禹洲•尊海、禹洲•中央海岸、禹洲•高爾夫、禹洲•溪堤尚城、禹洲•雲頂國際，位於福州的禹洲•東方威尼斯，禹洲•鼓山一號，位於泉州的禹洲城市廣場，位於龍岩的禹洲•城上城，位於合肥的禹洲•天境及禹洲•翡翠湖郡，位於上海的禹洲•藍爵以及位於天津的禹洲•尊府。這些項目將進一步拓展禹洲於海西地區、長三角地區及環渤海地區的品牌影響力。我們有信心2013年的合約銷售能百尺竿頭，更進一步。

## 完善績效考核體系

本集團已將銷售收入、銷售回款以及銷售開支等財務指標納入業績綜合排名考核體系，指標的實際完成情況將直接影響到各個城市的績效考核及獎金尺度，各個城市需要加強銷售以及加大追收資金回籠力度。此外，本集團每月與各城市召開協調會，每季度舉辦大型工作會議，解決城市相關問題，提高工作效率；實行城市排名，季度考核，年終匯總，同時該考核與獎金嚴格掛鉤。本集團內已按該業績排名體系進行了考核和管理，效果良好，例如2012年合約銷售高達人民幣65億元，達到銷售目標的130%，2012年銷售回款超過人民幣60億元，合約銷售回款率超過90%以上，銷售開支能控制在合約銷售的2%以內。

## 嚴守投資紀律

隨著信貸放鬆和銷售回升，近期中國多個城市的土地市場再創出新的歷史高價。由於現有土地儲備能滿足未來5年的需求，本集團將以平常心態面對，不盲目拿地，除了以公開招拍掛拿地外，也會透過一二級聯動開發及收購公司股權去增加土地儲備，嚴守投資紀律，重視投資項目的執行力、去化率及利潤率。我們預期海西經濟區仍然是集團未來發展的重點，土地儲備佔比將不低於50%。對於已進入的非海西經濟區的區域，我們亦將加強資源整合，以合理價格適當增加當地的土地儲備，發揮現有的品牌優勢，以期達到鞏固該地區發展的目的。

## 力求穩健，因時制宜

本集團在根據現金流的情況，因時制宜，量入為出，保持公司穩健的財務狀況。本年末負債率僅為62%，在手現金更創歷史新高至人民幣37億元。中長期而言，我們秉承「以誠建城，以愛築家」的品牌理念，繼續以誠信為基石，發揮資源與品牌優勢，強化海西經濟地區內的實力，同時逐步擴張長三角經濟地區，佈局環渤海地區，進而實現全國性發展的戰略目標。

## 展望

因為中國的城市化不斷推動地產市場的發展，我們相信內地房地產行業發展前景良好。過往政府的政策只是為了調控過熱的地產市場，有助於整個地產市場的健康發展。我們相信本集團只要執行有效的策略，禹洲地產於未來會有更優秀的表現。

## 致謝

本集團2012年的傑出表現，實有賴各界的鼎力支持以及每位員工恪盡職守。本人藉此機會代表董事會向本公司全體股東、投資者、合作夥伴、客戶的信任和支持致以衷心的謝意。我們將繼續本著「以誠建城，以愛築家」的精神，竭誠為我們的股東及投資者實現最大的價值，創造最佳回報。

林龍安  
主席

香港，2013年3月27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2012年12月31日止年度的綜合業績，以下的綜合業績是按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

## 綜合收益表

截至2012年12月31日止年度

	附註	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
收入	2、3	<b>3,893,836</b>	3,839,076
銷售成本		<b>(2,350,771)</b>	(1,954,615)
毛利		<b>1,543,065</b>	1,884,461
其他收入及收益	2	<b>68,434</b>	93,366
銷售及分銷成本		<b>(108,361)</b>	(116,356)
行政開支		<b>(176,325)</b>	(159,762)
其他開支		<b>(4,127)</b>	(5,196)
投資物業公允值(虧損)/收益		<b>(132,386)</b>	478,180
融資成本	5	<b>(154,546)</b>	(156,238)
應佔一間共同控制實體業績		<b>(3,174)</b>	—
除稅前利潤	4	<b>1,032,580</b>	2,018,455
所得稅開支	6	<b>(308,071)</b>	(1,025,247)
年度利潤		<b>724,509</b>	993,208
以下各方應佔：			
本公司擁有人		<b>726,214</b>	941,628
非控股權益		<b>(1,705)</b>	51,580
		<b>724,509</b>	993,208
本公司權益持有人應佔每股盈利	7		(經重列)
—基本(每股人民幣)		<b>0.25</b>	0.33
—攤薄(每股人民幣)		<b>0.25</b>	0.33



# 綜合財務狀況表

2012年12月31日

	附註	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		204,508	207,190
投資物業		3,643,100	3,444,900
預付土地租金		437,091	443,874
於一間共同控制實體投資		176,498	157,200
遞延稅項資產		226,875	276,421
		<u>4,688,072</u>	<u>4,529,585</u>
<b>流動資產</b>			
預付土地租金		420,000	657,946
在建物業		9,391,436	8,345,407
持作銷售用途的竣工物業		2,024,106	2,030,322
收購土地預付款項		1,155,012	52,900
預付款、按金及其他應收款項		787,748	652,376
預付企業所得稅		29,845	14,585
預付土地增值稅		31,699	13,453
按公允值計入損益的金融資產		6,230	-
金融衍生工具		15,078	-
受限制現金		398,192	516,159
現金及現金等價物		3,330,425	1,440,378
		<u>17,589,771</u>	<u>13,723,526</u>
<b>流動負債</b>			
預收款項		4,083,019	1,950,571
貿易應付款項	8	1,992,076	1,918,845
其他應付款項及應計費用		378,069	578,542
金融衍生工具		-	543
計息銀行貸款及其他借貸		2,479,012	1,335,211
應付稅項		765,697	716,178
土地增值稅撥備		919,515	1,169,594
		<u>10,617,388</u>	<u>7,669,484</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>6,972,383</u>	<u>6,054,042</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>11,660,455</u>	<u>10,583,627</u>

	附註	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款及其他借貸		5,030,219	4,221,547
遞延稅項負債		<u>538,751</u>	<u>706,160</u>
非流動負債總額		<u>5,568,970</u>	<u>4,927,707</u>
資產淨額		<u><u>6,091,485</u></u>	<u><u>5,655,920</u></u>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
已發行股本		250,918	211,528
儲備		5,518,719	5,061,968
擬派股息		<u>231,047</u>	<u>77,802</u>
		6,000,684	5,351,298
非控股權益		<u>90,801</u>	<u>304,622</u>
權益總額		<u><u>6,091,485</u></u>	<u><u>5,655,920</u></u>

附註：

## 1.1 會計政策及披露的變動

本集團已於本年度的財務報表中首次採納下列經修訂的香港財務報告準則。

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 —嚴重惡性通貨膨脹及就首次採納者刪除固定日期
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
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

除下文進一步所闡述有關修訂香港會計準則第12號的影響外，於本年度應用經修訂香港財務報告準則對該等財務報表並無重大財務影響。

香港會計準則第12號(修訂)澄清有關按公允值計量的投資物業的遞延稅項之釐定及引入可推翻假設，即按公允值計量的投資物業的遞延稅項應以其賬面值將透過出售予以收回的基準釐定。此外，該等修訂納入以往於香港(常務詮釋委員會)—詮釋第21號所得稅—重估非折舊資產的收回的規定，即採用香港會計準則第16號重估模式計量的非折舊資產的遞延稅項，應一直以出售基準計量。於採納該等修訂前，有關本集團投資物業的遞延稅項以賬面值將透過使用予收回為基準計提，因此，於計算因重估本集團投資物業產生的遞延稅項時已運用利得稅稅率。本集團擁有以公允值計量的投資物業，而持有所有有關投資物業之目的為長期而非透過出售賺取其絕大部份的經濟利益。因此，本集團繼續採用就透過使用收回資產適用的稅率，計量其投資物業的公允值變動產生的遞延稅項負債。採納該等修訂並無對本集團的財務報表造成重大影響。

## 1.2 已頒佈但並未生效之香港財務報告準則

本集團並無於該等財務報表提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

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— 政府貸款 <sup>2</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—抵銷金融資產 與金融負債 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號	聯合安排 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號、香港財務 報告準則第11號及香港財務報告 準則第12號(修訂)	修訂香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號—過渡性指引 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號、香港財務 報告準則第12號及香港會計準則 第27號(2011年)(修訂)	修訂香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(2011年)—投資實體 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第13號	公允值計量 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號(修訂)	修訂香港會計準則第1號財務報表的呈列— 其他全面收益項目呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號(2011年)	僱員福利 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號(2011年)	獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號(2011年)	於聯營公司及合營公司的投資 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號(修訂)	修訂香港會計準則第32號金融工具： 呈列—抵銷金融資產及金融負債 <sup>3</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>2</sup>
2009年至2011年週期的年度改進	修訂於2012年6月頒佈的多項香港財務報告準則 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2012年7月1日或以後開始之年度期間。

<sup>2</sup> 於2013年1月1日或以後開始之年度期間。

<sup>3</sup> 於2014年1月1日或以後開始之年度期間。

<sup>4</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主要會計政策及財務資料的呈列方式產生任何重大變動。

## 2. 收入、其他收入及收益

收入亦為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：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
<b>收入</b>		
物業銷售	3,784,421	3,735,365
租金收入	48,245	51,411
物業管理費	61,170	52,300
	<u>3,893,836</u>	<u>3,839,076</u>
<b>其他收入及收益</b>		
銀行利息收入	30,426	15,022
來自持作銷售物業的租金收入	2,698	8,126
出售一間附屬公司的收益	11,284	—
金融衍生工具公允值收益	15,078	—
出售投資物業的收益	—	37,025
其他	8,948	33,193
	<u>68,434</u>	<u>93,366</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) 物業管理分部向物業提供管理服務；
- (d) 酒店經營分部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。

由於金融衍生負債、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2012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	3,784,421	48,245	61,170	-	-	3,893,836
其他收入	5,122	1,702	2,673	-	2,149	11,646
總額	<u>3,786,543</u>	<u>49,947</u>	<u>63,843</u>	<u>-</u>	<u>2,149</u>	<u>3,905,482</u>
分部業績	<u>1,270,646</u>	<u>(114,626)</u>	<u>8,022</u>	<u>(52)</u>	<u>(7,290)</u>	1,156,700
對賬：						
利息收入						30,426
融資成本						(154,546)
除稅前利潤						1,032,580
稅項						(308,071)
年度利潤						<u>724,509</u>
分部資產	21,563,916	3,808,090	94,602	397,946	2,613,127	28,477,681
對賬：						
撇銷分部間應收款						(10,216,874)
企業及其他未分配資產						4,017,036
資產總額						<u>22,277,843</u>
分部負債	13,856,658	239,831	73,672	235,530	2,264,346	16,670,037
對賬：						
撇銷分部間應付款						(10,216,874)
企業及其他未分配負債						9,733,195
負債總額						<u>16,186,358</u>
其他分部資料：						
折舊及攤銷	26,387	437	754	-	1,380	28,958
資本開支*	132,369	337,092	1,527	5,745	603	477,336
投資物業的公允值虧損	-	132,386	-	-	-	132,386
應佔一間共同控制實體虧損	3,174	-	-	-	-	3,174
於一間共同控制實體投資	176,498	-	-	-	-	176,498
持作銷售用途的竣工物業						
撇減至可變現淨值	12,706	-	-	-	-	12,706

\* 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
<b>分部收入：</b>						
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	<u>1,065</u>	<u>2,333</u>	<u>1,796</u>	<u>–</u>	<u>1,055</u>	<u>6,249</u>
<b>總額</b>	<b><u>3,736,430</u></b>	<b><u>53,744</u></b>	<b><u>54,096</u></b>	<b><u>–</u></b>	<b><u>1,055</u></b>	<b><u>3,845,325</u></b>
<b>分部業績</b>	<b><u>1,670,156</u></b>	<b><u>518,943</u></b>	<b><u>9,004</u></b>	<b><u>(152)</u></b>	<b><u>(38,280)</u></b>	<b>2,159,671</b>
<b>對賬：</b>						
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>
<b>分部資產</b>	<b>22,550,893</b>	<b>19,956,224</b>	<b>129,651</b>	<b>634,317</b>	<b>5,400,070</b>	<b>48,671,855</b>
<b>對賬：</b>						
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>
<b>分部負債</b>	<b>17,622,927</b>	<b>14,410,315</b>	<b>117,772</b>	<b>471,515</b>	<b>4,505,169</b>	<b>37,127,698</b>
<b>對賬：</b>						
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>
<b>其他分部資料：</b>						
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	–	–	–	478,180
於一間共同控制實體投資	<u>157,200</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>157,200</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：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
已售物業成本	2,295,027	1,917,203
預付土地租金攤銷	19,139	20,582
折舊	9,639	11,332
出售物業、廠房及設備的虧損	4,240	1,911
出售投資物業虧損／（收益）	69	(37,025)
出售一間附屬公司的收益	(11,284)	–
金融衍生工具的公允值收益	(15,078)	–
土地及樓宇經營租賃項下的最低租賃付款	10,281	9,580
核數師薪酬	2,500	2,500
持作銷售用途的竣工物業撇減至可變現淨值	12,706	–
僱員福利支出（包括董事薪酬）		
工資及薪金	51,265	38,121
退休福利計劃供款	6,412	4,743
	<u>57,677</u>	<u>42,864</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>11,287</u>	<u>11,326</u>

#### 5. 融資成本

融資成本的分析如下：

	本集團	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
須於五年內全額償還的銀行貸款的利息	232,735	168,430
須於五年後全額償還的銀行貸款的利息	48,138	43,789
其他貸款的利息	<u>360,707</u>	<u>294,561</u>
不按公允值於損益中記賬的金融負債的利息支出總額	641,580	506,780
減：資本化利息	<u>(487,034)</u>	<u>(350,542)</u>
	<u>154,546</u>	<u>156,238</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（2011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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
即期：		
中國企業所得稅	289,549	423,761
中國土地增值稅		
年度支出	377,297	528,595
過往年度超額撥備	(240,912)	—
	<u>425,934</u>	<u>952,356</u>
遞延：		
本年度	(49,760)	72,891
撥回於過往年度就保留於附屬公司的可供 分派溢利計提的預扣稅	(128,331)	—
撥回就於過往年度超額撥備的土地增值稅的 遞延稅項資產	60,228	—
	<u>(117,863)</u>	<u>72,891</u>
年度稅項支出總額	<u><u>308,071</u></u>	<u><u>1,025,247</u></u>

## 7. 本公司權益持有人應佔每股盈利

截至2012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726,214,000元（2011年：人民幣941,628,000元）及年內已發行普通股加權平均數2,880,000,000股（2011年：2,880,000,000股）計算，並經調整以反映年內發行紅股之影響。

由於截至2012年12月31日止年度內尚未行使購股權對本年度呈列的每股基本盈利金額並無攤薄效應，故並無對於本年度所呈列的每股基本盈利作出攤薄調整。

由於截至2011年12月31日止年度內尚未行使認股權證對去年呈列的每股基本盈利金額具反攤薄效應，故並無對於去年所呈列的每股基本盈利作出攤薄調整。



## 8. 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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
1年內或須於要求時償還	1,767,382	1,333,536
1至2年內須償還	<u>224,694</u>	<u>585,309</u>
	<u><b>1,992,076</b></u>	<u><b>1,918,845</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。

## 9. 報告期後事項

- (a) 於2013年1月，本集團與一名獨立第三方訂立股本權益轉讓協議，以總現金代價約人民幣4億4,110萬元收購安徽晟和置業有限公司（「安徽晟和」）及安徽晟天置業有限公司（「安徽晟天」）的100%股本權益。截至收購日期止，除於中國安徽持有四幅土地外，安徽晟和及安徽晟天並無開展任何重大業務交易。該收購已於2013年1月完成，而安徽晟和及安徽晟天自此成為本集團的附屬公司。
- (b) 於2013年1月，本公司一間附屬公司透過公開競投投得位於中國合肥的一幅土地。該幅土地的代價為人民幣1,306,000,000元，其中該附屬公司已於本業績公告日期支付人民幣652,809,000元。

## 管理層之討論及分析

### 整體表現

年內，本集團的營業額為人民幣38億9,384萬元，毛利為人民幣15億4,307萬元。毛利率為40%，股東應佔盈利為人民幣7億2,621萬元。每股基本盈利為人民幣25分。股東應佔核心盈利為人民幣8億1,043萬元，每股核心基本盈利為人民幣28分。董事會擬按每持有10股普通股將獲發2股新普通股的基準進行紅股發行，全年每股股息為12港仙。

### 土地儲備

本集團擁有優質而低成本的土地儲備。截至2012年12月31日，本集團的土地儲備總可供銷售建築面積達666萬平方米，平均樓面成本每平方米約人民幣1,522元，分別分佈於海西、長三角及環渤海的七個一二線城市。加上公司取得的一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2012年12月31日

地區	面積 (平方米)
<b>海西經濟區</b>	
廈門	2,606,406
福州	306,614
泉州	1,315,200
龍岩	312,330
小計	<u>4,540,550</u>
<b>長三角經濟區</b>	
上海	520,145
合肥	1,148,845
小計	<u>1,668,990</u>
<b>環渤海經濟區</b>	
天津	450,656
小計	<u>450,656</u>
總計	<u><u>6,660,196</u></u>

一級土地開發資質(平方米)

於2012年12月31日

地區	面積 (平方米)
海西經濟區	
泉州	<u><u>867,675*</u></u>

\* 此為框架協議擬定的總建築面積

年內，本集團新購入3塊優質地塊，總可售建築面積為1,423,730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975元，該等新購入的地塊位於泉州，合肥和龍岩，預計可於未來三至四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)
<b>海西經濟區</b>				
禹洲城市廣場二期*	泉州	282,500	823,400	343
禹洲·城上城	龍岩	<u>600,000</u>	<u>312,330</u>	<u>1,921</u>
<b>長三角區域</b>				
禹洲·翡翠湖郡	合肥	<u>505,440</u>	<u>288,000</u>	<u>1,755</u>
<b>總計</b>		<u><u>1,387,940</u></u>	<u><u>1,423,730</u></u>	<u><u>975</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2012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)	稅後 平均售價 (人民幣)
<b>海西區域</b>				
禹洲•大學城二期	廈門	443,356	64,298	6,895
禹洲•城上城	廈門	399,080	30,664	13,015
禹洲•東方威尼斯二期	福州	387,689	17,492	22,164
禹洲•陽光花城	廈門	341,739	56,510	6,047
禹洲•鼓山一號	福州	152,878	9,398	16,267
其他	廈門及福州	114,924	11,378	10,101
小計		<u>1,839,666</u>	<u>189,740</u>	<u>9,696</u>
<b>長三角區域</b>				
禹洲•天境二期	合肥	1,074,136	219,720	4,889
禹洲•金橋國際四期(藍爵)	上海	548,797	27,791	19,747
禹洲•天境一期	合肥	321,527	61,151	5,258
其他	上海	295	22	13,409
小計		<u>1,944,755</u>	<u>308,684</u>	<u>6,300</u>
<b>總計</b>		<u><u>3,784,421</u></u>	<u><u>498,424</u></u>	<u><u>7,593</u></u>

## 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)	稅後 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	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>



下表載列各個項目於2012年的合約銷售金額及面積：

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>海西經濟區</b>				
禹洲·尊海	廈門	1,917,035	155,174	12,354
禹洲·中央海岸一期	廈門	1,113,608	119,731	9,301
禹洲·城上城	廈門	558,161	44,996	12,405
禹洲·高爾夫	廈門	319,793	34,380	9,302
禹洲·大學城二期	廈門	284,438	39,994	7,112
禹洲·中央海岸二期	廈門	276,875	23,779	11,644
禹洲·城市廣場一期	泉州	240,260	55,048	4,365
禹洲·東方威尼斯二期	福州	233,120	10,731	21,724
禹洲·鼓山一號	廈門	184,383	10,616	17,368
禹洲·溪堤尚城	廈門	173,822	17,901	9,710
禹洲·陽光花城	福州	94,447	16,124	5,858
禹洲·其他	廈門	73,103	20,101	3,637
小計		<u>5,469,045</u>	<u>548,575</u>	<u>9,970</u>
<b>長三角經濟區</b>				
禹洲·天境二期	合肥	562,457	103,131	5,454
禹洲·天境三期	合肥	220,397	39,218	5,620
禹洲·天境一期	合肥	139,264	24,212	5,752
禹洲·金橋國際四期(藍爵)	上海	67,429	3,587	18,798
小計		<u>989,547</u>	<u>170,148</u>	<u>5,816</u>
<b>環渤海經濟區</b>				
禹洲·尊府	天津	70,535	10,697	6,594
小計		<u>70,535</u>	<u>10,697</u>	<u>6,594</u>
<b>總計</b>		<u><u>6,529,127</u></u>	<u><u>729,420</u></u>	<u><u>8,951</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	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	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>

## 物業投資

### 廈門禹洲·世貿中心

禹洲·世貿中心的收入來自購物中心，稅前租金收入達人民幣4,381萬元（2011年：人民幣5,192萬元），減幅為16%，主要是受累於零售市道放緩引致分成租金收入減少。年內，世貿中心一期的出租率輕微下調至97%（2011年：100%），主要是因為2013年世貿中心一期需要進行翻新工程，優化租戶組合所致。而世貿中心二期的出租率上升至92%（2011年：88%），本集團預期世貿中心二期的出租率於未來會上升至世貿中心一期的水平。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、索尼、哈根達斯及海底撈火鍋等入駐。

### 廈門禹洲·世貿生活廣場

該項目擁有約4.4萬平方米的禹洲·世貿生活廣場，由一、二期組成，期內稅前租金收入為人民幣582萬元（2011年：人民幣534萬元），增幅為9%，主要是受惠於部分商戶的免租期已經完結及出租率的上升。隨著海滄地區經濟發展日趨成熟，本集團預期禹洲·世貿生活廣場的收入會穩步上升，其將作為海滄商業旗艦，餐飲、超市、零售一應俱全。

### 上海禹洲·金橋國際

禹洲·金橋國際為一站式商場，並已確保品牌商家的入駐，期內稅前租金收入為人民幣741萬元（2011年：人民幣861萬元）。由於本集團於2011年下半年出售了部分商鋪，因此導致了此項目的租金錄得了同比的下降。

## 酒店營運

我們相信酒店業務在中國具有龐大發展空間，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，亦有助提升本集團的品牌形象。本集團旗下酒店仍處於開發建設階段，期內並無來自酒店營運的收入。未來，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。

## 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。2012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6,117萬元，較2011年同期增加17%。於2012年，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200萬平方米，而本集團物業管理服務向約20,000戶業主提供服務。

## 毛利

本集團2012年的毛利為人民幣15億4,307萬元，毛利率為40%，較去年同期略有回落，主要是2011年有更高毛利的項目例如城上城等項目集中結算所致，毛利率於行業中仍屬理想的水平。土地成本相對平均售價仍保持在17.0%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2011年的約人民幣9,337萬元下降27%至2012年的人民幣6,843萬元，主要由於2011年有處理投資物業的淨收益。

## 銷售及分銷成本開支

本集團的銷售及分銷開支由2011年約人民幣1億1,636萬元減少7%至2012年約人民幣1億836萬元，2012年的銷售開支只佔當年的合約銷售1.7%，較2011年的2.7%大幅度下降，於行業中屬較低水平，成功達到集團控制銷售開支的目的。本集團對費用的控制工作一直不遺餘力，力求透過控制費用，來提升本集團的利潤率，十分關注銷售策略的管理，節省不必要的廣告及宣傳開支，重視與老業主的維繫，提高“以老帶新”的優惠力度等措施來帶動樓盤的銷售，以及採用富創意的宣傳手法包括製作微電影以刺激銷售。儘管本集團期內合約銷售大幅上升，銷售及分銷成本開支反而有所下降。

## 行政開支

本集團的行政開支由2011年的約人民幣1億5,976萬元上升10%至2012年的約人民幣1億7,633萬元，2012年的管理開支只佔合約銷售2.7%，較2011年的3.7%大幅度下降，於行業中屬較低水平，成功達到集團控制行政開支的目的。雖然本集團強化管理團隊及招募更多優秀管理人才，令員工開支有所上升，但由於本集團實施嚴謹的成本控制措施，節省其他不必要的開支，所以行政開支佔合約銷售有所下降。

## 投資物業公允值(虧損)/收益

中國零售市道放緩增加房地產投資的風險和不確定性，2012年下半年的零售業務依然疲弱。以廈門禹洲·世貿中心為例，其2012年租金收入下跌了16%。因此，投資物業公允值虧損為人民幣1億3,239萬元。

## 應佔一間共同控制實體業績

共同控制實體的業績來自本集團擁有20%權益的廈門市萬科馬鑾灣置業有限公司。由於該公司年內沒有交付物業，所以本集團分佔共同控制實體的虧損為約人民幣317萬元。廈門市萬科馬鑾灣置業有限公司於2012年開始預售其物業，我們預期該公司將於2015年交付物業，屆時有關貢獻將會大幅增加。

## 股東應佔利潤

股東應佔利潤由2011年的約人民幣9億4,163萬元下降23%至截至2012年的約人民幣7億2,621萬元。股東應佔核心利潤則由2011年的約人民幣5億8,299萬元上升39%至2012年的約人民幣8億1,043萬元。

## 財務回顧

### 借款

本集團將繼續遵從審慎的財務政策。於2012年12月31日，本集團的銀行貸款及債券餘額為人民幣75億923萬元，還款期如下：

還款時間	2012年 (人民幣千元)	2011年 (人民幣千元)
1年之內	2,479,012	1,335,211
1至2年之間	1,090,913	1,523,386
2至5年之間	3,754,400	2,431,659
超過五年	184,906	266,502
合共	<u>7,509,231</u>	<u>5,556,758</u>

於2012年12月31日，本集團的銀行借款為人民幣33億7,277萬元，由本集團賬面總值為人民幣87億131萬元的投資物業及在建物業作抵押。

## 負債比率

於2012年12月31日，本集團的流動資產淨額比2011年增加15%至人民幣69億7,238萬元，而流動比率由2011年的1.8倍下降至2012年的1.7倍。於2012年12月31日，本集團的淨負債對權益比率改善至62%（2011年：64%）（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）。此負債比率的改善主要由於合約銷售表現優異，合約銷售回款大幅上升所致。

## 財務費用

年內，本集團的總借款成本為人民幣6億4,158萬元，較2011年上升人民幣1億3,480萬元，其中資本化而計入項目成本的金額為人民幣4億8,703萬元，較2011年上升人民幣1億3,649萬元。

## 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	902,977	32,316
人民幣	3,847,449	2,758,959
美元	2,758,805	935,870
星加坡元	—	1,472
合計	<u>7,509,231</u>	<u>3,728,617</u>

港幣或美元與人民幣之間的匯率可能出現1%的合理變動將不會對本集團於年內的利潤帶來重大影響，並將導致本集團權益的其他部份於2012年增加／（減少）人民幣1,681萬元（2011年：人民幣2,063萬元）。

## 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2012年12月31日，未到期的購回保證為人民幣55億3,112萬元（2011年：人民幣41億7,166萬元）。

## 股本回報

2012年股本的回報為13%，截止2012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。

	2012年	2011年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	726,214	941,628
減：除遞延稅後投資物業公允值(虧損)/收益(人民幣千元)	(99,290)	358,635
減：金融衍生工具公允值收益(人民幣千元)	15,078	—
本公司股東應佔核心利潤(人民幣千元)	810,426	582,993
已發行普通股加權平均數(以千計)	2,880,000	2,880,000
每股基本盈利(每股人民幣元)	0.25	0.33
每股核心盈利(每股人民幣元)	0.28	0.20

由於在截至2012年12月31日年度內尚未行使的購股權對每股基本盈利並無攤薄效應，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。本公司股東應佔核心利潤為本公司股東應佔利潤(不包括遞延稅後的投資物業的公允值收益/(虧損)及金融衍生工具的公允值收益)。

## 承擔

於2012年12月31日，本集團就房地產開發開支的承擔約人民幣13億254萬元(2011年約人民幣15億1,850萬元)。本集團亦承諾就土地收購支付的土地出讓金約人民幣2億5,272萬元(2011年約人民幣1億1,070萬元)。

## 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，高級管理層於房地產發展行業具有豐富經驗。大部分高級行政人員於此行業平均擁有超過10年經驗。通過管理層強而有力的領導及有效的執行力，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2012年12月31日，本集團共有1,641名僱員。截止2012年12月31日止，年度總僱員成本（包括董事袍金）為人民幣5,768萬元（2011年人民幣4,286萬元）。

## 股息派發及紅股發行

截至2012年12月31日止年度，董事會建議每持有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2012年12月31日止年度內，一直遵守證券守則的規定。

## 企業管治

本集團董事會（「董事會」）及管理層致力維持良好的企業管治常規及程序。本集團所遵行的企業管治原則著重高質素之董事會、健全之內部監控，以及對全體股東之透明度及問責性。

年內，本集團一直採用、應用及遵守聯交所證券上市規則附錄十四的企業管治常規守則（於2012年3月31日及之前有效）及企業管治守則（於2012年4月1日起生效）所載守則規定。惟以下偏離除外：



守則條文A2.1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日起承擔本集團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。另董事區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集團的權力平衡。

## 購股權計劃

於2012年12月31日宣佈，本公司已根據其於2010年5月24日採納的購股權計劃向其某些董事及僱員授出購股權，供承授人認購合共36,690,000股面值港幣0.10元的新股票，每股股份行使價港幣2.25元。

## 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2012年12月31日止年度的綜合財務報表。

承董事會命  
禹洲地產股份有限公司  
主席  
林龍安

香港，2013年3月27日

於本公告日期，本公司執行董事為林龍安先生（主席）、郭英蘭女士、林龍智先生及林聰輝先生；及本公司獨立非執行董事為辜建德先生、林廣兆先生及黃循強先生。

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>）。2012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。