

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2014年6月30日止六個月期間 中期業績

#### 財務摘要

1. 營業額對比去年同期大幅上升2.8倍至人民幣39億2,400萬元。
2. 毛利大幅上升3.3倍至人民幣14億1,551萬元，毛利率為36.1%。
3. 母公司擁有人應佔利潤由2013年上半年的人民幣1億5,045萬元大幅上升2.7倍至2014年上半年的人民幣5億5,930萬元。每股基本盈利為人民幣16.18分。
4. 母公司擁有人應佔核心利潤大幅上升4.1倍至人民幣4億8,605萬元，核心利潤率為12.4%。每股核心盈利為人民幣14.06分。
5. 本集團把握了房地產市場的調整期，於期內購入兩塊新地塊及增加一塊現有地塊容積率，應屬土地儲備增加建築面積約41萬平方米，平均樓面成本約每平方米人民幣2,808元。期末，本集團的土地儲備總可銷售建築面積約為858萬平方米。
6. 於2014年6月30日之現金及銀行結餘（包含受限制現金）為人民幣76億6,713萬元，對比2013年末的人民幣38億8,363萬元大幅上升97.4%。
7. 負債比率為66.6%，對比2013年末下降了11.4個百分點。
8. 加權平均融資成本從2013年12月底的8.69%下降至2014年6月底的8.50%。

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2014年6月30日止六個月期間的未經審核簡明綜合業績。

## 簡明綜合損益表

截至2014年6月30日止六個月期間

	附註	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元 (未經審核)
收入	2	3,924,004	1,032,203
銷售成本		<u>(2,508,492)</u>	<u>(701,644)</u>
毛利		1,415,512	330,559
其他收入及收益	2	365,229	48,287
銷售及分銷成本		(83,425)	(57,046)
行政開支		(98,972)	(97,015)
其他開支		(288,161)	(666)
投資物業公允值收益淨額		57,573	43,272
融資成本	5	(78,395)	(101,261)
應佔合營公司虧損		<u>(16,374)</u>	<u>(2,695)</u>
除稅前利潤	4	1,272,987	163,435
所得稅	6	<u>(624,200)</u>	<u>(7,025)</u>
期內利潤		<u><u>648,787</u></u>	<u><u>156,410</u></u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		559,297	150,453
非控股權益		<u>89,490</u>	<u>5,957</u>
		<u><u>648,787</u></u>	<u><u>156,410</u></u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
— 基本及攤薄 (每股人民幣)	8	<u><u>16.18分</u></u>	<u><u>4.35分</u></u>

# 簡明綜合財務狀況表

2014年6月30日

	2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	<i>附註</i>	
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	457,164	454,365
投資物業	5,240,330	4,851,480
於合營公司投資	715,603	–
遞延稅項資產	195,905	209,209
	<u>6,609,002</u>	<u>5,515,054</u>
<b>流動資產</b>		
持作物業開發銷售用途的土地	2,048,939	2,196,544
在建物業	8,618,672	7,874,364
持作銷售用途的物業	3,993,659	3,979,137
收購土地預付款項	2,207,715	2,131,494
預付款、按金及其他應收款項	1,673,873	1,629,924
預付企業所得稅	20,658	32,645
預付土地增值稅	38,824	42,857
衍生金融工具	534,756	76,676
受限制現金	360,531	375,686
現金及現金等價物	7,306,596	3,507,940
	<u>26,804,223</u>	<u>21,847,267</u>
<b>流動負債</b>		
預收款項	4,403,840	4,003,233
貿易應付款項	2,761,065	2,503,502
其他應付款項及應計費用	2,904,961	1,358,113
計息銀行及其他借貸	2,382,653	1,984,444
應付企業所得稅	761,108	788,058
土地增值稅撥備	785,254	845,823
	<u>13,998,881</u>	<u>11,483,173</u>
<b>流動資產淨額</b>	<u>12,805,342</u>	<u>10,364,094</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>19,414,344</u>	<u>15,879,148</u>

	2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>		
計息銀行及其他借貸	5,340,539	4,456,885
優先票據	5,311,326	3,268,953
遞延稅項負債	697,454	681,405
	<u>11,349,319</u>	<u>8,407,243</u>
<b>非流動負債總額</b>		
	<u>11,349,319</u>	<u>8,407,243</u>
<b>資產淨額</b>	<u>8,065,025</u>	<u>7,471,905</u>
<b>權益</b>		
<b>母公司擁有人應佔權益</b>		
已發行股本	296,439	296,439
儲備	7,180,224	6,660,414
擬派股息	-	404,779
	<u>7,476,663</u>	<u>7,361,632</u>
<b>非控股權益</b>	<u>588,362</u>	<u>110,273</u>
<b>權益總額</b>	<u>8,065,025</u>	<u>7,471,905</u>

## 2. 收入、其他收入及收益

收入亦是本集團期內的營業額，指物業銷售所得款項總額、投資物業總租金收入、物業管理費收入、買賣建築材料之發票淨值以及酒店經營總收入（均扣除營業稅、增值稅及附加費後）。

	截至6月30日止六個月期間	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
物業銷售	3,833,688	974,533
租金收入	28,282	24,960
物業管理費收入	26,892	27,667
建築材料銷售	27,871	5,043
酒店經營收入	7,271	—
	<b>3,924,004</b>	<b>1,032,203</b>
	截至6月30日止六個月期間	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入及收益		
銀行利息收入	24,243	13,101
來自持作銷售物業的租金收入	2,577	2,162
處置投資物業收益	—	1,282
衍生金融工具的公允值收益	326,921	23,012
其他	11,488	8,730
	<b>365,229</b>	<b>48,287</b>

### 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) 物業管理分部提供物業管理服務；
- (d) 酒店經營分部從事酒店經營；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，即計量經調整除稅前利潤／（虧損）。經調整除稅前利潤／（虧損）的計量與本集團的除稅前利潤／（虧損）一致，惟利息收入及融資成本均不計入有關計量。

分部間銷售及轉讓乃經參考按當時現行市價向第三方作出銷售所用售價進行交易。

#### 截至2014年6月30日止六個月期間

	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	3,833,688	28,282	26,892	7,271	27,871	3,924,004
其他收入	6,445	33	1,642	-	5,945	14,065
總額	<u>3,840,133</u>	<u>28,315</u>	<u>28,534</u>	<u>7,271</u>	<u>33,816</u>	<u>3,938,069</u>
分部業績	<u>967,244</u>	<u>72,190</u>	<u>(10,804)</u>	<u>(1,204)</u>	<u>299,713</u>	<u>1,327,139</u>
對賬：						
利息收入						24,243
融資成本						(78,395)
除稅前利潤						<u>1,272,987</u>
所得稅						<u>(624,200)</u>
期內利潤						<u>648,787</u>

截至2013年6月30日止六個月期間

	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						(7,025)
期內利潤						<u>156,410</u>

地區資料

由於本集團來自外部客戶之收入超過90%於中國大陸產生，而本集團超過90%之分部資產乃位於中國大陸，故並無呈列地區資料。因此，董事認為，呈列地區資料將不會為本中期財務資料使用者提供額外有用資料。

主要客戶資料

於截至2014年及2013年6月30日止六個月期間，概無來自單一外部客戶交易之收入佔本集團總收入10%或以上。

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日止六個月期間	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元 (未經審核)
已售存貨成本	25,185	4,965
已售物業成本	2,455,463	671,248
折舊	10,670	5,887
處置投資物業虧損／（收益）	3,233	(1,282)
出售物業、廠房及設備項目的虧損淨額	38	118
於失去控制權時視作出售一間附屬公司的虧損	<u>283,012</u>	<u>-</u>

## 5. 融資成本

融資成本的分析如下：

	截至6月30日止六個月期間	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2013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	227,868	141,076
須於五年後全額償還的銀行貸款的利息	10,405	17,287
須於五年內全額償還的其他貸款的利息	59,803	52,802
須於五年內全額償還的優先票據的利息	238,474	184,133
利息支出總額	536,550	395,298
減：資本化利息	(458,155)	(294,037)
	<b>78,395</b>	<b>101,261</b>

## 6. 所得稅

由於本集團於截至2014年及2013年6月30日止六個月各期間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。於中華人民共和國（「中國」）經營的附屬公司的企業所得稅及土地增值稅根據截至2014年及2013年6月30日止六個月各期間的應課稅利潤及銷售物業的增值金額按適用稅率計算。

截至2013年6月30日止六個月期間內，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若干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過往期間的損益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。



本期所得稅支出的分析如下：

	截至6月30日止六個月期間	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元 (未經審核)
即期：		
中國企業所得稅	319,717	41,386
中國土地增值稅		
本期支出	277,212	65,320
過往年度超額撥備	—	(157,583)
	<u>596,929</u>	<u>(50,877)</u>
遞延：		
本期內	27,271	18,506
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	—	39,396
	<u>27,271</u>	<u>57,902</u>
期內稅項支出總額	<u><u>624,200</u></u>	<u><u>7,025</u></u>

## 7. 中期股息

本公司董事會建議截至2014年6月30日止六個月期間內不發放中期股息（截至2013年6月30日止六個月期間：無）。

## 8. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

截至2014年6月30日止六個月期間的每股基本盈利金額乃按母公司擁有人應佔綜合利潤人民幣559,297,000元（截至2013年6月30日止六個月期間：人民幣150,453,000元）及於期內已發行普通股加權平均數3,455,999,999股（截至2013年6月30日止六個月期間：3,455,999,999股）計算。

由於於本期間及過往期間內尚未行使購股權對兩個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2014年6月30日及2013年6月30日止六個月期間所呈列的每股基本盈利金額作出攤薄調整。

## 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：

	本集團	
	2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於1年內或須於要求時償還	2,345,705	2,345,824
1-2年內須償還	<u>415,360</u>	<u>157,678</u>
	<u><b>2,761,065</b></u>	<u><b>2,503,502</b></u>

貿易應付款項為不計息及無抵押。

## 10. 報告期後事項

於2014年8月，本公司與一名獨立第三方訂立一份股權轉讓協議，以收購一間公司（「目標公司」）之全部股權，總現金代價約為373,800,000港元（相當於人民幣299,200,000元）。於完成該交易後，目標公司將成為本集團之全資附屬公司。目標公司擁有若干香港住宅物業。

## 管理層的討論及分析

### 業務回顧

回顧2014年上半年整個地產行業市場表現，根據國家統計局的數據，2014年上半年，全國房地產開發投資人民幣42,019億元，同比名義增長14.1%。房地產開發企業房屋施工面積611,406萬平方米，比上年增長11.3%；房屋新開工面積80,126萬平方米，下降16.4%，降幅收窄2.2個百分點；房屋竣工面積38,215萬平方米，增長8.1%，增速提高1.3個百分點。房地產開發企業土地購置面積14,807萬平方米，同比下降5.8%；土地成交價款人民幣4,031億元，增長9.0%。商品房銷售面積48,365萬平方米，同比下降6.0%，降幅比1-5月份收窄1.8個百分點。商品房銷售額人民幣31,133億元，下降6.7%，降幅比1-5月份收窄1.8個百分點。6月末，商品房待售面積54,428萬平方米，比5月末增加1,026萬平方米。國家統計局的數據顯示，2014年6月70個大中城市新建商品住宅（不含保障性住房）房價同比上漲的城市有69個，但環比價格下降的城市有55個，持平的城市有7個。

另一方面，作為影響未來中國經濟社會發展進程的重要戰略，國家對新型城鎮化建設的思路和佈局一直備受關注。3月中旬，國務院印發的《國家新型城鎮化規劃(2014-2020)》提出，為增強中心城市輻射帶動功能，要推進中心城區功能向1小時交通圈地區擴散，培育形成通勤高效、一體發展的都市圈。棚戶區改造也在續加快，要解決3億人口棚戶區改造問題，今年全國城鎮保障性安居工程計劃新開工700萬套以上，其中各類棚戶區470萬套以上，預計完成投資將超過人民幣1萬億元。快速發展的新型城鎮化帶來大量的農村人口，這部分剛需人群的住房需求將繼續支撐房地產市場的平穩發展。中央政府將通過推動戶籍、土地、財稅金融、社會保障等方面改革，提升城鎮化質量。

區域宏觀經濟方面，儘管2014年上半年中國房地產處於調整期，但集團業務所在的重點區域城市市場情況相對良好。福建省2014年上半年生產總值GDP為人民幣9,733.61億元，名義增速9.7%，其中泉州生產總值GDP為人民幣2,419.76億元，名義增速9.9%；福州生產總值GDP為人民幣2,001.43億元，名義增速9.7%；廈門生產總值GDP為人民幣1,365億元，名義增速8.8%。合肥生產總值GDP為人民幣2,154.2億元，名義增速9.9%。在全國房地產國家統計局發佈的6月份70個大中城市新建商品住宅價格變動情況顯示，廈門房價同比上升9.2%，環比上升0.1%；合肥房價同比上升5.7%。合肥庫存消化週期僅5個月。

期內，在整體中國房地產市場銷售量同比下降的背景下，本集團憑藉自身優勢、精準的市場定位及發展策略，貫徹積極的營銷策略，積極應對市場變化，開源節流，取得令人滿意的業績。

本集團上半年採取了靈活的項目開發和銷售策略，推出多個針對剛性需求市場的項目，包括禹洲·中央海岸，禹洲·天境及禹洲·中央廣場等項目。

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2,808元購入兩幅土地及增加一塊現有地塊容積率，總建築面積約41萬平方米，其平均土地成本大幅低於市場水平，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「2014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「2014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39億2,400萬元，較去年同期大幅增加2.8倍，毛利為人民幣14億1,551萬元，較去年同期大幅增加3.3倍。毛利率為36.1%，母公司擁有人應佔利潤大幅上升2.7倍至人民幣5億5,930萬元。每股基本盈利為人民幣16.18分。母公司擁有人應佔核心利潤大幅上升4.1倍至人民幣4億8,605萬元，核心利潤率為12.4%。每股核心盈利為人民幣14.06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2014年6月30日，本集團的土地儲備總可銷售建築面積達858萬平方米，平均土地成本每平方米約人民幣1,858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)

2014年6月30日

地區	建築面積 (平方米)
<b>海西經濟區</b>	
廈門	2,046,911
福州	472,011
泉州	1,312,206
龍岩	312,330
漳州	255,000
小計	<u>4,398,458</u>
<b>長三角區域</b>	
上海	639,763
合肥	2,424,778
蚌埠	668,333
小計	<u>3,732,874</u>
<b>環渤海經濟區</b>	
天津	<u>450,656</u>
小計	<u>450,656</u>
總計	<u><u>8,581,988</u></u>

期內，本集團新購入兩塊優質地塊及增加一塊現有地塊的容積率，總建築面積為413,580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2,808元，該等地塊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／ 平方米)
<b>海西經濟區</b>				
禹洲·東方威尼斯(增容部份)	福州	650,378	193,754	3,357
禹洲城市廣場三期	泉州	85,150	110,666	769
<b>長三角區域</b>				
禹洲蜀山項目	合肥	425,720	109,160	3,900
總計		<u>1,161,248</u>	<u>413,580</u>	<u>2,808</u>

### 物業銷售

下表載列各個項目於2014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)
<b>海西經濟區</b>				
禹洲·大學城	廈門	56,249	16,824	3,343
禹洲·華僑金海岸	廈門	15,980	5,270	3,032
禹洲·城上城	廈門	84,029	11,742	7,156
禹洲·高爾夫	廈門	94,094	8,153	11,541
禹洲·尊海	廈門	577,023	40,461	14,261
禹洲·中央海岸一期	廈門	209,543	19,619	10,681
禹洲·中央海岸二期	廈門	1,971,891	153,540	12,843
禹洲·溪堤尚城	廈門	247,716	24,469	10,124
禹洲·鼓山一號	福州	122,097	7,412	16,473
禹洲·東方威尼斯	福州	12,993	658	19,746
禹洲城市廣場一期	泉州	132,999	27,179	4,893
其他	廈門	3,181	706	4,506
小計		<u>3,527,795</u>	<u>316,033</u>	<u>11,163</u>
<b>長三角經濟區</b>				
禹洲·金橋國際	上海	21,055	1,244	16,925
禹洲·天境一期	合肥	30,558	3,054	10,006
禹洲·天境二期	合肥	33,698	3,384	9,958
禹洲·天境三期	合肥	220,582	38,681	5,703
小計		<u>305,893</u>	<u>46,363</u>	<u>6,598</u>
總計		<u>3,833,688</u>	<u>362,396</u>	<u>10,579</u>

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)
<b>海西經濟區</b>				
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>
<b>長三角經濟區</b>				
禹洲·天境二期	合肥	105,243	20,285	5,188
禹洲·金橋國際	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><u>974,533</u></u>	<u><u>102,815</u></u>	<u><u>9,478</u></u>

下表載列各個項目於2014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)
<b>海西經濟區</b>				
禹洲·高爾夫	廈門	185,699	11,753	15,800
禹洲·尊海	廈門	1,015,198	52,427	19,364
禹洲·中央海岸一期	廈門	184,638	20,162	9,158
禹洲·中央海岸二期	廈門	46,651	3,033	15,381
禹洲·中央海岸三期	廈門	272,416	13,925	19,563
禹洲·溪堤尚城	廈門	200,097	18,071	11,073
禹洲·雲頂國際	廈門	475,424	13,322	35,687
海滄萬科城	廈門	587,290	45,094	13,024
禹洲·鼓山一號	福州	24,290	1,368	17,756
禹洲·東方威尼斯二期	福州	135,718	6,370	21,306
禹洲城市廣場一期	泉州	318,078	43,408	7,328
禹洲·城上城	龍岩	15,901	2,126	7,479
其他	廈門	68,325	14,254	4,793
小計		<u>3,529,725</u>	<u>245,313</u>	<u>14,389</u>
<b>長三角經濟區</b>				
禹洲·金橋國際	上海	40,773	2,273	17,938
禹洲·天境一期	合肥	34,960	3,153	11,088
禹洲·天境二期	合肥	20,271	1,456	13,922
禹洲·天境三期	合肥	587,935	79,519	7,394
禹洲·翡翠湖郡	合肥	318,376	42,465	7,497
禹洲·中央廣場	合肥	500,088	82,794	6,040
禹洲·龍子湖郡	蚌埠	133,690	26,303	5,083
小計		<u>1,636,093</u>	<u>237,963</u>	<u>6,875</u>
<b>環渤海經濟區</b>				
禹洲·尊府	天津	144,507	20,275	7,127
小計		<u>144,507</u>	<u>20,275</u>	<u>7,127</u>
總計		<u><u>5,310,325</u></u>	<u><u>503,551</u></u>	<u><u>10,546</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)
<b>海西經濟區</b>				
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>
<b>長三角經濟區</b>				
禹洲·金橋國際	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>
<b>環渤海區域</b>				
禹洲·尊府	天津	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>

## 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2,113萬元。期內，世貿中心一期購物中心仍取得高水平的出租率約97% (2013年6月30日：96%)。而世貿中心二期的出租率為100% (2013年6月30日：91%) 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353萬元，出租率也上升至99%。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人民幣436萬元。

## 酒店營運

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，亦有助提升本集團的品牌形象。本集團旗下酒店多數仍處於開發建設階段，期內位於廈門的禹洲·嘉美倫酒店公寓為本集團帶來稅前收入人民幣770萬元 (2013年6月30日：無)。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。

2014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2,689萬元 (2013年6月30日：人民幣2,767萬元)，物業管理費收入減少的原因在於公司採取了減免物業管理費方法來促進銷售。於2014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250萬平方米，而本集團物業管理服務向約230萬戶業主提供服務。

## 毛利

本集團期內的毛利為從去年同期的人民幣3億3,056萬元上升328.2%至人民幣14億1,551萬元。毛利率由去年同期的32.0%上升至36.1%，於行業中屬較高水平，毛利率較之前有所上升，主要由於確認收入的項目平均售價的提升所致。土地成本相對平均售價仍保持在17.6%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2013年上半年的約人民幣4,829萬元上升6.6倍至2014年上半年的人民幣3億6,523萬元，主要由於期內錄得了一筆約人民幣3億2,692萬的有關本集團的優先票據的衍生工具部分的公允值收益。有關的公允值收益變動乃由於其內有關衍生金融工具的折現率下降引致。

## 銷售及分銷成本開支

本集團的銷售及分銷開支由2013年上半年的約人民幣5,705萬元增加46.2%至2014年上半年的約人民幣8,343萬元，主要由於本集團期內加大銷售費用投入以促進銷售。

## 行政開支

本集團的行政開支由2013年上半年的約人民幣9,702萬元上升2.0%至2014年上半年的約人民幣9,897萬元。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，所以行政開支略有上升。

## 其他開支

本集團於本期間的主要其他開支包括失去控制權時視作出售一間附屬公司的虧損及處置投資物業虧損，截至2014年6月30日止六個月期間本集團的其他開支為人民幣2億8,816萬元，較去年同期增加人民幣2億8,750萬元，主要為失去控制權時視作出售一間附屬公司的虧損約為人民幣2億8,301萬元所致。於本期間，本集團的一家附屬公司與若干獨立第三方投資者（「投資者」）簽訂增資協議，據此，該等投資者向本集團的一家全資附屬公司注資人民幣6億1,000萬元。於增資完成後，該附屬公司的的股權將被攤薄至45%，並且本集團失去對該附屬公司的控制，因此該附屬公司將不再為本集團的附屬公司。本集團的資產淨值已於增資完成後減少約人民幣2億8,301萬元，而因失去控制權時視作出售一間附屬公司產生的虧損約為人民幣2億8,301萬元。

## 應佔合營公司虧損

合營公司虧損的業績來自本集團擁有45%權益的福建大世界華廈房地產有限公司。分佔的虧損人民幣1,637萬元乃產生於期內的經營虧損。

## 母公司擁有人應佔利潤

母公司擁有人應佔利潤由截至2013年6月30日止期間的約人民幣1億5,045萬元大幅上升2.7倍至截至2014年6月30日止期間的約人民幣5億5,930萬元。母公司擁有人應佔核心利潤則由截至2013年6月30日止期間的約人民幣9,499萬元大幅上升4.1倍至截至2014年6月30日止期間的約人民幣4億8,605萬元。

## 借款

於2014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130億3,452萬元，還款期如下：

還款時間	2014年 6月30日 (人民幣 千元)	2013年 12月31日 (人民幣 千元)
銀行和其他借款		
於1年內或應要求	2,382,653	1,984,444
於第2年	1,442,785	1,516,132
於第3年至第5年(包括首尾兩年)	2,421,098	1,507,514
5年後	1,476,656	1,433,239
	<u>7,723,192</u>	<u>6,441,329</u>
優先票據		
於第3年至第5年(包括首尾兩年)	<u>5,311,326</u>	<u>3,268,953</u>
	<u><u>13,034,518</u></u>	<u><u>9,710,282</u></u>

於2014年6月30日，本集團的銀行及其他貸款為人民幣77億2,319萬元，由本集團賬面總值為人民幣105億4,417萬元的投資物業及在建物業以及若干董事合共持有829,094,400的本公司股份作抵押。

## 負債比率

於2014年6月30日，本集團的淨負債對權益比率從2013年12月31日的78.0%下降至66.6%（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5億3,655萬元，較2013年同期上升人民幣1億4,125萬元，其中資本化而計入項目成本的金額為人民幣4億5,816萬元，較2013年同期上升人民幣1億6,412萬元。財務費用的上升是由於我們的總債務水平從2013年上半年的人民幣82億2,633萬元上升至2014年上半年的人民幣130億3,452萬元。

## 貨幣風險

本集團的銀行借款、高息票據及債券結餘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	1,665,716	197,250
人民幣	5,580,597	7,299,068
美元	5,788,205	168,610
新加坡元	—	1,450
其他	—	749
合計	<u>13,034,518</u>	<u>7,667,127</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2014年6月30日，未到期的購回保證為人民幣63億4,061萬元（2013年12月31日：人民幣61億7,179萬元）。

## 股本回報

2014年上半年股本的年度化回報為15.1%，截至2014年6月30日止六個月，股本回報的計算方法為期內母公司擁有人應佔利潤除以期初及期末母公司擁有人應佔權益的平均數。

## 每股盈利

母公司擁有人應佔核心利潤為母公司擁有人應佔利潤扣除遞延稅後的投資物業及衍生金融工具的公允值收益、失去控制權時視作出售一間附屬公司的虧損、出售投資物業中除遞延稅後的已實現公允值收益及以股權結算購股權開支。

每股核心盈利的計算方法為母公司擁有人應佔核心利潤除以期內已發行普通股加權平均數目。每股基本及核心盈利按以下資料計算：

	截至六個月止期間	
	2014年 6月30日	2013年 6月30日
母公司擁有人應佔利潤 (人民幣千元)	559,297	150,453
減：除遞延稅後投資物業公允值收益 (人民幣千元)	43,180	32,454
減：衍生金融工具的公允值收益 (人民幣千元)	326,921	23,012
加：失去控制權時出售一間附屬公司的虧損 (人民幣千元)	283,012	—
加：出售投資物業中除遞延稅後的已實現公允值收益 (人民幣千元)	12,381	—
加：以股權結算購股權開支 (人民幣千元)	1,464	—
母公司擁有人應佔核心利潤 (人民幣千元)	<u>486,053</u>	<u>94,987</u>
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)	<u>16.18</u>	<u>4.35</u>
每股核心盈利 (每股人民幣分)	<u>14.06</u>	<u>2.75</u>



由於本集團於截至2014年6月30日及2013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及核心盈利具有反攤薄作用，故並無就該期間呈列每股基本及核心盈利的攤薄調整。

## 承擔

於2014年6月30日，本集團就房地產開發開支的承擔約人民幣79億215萬元（2013年12月31日約人民幣31億8,198萬元）。本集團亦承諾就土地收購支付的土地出讓金約人民幣23億6,383萬元（2013年12月31日約人民幣30億197萬元）和就收購項目公司的承擔約人民幣2億3,406萬元（2013年12月31日約人民幣2億3,706萬元）。

## 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20年經驗，大部分高級行政人員於此行業平均擁有超過12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2014年6月30日，本集團共有2,399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2014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（於二零一四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2014年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表。

## 展望及發展策略

今年上半年中國房地產步入調整期，中國政府通過結構性減稅、擴大財政支出、定向降准等措施對經濟進行微刺激，個別針對穩增長的刺激措施預料將會促使金融市場整體流動性持續得到改善，並有效提升經濟增長動力，預計全年約7.5%的經濟增長目標仍可實現。截至2014年8月，46個實施限購政策的城市中，已經有37個城市在各種層面放鬆限購。



展望下半年，中國有可能看到更加寬鬆貨幣政策的實施，包括降息或存款準備金率下調。但國家對房地產調控預計短期內不會全面放鬆，所以房地產行業仍面對較大挑戰。但長期來看，中國的城市化還遠未結束。未來的房地產市場告別「黃金時代」進入「白銀時代」，區域性與結構性的分化十分明顯，資源集聚城市諸如一線城市與區域性核心城市的房地產受剛需支撐，另一些城市則受益于高鐵時代，區域交通樞紐的地利之便，而大城市周邊的一些小城鎮則受惠於城市群概念，城市軌道交通等使之迅速融入大城市經濟圈，因此白銀時代的前景依舊可期，精細化、平臺化、金融化將成為市場發展的邏輯。

在城鎮化政策的驅動下，房地產作為固定資產投資的重要組成部分，滿足城鎮化居民日益增長的基本住房需求，仍有極大的發展空間，特別是剛性需求的發展潛力巨大。2014年6月18日，福建省委、省政府出臺了《福建省新型城鎮化規劃（2014-2020年）》提出，到2020年，福建城鎮化水準和品質穩步提升，常住人口城鎮化率達到67%，著力六個方面：推進農業轉移人口市民化；優化城鎮化佈局形態，加快福州和廈漳泉兩大都市區建設和同城化步伐；強化城鎮化發展產業支撐，尤其對福州、廈門、泉州中心城區，加快發展現代服務業，提高服務業比重；提高城鎮綜合承載能力；推進城鄉發展一體化；創新城鎮化發展體制機制。除福州、廈門及平潭之外，全省全面放開居民落戶限制。廈門島外新城將以高標準建設臨港新城。

而2014年7月29日福建省住房和城鄉建設廳和合肥市分別發佈了政策公告，對福建省內各城市以及合肥限購鬆綁。政策明確指出福州、廈門可調整限購措施；全省購房無需提供一定年限納稅證明、社保繳納證明；購房套數只計算一手住房套數，家庭首改按首套認定；房貸償清後再次貸款購房按首套認定。料政策會對集團未來數月福建區域和合肥區域的合約銷售帶來正面作用。

集團對中國房地產市場之前景審慎樂觀。集團各項目已做好銷售準備，把握市場變化之時機。集團預期2014年下半年會推出位於上海的禹洲城市廣場，位於合肥的禹洲•天璽和位於天津的禹洲•御湖郡，加上現有的項目包括禹洲•中央海岸三期、禹洲•溪堤尚城、禹洲•天境三期及禹洲•中央廣場等項目，集團有信心可以完成本年的合約銷售目標。

## 致謝

本人藉此機會代表董事會向本公司全體股東、投資者、合作夥伴、客戶的信任和支持致以衷心的謝意。2014年，是禹洲第一個二十年的終點，也是下一個二十年的起點。集團將繼續憑藉更優良的企業管治及管理架構、審慎的財務策略，以及「以誠建城，以愛築家」的精神，竭誠為我們的股東及投資者實現最大的價值，創造最佳回報。

承董事會命  
禹洲地產股份有限公司  
主席  
林龍安

香港，2014年8月28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。