

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。



## Yuzhou Properties Company Limited 禹洲地產股份有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1628)

### 截至2009年12月31日止年度 業績公告

#### 財務摘要

1. 營業額增加13.2%至人民幣19億9,180萬元。
2. 未計投資物業公允值收益之除稅前利潤增加40.7%至人民幣8億6,518萬元。毛利率由2008年的42.6%大幅增加至2009年的49.6%，在同業中表現出眾。
3. 股東應佔利潤增加276.8%至人民幣11億104萬元，其中人民幣6億9,965萬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90.1%至人民幣4億139萬元，高於招股書中預測的股東應佔核心利潤淨額人民幣3億7,330萬元7.5%。核心淨利潤率(股東應佔利潤扣除遞延稅後投資物業公允值收益除營業額)由2008年的12.0%增加至2009年的20.2%，高於一般同業水平。
5. 每股基本盈利為人民幣58分及每股核心盈利為人民幣21分。
6. 股東資金增加321.5%至人民幣37億524萬元。每股資產淨額為人民幣1.54元。
7. 股東資金回報為29.7%。
8. 本集團年內購入5塊新地塊，土地儲備增加建築面積1,030,197平方米。於本年底，本集團的土地儲備建築面積為390萬平方米。
9. 本公司股份首次公開發售於2009年11月完成，共集資港幣16億元。
10. 於2009年底，淨負債比率降至17.7%的低水平。未償還銀行貸款約為人民幣22億2,905萬元，手頭現金約人民幣15億7,178萬元(包括受限制現金)。
11. 董事會擬派發末期股息每股港幣7.5分，分派比率為股東應佔核心利潤淨額約40%，超過招股書中預計的30%分派比率。

## 主席報告

致各位股東：

本人謹向各股東提呈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」）截至2009年12月31日止的財政年度業績。

### 全年盈利

本集團截至2009年12月31日止之年度業績十分理想，營業額及毛利分別為人民幣19億9,180萬元和人民幣9億8,813萬元，較上年度分別大幅增加13%及32%。股東應佔利潤及核心淨利潤亦分別較上年度大幅上升277%及90%至約為人民幣11億104萬元及人民幣4億139萬元。每股基本盈利及核心盈利分別約為人民幣58分及21分，核心淨利率上升至20%以上。

### 股息

為回報股東一直以來的支持和信賴，並充分考慮集團未來發展的需要，禹洲地產股份有限公司董事會決定發放2009年度末期股息每股港幣7.5分，分派比率為核心利潤的約40%，超過招股書中預計的30%分派比率。

### 業務回顧

2009年以來，在中央政府推出的經濟刺激政策等多種因素的刺激下，房地產市場提前結束調整轉而急劇升溫，出現了投資和價格回升、成交量大幅增加、資金來源充裕等新情況、新變化。在國家政策的刺激下，市場的需求得到正面刺激，使得房價和交易量在第二季度便開始回升。

針對市場環境變化，集團適時對營銷策略進行調整。今年，在政策利好及市場需求加大的作用下，集團多個樓盤均取得了業界可喜的成績。如禹洲·園博學府持續強銷，每月成交量均位列廈門前茅；禹洲·領海（前稱禹洲·華僑金海岸二期）更掀起開盤熱潮；及禹洲·金橋國際開盤銷售十分熱烈。於2009年，集團為廈門最大的住宅開發商，年度合約銷售面積佔廈門市場約9.1%。此外，集團本年度合約銷售建築面積約為49萬平方米，合約銷售金額約為人民幣39億元，預計當中90%的合約銷售面積將於2010年確認為收入。

至於商業地產領域方面，集團旗下由禹洲商業投資管理有限公司管理的禹洲·世貿商城B區商場部分於2009年初順利開業，而海滄禹洲·世貿生活廣場則於2009年11月開業，令集團的已完工的出租物業由去年約三萬平方米大幅增加超過一倍至本年度的約八萬平方米。若按現有的開發速度，我們未來數年內的完工出租物業將提升至超過四十萬平方米，大大提高集團的盈利基礎。

## 土地儲備

本集團作為立足於海西經濟區的領先房地產開發企業，於2009年成功完成在香港聯合交易所主板上市的工作，為公司儲備優質土地資源的工作提供了極大的資金支援。我們將儲備優質土地資源的工作重心放在海峽西岸經濟區內幾個較為重要的城市。我們以廈門為中心，加強在本土的土地儲備，力爭保持公司在本地的龍頭地位；同時，我們將目標放到周邊城市，如泉州等，通過儲備周邊城市有價值潛力的土地，進一步強化公司在海峽西岸經濟區內的實力。

公司於2009年11月2日成功上市之後，通過各種形式以低價獲得多幅優質土地。於2009年12月，公司通過參與土地公開競拍取得擁有廈門西海域一線海景資源的集美地塊，其總佔地面積逾12萬平方米，總建築面積約54萬平方米，樓面成本約每平方米人民幣2,500元。於2009年11月，公司通過項目收購取得位於著名的廈門東方高爾夫球場旁的禹洲海滄地塊，其佔地面積約5.6萬平方米，總建築面積約9萬平方米，樓面成本價約每平方米人民幣1,500元。此外，公司亦於2009年11月通過股權收購獲得位於上海迪士尼經濟圈的康橋地塊，其佔地面積約1.3萬平方米，總建築面積近5萬平方米，樓面成本約每平方米人民幣3,600元。上述優質的地段，平均樓面地價約為每平方米人民幣2,500元，大幅低於現今市場價格，這些項目將會為集團往後之盈利提供極大貢獻。

截止2009年12月31日，公司土地儲備的總建築面積為390萬平方米，平均樓面地價依然保持在極低的水平，平均約每平方米為人民幣1,600元，其中已完工未售部份建築面積為11萬平方米，在建面積為154萬平方米，而持作未前開發建築面積約為225萬平方米。

## 物業管理

物業管理一直是本公司經營的重點，並作為售後服務和品牌提升的基礎。本集團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，並將繼續聆聽各界人士對我們的要求和建議，在現行服務的基礎上做出持續的改進，提供國家化專業化的物業管理服務。

## 投資者關係

今年，公司成功的在香港上市之後，受到眾多投資者的關注，較頻繁的與眾多的機構投資者接洽。通過交流，向更多的投資者介紹了公司的現況和未來的發展規劃，得到了投資者的認可與肯定，在很大的程度上促進了公司業務和管理的提升和改善。

## 社會責任

「服務社會、回報社會」是禹洲地產企業宗旨，公司在自身不斷發展的同時，也不忘回報社會。禹洲地產堅持以優秀企業公民的角色自覺承擔社會責任，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。

## 未來展望

從發展趨勢來看，短期而言，儘管中國房地產市場面臨整固，但宏觀經濟景氣上升、居民收入增加、流動性充裕和消費結構改變等因素將使2010年房地產投資將繼續保持較快增長，房價明顯下跌的可能性不大。

我們將繼續弘揚「誠信經營、永續發展」的企業精神，以誠信為基石，發揮集團資源與品牌優勢，鞏固以廈門總部為中心，輻射福州、泉州等海峽西岸地區；發展以上海為次中心，輻射安徽、江蘇等長三角地區，同時開拓其他一二線城市的房地產市場。我們將根據集團的發展不斷地進行市場考察，多方面綜合分析和評估，尋找適合公司發展和產生良好績效的項目，以促進我們的可持續發展。集團將把握市場每次整固時間，以併購或公開拍賣的渠道補充優質土地儲備。預計二零一零年，集團計劃進入2至3個新城市及加上繼續於廈門增加土地儲備，目標新增樓面面積不低於300萬平方米。我們目標在二零一二年底之前，達到總土地儲備不少於1,000萬平方米。

隨着集團規模不斷地擴張，我們預計二零一零年新開工面積及竣工面積分別約為110萬平方米及76萬平方米，完工入伙8個項目，交付樓面面積58萬平方米（當中約44.8萬平方米已於二零零九年通過預售得到鎖定），力爭銷售面積及銷售金額不少於56萬平方米及人民幣60億元，分別比二零零九年有超過14%及56%的增長。

公司在成功上市之後，增強了企業責任感，制定了較詳細的發展藍圖，以保證公司股東和眾多投資者能夠在未來隨着公司的營業能力的增強而獲得更多的收益。在著力增加土地儲備的同時，進一步加強內部管理，提高效率、控制成本。

## 致謝

2009年禹洲走過了15年的發展歷程，禹洲未來的前進的道路上離不開股東們的支援和員工的努力，本人謹代表董事會表示衷心的感謝。

## 林龍安

主席

香港 • 2010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2009年12月31日止年度的綜合業績。

## 綜合收益表

截至2009年12月31日止年度

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
<b>收入</b>	2、3	<b>1,991,801</b>	1,759,803
銷售成本		<u>(1,003,672)</u>	<u>(1,010,236)</u>
毛利		<b>988,129</b>	749,567
其他收入及收益	2	<b>5,410</b>	6,499
銷售及分銷成本		<b>(48,038)</b>	(42,398)
行政開支		<b>(57,213)</b>	(61,396)
其他開支		<b>(21,955)</b>	(24,357)
投資物業公允值收益		<b>932,094</b>	108,088
融資成本	5	<u><b>(1,158)</b></u>	<u>(12,854)</u>
<b>除稅前利潤</b>	4	<b>1,797,269</b>	723,149
所得稅開支	6	<u><b>(703,237)</b></u>	<u>(354,053)</u>
<b>年內利潤</b>		<u><b>1,094,032</b></u>	<u>369,096</u>
以下各方應佔：			
本公司權益持有人		<b>1,101,042</b>	292,178
少數股東權益		<u><b>(7,010)</b></u>	<u>76,918</u>
		<u><b>1,094,032</b></u>	<u>369,096</u>
<b>本公司權益持有人</b>			
<b>應佔每股盈利</b>	8		
— 基本(每股人民幣)		<u><b>0.58</b></u>	<u>不適用</u>
— 攤薄(每股人民幣)		<u><b>0.58</b></u>	<u>不適用</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

2009年12月31日

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		166,633	165,297
投資物業		2,422,070	1,443,551
預付土地租金		512,463	586,930
遞延稅項資產		76,614	36,843
非流動資產總額		<u>3,177,780</u>	<u>2,232,621</u>
<b>流動資產</b>			
預付土地租金		404,148	63,549
在建物業		3,585,106	3,412,056
持作銷售用途的竣工物業		688,704	836,423
收購土地預付款項		1,319,735	194,843
預付款、按金及其他應收款項		367,987	247,197
應收關連方款項		—	27,294
預付企業所得稅		15,844	42,040
預付土地增值稅		10,714	12,717
受限制現金		1,755	8,178
現金及現金等價物		1,570,026	196,547
流動資產總額		<u>7,964,019</u>	<u>5,040,844</u>
<b>流動負債</b>			
預收款項		3,211,798	1,816,212
貿易應付款項	9	703,488	807,622
其他應付款項及應計費用		181,202	220,238
計息銀行貸款及其他借貸		783,000	971,553
應付關連方款項		1,787	578,506
應付稅項		213,556	101,300
土地增值稅撥備		335,597	182,964
流動負債總額		<u>5,430,428</u>	<u>4,678,395</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>2,533,591</u>	<u>362,449</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>5,711,371</u>	<u>2,595,070</u>

## 綜合財務狀況表 (續)

2009年12月31日

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款及其他借貸		1,446,050	1,392,950
遞延稅項負債		435,904	188,880
非流動負債總額		<u>1,881,954</u>	<u>1,581,830</u>
資產淨額		<u>3,829,417</u>	<u>1,013,240</u>
<b>權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔權益</b>			
已發行股本		211,528	1
儲備		3,335,070	879,095
擬派末期股息	7	158,646	—
		<u>3,705,244</u>	<u>879,096</u>
少數股東權益		<u>124,173</u>	<u>134,144</u>
權益總額		<u>3,829,417</u>	<u>1,013,240</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的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(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 <sup>1</sup>
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 — 首次採納者的額外豁免 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號修訂本	修訂香港財務報告準則第2號以股份為基礎付款 — 集團現金結算以股份為基礎付款的交易 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>6</sup>
香港會計準則第24號(經修訂)	關連方披露 <sup>5</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>1</sup>
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 <sup>3</sup>
香港會計準則第39號修訂本	修訂香港會計準則第39號金融工具： 確認及計量 — 合資格對沖項目 <sup>1</sup>
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 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 <sup>1</sup>
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 <sup>4</sup>
於2008年10月頒佈的香港財務 報告準則之改進所載修訂 香港財務報告準則第5號	修訂香港財務報告準則第5號持作銷售用途的 非流動資產及已終止業務 — 計劃出售一間 附屬公司的控股權益 <sup>1</sup>
香港 — 詮釋第4號 (於2009年12月修訂)	租賃 — 就香港土地租賃釐定租賃年期 <sup>2</sup>

除上述以外，香港會計師公會已頒佈2009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2號、香港會計準則第38號、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號於2009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5號、香港財務報告準則第8號、香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第36號及香港會計準則第39號則於2010年1月1日開始或之後的年度期間生效，惟各準則或詮釋均有獨立過渡條款。

<sup>1</sup> 於2009年7月1日開始或之後的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2010年1月1日開始或之後的年度期間生效

<sup>3</sup> 於2010年2月1日開始或之後的年度期間生效

<sup>4</sup> 於2010年7月1日開始或之後的年度期間生效

<sup>5</sup> 於2011年1月1日開始或之後的年度期間生效

<sup>6</sup> 於2013年1月1日開始或之後的年度期間生效

本集團現正評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則於初次應用後的影響。迄今為止，本集團認為，該等新訂及經修訂香港財務報告準則不可能對本集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。



## 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：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
<b>收入</b>		
物業銷售	1,940,884	1,716,479
租金收入	25,008	21,560
物業管理費用	25,909	21,764
	<u>1,991,801</u>	<u>1,759,803</u>
<b>其他收入及收益</b>		
銀行利息收入	2,084	1,254
來自持作銷售物業的租金收入	2,723	2,198
其他	603	3,047
	<u>5,410</u>	<u>6,499</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。

管理層分別監測其經營分部的業績，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、應收關連方款項、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。

由於計息銀行借款及其他借款、應付關連方款項、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。

### 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
<b>分部收入：</b>						
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>
<b>分部業績</b>	<u>866,726</u>	<u>945,582</u>	<u>4,137</u>	<u>(278)</u>	<u>(19,824)</u>	<u>1,796,343</u>
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>
<b>分部資產</b>	<b>8,697,057</b>	<b>3,854,678</b>	<b>64,896</b>	<b>409,060</b>	<b>1,076,233</b>	<b>14,101,924</b>
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>
<b>分部負債</b>	<b>6,433,055</b>	<b>660,606</b>	<b>69,040</b>	<b>7,460</b>	<b>1,561,405</b>	<b>8,731,566</b>
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>
<b>其他分部資料：</b>						
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。

截至2008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	1,716,479	21,560	21,764	—	—	1,759,803
其他收入	3,613	24	7	—	1,601	5,245
總額	<u>1,720,092</u>	<u>21,584</u>	<u>21,771</u>	<u>—</u>	<u>1,601</u>	<u>1,765,048</u>
<b>分部業績</b>	<u>632,936</u>	<u>111,081</u>	<u>4,384</u>	<u>(14)</u>	<u>(13,638)</u>	734,749
<b>對賬：</b>						
利息收入						1,254
融資成本						(12,854)
除稅前利潤						723,149
稅項						(354,053)
年度利潤						<u>369,096</u>
<b>分部資產</b>	5,134,233	2,109,620	17,319	150,502	2,024,265	9,435,939
<b>對賬：</b>						
撇銷分部間應收款						(2,486,093)
企業及其他未分配資產						323,619
資產總額						<u>7,273,465</u>
<b>分部負債</b>	3,064,164	216,501	16,732	98,880	1,104,295	4,500,572
<b>對賬：</b>						
撇銷分部間應付款						(1,656,500)
企業及其他未分配負債						3,416,153
負債總額						<u>6,260,225</u>
<b>其他分部資料：</b>						
折舊及攤銷	16,951	45	66	—	170	17,232
資本開支	70,327	103,304	225	12,354	306	186,516*
投資物業的公允值收益	—	108,088	—	—	—	108,088

\* 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

本集團的除稅前利潤乃於扣除以下各項後得出：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
已售物業成本	983,790	1,000,657
預付土地租賃款攤銷	10,886	10,890
折舊	4,856	6,342
土地及建築經營租賃項下的最低租賃付款	1,337	1,312
核數師薪酬	1,770	596
僱員福利支出(包括董事薪酬)		
工資及薪金	24,411	16,537
退休福利計劃供款	1,843	1,062
	<u>26,254</u>	<u>17,599</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>4,335</u>	<u>2,112</u>

#### 5. 融資成本

融資成本的分析如下：

	本集團	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
須於五年內全額償還的銀行貸款的利息	115,442	152,419
其他貸款的利息	<u>7,223</u>	<u>4,319</u>
不按公允值於損益中記賬的 財務負債的利息支出總額	122,665	156,738
減：資本化利息	<u>(121,507)</u>	<u>(143,884)</u>
	<u>1,158</u>	<u>12,854</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(2008年：無)。於中國大陸經營的附屬公司的所得稅根據年度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	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
即期：		
中國企業所得稅	162,570	136,053
中國土地增值稅	333,414	200,358
	<u>495,984</u>	<u>336,411</u>
遞延：		
本年度	207,253	17,642
年度稅項支出總額	<u>703,237</u>	<u>354,053</u>

## 7. 股息

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
建議末期股息 — 每股普通股為港幣7.5分(2008年：無)	<u>158,646</u>	<u>—</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

本集團為籌備本公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市而於2009年10月9日進行重組計劃以整頓架構(「重組」)，於此之前披露每股盈利的資料並不具意義，故並無就截至2008年12月31日止年度的每股盈利資料予以披露。

截至2009年12月31日止年度之每股基本盈利金額乃假設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1,101,042,000元及截至2009年12月31日止年度內已發行普通股加權平均數1,898,630,137股計算。

截至2009年12月31日止年度內，本集團概無任何已發行潛在攤薄普通股。

## 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	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
1年內或須於要求時償還	257,669	498,578
1—2年內須償還	445,819	309,044
	<u>703,488</u>	<u>807,622</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

於2009年，中國以及全球其他各地均歷經嚴峻的經濟動蕩。回顧年內，中國經濟得益於中國適度寬鬆的貨幣政策，經濟總體呈現加速復蘇的態勢，房地產市場提前結束調整轉而急劇升溫，出現銷售旺盛、成交活躍、房價不斷攀升的局面。集團審時度勢，抓住市場機會，回歸市場，加快物業開發，銷售取得了歷史性的佳績。

### 整體表現

年內，本集團的營業額為人民幣19億9,180萬元，較去年增長13%，毛利為人民幣9億8,813萬元，較去年增長32%。毛利率則由去年的約43%大幅改善至約50%，股東應佔盈利為人民幣11億104萬元，較去年增長277%，每股基本盈利為人民幣58分。股東應佔核心盈利為人民幣4億139萬元，較去年增加90%，每股核心盈利為人民幣21分。董事會建議派發截至2009年12月31日止末期股息港幣1億8,000萬，每股港幣7.5分。

### 土地儲備

本集團擁有優質而低成本的土地儲備。截至2009年12月31日，本集團的土地儲備總建築面積達390萬平方米，平均樓面成本每平方米約人民幣1,600元，分別分佈於海西及長三角的四個一二線城市。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。

### 土地儲備建築面積(平方米)

於2009年12月31日

地區	面積 (平方米)
<b>海西區域</b>	
廈門	2,133,633
福州	381,612
小計	2,515,245
<b>長三角區域</b>	
上海	241,595
合肥	1,144,260
小計	1,385,855
總計	3,901,100

年內，本集團新購入5塊優質地塊，總建築面積為1,030,197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3,300元，該等新購入的地塊位於上海及廈門市，預計可於未來二至三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	代價 (人民幣千元)	建築面積 (平方米)	每平方米 樓面成本 (人民幣元)
<b>海西經濟區</b>				
F1廣場地塊	廈門	226,000	55,000	4,109
禹洲尊海地塊	廈門	1,500,000	301,000	4,983
禹洲海滄地塊*	廈門	134,000	89,956	1,490
集美區地塊*	廈門	1,368,000	535,000	2,557
小計		<u>3,228,000</u>	<u>980,956</u>	<u>3,291</u>
<b>長三角區域</b>				
康橋地塊*	上海	<u>175,000</u>	<u>49,241</u>	<u>3,554</u>
小計		<u>175,000</u>	<u>49,241</u>	<u>3,554</u>
總計		<u><u>3,403,000</u></u>	<u><u>1,030,197</u></u>	<u><u>3,303</u></u>

\* 2009年11月2日上市後收購之土地。



## 物業銷售

下表載列各個項目於2009年的確認銷售面積及確認銷售金額：

項目名稱	城市	建築面積 (平方米)	金額 (人民幣千元)	平均售價 (人民幣元)
<b>海西經濟區</b>				
星洲花園	廈門	36,302	302,042	8,320
禹洲世貿國際一期	廈門	43,053	612,924	14,236
禹洲華橋金海岸	廈門	55,846	346,883	6,211
其他	廈門	12,521	54,499	4,353
小計		<u>147,722</u>	<u>1,316,348</u>	<u>8,911</u>
<b>長三角區域</b>				
禹洲金橋金國際一期	上海	391	5,535	14,156
禹洲金橋金國際二期	上海	38,453	619,001	16,098
小計		<u>38,844</u>	<u>624,536</u>	<u>16,078</u>
總計		<u><u>186,566</u></u>	<u><u>1,940,884</u></u>	<u><u>10,403</u></u>

於2009年，本集團確認銷售金額則為人民幣19億4,088萬元，而確認銷售面積約為186,566平方米，較2008年分別上升13%及下降3%。而每方米平均售價則由2008年的人民幣8,892元上升至2009年的人民幣10,403元。其中，廈門的確認銷售金額達到人民幣13億1,635萬元，佔確認銷售總金額68%，較2008年上升7%。廈門的確認銷售總面積達147,722平方米，較2008年下降13%。上海確認銷售金額達到人民幣6億2,454萬元，佔確認銷售總金額32%，較2008年增加107%。上海確認銷售總面積達38,844平方米，較2008年增加69%。

下表載列各項目於2009年的合約銷售金額與面積：

項目名稱	城市	建築面積 (平方米)	金額 (人民幣千元)	平均售價 (人民幣)
<b>海西區域</b>				
禹洲華橋金海岸	廈門	104,586	812,849	7,772
禹洲世貿國際一期	廈門	10,826	133,464	12,328
禹洲世貿國際二期	廈門	23,861	314,978	13,201
禹洲園博學府	廈門	174,449	769,252	4,410
星洲花園	廈門	56,821	503,762	8,866
東方威尼斯二期	福州	3,224	48,280	14,975
其他	廈門	7,940	70,330	8,858
小計		<u>381,707</u>	<u>2,652,915</u>	<u>6,950</u>
<b>長三角區域</b>				
禹洲金橋金國際一期	上海	63	690	10,952
禹洲金橋金國際二期	上海	14,222	197,262	13,870
禹洲金橋金國際三期	上海	51,042	817,363	16,014
禹洲華橋城一期	合肥	45,929	184,230	4,011
小計		<u>111,256</u>	<u>1,199,545</u>	<u>10,782</u>
總計		<u><u>492,963</u></u>	<u><u>3,852,460</u></u>	<u><u>7,815</u></u>

於2009年，本集團合約銷售面積約為49萬平方米，而合約銷售金額則為人民幣約38億5,246萬元，較2008年分別上升393%及247%。其中廈門的合約銷售金額達到人民幣26億5,292萬元，佔合約銷售總金額69%，較2008年上升314%。廈門的合約銷售總面積達381,707平方米，較2008年上升418%。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，市場佔有率為9.1%。上海的合約銷售金額達到人民幣10億1,532萬元，佔合約銷售總金額26%，較2008年上升117%。上海的合約銷售總面積達65,327平方米，較2008年增加147%。合肥的合約銷售金額及銷售面積分別達到人民幣1億8,423萬元及45,929平方米，佔合約銷售總金額及總面積分別為5%及9%。而於2008年，本集團於合肥並無任何合約銷售。

## 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2,501萬元 (2008年：人民幣2,156萬元) 增幅為16%。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% (2008年98%)。而世貿國際二期因剛於本年度投入營運，所以出租率為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。由於一期之住宅單位剛開始交房，因此一期項目商場部份處於招商初期，截止2009年12月31日尚無租金收入。隨着一期餘下住宅單位及二期於2010年交付，禹洲•世貿生活廣場預期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、二期約8,500平方米，經過2009年全年招商並投入營運。

## 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。

2009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2,591萬元，較2008年增加18.9%。於2009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120萬平方米，而本集團物業管理服務向逾11,000戶業主提供服務。

## 毛利

本集團的毛利由2008年的人民幣7億4,958萬元增加32%至2009年約人民幣9億8,813萬元。毛利率由2008年的43%上升至2009年的50%，主要由於項目平均售價的上升以及項目銷售成本下降。土地成本相對平均售價仍保持在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2008年約人民幣4,240萬元增加13%至2009年約人民幣4,804萬元，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2008年約人民幣1,583萬元增加68%至2009年約人民幣2,667萬元。此外，2009年新物業項目禹洲·華僑城一期及禹洲領海開始預售，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2008年約人民幣6,140萬元下降7%至2009年約人民幣5,721萬元，主要由於有部份於2008年歸類為管理費用的支出於2009年歸類為銷售成本。

## 投資物業公允值收益

下表所載為所示期間投資物業的公允值收益。

	2009 (人民幣千元)	2008 (人民幣千元)
禹洲華僑海景城二期的幼稚園	—	(1,700)
禹洲世貿國際一期的購物中心	174,000	56,000
禹洲世貿國際二期的購物中心	560,062	—
禹洲金橋國際一期	—	53,788
禹洲金橋國際二期	54,688	—
禹洲華僑金海岸	143,344	—
總計	<u>932,094</u>	<u>108,088</u>

投資物業公允值收益由2008年的人民幣1億809萬元上升至2009年的人民幣9億3,209萬元。這主要得益於禹洲世貿國際二期、禹洲華僑金海岸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。其次亦得益於禹洲世貿國際一期的購物中心的投資物業的增值。

## 股東應佔利潤

股東應佔利潤由2008年約人民幣2億9,218萬元增加277%至2009年約人民幣11億104萬元。股東應佔核心利潤則由2008年約人民幣2億1,111萬元增加90%至人民幣4億139萬元。

## 財務回顧

### 借款

本集團將繼續遵從審慎的財務政策。

於2009年12月31日，本集團的銀行貸款為人民幣22億2,905萬元，還款期如下：

還款時間	2009年 (人民幣千元)	2008年 (人民幣千元)
1年之內	783,000	971,553
1至2年之間	196,050	1,167,950
2至5年之間	875,000	225,000
超過5年	375,000	—
	<u>2,229,050</u>	<u>2,364,503</u>

於2009年12月31日，本集團的銀行借款為人民幣22億2,905萬元，由本集團賬面總值為人民幣23億9,442萬元的投資物業及在建物業作抵押。

### 負債比率

於2009年12月31日，本集團的流動資產淨額比2008年增加599%至人民幣25億3,359萬元，而流動比率由2008年的1.08倍上升至2009年的1.47倍。於2009年12月31日，本集團的淨負債對權益比率大幅改善至18% (2008年：246%) 的低水平 (淨負債對權益比率為銀行貸款減手頭現金除以本公司權益持有人應佔權益)。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1億2,267萬元，較2008年下降人民幣3,407萬元，其中資本化而計入項目成本的金額為人民幣1億2,151萬元，較2008年下降人民幣2,237萬元。

## 貨幣風險

本集團的銀行借款及現金結餘的各種貨幣比例如下：

	銀行借款	現金結餘
港幣	—	4%
人民幣	100%	96%
合計	<u>100%</u>	<u>100%</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，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2009年12月31日，未到期的購回保證為人民幣23億7,972萬元(2008年：人民幣17億1,931萬元)。

## 股本回報

2009年股本的回報為29.7%，截止2009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公司股東的應佔權益。

## 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。

	2009年	2008年
本公司股東應佔利潤 (人民幣千元)	1,101,042	292,178
減：除遞延稅後投資物業公允值收益 (人民幣千元)	699,650	81,066
本公司股東應佔核心利潤 (人民幣千元)	401,392	211,112
已發行普通股加權平均數 (以千計)	1,898,630	不適用
每股基本盈利 (每股人民幣元)	0.58	不適用
每股核心盈利 (每股人民幣元)	0.21	不適用

截至2009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2009年12月31日，本集團就房地產開發開支的承擔約人民幣12億7,533萬元 (2008年約人民幣12億3,583萬元)。本集團亦承諾就土地收購支付的土地出讓金約人民幣19億790萬元 (2008年約人民幣6千萬元)。

## 所得款項用途

扣除包銷費用及全球發售中應付的開支，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2010年 2月28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	30
為新項目提供資金	973	678
一般運營資金	28	12
	<u>1,390</u>	<u>720</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2009年12月31日，本集團共有745名僱員。截止2009年12月31日止，年度總僱員成本(包括董事袍金)為人民幣2,625萬元(2008年人民幣1,760萬元)。

## 股息派發

董事會建議派發截至2009年12月31日止年度的末期股息每股港幣7.5分，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2009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2009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，2010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、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>)。2009年年報將於2010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。