

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2013年12月31日止年度業績公告

#### 財務摘要

1. 總收入增加91.86%至人民幣74億7,061萬元，創歷史新高。毛利增加50.29%至人民幣23億1,908萬元，亦創歷史新高。
2. 合約銷售上升67.85%至人民幣109億5,897萬元。本公司順利完成調高後人民幣90億元全年合約銷售目標的122%。
3. 股東應佔利潤大幅上升102.59%至人民幣14億7,122萬元，淨利潤率為19.69%。
4. 股東應佔核心利潤上升34.49%至人民幣10億8,992萬元，創歷史新高，核心利潤率為14.59%。
5. 每股基本盈利及每股核心盈利分別為人民幣43分及人民幣32分。
6. 董事會擬派發末期股息每股港幣15仙，較去年增加25%，派息率約為2013年核心淨利潤的37.14%。
7. 現金及銀行結餘（包含受限制現金）為人民幣38億8,363萬元，遠大於一年內到期的短期借貸人民幣19億8,444萬元。
8. 總權益增加22.66%至人民幣74億7,191萬元。每股資產淨額為人民幣2.16元。
9. 股本回報率高達22.02%。
10. 本集團把握了主流房地產市場的調整期，於年內購入7塊新地塊，應屬土地儲備增加建築面積（「建築面積」）約266萬平方米，其平均土地成本為每平方米人民幣2,595元。截至2013年12月31日止，本集團的總可銷售土地儲備約為853萬平方米。

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2013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2013年12月31日止年度

	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
收入	2、3	<b>7,470,608</b>	3,893,836
銷售成本		<b>(5,151,527)</b>	(2,350,771)
毛利		<b>2,319,081</b>	1,543,065
其他收入及收益	2	<b>205,133</b>	68,434
銷售及分銷成本		<b>(182,027)</b>	(108,361)
行政開支		<b>(214,855)</b>	(176,325)
其他開支		<b>(1,548)</b>	(4,127)
投資物業公允值(虧損)/收益		<b>617,459</b>	(132,386)
融資成本	5	<b>(277,471)</b>	(154,546)
應佔一間合營公司虧損		<b>(2,826)</b>	(3,174)
除稅前利潤	4	<b>2,462,946</b>	1,032,580
所得稅開支	6	<b>(971,354)</b>	(308,071)
年度利潤		<b>1,491,592</b>	724,509
以下各方應佔：			
本公司擁有人		<b>1,471,221</b>	726,214
非控股權益		<b>20,371</b>	(1,705)
		<b>1,491,592</b>	724,509
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>0.43</b>	0.21
—攤薄(每股人民幣)		<b>0.43</b>	0.21

# 綜合財務狀況表

2013年12月31日

	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		454,365	204,508
投資物業		4,851,480	3,643,100
預付土地租金		-	437,091
於一間合營公司投資		-	176,498
遞延稅項資產		209,209	226,875
		<u>5,515,054</u>	<u>4,688,072</u>
<b>流動資產</b>			
預付土地租金		2,196,544	420,000
在建物業		7,874,364	9,391,436
持作銷售用途的竣工物業		3,979,137	2,024,106
收購土地預付款項		2,131,494	1,155,012
預付款、按金及其他應收款項		1,629,924	787,748
預付企業所得稅		32,645	29,845
預付土地增值稅		42,857	31,699
按公允值計入損益的金融資產		-	6,230
衍生金融工具		76,676	15,078
受限制現金		375,686	398,192
現金及現金等價物		3,507,940	3,330,425
		<u>21,847,267</u>	<u>17,589,771</u>
<b>流動負債</b>			
預收款項		4,003,233	4,083,019
貿易應付款項	8	2,503,502	1,992,076
其他應付款項及應計費用		1,358,113	378,069
計息銀行貸款及其他借貸		1,984,444	2,479,012
應付稅項		788,058	765,697
土地增值稅撥備		845,823	919,515
		<u>11,483,173</u>	<u>10,617,388</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>10,364,094</u>	<u>6,972,383</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>15,879,148</u>	<u>11,660,455</u>

	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款及其他借貸		4,456,885	2,302,183
優先票據		3,268,953	2,728,036
遞延稅項負債		681,405	538,751
		<u>8,407,243</u>	<u>5,568,970</u>
非流動負債總額			
資產淨額		<u>7,471,905</u>	<u>6,091,485</u>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本		296,439	250,918
儲備		6,660,414	5,518,719
擬派股息		404,779	231,047
		<u>7,361,632</u>	<u>6,000,684</u>
非控股權益		<u>110,273</u>	<u>90,801</u>
權益總額		<u>7,471,905</u>	<u>6,091,485</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
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—抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	共同安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益
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
香港財務報告準則第13號	公允值計量
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
香港會計準則第19號(2011年)	僱員福利
香港會計準則第27號(2011年)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(2011年)	於聯營公司及合營企業的投資
香港會計準則第36號(修訂)	修訂香港會計準則第36號資產減值—非金融資產的可收回金額披露(已獲提早採納)
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
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

除下文進一步所闡述有關香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港財務報告準則第13號、香港會計準則第19號(2011年)、修訂香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第1號及香港會計準則第36號、以及載於2009年至2011年週期的年度改進內的若干修訂的影響外，採納新訂及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。

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則的主要影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表有關處理綜合財務報表會計處理方法及處理香港(常務詮釋委員會)—詮釋第12號綜合—特殊目的實體內事宜的部分。該項準則建立一項用於確定須綜合實體的單一控制模式。為符合香港財務報告準則第10號關於控制權的定義，投資者須：(a)擁有對投資對象的權力；(b)就參與投資對象營運所得的可變回報承受風險或享有權利；及(c)能夠運用其對投資對象的權力影響投資者回報金額。香港財務報告準則第10號引入的變動規定本集團管理層須作出重大判斷，以確定某些實體受其控制。

應用香港財務報告準則第10號並不改變本集團於2013年1月1日有關參與投資對象營運的任何綜合結論。

- (b) 香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營企業的權益及香港（常務詮釋委員會）－詮釋第13號共同控制實體－合營方的非貨幣注資。其描述受共同控制的共同安排的會計方法。其僅提出兩類共同安排，即共同經營及合營企業，並取消以比例合併法就合營企業入賬的選擇權。香港財務報告準則第11號項下共同安排的分類取決於該等安排所產生的各方權利及義務。共同經營乃共同經營者對該項安排的資產擁有權利及對該項安排的負債承擔責任的共同安排，且以共同經營者於共同經營中的權利及責任為限按逐項對應基準入賬。合營企業乃合營方對該項安排的淨資產擁有權利及根據香港會計準則第28號（2011年）須使用權益法入賬的共同安排。

本公司董事已根據香港財務報告準則第11號的規定審閱及評估本集團於共同安排投資的分類，並認為本集團根據香港會計準則第31號分類並使用權益法入賬的於共同控制實體的投資，應根據香港財務報告準則第11號分類為合營企業，並使用權益法入賬。於合營企業的投資的會計處理方法變更已獲追溯應用。應用香港財務報告準則第11號對本集團並無任何量化影響。

- (c) 香港財務報告準則第12號載有香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表、香港會計準則第31號於合營企業的權益及香港會計準則第28號於聯營公司的投資以往所載的附屬公司、共同安排、聯營公司及結構實體的披露規定。其亦引進若干該等實體的新披露規定。附屬公司及合營企業的披露資料詳情載於財務報表附註17及18。
- (d) 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）釐清香港財務報告準則第10號的過渡性指引，並提供進一步寬免，免除該等準則的完全追溯應用，以及限定僅就上個比較期間提供經調整比較資料。該等修訂釐清，倘於香港財務報告準則第10號首次獲應用的年度期間開始時，香港財務報告準則第10號與香港會計準則第27號或香港（常務詮釋委員會）－詮釋第12號有關本集團所控制實體的綜合結論有所不同，方須作出追溯調整。
- (e) 香港財務報告準則第13號規定了公允值的精確定義、公允值計量的單一來源及在香港財務報告準則範圍內使用的披露規定。該準則並不改變本集團需要使用公允值的情況，但為在其他香港財務報告準則已規定或允許使用公允值的情況下，應如何應用公允值提供指引。香港財務報告準則第13號按預期基準應用，且採納該準則對本集團的公允值計量並無重大影響。由於香港財務報告準則第13號當中的指引，計量公允值的政策已獲修訂。香港財務報告準則第13號規定有關投資物業及衍生金融工具的公允值計量的額外披露載於財務報表附註15及26。

- (f) 香港會計準則第1號(修訂)改變於其他全面收益(「其他全面收益」)呈列的項目分組。在未來某個時間可重新分類至損益(或於損益重新使用)的項目(例如換算海外業務的匯兌差額、現金流量對沖變動淨額及可供出售金融資產的虧損或收益淨額)將與不得重新分類的項目(例如重估土地及樓宇)分開呈列。該等修訂僅影響呈列,對本集團的財務狀況或表現並無影響。此外,本集團已因應該等修訂而於財務報表選用「損益表」為新標題。
- (g) 香港會計準則第19號(2011年)載有多項修訂,由基本轉變以至簡單闡釋及改寫。經修訂準則引入定額福利退休計劃的會計處理方法的重大變動,包括刪除遞延精算盈虧的確認的選擇。其他變動包括修訂離職福利確認時間、短期僱員福利的分類及定額福利計劃的披露。由於本集團並無任何定額福利計劃或僱員離職計劃,且預期本集團並無任何重大僱員福利將於報告期後超過十二個月方予結算,故採納經修訂準則對本集團的財務狀況或表現並無影響。
- (h) 香港會計準則第36號(修訂)取消香港財務報告準則第13號對並無減值現金產生單位的可收回金額所作計劃以外的披露規定。此外,該等修訂規定須就於報告期內已獲確認或撥回減值虧損的資產或現金產生單位的可收回金額作出披露,並擴大該等資產或單位(倘其可收回金額乃基於公允值減出售成本)的公允值計量的披露規定。該等修訂於2014年1月1日或之後開始的年度期間追溯生效,並可提早應用,惟同時亦須應用香港財務報告準則對13號。本集團已於該等財務報表提早採納該等修訂。該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無影響。
- (i) 於2012年6月頒佈的2009年至2011年週期的年度改進載列多項準則的修訂。各項準則均設有單獨過渡性條文。儘管採納部分修訂可能導致會計政策變動,惟該等修訂概無對本集團構成重大財務影響。最適用於本集團的主要修訂詳情如下:
- 香港會計準則第1號*財務報表的呈列*:釐清自願性額外比較資料與最低規定比較資料之間的差異。一般而言,最低規定比較期間為上個期間。當一間實體自願提供上個期間以外的比較資料時,其須於財務報表的相關附註中載入比較資料。額外比較資料毋須包含完整財務報表。

此外，修訂釐清，當實體變更其會計政策、作出追溯重列或進行重新分類，而有關變動對財務狀況表構成重大影響時，則須呈列上個期間開始時的期初財務狀況表。然而，上個期間開始時的期初財務狀況表的相關附註則毋須呈列。

- 香港會計準則第32號*金融工具：呈列*：釐清向權益持有人作出分派所產生的所得稅須按香港會計準則第12號*所得稅*入賬。修訂剔除香港會計準則第32號的現有所得稅規定，並要求實體就向權益持有人作出分派所產生的任何所得稅須應用香港會計準則第12號的規定。

## 1.2 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

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	<i>金融工具</i> <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第7號及香港會計準則第39號（修訂）	<i>對沖會計及修訂香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第7號及香港會計準則第39號</i> <sup>3</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）— <i>投資實體</i> <sup>1</sup>
香港財務報告準則第14號	<i>監管遞延賬目</i> <sup>4</sup>
香港會計準則第19號（修訂）	修訂香港會計準則第19號 <i>僱員福利—界定福利計劃：僱員供款</i> <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 <i>金融工具：呈列—抵銷金融資產及金融負債</i> <sup>1</sup>
香港會計準則第39號（修訂）	修訂香港會計準則第39號 <i>金融工具：確認及計量—衍生工具的更替及對沖會計的延續</i> <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第21號	<i>徵費</i> <sup>1</sup>
2010年至2012年週期年度改進	修訂2014年1月頒佈之若干香港財務報告準則 <sup>2</sup>
2011年至2013年週期年度改進	修訂2014年1月頒佈之若干香港財務報告準則 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2014年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於2014年7月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 尚未釐定強制生效日期，但可予採納

<sup>4</sup> 於2016年1月1日或之後開始之年度期間生效

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

收入亦為本集團的營業額，指年內物業銷售所得款項總額、投資物業的總租金收入、物業管理費收入及酒店經營總收入的除營業稅後總額。

本集團的收入、其他收入及收益的分析載列如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
<b>收入</b>		
物業銷售	7,348,835	3,784,421
租金收入	49,163	48,245
物業管理費	71,220	61,170
酒店經營收入	1,390	—
	<u>7,470,608</u>	<u>3,893,836</u>
<b>其他收入及收益</b>		
銀行利息收入	53,622	30,426
來自持作銷售物業的租金收入	4,211	2,698
衍生金融工具公允值收益	62,976	15,078
出售投資物業的收益	63,679	—
出售一間附屬公司的收益	—	11,284
其他	20,645	8,948
	<u>205,133</u>	<u>68,434</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組別基準管理，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、優先票據、應付稅項、土地增值稅撥備及遞延稅項負債乃按組別基準管理，因此該等負債不計入分部負債。

分部間銷售及轉撥乃參考按當時市價向第三方作出銷售的售價進行交易。

年內，來自單一外部客戶的交易收入並沒有佔本集團收入總額的10%或以上。

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
分部收入：						
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
總額	<u>7,369,429</u>	<u>50,864</u>	<u>73,629</u>	<u>1,542</u>	<u>-</u>	<u>7,495,464</u>
分部業績	<u>1,990,204</u>	<u>643,824</u>	<u>(3,442)</u>	<u>(173)</u>	<u>56,382</u>	<u>2,686,795</u>
對賬：						
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>
分部資產	28,376,019	5,162,120	204,047	518,928	2,355,733	36,616,847
對賬：						
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>
分部負債	18,119,480	466,467	149,330	192,310	2,436,800	21,364,387
對賬：						
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>
其他分部資料：						
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	-	617,459	-	-	-	617,459
應佔一間合營公司虧損	2,826	-	-	-	-	2,826
於一間合營公司投資	-	-	-	-	-	-
持作銷售用途的竣工物業	-	-	-	-	-	-
撇減至可變現淨值	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</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
<b>分部收入：</b>						
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
<b>總額</b>	<b>3,789,543</b>	<b>49,947</b>	<b>63,843</b>	<b>–</b>	<b>2,149</b>	<b>3,905,482</b>
<b>分部業績</b>	<b>1,270,646</b>	<b>(114,626)</b>	<b>8,022</b>	<b>(52)</b>	<b>(7,290)</b>	<b>1,156,700</b>
<b>對賬：</b>						
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						<b>724,509</b>
<b>分部資產</b>	<b>21,563,916</b>	<b>3,808,090</b>	<b>94,602</b>	<b>397,946</b>	<b>2,613,127</b>	<b>28,477,681</b>
<b>對賬：</b>						
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						<b>22,277,843</b>
<b>分部負債</b>	<b>13,856,658</b>	<b>239,831</b>	<b>73,672</b>	<b>235,530</b>	<b>2,264,346</b>	<b>16,670,037</b>
<b>對賬：</b>						
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						<b>16,186,358</b>
<b>其他分部資料：</b>						
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
應佔一間合營公司虧損	3,174	–	–	–	–	3,174
於一間合營公司投資	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。

#### 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：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
已售物業成本	5,091,917	2,295,027
預付土地租金攤銷	19,080	19,319
折舊	9,202	9,369
出售物業、廠房及設備項目的虧損	3,317	4,240
衍生金融工具的公允值收益	(62,976)	(15,078)
出售投資物業虧損／（收益）	(63,679)	69
出售一間附屬公司的收益	-	(11,284)
土地及樓宇經營租賃項下的最低租賃付款	9,141	10,281
贖回金融負債之虧損	107,463	-
核數師薪酬	2,650	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	77,051	51,265
以股權結算購股權開支	2,178	-
退休福利計劃供款	9,341	6,412
	<u>88,570</u>	<u>57,677</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>11,796</u>	<u>11,287</u>

#### 5. 融資成本

融資成本的分析如下：

	本集團	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
須於五年內全額償還的銀行貸款的利息	297,917	232,735
須於五年後全額償還的銀行貸款的利息	40,044	48,138
其他貸款的利息	135,459	146,713
優先票據的利息	394,911	213,994
	<u>868,331</u>	<u>641,580</u>
不按公允值於損益中記賬的金融負債的利息支出總額	<u>(698,323)</u>	<u>(487,034)</u>
減：資本化利息	170,008	154,546
贖回金融負債之虧損	107,463	-
	<u>277,471</u>	<u>154,546</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（2012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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
即期：		
中國企業所得稅	465,612	289,549
中國土地增值稅		
年度支出	497,502	377,297
過往年度超額撥備	(152,080)	(240,912)
	<u>811,034</u>	<u>425,934</u>
遞延：		
本年度	122,300	(49,760)
撥回於過往年度就保留於附屬公司的可供 分派利潤計提的預扣稅	–	(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	38,020	60,228
	<u>160,320</u>	<u>(117,863)</u>
年度稅項支出總額	<u><u>971,354</u></u>	<u><u>308,071</u></u>

## 7. 本公司權益持有人應佔每股盈利

截至2013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1,471,221,000元（2012年：人民幣726,214,000元）及年內已發行普通股加權平均數3,455,999,999股（2012年：3,455,999,999股，經重列）計算，並經調整以反映年內發行紅股之影響。

由於本年度及去年內尚未行使購股權對兩個年度呈列的每股基本盈利金額具反攤薄效應及去年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，故並無對於截至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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
1年內或須於要求時償還	2,345,824	1,767,382
1至2年內須償還	<u>157,678</u>	<u>224,694</u>
	<u><b>2,503,502</b></u>	<u><b>1,992,076</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2014年1月24日，本公司發行本金總額為300,000,000美元（約人民幣1,815,564,000元）之以年利  
率8.625%計息按年支付之優先票據（「2014年優先票據」）。2014年優先票據將於2019年1月24日  
到期。
- (b) 於2014年1月，本公司一間附屬公司透過公開競投投得位於中國泉州的一幅土地。該幅土地的代  
價為人民幣85,150,000元，於本公告日期已由該附屬公司支付。

## 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74億7,061萬元，毛利為人民幣23億1,908萬元，毛利率為31.04%。股東應佔盈利為人民幣14億7,122萬元，淨利潤率為19.69%。每股基本盈利為人民幣43分。股東應佔核心盈利為人民幣10億8,992萬元，核心利潤率為14.59%。每股核心基本盈利為人民幣32分。董事會擬派發末期股息每股港幣15仙。

### 土地儲備

本集團擁有優質而低成本的土地儲備。截至2013年12月31日，本集團的土地儲備總可供銷售建築面積達853萬平方米，平均樓面成本每平方米約人民幣1,821元，分別分佈於海西、長三角及環渤海的九個一二線城市。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2013年12月31日

地區	面積 (平方米)
<b>海西經濟區</b>	
廈門	2,327,599
福州	286,327
泉州	1,228,719
龍岩	312,330
漳州	255,000
小計	<u>4,409,975</u>
<b>長三角經濟區</b>	
上海	641,053
合肥	2,360,737
蚌埠	668,333
小計	<u>3,670,123</u>
<b>環渤海經濟區</b>	
天津	<u>450,656</u>
小計	<u>450,656</u>
總計	<u><u>8,530,754</u></u>



一級土地開發資質(平方米)

於2013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7塊優質地塊，總可售建築面積為2,663,871平方米，平均樓面成本低於市場水平，為約每平方米人民幣2,595元，該等新購入的地塊位於蚌埠，合肥，漳州，上海和廈門，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>				
禹洲漳州項目	漳州	612,000	255,000	2,400
禹洲翔安住宅項目	廈門	1,640,000	136,000	12,059
禹洲翔安商辦項目	廈門	269,100	89,300	3,013
<b>長三角區域</b>				
禹洲·龍子湖郡	蚌埠	441,100	668,333	660
禹洲·中央廣場 (前稱禹洲肥東項目)	合肥	1,305,620	918,698	1,421
禹洲嘉定項目	上海	1,316,660	126,540	10,405
禹洲合肥新項目	合肥	1,327,750	470,000	2,825
<b>總計</b>		<u><u>6,912,230</u></u>	<u><u>2,663,871</u></u>	<u><u>2,595</u></u>

## 物業銷售

下表載列各個項目於2013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·大學城二期	廈門	41,816	5,241	7,979
禹洲·城上城	廈門	190,986	14,899	12,819
禹洲·高爾夫	廈門	529,462	53,502	9,896
禹洲·尊海	廈門	3,062,090	236,315	12,958
禹洲·中央海岸一期	廈門	1,331,856	143,301	9,294
禹洲·溪堤尚城	廈門	311,608	35,104	8,877
禹洲·鼓山一號	福州	232,401	13,615	17,069
禹洲·東方威尼斯二期	福州	100,884	5,893	17,119
禹洲城市廣場一期	泉州	370,922	86,481	4,289
其他	廈門	101,207	18,007	5,620
小計		<u>6,273,232</u>	<u>612,358</u>	<u>10,244</u>
<b>長三角經濟區</b>				
禹洲·金橋國際	上海	97,254	5,632	17,268
禹洲·天境一期	合肥	75,764	13,239	5,723
禹洲·天境二期	合肥	231,763	41,177	5,628
禹洲·天境三期	合肥	670,822	122,324	5,484
小計		<u>1,075,603</u>	<u>182,372</u>	<u>5,898</u>
<b>總計</b>		<u><u>7,348,835</u></u>	<u><u>794,730</u></u>	<u><u>9,247</u></u>

## 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>海西經濟區</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／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>

下表載列各個項目於2013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／ 平方米)
<b>海西經濟區</b>				
禹洲•大學城二期	廈門	6,737	542	12,430
禹洲•城上城	廈門	27,053	3,347	8,083
禹洲•高爾夫	廈門	266,713	19,892	13,408
禹洲•尊海	廈門	1,571,692	91,166	17,240
禹洲•中央海岸一期	廈門	479,816	35,976	13,337
禹洲•中央海岸二期	廈門	2,279,613	162,021	14,070
禹洲•溪堤尚城	廈門	395,646	39,726	9,959
禹洲•雲頂國際	廈門	588,681	17,424	33,786
海滄萬科城	廈門	1,743,260	160,463	10,864
禹洲•鼓山一號	福州	320,472	18,516	17,308
禹洲•東方威尼斯二期	福州	133,828	7,881	16,981
禹洲城市廣場一期	泉州	868,143	154,919	5,604
禹洲•城上城	龍岩	122,206	16,177	7,554
其他	廈門	326,183	49,500	6,590
小計		<u>9,130,043</u>	<u>777,550</u>	<u>11,742</u>
<b>長三角經濟區</b>				
禹洲•藍爵	上海	105,437	5,899	17,874
禹洲•天境一期	合肥	75,033	6,901	10,873
禹洲•天境二期	合肥	79,580	6,230	12,774
禹洲•天境二期	合肥	1,283,350	206,396	6,218
禹洲•翡翠湖郡	合肥	11,269	1,515	7,438
小計		<u>1,554,669</u>	<u>226,941</u>	<u>6,851</u>
<b>環渤海區域</b>				
禹洲•尊府	天津	274,255	39,359	6,968
小計		<u>274,255</u>	<u>39,359</u>	<u>6,968</u>
<b>總計</b>		<u><u>10,958,967</u></u>	<u><u>1,043,850</u></u>	<u><u>10,499</u></u>

下表載列各項目於2012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	福州	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	廈門	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>

## 物業投資

### 廈門禹洲·世貿中心

禹洲世貿中心的年內稅前租金收入來自購物中心，達人民幣4,190萬元（2012年：人民幣4,381萬元），減幅為4.36%，主要是因為2013年世貿中心進行資產提升計劃及優化租戶組合所致。年內，世貿中心一期購物中心仍保持着較高的出租率為約94%（2012年：97%）。而世貿中心二期的出租率上升至95%（2012年：92%），購物中心成功保留現有租戶並吸引新的高端知名品牌租戶如巴黎春天百貨、沃爾瑪、星巴克、索尼，必勝客及海底撈火鍋等入駐。

### 廈門禹洲·世貿生活廣場

該項目擁有面積約4.4萬平方米的禹洲·世貿生活廣場，由一、二期組成，禹洲·世貿生活廣場年內稅前租金收入由2012年的人民幣582萬元增加58.93%至2013年的人民幣925萬元，出租率亦上升至98%。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、零售店一應俱全。

### 上海禹洲·金橋國際

禹洲·金橋國際為近8,000平方米的一站式商場，並已確保品牌商家的入駐，稅前租金收入為人民幣790萬元（2012年：人民幣741萬元），增幅為6.61%。

## 酒店營運

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，亦有助提升本集團的品牌形象。本集團旗下酒店多數仍處於開發建設階段，位於廈門的禹洲嘉美倫酒店於2013年第四季度開業，為本集團酒店營運帶來稅前收入147萬元（2012年：無）。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。2013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7,122萬元，較2012年同期增加16.43%。於2013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247萬平方米，而本集團物業管理服務向約22,670戶業主提供服務。

## 毛利

本集團2013年的毛利為人民幣23億1,908萬元。毛利率為31.04%，於行業中仍屬理想的水平。毛利率回落主要是由於年內大部份利潤主要來自2011年第3季度以來預售的物業，而其受市況轉差影響導致合約銷售價格降低。隨着2013年合約銷售價格的提高，毛利將有上升的潛力。土地成本相對平均售價仍保持在17.34%的低水平，預計未來數年，這比例於明年會仍會保持在較低水平。

## 其他收入及收益

其他收入及收益由2012年的約人民幣6,843萬元上升2.00倍至2013年的人民幣2億513萬元，主要由於本集團於2013年錄得一筆人民幣6,298萬元的衍生金融工具公允值收益及人民幣6,368萬元的處理投資物業收益。

## 銷售及分銷成本開支

本集團的銷售及分銷開支由2012年約人民幣1億836萬元增加67.98%至2013年約人民幣1億8,203萬元，2013年的銷售及分銷開支佔合約銷售總額1.66%（2012年：1.66%），於行業中屬較低水平，本集團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。

## 行政開支

本集團的行政開支由2012年的約人民幣1億7,633萬元上升21.85%至2013年的約人民幣2億1,486萬元，2013年的管理開支佔總合約銷售之比例下降至1.96%（2012年：2.70%），於行業中屬較低水平。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的比重有所下降。

## 投資物業公允值(虧損)/收益

本集團年內錄得投資物業公允值收益人民幣6億1,746萬元(2012年:虧損人民幣1億3,239萬元),主要是由於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。

## 應佔一間合營公司業績

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。由於該公司年內沒有交付物業,所以本集團分佔合營公司的虧損為約人民幣283萬元。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2012年的約人民幣7億2,621萬元上升1.03倍至截至2013年的約人民幣14億7,122萬元。股東應佔核心利潤則由2012年的約人民幣8億1,043萬元上升34.49%至2013年的約人民幣10億8,992萬元。

## 財務回顧

### 借款

本集團將繼續採用審慎的財務政策。於2013年12月31日,本集團的銀行貸款及債券餘額為人民幣97億1,028萬元,還款期如下:

還款時間	2013年 (人民幣千元)	2012年 (人民幣千元)
<b>銀行和其他借款</b>		
1年之內	<b>1,984,444</b>	2,479,012
1至2年之間	<b>1,516,132</b>	1,090,913
2至5年之間	<b>1,507,514</b>	1,026,364
超過五年	<b>1,433,239</b>	184,906
	<b>6,441,329</b>	4,781,195
<b>優先票據</b>		
2至5年之間	<b>3,268,953</b>	2,728,036
合共	<b>9,710,282</b>	7,509,231

於2013年12月31日,本集團的銀行借款為人民幣52億7,273萬元,由本集團賬面總值為人民幣95億1,363萬元的投資物業及在建物業作抵押。



## 負債比率

於2013年12月31日，本集團的流動資產淨額比2012年增加48.64%至人民幣103億6,409萬元，而流動比率由2012年的1.66倍改善至2013年的1.90倍。於2013年12月31日，本集團的淨負債對權益比率上升至77.98%（2012年：62.06%）（淨負債對權益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），主要由於本集團在2013年12月時在廈門和合肥購得三個高質量的新地塊，並即時為此支付了人民幣14億6,910萬元的一部分地價款。

## 財務費用

年內，本集團的總借款成本為人民幣8億6,833萬元，較2012年上升人民幣2億2,675萬元，其中資本化而計入項目成本的金額為人民幣6億9,832萬元，較2012年上升人民幣2億1,129萬元。

## 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	1,701,832	942,161
人民幣	4,337,683	2,250,484
美元	3,670,767	688,853
星加坡元	—	2,128
合計	<u>9,710,282</u>	<u>3,883,626</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2013年增加／（減少）人民幣862萬元（2012年：人民幣1,681萬元）。

## 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2013年12月31日，未到期的購回保證為人民幣61億7,179萬元（2012年：人民幣55億3,112萬元）。

## 股本回報

截至2013年12月31日止年度，股本回報的計算方法為股東應佔溢利除以年初及年末公司股東的應佔權益的平均數。2013年股本的回報為22.02%。

## 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股東的應佔利潤和本公司股東的應佔核心利潤除以年內已發行的普通股加權平均數目。

	2013年	2012年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	<b>1,471,221</b>	726,214
減：除遞延稅後投資物業公允值(虧損)/收益(人民幣千元)	<b>463,094</b>	(99,290)
減：衍生金融工具公允值收益(人民幣千元)	<b>62,976</b>	15,078
加：贖回金融負債之虧損	<b>107,463</b>	—
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	<b>35,130</b>	—
加：以股權結算購股權開支	<b>2,178</b>	—
本公司股東應佔核心利潤(人民幣千元)	<b>1,089,922</b>	810,426
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>0.43</b>	0.21
每股核心盈利(每股人民幣元)	<b>0.32</b>	0.23

由於在截至2013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和以股權結算購股權開支）。

## 承擔

於2013年12月31日，本集團就房地產開發開支的承擔約人民幣31億8,198萬元（2012年約人民幣13億254萬元）。本集團亦承諾就土地收購支付的土地出讓金約人民幣30億197萬元（2012年約人民幣2億5,272萬元）和就收購項目公司支付約人民幣2億3,706萬（2012年：無）。

## 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。

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2013年12月31日，本集團共有2,006名僱員。截至2013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8,857萬元（2012年人民幣5,768萬元）。

## 股息派發

截至2013年12月31日止年度，董事會建議派發末期股息每股港幣15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2013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2013年12月31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11,626,000股每股面值港幣0.10元的新股份，每股股份行使價港幣1.93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2013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，2014年3月26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>）。2013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。