

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：1628)

截至2010年12月31日止年度業績公告

財務摘要

1. 營業額創下了集團於1994年成立以來的歷史新高，較2009年大幅增加114.2%至人民幣42億6,556萬元。
2. 扣除投資物業公允值收益之除稅前利潤增加82.9%至人民幣15億8,216萬元，在同業中表現仍為出眾。
3. 股東應佔利潤人民幣9億6,360萬元，其中人民幣2億701萬元與重估投資物業有關(扣除遞延稅項)。
4. 股東應佔核心利潤淨額增加88.5%至人民幣7億5,659萬元。
5. 每股基本盈利為人民幣40分及每股核心盈利為人民幣32分。
6. 股東資金增加23.3%至人民幣45億6,740萬元。每股資產淨額為人民幣1.9元。
7. 股東資金回報為23.3%。
8. 本集團年內新購入10塊優質地塊，總可售建築面積為1,259,307平方米，單位成本每平方米為人民幣1,548元。於本年底，本集團的土地儲備可售建築面積為490萬平方米。此外，我們亦取得了兩個一級土地開發資質的項目，預計總建築面積418萬平方米。
9. 本集團在2010年7月定向發行總值10億港元的債券，為期三年，年息為10厘；並在12月成功發行2億美元(折算約15.6億港元)的優先票據，票據年期五年，票面利息13.5%。
10. 於2010年底，淨負債比率為42.4%。未償還銀行貸款約為人民幣26億5,942萬元，債券及優先票據餘額約為人民幣21億2,035萬元，手頭現金約人民幣27億3,267萬元(包括受限制現金人民幣1,322萬元)。
11. 董事會擬派發末期股息每股港幣11仙，分派比率為股東應佔核心利潤淨額約29.7%。

主席報告

致各位股東：

本人謹代表禹洲地產股份有限公司(「禹洲地產」或「本公司」)，連同其附屬公司(「本集團」)之董事會(「董事會」)，欣然提呈本公司截至2010年12月31日止財政年度全年業績。2010年是禹洲地產上市之後迅速發展的一年，亦是本公司在長三角和環渤海地區積極佈局、穩健拓展的一年。

截至2010年12月31日止，本集團的營業額及毛利分別約為人民幣42億6,556萬元和人民幣17億7,738萬元，較去年同期分別上升114.2%和79.9%；股東應佔核心利潤約為人民幣7億5,659萬元；每股基本核心盈利為人民幣32分，較去年同期分別上升88.5%及52.4%。

股息

為回報股東一直以來的支持和信賴，並充份考慮本集團未來發展的前提下，董事會建議派發末期股息每股港幣11仙較2009年度增長46.7%，分派比率為2010年度核心利潤的29.7%，貫徹本集團自上市以來的分派比率約30%的派息政策。

業務回顧

2010年是本集團在香港聯合交易所上市後的第一個完整的財政年度，期內無論合約銷售金額、營業額以及核心淨利潤均創下了集團於1994年成立以來的歷史新高。本集團將繼續鞏固海西經濟區的優勢地位，通過儲備優質土地資源，進一步強化集團在該區域的領導地位，並穩步進軍長三角地區，戰略佈局環渤海地區。

2010年國家陸續推出各項房地產調控措施，使房地產市場調整的時間拉長，各項調控措施在調控投資性及投機性購房交易行為的同時也抑制了部分自住型需求，尤其一二線城市的市場交易量在下半年明顯減少。在穩健貨幣政策的宏觀背景下，預計2011年房地產市場將繼續面臨新的政策調控壓力。面對宏觀經濟環境和市場變化，本集團適時調整業務策略，取得了卓越的銷售佳績。

期內，本集團旗下各在售項目銷售情況良好，實現了調整後的年度銷售目標。截至2010年12月31日，本集團年內完工面積496,998平方米，新開工面積1,930,744平方米，主要持續銷售項目有禹洲·世貿國際，禹洲·天境(原稱禹洲·華僑城)一期，禹洲·華僑金海岸，禹洲·大學城一期和禹洲·星洲花園，新開盤項目有禹洲·大學城二期，禹洲·城上城，禹洲·鼓山一號，禹洲·東方威尼斯二期和禹洲·藍爵。預計2011年在建總建築面積達2,600,000平方米，可供銷售面積達1,012,113平方米，計劃新開盤項目4個，包括禹洲·高爾夫，禹洲·天境二期，禹洲·尊海和禹洲·陽光花城。

土地儲備

期內，本集團積極把握收購契機，戰略性地增加了低成本且優質的土地儲備近544萬平方米(其中包括取得一級土地開發資質的建築面積約418萬平方米)的主要集中在海西經濟區佔52%，長三角經濟區佔4%和環渤海經濟區佔44%。

2010年6月，禹洲地產以人民幣9,400萬競得廈門市同安工業集中區附近一幅地塊，建築面積約6萬平方米。項目規劃為住宅，項目名暫定為陽光花城。隨後，又以低價簽訂了位於泉州的城市綜合體項目地塊的一級開發資質。該地塊規劃總建築面積約224萬平方米，項目建成後將成為海西經濟區最大的城市綜合體項目。本集團預計將以樓面地價成本約人民幣300元取得該地塊。此外，2010年10月，禹洲地產通過公開掛牌，成功分別以總價人民幣5億600萬元和人民幣3億6,400萬元競得廈門同安影視城附近兩幅地塊。2010年在廈門和泉州的一系列項目收購繼續鞏固了集團在海西經濟區的發展。

期內，2010年6月，禹洲地產以人民幣2億6,150萬元收購上海茜爾斯百貨有限公司全部權益，進而獲得茜爾斯位於上海浦東新區惠南鎮一塊總規劃建築面積約11萬平方米的商業用地，平均樓面價格為每平方米人民幣2,367元。該商業地塊將發展為大型購物中心。

2010年9月，禹洲地產通過公開掛牌，成功以總價約人民幣3億6,956萬元收購三幅位於天津的地塊，總建面積總計逾30萬平方米，成功布點環渤海經濟區，緊接著在2010年10月，禹洲地產通過公開掛牌，成功以總價約人民幣1億3,782萬元收購一幅位於天津地塊，進一步增強環渤海地區的布局。此外，2010年12月20日，禹洲地產獲得北京平谷區

一幅佔地面積約200萬平方米地塊的土地一級開發資質，並與當地政府舉行了簽約儀式。為公司進軍首都、鞏固在環渤海區域中心的發展奠下堅實基礎。

由於本集團繼續以較低成本購入地塊，新增土地後平均土地成本降至每平方米約人民幣1,620元，大幅低於現今市場價格。另外，我們亦參與了兩個大型的一級開發項目。這些項目將會為本集團往後之盈利提供極大貢獻。

截止2010年12月31日，本集團土地儲備的總可銷售建築面積逾491萬平方米，其中竣工待售可供銷售建築面積約為15萬平方米，在建可供銷售建築面積約為195萬平方米，未來開發項目建築面積約為281萬平方米。此外，我們亦同時持兩個一級開發資質項目，預期總建築面積不低於400萬平方米。

新行政總裁的加盟

2011年1月，黃志斌先生加盟本公司出任行政總裁及執行董事。我們很高興黃志斌先生的加盟。他在房地產規劃、開發及管理方面擁有逾17年的豐富經驗、對海西經濟區域房地產市場有精深理解、並且具備堅實的法律專業背景。毫無疑問，他的加盟壯大了禹洲地產管理團隊的實力，將有力地推動公司成為真正專業化和規範化的優質上市公司。

企業社會責任

本集團自成立以來一直積極承擔社會責任，秉承「服務社會、回報社會」的企業宗旨，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，積極參與希望工程、文化教育、賑災、環境保護、醫療衛生、市政交通等公益事業。積極參與和組織援助青海玉樹抗震救災活動，並在6月福建省委統戰部、省委宣傳部、省紅十字會、省慈善總會、省工商聯等聯合舉辦題為「風雨同舟情暖八閩」的福建省抗洪救災特別晚會上，特為南平災區捐款200萬元人民幣，為災區人民重建家園貢獻一份力量，用行動彰顯企業的社會責任和使命感。

物業管理

本集團向來重視物業管理和服務工作，並將物業管理作為項目售後服務和公司品牌提升的基礎。本公司旗下的華僑城物業管理公司致力為住戶提供安全、舒適、方便、優質的物業管理服務，並在此基礎上根據住戶需求做出持續的改進，提供國際化的專業服務，為項目開發提供重要配套服務，以配合本集團未來的全面發展。

投資者關係

本集團始終重視與股東及投資者保持良好的交流和溝通。期內，本公司上市唯一的保薦人摩根士丹利在2010年4月安排本集團高層管理團隊進行路演，2010年11月本集團發行優先票據的聯繫牽頭經辦人中銀國際、野村國際和蘇格蘭皇家銀行安排本集團高層管理團隊再次進行國際路演，陸續與境內外投資者接洽；管理層還定期出席國內外各類型的投資者會議，與投資者進行多方或一對一的會議溝通，並積極組織和接待數十次境內外投資者及分析員參觀項目，使投資者及時、直觀地瞭解本集團的最新發展狀況和未來策略規劃。

禹洲地產於2010年及2011年參加過的投資者會議

主辦方	會議名稱	地點	時間
中銀國際	第八屆中銀國際投資者會議	青島	2010年5月11至16日
摩根士丹利	2010香港投資者會議	香港	2010年5月13至14日
摩根大通	摩根大通2010年中國年會	北京	2010年6月8至11日
高盛公司、高華證券	2010年中國投資前沿年會	北京	2010年11月1至2日
美銀美林	中國投資峰會	北京	2010年11月1至5日
元大證券	海峽交流論壇	台北	2010年12月8至10日
德意志銀行	德銀中國主題年會	北京	2011年1月10至13日
瑞士銀行	第十一屆瑞銀大中華研討會—朝霞裡的中國	上海	2011年1月17至21日

發展策略

基於對房地產市場未來發展方向的判斷，本集團制定了中長期發展戰略。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，將鞏固海西地區優勢地位，進一步強化本集團在海西經濟區內的實力，同時逐步擴張長三角經濟地區，佈局環渤海地區實現全國性發展的戰略目標。我們將根據集團的發展需要謹慎選擇適合公司發展和產生良好績效的項目，把握市場機遇，適時補充優質土地儲備，以促進我們的可持續發展。

隨著集團規模不斷地擴大，2011年全年新開工可供銷售面積約為101萬平方米，我們預計銷售面積及銷售金額比2010年有一定的增長。

本集團在2010年有效借助上市融資平臺，於7月與中國人壽保險(海外)股份有限公司旗下的中國人壽信託有限公司簽訂定向發行總值10億元港幣的三年期債券協議，年息為10厘。於12月成功發行2億美元(折算約15.6億港幣)五年期優先票據，票面利息13.5%。兩次成功融資進一步增強了本集團資本實力，為本集團增購土地提供了有利的資金支援，也為本集團實現產品多元化策略和長遠發展戰略目標奠定穩固基礎。

展望

隨著中國經濟日益發展，經濟區域性將更加趨向平衡以及城鎮化水平的不斷提升，本集團將切合宏觀經濟環境，延續穩健的發展策略，以多元化的產品組合，優質及低成本的土地儲備，健康的財務狀況，穩步長遠發展，保證公司股東和眾多投資者能夠在未來隨著公司業務增長而獲得更多回報，繼續為廣大客戶提供更高性價比的物業產品，為社會創造更大價值。

致謝

禹洲地產的發展離不開集團各級員工的辛勤努力和熱忱貢獻。本人謹代表董事會衷心感謝所有股東、投資者、業務夥伴及客戶的鼎力支援和信賴。禹洲地產全體員工將更加團結奮發、穩健進取，為股東帶來更理想的回報。

林龍安
主席

香港 • 2011年3月30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2010年12月31日止年度的綜合業績。

綜合收益表

截至2010年12月31日止年度

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
收入	2、3	4,265,558	1,991,801
銷售成本		<u>(2,488,175)</u>	<u>(1,003,672)</u>
毛利		1,777,383	988,129
其他收入及收益	2	18,402	5,410
銷售及分銷成本		(64,426)	(48,038)
行政開支		(106,225)	(57,213)
其他開支		(3,789)	(21,955)
投資物業公允值收益		276,015	932,094
融資成本	5	<u>(39,187)</u>	<u>(1,158)</u>
除稅前利潤	4	1,858,173	1,797,269
所得稅開支	6	<u>(892,868)</u>	<u>(703,237)</u>
年度利潤		<u>965,305</u>	<u>1,094,032</u>
以下各方應佔：			
本公司擁有人		963,601	1,101,042
非控股權益		<u>1,704</u>	<u>(7,010)</u>
		<u>965,305</u>	<u>1,094,032</u>
本公司權益持有人應佔每股盈利	8		
— 基本(每股人民幣)		<u>0.40</u>	<u>0.58</u>
— 攤薄(每股人民幣)		<u>0.40</u>	<u>0.58</u>

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

2010年12月31日

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		181,388	166,633
投資物業		2,890,747	2,422,070
預付土地租金		452,730	512,463
遞延稅項資產		186,418	76,614
		<hr/>	<hr/>
非流動資產總額		3,711,283	3,177,780
		<hr/>	<hr/>
流動資產			
預付土地租金		559,955	404,148
在建物業		3,595,735	3,585,106
持作銷售用途的竣工物業		484,369	688,704
收購土地預付款項		2,781,641	1,319,735
預付款、按金及其他應收款項		675,165	367,987
預付企業所得稅		14,389	15,844
預付土地增值稅		37,386	10,714
受限制現金		13,223	1,755
現金及現金等價物		2,719,446	1,570,026
		<hr/>	<hr/>
流動資產總額		10,881,309	7,964,019
		<hr/>	<hr/>
流動負債			
預收款項		1,910,434	3,211,798
貿易應付款項	9	914,147	703,488
其他應付款項及應計費用		384,138	181,202
計息銀行貸款及其他借貸		1,038,023	783,000
應付關連方款項		-	1,787
應付稅項		460,067	213,556
土地增值稅撥備		776,741	335,597
		<hr/>	<hr/>
流動負債總額		5,483,550	5,430,428
		<hr/>	<hr/>
流動資產淨額		5,397,759	2,533,591
		<hr/>	<hr/>
總資產減流動負債		9,109,042	5,711,371

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
非流動負債			
計息銀行貸款及其他借貸		3,741,747	1,446,050
遞延稅項負債		543,266	435,904
		<u>4,285,013</u>	<u>1,881,954</u>
非流動負債總額		<u>4,285,013</u>	<u>1,881,954</u>
資產淨額		<u>4,824,029</u>	<u>3,829,417</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本		211,528	211,528
儲備		4,131,482	3,335,070
擬派末期股息	7	224,394	158,646
		<u>4,567,404</u>	<u>3,705,244</u>
非控股權益		256,625	124,173
		<u>4,824,029</u>	<u>3,829,417</u>
權益總額		<u>4,824,029</u>	<u>3,829,417</u>

附註：

1. 已頒佈但並未生效的香港財務報告準則

本集團並未於該等財務報表採納下列已頒佈但並未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號修訂本	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—首次採納者就相若香港財務報告準則第7號披露資料的有限豁免 ²
香港財務報告準則第7號修訂本	修訂香港財務報告準則第7號金融工具：披露—金融資產轉讓 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港會計準則第24號(經修訂)	關連方披露 ³
香港會計準則第32號修訂本	修訂香港會計準則第32號金融工具：呈報—供股分類 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第14號修訂本	修訂香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號 預付最低資金要求 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第19號	以股本工具分辨金融負債 ²
香港財務報告準則第1號修訂本	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—嚴重高通貨膨脹及就首次採納者剔除固定日期 ⁴
香港會計準則第12號修訂本	修訂香港會計準則第12號所得稅—遞延稅項：收回相關資產 ⁵

除上述以外，香港會計師公會已頒佈2010年香港財務報告準則之改進，其載述多項香港財務報告準則之修訂本，主要為撤除不一致之處及明晰措辭。修訂香港財務報告準則第3號及香港會計準則第27號於2010年7月1日開始或之後的年度期間生效，而修訂香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第34號及香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第13號則於2011年1月1日開始或之後的年度期間生效，惟各準則均有獨立過渡條款。

- ¹ 於2010年2月1日開始或之後的年度期間生效
- ² 於2010年7月1日開始或之後的年度期間生效
- ³ 於2011年1月1日開始或之後的年度期間生效
- ⁴ 於2011年7月1日開始或之後的年度期間生效
- ⁵ 於2012年1月1日開始或之後的年度期間生效
- ⁶ 於2013年1月1日開始或之後的年度期間生效

預期將對本集團產生重大影響的變動的進一步資料如下：

於2009年11月頒佈的香港財務報告準則第9號為完全取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量的全面計劃的第一階段的第一部分。該階段重點為金融資產的分類及計量。金融資產不再分為四類，而應根據實體管理金融資產的業務模式及金融資產合同現金流量特徵，於後續期間按攤銷成本或公允值計量。此舉旨在改進及簡化香港會計準則第39號規定的金融資產分類與計量方式。

於2010年10月，香港會計師公會就金融負債頒佈香港財務報告準則第9號的新增規定(「新增規定」)，並將香港會計準則第39號金融工具的現行不再確認原則納入香港財務報告準則第9號內。大部分新增規定乃照搬自香港會計準則第39號，因此指定為按公允值於損益中記賬的金融負債的計量將改為透過公允值選擇(「公允值選擇」)計算。就該等公允值選擇負債而言，由信貸風險變動而產生的負債公允值變動金額，必須於其他全面收入(「其他全面收入」)中呈列。除非於其他全面收入中就負債之信貸風險呈列公允值變動，會於損益中產生或擴大會計差異，否則其餘公允值變動金額於損益呈列。然而，新增規定並不涵蓋按公允值選擇指定的貸款承諾及金融擔保合同。

香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號於對沖會計及金融資產的減值方面的指引繼續適用。本集團預期自2013年1月1日起採納香港財務報告準則第9號。

香港會計準則第24號(經修訂)釐清及簡化關連方之定義，亦訂明倘若政府相關實體與同一政府或受同一政府所控制、共同控制或發揮重大影響力之實體進行交易，可獲部分豁免關連方披露。本集團預期自2011年1月1日起採納香港會計準則第24號(經修訂)，有關可資比較關連方披露將作出相應修訂。

雖然採納經修訂準則將導致會計政策變動，惟經修訂準則不大可能對有關連方披露產生任何影響，原因為本集團現時並無與政府相關實體進行任何重大交易。

於2010年5月頒佈的2010年香港財務報告準則之改進載列若干香港財務報告準則的修訂。本集團預期自2011年1月1日起採納該等修訂。各準則有獨立過渡條文。雖然採納若干修訂可能引致會計政策的變動，惟預期該等修訂概不會對本集團產生重大財務影響。預期對本集團的政策產生重大影響的修訂如下：

- (a) 香港財務報告準則第3號業務合併：闡明香港財務報告準則第7號、香港會計準則第32號及香港會計準則第39號的修訂所消除對或然代價的豁免，並不適用於採用香港財務報告準則第3號(於2008年經修訂)前所進行的業務合併的或然代價。

另外，該等修訂將以公允值或被收購方可識別資產淨額的比例權益的非控股權益計量選擇，限制為屬現時擁有的非控股權益成分，並賦予擁有人權利，於清盤時按比例分佔實體的資產淨額。除非其他香港財務報告準則規定須採用其他計量基準，非控股權益之其他成分均以收購日期之公允值計量。

該等修訂亦加入明文指引，以闡明尚未取代及自願取代的以股份為基礎付款獎勵的會計處理方式。

- (b) 香港會計準則第1號財務報表的呈列：闡明有關權益各成分的其他全面收入分析，可於權益變動表或財務報表附註呈列。

- (c) 香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表：闡明香港會計準則第27號(於2008年經修訂)對香港會計準則第21號、香港會計準則第28號及香港會計準則第31號所作出的後續修訂預期將於2009年7月1日開始或之後的年度期間或開始應用香港會計準則第27號時(兩者中以較早者為準)應用。

2. 收入、其他收入及收益

收入亦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：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
收入		
物業銷售	4,198,037	1,940,884
租金收入	33,654	25,008
物業管理費	33,867	25,909
	<u>4,265,558</u>	<u>1,991,801</u>
其他收入及收益		
銀行利息收入	8,818	2,084
來自持作銷售物業的租金收入	3,194	2,723
其他	6,390	603
	<u>18,402</u>	<u>5,410</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，即計量來自持續業務的經調整除稅前利潤／(虧損)。來自持續業務的經調整除稅前利潤／(虧損)的計量與本集團來自持續業務的除稅前利潤／(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
分部收入：						
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	5,926	-	239	-	3,419	9,584
總額	<u>4,203,963</u>	<u>33,654</u>	<u>34,106</u>	<u>-</u>	<u>3,419</u>	<u>4,275,142</u>
分部業績	<u>1,595,484</u>	<u>288,845</u>	<u>5,960</u>	<u>(446)</u>	<u>(1,301)</u>	1,888,542
對賬：						
利息收入						8,818
融資成本						(39,187)
除稅前利潤						1,858,173
稅項						(892,868)
年度利潤						<u>965,305</u>
分部資產	18,234,162	3,816,173	144,209	771,491	2,724,494	25,690,529
對賬：						
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>

	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
分部負債	10,396,515	599,876	78,796	8,732	6,193,599	17,277,518
對賬：						
撤銷分部間應付款						(14,068,799)
企業及其他未分配負債						6,559,844
負債總額						<u>9,768,563</u>
其他分部資料：						
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	-	276,015	-	-	-	276,015
	<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、添置在建投資物業及添置預付土地租金。

截至2009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	1,940,884	25,008	25,909	-	-	1,991,801
其他收入	3,272	-	10	1	43	3,326
總額	<u>1,944,156</u>	<u>25,008</u>	<u>25,919</u>	<u>1</u>	<u>43</u>	<u>1,995,127</u>
分部業績	<u>866,726</u>	<u>945,582</u>	<u>4,137</u>	<u>(278)</u>	<u>(19,824)</u>	1,796,343
對賬：						
利息收入						2,084
融資成本						(1,158)
除稅前利潤						1,797,269
稅項						(703,237)
年度利潤						<u>1,094,032</u>
分部資產	8,697,057	3,854,678	64,896	409,060	1,076,233	14,101,924
對賬：						
撤銷分部間應收款						(4,635,078)
企業及其他未分配資產						1,674,953
資產總額						<u>11,141,799</u>

	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
分部負債	6,433,055	660,606	69,040	7,460	1,561,405	8,731,566
對賬：						
撤銷分部間應付款						(4,635,078)
企業及其他未分配負債						3,215,894
負債總額						<u>7,312,382</u>
其他分部資料：						
折舊及攤銷	15,377	60	104	–	201	15,742
資本開支	321,936	46,425	309	3,514	540	372,724*
投資物業的公允值收益	–	932,094	–	–	–	932,094

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、添置在建投資物業及添置預付土地租金。

4. 除稅前利潤

本集團來自持續業務的除稅前利潤乃於扣除／(計入)以下各項後得出：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
已售物業成本	2,471,694	983,790
預付土地租金攤銷	16,492	10,886
折舊	5,058	4,856
出售物業、廠房及設備的虧損	979	–
出售投資物業收益	(2,351)	–
土地及樓宇經營租賃項下的最低租賃付款	3,225	1,337
核數師薪酬	2,125	1,770
僱員福利支出(包括董事薪酬)		
工資及薪金	28,318	24,411
退休福利計劃供款	2,676	1,843
	<u>30,994</u>	<u>26,254</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>8,229</u>	<u>4,335</u>

5. 融資成本

融資成本的分析如下：

	本集團	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
須於五年內全額償還的銀行貸款的利息	126,970	100,319
須於五年後全額償還的銀行貸款的利息	17,001	15,123
其他貸款的利息	34,296	7,223
	<hr/>	<hr/>
不按公允值於損益中記賬的金融負債的 利息支出總額	178,267	122,665
減：資本化利息	(139,080)	(121,507)
	<hr/>	<hr/>
	39,187	1,158
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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(2009年年：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	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
即期：		
中國企業所得稅	435,243	162,570
中國土地增值稅	460,067	333,414
	<hr/>	<hr/>
	895,310	495,984
	<hr/>	<hr/>
遞延：		
本年度	(2,442)	207,253
	<hr/>	<hr/>
年度稅項支出總額	892,868	703,237
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

7. 股息

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
擬派末期股息－每股普通股為11港仙 (2009年：7.5港仙)	<u>224,394</u>	<u>158,646</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2010年12月31日止年度的每股基本盈利金額乃假設有關於本公司股份於香港聯合交易所有限公司上市的集團重組及資本化發行已於2009年1月1日完成，並按本公司權益持有人應佔年內利潤人民幣963,601,000元(2009年：人民幣1,101,042,000元)及年內已發行普通股加權平均數2,400,000,000股(2009年：1,898,630,137股)計算。

由於本集團於截至2010年及2009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	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
1年內或須於要求時償還	679,738	257,669
1-2年內須償還	234,409	445,819
	<u>914,147</u>	<u>703,488</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

2010年中國房地產市場均價延續了2009年的上漲勢頭，因此國家陸續推出各項房地產調控措施，使房地產市場調整的時間拉長，各項調控措施在調控投資性及投機性購房交易行為的同時也抑制了部分自住型需求，尤其一二線城市的市場交易量在下半年明顯減少。在穩健貨幣政策的宏觀背景下，預計2011年房地產市場將繼續面臨新的政策調控壓力。面對宏觀經濟環境和市場變化的發展態勢，本集團適時調整應對措施，並積極進行管理體制改革，採取了有效的項目開發和銷售策略。

整體表現

年內，本集團的營業額為人民幣42億6,556萬元，較去年大幅增長114.2%，毛利為人民幣17億7,738萬元，較去年大幅增長79.9%。毛利率為41.7%，股東應佔盈利為人民幣9億6,360萬元，每股基本盈利為人民幣40分。股東應佔核心盈利為人民幣7億5,659萬元，每股核心盈利為人民幣32分。董事會建議派發截至2010年12月31日止末期股息港幣2億6,400萬，每股港幣11仙。

土地儲備

本集團擁有優質而低成本的土地儲備。截至2010年12月31日，本集團的土地儲備總建築面積達492萬平方米，平均樓面成本每平方米約人民幣1,620元，分別分佈於海西、長三角及環渤海的五個一二線城市。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2010年12月31日

地區	面積 (平方米)
海西經濟區	
廈門	2,475,701
福州	435,425
小計	<u>2,911,126</u>
長三角經濟區	
上海	391,143
合肥	1,165,936
小計	<u>1,557,079</u>
環渤海經濟區	
天津	449,793
小計	<u>449,793</u>
總計	<u><u>4,917,998</u></u>

一級土地開發資質(平方米)

於2010年12月31日

地區	面積 (平方米)
海西經濟區	
泉州	2,238,000*
小計	<u>2,238,000</u>
環渤海經濟區	
北京	1,946,676**
小計	<u>1,946,676</u>
總計	<u><u>4,184,676</u></u>

年內，本集團新購入10塊優質地塊，總可售建築面積為1,259,307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1,548元，該等新購入的地塊位於泉州、上海、天津及廈門市，預計可於未來二至三年為集團提供滿意的回報。此外，本集團於年內亦簽訂了兩個一級土地開發項目，它們分別位於泉州與北京。該2個項目預計於一至兩年內完成開發，預計可為集團提供滿意的回報。

* 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

下表載列該等地塊的詳情：

項目名稱	城市	建築面積 (平方米)	土地成本 (人民幣千元)	平均 土地成本 (人民幣元/ 平方米)
海西經濟區				
陽光花城(原同安地塊)	廈門	59,290	94,000	1,585
集團地產T2010P04	廈門	322,000	505,600	1,570
集團地產T2010P05	廈門	190,600	364,000	1,910
小計		<u>571,890</u>	<u>963,600</u>	<u>1,685</u>
長三角區域				
禹洲·商業廣場(茜爾斯)	上海	110,460	261,500	2,367
禹洲·金融大廈(康怡)	上海	28,670	75,000	2,616
海天商業廣場(臨港南凱)	上海	98,494	142,255	1,444
小計		<u>237,624</u>	<u>478,755</u>	<u>2,015</u>
環渤海區域				
團泊2010-48號商業地塊	天津	70,547	47,116	668
團泊2010-49號商業地塊	天津	108,903	121,245	1,113
靜海2010-85號居住地塊	天津	142,432	201,200	1,413
靜海2010-86號居住地塊	天津	127,911	137,822	1,077
小計		<u>449,793</u>	<u>507,383</u>	<u>1,128</u>
總計		<u>1,259,307</u>	<u>1,949,738</u>	<u>1,548</u>

一級土地開發項目名稱	城市	建築面積 (平方米)
泉州地塊	泉州	2,238,000
北京地塊	北京	1,946,676
總計		<u>4,184,676</u>

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

於2010年，本集團確認銷售金額則為人民幣41億9,804萬元，而確認銷售面積約為528,282平方米，較2009年分別大幅上升116%及183%。而每方米平均售價則由2009年的人民幣10,403元下降至2010年的人民幣7,947元。其中，廈門的確認銷售金額達到人民幣29億5,597萬元，佔確認銷售總金額70%，較2009年上升12.5%。廈門的確認銷售總面積達406,338平方米，較2009年上升175%。上海確認銷售金額達到人民幣10億2,325萬元，

佔確認銷售總金額24%，較2009年上升64%。上海的確認銷售總面積達65,021平方米，較2009年增加67%。合肥的確認銷售金額及確認銷售面積分別達到人民幣2億1,882萬元及56,923平方米，佔確認銷售金額及確認銷售總面積分別為5%及11%。而於2009年，本集團於合肥並無任何確認銷售。

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

於2010年，本集團合約銷售面積約為38萬平方米，較2009年下降23%，而合約銷售金額則為人民幣約52億1,727萬元，較2009年上升35%。其中廈門的合約銷售金額達到人民幣34億2,869萬元，佔合約銷售總金額66%，較2009年上升32%。廈門的合約銷售總面積達275,524平方米，較2009年下降27%。本年度，本集團於廈門市場依然保持着領先的地位。從合約銷售面積計算，本集團為廈門最大的住宅開發商，在住宅市場的佔有率為9.5%。上海的合約銷售金額達到人民幣5億8,035萬元，佔合約銷售總金額11%，較2009年下降43%。上海的合約銷售總面積為20,674平方米，較2009年減少68%。合肥的合約銷售金額達到人民幣2億408萬元，較2009年上升11%。合肥的合約銷售總面積41,533平方米，較2009年減少10%。

物業投資

世貿國際一、二期(廈門)

世貿國際的收入來自購物中心，年內達人民幣2,953萬元(2009年：人民幣2,501萬元)增幅為18.1%。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%(2009年：100%)。而世貿國際二期因剛於2009年度投入營運，所以出租率為84%(2009年：60%)，但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。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及沃爾瑪等入駐。

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。由於該項目的住宅單位剛於本年度交房，因此商場部份現處於招商初期。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。

禹洲金橋國際一期及二期(上海)

禹洲金橋國際將佈局為可供銷售面積近1.6萬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，經過2009年全年招商並投入營運，截止2010年12月31日租金收入為人民幣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。

2010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3,387萬元，較2009年增加30.7%。於2010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為153萬平方米，而本集團物業管理服務向逾14,600戶業主提供服務。

毛利

本集團的毛利由2009年的人民幣9億8,813萬元增加79.9%至2010年約人民幣17億7,738萬元。毛利率由2009年的49.6%下降至2010年的41.7%，主要由於項目組合的轉變導致平均售價的下降。土地成本相對平均售價保持在17.7%的低水平，預計未來數年，這比例仍會保持在較低水平。

銷售及營銷成本開支

本集團的銷售及營銷開支由2009年約人民幣4,804萬元增加34.1%至2010年約人民幣6,443萬元，主要由於新推出物業項目的龐大宣傳計劃。在市場上投入大量廣告，令廣告成本由2009年約人民幣2,667萬元增加5.2%至2010年約人民幣2,807萬元。此外，2010年新物業項目禹洲•大學城二期及禹洲•城上城開始預售，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2009年約人民幣5,721萬元增加85.7%至2010年約人民幣1億623萬元，主要由於本集團招攬了多名專才加入導致工資水平上升。

投資物業公允值收益

投資物業公允值收益由2009年的人民幣9億3,209萬元下降至2010年的人民幣2億7,602萬元。這主要由於2009年度內有禹洲世貿國際二期、禹洲華僑金海岸一期及禹洲金橋國際二期的購物中心的投資物業已竣工，因此這些項目改為使用公允值而非成本去計算其價值。而本年度內只有禹洲金橋國際三期和禹洲華僑金海岸二期竣工。

股東應佔利潤

股東應佔利潤由2009年約人民幣11億104萬元減少12.5%至2010年約人民幣9億6,360萬元。股東應佔核心利潤則由2009年約人民幣4億139萬元增加88.5%至人民幣7億5,659萬元。本年度股東應佔利潤的下降只是因為本集團一次性收益－投資物業公允值收益下降所致，本集團的核心利潤表現依舊十分強勁。

財務回顧

借款

本集團將繼續遵從審慎的財務政策。於2010年12月31日，本集團的銀行貸款及債券餘額為人民幣47億7,977萬元，還款期如下：

還款時間	2010年 (人民幣千元)	2009年 (人民幣千元)
1年之內	1,038,023	783,000
1至2年之間	294,400	196,050
2至5年之間	3,142,347	875,000
超過五年	305,000	375,000
合共	<u>4,779,770</u>	<u>2,229,050</u>

於2010年12月31日，本集團的銀行借款為人民幣26億5,942萬元，由本集團賬面總值為人民幣51億5,101萬元的投資物業及在建物業作抵押。

負債比率

於2010年12月31日，本集團的流動資產淨額比2009年增加113.1%至人民幣53億9,776萬元，而流動比率由2009年的1.47倍上升至2010年的1.98倍。於2010年12月31日，本集團的淨負債對權益比率增加至42.4% (2009年：17.2%) 的低水平(淨負債對權益比率為銀行貸款減手頭現金除以權益總額)，在同業中屬於偏低水平。此等低負債水平可給予本集團於房地產市場整固時期合理的增加債務去實行擴張的機會。

財務費用

年內，本集團的總借款成本為人民幣1億7,827萬元，較2009年上升人民幣5,560萬元，其中資本化而計入項目成本的金額為人民幣1億3,908萬元，較2009年上升人民幣1,757萬元。

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	849,979	147,350
人民幣	2,659,423	1,322,591
美元	1,270,368	1,262,728
合計	<u>4,779,770</u>	<u>2,732,669</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，本集團並無承受任何其他重大的直接外匯波動風險。

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2010年12月31日，未到期的購回保證為人民幣32億572萬元(2009年：人民幣23億7,972萬元)。

股本回報

2010年股本的回報為23.3%，截止2010年12月31日至年度，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。

	2010年	2009年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	963,601	1,101,042
減：除遞延稅後投資物業公允價值收益(人民幣千元)	207,012	699,650
本公司股東應佔核心利潤(人民幣千元)	756,589	401,392
已發行普通股加權平均數(以千計)	2,400,000	1,898,630
每股基本盈利(每股人民幣元)	0.40	0.58
每股核心盈利(每股人民幣元)	0.32	0.21

截至2010年12月31日年度內並無發行具潛在攤薄影響的股份，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2010年12月31日，本集團就房地產開發開支的承擔約人民幣13億9,397萬元(2009年約人民幣12億7,533萬元)。本集團亦承諾就土地收購支付的土地出讓金約人民幣16億9,800萬元(2009年約人民幣19億790萬元)。

所得款項用途

扣除包銷費用及全球發售中應付的開支，本公司通過2009年11月2日全球發售所得款項淨額約人民幣13.9億元。該等所得款項淨額使用情況如下：

集資所得 用於項目類別	截至2011年 3月15日	
	集資金額 (人民幣百萬元)	已使用金額 (人民幣百萬元)
禹洲·國際大酒店、禹洲廣場(前稱「禹洲港誼廣場」、 禹洲·鼓山一號及東方威尼斯項目 有關的土地、建設及其他成本	389	389
為新項目提供資金	973	973
一般運營資金	28	28
	<u>1,390</u>	<u>1,390</u>

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16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2010年12月31日，本集團共有1,247名僱員。截止2010年12月31日止，年度總僱員成本(包括董事袍金)為人民幣3,099萬元(2009年人民幣2,625萬元)。

股息派發

董事會建議派發截至2010年12月31日止年度的末期股息每股港幣11仙，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。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2010年12月31日止年度內，一直遵守證券守則的規定。

企業管治

年內，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。

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2010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，2011年3月30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)、黃志斌先生、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>)。2010年年報將於2011年4月10日或前後在上述網站可供查閱，並隨後向本公司股東寄發。