

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2013年6月30日止六個月 中期業績

財務摘要

1. 營業額對比去年同期上升8.1%至人民幣10億3,220萬元。
2. 於2013年6月30日之現金及銀行結餘（包含受限制現金）為人民幣46億3,080萬元，對比2012年末的人民幣37億2,862萬元上升了24.2%。而淨負債比率為58.8%，對比2012年末下降了3.3個百分點。
3. 每股基本盈利為人民幣4.35分。股東應佔利潤由2012年上半年的人民幣1億476萬元上升43.6%至2013年上半年的1億5,045萬元。
4. 股東資金對比2012年末增加0.3%至人民幣60億1,925萬元。每股資產淨額為人民幣1.74元。
5. 本期合約銷售為人民幣56億9,911萬元，對比去年同期上升了50.0%。
6. 本集團把握了房地產市場的調整期，於期內購入3塊新地塊，應屬土地儲備增加建築面積約184萬平方米，平均樓面成本低至每平方米人民幣1,280元。期末，本集團的土地儲備總可銷售建築面積約為840萬平方米。

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2013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2013年6月30日止六個月

	附註	2013年 人民幣千元 (未經審核)	2012年 人民幣千元 (未經審核)
收入	2	1,032,203	954,849
銷售成本		<u>(701,644)</u>	<u>(524,279)</u>
毛利		330,559	430,570
其他收入及收益	2	48,287	19,290
銷售及分銷成本		(57,046)	(45,776)
行政開支		(97,015)	(72,987)
其他開支		(666)	(643)
投資物業公允值(虧損)/收益		43,272	(75,655)
融資成本	5	(101,261)	(75,290)
應佔一間共同控制實體業績		<u>(2,695)</u>	<u>(996)</u>
除稅前利潤	4	163,435	178,513
所得稅開支	6	<u>(7,025)</u>	<u>(81,027)</u>
期內利潤		<u>156,410</u>	<u>97,486</u>
以下各方應佔：			
本公司擁有人		150,453	104,762
非控股權益		<u>5,957</u>	<u>(7,276)</u>
		<u>156,410</u>	<u>97,486</u>
本公司權益持有人應佔每股盈利	8		(經重列)
— 基本		<u>人民幣4.35分</u>	<u>人民幣3.03分</u>
— 攤薄		<u>人民幣4.35分</u>	<u>人民幣3.03分</u>

綜合財務狀況表

2013年6月30日

	附註	2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2012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		222,259	204,508
投資物業		3,763,200	3,643,100
預付土地租金		434,344	437,091
於一間共同控制實體的投資		132	176,498
收購一間項目公司的預付款		206,000	-
收購物業、廠房及設備的按金		24,452	-
遞延稅項資產		177,800	226,875
非流動資產總額		4,828,187	4,688,072
流動資產			
預付土地租金		709,813	420,000
在建物業		10,561,984	9,391,436
持作銷售用途的竣工物業		2,337,996	2,024,106
收購土地預付款項		1,480,466	1,155,012
預付款、按金及其他應收款項		1,145,749	787,748
預付企業所得稅		114,758	29,845
預付土地增值稅		142,919	31,699
按公允值於損益中記賬的財務資產		18,206	6,230
衍生金融工具		44,099	15,078
受限制現金		371,055	398,192
現金及現金等價物		4,259,749	3,330,425
流動資產總額		21,186,794	17,589,771
流動負債			
預收款項		7,496,436	4,083,019
貿易應付款項	9	1,604,838	1,992,076
其他應付款項及應計費用		777,125	378,069
計息銀行貸款及其他借貸		2,952,277	2,479,012
應付稅項		560,997	765,697
土地增值稅撥備		685,359	919,515
流動負債總額		14,077,032	10,617,388
流動資產淨額		7,109,762	6,972,383
總資產減流動負債		11,937,949	11,660,455

	2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2012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	5,274,049	5,030,219
遞延稅項負債	547,578	538,751
	<u>5,821,627</u>	<u>5,568,970</u>
資產淨額	<u><u>6,116,322</u></u>	<u><u>6,091,485</u></u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
已發行股本	250,918	250,918
儲備	5,768,330	5,518,719
擬派股息	-	231,047
	<u>6,019,248</u>	<u>6,000,684</u>
非控股權益	<u>97,074</u>	<u>90,801</u>
權益總額	<u><u>6,116,322</u></u>	<u><u>6,091,485</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

	2013年 人民幣千元 (未經審核)	2012年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
物業銷售	974,533	898,444
租金收入	24,960	24,202
物業管理費用	27,667	22,664
建築材料銷售收入	5,043	9,539
	<u>1,032,203</u>	<u>954,849</u>
	2013年 人民幣千元 (未經審核)	2012年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入及收益		
銀行利息收入	13,101	11,939
來自持作銷售物業的租金收入	2,162	851
處置投資物業收益	1,282	—
衍生金融工具的公允值收益	23,012	—
其他	8,730	6,500
	<u>48,287</u>	<u>19,290</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2013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	974,533	24,960	27,667	-	5,043	1,032,203
其他收入	6,341	2,417	1,731	-	403	10,892
總額	<u>980,874</u>	<u>27,377</u>	<u>29,398</u>	<u>-</u>	<u>5,446</u>	<u>1,043,095</u>
分部業績	<u>184,137</u>	<u>63,042</u>	<u>(1,104)</u>	<u>(160)</u>	<u>5,680</u>	<u>251,595</u>
對賬：						
利息收入						13,101
融資成本						(101,261)
除稅前利潤						163,435
所得稅支出						(7,025)
期內利潤						<u>156,410</u>

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>	241,864
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>

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

	2013年 人民幣千元 (未經審核)	2012年 人民幣千元 (未經審核)
已售存貨成本	4,965	6,018
已售物業成本	671,248	497,186
預付土地租金攤銷	9,800	9,970
折舊	5,887	4,879
處置投資物業收益	1,282	-
衍生金融工具公允價值收益	(23,012)	(549)
出售物業、廠房及設備項目的虧損淨額	<u>118</u>	<u>3,083</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

	2013年 人民幣千元 (未經審核)	2012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	141,076	120,115
須於五年後全額償還的銀行貸款的利息	17,287	11,290
其他貸款的利息	<u>236,935</u>	<u>155,197</u>
不按公允值於損益中記賬的財務負債的利息支出總額	395,298	286,602
減：資本化利息	<u>(294,037)</u>	<u>(211,312)</u>
	<u>101,261</u>	<u>75,290</u>

6. 所得稅支出

由於本集團於截至2013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2012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2013年6月30日止六個月的應課稅利潤按適用稅率計算。

截至2013年6月30日止六個月，本集團向中國當地稅務局提交並與其協定已竣工並於過往年度出售的物業發展項目的土地增值稅的計算方法。當地稅務局的評估導致本集團於本期間的綜合收益表撥回及確認就相關物業發展項目的土地增值稅的超額撥備人民幣157,583,000元（截至2012年6月30日止六個月：人民幣104,282,000元）。

本期所得稅支出的分析如下：

截至6月30日止六個月

	2013年 人民幣千元 (未經審核)	2012年 人民幣千元 (未經審核)
即期：		
中國企業所得稅	41,386	73,593
中國土地增值稅		
本期支出	65,320	108,609
過往年度超額撥備	<u>(157,583)</u>	<u>(104,282)</u>
	<u>(50,877)</u>	<u>77,920</u>
遞延：		
本期內	18,506	(22,963)
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	<u>39,396</u>	<u>26,070</u>
	<u>57,902</u>	<u>3,107</u>
期內稅項支出總額	<u><u>7,025</u></u>	<u><u>81,027</u></u>

7. 股息

本公司董事會建議截至2013年6月30日止六個月內不發放中期股息（截至2012年6月30日止六個月：港幣2仙）。

8. 本公司權益持有人應佔每股盈利

截至2013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150,453,000元（截至2012年6月30日止六個月：人民幣104,762,000元）及於報告期後已發行普通股加權平均數3,455,999,999股（截至2012年6月30日止六個月：3,455,999,999股，經重列）計算。此調整反映報告期後發行紅股之影響。

普通股的加權平均數

截至6月30日止六個月

	2013年 股份數目	2012年 股份數目
紅股發行前的普通股的加權平均數	2,880,000,000	2,880,000,000
紅股發行的影響	<u>575,999,999</u>	<u>575,999,999</u>
紅股發行後的普通股的加權平均數	<u><u>3,455,999,999</u></u>	<u><u>3,455,999,999</u></u>

由於於本期間內尚未行使購股權對本期間所呈列的每股基本盈利金額具有反攤薄影響，故並無對截至2013年6月30日止期間所呈列的每股基本盈利金額作出攤薄調整。

由於本集團截至2012年6月30日止期間內，於過往期間內尚未行使的認股權證對於過往期間所呈列的每股基本盈利具有反攤薄影響，故並無就該期間呈列每股基本盈利作出攤薄調整。

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：

	2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2012年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
年內或須於要求時償還	1,441,893	1,767,382
1-2年內須償還	<u>162,945</u>	<u>224,694</u>
	<u><u>1,604,838</u></u>	<u><u>1,992,076</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2013年7月25日，本公司與中國人壽信託有限公司（「認購人」）訂立投資協議，據此，認購人已同意認購而本公司已同意發行本金總額為港幣1,500,000,000元的於2019年到期的10%擔保債券（「債券」）。債券由本公司董事林龍安先生（「林先生」）和郭英蘭女士（「郭女士」），及本集團的若干附屬公司擔保，並由林先生及郭女士持有的本公司全部已發行股本的23.99%股份押記作抵押。直至本中期財務資料日期，本公司已完成發行本金額為港幣1,500,000,000元（約人民幣1,185,490,000元）的債券。
- (b) 於2013年7月，本公司的一間附屬公司透過公開招標成功競標收購一幅位於中國上海的土地。該土地的代價為人民幣1,316,660,000元，於本中期財務資料日期，該附屬公司已支付人民幣658,330,000元。

管理層的討論及分析

業務回顧

集團於2013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。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。我們預期未來幾個月的銷售繼續保持理想。

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50.0%至人民幣56億9,911萬元。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·天境在合肥位列三甲。

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1,280元購入三幅土地，其平均土地成本大幅低於市場水平，總建築面積約184萬平方米，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「2013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「2013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10億3,220萬元，較去年同期增加8.1%，毛利為人民幣3億3,056萬元。毛利率為32.0%，股東應佔利潤上升43.6%至人民幣1億5,045萬元。每股基本盈利為人民幣4.35分。股東應佔核心利潤為至9,499萬元。每股核心盈利為人民幣2.75分。董事會建議不派發中期股息。

應屬土地儲備

本集團擁有優質而低成本的土地儲備。於2013年6月30日，本集團的土地儲備總可銷售建築面積達840萬平方米，平均土地成本每平方米約人民幣1,476元，分別分佈於海西經濟區、長三角區域及環渤海經濟區的九個一二線城市。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2013年6月30日

地區	建築面積 (平方米)
海西經濟區	
廈門	2,546,742
福州	296,396
泉州	1,315,200
龍岩	312,330
漳州	255,000
小計	<u>4,725,668</u>
長三角區域	
上海	516,947
合肥	2,039,292
蚌埠	668,333
小計	<u>3,224,572</u>
環渤海經濟區	
天津	<u>450,656</u>
小計	<u>450,656</u>
總計	<u><u>8,400,896</u></u>

期內，本集團新購入3塊優質地塊，總建築面積為1,842,031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1,280元，該等新購入的地塊位於蚌埠、合肥及漳州，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				
禹洲漳州項目	漳州	612,000	255,000	2,400
長三角區域				
禹洲·龍子湖郡	蚌埠	441,100	668,333	660
禹洲肥東項目	合肥	1,305,618	918,698	1,421
總計		<u>2,358,718</u>	<u>1,842,031</u>	<u>1,280</u>

物業銷售

下表載列各個項目於2013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)	稅後平均售價 (人民幣/ 平方米)
海西經濟區				
禹洲·高爾夫	廈門	446,742	47,316	9,442
禹洲·鼓山一號	福州	134,823	8,314	16,216
禹洲·城上城	廈門	125,703	7,051	17,828
禹洲·大學城二期	廈門	32,995	4,646	7,102
禹洲·東方威尼斯	福州	31,423	1,904	16,504
其他	廈門	7,429	2,136	3,478
小計		<u>779,115</u>	<u>71,367</u>	<u>10,917</u>
長三角經濟區				
禹洲·天境二期	合肥	105,243	20,285	5,188
禹洲·金橋國際(含藍爵)	上海	51,201	3,198	16,010
禹洲·天境一期	合肥	38,974	7,965	4,893
小計		<u>195,418</u>	<u>31,448</u>	<u>6,214</u>
總計		<u>974,533</u>	<u>102,815</u>	<u>9,478</u>

於2013年上半年，本集團確認銷售金額為9億7,453萬元，而確認銷售面積為102,815平方米，較2012年同期上升8.5%及22.7%。而每平方米均價由2012年上半年人民幣10,718元下降至2013年上半年的9,478元。

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)	稅後平均售價 (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><u>898,444</u></u>	<u><u>83,827</u></u>	<u><u>10,718</u></u>

下表載列各個項目於2013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／ 平方米)
海西經濟區				
禹洲·大學城二期	廈門	6,734	542	12,424
禹洲·城上城	廈門	13,496	1,708	7,902
禹洲·高爾夫	廈門	205,854	15,665	13,141
禹洲·尊海	廈門	1,308,711	77,471	16,893
禹洲·中央海岸一期	廈門	378,743	28,895	13,108
禹洲·中央海岸二期	廈門	1,356,981	100,528	13,499
禹洲·溪堤尚城	廈門	261,176	30,422	8,585
海滄萬科城	廈門	691,693	73,446	9,418
禹洲·鼓山一號	福州	198,050	12,578	15,746
禹洲·東方威尼斯	福州	74,660	4,602	16,223
禹洲城市廣場一期	泉州	275,565	58,208	4,734
其他	廈門	35,862	11,276	3,180
小計		<u>4,807,525</u>	<u>415,341</u>	<u>11,575</u>
長三角經濟區				
禹洲·藍爵	上海	67,195	3,726	18,034
禹洲·天境一期	合肥	31,221	3,246	9,618
禹洲·天境二期	合肥	21,127	2,190	9,647
禹洲·天境三期	合肥	682,087	115,188	5,922
小計		<u>801,630</u>	<u>124,350</u>	<u>6,447</u>
環渤海區域				
禹洲·尊府		89,951	13,054	6,891
小計		<u>89,951</u>	<u>13,054</u>	<u>6,891</u>
總計		<u><u>5,699,106</u></u>	<u><u>552,745</u></u>	<u><u>10,311</u></u>

於2013年上半年，本集團合約銷售金額為人民幣56億9,911萬元，而合約銷售面積為552,745平方米，較2012年同期分別上升50.0%及25.7%。而每平方米合約銷售均價則由2012年上半年的人民幣8,642元上升至2013年上半年的人民幣10,311元。

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>

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2,028萬元(2012年6月30日：人民幣2,219萬元)降幅為8.6%，主要因為期內世貿中心一期進行翻新工程，優化租戶組合所致。期內，世貿中心一期購物中心仍取得高水平的出租率約96%(2012年6月30日：100%)。而世貿中心二期的出租率為91%(2012年6月30日：92%)，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423萬元(2012年6月30日：人民幣237萬元)，增幅為78.5%，出租率也上升至97.4%。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465萬元(2012年6月30日：418萬元)，增幅為11.2%。

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。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。

2013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2,767萬元，較2012年同期增加22.1%。於2013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245萬平方米，而本集團物業管理服務向超過22,500戶業主提供服務。

毛利

本集團的毛利為人民幣3億3,056萬元。毛利率為32.0%，於行業中屬平均水平，毛利率較之前有所回落，主要由於項目平均售價的下降所致。土地成本相對平均售價仍保持在14.3%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2012年上半年的約人民幣1,929萬元上升1.50倍至2013年上半年的人民幣4,829萬元，主要由於期錄得了一筆約人民幣2,301萬的衍生金融工具公允值收益及約人民幣128萬元的處理投資物業淨收益。

銷售及分銷成本開支

本集團的銷售及分銷開支由2012年上半年的約人民幣4,578萬元增加24.6%至2013年上半年的約人民幣5,705萬元，主要由於本集團期內合約銷售大幅上升。

行政開支

本集團的行政開支由2012年上半年的約人民幣7,299萬元上升32.9%至2013年上半年的約人民幣9,702萬元。雖然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，但因為集團在期內招攬多名專才加入及新成立龍岩分公司、蚌埠分公司和漳州分公司，所以行政開支略有上升。

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270萬元。廈門市萬科馬鑾灣置業有限公司於去年開始預售其物業，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2012年6月30日止期間的約人民幣1億476萬元上升至截至2013年6月30日止期間的約人民幣1億5,045萬元。股東應佔核心利潤則由截至2012年6月30日止期間的約人民幣1億6,095萬元下降至截至2013年6月30日止期間的約人民幣9,499萬元。

借款

於2013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82億2,633萬元，還款期如下：

還款時間	2013年 6月30日 (人民幣 千元)	2012年 12月31日 (人民幣 千元)
1年之內	2,952,277	2,479,012
1至2年	1,374,406	1,090,913
2至5年	3,756,212	3,754,400
超過5年	143,431	184,906
	8,226,326	7,509,231

於2013年6月30日，本集團的銀行及其他貸款為人民幣45億8,225萬元，由本集團賬面總值為人民幣106億2,168萬元的投資物業及在建物業以及若干董事合共持有604,800,000的本公司股份作抵押。

負債比率

於2013年6月30日，本集團的淨負債對權益比率從2012年12月31日的62.1%下降至58.8%（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及現金及銀行結餘大幅上升所致。

財務費用

期內，本集團的總債務成本為人民幣3億9,530萬元，較2012年同期上升人民幣1億870萬元，其中資本化而計入項目成本的金額為人民幣2億9,404萬元，較2012年同期上升人民幣8,273萬元。財務費用的上升是由於我們的總債務水平從2012年上半年的人民幣60億3,791萬元上升至2013年上半年的人民幣82億2,633萬元。

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	930,381	207,208
人民幣	4,397,825	4,210,770
美元	2,898,120	147,387
新加坡元	—	1,406
其他	—	64,033
合計	<u>8,226,326</u>	<u>4,603,804</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2013年6月30日，未到期的購回保證為人民幣60億2,423萬元（2012年12月31日：人民幣55億3,112萬元）。

股本回報

2013年上半年股本的年度化回報為5.01%，截至2013年6月30日止六個月，股本回報的計算方法為期內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	
	2013年 6月30日	2012年 6月30日
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	150,453	104,762
減：除遞延稅後投資物業公允值(虧損)/收益(人民幣千元)	32,454	(56,741)
減：衍生金融工具的公允值收益(人民幣千元)	23,012	–
減：認股權證公允值收益(人民幣千元)	–	549
本公司股東應佔核心利潤(人民幣千元)	94,987	160,954
已發行普通股加權平均數(以千計)	3,456,000	3,456,000
每股基本盈利(每股人民幣分)	4.35	3.03
每股核心盈利(每股人民幣分)	2.75	4.66

由於本集團於截至2013年6月30日及2012年6月30日止期間內，尚未行使的購股權和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，衍生金融工具的公允值收益及認股權證公允值收益。

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25億2,402萬元(2012年12月31日約人民幣13億254萬元)。本集團亦承諾就土地收購支付的土地出讓金約人民幣14億5,971萬元(2012年12月31日約人民幣2億5,272萬元)。本集團就收購項目公司和物業、廠房及設備的承擔，分別約人民幣4億600萬元(2012年12月31日：無)及約人民幣7,171萬元(2012年12月31日：無)。

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19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2013年6月30日，本集團共有1,813名僱員。

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2013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（於二零一三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2013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。中國政府將今年中國GDP增長目標定為百分之七點五，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，內地置業需求日增，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2013年下半年會推出位於廈門的禹洲·雲頂國際，位於龍岩的禹洲·城上城，位於合肥的禹洲·翡翠湖郡和位於蚌埠的禹洲·龍子湖郡，加上現有的項目包括禹洲·尊海、禹洲·中央海岸、禹洲·天境三期及禹洲·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，2013年8月29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辜建德先生、林廣兆先生及黃循強先生。