

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2010年6月30日止六個月 中期業績

### 財務摘要

1. 營業額增加56.2%至人民幣20億4,388萬元。
2. 股東應佔核心利潤淨額增加64.1%至人民幣4億5,611萬元。毛利率由2009年上半年的48.4%增加至2010年上半年的49.4%，在同業中表現出眾。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2009年上半年的21.3%增加至2010年上半年的22.3%，高於一般同業水平。
3. 每股核心盈利為人民幣19分。
4. 股東資金增加10.0%至人民幣40億7,684萬元。每股資產淨額為人民幣1.70元。
5. 股東資金回報為25.5%。
6. 本集團期內購入3塊新地塊，應屬土地儲備增加建築面積約230萬平方米。期末，本集團的應屬土地儲備建築面積約為624萬平方米。
7. 成功向中國人壽發行10億港元債券，為期三年，年息為10厘，低於市場水平，為本集團增購土地提供了有利的資金支持。

## 主席報告

致各位股東：

本人欣然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2010年6月30日止六個月的中期業績。

截至2010年6月30日止六個月的半年業績令人鼓舞，本集團的營業額及毛利分別約為人民幣20億4,388萬元和人民幣10億921萬元，較去年同期分別大幅上升56.2%和59.5%；股東應佔核心利潤約為人民幣4億5,611萬元；每股基本核心盈利為人民幣19分；核心淨利潤率上升至22.3%以上。

## 業務回顧

2010年第一季度，內地房地產市場成交量及銷售價格均持續上漲，市場在延續了2009年的上升態勢數月後，受國家陸續出臺的房地產調控措施影響，成交量明顯下滑。國家今年出臺的房地產調控措施旨在遏制部分城市房價過快上漲，調控投資性及投機性購房交易行為，以促進房地產市場的良性健康發展。面對市場變化和發展態勢，本集團適時調整應對措施，採取了有效的項目開發和銷售策略。

按本集團2010年年度計劃，現大部分在建項目將於下半年推向市場，而迄今銷售進度與本集團目標相符。截至2010年6月30日，本集團共有26個處於不同階段的項目。預計2010年下半年新開盤項目4個，包括禹洲華僑城二期、禹洲城上城、禹洲大學城二期和鼓山一號，總建築面積約624,000平方米。

## 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交所主板上市的工作，為本公司儲備優質土地資源的工作提供了極大的資金支持。我們將儲備優質土地資源的工作重心放在海西經濟區內幾個較為重要的城市。「立足海西，建樹中國」是本公司上市之後的新戰略部署。本公司將鞏固海西經濟區總部中心，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，進一步強化本公司在海西經濟區內的實力，同時逐步擴張長三角區域、環渤海區域和華南區域的經濟區。

於2010年6月30日，本集團應屬土地儲備的總建築面積超過600萬平方米，較2009年年度總建築面積上升64%，其中竣工待售建築面積約為130,000平方米，在建建築面積約為260萬平方米，未來開發項目建築面積約為350萬平方米。

於2010年上半年，本集團增加了三塊土地，佔土地儲備約240萬平方米。2010年6月2日，本集團以人民幣2.615億元收購上海茜爾斯百貨有限公司全部權益，進而獲得茜爾斯位於上海浦東新區惠南鎮一塊商業用地。這個商業地塊將發展為大型購物中心，總規劃建築面積約11萬平方米，平均建築面積價格為每平方米人民幣2,367元。2010年6月8日，本集團競得廈門海西經濟區2010TP08地塊，2010TP08地塊位於同安工業集中區梧侶路北側02-3、02-5地塊，屬於城鎮商住用地土地面積約2萬平方米，建築面積約6萬平方米。上海、廈門拿地之後，6月底，本集團再以低成本拿下位於泉州的城市綜合體項目地塊。該地塊建築面積約224萬平方米，項目建成後將成為海西經濟區最大的城市綜合體。由於本集團繼續以較低成本購入地塊，新增土地後平均成本降至每平方米約人民幣1,100元，大幅低於現今市場價格，這些項目預計會為本集團往後之盈利提供極大貢獻。

## **企業社會責任**

本集團秉承「取之於社會，獻至於社會」的理念，樂意承擔社會責任。「服務社會，回報社會」是禹洲地產的企業宗旨。本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。

## **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。

## 向中國人壽發行10億港元債券

為了進一步優化上市後的資本架構，本集團有效借助上市融資平臺，於2010年6月30日，我們與中國人壽保險(海外)股份有限公司旗下的中國人壽信託有限公司(「中國人壽」)簽訂向該公司發行兩份總值10億港元債券的認購協議，進一步增強資本實力，為未來發展奠下良好基石。於2010年7月5日，本公司完成發行第一份本金總值7億港元的債券。債券為期三年，年息為10厘，低於市場水平。債券的成功發行為本集團增購土地提供了有利的資金支持。

## 投資者關係

本集團自上市以來始終重視與股東及投資者保持良好的交流和溝通。期內，本集團上市保薦人摩根士丹利安排本集團高層管理團隊進行2009年全年業績路演，陸續與境內外信譽良好的公司基金接洽；管理層陸續還出席了摩根士丹利、中銀國際和摩根大通舉辦的投資者研討會和各類投資者會議，與投資者進行多方或一對一的會議溝通，並積極組織和接待多次境內外投資者考察團及項目參觀，使投資者可以及時、有效地瞭解本集團最新的發展狀況和市場策略等資訊。

## 發展策略

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，將鞏固海西經濟區總部中心，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西經濟區內的實力，同時逐步擴張長三角區域、環渤海區域和華南區域的經濟區。我們將根據本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。本集團將把握市場每次整固時間，以併購或公開拍賣的管道補充優質土地儲備。2010年下半年，本集團計劃進入1至2個新城市及繼續於廈門增加土地儲備，目標新增建築面積不低於100萬平方米。我們的目標是在2012年底之前，達到總土地儲備的建築面積不少於1,000萬平方米。

隨著本集團規模不斷地擴張，我們預計2010年下半年新開工建築面積及竣工建築面積分別約為500,000平方米和400,000平方米。於2010年，預計完工入伙6個項目，交付樓面建築面積逾500,000平方米。

本集團將延續穩健的發展策略，以保證公司股東和眾多投資者能夠在未來隨著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，進一步完善內部管理，保持適當的透明度和良好的企業管治。

## 展望

從發展趨勢來看，短期而言，儘管中國房地產市場可能仍受調控影響，但宏觀經濟景氣上升、居民收入持續增加、流動性充裕和消費結構改變等因素長遠將使房地產投資繼續保持較快增長，房價明顯下跌的可能性不大。

## 致謝

本集團擁有穩定的利潤增長和穩健的財政狀況，並確立了堅穩的內部管理系統和流程，且的經驗豐富的管理人才和專業技術人才不斷為禹洲地產注入新的活力。本集團在2010年連續五年榮獲「中國房地產百強企業」稱號，同時還榮獲資本雜誌「第五屆資本中國傑出企業成就獎」之「資本中國傑出房地產企業」獎項。本集團憑藉雄厚的實力獲得的各項榮譽，是對禹洲地產綜合實力最好的肯定。

本公司穩健進取，全賴股東及客戶的鼎力支援，以及員工於工作上的辛勤與熱忱，本人謹代表董事會衷心致謝。

## 林龍安

主席

香港，2010年8月30日

禹洲地產股份有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2010年6月30日止六個月的未經審核綜合業績。有關截至2009年6月30日止六個月的比較數字乃節錄自本公司日期為2009年10月20日的招股章程內的本集團會計師報告。

## 綜合收益表

截至2010年6月30日止六個月

	附註	2010年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元 (經審核)
<b>收入</b>	2	<b>2,043,877</b>	1,308,261
銷售成本		<u>(1,034,665)</u>	<u>(675,720)</u>
毛利		<b>1,009,212</b>	632,541
其他收入及收益	2	<b>10,683</b>	2,514
銷售及分銷成本		<b>(29,178)</b>	(24,630)
行政開支		<b>(48,019)</b>	(27,936)
其他開支		<b>(544)</b>	(2,344)
投資物業公允值收益		<b>86,078</b>	932,094
融資成本	5	<u><b>(2,139)</b></u>	<u>(514)</u>
<b>除稅前利潤</b>	4	<b>1,026,093</b>	1,511,725
所得稅開支	6	<u><b>(505,216)</b></u>	<u>(537,332)</u>
<b>期內利潤</b>		<u><b>520,877</b></u>	<u>974,393</u>
以下各方應佔：			
本公司擁有人		<b>520,666</b>	977,053
非控股權益		<b>211</b>	(2,660)
		<u><b>520,877</b></u>	<u>974,393</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>0.22</b></u>	<u>0.54</u>
— 攤薄(每股人民幣)		<u><b>0.22</b></u>	<u>0.54</u>

# 綜合財務狀況表

2010年6月30日

	附註	2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2009年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		170,498	166,633
投資物業		2,536,730	2,422,070
預付土地租金		456,330	512,463
遞延稅項資產		162,155	76,614
非流動資產總額		<u>3,325,713</u>	<u>3,177,780</u>
<b>流動資產</b>			
預付土地租金		681,118	404,148
在建物業		3,480,679	3,585,106
持作銷售用途的竣工物業		576,044	688,704
收購土地預付款項		2,046,600	1,319,735
預付款、按金及其他應收款項		415,163	367,987
預付企業所得稅		42,350	15,844
預付土地增值稅		12,603	10,714
受限制現金		1,431	1,755
現金及現金等價物		673,192	1,570,026
流動資產總額		<u>7,929,180</u>	<u>7,964,019</u>
<b>流動負債</b>			
預收款項		2,247,494	3,211,798
貿易應付款項	9	741,293	703,488
其他應付款項及應計費用		220,186	181,202
計息銀行貸款及其他借貸		743,540	783,000
應付關連方款項		—	1,787
應付稅項		291,318	213,556
土地增值稅撥備		672,241	335,597
流動負債總額		<u>4,916,072</u>	<u>5,430,428</u>
流動資產淨額		<u>3,013,108</u>	<u>2,533,591</u>
總資產減流動負債		<u><u>6,338,821</u></u>	<u><u>5,711,371</u></u>

## 綜合財務狀況表 (續)

2010年6月30日

	附註	2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2009年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款及其他借貸		1,649,500	1,446,050
遞延稅項負債		488,099	435,904
非流動負債總額		<u>2,137,599</u>	<u>1,881,954</u>
資產淨額		<u>4,201,222</u>	<u>3,829,417</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	211,528
儲備		3,865,310	3,335,070
擬派末期股息		—	158,646
		<u>4,076,838</u>	<u>3,705,244</u>
少數股東權益		<u>124,384</u>	<u>124,173</u>
權益總額		<u>4,201,222</u>	<u>3,829,417</u>

## 2. 收入、其他收入及收益

收入亦是本集團期內的營業額，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：

### 截至6月30日止六個月

	2010年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元 (經審核)
<b>收入</b>		
物業銷售	2,012,761	1,285,343
租金收入	17,026	11,704
物業管理費用	14,090	11,214
	<u>2,043,877</u>	<u>1,308,261</u>
	2010年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元 (經審核)
<b>其他收入及收益</b>		
銀行利息收入	5,202	827
來自持作銷售物業的租金收入	1,168	908
其他	4,313	779
	<u>10,683</u>	<u>2,514</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。

截至2010年6月30日止六個月

	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>(未經審核)</b>						
<b>分部收入：</b>						
向外部客戶作出的銷售額	2,012,761	17,026	14,090	—	—	2,043,877
其他收入	3,121	—	76	1	2,283	5,481
總額	<u>2,015,882</u>	<u>17,026</u>	<u>14,166</u>	<u>1</u>	<u>2,283</u>	<u>2,049,358</u>
<b>分部業績</b>	<u>930,326</u>	<u>95,963</u>	<u>1,465</u>	<u>(80)</u>	<u>(4,644)</u>	<u>1,023,030</u>
對賬：						
利息收入						5,202
融資成本						(2,139)
除稅前利潤						1,026,093
稅項						(505,216)
期內利潤						<u>520,877</u>

截至2009年6月30日止六個月

	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>(經審核)</b>						
<b>分部收入：</b>						
向外部客戶作出的銷售額	1,285,343	11,704	11,214	—	—	1,308,261
其他收入	1,307	258	3	1	118	1,687
總額	<u>1,286,650</u>	<u>11,962</u>	<u>11,217</u>	<u>1</u>	<u>118</u>	<u>1,309,948</u>
<b>分部業績</b>	<u>572,672</u>	<u>939,646</u>	<u>1,187</u>	<u>(2)</u>	<u>(2,091)</u>	<u>1,511,412</u>
對賬：						
利息收入						827
融資成本						(514)
除稅前利潤						1,511,725
稅項						(537,332)
期內利潤						<u>974,393</u>

#### 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：

##### 截至6月30日止六個月

	2010年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元 (經審核)
已售物業成本	1,023,824	671,786
預付土地租賃款攤銷	5,323	4,334
折舊	2,626	3,469
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	<u>380</u>	<u>—</u>

#### 5. 融資成本

融資成本的分析如下：

##### 截至6月30日止六個月

	2010年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元 (經審核)
須於五年內全額償還的銀行貸款的利息	53,498	52,949
須於五年後全額償還的銀行貸款的利息	10,156	—
其他貸款的利息	<u>—</u>	<u>6,300</u>
不按公允值於損益中記賬的 財務負債的利息支出總額	63,654	59,249
減：資本化利息	<u>(61,515)</u>	<u>(58,735)</u>
	<u>2,139</u>	<u>514</u>

## 6. 所得稅

由於本集團於截至2010年6月30日止六個月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(截至2009年6月30日止六個月：無)。於中國大陸經營的附屬公司的所得稅根據截至2010年6月30日止六個月的應課稅利潤按適用稅率計算。

本期所得稅支出的分析如下：

### 截至6月30日止六個月

	2010年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元 (經審核)
即期：		
中國企業所得稅	190,863	121,608
中國土地增值稅	347,699	198,862
	<u>538,562</u>	<u>320,470</u>
遞延：		
本期內	<u>(33,346)</u>	<u>216,862</u>
期內稅項支出總額	<u><u>505,216</u></u>	<u><u>537,332</u></u>

## 7. 股息

董事建議截至2010年6月30日止六個月內不發放中期股息(截至2009年6月30日止六個月：無)。

## 8. 本公司權益持有人應佔每股盈利

截至2010年6月30日止期間的每股基本盈利金額乃假設有關於本公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市的集團重組及資本化發行已於2009年1月1日完成，並按本公司擁有人應佔期內利潤人民幣520,666,000元(截至2009年6月30日止六個月：人民幣977,053,000元)及截至2010年6月30日止期間已發行普通股加權平均數2,400,000,000股(截至2009年6月30日止六個月：1,800,000,000股)計算。

由於本集團於截至2010年及2009年6月30日止期間內概無任何已發行潛在攤薄普通股，故並無就該期間呈列每股基本盈利的攤薄調整。

## 9. 貿易應付款項

根據發票日期，於報告期間結束時的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	<b>2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)</b>	2009年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內或須於要求時償還	<b>245,870</b>	257,669
1 — 2年內須償還	<b>495,423</b>	445,819
	<b><u>741,293</u></b>	<u>703,488</u>

貿易應付款項為不計息及無抵押。該等結餘的賬面金額與其公允值相若。

## 管理層的討論及分析

### 業務回顧

回顧期內，中國經濟得益於中國適度寬鬆的貨幣政策，經濟總體呈現復蘇的態勢，房地產市場於2010年第一季度延續上升的態勢，出現銷售旺盛、成交活躍、房價不斷攀升的局面。及後，受國家陸續出臺的房地產調控措施影響，成交量自2010年第二季度明顯下滑。中國政府今年出臺的房地產調控措施旨在遏制部分城市房價過快上漲，調控投資性及投機性購房交易行為，以促進市場的良好健康發展。面對市場變化和發展態勢，本集團適時調整應對措施，採取了有效的專案開發和銷售策略。

### 整體表現

期內，本集團的營業額為人民幣20億4,388萬元，較去年同期增長56.2%，毛利為人民幣10億921萬元，較去年增長59.5%。由於本集團實施有效的成本控制及已售物業的平均售價上升，毛利率由去年同期約48.4%改善至約49.4%，股東應佔利潤為人民幣5億2,067萬元，較去年下降46.7%，此乃由於投資物業公允值收益下降所致。每股基本盈利為人民幣22分。股東應佔核心利潤為人民幣4億5,611萬元，較去年同期增加64.1%，每股核心盈利為人民幣19分。

### 應屬土地儲備

本集團擁有優質而低成本的土地儲備。於2010年6月30日，本集團的應屬土地儲備總建築面積達624萬平方米，平均土地成本每平方米約人民幣1,100元，分別分佈於海西經濟區及長三角區域的五個一二線城市。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。

### 應屬土地儲備建築面積(平方米)

於2010年6月30日

地區	建築面積 (平方米)
<b>海西經濟區</b>	
廈門	2,136,165
福州	332,342
泉州	2,238,000
小計	4,706,507
<b>長三角區域</b>	
上海	305,768
合肥	1,222,859
小計	1,528,627
總計	6,235,134

期內，本集團新購入3塊優質地塊，總建築面積為2,407,750平方米，平均土地成本大幅低於市場水平，為約每平方米人民幣364元，該等新購入的地塊位於上海、廈門及泉州，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)	土地成本 每平方米 (人民幣元)
<b>海西經濟區</b>				
同安區地塊	廈門	94,000	59,290	1,585
泉州地塊*	泉州	520,000	2,238,000	232
小計		614,000	2,297,290	267
<b>長三角區域</b>				
上海茜爾斯地塊	上海	261,500	110,460	2,367
小計		261,500	110,460	2,367
總計		875,500	2,407,750	364

\* 該項目待本集團與當地政府簽訂總協議後會作進一步發展。

## 物業銷售

下表載列各個項目於2010年上半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	34,714	232,669	6,703
禹洲•世貿國際一期	廈門	7,071	126,897	17,946
禹洲•世貿國際二期	廈門	30,158	446,945	14,820
禹洲•華僑金海岸	廈門	30,319	216,821	7,151
其他	廈門	6,318	37,735	5,973
小計		<u>108,580</u>	<u>1,061,067</u>	<u>9,772</u>
<b>長三角區域</b>				
禹洲•金橋國際二期	上海	6,750	107,119	15,870
禹洲•金橋國際三期	上海	54,908	844,575	15,382
小計		<u>61,658</u>	<u>951,694</u>	<u>15,435</u>
總計		<u><u>170,238</u></u>	<u><u>2,012,761</u></u>	<u><u>11,823</u></u>

於2010年上半年，本集團確認銷售金額為人民幣20億1,276萬元，而確認銷售面積約為170,238平方米，較2009年同期分別上升56.6%及24.3%。而每平方米平均售價則由2009年上半年的人民幣9,381元上升至2010年上半年的人民幣11,823元。其中，廈門的確認銷售金額達到人民幣10億6,107萬元，佔確認銷售總金額52.7%，較2009年同期下降17.1%。廈門的確認銷售總面積達108,580平方米，較2009年同期下降20.5%。上海確認銷售金額達到人民幣9億5,169萬元，佔確認銷售總金額47.3%，較2009年同期增加177.1倍。上海確認銷售總面積達61,658平方米，較2009年同期增加156.7倍。

## 股東應佔利潤

由於投資物業公允值收益下降，股東應佔利潤由截至2009年6月30日止期間的約人民幣9億7,705萬元減少46.7%至截至2010年6月30日止期間的約人民幣5億2,067萬元。股東應佔核心利潤則由截至2009年6月30日止期間的約人民幣2億7,798萬元增加64.1%至人民幣4億5,611萬元。

## 財務回顧

### 借款

於2010年6月30日，本集團的銀行貸款為人民幣23億9,304萬元，還款期如下：

還款時間	2010年 6月30日 (人民幣千元)	2009年 12月31日 (人民幣千元)
1年之內	743,540	783,000
1至2年	306,500	196,050
2至5年	998,000	875,000
超過5年	345,000	375,000
	<u>2,393,040</u>	<u>2,229,050</u>

於2010年6月30日，本集團的銀行借款為人民幣23億9,304萬元，由本集團賬面總值為人民幣51億7,362萬元的投資物業及在建物業作抵押。

### 負債比率

於2010年6月30日，本集團的淨負債對權益比率為42.2% (淨負債對權益比率為銀行貸款減手頭現金除以本公司擁有人應佔權益)，在同業當中屬於偏低的水平。此等低負債水平可給予本集團於房地產市場整固時期合理的增加債務去實行擴張的機會。

### 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，期內達人民幣1,640萬元 (2009年6月30日：人民幣1,170萬元) 增幅為40.2%。期內，世貿國際一期購物中心繼續取得高水平的出租率約100% (2009年6月30日：100%)。而世貿國際二期因剛於上年度投入營運，所以出租率為70%，但本集團預期世貿國際二期的出租率於來年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。隨着一期餘下住宅單位及二期於本年度交付，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、二期及三期 (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年全年招商已投入營運。而三期商場亦於期內開始招商，預計可於未來半年內帶來租金收入。

## 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，期內並無來自酒店營運的收入。

## 物業管理

本集團以為尊貴住戶提供優質物業管理服務為己任，營造溫馨和諧的社區，致力於不斷改善居住環境及改進服務質量，維持高水準的客戶滿意度。

2010年上半年，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1,409萬元，較2009年同期增加25.6%。於2010年6月30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2009年上半年的人民幣6億3,254萬元增加59.5%至2010年上半年的約人民幣10億921萬元。毛利率由2009年上半年的48.4%上升至2010年上半年的49.4%，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11%的低水平，預計未來數年，這比例仍會保持在較低水平。

## 銷售及分銷成本開支

本集團的銷售及分銷開支由2009年上半年的約人民幣2,463萬元增加18.5%至2010年上半年的約人民幣2,918萬元，主要由於期內交付的物業增加，令佣金支出由2009年上半年約人民幣1,120萬元增加88.7%至2010年上半年約人民幣2,120萬元。

## 行政開支

本集團的行政開支由2009年上半年的約人民幣2,794萬元上升71.9%至2010年上半年的約人民幣4,802萬元，主要由於本集團招攬了多名專才加入導致工資水平上升。

## 投資物業公允值收益

下表所載為所示期間投資物業的公允值收益。

	截至六個月止	
	2010年 6月30日 (人民幣千元)	2009年 6月30日 (人民幣千元)
禹洲•世貿國際一期的購物中心	5,000	174,000
禹洲•世貿國際二期的購物中心	—	560,062
禹洲•金橋國際二期	3,000	54,688
禹洲•金橋國際三期	78,078	—
禹洲•華僑金海岸	—	143,344
總計	<u>86,078</u>	<u>932,094</u>

投資物業公允值收益由2009年上半年的人民幣9億3,209萬元下降至2010年上半年的人民幣8,608萬元。這主要由於2009年上半年有禹洲•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竣工，因此這些項目改為使用公允值而非成本去計算其價值。而本期只有禹洲•金橋國際三期竣工。

## 財務費用

期內，本集團的總借款成本為人民幣6,365萬元，較2009年同期上升人民幣441萬元，其中資本化而計入項目成本的金額為人民幣6,152萬元，較2009年同期下降人民幣278萬元。

## 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	—	1%
人民幣	100%	99%
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2010年6月30日，未到期的購回保證為人民幣29億1,235萬元(2009年12月31日：人民幣23億7,972萬元)。

## 股本回報

2010年上半年股本的年度化回報為25.5%，截至2010年6月30日止六個月，股本回報的計算方法為年度化本公司股東應佔利潤除以本公司股東應佔權益。

## 每股盈利

每股基本盈利的計算方法為本公司股東應佔利潤除以期內已發行普通股加權平均數目。

	截至六個月止	
	2010年 6月30日	2009年 6月30日
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	520,666	977,053
減：除遞延稅後投資物業公允值收益(人民幣千元)	64,558	699,071
本公司股東應佔核心利潤(人民幣千元)	456,108	277,982
已發行普通股加權平均數(以千計)	2,400,000	1,800,000
每股基本盈利(每股人民幣元)	0.22	0.54
每股核心盈利(每股人民幣元)	<u>0.19</u>	<u>0.15</u>

由於本集團於截至2010年及2009年6月30日止六個月期間內概無任何已發行潛在攤薄普通股，故每股攤薄盈利與每股基本利潤相同。本公司股東應佔核心利潤為本公司股東應佔利潤扣除遞延稅後的投資物業公允價值收益。

## 承擔

於2010年6月30日，本集團就房地產開發開支的承擔約人民幣15億9,327萬元(2009年12月31日約人民幣12億7,533萬元)。本集團亦承諾就土地收購支付的土地出讓金約人民幣18億2,315萬元(於2009年12月31日約人民幣19億790萬元)。

## 所得款項用途

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

集資所得 用於項目類別	截至2010年 8月15日	
	集資金額 (人民幣 百萬元)	已使用金額 (人民幣 百萬元)
禹洲·國際大酒店、禹洲廣場(前稱「禹洲港誼廣場」、 禹洲·鼓山一號及東方威尼斯項目 有關的土地、建設及其他成本	389	150
為新項目提供資金	973	973
一般運營資金	28	28
	<u>1,390</u>	<u>1,151</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，以及結合本公司實際情況嚴謹地實行國際最佳慣例，本集團已於短時間內成為中國最具實力的房地產開發商之一。

我們相信本集團的人力資源實力，尤其是高級行政人員及專業項目管理團隊，這對維持本集團的強大競爭優勢非常重要。本集團銳意通過遵從嚴格的管理程式及企業管治的國際最佳慣例，以達成及超越國際優秀表現的水平。於2010年6月30日，本集團共有921名僱員。

## **股息派發**

董事會議決建議不派發截至2010年6月30日止六個月的中期股息。

## **購買、出售或贖回本公司上市證券**

期內，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司的上市證券。

## **董事進行股份交易的標準守則**

本公司已採納一套嚴謹程度不低於上市規則附錄十上市發行人董事進行證券交易的標準守則所訂標準的董事證券交易守則（「證券守則」）。董事已確認於截至2010年6月30日止六個月內，一直遵守證券守則的規定。

## **企業管治**

期內，本公司已遵守上市規則附錄十四企業管治常規守則內所載的全部條文，並遵從大部分的建議最佳常規。

## **賬目審閱**

本公司審核委員會已審閱本集團採納的會計政策以及本集團截至2010年6月30日止六個月的未經審核綜合財務報表。

## **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8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。