

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2011年6月30日止六個月 中期業績

財務摘要

1. 營業額下降62.5%至人民幣7億6,627萬元。
2. 手頭現金(包含受限制現金)為人民幣19億5,030萬元，淨負債比率為64.0%。
3. 股東應佔利潤由2010年上半年的人民幣5億2,067萬元下降至2011年上半年的3億7,310萬元。每股基本盈利為人民幣15.55分。
4. 股東資金增加4.9%至人民幣47億9,183萬元。每股資產淨額為人民幣2.0元。
5. 本期合約銷售為人民幣20億6,733萬元，對比去年同期上升了1.04倍。
6. 本集團把握了房地產市場的調整期，於期內購入2塊新地塊，應屬土地儲備增加建築面積約70萬平方米，樓面成本低至每平方米人民幣634元。期末，本集團的土地儲備總可銷售建築面積約為549萬平方米。

禹洲地產股份有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2011年6月30日止六個月的未經審核綜合業績。

綜合收益表

截至2011年6月30日止六個月

	附註	2011年 人民幣千元 (未經審核)	2010年 人民幣千元 (未經審核)
收入	2	766,271	2,043,877
銷售成本		<u>(429,919)</u>	<u>(1,034,665)</u>
毛利		336,352	1,009,212
其他收入及收益	2	76,778	10,683
銷售及分銷成本		(49,654)	(29,178)
行政開支		(85,016)	(48,019)
其他開支		(6,919)	(544)
投資物業公允值收益		491,320	86,078
融資成本	5	<u>(73,951)</u>	<u>(2,139)</u>
除稅前利潤	4	688,910	1,026,093
所得稅開支	6	<u>(277,634)</u>	<u>(505,216)</u>
期內利潤		<u>411,276</u>	<u>520,877</u>
以下各方應佔：			
本公司擁有人		373,101	520,666
非控股權益		<u>38,175</u>	<u>211</u>
		<u>411,276</u>	<u>520,877</u>
本公司權益持有人應佔每股盈利	8		
— 基本(每股人民幣分)		<u>15.55</u>	<u>21.69</u>
— 攤薄(每股人民幣分)		<u>15.55</u>	<u>21.69</u>

綜合財務狀況表

2011年6月30日

	附註	2011年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2010年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		200,095	181,388
投資物業		3,718,153	2,890,747
預付土地租金		448,530	452,730
遞延稅項資產		201,027	186,418
		<hr/>	<hr/>
非流動資產總額		4,567,805	3,711,283
		<hr/>	<hr/>
流動資產			
預付土地租金		895,098	559,955
在建物業		6,742,429	3,595,735
持作銷售用途的竣工物業		1,511,620	484,369
收購土地預付款項		1,165,023	2,781,641
預付款、按金及其他應收款項		624,516	675,165
預付企業所得稅		42,103	14,389
預付土地增值稅		75,174	37,386
受限制現金		40,858	13,223
現金及現金等價物		1,909,444	2,719,446
		<hr/>	<hr/>
流動資產總額		13,006,265	10,881,309
		<hr/>	<hr/>
流動負債			
預收款項		3,348,050	1,910,434
貿易應付款項	9	1,197,921	914,147
其他應付款項及應計費用		783,906	384,138
計息銀行貸款及其他借貸		1,034,897	1,038,023
衍生金融工具負債		4,418	-
應付稅項		427,207	460,067
土地增值稅撥備		857,592	776,741
		<hr/>	<hr/>
流動負債總額		7,653,991	5,483,550
		<hr/>	<hr/>

綜合財務狀況表(續)

2011年6月30日

	2011年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2010年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動資產淨額	<u>5,352,274</u>	<u>5,397,759</u>
總資產減流動負債	<u>9,920,079</u>	<u>9,109,042</u>
非流動負債		
計息銀行貸款及其他借貸	4,169,984	3,741,747
遞延稅項負債	<u>663,462</u>	<u>543,266</u>
非流動負債總額	<u>4,833,446</u>	<u>4,285,013</u>
資產淨額	<u>5,086,633</u>	<u>4,824,029</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
已發行股本	211,528	211,528
儲備	4,580,305	4,131,482
擬派末期股息	-	224,394
	<u>4,791,833</u>	<u>4,567,404</u>
非控股權益	<u>294,800</u>	<u>256,625</u>
權益總額	<u>5,086,633</u>	<u>4,824,029</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

	2011年 人民幣千元 (未經審核)	2010年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
物業銷售	724,344	2,012,761
租金收入	19,827	17,026
物業管理費用	22,100	14,090
	<u>766,271</u>	<u>2,043,877</u>
	2011年 人民幣千元 (未經審核)	2010年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入及收益		
銀行利息收入	8,199	5,202
來自持作銷售物業的租金收入	1,300	1,168
處置投資物業收益	25,449	—
其他	41,830	4,313
	<u>76,778</u>	<u>10,683</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2011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
(未經審核)						
分部收入：						
向外部客戶作出的銷售額	724,344	19,827	22,100	-	-	766,271
其他收入	1,942	26	3,898	-	2,194	8,060
總額	<u>726,286</u>	<u>19,853</u>	<u>25,998</u>	<u>-</u>	<u>2,194</u>	<u>774,331</u>
分部業績	<u>216,108</u>	<u>525,565</u>	<u>207</u>	<u>(15)</u>	<u>12,797</u>	<u>754,662</u>
對賬：						
利息收入						8,199
融資成本						(73,951)
除稅前利潤						688,910
稅項						(277,634)
期內利潤						<u>411,276</u>

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
(未經審核)						
分部收入：						
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>
分部業績	<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>

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

	2011年 人民幣千元 (未經審核)	2010年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	444,606	1,023,824
預付土地租賃款攤銷	9,349	5,323
折舊	2,680	2,626
處置投資物業收益	(25,449)	—
衍生金融工具公允價值虧損	3,862	—
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	117	380

5. 融資成本

融資成本的分析如下：

截至6月30日止六個月

	2011年 人民幣千元 (未經審核)	2010年 人民幣千元 (未經審核)
須於五年內全額償還的銀行貸款的利息	109,931	53,498
須於五年後全額償還的銀行貸款的利息	4,689	10,156
其他貸款的利息	134,583	—
不按公允值於損益中記賬的 財務負債的利息支出總額	249,203	63,654
減：資本化利息	(175,252)	(61,515)
	<u>73,951</u>	<u>2,139</u>

6. 所得稅支出

由於本集團於截至2011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2010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2011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

	2011年 人民幣千元 (未經審核)	2010年 人民幣千元 (未經審核)
即期：		
中國企業所得稅	57,695	190,863
中國土地增值稅	114,352	347,699
	<u>172,047</u>	<u>538,562</u>
遞延：		
本期內	105,587	(33,346)
期內稅項支出總額	<u>277,634</u>	<u>505,216</u>

7. 股息

董事建議截至2011年6月30日止六個月內不發放中期股息(截至2010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2011年6月30日止期間的每股基本盈利金額乃按本公司權益持有人應佔期內利潤人民幣373,101,000元(截至2010年6月30日止六個月：人民幣520,666,000元)及截至2011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2010年6月30日止六個月：2,400,000,000股)計算。

由於本集團於截至2011年6月30日止期間內尚未兌現的認股權證對每股基本盈利具有反攤薄作用，故並無就該期間呈列每股基本盈利的攤薄調整。由於本集團於截至2010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：

	2011年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2010年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
年內或須於要求時償還	514,136	679,738
1 – 2年內須償還	683,785	234,409
	<u>1,197,921</u>	<u>914,147</u>

貿易應付款項為不計息及無抵押。

管理層的討論及分析

業務回顧

2011年上半年，中國房地產市場依然面對嚴峻的政策調控和信貸收縮。中央調控政策的效果逐漸顯現，因此我們預期中央政府於下半年將繼續從緊的貨幣政策。本集團上半年採取了靈活的項目開發和銷售策略，合約銷售對比上年度同期上升了1.04倍至人民幣20億6,733萬元。此外，我們把握了房地產市場的低潮期，於期內以平均樓面價每平方米人民幣634元購入兩幅土地，總建築面積約70萬平方米。

整體表現

期內，本集團的營業額為人民幣7億6,627萬元，較去年同期下降62.5%，毛利為人民幣3億3,635萬元，較去年同期下降了66.7%。由於物業組合的變動，我們已售物業的平均售價下降12.5%至每平方米人民幣10,343元，毛利率由去年同期約49.4%下降至43.9%，股東應佔利潤下降28.3%至人民幣3億7,310萬元，此乃由於交付物業面積的大幅下降所致。每股基本盈利為人民幣15.55分。股東應佔核心利潤為人民幣847萬元，較去年同期下降98.1%，每股核心盈利為人民幣0.35分。

應屬土地儲備

本集團擁有優質而低成本的土地儲備。於2011年6月30日，本集團的土地儲備總可銷售建築面積達549萬平方米，平均土地成本每平方米約人民幣1,486元，分別分佈於海西經濟區、長三角區域及環渤海經濟區的六個一二線城市。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2011年6月30日

地區	建築面積 (平方米)
海西經濟區	
廈門	2,464,491
福州	340,291
泉州	491,800
	<hr/>
小計	3,296,582
	<hr/>
長三角區域	
上海	600,374
合肥	1,147,808
	<hr/>
小計	1,748,182
	<hr/>
環渤海經濟區	
天津	449,793
	<hr/>
小計	449,793
	<hr/>
總計	<u><u>5,494,557</u></u>

期內，本集團新購入2塊優質地塊，總建築面積為703,218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634元，該等新購入的地塊位於上海及泉州，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 (人民幣元／ 平方米)
海西經濟區				
城市廣場一期*	泉州	166,000	491,800	338
小計		166,000	491,800	338
長三角區域				
金山地塊	上海	280,000	211,418	1,324
小計		280,000	211,418	1,324
總計		446,000	703,218	634

* 該地塊由本集團進行一級土地開發後，通過公開招拍掛投得。

物業銷售

下表載列各個項目於2011年上半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)	平均售價 (人民幣元/ 平方米)
海西經濟區				
禹洲·星洲花園	廈門	25,948	3,949	6,571
禹洲·世貿國際	廈門	74,717	3,817	19,575
禹洲·大學城一期	廈門	26,300	1,495	17,588
禹洲·鼓山一號	福州	182,305	9,165	19,892
禹洲·東方威尼斯一期	福州	81,814	10,003	8,179
禹洲·東方威尼斯二期	福州	235,148	19,498	12,060
其他	廈門	8,403	3,889	21,607
小計		<u>634,635</u>	<u>51,816</u>	<u>12,248</u>
長三角經濟區				
禹洲·金橋國際三期	上海	997	86	11,540
禹洲·天境一期	合肥	88,712	18,128	4,894
小計		<u>89,709</u>	<u>18,214</u>	<u>4,925</u>
總計		<u><u>724,344</u></u>	<u><u>70,030</u></u>	<u><u>10,343</u></u>

於2011年上半年，本集團確認銷售金額為人民幣7億2,434萬元，而確認銷售面積為70,030平方米，較2010年同期分別下降64.0%及58.9%。而每平方米均售價亦由2010年上半年的人民幣11,823元下降至2011年上半年的人民幣10,343元。

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

下表載列各個項目於2011年上半年的合約銷售金額及面積：

項目名稱	城市	金額 (人民幣千元)	可供銷售的 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元/ 平方米)
海西經濟區				
禹洲•環東國際(大學城二期)	廈門	382,815	53,502	7,155
禹洲•大學城一期	廈門	42,898	1,962	21,861
禹洲•城上城(締元山莊)	廈門	322,881	19,777	16,326
禹洲•東方威尼斯一期	福州	13,803	1,520	9,083
禹洲•東方威尼斯二期	福州	318,760	20,031	15,913
禹洲•鼓山一號	福州	204,680	10,267	19,935
其他	廈門	94,460	16,147	5,850
小計		<u>1,380,296</u>	<u>123,206</u>	<u>11,203</u>
長三角經濟區				
禹洲•金橋國際二期	上海	5,128	182	28,224
禹洲•金橋國際四期(藍爵)	上海	343,087	16,058	21,366
禹洲•天境一期	合肥	215,736	39,944	5,401
禹洲•天境二期	合肥	123,080	20,071	6,132
小計		<u>687,031</u>	<u>76,255</u>	<u>9,010</u>
總計		<u><u>2,067,327</u></u>	<u><u>199,461</u></u>	<u><u>10,365</u></u>

於2011年上半年，本集團合約銷售金額為人民幣20億6,733萬元，而合約銷售面積為199,461平方米，較2010年同期分別上升104%及126%。而每平方米合約銷售均價則由2010年上半年的人民幣11,475元下降至2011年上半年的人民幣10,365元。

下表載列各個項目於2010年上半年的合約銷售金額及面積：

項目名稱	城市	金額 (人民幣千元)	可供銷售的 建築面積 (平方米)	合約 銷售均價 (人民幣元/ 平方米)
海西經濟區				
禹洲·世貿國際	廈門	108,302	5,473	19,787
禹洲·華僑金海岸	廈門	337,327	23,922	14,101
禹洲·星洲花園	廈門	36,823	6,050	6,086
禹洲·大學城一期	廈門	42,488	6,822	6,228
禹洲·鼓山一號	福州	5,224	335	15,582
禹洲·東方威尼斯一期	福州	72,007	3,375	21,336
其他	廈門	27,231	4,871	55,911
小計		<u>629,402</u>	<u>50,848</u>	<u>12,378</u>
長三角經濟區				
禹洲·金橋國際一、二及三期	上海	245,949	9,109	27,001
禹洲·天境一期	合肥	137,817	28,339	4,863
小計		<u>383,766</u>	<u>37,448</u>	<u>10,248</u>
總計		<u><u>1,013,168</u></u>	<u><u>88,296</u></u>	<u><u>11,475</u></u>

股東應佔利潤

由於本期完工量及交房面積的大幅下降，股東應佔利潤由截至2010年6月30日止期間的約人民幣5億2,067萬元減少28.3%至截至2011年6月30日止期間的約人民幣3億7,310萬元。股東應佔核心利潤則由截至2010年6月30日止期間的約人民幣4億5,611萬元減少98.1%至截至2011年6月30日止期間的約人民幣847萬元。

財務回顧

借款

於2011年6月30日，本集團的銀行貸款，高息票據及債券餘額為人民幣52億488萬元，還款期如下：

還款時間	2011年	2010年
	6月30日	12月31日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
1年之內	1,034,897	1,038,023
1至2年	515,500	294,400
2至5年	3,389,484	3,142,347
超過5年	265,000	305,000
	<u>5,204,881</u>	<u>4,779,770</u>

於2011年6月30日，本集團的銀行貸款和其他借款為人民幣52億488萬元，由本集團賬面總值為人民幣76億3,805萬元的投資物業，在建物業，土地使用權，及物業、廠房及設備作抵押並由若干董事以其所持有的合共504,000,000股本公司股份作抵押。

負債比率

於2011年6月30日，本集團的淨負債對權益比率從2010年12月31日的42.4%上升至64.0%（淨負債對權益比率為總債務減手頭現金（包含受限制現金）除以總權益）。此負債率的上升主要因為我們的上半年的合約銷售現金回款不足以支付土地款以及工程開支。我們預期在下半年，隨着大部分的未付土地款已經支付，合約銷售現金的回籠以及更多的合約銷售確認為收入，這個比率會有一定幅度的下降。

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1,762萬元(2010年6月30日：人民幣1,640萬元)，增幅為7.4%。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% (2010年6月30日：100%)。而世貿國際二期因調整規化，所以出租率為82%，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。

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1.4萬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完成招商，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。

2011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2,210萬元，較2010年同期增加56.8%。於2011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191萬平方米，而本集團物業管理服務向逾15,836戶業主提供服務。

毛利

本集團的毛利由2010年上半年的人民幣10億921萬元下降66.7%至2011年上半年的約人民幣3億3,635萬元。毛利率由2010年上半年的49.4%輕微下降至2011年上半年的43.9%，主要由於項目平均售價的下降以及項目銷售成本上升。土地成本相對平均售價仍保持在13.4%的低水平，預計未來數年，這比例仍會保持在較低水平。

其他收入及收益

其他收入及收益由2010年上半年的約人民幣1,068萬元上升6.19倍至2011年上半年的人民幣7,678萬元，主要由於期內確認了人民幣2,545萬元的處理投資物業的淨收益以及回撥以前年度高估之金橋國際四期的收購款約人民幣3,507萬元。

銷售及分銷成本開支

本集團的銷售及分銷開支由2010年上半年的約人民幣2,918萬元增加70.2%至2011年上半年的約人民幣4,965萬元，主要由於期內的廣告及宣傳費用由2010年上半年的人民幣509萬上升5.9倍至人民幣3,520萬元；但2011年上半年的交付的物業減少，令佣金支出由2010年上半年約人民幣2,120萬元下降58.8%至2011年上半年約人民幣874萬元。

行政開支

本集團的行政開支由2010年上半年的約人民幣4,802萬元上升77.0%至2011年上半年的約人民幣8,502萬元，主要由於本集團招攬了多名專才加入導致工資水平上升和天津、泉州及北京分公司的設立亦加大了管理費用。

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	
	2011年 6月30日 (人民幣千元)	2010年 6月30日 (人民幣千元)
禹洲•世貿國際一期的購物中心	11,601	5,000
禹洲•世貿國際二期的購物中心	(23,012)	—
禹洲廣場	294,889	—
禹洲•城上城	28,225	—
禹洲•金橋國際一期	8,000	—
禹洲•金橋國際二期	8,000	3,000
禹洲•金橋國際三期	243	78,078
禹洲•金橋國際四期	137,346	—
禹洲•東方威尼斯一期	(5,324)	—
禹洲•天境一期	28,567	—
禹洲•大學城一期	2,785	—
總計	<u>491,320</u>	<u>86,078</u>

投資物業公允值收益由2010年上半年的人民幣8,608萬元上升至2011年上半年的人民幣4億9,132萬元。這主要由於2011年上半年有禹洲廣場、禹洲•城上城商業及辦公部份，禹洲•東方威尼斯一期商業部份，禹洲•天境一期商業部份，禹洲•金橋國際四期商業部份及科研辦公樓及禹洲•大學城一期商業部份。

財務費用

期內，本集團的總債務成本為人民幣2億4,920萬元，較2010年同期上升人民幣1億8,555萬元，其中資本化而計入項目成本的金額為人民幣1億7,525萬元，較2010年同期上升人民幣1億1,374萬元。財務費用的上升是由於我們的總債務水平從2010年上半年的人民幣23億9,304萬元上升至2011年上半年的人民幣52億488萬元。

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、 高息票據及 債券結餘 (人民幣千元)	現金結餘* (人民幣千元)
港幣	830,772	345,566
人民幣	3,130,897	1,598,157
美元	1,243,212	6,599
合計	<u>5,204,881</u>	<u>1,950,302</u>

* 包含受限制現金

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、高息票據及債券結餘，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2011年6月30日，未到期的購回保證為人民幣33億7,550萬元(2010年12月31日：人民幣32億572萬元)。

股本回報

2011年上半年股本的年度化回報為15.9%，截至2011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期初及期末本公司股東應佔權益的平均數。

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	
	2011年 6月30日	2010年 6月30日
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	373,101	520,666
減：除遞延稅後投資物業公允值收益(人民幣千元)	368,490	64,558
加：認股權證公允值虧損	3,862	—
本公司股東應佔核心利潤(人民幣千元)	8,473	456,108
已發行普通股加權平均數(以千計)	2,400,000	2,400,000
每股基本盈利(每股人民幣分)	15.55	21.69
每股核心盈利(每股人民幣分)	0.35	19.00

由於本集團於截至2011年6月30日止期間內尚未兌現的認股權證對每股基本盈利具有反攤薄作用，故並無就該期間呈列每股基本盈利的攤薄調整。由於本集團於截至2010年6月30日止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及加回認股權證公允值虧損。

承擔

於2011年6月30日，本集團就房地產開發開支的承擔約人民幣14億9,666萬元(2010年12月31日約人民幣13億9,397萬元)。本集團亦承諾就土地收購支付的土地出讓金約人民幣1億1,070萬元(於2010年12月31日約人民幣16億9,800萬元)。

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2011年6月30日，本集團共有1,314名僱員。

股息派發

董事會議決建議不派發截至2011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2011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的合適性以及本集團截至2011年6月30日止六個月的未經審核綜合財務報表。

展望及發展策略

2011年上半年，中央政府不斷發放出內地房地產市場調控政策不會放鬆的訊息，因此我們預期2011年下半年內地房地產市場調控將會繼續從嚴，銀行信貸將會繼續從緊。由於市場擔憂調控將會持續一段時間，加上下半年市場會有較大量的新增供應，我們預計內地地產的價格和去化率將會受到一定的影響。在中央打壓通脹的大前提下，本集團要達到預定的銷售目標，短期困難不少，但我們對於內地房地產市場仍具信心，各地項目將會採取靈活的定價及銷售策略。

由於本集團於2011年下半年有不少可供銷售的樓盤位於不受「限購令」影響的地區，自用需求比較旺盛，我們將加快該地區的推盤速度。此外，我們預期2011年下半年廈門地區將會有四個新項目推出市場，它們分別為禹洲•高爾夫、禹洲•尊海、禹洲•陽光花城及禹洲•溪堤尚城，總可售推盤面積約28萬平方米。所以，我們有信心可以繼續保持廈門住宅市場份額的領先地位。

中長期而言，我們秉承「以誠建城，以愛築家」的品牌理念，繼續以誠信為基石，發揮資源與品牌優勢，強化海西經濟地區內的實力，同時逐步擴張長三角經濟地區，佈局環渤海地區實現全國性發展的戰略目標。

我們將根據集團的發展需要謹慎選擇適合集團發展及產生良好回報的項目，把握市場機遇，適時補充優質的土地儲備。我們預期海西經濟區仍然是集團未來發展的重點，土地儲備佔比將不低於50%。對於已進入的非海西經濟區的區域，我們亦將加強資源整合，適當增加當地的土地儲備，發展現有的品牌優勢，以期達到鞏固該地區發展的目的。

我們相信內地地產行業發展前景良好，因中國的城市化不斷推動地產市場的發展。政府的政策只是為了調控過熱的地產市場，這些政策有助於整個地產市場的健康發展。因此我們相信本集團只要執行有效的策略，將可達至全年合約銷售的目標。

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，2011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、黃志斌先生、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。