

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2015年12月31日止年度業績公告

財務摘要

1. 總收入增加32.40%至人民幣103億7,550萬元，創歷史新高。毛利增加30.39%至人民幣37億932萬元，亦創歷史新高。毛利率高達35.75%，屬行業較高水平。超額完成2015年合約銷售目標，按年上升16.80%，至人民幣140億1,801萬元，創歷史新高。
2. 母公司擁有人應佔利潤為人民幣16億5,685萬元，上升32.08%，每股基本盈利為人民幣45分（2014年：人民幣36分）。母公司擁有人應佔核心利潤為人民幣16億1,995萬元，上升57.99%，每股基本核心盈利為人民幣44分（2014年：人民幣30分）。
3. 全年派發股息每股港幣18仙，較去年增加12.50%，派息率約為2015年核心淨利潤的35.54%。
4. 現金及銀行結餘（包含受限制現金）為人民幣119億4,879萬元，比去年同期上升22.12%，遠大於一年內到期的短期借貸人民幣39億8,737萬元。
5. 2015年底平均融資成本降低至7.00%，下降了1.49個百分點。惠譽首次給予禹洲地產「BB-」評級，展望為「穩定」。本公司成功把握境內公司債市場開放的機會，分別發行了人民幣20億元的私募公司債及人民幣30億元的公募公司債，票面息率分別為6.7%及5.1%。
6. 2015年本集團淨負債比率為79.43%，較2014年的59.85%，上升19.58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2015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2015年12月31日止年度

| | 附註 | 2015年 人民幣千元 | 2014年 人民幣千元 |
|-------------------|-----|------------------|------------------|
| 收入 | 2、3 | 10,375,501 | 7,836,633 |
| 銷售成本 | | (6,666,178) | (4,991,860) |
| 毛利 | | 3,709,323 | 2,844,773 |
| 投資物業公允值收益淨額 | | 202,942 | 487,130 |
| 衍生金融工具公允值收益 | | 44,583 | 6,334 |
| 其他收入及收益 | 2 | 235,379 | 75,230 |
| 銷售及分銷成本 | | (288,573) | (191,541) |
| 行政開支 | | (296,097) | (228,076) |
| 其他開支 | | (73,068) | (127,185) |
| 融資成本 | 4 | (349,040) | (175,438) |
| 應佔合營公司損益額 | | (41,965) | 356 |
| 除稅前利潤 | 5 | 3,143,484 | 2,691,583 |
| 所得稅 | 6 | (1,475,294) | (1,328,513) |
| 年度利潤 | | <u>1,668,190</u> | <u>1,363,070</u> |
| 以下各方應佔： | | | |
| 母公司擁有人 | | 1,656,853 | 1,254,384 |
| 非控股權益 | | 11,337 | 108,686 |
| | | <u>1,668,190</u> | <u>1,363,070</u> |
| 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利 | 8 | | |
| — 基本 (每股人民幣) | | <u>0.45</u> | <u>0.36</u> |
| — 攤薄 (每股人民幣) | | <u>0.45</u> | <u>0.36</u> |

綜合全面收益表

截至2015年12月31日止年度

| | 2015年 人民幣千元 | 2014年 人民幣千元 |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 年度利潤 | 1,668,190 | 1,363,070 |
| 於其後期間將重新分類至損益之其他全面虧損 — 海外業務換算之匯兌差額 | <u>(288,857)</u> | <u>(155,283)</u> |
| 年度全面收益總額 | <u>1,379,333</u> | <u>1,207,787</u> |
| 以下各方應佔： | | |
| 母公司擁有人 | 1,371,502 | 1,099,332 |
| 非控股權益 | <u>7,831</u> | <u>108,455</u> |
| | <u>1,379,333</u> | <u>1,207,787</u> |

綜合財務狀況表

2015年12月31日

| | 附註 | 2015年 人民幣千元 | 2014年 人民幣千元 |
|-----------------|----|-------------------|-------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 870,632 | 794,624 |
| 投資物業 | | 6,470,630 | 5,960,488 |
| 商譽 | | 264,666 | – |
| 於合營公司投資 | | 88,736 | 2,507,657 |
| 遞延稅項資產 | | 412,674 | 252,374 |
| | | <u>8,107,338</u> | <u>9,515,143</u> |
| 非流動資產總額 | | | |
| 流動資產 | | | |
| 持作物業開發銷售用途的土地 | | 645,673 | 665,462 |
| 在建物業 | | 20,849,382 | 12,276,088 |
| 持作銷售用途的物業 | | 7,417,797 | 4,037,040 |
| 收購土地預付款項 | | 1,459,619 | 984,905 |
| 預付款、按金及其他應收款項 | | 2,162,582 | 1,678,957 |
| 預付企業所得稅 | | 57,149 | 28,590 |
| 預付土地增值稅 | | 151,430 | 19,082 |
| 衍生金融工具 | | 46,095 | 84,998 |
| 受限制現金 | | 975,525 | 488,765 |
| 現金及現金等價物 | | 10,973,268 | 9,295,977 |
| | | <u>44,738,520</u> | <u>29,559,864</u> |
| 流動資產總額 | | | |
| 流動負債 | | | |
| 預收款項 | | 7,221,316 | 3,893,049 |
| 貿易應付款項 | 9 | 6,296,764 | 3,690,128 |
| 其他應付款項及應計費用 | | 5,854,748 | 3,877,582 |
| 計息銀行及其他借貸 | | 3,987,373 | 3,805,451 |
| 應付企業所得稅 | | 1,102,815 | 998,253 |
| 土地增值稅撥備 | | 1,162,886 | 1,014,147 |
| | | <u>25,625,902</u> | <u>17,278,610</u> |
| 流動負債總額 | | | |
| 流動資產淨額 | | | |
| | | <u>19,112,618</u> | <u>12,281,254</u> |
| 總資產減流動負債 | | | |
| | | <u>27,219,956</u> | <u>21,796,397</u> |

| | 2015年 人民幣千元 | 2014年 人民幣千元 |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| 非流動負債 | | |
| 計息銀行其他借貸 | 10,628,867 | 4,860,397 |
| 優先票據 | 5,466,883 | 6,738,562 |
| 遞延稅項負債 | 882,851 | 807,639 |
| | <u>16,978,601</u> | <u>12,406,598</u> |
| 非流動負債總額 | | |
| | <u>16,978,601</u> | <u>12,406,598</u> |
| 資產淨額 | <u>10,241,355</u> | <u>9,389,799</u> |
| | <u>10,241,355</u> | <u>9,389,799</u> |
| 權益 | | |
| 母公司擁有人應佔權益 | | |
| 已發行股本 | 324,472 | 296,439 |
| 儲備 | 9,297,330 | 7,876,885 |
| | <u>9,621,802</u> | <u>8,173,324</u> |
| 非控股權益 | <u>619,553</u> | <u>1,216,475</u> |
| | <u>619,553</u> | <u>1,216,475</u> |
| 權益總額 | <u>10,241,355</u> | <u>9,389,799</u> |
| | <u>10,241,355</u> | <u>9,389,799</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：

香港會計準則第19號之修訂界定福利計劃：僱員供款
2010年至2012年週期香港財務報告準則之年度改進
2011年至2013年週期香港財務報告準則之年度改進

各項修訂之性質及影響如下所述：

- (a) 香港會計準則第19號修訂本適用於僱員或者第三方向界定福利計劃的供款。該修訂本簡化獨立於僱員服務年期的供款的會計處理，如僱員供款根據薪金的固定比例進行計算。倘供款金額獨立於服務年期，實體可以在僱員提供有關服務期間將僱員供款確認為服務成本的抵減項。由於本集團並無任何界定福利計劃，故該等修訂並無對本集團構成任何影響。
- (b) 於2014年1月頒佈的2010年至2012年週期香港財務報告準則之年度改進載列香港財務報告準則的多項修訂。於本年度生效的修訂詳情如下：
- 香港財務報告準則第8號經營分部：澄清實體必須披露管理層於應用香港財務報告準則第8號中的合併處理準則時作出的判斷，包括作合併處理的經營分部簡述，以及評估分部是否相似時所用的經濟特徵。該等修訂亦澄清，分部資產與總資產的對賬僅於該對賬乃向主要營運決策者匯報時方須披露。該等修訂並無對本集團構成影響。
 - 香港會計準則第16號物業、廠房及設備及香港會計準則第38號無形資產：釐清物業、廠房及設備以及無形資產重估項目的賬面總值及累計折舊或攤銷處理方法。由於本集團並無使用重估模式計量該等資產，因此該等修訂並無對本集團構成任何影響。
 - 香港會計準則第24號關連方披露：釐清管理實體（即提供關鍵管理人員服務的實體）為關連方，須遵守關連方披露規定。此外，使用管理實體的實體須披露就管理服務產生的開支。由於本集團並無接受其他實體提供的任何管理服務，因此該等修訂並無對本集團構成任何影響。

(c) 於2014年1月頒佈的2011年至2013年週期香港財務報告準則的年度改進載列香港財務報告準則的多項修訂。於本年度生效的修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第3號業務合併：釐清合營安排（而非合營企業）不屬於香港財務報告準則第3號的範圍內，而此範圍豁免僅適用於合營安排自身財務報表的會計處理。該修訂將於生效後應用。由於本公司並非合營安排，且本集團於年內並無成立任何合營安排，因此該修訂並無對本集團構成任何影響。
- 香港財務報告準則第13號公允值計量：釐清香港財務報告準則第13號所述的組合豁免不僅適用於金融資產及金融負債，亦可應用於香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號（如適用）範圍內的其他合約。該修訂將自香港財務報告準則第13號首次應用的年度期間開始起應用。由於本集團並無應用香港財務報告準則第13號的組合豁免，因此該修訂並無對本集團構成影響。
- 香港會計準則第40號投資物業：釐清須使用香港財務報告準則第3號（而非香港會計準則第40號對輔助服務的描述，該描述區分投資物業與自有物業）以釐定交易屬購置資產或業務合併。該修訂於生效後應用於收購投資物業。由於本集團於年內並無收購任何投資物業，該修訂並不適用，因此該修訂並無對本集團構成任何影響。

此外，本公司於本財務年度內採納香港聯合交易所有限公司頒佈的有關財務資料披露的香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之修訂（參考香港公司條例（第622章））。對財務報表的主要影響在於財務報表內若干資料的呈列及披露。

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 | 金融工具 ² |
| 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 ⁴ |
| 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28號之修訂 (2011年) | 投資實體：應用綜合入賬之例外情況 ¹ |
| 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 ¹ |
| 香港財務報告準則第14號 | 監管遞延賬目 ³ |
| 香港財務報告準則第15號 | 客戶合約收益 ² |
| 香港會計準則第1號之修訂 | 披露計劃 ¹ |
| 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 ¹ |
| 香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號之修訂 | 農業：生產性植物 ¹ |
| 香港會計準則第27號之修訂 (2011年) | 獨立財務報表之權益法 ¹ |
| 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 ¹ |

¹ 於2016年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 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

⁴ 並無確定強制生效日期，但可提前採納

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：

- (a) 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。本集團目前正在評估該準則的影響。

- (b) 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。
- (c) 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。
- (d) 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。於2015年9月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號之修訂，其有關將香港財務報告準則第15號之強制生效日期延遲一年至2018年1月1日。本集團預期於2018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。
- (e) 香港會計準則第1號之修訂載有對財務報表的呈報及披露範疇內具針對性的改善。該等修訂釐清：
- (i) 香港會計準則第1號內的重重大性規定；
 - (ii) 損益表及財務狀況表內之特定項目可予細分；
 - (iii) 實體就彼等呈列財務報表附註的順序擁有靈活性；及
 - (iv) 使用權益法入賬的分佔聯營公司及合營公司的其他全面收益必須作為單獨項目匯總呈列，並且在將會或不會其後重新分類至損益的該等項目間進行歸類。

此外，該等修訂釐清於財務狀況表及損益表內呈列額外小計時適用的規定。本集團預期於2016年1月1日起採納該等修訂。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

- (f) 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。

2. 收入、其他收入及收益

收入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如下：

| | 2015年 人民幣千元 | 2014年 人民幣千元 |
|---|-------------------|----------------|
| 收入 | | |
| 物業銷售 | 10,157,504 | 7,680,661 |
| 投資物業租金收入 | 79,651 | 51,544 |
| 物業管理費收入 | 122,134 | 88,245 |
| 酒店經營收入 | 16,212 | 16,183 |
| | 10,375,501 | 7,836,633 |
| 其他收入及收益 | | |
| 銀行利息收入 | 85,110 | 53,744 |
| 來自持作銷售物業的租金收入 | 6,027 | 4,981 |
| 議價收購一間附屬公司之收益，扣除重新計算於 一間合營公司已有權益之虧損人民幣105,210,000(2014年：無) | 128,356 | - |
| 其他 | 15,886 | 16,505 |
| | 235,379 | 75,230 |

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、優先票據、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2015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 | 10,157,504 | 79,651 | 122,134 | 16,212 | – | 10,375,501 |
| 其他收入及收益 | 140,419 | 458 | 5,925 | 3,467 | – | 150,269 |
| 總額 | <u>10,297,923</u> | <u>80,109</u> | <u>128,059</u> | <u>19,679</u> | <u>–</u> | <u>10,525,770</u> |
| 分部業績 | <u>3,221,210</u> | <u>224,529</u> | <u>(3,692)</u> | <u>(428)</u> | <u>(34,205)</u> | <u>3,407,414</u> |
| 對賬： | | | | | | |
| 利息收入 | | | | | | 85,110 |
| 融資成本 | | | | | | <u>(349,040)</u> |
| 除稅前利潤 | | | | | | 3,143,484 |
| 所得稅 | | | | | | <u>(1,475,294)</u> |
| 年度利潤 | | | | | | <u>1,668,190</u> |
| 分部資產 | <u>34,452,496</u> | <u>6,857,819</u> | <u>120,040</u> | <u>287,946</u> | <u>2,680,781</u> | <u>44,399,082</u> |
| 對賬： | | | | | | |
| 撇銷分部間應收款 | | | | | | (4,169,365) |
| 企業及其他未分配資產 | | | | | | <u>12,616,141</u> |
| 資產總額 | | | | | | <u>52,845,858</u> |
| 分部負債 | <u>17,849,711</u> | <u>458,159</u> | <u>78,534</u> | <u>28,223</u> | <u>5,127,566</u> | <u>23,542,193</u> |
| 對賬： | | | | | | |
| 撇銷分部間應付款 | | | | | | (4,169,365) |
| 企業及其他未分配負債 | | | | | | <u>23,231,675</u> |
| 負債總額 | | | | | | <u>42,604,503</u> |
| 其他分部資料： | | | | | | |
| 折舊 | 12,797 | 14,324 | 3,248 | 5 | 12,281 | 42,655 |
| 資本開支* | 14,044 | 237,817 | 848 | 91,901 | 929 | 345,539 |
| 投資物業公允值收益淨額 | – | 202,942 | – | – | – | 202,942 |
| 應佔合營公司的虧損淨額 | 41,965 | – | – | – | – | 41,965 |
| 於合營公司的投資 | <u>88,736</u> | <u>–</u> | <u>–</u> | <u>–</u> | <u>–</u> | <u>88,736</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 |
| 其他收入及收益 | 17,470 | 512 | 3,504 | – | – | 21,486 |
| 總額 | 7,698,131 | 52,056 | 91,749 | 16,183 | – | 7,858,119 |
| 分部業績 | 2,353,216 | 509,297 | (11,534) | (160) | (37,542) | 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 |
| 所得稅 | | | | | | (1,328,513) |
| 年度利潤 | | | | | | 1,363,070 |
| 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 | | | | | | 10,169,786 |
| 資產總額 | | | | | | 39,075,007 |
| 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 | | | | | | 18,224,449 |
| 負債總額 | | | | | | 29,685,208 |
| 其他分部資料： | | | | | | |
| 折舊 | 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 |
| 投資物業的公允值收益淨額 | – | 487,130 | – | – | – | 487,130 |
| 應佔一間合營公司收益淨額 | 356 | – | – | – | – | 356 |
| 於合營公司投資 | 2,507,657 | – | – | – | – | 2,507,657 |

* 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

於本年度及過往年度，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. 融資成本

融資成本的分析如下：

| | 2015年 人民幣千元 | 2014年 人民幣千元 |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| 銀行貸款、其他貸款及優先票據的利息 | 1,299,240 | 1,159,238 |
| 減：資本化利息 | <u>(1,146,971)</u> | <u>(983,800)</u> |
| | 152,269 | 175,438 |
| 提前贖回優先票據之虧損 | <u>196,771</u> | <u>—</u> |
| | <u>349,040</u> | <u>175,438</u> |

5. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤乃於扣除以下各項後得出：

| | 2015年 人民幣千元 | 2014年 人民幣千元 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| 已售物業成本 | 6,535,982 | 4,907,230 |
| 已提供服務成本 | 130,196 | 84,630 |
| 折舊及攤銷 | 42,655 | 24,086 |
| 出售物業、廠房及設備項目的虧損淨額 | – | 37 |
| 處置投資物業虧損淨額 | – | 5,398 |
| 於失去控制權時視作出售附屬公司的虧損淨額 | – | 119,825 |
| 經營租賃項下的最低租賃付款 | 16,797 | 7,230 |
| 僱員福利支出（包括董事及行政總裁薪酬） | | |
| 工資及薪金 | 114,384 | 90,291 |
| 以股權結算購股權開支 | 3,959 | 2,886 |
| 退休福利計劃供款 | 16,009 | 10,127 |
| | <u>134,352</u> | <u>103,304</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>21,892</u> | <u>14,702</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（2014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：

| | 2015年 人民幣千元 | 2014年 人民幣千元 |
|---------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 即期： | | |
| 中國企業所得稅 | 967,011 | 644,913 |
| 中國土地增值稅 | | |
| — 本年度支出 | 591,333 | 627,000 |
| — 過往年度超額撥備 | (120,358) | (11,327) |
| | <u>1,437,986</u> | <u>1,260,586</u> |
| 遞延： | | |
| 本年度 | 7,218 | 65,095 |
| 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 | 30,090 | 2,832 |
| | <u>37,308</u> | <u>67,927</u> |
| 本年度稅項支出總額 | <u><u>1,475,294</u></u> | <u><u>1,328,513</u></u> |

7. 股息

| | 2015年 人民幣千元 | 2014年 人民幣千元 |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 中期股息—每股普通股無（2014年：港幣16仙） | — | 442,687 |
| 擬派末期股息—每股普通股港幣18仙（2014年：無） | 575,662 | — |
| | <u><u>575,662</u></u> | <u><u>442,687</u></u> |

本年度擬派末期股息須待本公司股東於應屆股東周年大會批准後方可作實。

8. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

截至2015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1,656,853,000元(2014年:人民幣1,254,384,000元)及年內已發行普通股加權平均數3,677,917,808股(2014年:3,455,999,999股)計算。

截至2015年12月31日止年度之每股攤薄盈利金額乃按母公司擁有人應佔綜合利潤人民幣1,656,853,000元計算,而計算所用的普通股加權平均數為(i)用於計算每股基本盈利的年內已發行普通股加權平均數之數目,及(ii)假設於所有具攤薄潛力之普通股被視作獲行使成普通股時已以無償形式發行的普通股加權平均數之總和(見下文)。

| | 股份數目 2015年 |
|---------------------------|-----------------------------|
| 股份 | |
| 年內已發行普通股之加權平均數,用於計算每股基本盈利 | 3,677,917,808 |
| 購股權攤薄影響－普通股之加權平均數 | <u>1,028,532</u> |
| 年內已發行普通股之加權平均數,用於計算每股攤薄盈利 | <u><u>3,678,946,340</u></u> |

由於過往年度尚未行使的購股權對於去年所呈列的每股基本盈利金額具有反攤薄影響,故並無就截至2014年12月31日止年度呈列的每股基本盈利金額作出攤薄調整。

9. 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：

| | 2015年 人民幣千元 | 2014年 人民幣千元 |
|-------------|-------------------------|-------------------------|
| 1年內或須於要求時償還 | 5,050,971 | 2,784,053 |
| 1至2年內須償還 | <u>1,245,793</u> | <u>906,075</u> |
| | <u>6,296,764</u> | <u>3,690,128</u> |

貿易應付款項為不計息及無抵押。

10. 報告期後事項

- a. 於2016年1月27日，本公司根據其購股權計劃向本集團若干董事及僱員授出19,790,000份購股權。
- b. 於2016年2月25日，本公司按相等於其本金總額1,500,000,000港元乘以103.75%的贖回價連同所有相關應計及未付利息悉數贖回1,500,000,000港元於2019年到期的10.0%擔保債券。林龍安先生及郭英蘭女士，兩位作為本公司的執行董事及控股股東，所提供的個人擔保及他們以其持有本公司829,094,400股股份所訂立的股份質押將於贖回後解除。

管理層之討論及分析

市場及業務回顧

2015年全球經濟增速放緩，國際金融市場波動加劇，承接2016年新興市場經濟體的發展將面臨超越以往所面對的各類波動。在全球經濟預期將增長乏力的背景下，日本實施負利率之後，全球央行也以寬鬆為主，地緣政治風險又進一步抑制了全球分工發展，降低全球經濟增速，全球市場動盪加劇。在經濟新常態下，中國經濟雖保持平穩發展，但下行壓力仍在。二零一五年中國經濟增速同比增長6.9%，雖然是25年來首次跌破7%，但仍與預期增長目標保持基本一致。隨著綜合國力不斷提升，同時改革創新深入推進，將進一步激發市場活力和經濟的內生動力。

2015年，多項針對房地產行業的利好政策頻出，包括：降息降準、下調首付比率、減免稅項及住房公積金等措施，市場需求持續釋放，令房地產市場由第一季的低潮期持續回暖。行業擺脫2014年的負增長態勢，根據中國指數研究院數據，2015年，全國商品房銷售面積為12.8億平方米，同比增長6.5%；商品房銷售金額為人民幣8.7萬億元，創歷史新高，同比增長14.4%。

作為內地經濟支柱產業之一，2015年，全國房地產開發投資為人民幣9.6萬億元，比2014年名義增長1.0%（扣除價格因素實際增長2.8%），維持增長態勢。我們留意到，市場分化趨勢愈發明顯，一、二線城市受惠於人口淨流入、醫療教育就業等配套的支持，房地產市場充滿需求潛力，吸引房地產投資，這同時見於房價表現之上，一線城市價量飆升，二線城市平穩發展，尤其是部分房地產供需關係健康的城市，包括：廈門、合肥及南京。至於三、四線城市，由於庫存壓力較大，價格及成交表現遠遠落後於一、二線城市。

年內，集團成功把握的機遇，採取靈活的項目開發和銷售策略，加大力度推出多個針對改善型需求市場及高附加值的產品，超額完成全年合約銷售目標，同時鞏固廈門及合肥的市場佔有率，在廈門連續十年名列第一，在合肥排名首三位。除了以上兩個發展較成熟的業務城市，見於上海及南京市場的潛力，集團加快在當地的發展，上海禹洲·老城里及南京禹洲·吉慶里之住宅項目於2015年底及2016年初開售，獲得令人滿意的成績。同時集團亦以「執行力、去化率及利潤率」為投資原則，適時增添土地儲備，以支持此兩大新核心城市的發展。展望未來，集團將繼續奉行於沿海一二線城市拓展的策略，支持集團可持續發展。

年內，本集團繼續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「2015中國房地產百強企業」的第36名，以及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「2015中國房地產上市公司百強綜合實力50強」的第37名，持續打造廣受認可的品牌知名度。

整體表現

年內，本集團的收入為人民幣103億7,550萬元，較去年上升32.40%，創歷史新高，主要由於期內交付物業建築面積增加。毛利為人民幣37億932萬元，較去年上升30.39%。毛利率為35.75%，同比下降0.55個百分點。母公司擁有人應佔盈利為人民幣16億5,685萬元，上升32.08%；每股基本盈利為人民幣45分，上升25.00%。母公司擁有人應佔核心盈利為人民幣16億1,995萬元，上升57.99%；每股核心基本盈利為人民幣44分，上升46.67%。全年每股股息為港幣18仙，較2014年增加12.50%，派息率為2015年核心淨利潤的35.54%。

物業銷售

2015年，本集團的物業銷售收入達人民幣101億5,750萬元，按年上升32.25%，佔集團總收入的97.90%。截至2015年12月31日止，交付的物業總建築面積約為1,107,416平方米，較去年上升50.49%。而2015年交付及確認銷售的物業平均銷售價格，為每平方米9,172元人民幣，較2014年下降12.12%。

作為海西地區的領先房地產發展商，集團連續10年在廈門市場佔有率排名第一，在廈門建立卓越的品牌地位及擁有領先優勢，年內，廈門地區佔整體物業銷售收入的42.42%（2014年：71.11%）。同時，隨著合肥地區部分項目竣工及完成交付，合肥地區由過往只有禹洲•天境項目帶來確認收入，2015年禹洲•翡翠湖郡及禹洲•中央廣場步入竣工及完成交付階段，合肥地區佔整體物業銷售收入的33.21%（2014年：18.02%）。未來，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。

下表載列各項目於2015年的確認銷售金額及面積：

| 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) | 稅後 平均售價 (人民幣/ 平方米) |
|---------------|----|--------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| 海西經濟區 | | | | |
| 禹洲•高爾夫 | 廈門 | 90,307 | 5,221 | 17,297 |
| 禹洲•尊海 | 廈門 | 579,359 | 24,797 | 23,364 |
| 禹洲•中央海岸 | 廈門 | 2,423,107 | 146,081 | 16,587 |
| 禹洲•溪堤尚城 | 廈門 | 559,697 | 48,950 | 11,434 |
| 禹洲•雲頂國際 | 廈門 | 650,643 | 18,650 | 34,887 |
| 禹洲•鼓山一號 | 福州 | 185,832 | 10,484 | 17,725 |
| 禹洲•東方威尼斯 | 福州 | 707,829 | 74,769 | 9,467 |
| 禹洲城市廣場 | 泉州 | 878,760 | 151,297 | 5,808 |
| 禹洲•城上城 | 龍岩 | 116,170 | 16,281 | 7,135 |
| 其他 | 廈門 | 5,550 | 672 | 8,259 |
| 小計 | | <u>6,197,254</u> | <u>497,202</u> | <u>12,464</u> |
| 長三角經濟區 | | | | |
| 禹洲•金橋國際 | 上海 | 28,695 | 2,882 | 9,957 |
| 禹洲城市廣場 | 上海 | 46,006 | 4,333 | 10,618 |
| 禹洲•天境 | 合肥 | 1,354,467 | 205,017 | 6,607 |
| 禹洲•翡翠湖郡 | 合肥 | 1,086,924 | 157,800 | 6,888 |
| 禹洲•中央廣場 | 合肥 | 932,274 | 161,025 | 5,790 |
| 小計 | | <u>3,448,366</u> | <u>531,057</u> | <u>6,493</u> |
| 環渤海區域 | | | | |
| 禹洲•尊府 | 天津 | 511,884 | 79,157 | 6,467 |
| 小計 | | <u>511,884</u> | <u>79,157</u> | <u>6,467</u> |
| 總計 | | <u><u>10,157,504</u></u> | <u><u>1,107,416</u></u> | <u><u>9,172</u></u> |

下表載列各個項目於2014年的確認銷售金額及面積：

| 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) | 稅後 平均售價 (人民幣/ 平方米) |
|---------------|----|-------------------------|------------------------|-----------------------------|
| 海西經濟區 | | | | |
| 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> |
| 長三角經濟區 | | | | |
| 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> |
| 環渤海區域 | | | | |
| 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> |

2015年合約銷售

集團為2015年定下人民幣135億元的合約銷售目標，年內集團成功把握利好政策令房地產市場回暖的機會，超額完成年度合約銷售目標，累積合約銷售金額為人民幣140億1801萬元，創下歷史新高，按年上升16.80%，完成全年合約銷售目標的103.84%。年內累計合約銷售建築面積為1,402,197平方米，按年上升16.50%。合約銷售均價約每平方米人民幣9,997元，與去年大致持平。另外，累計的認購未簽約金額約為人民幣4億2,300萬元。

廈門是本集團發展的搖籃，禹洲地產在銷售方面，連續10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。2015年廈門地區完成合約銷售金額人民幣57億8,016萬元，佔總合同銷售金額的41.21%（2014年：51.54%）。位於廈門集美區，緊鄰杏林大橋的禹洲·中央海岸於2015年共貢獻合約銷售金額人民幣16億2,170萬元，優質住宅物業在廈門甚為稀缺，而廈門2015年房價亦水漲船高，在銷售均價方面，禹洲·中央海岸合約銷售均價（含住宅、SOHO及車位）為每平方米人民幣18,985元，較去年上升21.66%。禹洲·溪堤尚城於年內推售全新地段，而新盤禹洲·盧卡小鎮及春江酈城亦於下半年開盤，令集團在廈門地區保持領先地位。

禹洲地產深耕合肥多年，2015年在合肥市場佔有率位列首三大開發商，合約銷售金額人民幣42億3,913萬元。禹洲·天境及禹洲·中央廣場項目均帶來逾人民幣10億元的銷售佳績，足見集團在合肥居民心中已建立品牌認受性，有助鞏固集團在合肥房地產的市佔率。位於新站的禹洲·中央城於11月份首度開盤，首日去化率達8成，勁銷人民幣4億元，項目2015年合約銷售均價為每平方米人民幣8,279元，為新站區立下均價新標竿。

2015年集團位於上海嘉定區的純住宅項目禹洲·老城隍廟開售，創下開盤2小時勁銷人民幣5億元的佳績。另外，位於南京雨花台首個項目，吉慶里也於2016年1月初開售。展望未來，上海、南京及福州的發展步伐將會加快，連同廈門及合肥成為集團的五大核心業務城市。

下表載列各個項目於2015年的合約銷售金額及面積：

| 項目名稱 | 城市 | 合約 銷售金額 (人民幣 千元) | 合約 銷售面積 (平方米) | 合約 銷售均價 (人民幣/ 平方米) |
|---------------|----|---------------------------|---------------------|-----------------------------|
| 海西經濟區 | | | | |
| 禹洲•高爾夫 | 廈門 | 8,880 | 511 | 17,370 |
| 禹洲•尊海 | 廈門 | 140,621 | 4,298 | 32,716 |
| 禹洲•中央海岸 | 廈門 | 1,621,699 | 85,422 | 18,985 |
| 禹洲•溪堤尚城 | 廈門 | 1,127,254 | 108,850 | 10,356 |
| 禹洲•雲頂國際 | 廈門 | 413,207 | 10,947 | 37,746 |
| 海滄萬科城 | 廈門 | 1,014,490 | 61,339 | 16,539 |
| 禹洲•盧卡小鎮 | 廈門 | 481,463 | 22,733 | 21,179 |
| 春江酈城 | 廈門 | 953,513 | 44,112 | 21,615 |
| 禹洲•鼓山一號 | 福州 | 21,550 | 2,075 | 10,386 |
| 禹洲•東方威尼斯一、二期 | 福州 | 10,845 | 606 | 17,892 |
| 禹洲•東方威尼斯三期 | 福州 | 819,030 | 79,000 | 10,368 |
| 禹洲•劍橋學苑 | 福州 | 547,449 | 60,839 | 8,998 |
| 禹洲城市廣場 | 泉州 | 483,691 | 79,353 | 6,095 |
| 禹洲•城上城 | 龍岩 | 580,526 | 99,607 | 5,828 |
| 其他 | 廈門 | 19,032 | 1,798 | 10,581 |
| 小計 | | <u>8,243,250</u> | <u>661,490</u> | <u>12,462</u> |
| 長三角經濟區 | | | | |
| 禹洲•金橋國際 | 上海 | 13,517 | 758 | 17,824 |
| 禹洲城市廣場 | 上海 | 87,747 | 9,600 | 9,141 |
| 禹洲商業廣場 | 上海 | 206,062 | 15,878 | 12,978 |
| 禹洲•老城裡 | 上海 | 656,331 | 28,740 | 22,837 |
| 禹洲•天境 | 合肥 | 1,007,087 | 147,403 | 6,832 |
| 禹洲•翡翠湖郡 | 合肥 | 744,476 | 101,630 | 7,325 |
| 禹洲•中央廣場 | 合肥 | 1,031,722 | 156,616 | 6,588 |
| 禹洲城 | 合肥 | 422,692 | 43,961 | 9,615 |
| 禹洲•天璽 | 合肥 | 616,557 | 90,936 | 6,780 |
| 禹洲•中央城 | 合肥 | 416,591 | 50,317 | 8,279 |
| 禹洲•龍子湖郡 | 蚌埠 | 131,856 | 31,014 | 4,251 |
| 小計 | | <u>5,334,638</u> | <u>676,853</u> | <u>7,882</u> |

| 項目名稱 | 城市 | 合約 銷售金額 (人民幣 千元) | 合約 銷售面積 (平方米) | 合約 銷售均價 (人民幣/ 平方米) |
|--------------|----|---------------------------|---------------------|-----------------------------|
| 環渤海區域 | | | | |
| 禹洲•尊府 | 天津 | 275,430 | 41,559 | 6,627 |
| 禹洲•御湖郡 | 天津 | 164,696 | 22,295 | 7,387 |
| 小計 | | 440,126 | 63,854 | 6,893 |
| 總計 | | 14,018,014 | 1,402,197 | 9,997 |

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) |
|----------------|----|-------------------|-----------------------|------------------------------|
| 海西經濟區 | | | | |
| 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 | | 7,702,750 | 589,737 | 13,061 |

| 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) |
|----------------|----|--------------------------|-------------------------|------------------------------|
| 長三角經濟區 | | | | |
| 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> |
| 環渤海區域 | | | | |
| 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> |
| 總計 | | <u><u>12,001,293</u></u> | <u><u>1,203,561</u></u> | <u><u>9,971</u></u> |

物業投資

2015年，本集團來自物業投資的收入約為人民幣7,965萬元，較2014年增長54.53%。集團旗下旗艦投資物業出租情況理想，其中位於廈門火車站旁的禹洲•世貿商城於2015年其針對租戶組合及品牌做出調整，引入無印良品、中影數字院線及杭州芸苔書舍等知名品牌，並透過各種線上線下的宣傳方法，提升商城的客流量；至於辦公樓項目方面，上海禹洲廣場及廈門禹洲廣場自2014年底投入使用，目前出租情況理想，入駐客戶主要分佈在金融、服飾、保險、貿易、工程、投資管理、IT、服務、證券、機電、房地產等領域。未來隨著上海、合肥等多個商業物業陸續完工，集團投資物業規模將進一步壯大。

酒店營運

酒店營運為集團業務之一，有助擴大收入來源，年內位於廈門湖里區中心區的禹洲•嘉美倫酒店公寓為本集團帶來收入人民幣1,621萬元，較2014年同期增長0.18%，於旅遊網站之滿意度評分位居廈門四五星級酒店前列。集團旗下有多所酒店正在興建，包括：位於廈門五緣灣的禹洲•溫德姆至尊豪庭大酒店+豪生行政公寓、位於廈門同安區之酒店及泉州惠安區之酒店。

物業管理

2015年，禹洲物業獲得百強的榮譽，排名第44位。為了提高客戶滿意度，禹洲物業對各項目老舊設施設備逐步進行改造，同時進行業主抽樣回訪，針對回訪結果開展相關投訴分析及物業法規的培訓，提高員工專業知識及技能。本集團於2015年上半年推出社區O2O服務平台—禹家生活，通過微信平台作為切入點，為大眾提供社區公告、費用繳納、工程報修、社區團購等多項「管家」服務，旨在為業主量身打造智慧社區專屬服務。另一方面，2015年12月與「滴滴打車」達成戰略合作，將廈門首個滴滴車站落地在禹洲•盧卡小鎮，取得了良好的社會效應和行銷效果，也為業主出行帶來便利，表明禹洲正式開啟線上物業的運營新模式。2015年，本集團物業管理服務公司錄得物業管理費收入為人民幣1億2,213萬元，較2014年增加38.40%。隨著集團已交付物業面積增加，截至2015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485萬平方米。

土地儲備

集團貫徹「立足海西，建樹中國」的戰略方針，憑藉良好的品牌聲譽，集團將鞏固在海西經濟區佈局的同時，加快在長三角區域的發展，以把握部分具潛力的城市快速發展機遇，因此今年集團加快在上海及南京的城市佈局。集團以「每進入一個城市就深耕一個城市」為原則，於具發展潛力的市場以多盤聯動為策略，從而達到節省成本及創造品牌溢價的效果。

截至2015年12月31日，本集團的土地儲備總可供銷售建築面積達856萬平方米，逾50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3,053元。本集團相信現在持有及管理的土地儲備足夠本集團未來四至五年的發展需求。

土地儲備的可供銷售建築面積（平方米）

（於2015年12月31日）

| 地區 | 項目數量 | 面積 (平方米) |
|---------------|-----------|------------------|
| 海西經濟區 | | |
| 廈門 | 24 | 1,858,749 |
| 福州 | 3 | 517,991 |
| 泉州 | 1 | 1,104,210 |
| 龍岩 | 1 | 296,049 |
| 漳州 | 1 | 255,000 |
| 小計 | 30 | 4,031,999 |
| 長三角經濟區 | | |
| 上海 | 8 | 860,784 |
| 南京 | 5 | 456,044 |
| 合肥 | 7 | 2,184,334 |
| 蚌埠 | 1 | 668,333 |
| 小計 | 21 | 4,169,495 |
| 環渤海經濟區 | | |
| 天津 | 2 | 351,447 |
| 小計 | 2 | 351,447 |
| 離岸 | | |
| 香港 | 1 | 2,214 |
| 小計 | 1 | 2,214 |
| 總計 | 54 | 8,555,155 |

2015年本集團新增8個優質地塊，分別位於廈門、合肥、上海及南京，新增土地儲備的總可售建築面積達1,024,139平方米，平均土地成本為約每平方米人民幣8,417元，總地價合共約人民幣86億2,000萬元，預計可於未來三至四年為本集團提供滿意的回報。

下表載列該地塊的詳情：

| 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/ 平方米) |
|--------------|----|---------------------|------------------|-----------------------|
| 海西經濟區 | | | | |
| 禹洲集美項目 | 廈門 | 2,740,000 | 305,160 | 8,979 |
| 長三角區域 | | | | |
| 禹洲新站項目 | 合肥 | 700,055 | 144,923 | 4,831 |
| 禹洲徐行項目 | 上海 | 510,280 | 56,051 | 9,104 |
| 禹洲奉賢項目 | 上海 | 2,315,000 | 174,826 | 13,242 |
| 禹洲雨花台項目 | 南京 | 420,000 | 30,957 | 13,567 |
| 禹洲江寧項目G59 | 南京 | 500,000 | 134,520 | 3,717 |
| 禹洲江寧項目G57 | 南京 | 1,010,000 | 61,626 | 16,389 |
| 禹洲江寧項目G58 | 南京 | 425,000 | 116,076 | 3,661 |
| 總計 | | 8,620,335 | 1,024,139 | 8,417 |

收入

本集團的收入主要來自物業銷售、投資物業租金收入、物業管理收入及酒店運營業務四大業務範疇。2015年，本集團的收入為人民幣103億7,550萬元，同比上升32.40%，創歷史新高，主要原因是交付物業總建築面積增加令物業銷售確認收入的有所上升。其中，物業銷售收入約為人民幣101億5,750萬元，較去年上升32.25%，佔整體收入的97.90%；投資物業租金收入約為人民幣7,965萬元，較去年上升54.53%；物業管理收入約為人民幣1億2,213萬元，較去年上升38.40%；酒店運營收入約為人民幣1,621萬元，較去年上升0.18%。

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。2015年，本集團的銷售成本為人民幣66億6,618萬元，同比2014年人民幣49億9,186萬元，上升33.54%。銷售成本上升主要是隨本集團交付的物業建築面積增加所致。

毛利及毛利率

本集團2015年上半年的毛利為人民幣37億932萬元，按年上升30.39%。毛利率為35.75%，同比下降0.55個百分點，仍處於行業健康水平。毛利率下降，主要是由於已交付的物業中中端價格的比例提升。

投資物業公允值收益

本集團於2015年錄得投資物業公允值收益人民幣2億294萬元（2014年：人民幣4億8,713萬元），主要來自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。

其他收入及收益

2015年其他收入及收益為人民幣2億3,538萬元，上升212.88%，主要由於本期集團收購一間合營公司福建大世界華夏房地產有限公司（「福建大世界華夏」）剩餘權益，而產生人民幣1億2,836萬元收益（按議價收購一間附屬公司之收益扣除重新計算於一間合營公司已有權益之虧損披露）。於收購後福建大世界華夏成為本集團全資附屬公司。

銷售及分銷成本

本集團的銷售及分銷成本由2014年的人民幣1億9,154萬元，增加50.66%，至2015年的人民幣2億8,857萬元，2015年的銷售及分銷開支佔合約銷售總額2.06%（2014年：1.60%），上升主要由於開拓南京及上海等新市場等的投入，但仍處於行業中較低水平。本集團於2015年隨居民接收資訊及消費模式的轉變，投入更多資源互聯網營銷，並拓展更多元化的營銷渠道，在創新上取得突破。在各類型傳統營銷的基礎上，加強微信新媒體宣傳，例如：在廈門禹洲·盧卡小鎮引入「芸台書舍」，把售樓處成咖啡館+書店+互聯網，打造廈門首個咖啡藝術館行銷中心，同時引入VR虛擬實境樣板區體驗的創新體驗營銷。今年禹洲地產還發佈了精築3.5價值體系，在物業開發上加入更多藝術、人文、體驗、服務等元素。

行政開支

本集團的行政開支由2014年約人民幣2億2,808萬元，上升29.82%至2015年約人民幣2億9,610萬元，2015年的行政開支佔總合約銷售之比例上升至2.11%（2014年：1.90%），原因是集團業務擴張及人員上升所致。

其他開支

其他開支由2014年的人民幣1億2,719萬元，下降42.55%至2015年約人民幣7,307萬元。於2014年，其他開支包括一筆人民幣1億1,983萬元由於失去控制權時視作出售附屬公司的淨虧損，相關虧損並未有於2015年出現。

融資成本

本集團的融資成本由2014年的人民幣1億7,544萬元，上升98.95%至2015年的人民幣3億4,904萬元，主要由於本集團於年內提前贖一筆2.5億美元票面息率11.75%的高息票據，因而產生人民幣1億9,677萬元的虧損。

應佔合營公司損益額

應佔合營公司損益由2014年收益約人民幣36萬元，轉為2015年的人民幣4,197萬元虧損。有關虧損主要由於年內我們的合營公司福建大世界華夏及禹洲置業（合肥）東城有限公司（「禹洲置業（合肥）東城」）剩餘權益所產生除遞延稅後公允值虧損人民幣8,752萬元。年內福建大世界華夏及禹洲置業合肥東城成為本集團全資附屬公司。

所得稅

本集團的所得稅由2014年約人民幣13億2,851萬元，上升11.05%，至2015年約人民幣14億7,529萬元。所得稅費用上升主要由於本年收入及利潤上升所致，而一筆上一年度多計提的土地增值稅約人民幣1億2,036萬元及對應的遞延所得稅資產人民幣3,009萬元亦於年內撥回。

母公司擁有人應佔利潤

截至2015年12月31日止年度，母公司擁有人應佔利潤約為人民幣16億5,685萬元，較2014年度人民幣12億5,438萬元，上升32.08%，主要是由於以上提及因素。2015年母公司擁有人應佔核心利潤則為人民幣16億1,995萬元，比2014年的人民幣10億2,534萬元，上升57.99%。

每股基本盈利和每股核心盈利

每股核心盈利的計算方法為母公司擁有人應佔核心利潤除以期內已發行普通股加權平均數目。每股基本及核心盈利按以下資料計算：

| | 2015年 (人民幣千元) | 2014年 (人民幣千元) |
|--|------------------|------------------|
| 母公司擁有人應佔利潤 | 1,656,853 | 1,254,384 |
| 減：除遞延稅後投資物業公允值收益 | 152,207 | 365,348 |
| 減：衍生金融工具公允值收益 | 44,583 | 6,334 |
| 減：議價收購一間附屬公司收益扣除重新計算於一間合營公司 已有權益之虧損 | 128,356 | — |
| 加：失去控制權時視作出售一間附屬公司的虧損 | — | 119,825 |
| 加：出售投資物業中除遞延稅後的已實現投資物業公允值收益 | — | 19,923 |
| 加：以股權結算購股權開支 | 3,959 | 2,886 |
| 加：贖回金融負債產生虧損 | 196,771 | — |
| 加：收購合營公司餘下權益除遞延稅後 產生應佔公允值虧損 | 87,516 | — |
| 母公司擁有人應佔核心利潤 | <u>1,619,953</u> | <u>1,025,336</u> |
| 已發行普通股加權平均數 (以千計) | 3,677,918 | 3,456,000 |
| 每股基本盈利 (每股人民幣元) | <u>0.45</u> | <u>0.36</u> |
| 每股核心盈利 (每股人民幣元) | <u>0.44</u> | <u>0.30</u> |

流動資金及財務資源

集團奉行審慎的財務政策，在集團快速發展的同時，致力把負債維持在健康水平，以支持集團可持續發展。同時集團持續探索各類型的融資渠道，時刻對資本市場的融資窗口保持敏銳觸覺，並以降低整體融資成本為目標。2015年，境內公司債市場開放，本集團透過全資附屬公司—廈門禹洲鴻圖地產開發有限公司，成功把握資本市場的發債窗口，於2015年10月16日及2015年12月10日，分別發行人民幣20億元的私募公司債券及人民幣30億元的公募公司債券，年期分別為3年期及5年期，票面息率分別為6.7%及5.1%。經東方金誠國際信用評估有限公司評定，公司債券及廈門禹洲鴻圖的信用評級均為AA級。另一方面，集團於2015年10月26日提早悉數贖回2017年到期，金額為2.5億美元，票面息率為11.75%的美元優先票據，以及提早償還2016年4月份到期的5億2,100萬港元及3,500萬美元之香港銀團貸款，令集團的整體融資成本，由2014年底的8.49%，降低至2015年底的7.00%。一系列的企業融資措施進一步充實集團的現金流以支持業務發展，延長公司債務組合的平均年限及優化債務結構，降低集團整體融資成本。

至於銀行貸款融資方面，本集團與各商業銀行保持良好的合作關係，截至2015年12月31日，境內外商業銀行給予本集團的未提用貸款額度為人民幣48億4,887萬元。

借款

於2015年12月31日，本集團的銀行和其他貸款合共為人民幣146億1,624萬元，由本集團帳面總值為人民幣186億4,903萬元的投資物業，持作銷售用途的物業及在建物業作抵押。而優先票據餘額為人民幣54億6,688萬元。2015年本集團的銀行和其他貸款及高息票據餘額合共為人民幣200億8,312萬元，還款期如下：

| 還款時間 | 2015年 12月31日 (人民幣 千元) | 2014年 12月31日 (人民幣 千元) |
|------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 銀行和其他借款 | | |
| 於1年之內或應要求 | 3,987,373 | 3,805,451 |
| 於第2年 | 1,665,505 | 1,818,074 |
| 於第3至第5年(包括首尾兩年) | 8,845,312 | 2,882,673 |
| 5年後 | 118,050 | 159,650 |
| | 14,616,240 | 8,665,848 |
| 優先票據 | | |
| 於第3年至第5年(包括首尾兩年) | 5,466,883 | 6,738,562 |
| 合共 | 20,083,123 | 15,404,410 |

現金狀況

截至2015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119億4,879萬元，較2014年12月31日的人民幣97億8,474萬元，上升22.12%。

資本負債比率

截至2015年12月31日止，本集團的資本負債比率為79.43%，較2014年12月31日的59.85%，上升了19.58百分點(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)，上升主要由於年內支付地價所致。

根據一般授權發行新股現金狀況

於2015年5月12日，本公司以每股2.20港元增發新股3.6億股，相當於已發行股份34.56億股股份之約10.42%，承配人包括台灣人壽保險股份有限公司及全球人壽保險股份有限公司所控制的實體。配售所得款項淨額約為7億7,900萬港元，擬於機會出現時用作未來可能投資。截至2015年12月31日，所有配售所得款已按擬定用途使用。

貨幣風險

截至2015年12月31日止，集團總借貸人民幣200億8,312萬元中，約有62.01%為人民幣計值及37.99%為港元及美元計值。2015年集團成功於境內開拓新融資渠道—發行境內公司債，並透過提早贖回較高成本的美元優先票據及提早償還香港銀團貸款，以優化債務結構，及降低匯兌風險。

本集團的銀行及其他借款、優先票據及現金結餘的各種貨幣比例如下：

| | 銀行及其他 借款、優先 票據結餘 (人民幣 千元) | 現金結餘* (人民幣 千元) |
|------|---------------------------------------|----------------------|
| 港幣 | 1,722,914 | 1,878,651 |
| 人民幣 | 12,453,203 | 10,009,044 |
| 美元 | 5,907,006 | 59,801 |
| 新加坡元 | — | 1,221 |
| 其他 | — | 76 |
| 合計 | <u>20,083,123</u> | <u>11,948,793</u> |

* 包含受限制現金

承擔

截至2015年12月31日止，本集團就房地產開發開支的承擔約人民幣53億5,110萬元（2014年12月31日：人民幣33億6,341萬元）。本集團亦承諾就土地收購支付的土地出讓金約人民幣20億9,879萬元（2014年12月31日：人民幣40億2,997萬元）和就收購項目公司支付約人民幣1億7,946萬元（2014年12月31日：人民幣2億2,146萬元）。

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2015年12月31日，未到期的購回保證為人民幣92億3,785萬元（2014年12月31日：人民幣65億7,378萬元）。

收購及出售附屬公司及聯營公司

除i)於2015年4月及2015年11月向獨立第三方收購合營公司福建大世界華夏及禹洲置業合肥東城餘下權益，並成為集團全資附屬公司，及ii)於2015年12月向獨立第三方收購廈門禹洲海景城房地產餘下20%之非控股權益外，本集團於期內並無任何收購及出售附屬公司及聯營公司的重大項目。

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2015年12月31日，本集團共有2,981名僱員（2014年：2,596名）。

股息派發

截至2015年12月31日止年度，董事會建議派發末期股息每股港幣18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2015年12月31日止，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2015年12月31日止的綜合財務報表。

發展策略與展望

2016年是「十三五」規劃的開局之年，內地經濟進入新常態，由高速發展期步向追求平穩而具質量的增長。在中共中央財經領導小組第11次會議上，國家主席習近平表示：「在適度擴大總需求的同時，著力加強供給側結構性改革，著力提高供給體系質量和效率，增強經濟持續增長動力。」並以「去產能、去庫存、去杠杆、降成本、補短板」為重點手段，這對整體經濟和房地產行業帶來新的挑戰及機遇。但我們相信，房地產行業作為國家發展的重要經濟支柱之一，加上城鎮化國策方向，未來一年相關的政策環境將維持寬鬆，中央定調穩消費、促需求，推動長效機制建立健全和區域一體化進程邁進；地方政策調整更趨靈活主動，寬鬆化力度順勢加強。有利於行業由政策主導向市場主導邁進。

企業集中化及區域表現分化無疑是房地產行業的發展趨勢，在此市場背景下，集團將繼續執行「立足海西，建樹中國」的大戰略，深耕、植根海西區域市場的同時加快佈局長三角區域，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。深耕廈門、合肥、上海、福州、南京，目標打造這5個核心城市，形成區域強效規模，建立品牌聯動效應，同時物色有潛力的沿海一、二線城市拓展。在這些地方以合理價格適時適當地增加當地的土地儲備，並且加強資源整合。我們預期一、二線城市，尤其是我們的業務所在地，廈門、合肥、上海、南京及福州的房價因需求將會穩定上升，而供過於求的三、四線城市則可能表現乏力，本集團亦將秉承去庫存的國策，加快集團少量三、四線城市房源的去化。

隨著行業整體發展和市場的不斷調整，集團將因時順勢，發揮資源集成優勢，從單一的開發商走向集開發商、運營商及服務提供商於一體，今年推出線上社區O2O平台—禹家生活，象徵集團在互聯網時代在房屋開發主業、社區服務或其他方面的突破性思維，尋求新的業務增長點。隨著集團物業開發規模的不斷壯大，我們亦會把更多高質投資物業加入組合中，集團未來仍以物業銷售為主，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。另一方面，本集團也將密切關注創新融資渠道，探索合作機會，以多種途徑目標降低融資成本。

本集團對2016年的中國房地產市場之前景審慎樂觀，本集團2016年銷售目標定為人民幣160億元，較2015年的人民幣140億1,801萬元上升14.1%。集團各項目已做好銷售準備，把握市場變化之時機。集團有信心把物業開發主業造好的時候，為我們的業主提供更貼心的產品及服務，目標把集團發展提升至一個新台階。

致謝

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 support 致以衷心的謝意。集團將繼續憑藉更優良的企業管治及管理架構、審慎的財務策略，以及「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。

承董事會命
禹洲地產股份有限公司
主席
林龍安

香港，2016年3月30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；以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。