

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2016年12月31日止年度業績公告

財務摘要

1. 合約銷售金額、總收入及毛利均創歷史新高。超額完成2016年合約銷售經修訂目標，按年上升65.54%，至人民幣232億573萬元。總收入按年上升31.77%至人民幣136億7,183萬元。毛利按年上升33.69%至人民幣49億5,891萬元。毛利率達36.27%，屬行業較高水平。
2. 年度利潤按年上升25.19%至2016年的約人民幣20億8,849萬元。股東應佔核心利潤為人民幣20億4,713萬元，按年上升26.37%。每股核心基本盈利為人民幣0.54元，按年上升21.80%。
3. 全年派發股息每股港幣22仙，按年上升22.22%，派息率約為2016年股東應佔核心淨利潤的36.24%。
4. 現金及銀行結餘(包含受限制現金)為人民幣174億1,753萬元，比去年同期上升45.77%，遠大於一年內到期的短期借貸人民幣48億778萬元。
5. 2016年12月31日平均融資成本降低至6.08%，下降了0.92個百分點。標準普爾及穆迪分別調升我們的發行人信貸評級前景「正面」。
6. 2016年本集團淨負債比率為71.70%，較2015年的79.43%，下降7.73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2016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2016年12月31日止年度

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收入	2,3	13,671,828	10,375,501
銷售成本		<u>(8,712,916)</u>	<u>(6,666,178)</u>
毛利		4,958,912	3,709,323
投資物業公允值收益淨額		97,392	202,942
衍生金融工具公允值收益		85,458	44,583
其他收入及收益	2	300,991	235,379
銷售及分銷成本		(293,153)	(288,573)
行政開支		(402,876)	(296,097)
其他開支		(190,326)	(73,068)
融資成本	4	(442,948)	(349,040)
應佔合營公司損益		91,790	(41,965)
應佔聯營公司虧損		<u>(8,480)</u>	<u>—</u>
除稅前利潤	5	4,196,760	3,143,484
所得稅	6	<u>(2,108,274)</u>	<u>(1,475,294)</u>
年度利潤		<u>2,088,486</u>	<u>1,668,190</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		1,774,914	1,656,853
非控股權益		<u>313,572</u>	<u>11,337</u>
		<u>2,088,486</u>	<u>1,668,190</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>0.47</u>	<u>0.45</u>
— 攤薄(每股人民幣)		<u>0.46</u>	<u>0.45</u>

綜合全面收益表

截至2016年12月31日止年度

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年度利潤	2,088,486	1,668,190
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>(157,295)</u>	<u>(288,857)</u>
年度全面收益總額	<u>1,931,191</u>	<u>1,379,333</u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	1,617,619	1,371,502
非控股權益	<u>313,572</u>	<u>7,831</u>
	<u>1,931,191</u>	<u>1,379,333</u>

綜合財務狀況表

2016年12月31日

	2016年 附註 人民幣千元	2015年 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	1,061,735	870,632
投資物業	7,518,177	6,470,630
持作物業開發銷售用途的土地	215,224	–
預付款、按金及其他應收款項	208,903	–
商譽	100,401	264,666
於合營公司投資	7,268,781	88,736
於聯營公司投資	123,580	–
遞延稅項資產	371,456	412,674
非流動資產總額	<u>16,868,257</u>	<u>8,107,338</u>
流動資產		
持作物業開發銷售用途的土地	883,250	645,673
在建物業	21,156,179	20,849,382
持作銷售用途的物業	7,369,071	7,417,797
收購土地預付款項	1,658,529	1,459,619
預付款、按金及其他應收款項	2,876,651	2,162,582
預付企業所得稅	267,317	57,149
預付土地增值稅	276,268	151,430
衍生金融工具	87,456	46,095
受限制現金	1,818,946	975,525
現金及現金等價物	15,598,588	10,973,268
流動資產總額	<u>51,992,255</u>	<u>44,738,520</u>
流動負債		
預收款項	13,857,844	7,221,316
貿易應付款項	9 5,979,034	6,296,764
其他應付款項及應計費用	7,657,059	5,854,748
計息銀行及其他借貸	4,807,778	3,987,373
應付企業所得稅	1,576,914	1,102,815
土地增值稅撥備	1,448,040	1,162,886
流動負債總額	<u>35,326,669</u>	<u>25,625,902</u>
流動資產淨額	<u>16,665,586</u>	<u>19,112,618</u>
總資產減流動負債	<u>33,533,843</u>	<u>27,219,956</u>

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
非流動負債		
計息銀行其他借貸	15,473,629	10,628,867
優先票據	5,505,386	5,466,883
遞延稅項負債	882,092	882,851
	<u>21,861,107</u>	<u>16,978,601</u>
非流動負債總額		
	<u>21,861,107</u>	<u>16,978,601</u>
資產淨額	<u>11,672,736</u>	<u>10,241,355</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	324,472	324,472
儲備	10,341,639	9,297,330
	<u>10,666,111</u>	<u>9,621,802</u>
非控股權益	1,006,625	619,553
	<u>11,672,736</u>	<u>10,241,355</u>
權益總額		
	<u>11,672,736</u>	<u>10,241,355</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準則：

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(2011年)之修訂	投資實體：應用綜合入賬之例外情況
香港財務報告準則第11號之修訂	收購合營業務權益之會計方法
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目
香港會計準則第1號之修訂	披露計劃
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂	澄清折舊及攤銷之可接受方法
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
香港會計準則第27號(2011年)之修訂	獨立財務報表之權益法
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

除了香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港財務報告準則第28號(2011年)之修訂、香港財務報告準則第11號之修訂、香港財務報告準則第14號、香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂、香港會計準則第27號(2011年)之修訂，以及2012至2014年週期之年度改進所包含之若干修訂(與編製本集團財務報表無關)，上述修訂之性質及影響如下所述：

- (a) 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進。該等修訂釐清：
- (i) 香港會計準則第1號內之重大性規定；
 - (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。該等修訂對本集團的財務報表並無任何重大影響。

- (b) 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。該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無影響，原因是本集團並未使用收益法計算其非流動資產的折舊。
- (c) 於2014年10月頒佈的2012年至2014年週期香港財務報告準則之年度改進載列多項香港財務報告準則的修訂。修訂詳情如下：
- 香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止業務：澄清向擁有人提出的銷售計劃或分派計劃的變動，不應視為一項新出售計劃，卻應為原計劃的持續。因此，香港財務報告準則第5號的規定在應用上並無變動。該等修訂亦澄清，改變出售方式並不會改變持作出售的非流動資產或出售組合的歸類日期。該等修訂即將應用。該等修訂對本集團並無影響，原因是本集團於年內並無對持作出售的出售組合之銷售計劃或出售方式作出任何改變。

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2號之修訂	以股份付款之交易之分類及計量 ²
香港財務報告準則第4號之修訂	採用香港財務報告準則第4號 保險合約時一併應用香港財務報告 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(2011年)之修訂	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15號	客戶合約收益 ²
香港財務報告準則第15號之修訂	澄清香港財務報告準則第15號之 客戶合約收益 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ³
香港會計準則第7號之修訂	披露計劃 ¹
香港會計準則第12號之修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ¹

¹ 於2017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 於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效

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：

香港會計師公會於2016年8月頒佈香港財務報告準則第2號，針對三個主要範疇：歸屬條件對於計量現金結算股份付款的交易的影響；設有淨額結算功能(以便為履行僱員稅務義務而就股份付款預扣若干金額)的股份付款交易的分類；當股份付款交易條款及條件之修改使該交易的分類由現金結算改為權益結算時的會計處理。該等修訂澄清，計量權益結算股份支付的付款時對於歸屬條件的處理方法亦適用於現金結算股份支付的付款。該等修訂引入一項豁免，在符合若干條件的情況下，設有股份淨額結算功能(以便為履行僱員稅務義務而預扣若干金額)的股份付款交易可以整項歸類為權益結算股份付款交易。此外，該等修訂澄清，倘現金結算股份付款交易因其條款及條件被修訂而變為權益結算股份付款交易，則該項交易自修訂日期起入賬列為權益結算交易。本集團預期於2018年1月1日採納該等修訂。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

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號的所有先前版本。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。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之修訂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公司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公司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公司的權益為限。該等修訂即將應用。香港會計師公會已於2016年1月撤銷香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之修訂的前強制生效日期，並將於完成對聯營公司及合營公司會計處理的更廣泛檢討後釐定新強制生效日期。然而，現時該等修訂可供應用。

香港財務報告準則第15號建立一個新的五步模式，以將客戶合約收益入賬。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系統的方法。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。2016年6月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號之修訂，針對識別履約責任的執行問題、有關委託人與代理人及知識產權許可使用的應用指引，以及過渡方法。該等修訂亦擬協助確保實體在採用香港財務報告準則第15號時能夠貫徹應用此準則，以及降低應用準則的成本及化繁為簡。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。

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告解釋委員會)解釋公告第4號確定一項安排是否包含租賃、香港(常設解釋委員會)解釋公告第15號經營租賃—激勵措施，以及香港(常設解釋委員會)解釋公告第27號評價涉及租賃法律形式交易的實質。該項準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人就絕大多數租賃確認資產及負債。該準則包含兩項對承租人的豁免—低值資產及短期租賃。承租人將於租賃開始當日確認一項作出租賃付款的負債(即租賃負債)及一項代表租賃期內使用相關資產的權利之資產(即使用權資產)。除非使用權資產符合香港會計準則第40號對於投資物業的定義，否則，其後使用權資產須按成本減累計折舊及任何減值虧損計算。其後，租賃負債的增加乃反映租賃負債的利息，或因租賃付款而減少。承租人將須分開確認租賃負債的利息開支及使用權資產的折舊開支。若干事件發生(如租賃期改變及未來租賃付款因用以釐定該付款的指數或費率有所變動而改變)後，承租人亦須重計量租賃負債。承租人一般會將重新計算的租賃負債金額確認為使用權資產的調整。香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號對出租人的會計要求。出租人將繼續採用香港會計準則第17號所載的相同分類原則將所有租賃分類，分為經營租賃或融資租賃。本集團預期於2019年1月1日採納香港財務報告準則第16號，目前正評估採納香港財務報告準則第16號的影響。

香港會計準則第7號之修訂規定實體的披露讓財務報表使用者能夠評估融資活動產生的負債的變動，包括現金流量引致之變動及非現金變動。該等修訂將導致在財務報表作出額外披露。本集團預期於2017年1月1日採納該等修訂。

頒佈香港會計準則第12號之修訂旨在針對就按公平值計量之債務工具的未變現虧損確認遞延稅項資產，惟該等修訂亦可更廣泛應用於其他情況。該等修訂澄清，當實體在評估是否將有足夠應課稅溢利抵銷可扣減臨時差額之時，必須考慮稅法是否限制其於撥回可扣減臨時差額時可能用以扣減差額的應課稅溢利的來源。此外，該等修訂就實體應如何釐定未來應課稅溢利提供指引，並說明應課稅溢利可包括以高於賬面值收回若干資產的情況。本集團預期於2017年1月1日採納該等修訂。

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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收入		
物業銷售	13,345,450	10,157,504
投資物業租金收入	124,151	79,651
物業管理費收入	181,825	122,134
酒店經營收入	20,402	16,212
	<u>13,671,828</u>	<u>10,375,501</u>
其他收入及收益		
銀行利息收入	84,156	85,110
出售投資物業收入	171,590	—
來自持作銷售物業的租金收入	868	6,027
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：無 (2015年：人民幣105,210,000元)	—	128,356
其他	44,377	15,886
	<u>300,991</u>	<u>235,379</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、應付企業所得稅、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2016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	13,345,450	124,151	181,825	20,402	–	13,671,828
其他收入及收益	24,368	167,114	287	–	25,066	216,835
總額	<u>13,369,818</u>	<u>291,265</u>	<u>182,112</u>	<u>20,402</u>	<u>25,066</u>	<u>13,888,663</u>
分部業績	<u>4,051,934</u>	<u>214,202</u>	<u>1,648</u>	<u>(399)</u>	<u>288,167</u>	<u>4,555,552</u>
對賬：						
利息收入						84,156
融資成本						(442,948)
除稅前利潤						4,196,760
所得稅						(2,108,274)
年度利潤						<u>2,088,486</u>
分部資產	<u>40,299,657</u>	<u>8,765,855</u>	<u>52,089</u>	<u>378,813</u>	<u>5,152,344</u>	<u>54,648,758</u>
對賬：						
撤銷分部間應收款						(4,208,277)
企業及其他未分配資產						18,420,031
資產總額						<u>68,860,512</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	<u>25,220,582</u>	<u>1,139,894</u>	<u>111,998</u>	<u>45,757</u>	<u>5,183,983</u>	31,702,214
對賬：						
撤銷分部間應付款						(4,208,277)
企業及其他未分配負債						<u>29,693,839</u>
負債總額						<u><u>57,187,776</u></u>
其他分部資料：						
折舊	10,333	12,214	3,313	4,469	8,417	38,746
資本開支*	10,100	724,314	824	143,186	7,320	885,744
投資物業公允值收益淨額	-	97,392	-	-	-	97,392
商譽減值	-	-	-	-	164,265	164,265
應佔合營公司的損益	91,790	-	-	-	-	91,790
應佔聯營公司虧損	8,480	-	-	-	-	8,480
於合營公司投資	7,268,781	-	-	-	-	7,268,781
於聯營公司的投資	<u>123,580</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>123,580</u>

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備及投資物業。

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	其他總額 人民幣千元	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	10,297,923	80,109	128,059	19,679	—	10,525,770
分部業績	3,221,210	224,529	(3,692)	(428)	(34,205)	3,407,414
對賬：						
利息收入						85,110
融資成本						(349,040)
除稅前利潤						3,143,484
所得稅						(1,475,294)
年度利潤						<u>1,668,190</u>
分部資產	34,452,496	6,857,819	120,040	287,946	2,680,781	44,399,082
對賬：						
撤銷分部間應收款						(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	17,849,711	458,159	78,534	28,223	5,127,566	23,542,193
對賬：						
撤銷分部間應付款						(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
投資物業公允價值收益淨額	—	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	88,736	—	—	—	—	<u>88,736</u>

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備及投資物業。

地區資料

由於本集團逾90%的外部客戶收入來自中國內地，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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
銀行貸款、其他貸款及優先票據的利息	1,585,980	1,299,240
減：資本化利息	<u>(1,340,250)</u>	<u>(1,146,971)</u>
	245,730	152,269
提前贖回中壽債券之虧損	95,315	—
提前贖回優先票據之虧損	<u>101,903</u>	<u>196,771</u>
	<u>442,948</u>	<u>349,040</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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
已售物業成本	8,503,448	6,535,982
已提供服務成本	209,468	130,196
折舊	38,746	42,655
商譽減值*	164,265	—
經營租賃項下的最低租賃付款	21,064	16,797
核數師薪酬	3,081	2,700
僱員福利支出(包括董事及行政總裁薪酬)		
工資及薪金	158,021	114,384
以股權結算購股權開支	2,352	3,959
退休福利計劃供款	21,608	16,009
	<u>181,981</u>	<u>134,352</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>18,377</u>	<u>21,892</u>

* 商譽減值計入綜合損益表內「其他開支」。

6. 所得稅

由於本集團自過往年度結轉稅項虧損可用以抵銷本年度產生的應課稅利潤，故並無於本年度就香港利得稅作出撥備。由於本集團於過往年度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。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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
即期：		
中國企業所得稅	1,082,744	967,011
中國土地增值稅		
— 本年度支出	985,071	591,333
— 過往年度超額撥備	—	(120,358)
	<u>2,067,815</u>	<u>1,437,986</u>
遞延：		
本年度	40,459	7,218
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
	<u>40,459</u>	<u>37,308</u>
本年度稅項支出總額	<u><u>2,108,274</u></u>	<u><u>1,475,294</u></u>

7. 股息

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
擬派末期股息—每股普通股港幣22仙(2015年：港幣18仙)	<u><u>741,822</u></u>	<u><u>575,662</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2016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1,774,914,000元(2015年：人民幣1,656,853,000元)及年內已發行普通股加權平均數3,815,999,999股(2015年：3,677,917,808股)計算。

截至2016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1,774,914,000元(2015年：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 2016年	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	3,815,999,999	3,677,917,808
購股權攤薄影響－普通股之加權平均數	<u>15,699,096</u>	<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>3,831,699,095</u></u>	<u><u>3,678,946,340</u></u>

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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
1年內或須於要求時償還	3,026,199	5,050,971
1至2年內須償還	<u>2,952,835</u>	<u>1,245,793</u>
	<u>5,979,034</u>	<u>6,296,764</u>

貿易應付款項為不計息及無抵押。

10. 報告期後事項

- a. 於2017年1月，本公司發行本金總額為350,000,000美元(約人民幣2,431,000,000元)按年利率6.00%計息的優先票據。所得款項淨額(經扣除發行成本)約345,000,000美元(約人民幣2,396,000,000元)。優先票據將於2022年1月25日到期。
- b. 2017年1月26日，本公司根據其購股權計劃向本集團若干僱員授出22,690,000份購股權。
- c. 於2017年2月，本公司悉數贖回於2019年到期的8.625%優先票據，贖回價312,937,500美元(約人民幣2,144,162,000元)，相當於票據本金總額之104.3125%另加所有應計及未付利息。

2016年主席報告

尊敬的各位股東：

本人欣然代表禹洲地產股份有限公司(禹洲地產或本公司)之董事會(董事會)，提呈本公司及附屬公司(本集團)截至2016年12月31日止(「回顧期」、「本年度」)之全年業績。回顧期內，年度利潤按年上升25.19%至2016年的約人民幣20億8,849萬元。母公司擁有人應佔核心利潤按年上升26.37%至人民幣20億4,713萬億元。每股核心利潤為人民幣54分，按年上升21.80%。董事會建議派發末期股息每股22港仙，派息比率為36.24%。

2016年，全球環境複雜多變，環球經濟充滿挑戰。中國處於加快結構調整的階段，房地產行業經歷了從寬鬆到熱點城市持續收緊的政策調控：兩會提出因城施策去庫存，而隨着熱點城市地價快速上漲，政策分化進一步顯現：一方面，熱點城市調控政策不斷收緊，遏制投資投機性需求，防範市場風險；另一方面，三四線城市仍堅持去庫存策略，從供需兩端改善市場環境。同時，中央加強房地產長效機制建設，區域一體化、新型城鎮化等繼續突破前行，為行業長期發展積極構建良好環境。

2016年，是禹洲的蝶變之年。面對市場環境的變化，我們迅速作出回應、積極應對，充分發揮競爭優勢，把握市場機遇，開拓多元購地方式，實現穩健擴張，並繼續保持行業領先的利潤水平。集團業績的優質增長得益於我們精準的前瞻性佈局。2016年我們提出了「立足長三角，引領海西區，建樹全中國」的戰略發展目標，把總部遷至上海，堅持深耕核心一二線城市，展開了以上海、合肥、南京、杭州、蘇州、廈門、福州、天津為中心的全國化戰略佈局，實現了從量變到質變。今年首次以並購方式進入杭州及武漢市場，並於年底以非常吸引的價格拍得蘇州及天津的優質地塊。截至2016年12月31日，集團土地儲備達954萬平方米。集團的拿地策略一直是基於對地塊所在市場的深入調研及審慎研判，提前佈局價值窪地，以相對低廉的土地成本獲取優質土地資源，持續支撐集團在全國主要市場未來數年的穩定發展。

住宅開發方面，本集團目前在上海、廈門、南京、合肥等全國14個城市共有68個開發項目。回顧期內，本集團及其聯營及合營公司合約銷售金額達人民幣232億600萬元，按年上升66%，超額完成集團2016年上調後合約銷售目標人民幣220億元。全年合約銷售面積為1,828,857平方米，按年上升30%，合約銷售均價約為人民幣12,689元/平方米，按年上升27%。另外，累計的認購未簽約金額約為人民幣12.69億元。

2016年也是禹洲地產商業板塊發展史上最具有標誌性的一年。集團利用自身在住宅地產開發的優勢，將商業與住宅巧妙結合，實現「以住宅開發為主，商業為輔」雙輪驅動。回顧期內，廈門禹洲廣場和上海禹洲廣場，繼續錄得令人矚目的營運表現。其中，廈門禹洲廣場項目的出租率和租金單價一直引領着廈門的寫字樓市場，彙聚優質租戶，如中石油、中國工商銀行、可口可樂、民生銀行、平安集團等世界五百強企業等。

在零售商業開發與運營方面，7月份集團在上海開發的第一個複合型商業中心，建築面積超14萬平米，引進82個品牌，開業當天客流量超10萬人次。該項目現已成為上海惠南地區的地標性商業建築，提升了禹洲商業的品牌認知度。廈門的地標性建築禹洲·世貿中心，為廈門最成熟的大型現代化商城，已於2016年底全部完成業態調整，引入了中影數字聖諦影院、孩子王、H&M等多家行業知名品牌，已實現基本滿租；並通過與支付寶、飛凡網APP戰略合作，進行線下引流，滴滴打車、日月谷溫泉度假村等不同行業合作以豐富商場活動，每日平均客流為6萬人次。

集團的物業管理服務連續幾年在客戶滿意度調查中獲得的優異成績，反映了我們對於產品及服務的不懈追求得到了市場的一致肯定與認同。我們也希望通過自身的努力，將客戶對產品的滿意度逐步轉化為對「禹洲」品牌的忠誠度。

在酒店營運方面，集團重點發展服務式公寓和中高端商務酒店，全力打造精品酒店品牌，並適度發展度假酒店，增強品牌的核心競爭力。期內，禹洲嘉美倫酒店公寓入住率達79%，收入按年上升25.85%。各在建酒店項目籌開工作均按計劃有序推進。

2016年作為集團戰略升級的重要一年，上海總部落地，人力資源管理系統全面選代升級。2016年集團升級禹苗管培生項目，招募對象以國內重點高校及海外優秀高校的優秀畢業為主，作為未來禹洲管理幹部培養的重點後備人才。集團並先後引入一批來自國內一線地產開發商的優秀中高級管理人員，建立核心中高管後備機制，於內部人才供應鏈打造及外部優秀人才引入雙管齊下，助推禹洲精英組織建設。

資本結構的不斷優化也是公司錄得穩健增長的有力支撐。於2016年12月31日，本集團加權平均借貸成本為6.08%，比去年同期下降92個基點；可動用現金約人民幣174億1,800萬元，營運資金充裕，且受評級公司及主要金融機構認可和支持，財務狀況穩健。集團持續探索各類型融資渠道，構建多層次豐富的融資體系，時刻對資本市場的融資窗口保持敏銳觸覺。

憑藉着深厚的行業積澱和卓越品質，禹洲帶給城市的不僅僅是簡單的建築，還有生活理念的重塑和城市發展的創新。2016年為禹洲設計的「創意／價值」元年，在精鑄3.5體系的基礎上，集團強化項目設計中的文化和創意，上海奉賢項目文化建築設計以圖書、文化、兒童教育的核心內容，合肥瑤海項目鄰里中心則反映該區域鄰里關係的規劃設計，杭州項目反映傳統園林文化意蘊的售樓處設計，延續項目原居地歷史傳承的文化蘊意。類似這些項目均充分滿足了相關客戶的功能和文化需求，為區域內新生活方式的打造樹立標杆。

我們追求卓越，不斷提升產品質量。禹洲雲頂國際、禹洲溪堤尚城、禹洲廣場均榮獲「廣廈獎」。2016年底，我們在香港堅道48號的項目榮獲香港綠建環評(BEAM Plus)最高之暫定鉑金級別，這意味着該項目在改善環境質素、能源高效等多方面將成為全港綠色建築的典範。

我們一如既往的重視企業社會責任，秉承「取諸社會，用諸社會」的理念，鼓勵集團及旗下各公司積極參與社會公益活動，為教育、文化、環保、賑災、扶貧等領域貢獻力量。另外，集團在保證進度、質量和開發量穩步提高的同時，進一步加強安全文明施工之相關制度的執行力度，提高安全文明施工水平。上海禹洲·丁香裡項目首次採用PC體系預製裝配式結構，項目主要圍護構件均由工廠化生產，通過更加安全可靠的方式，在施工現場進行組建住宅，減少了資源浪費和污染。

本集團一如既往對中國房地產市場的長期發展充滿信心。2017年，預期全球環境仍將複雜多變，籠罩不明朗因素，為經營者帶來一定壓力，然而我們預期一二線城市，如集團重點佈局幾大核心戰略城市，包括集團於16年首進的杭州、蘇州、武漢等，將一直保持着全國領先的經濟增長速度，基本面活躍，吸納大量人口流入。另外，居民生活素質的提升及二胎政策的出台，也將刺激改善型住宅的需求。

我們將加快「立足長三角，引領海西區，建樹全中國」的戰略佈局，繼續圍繞一二線城市，聚焦核心城市，擇機補充土儲或購入優質項目，我們亦將積極拓展珠三角及香港市場，並在此基礎上積極尋找拓展海外市場的機會。我們將堅持以客戶為中心，不斷推動產品及服務升級，以滿足不同客戶群的需求。2017年，我們有信心完成300億的銷售目標，隨着長三角更多優質項目的推出，預期長三角將帶來更大的收入及盈利貢獻。同時，本集團將進一步提升投資物業的開發及營運效率，以確保租金收入持續穩定增長，強化本集團雙引擎發展的競爭優勢。本集團業務模式穩健，加上資金充裕、資產負債率低等，將有助集團渡過不同的經濟週期。集團亦適時把握及擴展業務版圖，並因應市場及形勢的變化而調校策略，保持一貫穩增長、高利潤和高派息水平。

在過往的22年裡，集團經歷了無數挑戰與機遇，在區域規模化發展之路上穩健並快速地發展，達致規模和效益共贏的表現，離不開社會各界及每位員工的支持。本人借此機會代表董事會向本公司全體股東、投資者、合作夥伴、客戶的信任和支持致以衷心的謝意。我們將革故鼎新，開啟未來，竭誠為我們的股東及投資者實現最大的價值，創造最佳回報。

林龍安

主席

香港，2017年3月21日

管理層之討論及分析

市場及業務回顧

2016年經濟以L型收官，中國政策從穩增長轉向防風險和促改革。2016年12月中央經濟工作會議提出「房子是用來住的，不是用來炒的」，強調「人地掛鈎」、「增加土地供給」、「特大城市帶動周邊中小城市發展」，預示著我們正步入流動性回收週期、房地產行業日漸成熟。

根據國家統計局數據顯示，2016年，全國商品房實現銷售面積15.7億平方米，按年增長22.5%，其中商品住宅銷售面積13.8億平方米，按年增長22.4%，商品房銷售額11.8萬億元人民幣，按年增長34.8%，商品住宅銷售額人民幣9.9萬億元，按年增長36.1%。截至2016年底，商品房待售面積6.95億平方米，比11月末增加444萬平方米。其中，住宅待售面積減少200萬平方米。房地產開發投資額為人民幣10.3萬億元，按年名義增長6.9%（扣除價格因素實際增長7.5%）；2016年經濟增長對房地產業的依賴程度有所回升，房地產業增長8.6%，對GDP增長的貢獻率從2015年的2.7%上升到2016年的7.8%。

整體表現

年內，本集團的營業額為人民幣136億7,183萬元，按年上升31.77%。毛利為人民幣49億5,891萬元，按年上升33.69%，毛利率為36.27%，按年上升0.52個百分點。年度利潤按年上升25.19%至2016年的約人民幣20億8,849萬元。股東應佔核心利潤為人民幣20億4,713元，按年上升26.37%。每股核心基本盈利為人民幣0.54元，按年上升21.80%。董事會擬派發末期股息每股港幣22仙，派息率為2016年股東應佔核心淨利潤的36.24%。

物業銷售

2016年，本集團的物業銷售收入達人民幣133億4,545萬元，按年上升31.39%，佔集團總收入的97.61%。截至2016年12月31日止，交付的物業總建築面積約為1,482,804平方米，較去年上升33.90%。交付及確認銷售的物業平均銷售價格，為每平方米人民幣9,000元，與去年大致持平。

集團立足長三角，引領海西地區。集團在廈門品牌地位卓越，已連續11年在廈門保持領先地位。年內，廈門地區佔整體物業銷售收入的44.22%（2015年：42.42%）。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，自2015年起禹洲•翡翠湖郡及禹洲•中央廣場已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29.19%（2015年：33.21%）。未來，不同城市的已銷售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2016年的確認銷售金額及建築面積：

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 • 尊海	廈門	155,891	6,122	25,464
禹洲 • 中央海岸	廈門	605,619	37,728	16,052
禹洲 • 溪堤尚城	廈門	1,790,871	174,240	10,278
禹洲 • 雲頂國際	廈門	57,271	1,484	38,592
春江酈城	廈門	2,923,368	141,305	20,688
禹洲 • 盧卡小鎮	廈門	308,480	19,443	15,866
禹洲 • 鼓山一號	福州	70,505	3,440	20,496
禹洲 • 東方威尼斯	福州	1,106,085	103,445	10,692
禹洲城市廣場	泉州	410,667	100,059	4,104
禹洲 • 城上城	龍岩	500,523	93,224	5,369
其他	廈門	59,973	4,693	12,779
小計		<u>7,989,253</u>	<u>685,183</u>	<u>11,660</u>
長三角經濟區				
禹洲 • 金橋國際	上海	6,833	631	10,829
禹洲城市廣場	上海	10,973	739	14,848
禹洲 • 天境	合肥	879,755	107,210	8,206
禹洲 • 翡翠湖郡	合肥	829,573	106,653	7,778
禹洲 • 中央廣場	合肥	2,186,523	324,143	6,746
禹洲 • 龍子湖郡	蚌埠	666,159	150,394	4,429
小計		<u>4,579,816</u>	<u>689,770</u>	<u>6,640</u>
環渤海區域				
禹洲 • 尊府	天津	251,244	36,829	6,822
禹洲 • 御湖郡	天津	525,137	71,022	7,394
小計		<u>776,381</u>	<u>107,851</u>	<u>7,199</u>
總計		<u><u>13,345,450</u></u>	<u><u>1,482,804</u></u>	<u><u>9,000</u></u>

下表載列各個項目於2015年的確認銷售金額及建築面積：

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>10,157,504</u>	<u>1,107,416</u>	<u>9,172</u>

2016年合約銷售

2016年，集團經調整後的全年合約銷售金額目標為人民幣220億元。年內，集團在利好政策及強勁需求的驅動下，成功把握房地產市場繁榮的機遇，超額完成年度調

整後的合約銷售目標並創下歷史新高，最終實現合約銷售金額人民幣232億573萬元，按年上升65.54%，完成全年經修訂合約銷售目標的105.48%。年內累計合約銷售建築面積為1,828,857平方米，按年上升30.43%。合約銷售均價約每平方米人民幣12,689元，按年上升26.93%。另外，累計的認購未簽約金額約為人民幣12億6,900萬元。

期內，集團持續發展並加強不同地區的市場滲透，增強地域分散性，從而減少對特定市場的依賴。集團除了在大本營廈門以及重鎮合肥繼續錄得不俗的銷售業績外，亦在2014年新進的城市——南京，錄得全年合約銷售金額人民幣32億元，佔總合約銷售金額14%。南京市場實現了從16年初的單盤到年底的四盤聯動，閃耀金陵的佳績。2016年，受益於東部城市住房需求持續旺盛，集團位於上海、合肥、南京、廈門、福州的項目銷情火爆，該五個城市共錄得合約銷售額達人民幣198.65億元，佔集團合約銷售額的86%。

廈門是本集團發展的搖籃，我們連續11年在廈門保持領先地位。2016年廈門地區完成合約銷售金額達人民幣65億8,852萬元，佔總合同銷售金額的28.39%（2015年：41.21%）。

禹洲地產深耕合肥十多年，2016年在合肥市場佔有領先地位，合約銷售金額達人民幣52億5,266萬元。禹洲·中央廣場項目及禹洲·天璽均帶來逾人民幣10億元的銷售佳績，足見集團在合肥居民心中已建立卓越的品牌認受性，這將有助鞏固集團在合肥房地產的市佔率。

2016年，集團位於上海嘉定區的純住宅項目禹洲·老城隍廟開售，創下人民幣24億5,131萬元的銷售佳績。另外，位於南京雨花台首個項目，吉慶里也於2016年1月開售，為全年合約銷售帶來人民幣26億3,397萬元的貢獻，且此項目的合約銷售均價為每平方米人民幣34,377元，為該區銷售均價樹立了新標杆。集團於2016年第四季度推出三個新項目：禹洲·濱湖里、禹洲·映月溪山及金陵銘著，進一步鞏固了本集團於南京的地位。展望未來，上海、南京、蘇州、杭州、福州及天津的發展步伐將會加快，連同廈門及合肥成為集團的八大核心業務城市。

下表載列各個項目於2016年的合約銷售金額及建築面積：

項目名稱	城市	合約 銷售金額 (人民幣 千元)	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約 銷售均價 (人民幣/ 平方米)
海西經濟區				
禹洲·中央海岸	廈門	239,139	16,870	14,175
禹洲·溪堤尚城	廈門	831,896	61,536	13,519
禹洲·雲頂國際	廈門	66,875	1,631	41,002
海滄萬科城	廈門	1,582,884	73,798	21,449
禹洲·盧卡小鎮	廈門	1,356,338	64,438	21,049
春江酈城	廈門	2,306,971	99,297	23,233
禹洲·鼓山一號	福州	70,415	3,228	21,814
禹洲·東方威尼斯三期	福州	970,238	79,881	12,146
禹洲·劍橋學苑	福州	628,800	65,867	9,547
禹洲城市廣場	泉州	735,339	125,690	5,850
禹洲·城上城	龍岩	677,034	114,195	5,929
其他	廈門	204,414	10,706	19,093
小計		9,670,343	717,137	13,485
長三角經濟區				
禹洲·金橋國際	上海	13,697	623	21,986
禹洲城市廣場	上海	6,193	302	20,507
禹洲商業廣場	上海	493,129	41,393	11,913
禹洲·老城里	上海	2,451,306	78,575	31,197
禹洲·丁香里	上海	158,941	5,126	31,007
禹洲·天境	合肥	787,909	98,788	7,976
禹洲·翡翠湖郡	合肥	542,182	64,142	8,453
禹洲·中央廣場	合肥	1,470,824	184,016	7,993
禹洲城	合肥	76,347	6,883	11,092
禹洲·天璽	合肥	1,444,023	159,715	9,041
禹洲·中央城	合肥	931,374	90,008	10,348
禹洲·吉慶里	南京	2,633,969	76,620	34,377
禹洲·濱湖里	南京	306,007	25,515	11,993
禹洲·映月溪山	南京	58,695	2,085	28,151
金陵銘著	南京	232,287	7,591	30,600
禹洲·龍子湖郡	蚌埠	447,194	94,836	4,715
小計		12,054,077	936,218	12,875

項目名稱	城市	合約 銷售金額 (人民幣 千元)	合約銷售 建築面積 (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	878,857	104,495	8,411
禹洲 • 御湖郡	天津	602,450	71,007	8,484
小計		<u>1,481,307</u>	<u>175,502</u>	<u>8,440</u>
總計		<u><u>23,205,727</u></u>	<u><u>1,828,857</u></u>	<u><u>12,689</u></u>

下表載列各個項目於2015年的合約銷售金額及建築面積：

項目名稱	城市	合約 銷售金額 (人民幣 千元)	合約銷售 建築面積 (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>

項目名稱	城市	合約 銷售金額 (人民幣 千元)	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約 銷售均價 (人民幣/ 平方米)
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·老城隍	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>
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		<u>440,126</u>	<u>63,854</u>	<u>6,893</u>
總計		<u><u>14,018,014</u></u>	<u><u>1,402,197</u></u>	<u><u>9,997</u></u>

物業投資

2016年，本集團來自物業投資的收入約為人民幣1億2,415萬元，按年增長55.87%，主要由於相關出租面積及租金單價上升所致。回顧期內，廈門禹洲廣場和上海禹洲廣場，繼續錄得令人矚目的營運表現。其中，廈門禹洲廣場項目的出租率和租金單價一直引領著廈門的寫字樓市場，其出租率達92.5%，匯聚如中石油、中國工商銀行、可口可樂、民生銀行、平安集團等世界五百強企業等。

在零售商業開發與運營方面，7月份集團在上海開發的第一個複合型商業中心，建築面積超14萬平米，引進82個品牌，入駐率達95%以上，開業當天客流量超10萬人次。該項目現已成為上海惠南地區的地標性商業建築，提升了禹洲商業的品牌認知度。廈門的地標性建築禹洲·世貿中心，為廈門最成熟的大型現代化商城，已於2016年底全部完成業態調整，引入了中影數字聖諦影院、孩子王、H&M等多家行業知名品牌，出租率達96%以上；並通過與支付寶、飛凡網APP戰略合作，進行線下引流，滴滴打車、日月谷溫泉度假村等不同行業合作以豐富商場活動，每日平均客流為6萬人次。

禹洲商業以「立足長三角，引領海西區」為戰略指導方針，以區域型購物中心為主，打造以上海、合肥、杭州等長三角及海西地區為重點城市，輻射全國標誌性商業項目。利用自身在住宅地產開發的優勢，集團將商業與住宅巧妙結合，實現「以住宅開發為主，商業為輔」雙輪驅動，形成「禹洲4+1服務體系」——「4」為智能運營管理、品牌營銷推廣、招商分析調整和品質物業服務四個模塊，「1」為智能購物中心，即以智能購物中心為核心，通過四大模塊的核心服務，為提升顧客體驗、創造商戶價值、精細化商業運營提供有力支撐，實現購物中心精細化和智能化運營管理。同時，禹洲商業依託現有的社區管理優勢及多項豐富資源，打造智能社區服務平台「禹佳生活館」，與專業平台緊密結合，如與飛凡網、容易網聯合打造針對消費者設計的智能購物導航，為商戶提供一站式運營管理服務，為消費者打造更優質、便捷的購物體驗，構建「消費者、商戶、運營商」的商業生態系統，形成商戶與購物中心1+1>2的聚合力。

2015至2018年是集團新建投資物業投入運營的高峰期，本集團將進一步提升投資物業的開發及營運效率，以確保租金收入持續穩定增長，強化本集團雙引擎發展的競爭優勢，持續提升盈利能力和回報水平。

酒店營運

拓展至酒店營運有助擴大集團收入來源。2016年，酒店收入約為人民幣2,040萬元，按年增長25.85%。根據集團的發展戰略及未來酒店業的發展趨勢，我們將酒店業務定位為1)重點發展服務式公寓和中高端商務酒店，全力打造精品酒店品牌；2)適度發展度假酒店，以完善現有的酒店組合，增強品牌的核心競爭力。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•溫德姆至尊豪廷大酒店及豪生行政公寓、位於廈門同安區之酒店及泉州惠安區之酒店。

物業管理

年內，本集團物業管理服務公司錄得物業管理費收入為人民幣1億8,183萬元，按年上升48.87%。集團已交付物業面積持續增加，截至2016年12月31日，合共服務全國約5.6萬戶業主和居民。

集團的物業管理服務連續幾年在客戶滿意度調查中獲得的優異成績，反映了我們對於產品及服務的不懈追求得到了市場的一致肯定與認同。我們也希望通過自身的努力，將客戶對產品的滿意度逐步轉化為對「禹洲」品牌的忠誠度。2016年集團通過客戶服務中心等多種渠道，將客戶的意見和建議視為提升產品和服務及維護客戶忠誠度的良好契機，全面搜集盤查禹洲業主所關注的重點，聽取他們對於各個方面的想法和需求，其中包括景觀規劃、戶型設計、材料品質、施工工藝、成品保護，並參照行業內領先的標準進行改進，以最大程度滿足業主的不同需求。

土地儲備

堅持「立足長三角，引領海西區，建樹全中國」的戰略部署，憑藉卓越的品牌聲譽，本集團除了鞏固在海西經濟區的領先地位以外，亦加快在長三角區域的佈局，以精準的眼光，鎖定上海、合肥、南京、蘇州、杭州五大具潛力的長三角核心城市，成功新增多個具有高價值潛力的發展項目。堅持「進入一個城市深耕一個城市」的發展原則，本集團挑選了具有高價值潛力的戰略位置進行項目發展，以節省成本、創造品牌溢價。本集團以「執行力」、「去化率」及「利潤率」為指標，嚴格管控風險，以實現集團可持續性發展目標。

截至2016年12月31日，本集團的土地儲備總可供銷售建築面積達954萬平方米，逾68個項目，分別分佈於海西、長三角、環渤海地區、華中地區及香港共14個城市，平均樓面成本每平方米約人民幣5,072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2016年12月31日)

地區	項目數量	面積 (平方米)
海西經濟區		
廈門	25	1,412,018
福州	4	548,516
泉州	1	1,031,465
龍岩	1	202,822
漳州	1	255,000
小計	32	3,449,821
長三角經濟區		
上海	9	891,984
南京	6	517,196
杭州	1	298,733
蘇州	2	452,810
合肥	11	2,397,447
蚌埠	1	517,938
小計	30	5,076,108
環渤海經濟區		
天津	4	416,492
小計	4	416,492
華中地區		
武漢	1	598,179
小計	1	598,179
離岸		
香港	1	2,214
小計	1	2,214
總計	68	9,542,814

2016年本集團新增14塊優質地塊，分別位於廈門、福州、上海、合肥、杭州、蘇州、南京、天津及武漢，新增土地儲備的總可售建築面積達2,647,724平方米，平均土地成本為約每平方米人民幣9,872元，總歸屬地價合共約人民幣168億8,860萬元。

下表載列該地塊的詳情：

項目名稱	城市	本集團		本集團		
		所佔權益	建築面積 (平方米)	總代價 (人民幣千元)	應佔代價 (人民幣千元)	土地成本 (人民幣/平方米)
海西經濟區						
禹洲倉山項目	福州	66%	137,409	1,730,000	1,141,800	12,590
禹洲集美灌口項目	廈門	51%	85,300	2,800,000	1,428,000	32,825
長三角經濟區						
閔行項目	上海	40%	90,776	2,630,000	1,052,000	28,972
禹洲雨花台項目G71	南京	100%	61,152	710,000	710,000	11,610
禹洲瑤海項目E1601	合肥	50%	234,889	2,388,764	1,194,382	10,170
禹洲瑤海項目E1602	合肥	50%	59,263	718,312	359,156	12,121
禹洲新站項目XZQTD175	合肥	49%	357,069	1,821,006	892,293	5,100
禹洲蜀山項目	合肥	36%	100,981	1,119,460	403,006	11,086
禹洲杭州項目	杭州	49%	297,000	4,104,000	2,010,960	13,818
禹洲蘇州高新項目	蘇州	100%	221,847	1,967,000	1,967,000	8,866
禹洲蘇州相城項目	蘇州	100%	230,963	1,521,000	1,521,000	6,585
環渤海區域						
禹洲天津西清項目	天津	40%	96,600	700,000	280,000	7,246
禹洲天津濱海項目	天津	100%	76,296	340,000	340,000	4,456
華中地區						
禹洲武漢項目	武漢	100%	598,179	3,589,000	3,589,000	6,000
總計			<u>2,647,724</u>	<u>26,138,542</u>	<u>16,888,597</u>	<u>9,872</u>

收入

本集團的收入主要來自包括物業銷售、投資物業租金收入、物業管理收入及酒店運營業務在內的四大業務範疇。2016年，本集團的收入為人民幣136億7,183萬元，按年上升31.77%，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133億4,545萬元，按年上升31.39%，佔整體收入的97.61%；投資物業租金收入約為人民幣1億2,415萬元，按年上升55.87%；物業管理費收入約為人民幣1億8,183萬元，按年上升48.87%；酒店運營收入約為人民幣2,040萬元，按年上升25.85%。

銷售成本

銷售成本主要包括本集團的土地成本、建築成本及資本化利息。2016年，本集團的銷售成本為人民幣87億1,292萬元，同比2015年人民幣66億6,618萬元，上升30.70%。銷售成本上升主要是隨交付的物業建築面積增加所致。

毛利及毛利率

本集團2016年的毛利為人民幣49億5,891萬元，按年上升33.69%。毛利率為36.27%，按年上升0.52個百分點。毛利率上升，主要是由於確認自2015年起市場復甦期間預售的部分物業。

投資物業公允值收益

本集團於2016年錄得投資物業公允值收益為人民幣9,739萬元(2015年：人民幣2億294萬元)，主要來自位於福建省和上海的投資物業公允值收益。

其他收入及收益

2016年其他收入及收益為人民幣3億99萬元，按年上升27.88%。其他收入及收益增加主要由於是出售上海的投資物業，其收益為人民幣1億7,200萬元。出售投資物業收益來自銷售及交付約58,000平方米的投資物業，合約金額約人民幣7億1,800萬元，扣除已售投資物業成本約人民幣5億4,600萬元。已售投資物業成本人民幣5億4,600萬元中，約人民幣8,900萬元因過往年度確認的重估收益而產生。

銷售及分銷成本

本集團的銷售及分銷成本由2015年的人民幣2億8,857萬元，按年上升1.59%至2016年的人民幣2億9,315萬元，佔合約銷售總額的1.26%（2015年：2.06%）。2016年，本集團透過有效的成本控制措施，持續投放資源於互聯網營銷，擴展至更加多元化的營銷渠道。

行政開支

本集團的行政開支由2015年的約人民幣2億9,610萬元，按年上升36.06%至2016年的約人民幣4億288萬元，主要由於集團業務擴張及員工人數增加（尤其是本集團年內進軍了杭州、蘇州及武漢等新城市並把總部遷至上海）。2016年的行政開支佔總合約銷售之比例下降至1.74%（2016年：2.11%），主要得益於集團有效的成本控制措施。

其他開支

其他開支由2015年的約人民幣7,307萬元，按年上升160.48%至2016年的約人民幣1億9,033萬元。有關增加主要由於年內確認過往年度業務收購引起的約人民幣1億6,427萬元商譽減值所致。

融資成本

本集團的融資成本由2015年的人民幣3億4,904萬元，按年上升26.90%至2016年的人民幣4億4,295萬元，主要由於集團於年內提前贖回一筆票面利率為10%的15億港元債券及一筆票面利率為8.75%的3億美元高息票據，以降低本集團的融資成本，因而產生約人民幣1億9,722萬元的虧損。

應佔合營公司損益額

應佔合營公司損益由2015年的虧損約人民幣4,197萬元，轉為2016年的溢利約人民幣9,179萬元。溢利主要來自分佔位於廈門的一個合營公司項目（該項目於年內交付部分預售物業）的溢利。

所得稅

本集團的所得稅由2015年的約人民幣14億7,529萬元，按年上升42.91%，至2016年約人民幣21億827萬元。所得稅費用上升主要由於本年度收入及利潤的上升。

非控股權益應佔溢利

截至2016年12月31日止之年度，非控股權益應佔溢利增加約26.7倍至人民幣3億1,357萬元。有關增加主要來自分佔位於廈門的一個非全資擁有項目(該項目於年內交付部分預售物業)產生的溢利。

母公司擁有人應佔利潤

截至2016年12月31日止年度，母公司擁有人應佔利潤約為人民幣17億7,491萬元，較2015年度人民幣16億5,685萬元，上升7.13%，主要是由於以上提及之因素。2016年母公司擁有人應佔核心利潤則為人民幣20億4,713萬元，比2015年的人人民幣16億1,995萬元，上升26.37%。

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：

	2016年 (人民幣 千元)	2015年 (人民幣 千元)
母公司擁有人應佔利潤	1,774,914	1,656,853
減：除遞延稅後投資物業公允值收益	73,044	152,207
減：衍生金融工具公允值收益	85,458	44,583
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：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	66,879	—
加：以股權結算購股權開支	2,352	3,959
加：贖回金融負債產生虧損	197,218	196,771
加：商譽減值	164,265	—
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>2,047,126</u>	<u>1,619,953</u>
已發行普通股加權平均數(以千計)	3,815,999	3,677,918
每股基本盈利(每股人民幣元)	<u>0.47</u>	<u>0.45</u>
每股核心盈利(每股人民幣元)	<u>0.54</u>	<u>0.44</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。透過該等舉措，本集團的整體融資成本由2015年年底的7.00%降至2016年年底的6.08%。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。

新債務詳情：

發行人	類別	公募／私募	賬面金額	到期情況	票面利率	信貸評級
廈門禹洲鴻圖地產 開發有限公司	境內公司 債券	私募	人民幣 20億元	三年	6.28%	AA
禹洲地產股份有限公司	境內公司 債券	私募	人民幣 30億元	三年	5.30%	AA+
禹洲地產股份有限公司	定期貸款 融資	不適用	4億美元	三年半	3.85% + 倫敦銀行 同業拆息	不適用
禹洲地產股份有限公司	境外優先 票據	公募	2.5億美元	七年	6.00%	BB-/B1

提前贖回債務詳情：

發行人	類別	公募／私募	賬面金額	到期情況	票面利率	信貸評級
禹洲地產股份有限公司	擔保公司債	私募	15億港元	六年	10.00%	N/A
禹洲地產股份有限公司	境外優先 票據	公募	3.0億美元	五年	8.75%	BB-/B1

信貸評級

於2016年9月及12月，標準普爾(給予發行人評級為「B+」)及穆迪(給予發行人評級為「B1」)分別調升我們的前景至「正面」。同時，惠譽(給予發行人評級為「BB-」)將我們維持在前景「穩定」。

借款

於2016年12月31日，本集團的銀行和其他貸款合共為人民幣202億8,141萬元，由本集團賬面總值為人民幣162億9,202萬元的投資物業，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55億539萬元。2016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257億8,679萬元，還款期如下：

還款時間	2016年 12月31日 (人民幣 千元)	2015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	4,807,778	3,987,373
於第2年	6,894,017	1,665,505
於第3至第5年(包括首尾兩年)	8,539,162	8,845,312
5年後	40,450	118,050
	20,281,407	14,616,240
優先票據		
於第3年至第5年(包括首尾兩年)	5,505,386	5,466,883
合共	25,786,793	20,083,123

現金狀況

截至2016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174億1,753萬元，較2015年12月31日的人民幣119億4,879萬元，上升45.77%。

資本負債比率

截至2016年12月31日止，本集團的資本負債比率為71.70%，較2015年12月31日的79.43%，下降了7.73個百分點(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)，下降主要由於年內合約銷售回款增加。

貨幣風險

截至2016年12月31日止，集團總借貸人民幣257億8,679萬元中，約有63.2%為人民幣計值及36.8%為港元及美元計值。2016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港元高息率有擔保債券，以優化債務結構，及降低匯兌風險。

自2016年起，本集團與一間銀行訂立若干份結構性遠期外匯合約，以對沖外匯敞口。所有結構性遠期貨幣合約的到期期限為一年。於2016年12月31日，總結構性遠期貨幣之總名義面值約3.7億美元(2015年12月31日：無)

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	891,133	577,017
人民幣	16,293,573	13,954,681
美元	8,602,087	2,879,969
其他	—	5,867
合計	<u>25,786,793</u>	<u>17,417,534</u>

* 包含受限制現金

承擔

截至2016年12月31日止，本集團就房地產開發開支的承擔約人民幣44億7,938萬元(2015年12月31日：人民幣53億5,110萬元)。本集團亦承諾就土地收購支付的土地出讓金約人民幣29億9,249萬元(2015年12月31日：人民幣20億9,879萬元)和就收購項目公司支付約人民幣35億4,722萬元(2015年12月31日：人民幣1億7,946萬元)。

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2016年12月31日，未到期的購回保證為人民幣152億2,870萬元(2015年12月31日：人民幣92億3,947萬元)。本集團就合營企業獲授的融資向銀行及其他貸款人提供的擔保金額為人民幣40億3,201萬元(2015年12月31日：無)。

收購及出售附屬公司及聯營公司

- i) 於2016年7月，本集團與獨立第三方公司簽訂股權轉讓合同收購一間房地產開發公司，其資產包括三塊位於中國浙江省杭州西南面之土地的全部股權及其股東貸款。有關全部股權的收購金額為人民幣23億3,000萬元及有關股東貸款的收購金額為人民幣17億7,400百萬元。
- ii) 於2016年12月，本集團與一間獨立第三方公司簽訂股權轉讓合同出售一間全資附屬公司51.5%的股權，而有關全資附屬公司的資產包括三塊位於中國杭州西南面的土地。有關出售金額為人民幣12億元。

除以上事項，本集團於年內並無任何重大收購及出售附屬公司及聯營公司項目。

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，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擁有平均超過12年的行業經驗。管理層具備出色的領導能力、國際視野及卓越的執行力，結合公司實際情況嚴謹地按照國際最佳慣例踐行，本集團已發展成為中國最具實力的房地產開發商之一。

2016年作為集團戰略升級的重要一年，上海總部落地，人力資源管理系統全面選代升級。2016年集團升級禹苗管培生項目，招募對象以國內重點高校及海外優秀高校的優秀畢業為主，作為未來禹洲管理幹部培養的重點後備人才。集團並先後引入一批來自國內一線地產開發商的優秀中高級管理人員，建立核心中高管後備機制，於內部人才供應鏈打造及外部優秀人才引入雙管齊下，助推禹洲精英組織建設。

我們相信，人力資源，尤其是高級行政人員及專業項目管理團隊，對保持本集團的競爭優勢至關重要。本集團旨在通過遵守嚴格的管理制度及企業管治的最佳國際慣例，實現並超越卓越績效的國際標準。於2016年12月31日，本集團共有3,401名僱員(2015年：2,981名)。

除基本薪酬及其他員工福利外，表現優秀且為本集團作出貢獻的僱員亦可獲獎勵酌情花紅及購股權。

股息派發

截至2016年12月31日止年度，董事會建議派發末期股息每股港幣22仙，須待股東於2017年6月6日舉行之應屆本公司股東週年大會(「股東週年大會」)批准後，方可作實。

暫停辦理股份過戶手續

為確定出席股東週年大會及於會上投票的權利，本公司將於2017年6月2日至2017年6月6日(包括首尾兩日)暫停辦理本公司的股份過戶登記手續，期間所有股份將暫停過戶。所有本公司過戶文件連同相關股票須於不遲於2017年6月1日下午四時三十分送交本公司位於香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以作登記。

待股東於股東週年大會上批准，末期股息將於2017年7月5日或前後派付。為確定享有擬派末期股息的權利，本公司將於2017年6月19日至2017年6月21日(包括首尾兩日)暫停辦理本公司的股份過戶登記手續，期間所有股份將暫停過戶。為合資格享有擬派末期股息的權利，所有本公司過戶文件連同相關股票須於不遲於2017年6月16日下午四時三十分送交本公司位於香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以作登記。

購買、出售或贖回本公司上市證券

年內，本公司已悉數贖回於香港證券交易所上市之於2018年到期之8.75%優先票據，贖回價為美元313,000,000相等於基金金額之104.375%，另加應計及未支付之利息。

除上文所披露者外，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2016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2016年1月27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19,790,000股每股面值港幣0.10元的新股份，每股股份行使價港幣1.812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2016年12月31日止的綜合財務報表。

發展策略與展望

展望2017，世界經濟形勢依然不容樂觀，全球潛在增長率下降，金融市場更加脆弱，貿易投資增長乏力，反全球化趨勢日益明顯。這些因素將抑制世界經濟強勁、可持續、平衡和包容增長。國內經濟繼續處於長週期的底部，經濟仍有下行壓力，但積極因素增多，結構性改革提速、貨幣政策更加保守、需求水平回穩而企業盈利維持正增長態勢。這種轉變有助於推動資金回流實體經濟，為中期經濟回暖積蓄能量。

2016年12月中旬召開的中央經濟工作會議明確提出2017年經濟增長「穩」為主基調，貨幣政策「穩健中性」，這對中國房地產市場的發展預期具有重要的影響。其中貨幣政策的「穩健中性」決定了2017年貨幣環境全面寬鬆不再，並且考慮到美元加息預期的影響，央行或將適度收緊國內人民幣的流動性，以平衡人民幣幣值的穩定。房地產政策方面，在強化房屋回歸居住屬性的同時，通過因城施策、精準調控和中長期的長效機制來推進住房體制建設。

2017年，預期一二線城市，如集團重點佈局的上海、南京、杭州、合肥、廈門和福州等幾大核心戰略城市，將一直保持著全國領先的經濟增長速度，基本面活躍，吸納大量人口流入。2016年6月，國家發改委印發的《長江三角洲城市群發展規劃》指出，長江三角洲城市群是中國經濟最具活力、開放程度最高、創新能力最強、吸納外來人口最多的區域之一，是「一帶一路」與長江經濟帶的重要交匯帶，在國家現代化建設大局和全方位開發格局中具有舉足輕重的戰略地位。而我們於2016年首進的武漢，於年底成功入圍國家中心城市，擔負著帶領區域內其他城市發展的職責，促進區域經濟社會的發展。這進一步彰顯了集團進入華中市場的戰略眼光與精準節奏。另外，居民生活素質的提升及二胎政策的出台，也將刺激改善型住宅的需求。

隨著2016年集團戰略佈局的調整，禹洲總部遷至上海，依託上海作為全國乃至全球金融、人才、資訊交流中心的區位優勢，冀在更高起點上謀劃更高水平的發展。未來，集團將繼續秉承「立足長三角，引領海西區，建樹全中國」的大戰略，聚焦核心城市——上海、合肥、南京、杭州、蘇州、天津、廈門、福州及武漢，加速並提升長三角區域佈局，繼續鞏固海西龍頭地位，加速發展環渤海及華中市場，積極開拓珠三角區域及香港市場。隨著合約銷售的強勁增長及融資成本持續降低，我們將不斷強化經營模式，在不同的城市、不同的項目，運用適當的周轉模式來實現最佳的投資回報及現金流狀況，達到穩負債、庫存管理與釋放節奏並重，利潤與規模同步增長。集團將繼續堅持以客戶為中心，不斷推動產品、服務升級，拓展事業版圖。

此外，集團將繼續加強現金管理及穩健的財務政策，積極與國際國內資本市場各類機構保持有效溝通，建立長期且穩定的良性關係，整合金融資源，通過融資創新提高投資效率，嘗試包括資產證券化在內的金融工具，通過金融創新為業務革新提供助力。

同時，我們將繼續嚴控投資風險，堅持在城市功能和配套成熟、具有人口支持力的地區發展項目，對重點城市提前佈局，為後續開展更多業務打下基礎；堅持合作創新，充分發揮自身的專業能力和品牌信譽優勢，積極尋找戰略合作機會；堅持產品創新，探索不同類型的產品，打造行業領先的多元化產品。我們相信這些營運策略能使集團在不斷變化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，保持一貫穩增長、高利潤及高派息水平，為股東創造最大價值。

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、客戶的信任和支持致以衷心的謝意。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，2017年3月21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林廣兆先生、黃循強先生及翟普博士。