

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2014年12月31日止年度業績公告

#### 財務摘要

1. 總收入增加4.90%至人民幣78億3,663萬元，創歷史新高。毛利增加22.67%至人民幣28億4,477萬元，亦創歷史新高。毛利率高達36.30%比去年同期上升5.26個百分點，屬行業較高水平。2014年合約銷售上升9.51%至人民幣120億129萬元。
2. 母公司擁有人應佔利潤為人民幣12億5,438萬元，淨利潤率為16.01%。母公司擁有人應佔核心利潤為人民幣10億2,534萬元，核心利潤率為13.08%。
3. 每股基本盈利及每股核心盈利分別為人民幣36分及人民幣30分。股本回報率高達16.15%。
4. 全年派發股息每股港幣16仙，較去年增加6.67%，派息率約為2014年核心淨利潤的43.17%。
5. 現金及銀行結餘（包含受限制現金）為人民幣97億8,474萬元，比去年同期大漲151.95%，遠大於一年內到期的短期借貸人民幣38億545萬元。
6. 年內整體融資成本降低至8.49%，下降了0.2個百分點，處於同級別房企較低水平。穆迪把集團的債券評級由B2上調至B1，展望為穩定；標普維持債券評級為B級，公司家族評級為B+，展望為穩定。
7. 2014年本集團淨負債比率為59.85%，較2013年的77.98%，下降了18.13個百分點。

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2014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。

## 綜合損益表

截至2014年12月31日止年度

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
收入	2、3	<b>7,836,633</b>	7,470,608
銷售成本		<b>(4,991,860)</b>	(5,151,527)
毛利		<b>2,844,773</b>	2,319,081
投資物業公允值收益淨額		<b>487,130</b>	617,459
衍生金融工具公允值收益		<b>6,334</b>	62,976
其他收入及收益	2	<b>75,230</b>	142,157
銷售及分銷成本		<b>(191,541)</b>	(182,027)
行政開支		<b>(228,076)</b>	(214,855)
其他開支		<b>(7,360)</b>	(1,548)
融資成本	5	<b>(175,438)</b>	(277,471)
應佔合營公司損益淨額		<b>356</b>	(2,826)
於失去控制權時視作出售附屬公司的虧損淨額		<b>(119,825)</b>	—
除稅前利潤	4	<b>2,691,583</b>	2,462,946
所得稅	6	<b>(1,328,513)</b>	(971,354)
年度利潤		<b><u>1,363,070</u></b>	<u>1,491,592</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		<b>1,254,384</b>	1,471,221
非控股權益		<b>108,686</b>	20,371
		<b><u>1,363,070</u></b>	<u>1,491,592</u>
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	7		
— 基本及攤薄(每股人民幣)		<b><u>0.36</u></b>	<u>0.43</u>

# 綜合財務狀況表

2014年12月31日

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		794,624	454,365
投資物業		5,960,488	4,851,480
於合營公司投資		2,507,657	–
遞延稅項資產		252,374	209,209
		<u>9,515,143</u>	<u>5,515,054</u>
<b>流動資產</b>			
持作物業開發銷售用途的土地		665,462	2,196,544
在建物業		12,276,088	7,874,364
持作銷售用途的物業		4,037,040	3,979,137
收購土地預付款項		984,905	2,131,494
預付款、按金及其他應收款項		1,678,957	1,629,924
預付企業所得稅		28,590	32,645
預付土地增值稅		19,082	42,857
衍生金融工具		84,998	76,676
受限制現金		488,765	375,686
現金及現金等價物		9,295,977	3,507,940
		<u>29,559,864</u>	<u>21,847,267</u>
<b>流動負債</b>			
預收款項		3,893,049	4,003,233
貿易應付款項	8	3,690,128	2,503,502
其他應付款項及應計費用		3,877,582	1,358,113
計息銀行及其他借貸		3,805,451	1,984,444
應付企業所得稅		998,253	788,058
土地增值稅撥備		1,014,147	845,823
		<u>17,278,610</u>	<u>11,483,173</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>12,281,254</u>	<u>10,364,094</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>21,796,397</u>	<u>15,879,148</u>

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
計息銀行其他借貸		4,860,397	4,456,885
優先票據		6,738,562	3,268,953
遞延稅項負債		807,639	681,405
		<u>12,406,598</u>	<u>8,407,243</u>
非流動負債總額			
		<u>12,406,598</u>	<u>8,407,243</u>
資產淨額		<u>9,389,799</u>	<u>7,471,905</u>
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
已發行股本		296,439	296,439
儲備		7,876,885	7,065,193
		<u>8,173,324</u>	<u>7,361,632</u>
非控股權益		<u>1,216,475</u>	<u>110,273</u>
權益總額		<u>9,389,799</u>	<u>7,471,905</u>

附註：

## 1.1 會計政策及披露事項的變動

本集團已於本年度的財務報表中首次採納下列經修訂準則及新詮釋：

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)之修訂	投資實體
香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號之修訂	非金融資產的可收回金額披露
香港會計準則第39號之修訂	衍生工具的更替及對沖會計的延續
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號	徵費
2010年至2012年週期之年度改進項下香港財務報告準則第2號之修訂	歸屬條件之定義 <sup>1</sup>
2010年至2012年週期之年度改進項下香港財務報告準則第3號之修訂	業務合併之或然代價之會計處理 <sup>1</sup>
2010年至2012年週期之年度改進項下香港財務報告準則第13號之修訂	短期應收款項及應付款項
2011年至2013年週期之年度改進項下香港財務報告準則第1號之修訂	有效香港財務報告準則之定義

<sup>1</sup> 自2014年7月1日起生效

香港財務報告準則第1號之修訂僅與實體之首份香港財務報告準則財務報表相關，除該項修訂外，各項修訂及詮釋之性質及影響如下所述：

- (a) 香港財務報告準則第10號之修訂包括投資實體的定義，並為符合一間投資實體定義的實體豁免綜合入賬。投資實體須按公允值計入損益將附屬公司入賬，而非予以綜合入賬。香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(2011年)已作出後續修訂。香港財務報告準則第12號之修訂亦載列投資實體的披露規定。由於本公司並非香港財務報告準則第10號所界定的投資實體，故該等修訂將不會對本集團構成任何影響。
- (b) 香港會計準則第32號之修訂為抵銷金融資產及金融負債釐清「目前具有合法可執行抵銷權利」的釋義。該等修訂亦釐清香港會計準則第32號的抵銷標準於結算系統(例如中央結算所系統)的應用，而該系統乃採用非同步的總額結算機制。由於本集團並無任何抵銷安排，故該等修訂對本集團概無影響。

- (c) 香港會計準則第39號之修訂列明因法例或法規，或引入法例或法規，導致於對沖關係中所指定之場外衍生工具直接或間接被更替為主要交易對手時，終止對沖會計規定之例外情況。就於有關例外情況下持續使用對沖會計法而言，必須符合以下所有準則：(i)更替必須為法例或法規，或引入法例或法規所導致；(ii)對沖工具的訂約方協定一名或多名結算交易對手取代其原有交易對手，成為各訂約方的新交易對手；及(iii)更替不會導致原有衍生工具之條款出現變動，惟就進行結算而變動交易對手所直接引致的變動除外。由於本集團於本年度及過往年度並無更替任何衍生工具，故該等修訂對本集團概無影響。
- (d) 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號釐清於引發付款之活動發生時（由相關法例所識別），實體須確認徵費責任。詮釋亦釐清徵費責任僅於引發付款之活動持續發生一段時間時，方根據相關法例逐步累計。就達到最低限額時所引致的徵費而言，該項詮釋釐清於達到指定最低限額前，概不會確認任何責任。由於本集團於過往年度採用香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產項下之確認原則，而就本集團所引致之徵費而言，該項詮釋與香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號之規定相符，故該項詮釋對本集團概無影響。
- (e) 香港財務報告準則第2號之修訂釐清多項與屬歸屬條件之績效及服務條件之定義相關事宜，包括(i)績效條件須包含服務條件；(ii)當交易對手提供服務時，必須達成績效目標；(iii)績效目標可能與實體的經營或活動有關，或與同一集團內其他實體的經營或活動有關；(iv)績效條件可為市場或非市場條件；及(v)倘交易對手於歸屬期內不論因任何原因不再提供服務，則服務條件未獲達成。該項修訂對本集團概無影響。
- (f) 香港財務報告準則第3號之修訂釐清，無論未分類為權益的業務合併所產生的或然代價安排是否屬香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號範圍內，有關安排應於其後按公允值計入損益。該項修訂對本集團概無影響。
- (g) 香港財務報告準則第13號之修訂釐清當折現的影響不重大時，無明確利率的短期應收款項及應付款項可按發票金額計量。該項修訂對本集團概無影響。

## 1.2 尚未採納的新訂及經修訂香港財務報告準則以及香港公司條例項下新披露規定

本集團並無於該等財務報表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9號	金融工具 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂(2011年)	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或 注資 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號之修訂	收購合營業務權益的會計方法 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>3</sup>
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號 之修訂	澄清折舊及攤銷的可接受方法 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號之修訂	界定福利計劃：僱員供款 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號之修訂(2011年) 2010年至2012年週期之年度改進	獨立財務報表之權益法 <sup>2</sup> 多項香港財務報告準則之修訂 <sup>1</sup>
2011年至2013年週期之年度改進	多項香港財務報告準則之修訂 <sup>1</sup>
2012年至2014年週期之年度改進	多項香港財務報告準則之修訂 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2014年7月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於2016年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於2017年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 適用於2016年1月1日或之後開始於其年度財務報表首次採納香港財務報告準則的實體，因此不適用於本集團

此外，香港公司條例（第622章）將影響若干資料於截至2015年12月31日止年度綜合財務報表的呈列及披露。本集團正就該等變動的影響作出評估。

預期將適用於本集團的香港財務報告準則的進一步資料如下：

於2014年9月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號的最終版本，將金融工具項目的所有階段集於一起以代替香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號的全部先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理的新規定。本集團預期自2018年1月1日起採納香港財務報告準則第9號。本集團預期採納香港財務報告準則第9號將對本集團金融資產的分類及計量產生影響。有關影響的進一步資料將於接近該準則的實施日期獲得。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂(2011年)針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之間有關投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資兩者規定的不一致性。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務的資產時，由該交易產生的收益或虧損於該投資者的損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限。該等修訂即將應用。本集團預期自2016年1月1日起採納該等修訂。

香港財務報告準則第11號之修訂規定共同經營(其中共同經營的活動構成一項業務)權益的收購方必須應用香港財務報告準則第3號內業務合併的相關原則。該等修訂亦釐清於共同經營中先前所持有的權益於收購相同共同經營中的額外權益而共同控制權獲保留時不重新計量。此外，香港財務報告準則第11號已增加一項範圍豁免，訂明當共享共同控制權的各方(包括呈報實體)處於同一最終控制方的共同控制之下時，該等修訂不適用。該等修訂適用於收購共同經營的初始權益以及收購相同共同經營中的任何額外權益。該等修訂預期於2016年1月1日採納後，將不會對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。

香港財務報告準則第15號建立一個新的五步模式，將應用於客戶合約收益。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務而換取有權獲得的代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收益提供更加結構化的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分拆收益總額，關於履行責任、不同期間之間合約資產及負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計的資料。該準則將取代香港財務報告準則項下所有現時收益確認的規定。本集團預期於2017年1月1日採納香港財務報告準則第15號，目前正評估採納香港財務報告準則第15號的影響。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂澄清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號中的原則，即收益反映自經營業務(資產為其一部分)產生的經濟利益而非通過使用資產消耗的經濟利益的模式。因此，收益法不得用於折舊物業、廠房及設備，並且僅在非常有限的情況下可用於攤銷無形資產。該等修訂即將應用。預期該等修訂於2016年1月1日獲採納後將不會對本集團的財務狀況或表現產生任何影響，原因是本集團並未使用收益法計算其非流動資產的折舊。

於2014年1月頒佈的香港財務報告準則2010年至2012年週期之年度改進載列多項香港財務報告準則之修訂。除附註2.2所述者外，本集團預期自2015年1月1日起採納該等修訂。預期該等修訂概無對本集團構成重大財務影響。最適用於本集團的修訂詳情如下：

香港財務報告準則第8號經營分部：釐清實體於應用香港財務報告準則第8號內的綜合標準時必須披露管理層作出的判斷，包括所綜合經營分部的概況以及用於評估分部是否類似時的經濟特徵。該等修訂亦釐清分部資產與總資產的對賬僅在該對賬報告予最高營運決策者之情況下方須披露。

## 2. 收入、其他收入及收益

收入亦為本集團的營業額，指年內物業銷售所得款項總額、投資物業總租金收入、物業管理費收入及酒店經營總收入（均扣除營業稅、增值稅及附加稅項後）。

本集團的收入、其他收入及收益的分析載列如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>收入</b>		
物業銷售	7,680,661	7,348,835
租金收入	51,544	49,163
物業管理費收入	88,245	71,220
酒店經營收入	16,183	1,390
	<u>7,836,633</u>	<u>7,470,608</u>
<b>其他收入及收益</b>		
銀行利息收入	53,744	53,622
來自持作銷售物業的租金收入	4,981	4,211
處置投資物業收益	-	63,679
其他	16,505	20,645
	<u>75,230</u>	<u>142,157</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) 物業管理分部提供物業管理服務；
- (d) 酒店經營分部從事酒店經營；及
- (e) 其他分部包括企業收入及支出項目。

管理層分別監測其經營分部的業績，旨在就資源分配及表現評估作出決策。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）的計量。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、衍生金融工具、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。

由於計息銀行及其他借貸、應付稅項、優先票據、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。

分部間銷售及轉讓乃參考按當時現行市價向第三方作出銷售的售價進行交易。

截至2014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	7,680,661	51,544	88,245	16,183	-	7,836,633
其他收入	17,470	512	3,504	-	-	21,486
總額	<u>7,698,131</u>	<u>52,056</u>	<u>91,749</u>	<u>16,183</u>	<u>-</u>	<u>7,858,119</u>
分部業績	<u>2,353,216</u>	<u>509,297</u>	<u>(11,534)</u>	<u>(160)</u>	<u>(37,542)</u>	2,813,277
對賬：						
利息收入						53,744
融資成本						(175,438)
除稅前利潤						2,691,583
稅項						(1,328,513)
年度利潤						<u>1,363,070</u>
分部資產	34,262,389	9,265,810	198,045	232,904	4,284,310	48,243,458
對賬：						
撇銷分部間應收款						(19,338,237)
企業及其他未分配資產						<u>10,169,786</u>
資產總額						<u>39,075,007</u>
分部負債	23,934,681	1,046,632	157,781	42,103	5,617,799	30,798,996
對賬：						
撇銷分部間應付款						(19,338,237)
企業及其他未分配負債						<u>18,224,449</u>
負債總額						<u>29,685,208</u>
其他分部資料：						
折舊及攤銷	6,422	96	3,041	7,922	6,605	24,086
資本開支*	119,726	514,610	1,372	13,976	8,557	658,241
投資物業公允值收益淨額	-	(487,130)	-	-	-	(487,130)
應佔合營公司的損益淨額	(356)	-	-	-	-	(356)
於合營公司的投資	<u>2,507,657</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,507,657</u>

\* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、投資物業及持作物業開發銷售用途的土地。

截至2013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	7,348,835	49,163	71,220	1,390	–	7,470,608
其他收入	20,594	1,701	2,409	152	–	24,856
<b>總額</b>	<b>7,369,429</b>	<b>50,864</b>	<b>73,629</b>	<b>1,542</b>	<b>–</b>	<b>7,495,464</b>
<b>分部業績</b>	<b>1,990,204</b>	<b>643,824</b>	<b>(3,442)</b>	<b>(173)</b>	<b>56,382</b>	<b>2,686,795</b>
<b>對賬：</b>						
利息收入						53,622
融資成本						(277,471)
除稅前利潤						2,462,946
稅項						(971,354)
年度利潤						<u>1,491,592</u>
<b>分部資產</b>	<b>28,376,019</b>	<b>5,162,120</b>	<b>204,047</b>	<b>518,928</b>	<b>2,355,733</b>	<b>36,616,847</b>
<b>對賬：</b>						
撇銷分部間應收款						(13,499,539)
企業及其他未分配資產						<u>4,245,013</u>
資產總額						<u>27,362,321</u>
<b>分部負債</b>	<b>18,119,480</b>	<b>466,467</b>	<b>149,330</b>	<b>192,310</b>	<b>2,436,800</b>	<b>21,364,387</b>
<b>對賬：</b>						
撇銷分部間應付款						(13,499,539)
企業及其他未分配負債						<u>12,025,568</u>
負債總額						<u>19,890,416</u>
<b>其他分部資料：</b>						
折舊及攤銷	24,477	235	2,366	–	1,204	28,282
資本開支*	1,744,198	285,119	4,321	7,841	101,880	2,143,359
投資物業的公允值收益淨額	–	(617,459)	–	–	–	(617,459)
應佔一間合營公司虧損淨額	2,826	–	–	–	–	<u>2,826</u>

\* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、投資物業及持作物業開發銷售用途的土地。

## 地區資料

由於本集團逾90%的外部客戶收入來自中國內地及逾90%的分部資產位於中國內地，故並無呈列地區資料。因此，董事認為，呈列地區資料將不會對財務報表的使用者提供額外有用的資料。

## 主要客戶資料

於本年度及上一年度，並無來自單一外部客戶交易之收入佔本集團收入總額的10%或以上。

## 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：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
已售物業成本	4,907,230	5,091,917
折舊及攤銷	24,086	28,282
出售物業、廠房及設備項目的虧損	37	3,317
處置投資物業虧損／（收益）淨額	5,398	(63,679)
土地及樓宇經營租賃項下的最低租賃付款	7,230	11,037
僱員福利支出（包括董事及行政總裁薪酬）		
工資及薪金	90,291	77,051
以股權結算購股權開支	2,886	2,178
退休福利計劃供款	10,127	9,341
	<u>103,304</u>	<u>88,570</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>14,702</u>	<u>11,796</u>

## 5. 融資成本

融資成本的分析如下：

	本集團	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
須於五年內全額償還的銀行貸款的利息	487,304	297,917
須於五年後全額償還的銀行貸款的利息	22,776	40,044
須於五年內全額償還的其他貸款的利息	132,644	135,459
須於五年內全額償還的優先票據的利息	<u>516,514</u>	<u>394,911</u>
不按公允值於損益中記賬的金融負債的利息支出總額	1,159,238	868,331
減：資本化利息	<u>(983,800)</u>	<u>(698,323)</u>
	175,438	170,008
贖回金融負債之虧損	<u>-</u>	<u>107,463</u>
	<u>175,438</u>	<u>277,471</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（2013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。

本年度所得稅支出的分析如下：

	本集團	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
即期：		
中國企業所得稅	644,913	465,612
中國土地增值稅		
本年度支出	627,000	497,502
過往年度超額撥備	<u>(11,327)</u>	<u>(152,080)</u>
	<u>1,260,586</u>	<u>811,034</u>

	本集團	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
遞延：		
本年度	65,095	122,300
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	<u>2,832</u>	<u>38,020</u>
	<u>67,927</u>	<u>160,320</u>
本年度稅項支出總額	<u><u>1,328,513</u></u>	<u><u>971,354</u></u>

#### 7. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

截至2014年12月31日止年度的每股基本盈利金額乃按母公司擁有人應佔年內利潤人民幣1,254,384,000元(2013年：人民幣1,471,221,000元)及年內已發行普通股加權平均數3,455,999,999股(2013年：3,455,999,999股)計算。

由於本年度及去年內尚未行使購股權對兩個年度所呈列的每股基本盈利金額具反攤薄影響，故並無對截至2014年及2013年12月31日止年度所呈列的每股基本盈利金額作出攤薄調整。

#### 8. 貿易應付款項

根據結算日期，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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
1年內或須於要求時償還	2,784,053	2,345,824
1至2年內須償還	<u>906,075</u>	<u>157,678</u>
	<u><u>3,690,128</u></u>	<u><u>2,503,502</u></u>

貿易應付款項為不計息及無抵押。

#### 9. 報告期後事項

- a. 本公司一附屬公司於2015年1月透過公開投標購入一幅位於中國廈門的土地。土地代價為人民幣2,740,000,000元，而於本公告批准日，該附屬公司已支付該款項。
- b. 於2015年3月6日，本公司宣派截至2014年12月31日止年度的中期股息每股港幣16仙。

## 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78億3,663萬元，較去年同期上升4.90%，創歷史新高。毛利為人民幣28億4,477萬元，較去年同期上升22.67%。毛利率為36.30%，同比增加5.26個百分點。母公司擁有人應佔盈利為人民幣12億5,438萬元，下降14.74%；每股基本盈利為人民幣36.30分，下降14.74%；淨利潤率為16.01%，下跌3.68個百分點。股東應佔核心盈利為人民幣10億2,534萬元，下降5.93%；每股核心基本盈利為人民幣29.67分，下降5.93%，核心利潤率為13.08%。全年每股股息為港幣16仙，較2013年增加6.67%，派息率為2014年核心淨利潤的43.17%。

### 業務回顧

在2014年市場週期波動性的波動和整體中國房地產市場金額和銷售面積同比下降，房企市場集中度進一步提高的背景下，本集團依以市場需求為導向，始終堅持「有質量的均衡增長」發展原則，在保持較快和良性發展的同時，不斷提升管理能力，強化品牌影響力，合理增加土地儲備及強化財務結構，致使本集團2014年連續九年蟬聯中國房地產百強企業，穩守廈門市場份額排名第一以及合肥前五大開發商的寶座，毛利率保持在36.30%的行業較高水準，處於行業較高水平，為福建前五大開發商，實屬不易。

### 發展策略

本集團有今日的發展，離不開首重盈利能力而非激進擴張的策略。隨著福建自貿區的通過，預計未來禹洲將受惠於福建自貿區的政策，土地價值將會提升，與台灣兩岸合作領域，包括航運物流、金融服務、商貿服務、文化產業等進一步加強。集團在廈門擁有182.4萬平方米的優質土地儲備。而集團的第二大城市合肥，發展也非常迅猛，預期將受惠於長江經濟帶的發展。中央政府計畫依託黃金水道推動長江經濟帶發展，打造中國經濟新支撐帶，挖掘中上游廣闊腹地蘊含的巨大內需潛力，促進經濟增長空間從沿海向沿江內陸拓展。集團在合肥擁有259.9萬平方米的優質土地儲備。

進入這些需求健康的城市，比如廈門、合肥、南京、上海等，有助掌控財務及營運風險，有助達到項目利潤最大化，並且能夠實現降低風險及融資成本的目的。

本集團專注在庫存情況相對較為健康的一、二線城市，但去庫存依然是集團的重要策略方向。集團將「加大銷售力度，加快開發周轉，加強存量去化」作為工作第一要務。在產品定位上，公司將根據不同城市、區域、區位的特點，認真、精準做好市場研究和預判，對目標客戶群體以及公司現有豐富的產品體系進行配對分析，使得新推產品更加貼近當地市場的消費需求。

上市五年來，本集團的商業、酒店、寫字樓等核心持有物業的比例在持續上升。本集團相信，包括商場及寫字樓在內的多元化商業物業組合，能分散經營風險及創造穩定收益。同時，受惠於項目的商業物業發展所產生的協調效應，房地產項目本身的價值亦得以提升。未來幾年，集團將逐步增加投資性物業組合，在一、二線城市核心地段的商業物業轉為自持，預期投資物業淨利潤的比重將逐步增加至公司核心利潤的10%。2015年，集團將把商業總部設在上海，充分對接上海大資源平臺，建立禹洲的商業團隊和運營模式，提早介入商業項目的產品定位和方案設計，在確保項目品質的基礎上提升我們商業物業的軟實力，匠心打造上海、合肥的商業項目。

本集團貫徹「立足海西，建樹中國」的戰略方針，綜合考慮土地市場環境、房地產市場的發展趨勢及自身的財務狀況等因素，戰略性地補充土地儲備。聚焦海西經濟區、長三角區域、環渤海區域，深耕核心城市，堅持「每進入一個城市就深耕一個城市」為原則，並在核心城市周邊管控半徑可輻射的、具備經濟發展潛力和人口淨流入的城市進行開拓，形成區域強效規模，並能在輻射範圍內強化執行能力，降低開發風險。在項目選擇上，基於「利潤率、去化率、執行力」三個評估指標。其中，利潤率是企業可持續發展的保障、去化率是企業安全現金流和發展速度的保障、執行力是企業管治水平和穩健經營的保障。於此之外，我們還將注意力集中到保持低價土地成本、注重戰略位置、保持最佳規模、確定最佳時機、保證快速的資產周轉五個方面。

近年來，禹洲地產開創了與投資基金及房地產企業合作購地的模式，包括與萬科合作的廈門海滄萬科城項目，2014年貢獻合約銷售人民幣14億1,641萬元；而投資基金合作方面，與平安、中信信誠資產管理等知名基金達成項目股權合作。通過股權、債券或結合的合作模式既提高了購地的財務靈活性，降低開發初期的投資風險，又大大縮短了投入產出週期，在保持合理擴張節奏的前提下緩解資金流動性壓力，加快實現規模效應。

## 物業銷售

2014年，本集團的物業銷售收入達人民幣76億8,066萬元，按年上升4.52%，佔集團總收入的98.01%。截至2014年12月31日止年度交付的物業總建築面積約為735,881平方米，較2013年同期下跌7.40%。而2014年交付及確認銷售的物業平均銷售價格為每平方米10,437元人民幣，較2013年增長12.87%。本年度物業銷售收入主要來自2012年下半年及2013年初以來預售的物業，當時的合約銷售價格從2011年低迷市況的影響中回復過來，不同項目銷售價格錄得不俗的升幅。

集團在廈門擁有多個優質物業，建立品牌地位及領先優勢，預計未來廈門仍是集團物業銷售的火車頭，年內，廈門佔整體物業銷售收入的71.11%。年內，合肥佔整體物業銷售收入的18.02%，近年於合肥發展獲得不俗成績，由早年只有天境項目（天境一期又稱禹洲·華僑城），拓展至目前的5個在售項目，同時多個禹洲樓盤銷售額打入合肥前十名，期內禹洲在合肥的市佔率排名前五。合肥居民建立對禹洲品牌的認可，這有助鞏固集團在合肥房地產的市佔率。集團預計合肥對整體物業銷售貢獻將持續提升。

不同城市的已銷售的物業，將陸續完成交房步驟，集團的物業銷售收入規模將保持增長，預期物業銷售在未來仍是集團最主要的收入來源。

下表載列各個項目於2014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/ 平方米)
<b>海西經濟區</b>				
禹洲·大學城	廈門	73,235	20,976	3,491
禹洲·城上城	廈門	87,703	12,215	7,180
禹洲·高爾夫	廈門	191,251	14,888	12,846
禹洲·尊海	廈門	1,022,716	65,105	15,709
禹洲·中央海岸一期	廈門	337,728	32,846	10,282
禹洲·中央海岸二期	廈門	2,450,237	192,279	12,743
禹洲·溪堤尚城	廈門	314,979	30,446	10,345
禹洲·雲頂國際	廈門	929,898	28,348	32,803
禹洲·鼓山一號	福州	199,500	12,447	16,028
禹洲·東方威尼斯二期	福州	12,993	658	19,746
禹洲城市廣場一期及二期	泉州	453,262	83,878	5,404
其他	廈門	54,094	6,294	8,595
小計		<u>6,127,596</u>	<u>500,380</u>	<u>12,246</u>
<b>長三角經濟區</b>				
禹洲·金橋國際	上海	41,430	3,885	10,664
禹洲·天境一期	合肥	39,696	4,361	9,102
禹洲·天境二期	合肥	59,766	5,990	9,978
禹洲·天境三期	合肥	1,284,967	201,213	6,386
小計		<u>1,425,859</u>	<u>215,449</u>	<u>6,618</u>
<b>環渤海區域</b>				
禹洲·尊府	天津	127,206	20,052	6,344
小計		<u>127,206</u>	<u>20,052</u>	<u>6,344</u>
總計		<u><u>7,680,661</u></u>	<u><u>735,881</u></u>	<u><u>10,437</u></u>

## 2014年合約銷售

集團銷售規模逐漸壯大，年內實現累積合約銷售金額為人民幣120億129萬元，創集團歷史新高，按年上升9.51%，表現屬行業中上游。年內累積合約銷售面積為1,203,561平方米，按年上升15.30%。平均銷售價格為每平方米9,971元人民幣，較去年的每平方米10,499元人民幣略為下降，主要是合肥對集團整體銷售貢獻持續上升，而當地的銷售均價較廈門為低。另外，累計的認購未簽約金額約為人民幣6億8,400萬元。

廈門是本集團發展的搖籃，禹洲地產在銷售金額、銷售面積及土地儲備方面，連續9年在廈門房地產市場保持市場佔有率排名第一的領導者地位。2014年廈門完成合約銷售金額人民幣61億8,000萬元，佔總合同銷售金額的51.5%。禹洲·尊海自2011年開盤以來，一直深受買家歡迎。其銷售均價由2013年的人民幣17,240元上升至2014年的人民幣19,764元，升幅達14.6%。對比2012的均價，升幅更接近六成，2014年該項目貢獻合同銷售金額達人民幣11億5,100萬元。禹洲·中央海岸全項目於2014年共貢獻合約銷售金額人民幣17億900萬元。展望2015年，位於集美區的禹洲·中央海岸以及位於廈門同安區的禹洲·溪堤尚城將推售多個地段，連同位於翔安區的新盤禹洲·盧卡小鎮，亦將於2015年下半年開盤，這成為集團在廈門地區的銷售引擎。

禹洲地產深耕合肥多年，2014年憑藉人民幣35億1,800萬元的合約銷售金額，在合肥位列前五大開發商。位於合肥東城的禹洲·中央廣場是集團的2014年度矚目項目，在2014年6月21日開盤當日銷售火爆，其後中央廣場的均價平穩微漲，全年平均售價為人民幣6,116元，項目於年內共貢獻合約銷售金額人民幣10億8,300萬元，銷售佳績印證了禹洲地產對於城市發展的準確判斷。承接合肥標杆性項目禹洲·天境一、二期的銷售佳績，天境三期的熱銷再一次印證合肥居民對禹洲產品的認可和信心，加上另一大盤禹洲·翡翠湖郡同樣獲得理想的銷售成績，分別貢獻合約銷售額人民幣12億1,500萬元及人民幣8億5,400萬元。主打英倫建築生活風格的禹洲·天璽於年底開售，配合一系列的宣傳攻勢，預期多盤齊開將令合肥為2015年帶來更多的銷售貢獻。

下表載列各個項目於2014年的合約銷售金額及面積：

項目名稱	城市	金額 (人民幣 千元)	合約銷售 建築面積 (平方米)	平均 銷售均價 (元人民幣/ 平方米)
<b>海西經濟區</b>				
禹洲·高爾夫	廈門	196,268	12,744	15,401
禹洲·尊海	廈門	1,150,988	58,236	19,764
禹洲·中央海岸一期(含車位)	廈門	208,152	22,300	9,334
禹洲·中央海岸二期	廈門	200,789	19,022	10,556
禹洲·中央海岸三期	廈門	1,300,306	68,211	19,063
禹洲·溪堤尚城	廈門	806,184	71,628	11,255
禹洲·雲頂國際	廈門	815,319	22,710	35,901
海滄萬科城	廈門	1,416,409	94,282	15,023
禹洲·鼓山一號	福州	207,188	10,328	20,061
禹洲·東方威尼斯二期	福州	22,970	1,252	18,347
禹洲·東方威尼斯三期	福州	300,601	30,436	9,877
禹洲城市廣場一期	泉州	587,122	86,822	6,762
禹洲·城上城	龍岩	398,653	73,215	5,445
其他	廈門	91,801	18,551	4,949
小計		<u>7,702,750</u>	<u>589,737</u>	<u>13,061</u>
<b>長三角經濟區</b>				
禹洲·藍爵	上海	61,780	7,074	8,733
禹洲城市廣場	上海	58,457	5,303	11,023
禹洲商業廣場	上海	86,597	4,407	19,650
禹洲·天境一、二期(含商鋪)	合肥	71,623	6,152	11,642
禹洲·天境三期	合肥	1,142,912	155,404	7,354
禹洲·翡翠湖郡	合肥	854,372	116,642	7,325
禹洲·中央廣場	合肥	1,082,592	177,009	6,116
禹洲城	合肥	205,619	23,406	8,785
禹洲·天璽	合肥	160,520	25,485	6,299
禹洲·龍子湖郡	蚌埠	222,345	45,078	4,932
小計		<u>3,946,817</u>	<u>565,960</u>	<u>6,974</u>

項目名稱	城市	金額 (人民幣 千元)	合約銷售 建築面積 (平方米)	平均 銷售均價 (元人民幣/ 平方米)
<b>環渤海區域</b>				
禹洲·尊府	天津	274,620	39,083	7,027
禹洲·御湖郡	天津	77,106	8,781	8,781
小計		<u>351,726</u>	<u>47,864</u>	<u>7,348</u>
<b>總計</b>		<u><u>12,001,293</u></u>	<u><u>1,203,561</u></u>	<u><u>9,971</u></u>

### 物業投資

截至2014年12月31日止，本集團來自物業投資的收入約為人民幣5,154萬元，較2013年增長約4.84%，主要來自禹洲·世貿中心。年內集團多個投資物業陸續落成，集團持有約318,000平方米完工投資物業用作出租。

### 物業管理

2014年為本集團物業管理公司的「服務品質提升年」，集團繼續以為尊貴住戶提供優質物業管理服務為己任，透過員工試用期、月度項目巡查、優秀服務獎勵計劃、不同類型培訓及績效工資掛鉤等措施，不斷提升服務質量，維持高水準的客戶滿意度。2014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8,825萬元，較2013年同期增加23.90%。隨著集團已交付物業面積增加，截至2014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402萬平方米。

## 土地儲備

本集團貫徹「立足海西，建樹中國」的戰略方針，綜合考慮土地市場環境、房地產市場的發展趨勢及自身的財務狀況等因素，戰略性地補充土地儲備。截至2014年12月31日，本集團的土地儲備總可供銷售建築面積達870萬平方米，共48個項目，分別分佈於海西、長三角、環渤海地區及香港共11個城市，平均樓面成本每平方米約人民幣2,232元。加上公司取得的一個一級土地開發資質項目，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2014年12月31日

地區	項目數量	面積 (平方米)
<b>海西經濟區</b>		
廈門	23	1,824,247
福州	3	603,244
泉州	3	1,255,507
龍岩	1	312,330
漳州	1	255,000
小計	31	4,250,328
<b>長三角經濟區</b>		
上海	6	637,122
南京	1	112,865
合肥	6	2,599,467
蚌埠	1	668,333
小計	14	4,017,787

地區	項目數量	面積 (平方米)
<b>環渤海經濟區</b>		
天津	2	430,604
小計	2	430,604
<b>離岸</b>		
香港	1	2,214
小計	1	2,214
<b>總計</b>	<b>48</b>	<b>8,700,933</b>

年內，本集團新增6塊優質土地儲備，以及對現有一地塊進行增容，總可售建築面積為1,006,062平方米，平均樓面成本低於市場水平，為約每平方米人民幣5,350元，該等新購入的地塊位於合肥、福州、泉州、南京及香港。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	收購成本 (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>				
禹洲城市廣場三期	泉州	85,150	110,666	769
禹洲·東方威尼斯(增容)	福州	650,378	193,754	3,357
禹洲連江項目	福州	580,000	136,268	4,256
<b>長三角區域</b>				
禹洲城	合肥	425,720	109,160	3,900
禹洲新站項目	合肥	1,462,000	341,135	4,286
禹洲雨花台項目	南京	1,880,000	112,865	16,657
<b>境外</b>				
中環堅道項目	香港	299,200	2,214	135,140
<b>總計</b>		<b>5,382,448</b>	<b>1,006,062</b>	<b>5,350</b>

### 營業額

本集團的收入主要來自物業銷售、投資物業租金收入及物業管理收入三大業務範疇，同時集團亦擁有酒店經營。截至2014年12月31日止年度，本集團的營業額為人民幣78億3,663萬元，同比增加4.90%，主要原因是物業銷售確認收入的增加。其中，截至2014年12月31日止，物業銷售收入約為人民幣76億8,066萬元，較去年同期上升4.52%；投資物業租金收入約為人民幣5,154萬元，較去年同期上升4.84%；物業管理收入約為人民幣8,825萬元，較去年同期上升23.90%。

## 銷售成本

銷售成本包括本集團的土地成本、建築成本及資本化利息。截至2014年12月31日止，本集團的銷售成本為人民幣49億9,186萬元，同比2013年人民幣51億5,153萬下降3.10%。銷售成本下降的主要原因是因為集團加強成本控制及集團的土地成本較低。

## 毛利及毛利率

本集團2014年的毛利為人民幣28億4,477萬元，按年上升22.67%。毛利率為36.30%，同比增加5.26百分點，於行業中仍屬較高的水平。毛利率大幅上升，主要是由於年內大部份利潤主要來自2012年下半年及2013年初以來預售的物業，當時的合約銷售價格從2011年低迷市況的影響中回復過來，不同項目銷售價格錄得不俗的升幅。

## 其他收入及收益

其他收入及收益由2013年約人民幣1億4,216萬元，下跌47.08%至2014年的人民幣7,523萬元，主要由於2013年有一筆人民幣6,368萬元的出售投資的物業的額外收益，而2014年並沒有此收益。

## 銷售及分銷成本開支

本集團的銷售及分銷開支由2013年約人民幣1億8,203萬元，增加5.23%，至2014年約人民幣1億9,154萬元，2014年的銷售及分銷開支佔合約銷售總額1.60%（2013年：1.66%），較去年有所下降，處於行業中較低水平。本集團十分關注銷售策略的管理，2014年舉行了各類型的傳統營銷活動，並加入全新的微信新媒體宣傳，及在旗下廈門禹洲·溪堤尚城進行文化為主線的差異化行銷，提升營銷活動對目標客戶的針對性。

## 行政開支

本集團的行政開支由2013年的約人民幣2億1,486萬元，上升6.15%至2014年的約人民幣2億2,808萬元，2014年的行政開支佔總合約銷售之比例下降至1.90%（2013年：1.96%），下降的原因是集團實施嚴謹的成本控制措施，節省其他不必要的開支，提升集團營運效率，把行政開支佔合約銷售的比重維持在行業較低水平。

## 投資物業公允值收益

本集團年內錄得投資物業公允值收益人民幣4億8,713萬元（2013年：人民幣6億1,746萬元），主要是由於新落成的位於廈門的禹洲廣場和上海的禹洲廣場所帶來的投資物業公允值收益所致。

## 財務費用

年內，本集團的總融資成本為人民幣1億7,544萬元，較2013年人民幣2億7,747萬元下降36.77%。2014年財務費用下降主要由於2013年有贖回優先票據的虧損人民幣1億746萬元，而2014年並沒有此虧損。

## 應佔合營公司業績

合營公司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(Xiamen Vanke Maluan Bay Properties Limited)，本集團擁有45%權益的福建大世界華夏房地產有限公司(Fujian Big World Huaixa Real Estate Development Co., Ltd)和本集團擁有72%權益的禹洲置業(合肥)東城有限公司(Yuzhou Properties (Hefei) Eastern Town Co., Ltd)。2014年年內，福建大世界華夏房地產有限公司為集團帶來人民幣2,307萬元的虧損（2013年無），禹洲置業(合肥)東城有限公司為集團帶來人民幣66萬元的虧損（2013年無），而廈門市萬科馬鑾灣置業有限公司於年內開始交付物業，則為集團帶來人民幣2,409萬元的收益（2013年虧損人民幣283萬元），廈門市萬科馬鑾灣置業有限公司於2012年已經開始預售其物業，我們預期該公司於2015年亦會交付大量物業，屆時有關貢獻將會大幅增加。

## 母公司擁有人應佔利潤

截至2014年12月31日止，母公司擁有人應佔利潤約為人民幣12億5,438萬元，比2013年人民幣14億7,122萬元下跌14.74%，主要是由於2013年錄得1.52億元人民幣的土地增值稅超額回撥，而2014年度錄得1,133萬元人民幣。淨利潤率為16.01%。股東應佔核心利潤則為人民幣10億2,534萬元，比2013年人民幣10億8,992萬元，下跌5.93%，核心利潤率為13.08%。

## 股本回報

截至2014年12月31日止年度，股本回報的計算方法為母公司擁有人應佔溢利除以年初及年末公司母公司擁有人的應佔權益的平均數。2014年股本的回報則為16.15%。

## 每股盈利

每股基本盈利和每股核心盈利的計算方法分別為本公司母公司擁有人的應佔利潤和本公司母公司擁有人的應佔核心利潤除以年內已發行的普通股加權平均數目。

	2014年	2013年
本公司母公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	<b>1,254,384</b>	1,471,221
減：除遞延稅後投資物業公允值收益(人民幣千元)	<b>365,348</b>	463,094
減：衍生金融工具公允值收益(人民幣千元)	<b>6,334</b>	62,976
加：金融負債之虧損(人民幣千元)	–	107,463
加：出售投資物業成本中除遞延稅後的 已實現投資物業公允值(人民幣千元)	<b>19,923</b>	35,130
加：以股權結算購股權開支(人民幣千元)	<b>2,886</b>	2,178
加：於失去控制權時視作出售附屬公司的虧損淨額 (人民幣千元)	<b>119,825</b>	–
本公司母公司擁有人應佔核心利潤(人民幣千元)	<b>1,025,336</b>	1,089,922
已發行普通股加權平均數(以千計)	<b>3,456,000</b>	3,456,000
每股基本盈利(每股人民幣元)	<b>0.36</b>	0.43
每股核心盈利(每股人民幣元)	<b>0.30</b>	0.32

由於在截至2014年12月31日止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。本公司母公司擁有人應佔核心利潤為本公司母公司擁有人應佔利潤(不包括遞延稅後的投資物業的公允值收益及衍生金融工具的公允值收益以及加上贖回金融負債之虧損，出售投資物業成本中除遞延稅後的已實現投資物業公允值，以股權結算購股權開支和於失去控制權時視作出售附屬公司的虧損淨額)。

## 財務回顧

本集團採用審慎的財務政策，持續監察債務年期，以及不同貨幣債務的比例，以平衡財務風險。2014年，本集團成功把握境外資本市場的發債窗口，於2014年1月19日及2014年12月2日，分別發行3.0億美元及2.5億美元，於2019年到期的5年期優先票據，到票面息率分別為8.625%及9%，進一步充實集團的現金流以支持業務發展，並延長公司債務組合的平均年限，加強融資平台的穩定性。至於境內融資方面，本集團與各商業銀行保持良好的合作關係，截至2014年12月31日，境內外商業銀行給予本集團的總有效授信額達人民幣101億4,249萬元，其中未提用貸款額度為人民幣26億7,531萬元。

## 借款

截至2014年12月31日，本集團的銀行及其他借款為人民幣86億6,585萬元，由本集團賬面總值為人民幣124億2,983萬元的投資物業及在建物業作抵押。而債券餘額為人民幣67億3,856萬元。截至2014年12月31日，本集團的加權平均融資成本為8.49%，而2013年為8.69%，下降了0.2個百分點。

2014年本集團的銀行貸款及債券餘額為人民幣154億441萬元，還款期如下：

還款時間	2014年 (人民幣 千元)	2013年 (人民幣 千元)
<b>銀行和其他借款</b>		
1年之內	3,805,451	1,984,444
1至2年之間	1,818,074	1,516,132
2至5年之間	2,882,673	1,507,514
超過五年	159,650	1,433,239
	<u>8,665,848</u>	<u>6,441,329</u>
<b>優先票據</b>		
2至5年之間	<u>6,738,562</u>	<u>3,268,953</u>
合共	<u><u>15,404,410</u></u>	<u><u>9,710,282</u></u>

## 資本負債比率

截至2014年12月31日，本集團的流動資產淨額為人民幣122億8,125萬元，比2013年的103億6,409萬元增加18.50%。於2014年12月31日，本集團的資本負債比率為59.85%，較2013年的77.98%，下降了18.13百分點（淨負債比率為計息銀行及其他借貸及優先票據減現金及現金等值項目及受限制現金除以權益總額），下降主要由於少數股東及合營企業合作方向集團提供現金以投資集團個別項目，以致手頭現金上升。集團的流動比率由2013年的1.90倍，下降至2014年的1.71倍。

## 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2014年12月31日，未到期的購回保證為人民幣65億7,378萬元（2013年：人民幣61億7,179萬元）。

## 貨幣風險

本集團的銀行及其他借款優先票據餘額及現金結餘的各種貨幣比例如下：

	銀行及其他 借款、優先 票據餘額 (人民幣 千元)	現金結餘 (人民幣 千元)
港幣	1,717,870	550,389
人民幣	6,258,750	6,751,178
美元	7,427,790	2,481,061
星加坡元	—	2,114
合計	<u>15,404,410</u>	<u>9,784,742</u>

港幣或美元與人民幣之間的匯率可能出現1%的合理升值將不會對本集團於年內的利潤帶來重大影響，只會導致本集團權益的其他部份於2014年增加／（減少）人民幣463萬元（2013年：減少人民幣862萬元）。

## 現金狀況

截至2014年12月31日止，本集團的現金及現金等價物和受限制現金為人民幣97億8,474萬元，較2013年的人民幣38億8,363萬元，上升151.95%。

## 承擔

於2014年12月31日，本集團就房地產開發開支的承擔約人民幣33億6,341萬元（2013年約人民幣31億8,198萬元）。本集團亦承諾就土地收購支付的土地出讓金約人民幣40億2,997萬元（2013年約人民幣30億197萬元）和就收購項目公司支付約人民幣2億2,146萬（2013年：2億3,706萬元）。

## 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11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，本集團已成為中國最具實力的房地產開發商之一。

集團員工對集團發展作出耕耘，集團已定立一套行之有效的招聘、及挽留人才的人力資源體系。透過「禹苗」招募與培養計畫，為公司人才梯隊建設奠定了基礎，為公司帶來了新鮮血液，於2014年度共招募應屆畢業生共58人，集團通過「獵鷹」計畫，獵取外部行業優秀人才19人，這些人才大部分來自行業十大知名企業的精英人才，為禹洲集團拓展新項目（如：南京等）提供了人力資源保障。

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2014年12月31日，本集團共有2,596名僱員。截至2014年12月31日止年度，年度總僱員成本（包括董事袍金）為人民幣1億330萬元（2013年人民幣8,857萬元）。

## 股息派發

截至2014年12月31日止年度，董事會派發中期股息每股港幣16仙。有關2015年股東週年大會的舉行日期及暫停辦理股份過戶登記時間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香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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進行證券交易的行為守則（「證券守則」）。董事已確認於截至2014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所載的企業管治守則，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。另董事會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

本公司董事會宣佈，於2015年1月20日，本公司已根據其於2010年5月24日採納的購股權計劃向本集團若干董事及僱員授出購股權，待承授人接納後，可供承授人認購本公司股本中合共16,445,000股每股面值港幣0.10元的新股份，每股股份行使價港幣1.892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2014年12月31日止年度的綜合財務報表。

## 發展策略與展望

結合2015年宏觀經濟與市場展望，以及集團管理層房地產行業未來趨勢的分析，在未來五至十年，本集團將繼續堅定不移地執行「立足海西，建樹中國」的大戰略。「立足海西」意味著我們要深耕、植根海西區域市場。所有城市的進入都必須基於「去化率、利潤率和執行力」的謹慎考量，並通過城市群之間的可輻射性形成協同效應；「建樹中國」則是實現我們中長期戰略佈局的需要。集團將保持適度的規模擴張，鞏固目前的全國區域佈局，形成以海西經濟區為中心，以發展潛力大的長三角區域、環渤海區域一、二線核心城市為區域中心協同發展的格局，適當探索境外或海外城市，如香港，的發展，實現「由核心城市帶動區域，由區域覆蓋全國」的穩健戰略擴張。

由於現有土地儲備能滿足未來3至5年的需求，本集團將以平常心態面對，不盲目拿地。我們預期以廈門為中心的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，鎖定海西經濟區、長三角區域和環渤海區域，繼續加大在上海、廈門、合肥的土地儲備，新進入南京市場，深耕廈門、合肥、上海、福州、南京，目標打造這5個50億核心城市，並在其周邊管控半徑可輻射的、具備經濟發展潛力和人口淨流入的城市進行開拓，形成區域強效規模，避免盲目擴張。

集團將繼續致力平衡物業銷售收益和投資物業收益的比重，以物業銷售為主，適當持有一二線核心城市核心路段的商業、酒店、寫字樓等投資物業。物業銷售和租金收入持續帶來現金流，讓集團可以在淨負債比率維持在健康水準的情況下，抓緊合適的業務發展機遇。

隨著行業整體發展和市場的不斷調整，禹洲地產將因時順勢，從單一開發走向綜合開發，發揮資源集成優勢，從開發商走向運營商、服務商，從線下走向線上，建立線上社區服務平臺，探索我們的物業管理在互聯網時代在社區服務或其他方面有新的業務增長和突破。另一方面，我們會不斷創新，積極探索不同類型的產品，如養老地產和商業綜合體等，打造行業領先的多元化產品。總體來說，禹洲未來走的是「集團多元化，地產專業化」之路。

在確保增長的同時，禹洲地產也將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，有助於集團開拓融資管道及降低融資成本，優化財務結構，降低融資成本，加快資金回籠，完善財務風險監控體系，加大力度確保資金安全。集團將繼續推進資源整合的新突破，以開放的心態更加積極地考慮項目開發的多元合作方式，無論是引進基金，還是與同行企業合作，禹洲將保持拿地靈活性。

集團在業務鏈上的各個環節加強與金融機構及其他戰略夥伴的合作，並積極尋求行業優勝劣汰過程中的兼併收購機會，實現「有質量的均衡增長」。我們會始終恪守嚴謹的財務制度準則，維持合理的負債率和現金水準。我們相信這些營運策略能使集團在變幻的市場環境下保持競爭力及降低風險，從而確保本集團的可持續發展。

承董事會命  
禹洲地產股份有限公司  
主席  
林龍安

香港，2015年3月25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>）。2014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。