

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2012年6月30日止六個月
中期業績

財務摘要

1. 營業額上升24.6%至人民幣9億5,485萬元。
2. 毛利增加至人民幣4億3,057萬元，對比去年同期上升28.0%。而毛利率為45.1%，對比去年同期上升約1.2個百分點。
3. 現金及銀行結餘（包含受限制現金）為人民幣29億708萬元，對比2011年末的人民幣19億5,654萬上升了48.6%。而淨負債比率為55.9%，對比2011年末下降了7.8個百分點。
4. 每股基本盈利為人民幣3.64分。股東應佔核心利潤由2011年上半年的人民幣847萬元大幅上升18倍至2012年上半年的1億6,095萬元。每股核心盈利為人民幣5.59分。
5. 股東資金增加0.8%至人民幣53億9,441萬元。每股資產淨額為人民幣1.87元。
6. 本期合約銷售為人民幣37億9,876萬元，對比去年同期上升了83.8%。
7. 本集團把握了房地產市場的調整期，於期內購入1塊新地塊，應屬土地儲備增加建築面積約82萬平方米，樓面成本低至每平方米人民幣343元。期末，本集團的土地儲備總可銷售建築面積約為602萬平方米。
8. 董事會擬派發截至2012年6月30日止六個月中期股息每股港幣2仙（2011年：無）。

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2012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2012年6月30日止六個月

	附註	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2011年 人民幣千元 (未經審核)
收入	2	954,849	766,271
銷售成本		(524,279)	(429,919)
毛利		430,570	336,352
其他收入及收益	2	19,290	76,778
銷售及分銷成本		(45,776)	(49,654)
行政開支		(72,987)	(85,016)
其他開支		(643)	(6,919)
投資物業公允值(虧損)/收益		(75,655)	491,320
融資成本	5	(75,290)	(73,951)
應佔一間共同控制實體業績		996	—
除稅前利潤	4	178,513	688,910
所得稅開支	6	(81,027)	(277,634)
期內利潤		97,486	411,276
以下各方應佔：			
本公司擁有人		104,762	373,101
非控股權益		(7,276)	38,175
		97,486	411,276
本公司權益持有人應佔每股盈利	8		(重列)
—基本		人民幣3.64分	人民幣12.95分
—攤薄		人民幣3.64分	人民幣12.95分

期內建議股息詳情披露於本業績公佈附註7。

綜合財務狀況表

2012年6月30日

	2012年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2011年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
附註		
非流動資產		
物業、廠房及設備	203,225	207,190
投資物業	3,479,000	3,444,900
預付土地租金	440,482	443,874
於一間共同控制實體的投資	320,676	157,200
收購投資的預付款	214,000	-
遞延稅項資產	252,251	276,421
非流動資產總額	4,909,634	4,529,585
流動資產		
預付土地租金	651,368	657,946
在建物業	8,572,880	8,345,407
持作銷售用途的竣工物業	2,223,325	2,030,322
收購土地預付款項	335,400	52,900
預付款、按金及其他應收款項	908,806	652,376
預付企業所得稅	12,567	14,585
預付土地增值稅	15,468	13,453
受限制現金	397,551	516,159
現金及現金等價物	2,509,529	1,440,378
流動資產總額	15,626,894	13,723,526
流動負債		
預收款項	4,131,957	1,950,571
貿易應付款項	1,799,650	1,918,845
其他應付款項及應計費用	646,808	578,542
計息銀行貸款及其他借貸	1,639,769	1,335,211
衍生金融工具負債	-	543
應付稅項	610,907	716,178
土地增值稅撥備	1,022,296	1,169,594
流動負債總額	9,851,387	7,669,484
流動資產淨額	5,775,507	6,054,042
總資產減流動負債	10,685,141	10,583,627

	附註	2012年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2011年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
計息銀行貸款及其他借貸		4,398,141	4,221,547
遞延稅項負債		<u>685,097</u>	<u>706,160</u>
非流動負債總額		<u>5,083,238</u>	<u>4,927,707</u>
資產淨額		<u><u>5,601,903</u></u>	<u><u>5,655,920</u></u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本		211,528	211,528
儲備		5,135,699	5,061,968
擬派股息	7	<u>47,186</u>	<u>77,802</u>
		5,394,413	5,351,298
非控股權益		<u>207,490</u>	<u>304,622</u>
權益總額		<u><u>5,601,903</u></u>	<u><u>5,655,920</u></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、提供物業管理服務的已收及應收的除營業稅後物業管理費收入以及買賣建築材料的扣除退貨及貿易折扣準備後的發票淨值。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

	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2011年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
物業銷售	898,444	724,344
租金收入	24,202	19,827
物業管理費用	22,664	22,100
建築材料銷售收入	9,539	—
	<u>954,849</u>	<u>766,271</u>

	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2011年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入及收益		
銀行利息收入	11,939	8,199
來自持作銷售物業的租金收入	851	1,300
處置投資物業收益	—	25,449
其他	6,500	41,830
	<u>19,290</u>	<u>76,778</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2012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	898,444	24,202	22,664	-	9,539	954,849
其他收入	2,568	183	1,712	-	2,888	7,351
總額	<u>901,012</u>	<u>24,385</u>	<u>24,376</u>	<u>-</u>	<u>12,427</u>	<u>962,200</u>
分部業績	<u>309,135</u>	<u>(61,830)</u>	<u>(1,587)</u>	<u>(6)</u>	<u>(3,848)</u>	<u>241,864</u>
對賬：						
利息收入						11,939
融資成本						<u>(75,290)</u>
除稅前利潤						178,513
所得稅支出						<u>(81,027)</u>
期內利潤						<u>97,486</u>

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						<u>(73,951)</u>
除稅前利潤						688,910
所得稅支出						<u>(277,634)</u>
期內利潤						<u>411,276</u>

4. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤乃於扣除／（計入）以下各項後得出：

截至6月30日止六個月

	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2011年 人民幣千元 (未經審核)
已售存貨成本	6,018	-
已售物業成本	497,186	412,092
預付土地租賃款攤銷	9,970	9,349
折舊	4,879	2,680
處置投資物業收益	-	(25,449)
衍生金融工具公允價值（收益）虧損	(549)	3,862
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	<u>3,083</u>	<u>117</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

	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2011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	120,115	109,931
須於五年後全額償還的銀行貸款的利息	11,290	4,689
其他貸款的利息	155,197	134,583
	<hr/>	<hr/>
不按公允值於損益中記賬的財務負債的利息支出總額	286,602	249,203
減：資本化利息	(211,312)	(175,252)
	<hr/>	<hr/>
	75,290	73,951
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

6. 所得稅支出

由於本集團於截至2012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2011年6月30日止六個月：無）。於中華人民共和國（「中國」）經營的附屬公司的所得稅根據截至2012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

	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2011年 人民幣千元 (未經審核)
即期：		
中國企業所得稅	73,593	57,695
中國土地增值稅		
本年度支出	108,609	114,352
過往年度超額撥備	(104,282)	—
	<hr/>	<hr/>
	77,920	172,047
	<hr/>	<hr/>
遞延：		
本期內	3,107	105,587
	<hr/>	<hr/>
期內稅項支出總額	81,027	277,634
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

7. 股息

本集團董事會建議截至2012年6月30日止六個月內發放中期股息每股港幣2仙（截至2011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2012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104,762,000元（截至2011年6月30日止六個月：人民幣373,101,000元）及於報告期間後已發行普通股加權平均數2,880,000,000股（截至2011年6月30日止六個月：2,880,000,000股，經重列）計算。此調整反映報告期間後發行紅股之影響。

普通股的加權平均數

	2012年 6月30日 股份數目	2011年 6月30日 股份數目
紅股發行前的普通股的加權平均數	2,400,000,000	2,400,000,000
紅股發行的影響	<u>480,000,000</u>	<u>480,000,000</u>
紅股發行後的普通股的加權平均數	<u><u>2,880,000,000</u></u>	<u><u>2,880,000,000</u></u>

由於本集團於截至2012年6月30日及2011年6月30日止期間內，尚未行使的認股權證對呈列的每股基本盈利具有反攤薄效果，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：

	2012年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2011年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
年內或須於要求時償還	1,340,172	1,333,536
1-2年內須償還	<u>459,478</u>	<u>585,309</u>
	<u><u>1,799,650</u></u>	<u><u>1,918,845</u></u>

貿易應付款項為不計息及無抵押。

10. 報告期後事項

- (a) 於2012年7月，本公司一間附屬公司透過公開競投投得位於中國合肥的一幅土地。該幅土地的代價為人民幣505,440,000元，其中該附屬公司已於本中期財務資料日期支付人民幣252,720,000元。
- (b) 於2012年8月，本公司一間附屬公司透過公開競投投得位於福建省龍岩的一幅土地。該幅土地的代價為人民幣600,000,000元，其中該附屬公司已於本中期財務資料日期支付人民幣168,000,000元。
- (c) 於2012年8月，本集團與一名獨立第三方就以現金代價人民幣80,000,000元出售上海三佑置業發展有限公司（「三佑」）100%股權訂立股權轉讓協議。該交易已於2012年8月完成，並產生除稅前出售收益約人民幣10,670,000元。截至股權轉讓協議日期，除於中國上海持有一幅土地外，三佑並無進行任何重大業務交易。
- (d) 於2012年8月，本集團終止與一名獨立第三方就開發於中國安徽省的物業項目簽訂的合作協議。於2012年6月30日，本集團的預付款、按金及其他應收款項包括的預付款人民幣214,000,000元已於截至本中期財務資料日期退還予本集團。

管理層的討論及分析

業務回顧

集團於2012年上半年銷售數據理想，銷售復甦主要是由於用家入市帶動，可見內地剛性需求之大，而減息亦鼓勵更多人置業。銷售增加除了有助我們去庫存外，亦增加現金回籠，改善財務狀況，並加強議價能力及改善邊際利潤率。此外，部分地方政府透過推出優惠來鼓勵首次置業，令樓市銷售復甦，我們預期未來數個月，集團的銷售量將保持活躍。

按國情而言，最理想的情況，就是樓價穩定，樓市成交上升，刺激相關行業，有利經濟回暖。因此，我們預期政策的方向，將會從規範房地產行業行為入手，而非以重拳打壓房地產行業，拖慢經濟復甦。綜合而論，只要地產商能繼續做到貨如輪轉，在目前中國經濟放緩的環境下，表現會比很多其他行業較為優勝。

本集團上半年採取了靈活的項目開發和銷售策略，加大力度推出多個針對剛性需求市場的項目，包括禹洲·尊海，禹洲·中央海岸及禹洲·天境等項目。因此，合約銷售對比上年度同期大幅上升了83.8%至人民幣37億9,876萬元。讓我們頗為鼓舞的是，本集團在廈門及合肥的市場佔有率表現優異，以合約銷售面積計算，本集團在廈門名列第一，而本集團的禹洲·天境在合肥名列第三。

此外，我們深信在投資決策方面，執行力，去化率及利潤率是非常重要的。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343元購入一幅土地，其平均土地成本大幅低於市場水平，總建築面積約82萬平方米，本集團預期該項投資可為未來提供滿意的回報。

本集團於期內更屢獲殊榮，包括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「2012中國大陸在港房地產上市公司投資價值TOP10」，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「2012中國房地產上市公司百強綜合實力50強」，本集團的品牌知名度正在不斷提高。

整體表現

期內，本集團的營業額為人民幣9億5,485萬元，較去年同期增加24.6%，毛利為人民幣4億3,057萬元，較去年同期增加了28.0%。我們已售物業的平均售價上升3.6%至每平方米人民幣10,718元，毛利率由去年同期約43.9%增加至45.1%，股東應佔利潤下降71.9%至人民幣1億476萬元。每股基本盈利為人民幣3.64分。股東應佔核心利潤由2011年上半年的人民幣847萬元大幅上升18倍至2012年上半年的1億6,095萬元。每股核心盈利為人民幣5.59分。董事會建議派發中期股息港幣5,760萬元，即每股港幣2仙。

應屬土地儲備

本集團擁有優質而低成本的土地儲備。於2012年6月30日，本集團的土地儲備總可銷售建築面積達602萬平方米，平均土地成本每平方米約人民幣1,317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2012年6月30日

地區	建築面積 (平方米)
海西經濟區	
廈門	2,178,234
福州	334,345
泉州	<u>1,315,200</u>
小計	<u>3,827,779</u>
長三角區域	
上海	572,448
合肥	<u>1,118,545</u>
小計	<u>1,690,993</u>
環渤海經濟區	
天津	<u>499,198</u>
小計	<u>499,198</u>
總計	<u><u>6,017,970</u></u>

期內，本集團新購入1塊優質地塊，總建築面積為823,400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343元，該等新購入的地塊位於泉州，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 禹洲·城市廣場二期*	泉州	282,500	823,400	343
總計		<u>282,500</u>	<u>823,400</u>	<u>343</u>

* 該地塊由本集團進行一級土地開發後，通過公開拍賣投得。

物業銷售

下表載列各個項目於2012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·大學城二期(環東國際)	廈門	218,092	32,172	6,779
禹洲·城上城(締元山莊)	廈門	18,384	1,223	15,032
其他	廈門	22,636	1,917	11,808
小計		<u>259,112</u>	<u>35,312</u>	<u>7,338</u>
長三角經濟區				
禹洲·金橋國際四期(藍爵)	上海	494,669	24,740	19,995
禹洲·天境二期	合肥	121,816	21,144	5,761
禹洲·天境一期	合肥	22,682	2,620	8,657
其他	上海	165	11	15,000
小計		<u>639,332</u>	<u>48,515</u>	<u>13,178</u>
總計		<u>898,444</u>	<u>83,827</u>	<u>10,718</u>

於2012年上半年，本集團確認銷售金額為8億9,844萬元，而確認銷售面積為83,827平方米，較2011年同期上升24.0%及19.7%。而每平方米均價亦由2011年上半年人民幣10,343元上升至2012年上半年的10,718元。

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·東方威尼斯二期	福州	235,148	19,498	12,060
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·世貿中心	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·星洲花園	廈門	25,948	3,949	6,571
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·天境一期	合肥	88,712	18,128	4,894
禹洲·金橋國際三期	上海	997	86	11,593
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>

下表載列各個項目於2012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·尊海	廈門	1,032,811	92,399	11,178
禹洲·中央海岸	廈門	787,019	91,802	8,573
禹洲·城上城(締元山莊)	廈門	488,372	41,203	11,853
禹洲·大學城二期(環東國際)	廈門	267,864	37,717	7,102
禹洲·高爾夫	廈門	175,366	20,305	8,637
禹洲·東方威尼斯二期	福州	150,141	7,153	20,990
禹洲·陽光花城	廈門	90,676	15,499	5,850
禹洲·鼓山一號	福州	88,884	5,188	17,133
禹洲·溪堤尚城	廈門	72,273	6,545	11,042
禹洲·城市廣場一期	泉州	70,456	16,829	4,187
其他	廈門	47,356	14,654	3,232
小計		<u>3,271,218</u>	<u>349,294</u>	<u>9,365</u>
長三角經濟區				
禹洲·天境二期	合肥	372,634	70,186	5,309
禹洲·天境一期	合肥	94,686	17,005	5,568
禹洲·金橋國際四期(藍爵)	上海	60,226	3,110	19,365
小計		<u>527,546</u>	<u>90,301</u>	<u>5,842</u>
總計		<u><u>3,798,764</u></u>	<u><u>439,595</u></u>	<u><u>8,642</u></u>

於2012年上半年，本集團合約銷售金額為人民幣37億9,876萬元，而合約銷售面積為439,595平方米，較2011年同期分別上升83.8%及120.4%。而每平方米合約銷售均價則由2011年上半年的人民幣10,365元下降至2012年上半年的人民幣8,642元。

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·大學城二期(環東國際)	廈門	382,815	53,502	7,155
禹洲·城上城(締元山莊)	廈門	322,881	19,777	16,326
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
禹洲·大學城一期	廈門	42,898	1,962	21,861
禹洲·東方威尼斯一期	福州	13,803	1,520	9,083
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
禹洲·金橋國際二期	上海	5,128	182	28,224
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>

物業投資

禹洲·世貿中心(廈門)

禹洲·世貿中心的收入來自購物中心，期內稅前租金收入達人民幣2,219萬元(2011年6月30日：人民幣1,762萬元)，增幅為25.9%。期內，世貿中心一期購物中心繼續取得高水平的出租率約100%(2011年6月30日：100%)。而世貿中心二期的出租率上升至為92%(2011年6月30日：82%)，本集團預期世貿中心二期的出租率於來年會上升至世貿中心一期的水平。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、沃爾瑪、星巴克、索尼及海底撈火鍋等入駐。

禹洲·世貿生活廣場(廈門)

該項目擁有約4.4萬平方米的禹洲·世貿生活廣場，由一、二期組成，期內稅前租金收入為人民幣237萬元(2011年6月30日：人民幣63萬元)，增幅為276.2%，主要是受惠於部分商戶的免租期已經完結。隨著海滄地區經濟發展日趨成熟，本集團預期禹洲·世貿生活廣場的收入會穩步上升，其將作為海滄商業旗艦，餐飲、超市、零售一應俱全。

禹洲·金橋國際(上海)

禹洲金橋國際為近8,000平方米的一站式商場，並已確保品牌商家的入駐，期內稅前租金收入為418萬元(2011年6月30日：440萬元)。由於2011年下半年，本集團出售了部分商鋪，因此導致了此項目的租金錄得了同比的下降。

酒店營運

我們相信，酒店業務在中國具有龐大發展空間，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，亦有助提升本集團的品牌形象。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。本集團旗下的廈門馨樂庭金尚路服務公寓將於年底開業，其擁有168間客房，為集團擴寬了整體收入基礎。未來，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。

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。

2012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2,266萬元，較2011年同期增加2.6%。於2012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超過180萬平方米，而本集團物業管理服務向超過18,000戶業主提供服務。

毛利

本集團的毛利由2011年上半年的人民幣3億3,635萬元增加28.0%至2012年上半年的約人民幣4億3,057萬元。毛利率由2011年上半年的43.9%上升至2012年上半年的45.1%，於行業中屬較高水平，主要由於項目平均售價的上升以及項目銷售成本下降所致。土地成本相對平均售價仍保持在15.2%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2011年上半年的約人民幣7,678萬元下降74.9%至2012年上半年的人民幣1,929萬元，主要由於期內沒有處理投資物業的淨收益及金橋國際四期收購款的回撥。

銷售及分銷成本開支

本集團的銷售及分銷開支由2011年上半年的約人民幣4,965萬元減少7.8%至2012年上半年的約人民幣4,578萬元，主要由於本集團更關注銷售策略的管理，節省不必要的廣告及宣傳開支，採用富創意的宣傳手法以刺激銷售。儘管本集團期內合約銷售大幅上升，銷售及分銷成本開支反而有所下降。

行政開支

本集團的行政開支由2011年上半年的約人民幣8,502萬元下降14.1%至2012年上半年的約人民幣7,299萬元。雖然本集團積極招募優秀管理人才，令員工開支有所上升，但由於本集團實施更嚴謹的成本控制措施，節省其他不必要的開支，所以行政開支反而有所下降。

應佔一間共同控制實體業績

共同控制實體的業績來自本集團擁有20%權益的廈門市萬科馬鑾灣置業有限公司。由於該公司期內沒有交付物業，所以本集團分佔共同控制實體的虧損為約人民幣100萬元。廈門市萬科馬鑾灣置業有限公司於期內開始預售其物業，我們預期該公司將於2014年交付物業，屆時貢獻將會大幅增加。

股東應佔利潤

股東應佔利潤由截至2011年6月30日止期間的約人民幣3億7,310萬元下降至截至2012年6月30日止期間的約人民幣1億476萬元。股東應佔核心利潤則由截至2011年6月30日止期間的約人民幣847萬元大幅上升18倍至截至2012年6月30日止期間的約人民幣1億6,095萬元。

借款

於2012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60億3,791萬元，還款期如下：

還款時間	2012年 6月30日 (人民幣 千元)	2011年 12月31日 (人民幣 千元)
1年之內	1,639,769	1,335,211
1至2年	2,194,843	1,523,386
2至5年	1,976,731	2,431,659
超過5年	226,567	266,502
	6,037,910	5,556,758

於2012年6月30日，本集團的銀行及其他貸款為人民幣60億3,791萬元，由本集團賬面總值為人民幣60億6,245萬元的投資物業，在建物業，土地使用權，物業、廠房及設備以及若干董事合共持有504,000,000的本公司股份作抵押。

負債比率

於2012年6月30日，本集團的淨負債對權益比率從2011年6月30日的63.7%下降至55.9%（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）。此負債率的改善主要由於本集團上半年的合約銷售表現優異，合約銷售回款大幅上升所致。

財務費用

期內，本集團的總債務成本為人民幣2億8,660萬元，較2011年同期上升人民幣3,740萬元，其中資本化而計入項目成本的金額為人民幣2億1,131萬元，較2011年同期上升人民幣3,606萬元。財務費用的上升是由於我們的總債務水平從2011年上半年的人民幣52億488萬元上升至2012年上半年的人民幣60億3,791萬元。

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	1,024,537	129,981
人民幣	3,607,965	2,771,011
美元	1,405,408	4,599
新加坡元	—	1,489
合計	<u>6,037,910</u>	<u>2,907,080</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2012年6月30日，未到期的購回保證為人民幣45億8,669萬元（2011年12月31日：人民幣41億7,166萬元）。

股本回報

2012年上半年股本的年度化回報為3.0%，截至2012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	
	2012年 6月30日	2011年 6月30日
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	104,762	373,101
減：除遞延稅後投資物業公允值(虧損)/收益(人民幣千元)	(56,741)	368,490
加：認股權證公允值(收益)/虧損(人民幣千元)	(549)	3,862
本公司股東應佔核心利潤(人民幣千元)	160,954	8,473
已發行普通股加權平均數(以千計)	2,880,000	2,880,000
每股基本盈利(每股人民幣分)	3.64	12.95
每股核心盈利(每股人民幣分)	5.59	0.29

由於本集團於截至2012年6月30日及2011年6月30日止期間內，尚未行使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。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或虧損及認股權證公允價值收益或虧損。

承擔

於2012年6月30日，本集團就房地產開發開支的承擔約人民幣17億8,143萬元（2011年12月31日約人民幣15億1,850萬元）。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2011年12月31日約人民幣1億1,070萬元）。

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18年經驗，大部分高級行政人員於此行業平均擁有超過11年經驗。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2012年6月30日，本集團共有1,537名僱員。

中期股息派發

董事會向2012年10月4日（星期四）名列股東名冊的股東建議派發截至2012年6月30日止六個月的中期股息2港仙（截至2011年6月30日止六個月：無）。

暫停辦理股份過戶手續

股息附權日及除權日分別為2012年9月28日（星期五）及2012年10月3日（星期三），而中期股息將於2012年10月19日（星期五）或前後支付予股東。本公司將由2012年9月28日（星期五）至2012年10月4日（星期四）（首尾兩天包括在內），暫停辦理股份過戶手續。為符合收取中期股息資格，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於2012年10月4日（星期四）下午四時三十分前送達本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

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2012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

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。

期內，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的企業管治常規守則（於二零一二年三月三十一日及之前有效）及企業管治守則（於二零一二年四月一日起生效）所載守則規定。惟以下偏離除外：

守則條文A.2.1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。另董事局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。

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2012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

隨著美國聯邦儲備局承諾維持低息政策至二零一四年底，及歐洲央行最近向歐洲銀行作出大量長期低息借貸，金融市場已漸趨穩定。中國政府近日宣佈預算全年國民生產總值增長百分之七點五，乃一個健康可持續的增長率，若配合美國經濟復蘇，將能帶動世界經濟向好。

展望下半年，中國貨幣政策將會進一步放鬆，對房地產市場將起到良好作用。此外，內地置業需求日增，兼且預期息率將進一步下降，集團對內地物業市場之前景審慎樂觀。目前，中國樓市受政策抑制，而政策會因應內外圍環境而調整，集團各項目已做好銷售準備，把握市場變化之時機。

我們預期2012年下半年會推出禹洲·雲頂國際及禹洲·天境三期，加上現有的項目包括禹洲·尊海、禹洲·中央海岸及禹洲·高爾夫等項目，我們有信心可以超額完成本年的合約銷售目標。

本集團在財務管理方面會保持穩健的策略，按照現金流的情況，因時制宜，保持公司穩健的財務狀況。

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，注重執行力，去化率及利潤率，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，將可超額完成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，2012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。