

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2015年6月30日止六個月期間 中期業績

財務摘要

1. 上半年累積合約銷售金額為人民幣57億3,645萬元，按年上升8.1%，完成全年合約銷售目標的43%。
2. 收入為人民幣35億177萬元。毛利為人民幣11億8,817萬元，毛利率為33.93%，處於行業的健康水平。
3. 母公司擁有人應佔利潤由2014年上半年的人民幣5億5,930萬元上升14.86%至2015年上半年的人民幣6億4,243萬元。
4. 母公司擁有人應佔核心利潤上升13.58%至人民幣5億5,204萬元，核心利潤率為15.76%。每股核心盈利為人民幣15.61分，上升11.02%。
5. 每股基本盈利為人民幣18.16分，較2014年同期的人民幣16.18分上升12.24%。
6. 期末，本集團的土地儲備面總可銷售建築面積約為881萬平方米，平均土地成本為人民幣2,471元每平方米。
7. 負債比率為69.02%。加權平均融資成本從2014年12月底的8.49%下降至2015年6月底的8.17%。

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2015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2015年6月30日止六個月期間

	附註	截至6月30日止六個月期間	
		2015 人民幣千元 (未經審核)	2014 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	3,501,771	3,924,004
銷售成本		<u>(2,313,601)</u>	<u>(2,508,492)</u>
毛利		1,188,170	1,415,512
投資物業公允值收益淨額		53,241	57,573
衍生金融工具公允值淨收益／(虧損)		(30,633)	326,921
其他收入及收益	3	179,115	38,308
銷售及分銷成本		(86,166)	(83,425)
行政開支		(103,932)	(98,972)
其他開支		(2,435)	(288,161)
融資成本	6	(66,353)	(78,395)
應佔合營公司損益淨額		<u>(49,601)</u>	<u>(16,374)</u>
除稅前利潤	5	1,081,406	1,272,987
所得稅	7	<u>(416,709)</u>	<u>(624,200)</u>
期內利潤		<u>664,697</u>	<u>648,787</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		642,427	559,297
非控股權益		<u>22,270</u>	<u>89,490</u>
		<u>664,697</u>	<u>648,787</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
— 基本 (每股人民幣分)	9	<u>18.16</u>	<u>16.18</u>
— 攤薄 (每股人民幣分)	9	<u>18.16</u>	<u>16.18</u>

簡明綜合全面收益表

截至2015年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月期間	
	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	664,697	648,787
於其後期間將重新分類至損益之其他全面虧損 — 海外業務換算之匯兌差額	<u>(8,153)</u>	<u>(152,352)</u>
期內全面收益總額	<u>656,544</u>	<u>496,435</u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	634,274	407,176
非控股權益	<u>22,270</u>	<u>89,259</u>
	<u>656,544</u>	<u>496,435</u>

簡明綜合財務狀況表

2015年6月30日

	附註	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014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		830,902	794,624
投資物業		6,153,248	5,960,488
於合營公司投資		3,143,714	2,507,657
遞延稅項資產		328,530	252,374
		<u>10,456,394</u>	<u>9,515,143</u>
非流動資產總額			
流動資產			
持作物業開發銷售用途的土地		1,225,674	665,462
在建物業		14,784,882	12,276,088
持作銷售用途的物業		3,372,862	4,037,040
收購土地預付款項		2,605,622	984,905
預付款、按金及其他應收款項		1,840,364	1,678,957
預付企業所得稅		73,855	28,590
預付土地增值稅		43,289	19,082
衍生金融工具		54,404	84,998
受限制現金		693,539	488,765
現金及現金等價物		7,721,576	9,295,977
		<u>32,416,067</u>	<u>29,559,864</u>
流動資產總額			
流動負債			
預收款項		6,061,999	3,893,049
貿易應付款項	10	3,779,933	3,690,128
其他應付款項及應計費用		4,910,523	3,877,582
計息銀行及其他借貸		3,371,662	3,805,451
應付企業所得稅		676,164	998,253
土地增值稅撥備		908,973	1,014,147
		<u>19,709,254</u>	<u>17,278,610</u>
流動負債總額			
流動資產淨額			
		<u>12,706,813</u>	<u>12,281,254</u>
總資產減流動負債			
		<u>23,163,207</u>	<u>21,796,397</u>

	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債		
計息銀行其他借貸	5,360,361	4,860,397
優先票據	6,743,148	6,738,562
遞延稅項負債	831,056	807,639
	<u>12,934,565</u>	<u>12,406,598</u>
非流動負債總額	12,934,565	12,406,598
資產淨額	10,228,642	9,389,799
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	324,472	296,439
儲備	8,665,425	7,876,885
	<u>8,989,897</u>	<u>8,173,324</u>
非控股權益	1,238,745	1,216,475
權益總額	10,228,642	9,389,799

1. 編製基準

編製截至2015年6月30日止六個月期間之簡明綜合中期財務資料（「中期財務資料」）已根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16之適用披露規定而編製。

2. 主要會計政策

中期財務資料乃根據歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融工具則按公允值計量。除下文所述者外，截至2015年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與編製本集團截至2014年12月31日止年度的年度財務報表所採用的會計政策及計算方法相同。

於本期間，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈並與編製本集團簡明綜合財務報表有關之香港財務報告準則之新增及經修訂之詮釋及修訂：

香港會計準則第19號之修訂	界定福利計劃：僱員供款
2010年至2012年週期之年度改進	多項香港財務報告準則之修訂
2011年至2013年週期之年度改進	多項香港財務報告準則之修訂

於本期間應用上述新增及經修訂香港財務報告準則對該等簡明綜合財務報表的呈報金額及／或該等簡明綜合財務報表所載披露並無任何重大影響。

3. 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）。

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日止六個月期間	
	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
物業銷售	3,418,051	3,833,688
租金收入	31,347	28,282
物業管理費收入	42,068	26,892
建築材料銷售	2,850	27,871
酒店經營收入	7,455	7,271
	<u>3,501,771</u>	<u>3,924,004</u>
其他收入及收益		
銀行利息收入	36,128	24,243
來自持作銷售物業的租金收入	2,864	2,577
議價收購一間附屬公司之收益扣除重新計算 於一間合營公司已有權益之虧損	128,356	—
其他	11,767	11,488
	<u>179,115</u>	<u>38,308</u>

4. 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，旨在就資源分配及表現評估作出決策。分部表現按可報告分部的利潤／（虧損）作出評估，即經調整除稅前利潤／（虧損）的計量。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參考按當時現行市價向第三方作出銷售的售價進行交易。

截至2015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	3,418,051	31,347	42,068	7,455	2,850	3,501,771
其他收入	138,733	23	1,798	-	2,433	142,987
總額	<u>3,556,784</u>	<u>31,370</u>	<u>43,866</u>	<u>7,455</u>	<u>5,283</u>	<u>3,644,758</u>
分部業績	<u>1,116,833</u>	<u>60,735</u>	<u>(9,449)</u>	<u>3,069</u>	<u>(59,557)</u>	1,111,631
對賬：						
利息收入						36,128
融資成本						<u>(66,353)</u>
除稅前利潤						1,081,406
所得稅						<u>(416,709)</u>
期內利潤						<u>664,697</u>

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						<u>(78,395)</u>
除稅前利潤						1,272,987
所得稅						<u>(624,200)</u>
期內利潤						<u>648,787</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2015年及2014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。

5. 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	
	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
已售存貨成本	2,646	25,185
已售物業成本	2,256,641	2,455,463
所提供服務之成本	54,314	27,844
折舊	22,494	10,670
出售物業、廠房及設備項目的虧損淨額	-	38
處置投資物業虧損淨額	-	3,233
議價收購一間附屬公司之收益扣除重新計算 於一間合營公司已有權益之虧損	(128,356)	-
於失去控制權時視作出售一間附屬公司的虧損	-	283,012
賺取租金投資物業產生的直接經營支出（包括維修維護費用）	7,266	6,308

6. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至6月30日止六個月期間	
	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
銀行貸款的利息	224,417	238,273
其他貸款的利息	60,322	59,803
優先票據的利息	331,082	238,474
不按公允值於損益中記賬的金融負債的利息支出總額	615,821	536,550
減：資本化利息	(549,468)	(458,155)
	66,353	78,395

7. 所得稅

由於本集團於截至2015年及2014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」）經營的附屬公司的所得稅根據截至2015年及2014年6月30日止六個月各期間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日止六個月期間	
	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
即期：		
中國企業所得稅	253,583	319,717
中國土地增值稅		
— 本期支出	222,967	277,212
— 過往年度超額撥備*	(110,120)	—
	<u>366,430</u>	<u>596,929</u>
遞延：		
本期內	22,749	27,271
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	27,530	—
	<u>50,279</u>	<u>27,271</u>
期內稅項支出總額	<u><u>416,709</u></u>	<u><u>624,200</u></u>

* 截至2015年6月30日止六個月期間內，基於當地稅務局就土地增值稅負債的評估，本集團於期內的損益撥回及確認就已竣工並於過往年度出售之若干物業發展項目的土地增值稅的超額撥備人民幣110,120,000元(2014年6月30日：無)。

8. 中期股息

本公司董事會建議截至2015年6月30日止六個月期間內不發放中期股息（截至2014年6月30日止六個月期間：無）。

9. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

截至2015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期內綜合利潤人民幣642,427,000元（截至2014年6月30日止六個月期間：人民幣559,297,000元）及於期內已發行普通股加權平均數3,537,546,960股（截至2014年6月30日止六個月期間：3,455,999,999股）計算。

截至2015年6月30日止六個月之內每股攤薄盈利的計算乃按母公司擁有人應佔期內綜合利潤人民幣642,427,000元及用於計算的股份加權平均數乃(i)於期內用於計算每股基本盈利的已發行在外之普通股數目，以及(ii)假設普通股加權平均數於所有具攤薄潛力之普通股被視作獲行使成普通股時已以無償形式發行之總和。

	股份數目	
	2015年 6月30日	2014年 6月30日
股份		
已發行普通股之加權平均數，用於計算每股基本盈利	3,537,546,960	3,455,999,999
攤薄影響－普通股之加權平均數：		
購股權	431,938	—
已發行普通股之加權平均數，用於計算每股攤薄盈利	<u>3,537,978,898</u>	<u>3,455,999,999</u>

由於本集團截至2014年6月30日止六個月期間內，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。

10. 貿易應付款項

於報告期間結束時的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於一年內	2,705,967	2,784,053
一至兩年	<u>1,073,966</u>	<u>906,075</u>
	<u>3,779,933</u>	<u>3,690,128</u>

貿易應付款項為不計息及無抵押。

11. 報告期後事項

於2015年7月，本公司一附屬公司透過公開投標購入一幅位於中國合肥市的土地。該土地代價為人民幣700,050,000元，而於本公告批准日，該附屬公司已支付人民幣350,025,000元。

管理層之討論及分析

業務回顧

2015年上半年，受信貸門檻放寬、多地限購政策取消等多項利好政策帶動，市場需求持續釋放，房地產市場整體回暖，尤其一、二線城市表現顯著。順應向好的市場環境，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及改善型需求市場的項目，包括廈門的禹洲·中央海岸、禹洲·溪堤尚城，合肥的禹洲·天境、禹洲·中央廣場以及福州禹洲·東方威尼斯等，取得了令人滿意的業績。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，在合肥排名前四。

期內，本集團繼續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「2015中國房地產百強企業」的第36名，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「2015中國房地產上市公司百強綜合實力50強」的第37名，持續打造廣受認可的品牌知名度。

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8,979元於廈門市購入一幅土地，總建築面積約30萬平方米，本集團預期該項投資可為未來提供滿意的回報。

整體表現

截至2015年6月30日止六個月期間，本集團的收入為人民幣35億177萬元，較去年同期下降10.76%，主要由於期內交付物業建築面積較去年同期減少。毛利為人民幣11億8,817萬元，較去年同期下降16.06%。毛利率為33.93%，同比下降2.14個百分點；淨利潤率為18.98%，上升2.45個百分點。母公司擁有人應佔盈利為人民幣6億4,243萬元，上升14.86%；每股基本盈利為人民幣18.16分，上升12.24%。母公司擁有人應佔核心盈利為人民幣5億5,204萬元，上升13.58%；每股核心基本盈利為人民幣15.61分，上升11.02%，核心利潤率為15.76%。截至2015年6月30日止六個月期間，董事會建議不派發中期股息。

物業銷售

截至2015年6月30日止六個月期間，本集團的物業銷售收入達人民幣34億1,805萬元，較去年同期下降10.84%，佔集團總收入的97.61%。截至2015年6月30日止六個月期間，交付的物業總建築面積約為314,613平方米，較2014年同期下降13.19%。而2015年上半年交付及確認銷售的物業平均銷售價格，為每平方米10,864元人民幣，較2014年同期增加2.69%。

下表載列各項目於2015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	87,559	4,974	17,603
禹洲·尊海	廈門	553,316	22,755	24,316
禹洲·中央海岸一期	廈門	77,501	7,727	10,030
禹洲·中央海岸二期	廈門	167,648	13,818	12,133
禹洲·溪堤尚城	廈門	45,084	3,675	12,268
禹洲·雲頂國際	廈門	534,127	15,454	34,562
禹洲·鼓山一號	福州	186,167	10,484	17,757
禹洲·東方威尼斯二期	福州	30,912	1,898	16,287
禹洲·東方威尼斯三期	福州	619,918	65,807	9,420
禹洲城市廣場	泉州	377,052	60,668	6,215
其他	廈門	4,633	456	10,160
小計		<u>2,683,917</u>	<u>207,716</u>	<u>12,921</u>
長三角經濟區				
禹洲·金橋國際	上海	22,617	1,375	16,449
禹洲·天境	合肥	199,633	26,365	7,572
小計		<u>222,250</u>	<u>27,740</u>	<u>8,012</u>
環渤海區域				
禹洲·尊府	天津	511,884	79,157	6,467
小計		<u>511,884</u>	<u>79,157</u>	<u>6,467</u>
總計		<u><u>3,418,051</u></u>	<u><u>314,613</u></u>	<u><u>10,864</u></u>

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)
海西經濟區				
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	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>
長三角經濟區				
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><u>3,833,688</u></u>	<u><u>362,396</u></u>	<u><u>10,579</u></u>

合約銷售

年初，集團為2015年定下人民幣135億元的全年合約銷售目標，截至2015年6月30日止六個月期間，集團累積合約銷售金額為人民幣57億3,645萬元，按年上升8.1%，完成全年合約銷售目標的43%。首六個月合約銷售面積為637,081平方米，合約銷售均價約每平方米人民幣9,004元。另外，累計的認購未簽約金額約為人民幣6億6,209萬元。

下表載列各個項目於2015年上半年的合約銷售金額及面積：

項目名稱	城市	合約銷售 金額 (人民幣千元)	合約銷售 面積 (平方米)	合約銷售 均價 (人民幣/ 平方米)
海西經濟區				
禹洲·高爾夫	廈門	6,212	396	15,687
禹洲·尊海	廈門	75,311	2,696	27,934
禹洲·中央海岸	廈門	972,491	55,735	17,448
禹洲·溪堤尚城	廈門	537,140	53,058	10,124
禹洲·雲頂國際	廈門	349,035	9,296	37,547
海滄萬科城	廈門	285,310	18,742	15,223
禹洲·鼓山一號	福州	16,950	1,818	9,323
禹洲·東方威尼斯一、二期	福州	5,860	303	19,340
禹洲·東方威尼斯三期	福州	455,571	44,704	10,191
禹洲城市廣場	泉州	264,288	42,609	6,203
禹洲·城上城	龍岩	298,125	54,814	5,439
其他	廈門	10,294	1,441	7,144
小計		<u>3,276,587</u>	<u>285,612</u>	<u>11,472</u>
長三角經濟區				
禹洲·金橋國際	上海	6,221	594	10,473
禹洲城市廣場	上海	49,774	6,080	8,187
禹洲商業廣場	上海	39,132	1,870	20,926
禹洲·天境	合肥	540,712	80,427	6,723
禹洲·翡翠湖郡	合肥	377,021	51,907	7,263
禹洲·中央廣場	合肥	544,698	84,715	6,430
禹洲城	合肥	361,557	37,633	9,607
禹洲·天璽	合肥	220,150	32,763	6,719
禹洲·龍子湖郡	蚌埠	90,451	21,349	4,237
小計		<u>2,229,716</u>	<u>317,338</u>	<u>7,026</u>

項目名稱	城市	合約銷售 金額 (人民幣千元)	合約銷售 面積 (平方米)	合約銷售 均價 (人民幣/ 平方米)
環渤海區域				
禹洲·尊府	天津	160,493	24,792	6,474
禹洲·御湖郡	天津	69,657	9,339	7,459
小計		230,150	34,131	6,743
總計		5,736,453	637,081	9,004

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)
海西經濟區				
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	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		3,529,725	245,313	14,389

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)
長三角經濟區				
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>
環渤海經濟區				
禹洲·尊府	天津	<u>144,507</u>	<u>20,275</u>	<u>7,127</u>
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>

物業投資

截至2015年6月30日止六個月期間，本集團來自物業投資的收入約為人民幣3,135萬元，較2014年同期增長約10.84%。集團共持有約318,000平方米完工投資物業用作出租。其中廈門禹洲·世貿中心的出租率為93.32%；廈門禹洲·世貿生活廣場的出租率為96.34%；上海禹洲廣場的出租率為67.64%，廈門禹洲廣場的出租率為44.21%，兩者均於2014年12月正式投入使用。

酒店營運

拓展酒店領域有助擴大我們的收入來源，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收入人民幣746萬元，較2014年同期增長2.53%。

物業管理

本集團採取項目巡查常規化及客服人員培訓等措施，不斷提升服務質量，維持高水平的客戶滿意度。為了與時並進向客戶提出高附加值服務，本集團於2015年上半年推出「社區O2O服務平台」，通過微信平台作為切入點，為大眾提供社區公告、費用繳納、工程報修、社區團購等多項「管家」服務，旨在為業主量身打造智慧社區專屬服務，這也表明禹洲正式開啟線上物業的運營新模式。期內，本集團物業管理服務公司錄得物業管理費收入為人民幣4,207萬元，較2014年同期增加56.43%。隨著集團已交付物業面積增加，截至2015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427萬平方米。

土地儲備

本集團貫徹「立足海西，建樹中國」的戰略方針，聚焦海西經濟區、長三角區域、環渤海區域，以「每進入一個城市就深耕一個城市」為原則，挑選具有高價值潛力的戰略性地理位置發展項目。

截至2015年6月30日，本集團的土地儲備總可供銷售建築面積達881萬平方米，共47個項目，分別分佈於海西、長三角、環渤海地區及香港共11個城市，平均樓面成本每平方米約人民幣2,471元。本集團相信現在持有及管理的土地儲備足夠本集團未來四至五年的發展需求。

土地儲備的可供銷售建築面積（平方米）

（於2015年6月30日）

地區	項目數量	面積 (平方米)
海西經濟區		
廈門	24	2,215,094
福州	3	525,055
泉州	1	1,194,839
龍岩	1	312,330
漳州	1	255,000
小計	30	4,502,318

地區	項目數量	面積 (平方米)
長三角經濟區		
上海	6	635,747
南京	1	112,865
合肥	6	2,537,619
蚌埠	1	668,333
小計	14	3,954,564
環渤海經濟區		
天津	2	351,447
小計	2	351,447
離岸		
香港	1	2,214
小計	1	2,214
總計	47	8,810,543

2015年1月，本集團於廈門集美區新增一塊優質土地儲備，提供總可售建築面積305,160平方米，為每平方米人民幣8,979元。預計該項目可於明年開始預售，為集團提供滿意的回報。

下表載列該地塊的詳情：

項目名稱	城市	收購成本 (人民幣千元)	建築面積 (平方米)	土地成本 (人民幣／ 平方米)
海西經濟區				
禹洲集美項目	廈門	2,740,000	305,160	8,979
總計		2,740,000	305,160	8,979

收入

本集團的收入主要來自物業銷售、投資物業租金收入、物業管理收入及酒店運營業務四大業務範疇。截至2015年6月30日止六個月期間，本集團的收入為人民幣35億177萬元，同比下降10.76%，主要原因是上半年交付的物業總建築面積同比下降令物業銷售確認收入的有所下降。其中，物業銷售收入約為人民幣34億1,805萬元，較去年同期下降10.84%；投資物業租金收入約為人民幣3,135萬元，較去年同期上升10.84%；物業管理收入約為人民幣4,207萬元，較去年同期上升56.43%；酒店運營收入約為人民幣746萬元，較去年同期上升2.53%。

銷售成本

銷售成本包括本集團的土地成本、建築成本及資本化利息。截至2015年6月30日止六個月期間，本集團的銷售成本為人民幣23億1,360萬元，同比2014年同期人民幣25億849萬元，下降7.77%。銷售成本下降主要是隨本集團交付的物業建築面積減少所致。

毛利及毛利率

本集團2015年上半年的毛利為人民幣11億8,817萬元，按年下降16.06%。毛利率為33.93%，同比下降2.14個百分點，於行業中仍屬健康水平。毛利率下降，主要是由於已交付的物業中中端價格的比例提升。

投資物業公允值收益

本集團於2015年上半年錄得投資物業公允值收益人民幣5,324萬元，主要來自位於廈門的禹洲廣場和上海的禹洲廣場所帶來的投資物業公允值收益。

其他收入及收益

其他收入及收益由2014年上半年約人民幣3,831萬元，上升3.68倍，至2015年上半年的人民幣1億7,912萬元，主要由於本期集團收購一間合營公司福建大世界華夏房地產有限公司（「福建大世界華夏」）剩餘權益，而產生人民幣1億2,836萬元收益（按議價收購一間附屬公司之收益扣除重新計算於一間合營公司已有權益之虧損披露）。於收購後福建大世界華夏成為本集團全資附屬公司。

銷售及分銷成本

本集團的銷售及分銷成本由2014年上半年約人民幣8,343萬元，增加3.29%，至2015年上半年的人民幣8,617萬元，2015年上半年的銷售及分銷開支佔合約銷售總額1.50%（2014年上半年：1.57%），較去年同期有所下降，處於行業中較低水平。本集團在推廣預算緊縮情況下，營銷創新上仍然取得突破，在各類型傳統營銷的基礎上，加強微信新媒體宣傳，引入「芸台書舍」和VR虛擬實境樣板區體驗的創新體驗營銷。

行政開支

本集團的行政開支由2014年上半年約人民幣9,897萬元，上升5.01%至2015年上半年約人民幣1億393萬元，2015年上半年的行政開支佔總合約銷售之比例下降至1.81%（2014年上半年：1.86%），下降的原因是集團實施嚴謹的成本控制措施，節省其他不必要的開支，提升集團營運效率，把行政開支佔合約銷售的比重維持在行業較低水平。

其他開支

其他開支由2014上半年約人半年約人民幣2億8,816萬元下降99.15%至2015年上半年約人民幣244萬元。主要由於去2014年上半年本集團的一家附屬公司與第三方簽訂增資協議，而被視作出售一家附屬公司產生虧損人民幣2億8,301萬元。

融資成本

本集團的融資成本由2014年上半年約人民幣7,840萬元，下降15.36%至2015年上半年約人民幣6,635萬元。由於總計息借貸金額上升，2015年上半年資本化前利息支出總額上升14.77%至人民幣6億1,582萬元（2014年上半年：人民幣5億3,655萬元），扣除與項目發展相關的資本化利息約人民幣5億4,947萬元（2014年上半年：人民幣4億5,816億元）後，因此融資成本比2014年上半年下降。

應佔合營公司損益淨額

應佔合營公司虧損由2014年上半年約人民幣1,637萬元，上升202.93%至2015年上半年約人民幣4,960萬元。有關上升主要由於本期收購合營公司福建大世界華夏剩餘權益所產生公允值虧損人民幣4,545萬元。於收購後福建大世界華夏成為本集團全資附屬公司。

所得稅

本集團的所得稅由2014年上半年約人民幣6億2,420萬元，下降33.24%至2015年上半年約人民幣4億1,671萬元。一筆上一年度多計提的土地增值稅約人民幣1億1,012萬元及對應的遞延所得稅資產人民幣2,753萬元於期內撥回。由於稅前利潤的減少及以上提及的稅項回撥，所得稅比2014年上半年下降。

母公司擁有人應佔利潤

截至2015年6月30日止六個月期間，母公司擁有人應佔利潤約為人民幣6億4,243萬元，比2014年同期的人民幣5億5,930萬元上升14.86%，主要是由於以上各項提及的原因所致。2015年上半年母公司擁有人應佔核心利潤則為人民幣5億5,204萬元，比2014年上半年的人民幣4億8,605萬元，上升13.58%，核心利潤率為15.76%。

股本回報

2015年上半年股本的年度化回報則為14.97%。截至2015年6月30日止，股本回報的計算方法為年度化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的應佔權益的平均數。

每股基本盈利和每股核心盈利

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	
	2015年 6月30日 (人民幣千元)	2014年 6月30日 (人民幣千元)
母公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	642,427	559,297
減：除遞延稅後投資物業公允值收益(人民幣千元)	39,931	43,180
減：衍生金融工具公允值收益／(虧損)(人民幣千元)	(30,633)	326,921
減：議價收購一間附屬公司收益扣除重新計算 於一間合營公司已有權益之虧損(人民幣千元)	128,356	—
加：失去控制權時視作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投資物業 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)	1,814	1,464
加：收購一家合營公司餘下權益產生應佔虧損 (人民幣千元)	45,451	—
母公司擁有人應佔核心利潤(人民幣千元)	<u>552,038</u>	<u>486,053</u>
已發行普通股加權平均數(以千計)	3,537,547	3,456,000
每股基本盈利(每股人民幣分)	<u>18.16</u>	<u>16.18</u>
每股核心盈利(每股人民幣分)	<u>15.61</u>	<u>14.06</u>

流動資金及財務資源

本集團採用審慎的財務政策，持續監察各項信貸指標，以審慎為原則管理現金流，堅持保留最低現金儲備，加快合約銷售回款，以平衡各類財務風險。本集團持續完善財務結構，令股本及債務融資的比例保持在最適合集團長遠發展的水平。至於境內融資方面，本集團與各商業銀行保持良好的合作關係，截至2015年6月30日止，境內外商業銀行給予本集團的總可用的有效授信額達人民幣106億6,963萬元，其中未提用貸款額度為人民幣31億3,589萬元。

借款

於2015年6月30日，本集團的銀行和其他貸款及高息票據餘額為人民幣154億7,517萬元，還款期如下：

還款時間	2015年 6月30日 (人民幣 千元)	2014年 12月31日 (人民幣 千元)
銀行和其他借款		
於1年之內或應要求	3,371,662	3,805,451
於第2年	1,943,755	1,818,074
於第3至第5年(包括首尾兩年)	3,263,856	2,882,673
5年後	152,750	159,650
	8,732,023	8,665,848
優先票據		
於第3年至第5年(包括首尾兩年)	6,743,148	6,738,562
合共	15,475,171	15,404,410

截至2015年6月30日，本集團加權平均融資成本為8.17%，較截至2014年12月31日的8.49%下降32個基點。

現金狀況

截至2015年6月30日止，本集團的現金及現金等價物和受限制現金為人民幣84億1,512萬元，較2014年12月31日的人民幣97億8,474萬元，下降14.00%。

資本負債比率

截至2015年6月30日止，本集團的資本負債比率為69.02%，較2014年12月31日的59.85%，上升了9.17百分點(淨負債比率為計息銀行及其他借貸及優先票據減現金及現金等值項目及受限制現金除以權益總額)，上升主要由於期內支付地價所致。

根據一般授權發行新股現金狀況

於2015年5月12日，本公司以每股2.20港元增發新股3.6億股，相當於已發行股份34.56億股股份之約10.42%，承配人包括台灣人壽保險股份有限公司及全球人壽保險股份有限公司所控制的實體。配售所得款項淨額約為7億7,900萬港元，擬於機會出現時用作未來可能投資。

貨幣風險

本集團的銀行及其他借款、優先票據及現金結餘的各種貨幣比例如下：

	銀行及 其他借款、 優先票據 結餘 (人民幣 千元)	現金結餘* (人民幣 千元)
港幣	1,659,075	244,124
人民幣	6,535,498	8,071,056
美元	7,280,598	98,762
新加坡元	—	1,166
其他	—	7
	<hr/>	<hr/>
合計	<u>15,475,171</u>	<u>8,415,115</u>

* 包含受限制現金

承擔

截至2015年6月30日止，本集團就房地產開發開支的承擔約人民幣57億2,711萬元（2014年12月31日：人民幣33億6,341萬元）。本集團亦承諾就土地收購支付的土地出讓金約人民幣15億6,018萬元（2014年12月31日：人民幣40億2,997萬元）和就收購項目公司支付約人民幣2億1,746萬（2014年12月31日：2億2,146萬元）。

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2015年6月30日，未到期的購回保證為人民幣77億3,227萬元（2014年12月31日：人民幣65億7,378萬元）。

收購及出售附屬公司及聯營公司

除於2015年4月向獨立第三方收購合營公司福建大世界華夏餘下權益，並成為集團全資附屬公司外，本集團於期內並無任何收購及出售附屬公司及聯營公司的重大項目。

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，高級管理層於房地產發展行業具有豐富經驗。大部分高級行政人員於此行業平均擁有超過11年經驗。通過管理層強而有力的領導及有效的執行力，以及結合公司實際情況嚴謹地實行國際最佳慣例，本集團已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2015年6月30日，本集團共有2,737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香港聯合交易所有限公司證券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進行證券交易的行為守則（「證券守則」）。董事已確認於截至2015年6月30日止六個月期間內，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所載的企業管治守則，惟以下偏離除外：

守則條文A2.1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。另董事會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。

購股權計劃

本公司董事會宣佈，於2015年1月20日，本公司已根據其於2010年5月24日採納的購股權計劃向本集團若干董事及僱員授出購股權，待承授人接納後，可供承授人認購本公司股本中合共16,445,000股每股面值港幣0.10元的新股份，每股股份行使價港幣1.892元。

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2015年6月30日止六個月期間的綜合財務報表。

發展策略與展望

2015年下半年，宏觀經濟在結構轉型中增速放緩，預期中國為促進宏觀經濟的穩定增長，仍將保持偏松的貨幣政幣。房地產調控方面，中央定調穩消費、促需求，推動長效機制建立健全和區域一體化進程邁進；地方政策調整更趨靈活主動，寬鬆化力度順勢加強。

展望下半年，中國內地房地產行業受政策利好和自住及改善型住房需求支持，一方面將呈回升態勢，另一方面分化趨勢也將更加明顯，一、二線城市的房價因為需求旺盛將會穩定上升，而開發過度、供過於求的三、四線城市則可能表現乏力。

結合未來房地產行業發展趨勢，和房企市場集中度進一步提高的市場背景，本集團將繼續執行「立足海西，建樹中國」的大戰略，深耕、植根海西區域市場的同時布局長三角區域、環渤海區域一、二線核心城市為區域中心，協同發展，實現「由核心城市帶動區域，由區域覆蓋全國」的穩健戰略擴張。

本集團將根據發展的需要謹慎選擇適合集團發展及產生良好回報的項目，我們預期以廈門為中心的海西經濟區仍然是集團未來發展的重點。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，以合理價格適當增加當地的土地儲備，深耕廈門、合肥、上海、福州、南京，目標打造這5個核心城市，形成區域強效規模，避免盲目擴張。

集團將繼續致力平衡物業銷售收益和投資物業收益的比重，以物業銷售為主，適當持有一二線核心城市核心路段的商業、酒店、寫字樓等投資物業。

隨著行業整體發展和市場的不斷調整，禹洲地產將因時順勢，發揮資源集成優勢，從單一的開發商走向集開發商、運營商及服務提供商於一體，繼續探索線上社區服務平台，尋求物業管理在互聯網時代在社區服務或其他方面有新的業務增長和突破。本集團也將密切關注創新融資渠道，探索合作機會，以多種途徑力圖降低融資成本。

本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。本集團預期2015年下半年還將推出多個項目，包括位於廈門的禹洲•盧卡小鎮，位於福州的禹洲•劍橋學苑，位於上海嘉定的禹洲•老城裡，位於合肥的禹洲•中央城，位於南京的雨花台項目，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，以目前的市場情況來看，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。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，2015年8月27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。