

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2017年6月30日止六個月期間 中期業績

#### 財務摘要

1. 截至2017年6月30日止六個月期間，累積合約銷售金額人民幣214億8,743萬元，同比上升66.93%。
2. 收入為人民幣72億4,675萬元，上升74.90%，毛利率為32.95%。
3. 母公司擁有人應佔利潤由2016年上半年的人民幣6億9,331萬元上升13.31%至2017年上半年的人民幣7億8,557萬元。
4. 母公司擁有人應佔核心利潤由2016年上半年的人民幣6億5,715萬元上升39.97%至2017年上半年人民幣9億1,983萬元。
5. 截至2017年6月30日止六個月期間，中期股息每股8.5港仙，約為期內核心利潤的30.40%。
6. 於2017年6月30日，淨資本負債比率為72.61%，加權平均融資成本為5.99%。

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2017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2017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	
		2017年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	7,246,747	4,143,316
銷售成本		<u>(4,858,772)</u>	<u>(2,798,087)</u>
毛利		2,387,975	1,345,229
投資物業公允值收益淨額		39,364	192,878
其他收入及收益	3	102,714	147,955
銷售及分銷成本		(175,643)	(106,819)
行政開支		(202,941)	(154,880)
其他開支		(70,152)	(1,841)
融資成本	6	(224,116)	(156,002)
應佔合營公司損益淨額		(29,262)	(2,785)
應佔聯營公司損益淨額		<u>(4,563)</u>	<u>(1,835)</u>
除稅前利潤	5	1,823,376	1,261,900
所得稅	7	<u>(1,065,323)</u>	<u>(579,042)</u>
期內利潤		<u>758,053</u>	<u>682,858</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		785,570	693,314
非控股權益		<u>(27,517)</u>	<u>(10,456)</u>
		<u>758,053</u>	<u>682,858</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>20.57</u>	<u>18.17</u>
— 攤薄(每股人民幣分)	9	<u>20.38</u>	<u>18.16</u>

## 簡明綜合全面收益表

截至2017年6月30日止六個月期間

	截至6月30日止六個月期間	
	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	758,053	682,858
於其後期間將重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)：		
海外業務換算之匯兌差額	78,302	(26,038)
期內全面收益總額	<u>836,355</u>	<u>656,820</u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	863,872	667,276
非控股權益	<u>(27,517)</u>	<u>(10,456)</u>
	<u>836,355</u>	<u>656,820</u>

# 簡明綜合財務狀況表

2017年6月30日

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	1,150,639	1,061,735
投資物業	7,653,257	7,518,177
持作物業開發銷售用途的土地	215,224	215,224
預付款、按金及其他應收款項	47,002	208,903
商譽	100,401	100,401
於合營公司投資	7,431,572	7,268,781
於聯營公司投資	1,108,646	123,580
遞延稅項資產	338,648	371,456
<b>非流動資產總額</b>	<b>18,045,389</b>	<b>16,868,257</b>
<b>流動資產</b>		
持作物業開發銷售用途的土地	2,839,016	883,250
在建物業	15,813,247	21,156,179
持作銷售用途的物業	8,563,595	7,369,071
收購土地預付款項	4,611,925	1,658,529
預付款、按金及其他應收款項	6,881,944	2,876,651
預付企業所得稅	318,988	267,317
預付土地增值稅	335,065	276,268
衍生金融工具	48,889	87,456
受限制現金	1,073,086	1,818,946
現金及現金等價物	18,530,626	15,598,588
<b>流動資產總額</b>	<b>59,016,381</b>	<b>51,992,255</b>
<b>流動負債</b>		
預收款項	16,254,947	13,857,844
貿易應付款項	4,888,977	5,979,034
其他應付款項及應計費用	13,379,471	7,657,059
衍生金融工具	15,115	—
計息銀行及其他借貸	5,387,036	4,807,778
應付企業所得稅	1,120,209	1,576,914
土地增值稅撥備	1,369,919	1,448,040
<b>流動負債總額</b>	<b>42,415,674</b>	<b>35,326,669</b>
<b>流動資產淨額</b>	<b>16,600,707</b>	<b>16,665,586</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>34,646,096</b>	<b>33,533,843</b>

附註

10

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016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	16,740,646	15,473,629
優先票據	5,698,464	5,505,386
遞延稅項負債	882,764	882,092
	<u>23,321,874</u>	<u>21,861,107</u>
非流動負債總額		
	<u>23,321,874</u>	<u>21,861,107</u>
資產淨額	<u>11,324,222</u>	<u>11,672,736</u>
<b>權益</b>		
<b>母公司擁有人應佔權益</b>		
已發行股本	326,085	324,472
儲備	10,485,048	10,341,639
	<u>10,811,133</u>	<u>10,666,111</u>
非控股權益	513,089	1,006,625
	<u>513,089</u>	<u>1,006,625</u>
權益總額	<u>11,324,222</u>	<u>11,672,736</u>

## 1. 編製基準

截至2017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(「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

除本集團於2017年在本期內之中期財務資料中首次採納之以下新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)外，編製本中期財務資料所採納之會計政策及編製基準，與編製截至2016年12月31日止年度之年度財務報表所採用的相同：

香港會計準則第7號之修訂	披露計劃
香港會計準則第12號之修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產
2014年至2016年週期之年度改進	多項香港財務報告準則之修訂

上述新訂及經修訂準則概未對中期財務資料產生任何重大財務影響。

本集團於本中期財務資料內並未採納以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號之修訂	以股份付款之交易之分類及計量 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第4號之修訂	採用香港財務報告準則第4號保險合約時一併應用香港財務報告準則第9號金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號之修訂	澄清香港財務報告準則15號之客戶合約收益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港會計準則第40號之修訂	轉讓投資物業 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 並無確定強制生效日期，但可提前採納

本集團正在評估新訂及經修訂香港財務報告準則於初步應用時之影響，若干該等準則或會與本集團之營運相關，且可能導致本公司會計政策變動及本集團中期財務資料內若干項目之呈列及計量變動。

### 3. 收入、其他收入及收益

收入指期內的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、增值稅及附加稅項後)。

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	
	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元 (未經審核)
<b>收入</b>		
物業銷售	7,047,384	4,018,658
投資物業之租金收入	71,672	51,115
物業管理費收入	117,111	61,351
建築材料銷售	1,710	2,480
酒店經營收入	8,870	9,712
	<u>7,246,747</u>	<u>4,143,316</u>
<b>其他收入及收益</b>		
銀行利息收入	77,311	30,363
來自持作銷售物業的租金收入	5,334	576
處置投資物業收益淨額	—	78,463
淨外幣匯兌差額	210	30
衍生金融工具公允值收益淨額	—	30,346
其他	19,859	8,177
	<u>102,714</u>	<u>147,955</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2017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)						
<b>分部收入：</b>						
向外部客戶作出的銷售額	7,047,384	71,672	117,111	8,870	1,710	7,246,747
其他收入	12,446	4,016	335	—	4,385	21,182
<b>總額</b>	<b>7,059,830</b>	<b>75,688</b>	<b>117,446</b>	<b>8,870</b>	<b>6,095</b>	<b>7,267,929</b>
<b>分部業績</b>	<b>1,858,682</b>	<b>100,372</b>	<b>1,529</b>	<b>6,560</b>	<b>3,038</b>	<b>1,970,181</b>
<b>對賬：</b>						
利息收入						77,311
融資成本						(224,116)
除稅前利潤						1,823,376
所得稅						(1,065,323)
期內利潤						<b>758,053</b>

截至2016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)						
<b>分部收入：</b>						
向外部客戶作出的銷售額	4,018,658	51,115	61,351	9,712	2,480	4,143,316
其他收入	4,995	22	3,705	25	36	8,783
<b>總額</b>	<b>4,023,653</b>	<b>51,137</b>	<b>65,056</b>	<b>9,737</b>	<b>2,516</b>	<b>4,152,099</b>
<b>分部業績</b>	<b>1,123,707</b>	<b>280,740</b>	<b>(14,597)</b>	<b>5,482</b>	<b>(7,793)</b>	<b>1,387,539</b>
<b>對賬：</b>						
利息收入						30,363
融資成本						(156,002)
除稅前利潤						1,261,900
所得稅						(579,042)
期內利潤						<b>682,858</b>

**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

截至2017年及2016年6月30日止六個月期間，並無單一外部客戶交易的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	
	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元 (未經審核)
已售存貨成本	1,648	1,622
已售物業成本	4,738,587	2,722,373
所提供服務之成本	118,537	74,092
折舊	21,532	28,458
處置投資物業收益淨額	—	(78,463)
衍生金融工具公允值虧損／(收益)淨額	47,705	(30,346)
以股權結算購股權開支	3,316	1,330
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)	17,373	8,881

## 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	
	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元 (未經審核)
銀行貸款、其他貸款及優先票據的利息	725,860	717,280
減：資本化利息	(606,115)	(656,593)
	119,745	60,687
中國人壽債券提前贖回虧損	—	95,315
優先票據提前贖回虧損	104,371	—
	224,116	156,002

## 7. 所得稅

由於本集團自過往年度結轉稅項虧損可用以抵銷本期間產生的應課稅利潤，故並無於期內就香港利得稅作出撥備。由於本集團於過往期間並無在香港產生任何應課稅利潤，故毋須於過往期間就香港利得稅作出撥備。於中國內地經營的附屬公司的所得稅根據截至2017年及2016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	
	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元 (未經審核)
即期：		
中國企業所得稅	523,945	274,821
中國土地增值稅		
— 本期支出	503,552	290,558
	<u>1,027,497</u>	<u>565,379</u>
遞延：		
本期內	37,826	27,729
出售投資物業	—	(14,066)
	<u>37,826</u>	<u>13,663</u>
期內稅項支出總額	<u><u>1,065,323</u></u>	<u><u>579,042</u></u>

## 8. 中期股息

	截至6月30日止六個月期間	
	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元 (未經審核)
宣派中期股息	<u><u>280,829</u></u>	<u><u>—</u></u>

本公司董事會宣佈截至2017年6月30日止六個月期間發放中期股息每股8.5港仙(截至2016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2017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785,570,000元(截至2016年6月30日止六個月期間：人民幣693,314,000元)及於期內已發行普通股加權平均數3,819,007,184股(截至2016年6月30日止六個月期間：3,815,999,999股)計算。

截至2017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785,570,000元(截至2016年6月30日止六個月期間：人民幣693,314,000元)及用於計算的普通股加權平均數乃(i)於期內用於計算每股基本盈利的已發行在外之普通股加權平均數，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	
	截至6月30日止六個月期間	
	2017年	2016年
股份		
期內已發行普通股之加權平均數，用於計算每股基本盈利	3,819,007,184	3,815,999,999
攤薄影響 — 普通股之加權平均數：		
購股權	35,519,402	1,264,354
期內已發行普通股之加權平均數，用於計算每股攤薄盈利	<u>3,854,526,586</u>	<u>3,817,264,353</u>

## 10. 貿易應付款項

於報告期間結束時，貿易應付款項按到期日呈列之賬齡分析如下：

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於一年內或按要求償還	2,222,698	3,026,199
一至兩年內須償還	<u>2,666,279</u>	<u>2,952,835</u>
	<u>4,888,977</u>	<u>5,979,034</u>

貿易應付款項為不計息及無抵押。

## 11. 報告期後事項

2017年7月，本公司根據其購股權計劃授予本公司若干董事2,500,000份購股權，購股權行使價為港幣4.55元。

## 管理層之討論及分析

### 業務回顧

#### 政策延續因城施策主基調

2016年12月中旬，中央經濟工作會議提出，要堅持「房子是用來住的，不是用來炒的」的定位，要求回歸住房居住屬性。2017上半年，房地產行業政策整體延續因城施策的主基調，一方面熱點城市政策頻頻加碼，周邊三四線城市也同步聯動調控，傳統限購限貸政策不斷升級，創新性的限售政策抑制投資投機需求，房地產供需兩端信貸資金逐步收緊；另一方面，大部分三四線城市仍持續去庫存，部分庫存壓力下降明顯的城市也及時出台穩市場措施。

#### 商品房銷售面積金額再創新高

2017年上半年商品房銷售面積、金額雙雙呈現翹尾，6月銷售面積同比環比分別增長21%和51%，絕對量僅次於去年12月的最高峰，部分城市量價齊升帶動商品房銷售額創下新高。據國家統計局數據顯示，1-6月份，商品房銷售面積74,662萬平方米，同比增長16.1%，增速比1-5月份提高1.8個百分點。其中，住宅銷售面積增長13.5%；商品房銷售額人民幣59,152億元，增長21.5%，增速提高2.9個百分點，其中，住宅銷售額增長17.9%。6月末，商品房待售面積64,577萬平方米，比5月末減少1,441萬平方米。其中，住宅待售面積減少1,305萬平方米。此外，全國房地產開發投資人民幣50,610億元，同比名義增長8.5%。其中，住宅投資人民幣34,318億元，增長10.2%，增速提高0.2個百分點。住宅投資佔房地產開發投資的比重為67.8%。

#### 房企補庫存意願強烈 土地市場競爭激烈

據國家統計局數據顯示，2017年上半年房地產開發企業土地購置面積10,341萬平方米，同比增長8.8%，增速比1-5月份提高3.5個百分點；土地成交價款人民幣4,376億元，增長38.5%，增速提高6.2個百分點。而同期我國房屋新開工面積為85,720萬平方米，增長10.6%，增速提高1.1個百分點。其中，住宅新開工面積61,399萬平方米，增長14.9%。儘管很多城市土地調控政策嚴格，土地購置面積、土地購置金額、新開工面積仍維持較高增速，重點城市“地價／房價”比值普遍在

60%以上，地價昂貴是各城共性。然而，因為2016年銷售暢旺，房企補庫存意願依舊強烈，除了一二線城市土地資源始終受熱捧，部分三四線城市也開始成為土地市場的新亮點。

## 行業整合加速

作為資源整合行業，房企數量隨著市場規模擴大迅速增加。隨著行業規模結束快速增長、房價快速上漲引發政策調控，行業出現短週期波動和整體毛利率緩降，房企競爭壓力徒增。同時，人口聚集引發行業圍繞城市能級和城市圈的區域分化，重點城市地價漲幅快過房價漲幅，促進以規模和資金實力為核心的行業門檻迅速提高。在此背景下，2009–2016年，前五大房企市佔率由4.5%持續提升至12.9%，前六至十房企市佔率由3.3%提升至5.7%，前十一至二十房企市佔率由2.1%提升至5.7%；2010–2016年，前二十一至五十房企市佔率由3.4%提升至7.7%。

## 整體表現

回顧期內，本集團的收入為人民幣72億4,675萬元，較2016年同期人民幣41億4,332萬元，同比上升74.90%。毛利為人民幣23億8,798萬元，較2016年同期上升77.51%，毛利率為32.95%，仍維持在行業較高水平。母公司擁有人應佔利潤由2016年上半年的人民幣6億9,331萬元，上升13.31%至2017年上半年的人民幣7億8,557萬元。母公司擁有人應佔核心利潤上升39.97%至人民幣9億1,983萬元。每股核心利潤為人民幣24.09分，上升39.90%。每股基本盈利為人民幣20.57分，較2016年同期的人民幣18.17分上升13.21%。

## 物業銷售

截至2017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70億4,738萬元，較去年同期上升75.37%，佔集團總收入的97.25%。截至2017年6月30日止六個月期間，交付的物業總建築面積約為629,007平方米，較2016年同期上升18.82%，物業銷售收入上升主要是由於期內物業交付面積增加和平均售價上升所致。2017年上半年交付及確認銷售的物業平均銷售價格，為每平方米人民幣11,204元，較2016年同期上升47.60%，主要是由於長三角地區（尤其是上海）於期內交付之建築面積增多，而這些物業的銷售均價相對於其他城市物業較高所致。

在區域分佈上，海西、長三角及環渤海區域分別貢獻確認銷售金額的33.20%、66.68%及0.12%。集團在海西經濟區的領先地位穩固，而持續深耕的長三角區域亦逐漸形成規模。集團相信未來兩大區域聯合其他區域包括環渤海區域、華中區域和粵港澳大灣區域將並行發展。而收入來源於更多元的城市可緩衝行業調控政策的影響，且有助於企業的可持續及均衡發展。

下表載列各項目於2017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·溪堤尚城	廈門	146,614	12,684	11,559
春江酈城	廈門	40,545	2,124	19,089
禹洲·盧卡小鎮	廈門	94,258	2,870	32,843
禹洲·鼓山一號	福州	23,774	1,407	16,897
禹洲·東方威尼斯	福州	650,017	45,121	14,406
禹洲城市廣場	泉州	242,773	42,337	5,734
禹洲·城上城	龍岩	1,110,404	193,018	5,753
其他	廈門	31,099	2,759	11,272
小計		2,339,484	302,320	7,738
<b>長三角經濟區</b>				
禹洲·老城里	上海	2,986,874	108,464	27,538
禹洲城市廣場	上海	306,846	22,983	13,351
禹洲·天境	合肥	15,393	3,448	4,464
禹洲·天璽	合肥	909,468	130,753	6,956
禹洲·中央廣場	合肥	358,098	36,271	9,873
禹洲·龍子湖郡	蚌埠	122,742	23,815	5,154
小計		4,699,421	325,734	14,427
<b>環渤海區域</b>				
禹洲·尊府	天津	8,479	953	8,897
小計		8,479	953	8,897
總計		7,047,384	629,007	11,204

下表載列各項目於2016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·尊海	廈門	86,377	3,514	24,581
禹洲·中央海岸	廈門	505,847	30,207	16,746
禹洲·溪堤尚城	廈門	525,835	50,553	10,402
禹洲·雲頂國際	廈門	56,157	1,484	37,842
禹洲·鼓山一號	福州	41,680	1,906	21,868
禹洲·東方威尼斯	福州	111,228	9,867	11,273
禹洲城市廣場	泉州	168,741	31,405	5,373
禹洲·城上城	龍岩	474,345	88,638	5,351
其他	廈門	12,076	1,218	9,915
小計		1,982,286	218,792	9,060
<b>長三角經濟區</b>				
禹洲·金橋國際	上海	13,414	411	32,637
禹洲城市廣場	上海	4,984	340	14,659
禹洲·天境	合肥	585,977	79,093	7,409
禹洲·翡翠湖郡	合肥	611,475	79,104	7,730
禹洲·中央廣場	合肥	289,160	43,305	6,677
禹洲·龍子湖郡	蚌埠	361,525	82,580	4,378
小計		1,866,535	284,833	6,553
<b>環渤海區域</b>				
禹洲·尊府	天津	169,837	25,770	6,590
小計		169,837	25,770	6,590
總計		4,018,658	529,395	7,591

## 匠心築家 精益求精

集團秉承「以誠建城、以愛築家」的經營理念，以「責任、穩健、創新」的核心價值觀為指導，在保證進度、質量和開發量穩步提高的同時，進一步加強安全文明施工之相關制度的執行力度，提高安全文明施工水平。

一直以來禹洲致力於為客戶造好房，在提升住宅質量的同時，積極踐行企業社會公民責任，在上海禹洲·丁香里項目首次採用PC體系預製裝配式結構，PC體系即預製裝配式結構，顧名思義，即將牆體、樓梯、陽台等混凝土構件在工廠預製完成，同時採用砂加氣砌塊、專用粘結劑、專用界面劑、石膏砂漿、外牆內保溫和室內樓板保溫的全屋保溫體系、全導牆等一系列結構保障措施，這些改進措施的採用，不僅解決傳統外牆外保溫容易脫落的質量問題，而且提升了住宅整體的保溫、降噪、抗滲、抗裂性能，住宅質量提升的同時，減少了資源浪費和污染，通過更加安全可靠的方式，在施工現場進行組建的住宅。由於主要圍護構件都是工廠化生產，減少了傳統建築因工序銜接和人為因素造成的質量問題，大幅度降低了空鼓、滲漏和裂縫等質量問題，提升了結構抗噪音性能，亦更加節能、環保。

## 合約銷售

集團於年初公布2017年全年合約銷售目標為人民幣300億元，截至2017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214億8,743萬元，同比上升66.93%，完成全年合約銷售目標的71.62%。首六個月合約銷售面積為1,283,291平方米，合約銷售均價約每平方米人民幣16,744元。另外，累計的認購未簽約金額約為人民幣9億2,806萬元。

自集團成立以來，廈門一直孕育著禹洲地產的發展。集團在廈門市場已連續12年保持市場的領導者地位，蟬聯廈門銷售面積及銷售金額「雙冠王」。繼續受惠於今年上半年廈門的房價升勢，以及集團的品牌實力備受公眾的認可，上半年集團在廈門完成合約銷售額達人民幣59億3,611萬元，合約銷售面積達249,318平方米，穩居廈門房企市場佔有率第一寶座。

禹洲地產深耕合肥多年，自2015年躋身合肥前三大開發商，今年上半年繼續錄得不俗的銷售表現，以人民幣32億9,410萬元的合約銷售，合約銷售面積295,361平方米，穩居當地住宅市場前三。其中，禹洲·天璽項目今年推出多套貨源均火速售罄，銷售數量被冠以合肥最火爆的樓盤之美譽，單項目再創人民幣18億2,247萬元的銷售佳績，進一步鞏固集團在合肥市場的佔有率。



集團進一步加快在長三角的佈局。自2004年進入上海市場以來，禹洲地產已成功開發多個知名項目，建立全國性的品牌口碑。作為今年上半年重點推盤的項目之一——禹洲·雍賢府，其銷售情況火熱，上半年完成合約銷售金額達人民幣11億6,251萬元。加上又一“府”系作品——禹洲府的首推，上海上半年合約銷售表現亮麗，達人民幣29億332萬元。

另一方面，南京，作為禹洲2014年新進的城市，從2016年年初首個項目面市，到今年上半年的四盤聯動，南京市場銷售再創佳績，躋身南京房企銷售金額排行榜前五甲，南京單城市合約銷售金額達人民幣46億6,553萬元，佔集團上半年整體合約銷售約22%。其中禹洲·吉慶里、禹洲·濱湖里及禹洲·金陵銘著項目更是錄得單盤超人民幣10億元的銷售貢獻，以匠心精品在南京居民心中建立卓越的品牌美譽。

下表載列各個項目於2017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)
<b>海西經濟區</b>				
禹洲·中央海岸	廈門	96,659	5,191	18,620
禹洲·溪堤尚城	廈門	2,001,882	103,134	19,410
海滄萬科城	廈門	849,404	38,446	22,093
禹洲·盧卡小鎮	廈門	1,234,523	40,713	30,323
春江酈城	廈門	1,506,620	51,080	29,495
禹洲·鼓山一號	福州	74,330	3,189	23,308
禹洲·東方威尼斯	福州	978,453	55,300	17,694
禹洲·劍橋學苑	福州	69,734	6,718	10,380
禹洲·金輝里	福州	352,982	12,513	28,209
禹洲城市廣場	泉州	697,405	114,245	6,104
禹洲·城上城	龍岩	78,586	9,003	8,729
其他	廈門	247,022	10,754	22,970
小計		8,187,600	450,286	18,183

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)
<b>長三角經濟區</b>				
禹洲城市廣場	上海	337,568	20,161	16,744
禹洲商業廣場	上海	93,950	6,035	15,568
禹洲·老城里	上海	109,960	2,766	39,754
禹洲·丁香里	上海	886,277	28,147	31,487
禹洲·雍賢府	上海	1,162,511	35,000	33,215
禹洲府	上海	313,056	6,822	45,889
禹洲·中央廣場	合肥	552,436	56,338	9,806
禹洲城	合肥	46,309	4,196	11,036
禹洲·天璽	合肥	1,822,465	175,151	10,405
禹洲·中央城	合肥	872,894	59,676	14,627
禹洲·吉慶里	南京	1,005,778	28,305	35,534
禹洲·濱湖里	南京	1,137,944	94,594	12,030
禹洲·映月溪山	南京	660,631	25,681	25,725
禹洲·金陵銘著	南京	1,861,176	61,454	30,286
禹洲·濱之江	杭州	635,660	22,645	28,071
禹洲·龍子湖郡	蚌埠	667,497	119,576	5,582
小計		12,166,112	746,547	16,297
<b>環渤海區域</b>				
禹洲·尊府	天津	291,992	31,283	9,334
禹洲·御湖郡	天津	280,770	28,565	9,829
禹洲·聯發紅郡	天津	560,960	26,610	21,081
小計		1,133,722	86,458	13,113
總計		21,487,434	1,283,291	16,744

下表載列各個項目於2016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)
<b>海西經濟區</b>				
禹洲·中央海岸	廈門	160,237	10,801	14,836
禹洲·溪堤尚城	廈門	371,330	29,782	12,468
禹洲·雲頂國際	廈門	59,515	1,408	42,260
海滄萬科城	廈門	999,907	49,675	20,129
禹洲·盧卡小鎮	廈門	954,477	48,660	19,615
春江酈城	廈門	1,759,947	81,678	21,547
禹洲·鼓山一號	福州	35,500	1,298	27,350
禹洲·東方威尼斯	福州	633,256	55,481	11,414
禹洲·劍橋學苑	福州	413,500	44,057	9,386
禹洲城市廣場	泉州	169,891	30,347	5,598
禹洲·城上城	龍岩	336,030	57,855	5,808
其他	廈門	59,256	3,085	19,205
小計		5,952,846	414,127	14,374
<b>長三角經濟區</b>				
禹洲·金橋國際	上海	11,023	356	30,983
禹洲城市廣場	上海	4,096	220	18,596
禹洲商業廣場	上海	306,509	27,360	11,203
禹洲·老城裡	上海	1,288,867	44,234	29,138
禹洲·天境	合肥	571,294	67,181	8,504
禹洲·翡翠湖郡	合肥	408,088	44,230	9,227
禹洲·中央廣場	合肥	896,992	127,632	7,028
禹洲城	合肥	50,115	3,876	12,931
禹洲·天璽	合肥	764,433	99,598	7,675
禹洲·中央城	合肥	633,769	66,701	9,502
禹洲·吉慶里	南京	1,485,204	44,089	33,687
禹洲·龍子湖郡	蚌埠	65,158	14,480	4,500
小計		6,485,548	539,957	12,011
<b>環渤海區域</b>				
禹洲·尊府	天津	252,332	34,263	7,365
禹洲·御湖郡	天津	181,356	22,210	8,166
小計		433,688	56,473	7,680
總計		12,872,082	1,010,557	12,738

## 物業投資

當前，集團「核心城市核心地段物業自持」的發展戰略成效正逐步顯現，投資物業板塊已漸入收成期：2017上半年，本集團來自物業投資的收入約為人民幣7,167萬元，較去年同期增長40.22%。

截至2017年6月30日，禹洲持有開業商場(購物中心)3個，商業街(金街)4個和寫字樓3個，經營面積56萬平方米，預計到2018年，持有開業投資物業總數將超過13個，開業總面積預計將增至100萬平方米。本集團將進一步提升投資物業的開發及營運效率，以確保租金收入持續穩定增長，強化本集團雙引擎發展的獨特競爭優勢，持續提升盈利能力和回報水平。

### 區域型購物中心

作為廈門最成熟的大型現代化商城，當地的地標性建築之禹洲·世貿中心，位處市中心火車站、快速公交線、軌道交通線(在建)交匯處，吸引了沃爾瑪、中影數字聖帝影院、MUJI、孩子王、味友、海底撈、H&M、芸台書舍、大腦地圖、屈臣氏、麥當勞、肯德基、必勝客等知名品牌入駐；通過與支付寶、飛凡網APP戰略合作，進行線下引流，滴滴打車、日月谷溫泉度假村等不同行業合作豐富商場活動，出租率達95.36%，每日平均客流為6萬人次。

而集團在上海開發的第一個集購物中心、休閒、辦公為一體的複合型商業中心——禹洲商業廣場，以「快城市，享生活」為主題，引入飛凡網及容易網的智慧互動服務，打造含超市、購物、影院、餐飲、兒童娛樂、教育、KTV、健身等全商業業態的一站式購物中心建築面積超14萬平米，運營一年以來，引進82個品牌，其中有超過78%的品牌為首次入駐惠南，期內，出租率達96.62%，該項目已成為上海惠南地區的地標性商業建築。

位處泉州惠安的禹洲商業廣場建築面積約8.8萬平方米，是當地首席一站式家庭時尚生活中心，打造「便捷生活、視聽盛宴、饕餮美食、親子成長、時尚購物」五大板塊，引進了萬達影城、永輝超市(綠標)、W兒童王國、三劍客健身、麥當勞、屈臣氏等知名品牌；期內，出租率達90%，每日平均客流3.5萬人次，成為惠安最大商業中心，泉州城南的商業名片。

## 商業街(金街)

小區商業在美國、英國等發達國家表現得非常成熟，早已成為居民綜合消費的載體。在我國，雖然小區商業開發與建設起步較晚，但有著巨大的發展空間。小區商業在消費成本、目標客戶、便利程度等方面均優於傳統的大型購物中心，也可以有效解決電商物流中‘一公里’距離的巨大成本。

廈門海滄金街(海滄世貿生活廣場)商業建築面積約為6萬平方米，是當地面積最大，最具特色的生活廣場，具有永輝、蘇寧、音樂之聲及各種大型特色餐飲、特色美食街、專業店等業態，打造集休閒娛樂為一體的全方位、全客層、立體業態組合的商業項目，期內，項目出租率達95%，每日平均客流為2.5萬人次。

禹洲中央海岸的小區商業，建築面積約為2萬平方米，位於集美區興濱路及杏東路北側；項目有閩籃生鮮超市、凱樂迪KTV、珍品酒樓等業態，期內出租率達98.55%，每日平均客流2萬人次。

## 寫字樓

期內，以廈門禹洲廣場和上海禹洲廣場為代表的寫字樓項目，繼續錄得令人矚目的營運表現。其中，廈門禹洲廣場項目的出租率和租金單價一直引領著廈門的寫字樓市場，有著「廈門最貴的5A甲級寫字樓」之稱。目前出租率84.72%，匯聚如中國石油、中國工商銀行、可口可樂、民生銀行、平安集團等世界五百強、大型央企、金融機構。上海禹洲廣場項目商業建築面積約為3.5萬平方米，是上海浦東金橋經濟技術開發區唯一5A甲級寫字樓，周邊行政、商務、休閒配套成熟，交通便利，雙軌道交匯，地鐵9號線、14號線暢達全市；期內出租率97.72%，匯聚如銀河證券、輝門、偉世通亞太(上海)公司等國企及世界500強企業。

禹洲商業以「區域深耕、全國領先」為戰略指導方針，以區域型購物中心為主，打造南京、合肥、杭州、上海、武漢等為著重點，輻射全國標誌性商業項目。利用自身在住宅地產開發的優勢，將商業與住宅巧妙結合，實現「以住宅開發為主，商業為輔」雙輪驅動，形成「禹洲4.1服務體系」——「4」即智慧運營管理、品牌營銷推廣、招商分析調整和質量物業服務四個模塊，「1」即智能購物中心。即以智能購物中心為核心，通過四大模塊的核心服務，為提升顧客體驗、創造商戶價值、精細化商業運營提供有力支撐，實現購物中心精細化和智慧化運營管理。同時，依托現有的小區管理優勢及多項豐富資源，打造智慧小區服務平台「禹佳生活館」，與專業平台緊密

結合，如與飛凡網、容易網聯合打造針對消費者設計的智能購物導航。為商戶提供一站式運營管理服務，為消費者打造更優質、便捷的購物體驗。構建「消費者、商戶、運營商」的商業生態系統，形成商戶與購物中心1+1>2的聚合力。在商業領域內，如果說超市經營的是商品，百貨經營的是品牌，那麼，購物中心經營的就是業態，購物中心的差異化定位，是確定各種業態組合的起點。如何組合、怎樣搭配，無疑是決定其能否實現1+1>2的關鍵。

## 酒店營運

酒店營運為集團業務之一，有助擴大收入來源，期內位於廈門湖里中心區的禹洲•嘉美倫酒店公寓入住率達70%，收入為人民幣887萬元，較去年同期略下降8.67%，於旅遊網站之滿意度評分仍位居廈門四五星級酒店前列。集團旗下有多所酒店正在興建，包括：位於廈門五緣灣的禹洲•溫德姆至尊豪廷大酒店+豪生行政公寓、位於廈門同安區之酒店及泉州惠安區之酒店。

## 物業管理

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1億1,711萬元，較去年同期增加90.89%。隨著集團已交付物業面積增加，截至2017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893萬平方米，合共服務全國約7萬戶業主。

集團的物業管理服務連續多年在客戶滿意度調查中獲得的優異成績，反映了我們對於產品及服務的不懈追求得到了市場的一致肯定與認同。我們也希望通過自身努力，將客戶對產品的滿意度逐步轉化為對「禹洲」品牌的忠誠度。期內，禹洲全國400客戶監督電話正式上線，此舉增加了業主和物業溝通的管道，提升了客戶滿意度。推行禹管家模式，進行管家網格化管理，每500戶業主配備一名24小時管家，開通管家工作微信號，讓業主可以隨時擁有管家的貼心服務。

## 土地儲備

集團貫徹「區域深耕，全國領先」的戰略方針，於土地市場審慎謀劃，出手快速、精準，佈局精緻、有序，進一步充實長三角區域佈局，深耕環渤海，定鼎海西區。集團以「利潤率、去化率、執行力」為考慮，堅持投資標準——即拿地的時候要考慮收益率，堅持區域深耕——即在已進入城市，或者是在已經進入城市的周邊，同一個團隊能夠輻射的管控半徑，堅持規模適中，加快周轉率水平，於具發展潛力的市場以多盤聯動為策略，從而達到節省成本及創造品牌溢價的效果。

截至2017年6月30日，本集團的土地儲備總可供銷售建築面積達994萬平方米，逾79個項目，分別分佈於長三角、華中、環渤海、粵港澳大灣區及海西地區共14個城市，平均樓面成本每平方米約人民幣5,921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2017年6月30日)

地區	項目數量	面積 (平方米)
<b>海西經濟區</b>		
廈門	26	1,467,412
福州	4	504,540
泉州	1	989,128
龍岩	1	23,165
漳州	3	465,859
小計	35	3,450,104
<b>長三角經濟區</b>		
上海	9	773,490
南京	9	871,452
杭州	2	448,502
蘇州	4	577,771
合肥	11	2,159,089
蚌埠	1	494,123
小計	36	5,324,427
<b>環渤海經濟區</b>		
天津	6	565,278
小計	6	565,278
<b>華中</b>		
武漢	1	598,179
小計	1	598,179
<b>粵港澳大灣區</b>		
香港	1	2,214
小計	1	2,214
總計	79	9,940,202

期內，集團通過公開招拍掛以及收併購的方式，斬獲10幅優質商住用地，權益土地儲備地價合共約人民幣87億61萬元，權益歸屬總建築面積逾643,561平方米，平均樓面價人民幣12,024元/平方

米。禹洲以其前瞻性的眼光，提前佈局價值窪地，獲取優質土地資源及相對低廉的土地成本，成為集團在全國主要市場未來數年業績的持續支撐。

下表載列該地塊於2017年6月30日的詳情：

項目名稱	城市	本集團 所佔權益	建築面積 (平方米)	總代價 (人民幣千元)	本集團 應佔代價 (人民幣千元)	土地成本 (人民幣/ 平方米)
<b>環渤海經濟區</b>						
禹洲津南項目07	天津	60%	54,524	758,000	454,800	13,902
禹洲津南項目08	天津	100%	95,215	1,325,000	1,325,000	13,916
<b>海西經濟區</b>						
禹洲龍文項目	漳州	51%	94,434	1,020,000	520,200	10,801
禹洲老城下碑項目	漳州	51%	116,425	1,257,000	641,070	10,797
禹洲同安項目	廈門	100%	42,800	1,349,000	1,349,000	31,519
<b>長三角經濟區</b>						
禹洲吳江項目	蘇州	51%	66,679	862,981	440,120	12,942
禹洲蕭山項目	杭州	100%	149,769	3,004,370	3,004,370	20,060
禹洲句容郭莊項目	南京	60%	182,307	706,000	423,600	3,873
禹洲溧水項目	南京	51%	83,157	585,000	298,350	7,035
禹洲相城項目	蘇州	51%	58,282	478,617	244,095	8,212
總計			<u>943,592</u>	<u>11,345,968</u>	<u>8,700,605</u>	<u>12,024</u>

## 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2017年6月30日止六個月，本集團的收入為人民幣72億4,675萬元，同期上升74.90%，主要原因是物業銷售收入增加，而已確認之物業銷售收入增加歸因於期內已交付建築面積增加及平均銷售單價上升。其中，物業銷售收入約為人民幣70億4,738萬元，較去年同期上升75.37%；投資物業租金收入約為人民幣7,167萬元，較去年同期上升40.22%；物業管理收入約為人民幣1億1,711萬元，較去年同期上升90.89%；酒店運營收入約為人民幣887萬元，較去年同期略下降8.67%。



## 銷售成本

本集團銷售成本包括土地成本、建築成本及資本化利息。截至2017年6月30日止六個月，本集團的銷售成本為人民幣48億5,877萬元，同比2016年同期人民幣27億9,809萬元上升73.65%。銷售成本上升主要是隨期內本集團交付的物業建築面積增加所致。

## 毛利及毛利率

本集團2017上半年的毛利為人民幣23億8,798萬元，同比上升77.51%，與收入增長同步。毛利率為32.95%，與2016年同期大體一致。

## 投資物業公允值收益

本集團於2017上半年錄得投資物業公允值收益人民幣3,936萬元，主要歸因於福建省份的投資物業的公允值收益增加。

## 其他收入及收益

其他收入及收益從2016上半年的約人民幣1億4,796萬元減少約30.58%至2017上半年的人民幣1億271萬元。於2016年上半年，出售投資物業錄得收益淨額為人民幣7,846萬元，而於2017上半年並未錄得該項收益。

## 銷售及分銷成本

本集團的銷售及分銷成本由2016上半年的約人民幣1億682萬元，增加64.43%至2017上半年的約人民幣1億7,564萬元。於採納有效的成本控制措施的同時，本集團於2017年上半年投放更多資源於互聯網營銷及開拓更多元化銷售渠道。2017年上半年的銷售及分銷開支佔合約銷售總額0.82% (2016年上半年：0.83%)，較去年同期略有下降。

## 行政開支

本集團的行政開支由2016年上半年約人民幣1億5,488萬元，上升31.03%至2017年上半年約人民幣2億294萬元。上升的原因是本集團的業務擴張至新的區域及城市，以及僱員人數增加，2017年上半年的行政開支佔總合約銷售之比例下降至0.94% (2016年上半年：1.20%)。

## 融資成本

本集團的融資成本由2016年上半年約人民幣1億5,600萬元，上升43.66%至2017年上半年約人民幣2億2,412萬元，其中於2017年上半年資本化而計入項目成本的金額為人民幣6億612萬元(2016年上半年：人民幣6億5,659萬元)。融資成本上升乃主要由於本集團於期內總借貸金額上升及資本化利息金額變化所致。

## 應佔合營公司損益淨額

應佔合營公司虧損由2016年上半年約人民幣279萬元增至2017年上半年約人民幣2,926萬元。該增加主要歸因於合營公司發展中項目數目不斷增加，而有關項目仍處於早期開發階段將於以後年度為集團帶來利潤。

## 所得稅

本集團的所得稅由2016年上半年約人民幣5億7,904萬元，上升83.98%，至2017年上半年約人民幣10億6,532萬元。金額上升主要由於2017年上半年的收入及利潤比去年同期增長所致。

## 母公司擁有人應佔利潤

截至2017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7億8,557萬元，較截至2016年6月30日止六個月期間約人民幣6億9,331萬元上升13.31%，主要是由於以上提及因素所致。2017年上半年母公司擁有人應佔核心利潤則約為人民幣9億1,983萬元，比2016年上半年的人民幣6億5,715萬元，上升39.97%，核心利潤率為12.69%。

## 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：

	截至下列日期止 六個月期間	
	2017年6月30日	2016年6月30日
母公司普通股權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	785,570	693,314
減：除遞延稅後投資物業公允值收益(人民幣千元)	29,523	144,659
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)	—	42,198
加：衍生金融工具公允值虧損／(收益)(人民幣千元)	47,705	(30,346)
加：於失去控制權時視作出售附屬公司的虧損(人民幣千元)	8,392	—
加：以股權結算購股權開支(人民幣千元)	3,316	1,330
加：贖回金融負債產生虧損(人民幣千元)	104,371	95,315
	<hr/>	<hr/>
母公司普通股權益持有人應佔核心利潤(人民幣千元)	919,831	657,152
	<hr/>	<hr/>
已發行普通股加權平均數(以千計)	3,819,007	3,816,000
每股基本盈利(每股人民幣分)	20.57	18.17
	<hr/>	<hr/>
每股核心盈利(每股人民幣分)	24.09	17.22
	<hr/>	<hr/>

## 流動資金及財務資源

本集團採用審慎的財務政策，致力於平衡財務風險及降低資金成本。期內，本集團成功發行總額為3.5億美元的五年期優先票據，票面利率為6.00%，創本集團發行相同年期之優先票據之票面利率歷史新低。此外，本集團提早悉數贖回了2019年到期，利率為8.625%的3億美元的優先票據。透過一系列成功的再融資舉措，本集團平均融資成本進一步下降。於2017年6月30日，本集團錄得加權平均融資成本為5.99%，較2016年12月31日的6.08%下降9個基點。

## 借款

於2017年6月30日，本集團的銀行及其他貸款以及優先票據餘額合共為人民幣278億2,615萬元。

還款時間	2017年6月30日 (人民幣千元)	2016年12月31日 (人民幣千元)
<b>銀行及其他借款</b>		
於1年之內或應要求	5,387,036	4,807,778
於第2年	6,508,183	6,894,017
於第3至第5年(包括首尾兩年)	9,493,263	8,539,162
5年後	739,200	40,450
	<u>22,127,682</u>	<u>20,281,407</u>
<b>優先票據</b>		
於第3年至第5年(包括首尾兩年)	4,025,451	3,793,277
5年後	1,673,013	1,712,109
	<u>5,698,464</u>	<u>5,505,386</u>
合共	<u>27,826,146</u>	<u>25,786,793</u>

## 現金狀況

於2017年6月30日，本集團的現金及現金等價物和受限制現金為人民幣196億371萬元，較2016年12月31日的人民幣174億1,753萬元，上升12.55%。

## 資本負債比率

截至2017年6月30日，本集團的淨負債比率(按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計算)為72.61%，較2016年12月31日的71.70%，上升了0.91個百分點。

## 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 借款以及 優先票據結餘 (人民幣千元)	現金結餘* (人民幣千元)
港幣	888,898	1,536,334
人民幣	17,999,789	14,907,511
美元	8,937,459	3,155,868
其他	—	3,999
合計	<u>27,826,146</u>	<u>19,603,712</u>

\* 包含受限制現金

## 承擔

截至2017年6月30日止，本集團就房地產開發開支的承擔約人民幣33億4,482萬元(2016年12月31日：人民幣44億7,938萬元)。本集團亦承諾就土地收購支付的土地出讓金約人民幣57億6,023萬元(2016年12月31日：人民幣29億9,249萬元)和就收購項目公司支付約人民幣34億3,871萬元(2016年12月31日：人民幣35億4,722萬元)。

## 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2017年6月30日，未到期的購回保證為人民幣146億2,939萬元(2016年12月31日：人民幣152億2,870萬元)。本集團亦就合營企業獲授的融資向銀行及其他貸款人提供的擔保金額為人民幣41億5,670萬元(2016年12月31日：人民幣40億3,201萬元)。

## 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，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擁有平均超過12年的行業經驗。管理層具備出色的領導能力、國際視野及卓越的執行力，結合公司實際情況嚴謹地按照國際最佳慣例踐行，本集團已發展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2017年6月30日，本集團共有3,805名僱員。

## 中期股息

董事會宣派截至2017年6月30日止6個月中期股息每股8.5港仙。

中期股息將於2017年10月17日或前後派付予2017年9月29日名列本公司股東名冊的本公司股東。

## 暫停辦理股東登記

本公司將於2017年9月27日至2017年9月29日(包括首尾兩日)停止辦理股份過戶登記，期間將不會登記本公司股份過戶。為符合資格收取中期股息，所有附有相關股票的股份過戶文件須於2017年9月26日下午四時三十分前呈交予本公司於香港的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以作登記。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

期內，本公司已悉數贖回於香港聯合交易所有限公司上市之2019年到期票息8.625%優先票據，贖回金額為312,938,000美元，相當於其104.3125%之本金額加應計及未付利息。

除上文所披露外，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2017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，以及對本公司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2017年1月26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22,690,000股每股面值港幣0.10元的新股份，每股股份行使價港幣2.62元。

於2017年7月，本公司已根據購股權計劃向本公司若干董事授出2,500,000份購股權，購股權行使價為港幣4.55元。

## **賬目審閱**

本公司審核委員會成員包括三名獨立非執行董事，林廣兆先生，黃循強先生及翟普博士。

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2017年6月30日止六個月期間的未經審核簡明綜合中期財務報表。

## **刊發業績公佈及中期報告**

本公佈已刊發本公司網站(<http://www.yuzhou-group.com/>)及香港聯合交易所有限公司發放行人資訊的專用網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。本公司的2017年中期報告將於適當時間寄予本公司股東並刊發於上述網站。

## **發展策略與展望**

展望下半年，從國際看，世界經濟復甦乏力，國際貿易投資增長低迷，世界主要經濟體宏觀經濟政策協調性降低，貿易投資保護主義抬頭。從國內看，經濟增速換擋、結構調整陣痛、新舊動能轉換相互交織，供給側結構性改革任務艱鉅；經濟下行壓力大，宏觀經濟政策面臨兩難的

情況增多。受美聯儲連續加息、中國央行貨幣政策轉向中性、政府出台降槓桿擠泡沫政策等一系列因素影響，中國市場利率將走高，金融市場資金成本將有所抬升，房地產信貸有所收縮。

據不完全統計，自去年「9.30」調控以來，目前全國有超過60個城市或縣區發佈各種房地產調控政策160餘次。今年4月6日，住房城鄉建設部和國土資源部發布《關於加強近期住房及用地供應管理和調控有關工作的通知》，要求合理安排住宅用地供應，對住房供求矛盾突出、房價上漲壓力大的城市要合理增加住宅用地特別是普通商品住房用地供應規模，去庫存任務重的城市要減少以至暫停住宅用地供應。全國土拍市場分別從最基本的熔断限價流拍逐步升級進化到競自持、競配套的土拍模式，旨在從源頭上抑制土地價格的虛高上漲，規避非理性的土地消費。2017年7月18日，住建部等九部門聯合印發《關於在人口淨流入的大中城市加快發展住房租賃市場的通知》要求人口淨流入的大中城市要支持相關國有企業轉型為住房租賃企業，鼓勵民營的機構化、規模化住房租賃企業發展，廣州、深圳、南京、杭州、廈門、武漢、成都、瀋陽、合肥、鄭州、佛山、肇慶12個城市成為首批試點。「購租並舉」是建立我國房地產調控長效機制的重要舉措，有利於完善我國房地產市場的基礎性制度和長效機制，對促進住有所居目標的實現，具有重要意義。此外，「十三五」規劃綱要提出，加快新型城鎮化步伐，提高社會主義新農村建設水平，努力縮小城鄉發展差距，推進城鄉發展一體化。加快發展中小城市和特色鎮。「因地制宜發展特色鮮明、產城融合、充滿魅力的小城鎮。」

一線城市產業升級、區域結構變化、人口組成更新、個體需求變化，都要求城市持續更新，這些將給片區物業的改造帶來投資機會。此外，其憑藉多樣的就業機會、高水平收入，吸引了眾多年輕人，人口年齡結構日趨年輕化，疊加房價高企，一線城市租房需求旺盛，長租市場將成新藍海。隨著城市軌道交通的日益完善，郊區及周邊縣市與一線強二線核心城區的通勤時間縮短，將更有利於需求向周邊擴散。這對於我們將是新一輪的投資機會——一線強二線城市周邊區縣為佈局價值點。

因城施策的調控下，房地產市場區域板塊輪動週期拉長，市場熱度分化加劇。短期看，一二線和環一線熱點城市受「限購限貸」調控政策影響較大，但三四線城市受「棚改去庫存」政策的支



持，房地產市場熱度持續；中長期看，人口區域流動和產業集聚效應，房地產市場區域分化將是長期趨勢。

隨著今年集團千億目標的提出。未來，仍將秉承「區域深耕，全國領先」的大戰略，聚焦五大核心區域——長三角、粵港澳大灣區、環渤海、華中、海西。隨著合約銷售的強勁增長及融資成本持續降低，強化經營模式，在不同的城市、不同的項目，運用適當的周轉模式來實現最佳的投資回報及最平衡的現金流狀況，達到穩負債、庫存管理與釋放節奏並重，利潤與規模同步增長。堅持以客戶為中心，不斷推動產品、服務升級，拓展事業版圖。

密切關注下半年流動性環境，強化現金流管控，提高資金利用效率，靈活把握時機，優化債務結構。嚴控投資風險，堅持在城市功能和配套成熟、具有人口支持力的地區發展項目，對重點城市提前佈局，為後續開展更多業務打下基礎。堅持合作創新，充分發揮自身的專業能力和品牌信譽優勢，積極尋找戰略合作機會。堅持產品創新，探索不同類型的產品，打造行業領先的多元化產品。我們相信這些營運策略能使集團在變幻的市場環境下保持競爭力及降低風險，從而確保本集團的可持續發展。

## 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，2017年8月22日

於本公告日期，本公司執行董事為林龍安先生（主席，太平紳士）、郭英蘭女士及林聰輝先生；以及本公司獨立非執行董事為林廣兆先生、黃循強先生及翟普博士。