

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12月31日止年度業績公告

#### 財務摘要

1. 合約銷售金額、總收入及毛利均創歷史新高。超額完成2017年合約銷售經修訂目標，按年上升73.69%，至人民幣403億596萬元。總收入按年上升58.73%至人民幣217億67萬元。毛利為人民幣76億8,305萬元，按年上升54.93%。毛利率達35.40%，屬行業領先水平。
2. 年度利潤按年上升49.73%至2017年的約人民幣31億2,707萬元。母公司擁有人應佔核心利潤為人民幣29億2,399萬元，按年上升42.83%。每股核心基本盈利為人民幣0.74元，按年上升37.04%。
3. 建議末期股息每股21.5港仙，連同已付中期股息每股8.5港仙，派息比率約為2017年母公司擁有人應佔核心利潤之36%。
4. 現金及銀行結餘(包含受限制現金)為人民幣174億9,821萬元，比去年同期上升0.46%。
5. 2017年12月31日平均融資成本降低至6.02%，下降了0.06個百分點。標準普爾及穆迪分別調升我們的發行人信貸評級至BB-及Ba3。
6. 2017年本集團淨負債比率為57.73%，較2016年的71.70%，下降13.97個百分點。

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12月31日止年度的綜合業績，以下的綜合業績是按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

## 綜合損益表

截至2017年12月31日止年度

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收入	2,3	21,700,673	13,671,828
銷售成本		<u>(14,017,619)</u>	<u>(8,712,916)</u>
毛利		7,683,054	4,958,912
投資物業公允值收益淨額		380,069	97,392
其他收入及收益	2	202,311	386,449
銷售及營銷成本		(490,771)	(293,153)
行政開支		(499,882)	(402,876)
其他開支		(292,891)	(190,326)
融資成本	4	(708,340)	(442,948)
應佔合營公司損益		(64,719)	91,790
應佔聯營公司虧損		<u>(18,771)</u>	<u>(8,480)</u>
除稅前利潤	5	6,190,060	4,196,760
所得稅	6	<u>(3,062,991)</u>	<u>(2,108,274)</u>
年度利潤		<u>3,127,069</u>	<u>2,088,486</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		2,790,047	1,774,914
非控股權益		<u>337,022</u>	<u>313,572</u>
		<u>3,127,069</u>	<u>2,088,486</u>
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	8		
— 基本(每股人民幣)		<u>0.70</u>	<u>0.47</u>
— 攤薄(每股人民幣)		<u>0.69</u>	<u>0.46</u>

## 綜合全面收益表

截至2017年12月31日止年度

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
年度利潤	3,127,069	2,088,486
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>718,751</u>	<u>(157,295)</u>
年度全面收益總額	<u><u>3,845,820</u></u>	<u><u>1,931,191</u></u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	3,508,798	1,617,619
非控股權益	<u>337,022</u>	<u>313,572</u>
	<u><u>3,845,820</u></u>	<u><u>1,931,191</u></u>

## 綜合財務狀況表

2017年12月31日

	2017年 附註 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	874,715	1,061,735
投資物業	8,140,210	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	—	208,903
商譽	—	100,401
於合營公司投資	6,387,378	7,268,781
於聯營公司投資	602,365	123,580
遞延稅項資產	526,074	371,456
非流動資產總額	<u>16,745,966</u>	<u>16,868,257</u>
<b>流動資產</b>		
持作物業開發銷售用途的土地	9,173,473	883,250
在建物業	10,263,940	21,156,179
持作銷售用途的物業	8,121,694	7,369,071
收購土地預付款項	2,109,667	1,658,529
預付款、按金及其他應收款項	15,630,318	2,876,651
預付企業所得稅	127,813	267,317
預付土地增值稅	216,020	276,268
衍生金融工具	17,718	87,456
受限制現金	1,901,969	1,818,946
現金及現金等價物	15,596,239	15,598,588
流動資產總額	<u>63,158,851</u>	<u>51,992,255</u>
<b>流動負債</b>		
預收款項	10,268,840	13,857,844
貿易應付款項	9 5,153,520	5,979,034
其他應付款項及應計費用	12,468,016	7,657,059
衍生金融工具	19,229	—
公司債券	10 10,000,000	—
計息銀行及其他借貸	6,704,340	4,807,778
應付企業所得稅	1,893,370	1,576,914
土地增值稅撥備	1,505,218	1,448,040
流動負債總額	<u>48,012,533</u>	<u>35,326,669</u>
流動資產淨額	<u>15,146,318</u>	<u>16,665,586</u>
總資產減流動負債	<u>31,892,284</u>	<u>33,533,843</u>

	2017年	2016年
	附註 人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
其他應付款項	2,560,449	—
計息銀行及其他借貸	7,007,525	5,473,629
公司債券	10 —	10,000,000
優先票據	3,855,621	5,505,386
遞延稅項負債	1,025,453	882,092
	<u>14,449,048</u>	<u>21,861,107</u>
<b>非流動負債總額</b>		
	<u>14,449,048</u>	<u>21,861,107</u>
<b>資產淨額</b>	<u>17,443,236</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	355,982	324,472
高級永續證券	1,911,986	—
儲備	14,113,513	10,341,639
	<u>16,381,481</u>	<u>10,666,111</u>
<b>非控股權益</b>	<u>1,061,755</u>	<u>1,006,625</u>
	<u>17,443,236</u>	<u>11,672,736</u>
<b>權益總額</b>		
	<u>17,443,236</u>	<u>11,672,736</u>

附註：

## 1. 會計政策及披露事項的變動

本集團已就本年度之財務報表全面評估首次採納下列與本集團相關的經修訂之香港財務報告準則。

香港會計準則第7號(修訂)	披露計劃
香港會計準則第12號(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	披露於其他實體的權益：
所載香港財務報告準則第12號(修訂)	釐清香港財務報告準則第12號之範圍

除列於下文載於香港會計準則第7號(修訂)的影響外，採納以上經修訂準則對財務報表並無重大影響。

香港會計準則第7號(修訂)要求實體作出披露，以使財務報表使用者可評估融資活動所產生的負債變動，包括現金流量及非現金流量產生的變動。

## 2. 收入、其他收入及收益

收入指年內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如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>收入</b>		
物業銷售	21,213,375	13,345,450
投資物業租金收入	140,287	124,151
物業管理費收入	328,518	181,825
酒店經營收入	18,493	20,402
	<u>21,700,673</u>	<u>13,671,828</u>
<b>其他收入及收益</b>		
銀行利息收入	95,234	84,156
出售投資物業收入，淨額	4,024	171,590
衍生金融工具公允值收益	—	85,458
外匯差額，淨額	66,262	—
其他	36,791	45,245
	<u>202,311</u>	<u>386,449</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。

管理層分別監測本集團經營分部的業績，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。

由於遞延稅項資產、預付企業所得稅、預付土地增值稅、衍生金融工具、受限制現金，以及現金及現金等價物乃按集團基準管理，因此該等資產不計入分部資產。

由於計息銀行及其他借貸、公司債券、優先票據、應付企業所得稅、土地增值稅撥備及遞延稅項負債乃按集團基準管理，因此該等負債不計入分部負債。

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12月31日止年度**

	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
分部收入：						
向外部客戶作出的銷售額	21,213,375	140,287	328,518	18,493	—	21,700,673
其他收入及收益	<u>21,797</u>	<u>35,863</u>	<u>321</u>	<u>285</u>	<u>48,811</u>	<u>107,077</u>
總額	<u>21,235,172</u>	<u>176,150</u>	<u>328,839</u>	<u>18,778</u>	<u>48,811</u>	<u>21,807,750</u>
分部業績	<u>6,382,182</u>	<u>388,239</u>	<u>3</u>	<u>(19,460)</u>	<u>52,202</u>	6,803,166
對賬：						
利息收入						95,234
融資成本						<u>(708,340)</u>
除稅前利潤						6,190,060
所得稅						<u>(3,062,991)</u>
年度利潤						<u>3,127,069</u>
分部資產	<u>49,759,577</u>	<u>8,526,792</u>	<u>567,466</u>	<u>241,664</u>	<u>6,675,155</u>	65,770,654
對賬：						
撤銷分部間應收款						(4,251,670)
企業及其他未分配資產						<u>18,385,833</u>
資產總額						<u>79,904,817</u>



	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
分部負債	<u>25,636,832</u>	<u>1,078,269</u>	<u>657,647</u>	<u>102,887</u>	<u>7,226,860</u>	34,702,495
對賬：						
撤銷分部間應付款						(4,251,670)
企業及其他未分配負債						<u>32,010,756</u>
負債總額						<u><u>62,461,581</u></u>
其他分部資料：						
折舊	29,896	18,139	3,378	9,017	22,356	82,786
資本開支*	39,935	433,768	2,422	394,018	14,644	884,787
投資物業公允價值收益淨額	—	380,069	—	—	—	380,069
商譽減值	100,401	—	—	—	—	100,401
應佔合營公司虧損	64,719	—	—	—	—	64,719
應佔聯營公司虧損	18,771	—	—	—	—	18,771
於合營公司投資	6,387,378	—	—	—	—	6,387,378
於聯營公司投資	<u>602,365</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>602,365</u>

\* 資本開支包括添置物業、廠房及設備及投資物業。

截至2016年12月31日止年度

	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
<b>分部收入：</b>						
向外部客戶作出的銷售額	13,345,450	124,151	181,825	20,402	—	13,671,828
其他收入及收益	<u>24,368</u>	<u>167,114</u>	<u>287</u>	<u>—</u>	<u>25,066</u>	<u>216,835</u>
總額	<u>13,369,818</u>	<u>291,265</u>	<u>182,112</u>	<u>20,402</u>	<u>25,066</u>	<u>13,888,663</u>
<b>分部業績</b>	<u>4,051,934</u>	<u>214,202</u>	<u>1,648</u>	<u>(399)</u>	<u>288,167</u>	<u>4,555,552</u>
<b>對賬：</b>						
利息收入						84,156
融資成本						<u>(442,948)</u>
除稅前利潤						4,196,760
所得稅						<u>(2,108,274)</u>
年度利潤						<u>2,088,486</u>
<b>分部資產</b>	<u>40,299,657</u>	<u>8,765,855</u>	<u>52,089</u>	<u>378,813</u>	<u>5,152,344</u>	<u>54,648,758</u>
<b>對賬：</b>						
撤銷分部間應收款						(4,208,277)
企業及其他未分配資產						<u>18,420,031</u>
資產總額						<u>68,860,512</u>

	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
分部負債	<u>25,220,582</u>	<u>1,139,894</u>	<u>111,998</u>	<u>45,757</u>	<u>5,183,983</u>	<u>31,702,214</u>
對賬：						
撤銷分部間應付款						(4,208,277)
企業及其他未分配負債						<u>29,693,839</u>
負債總額						<u><u>57,187,776</u></u>
其他分部資料：						
折舊	10,333	12,214	3,313	4,469	8,417	38,746
資本開支*	10,100	724,314	824	143,186	7,320	885,744
投資物業公允價值收益淨額	—	97,392	—	—	—	97,392
商譽減值	164,265	—	—	—	—	164,265
應佔合營公司利潤	91,790	—	—	—	—	91,790
應佔聯營公司虧損	8,480	—	—	—	—	8,480
於合營公司投資	7,268,781	—	—	—	—	7,268,781
於聯營公司投資	<u>123,580</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>123,580</u>

\* 資本開支包括添置物業、廠房及設備及投資物業。

### 地區資料

由於本集團逾90%的外部客戶收入來自中國內地，故並無呈列地區資料。因此，董事認為，呈列地區資料將不會對財務報表的使用者提供額外有用的資料。

### 主要客戶資料

於本年度及過往年度，並無來自單一外部客戶交易之收入佔本集團收入總額的10%或以上。

#### 4. 融資成本

融資成本的分析如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
銀行貸款、其他貸款、公司債券及優先票據的利息 減：資本化利息	<b>1,700,453</b> <b>(1,203,777)</b>	1,585,980 <b>(1,340,250)</b>
	<b>496,676</b>	245,730
提前贖回中壽債券之虧損	—	95,315
提前贖回優先票據之虧損	<b>211,664</b>	101,903
	<b>708,340</b>	<b>442,948</b>

#### 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：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
已售物業成本	<b>13,709,213</b>	8,503,448
已提供服務成本	<b>284,748</b>	191,091
折舊	<b>82,786</b>	38,746
出售投資物業的收益淨額	<b>(4,024)</b>	(171,590)
失去控制權時視作出售一間附屬公司的虧損*	<b>17,479</b>	—
衍生金融工具公允值虧損／(收益)淨額	<b>61,549</b>	(85,458)
衍生金融工具已實現虧損	<b>73,180</b>	—
商譽減值*	<b>100,401</b>	164,265
經營租賃項下的最低租賃付款	<b>37,311</b>	21,064
核數師薪酬	<b>3,864</b>	3,081
僱員福利支出(包括董事及行政總裁薪酬)		
工資及薪金	<b>241,722</b>	158,021
以股權結算購股權開支	<b>4,636</b>	2,352
退休福利計劃供款	<b>23,716</b>	21,608
	<b>270,074</b>	181,981
賺取租金投資物業產生的直接經營支出(包括維修及維護)	<b>23,658</b>	18,377

\* 該等金額計入綜合損益表內「其他開支」。

## 6. 所得稅

由於本集團於本年度及過往年度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。於中國大陸經營的附屬公司的所得稅根據年內的應課稅利潤按適用稅率計算。

本年度所得稅支出的分析如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
即期：		
中國企業所得稅	1,459,696	1,082,744
中國土地增值稅(「土地增值稅」)		
— 本年度支出	1,660,285	985,071
— 過往年度超額撥備	(25,905)	—
	<u>3,094,076</u>	<u>2,067,815</u>
遞延：		
本年度	(37,561)	40,459
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	6,476	—
	<u>(31,085)</u>	<u>40,459</u>
本年度稅項支出總額	<u><u>3,062,991</u></u>	<u><u>2,108,274</u></u>

## 7. 股息

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
中期股息 — 每股普通股8.5港仙(2016年：無)	280,829	—
擬派末期股息 — 每股普通股21.5港仙(2016年：22港仙)	<u>780,314</u>	<u>741,822</u>
	<u><u>1,061,143</u></u>	<u><u>741,822</u></u>

本年度擬派末期股息須待本公司股東於應屆股東周年大會批准後方可作實。

## 8. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

截至2017年12月31日止年度的每股基本盈利金額乃按母公司擁有人應佔年內利潤(已根據與高級永續證券有關的分派作出調整)，及年內已發行普通股加權平均數3,937,250,252股(2016年：3,815,999,999股)計算。

截至2017年12月31日止年度的每股攤薄盈利金額乃按母公司擁有人應佔年內利潤(已根據與高級永續證券有關的分派作出調整)計算，而計算所用的普通股加權平均數為(i)用於計算每股基本盈利的年內已發行普通股加權平均數之數目，及(ii)假設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的普通股加權平均數之總和(見下文)。

每股基本及攤薄盈利的計算乃基於：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
母公司擁有人應佔年內利潤	2,790,047	1,774,914
有關高級永續證券的分派	<u>(27,825)</u>	<u>—</u>
每股基本及攤薄盈利計算所用的利潤	<u>2,762,222</u>	<u>1,774,914</u>
	股份數目 2017年	股份數目 2016年
<b>股份</b>		
年內已發行普通股之加權平均數，用於計算每股基本盈利	3,937,250,252	3,815,999,999
購股權攤薄影響 — 普通股之加權平均數	<u>40,073,703</u>	<u>15,699,096</u>
年內已發行普通股之加權平均數，用於計算每股攤薄盈利	<u>3,977,323,955</u>	<u>3,831,699,095</u>

## 9. 貿易應付款項

根據結算日期，於報告期間結束時的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
1年內或須於要求時償還	3,004,832	3,026,199
1至2年內須償還	<u>2,148,688</u>	<u>2,952,835</u>
	<u><b>5,153,520</b></u>	<u><b>5,979,034</b></u>

貿易應付款項為不計息及無抵押。

## 10. 公司債券

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
2018年到期的公司債券	2,000,000	2,000,000
2019年到期的公司債券	5,000,000	5,000,000
2020年到期的公司債券	<u>3,000,000</u>	<u>3,000,000</u>
	<b>10,000,000</b>	10,000,000
分類為流動負債的部分	<u><b>(10,000,000)</b></u>	<u>—</u>
非流動負債	<u>—</u>	<u><b>10,000,000</b></u>

上文包括以下本金總額的債券：

- (i) 本集團一間附屬公司於2015年10月發行2018年到期的人民幣2,000,000,000元的公司債券（「6.7厘公司債券」）。6.7厘公司債券為期三年，按每年6.7厘計息。6.7厘公司債券為無抵押。於2017年10月，票面利率調整為每年6.99厘。
- (ii) 本集團一間附屬公司於2015年12月發行2020年到期的人民幣3,000,000,000元的公司債券（「5.1厘公司債券」）。5.1厘公司債券為期五年，按每年5.1厘計息。5.1厘公司債券為無抵押。於第三年末，本集團的附屬公司有權調整公司債券的票面利率，而債券持有人有權向本集團回售債券。
- (iii) 本集團一間附屬公司於2016年6月發行2019年到期的人民幣2,000,000,000元的公司債券（「6.28厘公司債券」）。6.28厘公司債券為期三年，按每年6.28厘計息。6.28厘公司債券為無抵押。於第二年末，本集團的附屬公司有權調整公司債券的票面利率，而債券持有人有權向本集團回售債券。

- (iv) 本公司於2016年9月發行2019年到期的人民幣3,000,000,000元的公司債券(「5.3厘公司債券」)。5.3厘公司債券為期三年，按每年5.3厘計息。5.3厘公司債券為無抵押。於第二年末，本集團的附屬公司有權調整公司債券的票面利率，而債券持有人有權向本集團回售債券。

## 11. 報告期後事項

- a. 於2018年1月，本公司的一間附屬公司與一名獨立第三方訂立股權轉讓協議，以收購恒華集團有限公司的股權，總代價為人民幣3,800,000,000元。直至該等務報表批准日期，是項交易尚未完成。
- b. 於2018年1月，本公司根據其購股權計劃向本公司董事及本集團若干僱員授出36,860,000份購股權，每股行使價為港幣5.88元。
- c. 於2018年2月，公司發行本金總額為375,000,000美元按年利率6.375%計息的優先票據。所得款項淨額(經扣除發行成本)約369,900,000美元(約人民幣24億700萬元)。優先票據將於2021年3月6日到期。

## 12. 比較金額

若干比較金額已重新分類，以符合本年度列報及披露。



## 主席報告

尊敬的各位股東：

本人欣然代表禹洲地產股份有限公司(禹洲地產或本公司)之董事會，提呈本公司及附屬公司(本集團)截至2017年12月31日止(「回顧期」、「本年度」)之全年業績。回顧期內，年度利潤按年上升49.73%至約人民幣31億2,707萬元。母公司擁有人應佔核心利潤按年上升42.83%至人民幣29億2,399萬元。每股核心利潤為人民幣0.74元，按年上升37.04%。董事會建議派發末期股息每股21.5港仙，連同已付中期股息每股8.5港仙，派息比率為母公司擁有人應佔核心利潤的36%。

2017年，中國房地產政策堅持以「房住不炒」為基調，以城市群為單位，從傳統的抑制需求向增加供給側實現質的轉變。在限購、限貸、限售等調控措施以及土拍收緊的多重影響下，土地供應結構不斷優化，調控效果逐步顯現。各地政府大力發展住房租賃市場、深化住房制度的改革，在控制房價水平的同時，完善多層次住房供應體系，構建租購並舉的房地產制度，推動長效機制的建立。

2017年，是禹洲地產發展歷程中非常關鍵的一年。我們提出了「區域深耕，全國領先」的戰略發展目標，以長三角、海西區、粵港澳大灣區、環渤海及華中五大都市圈為基礎，聚焦圈內一二線城市及衛星城，全國版圖成型。我們東進西拓，南征北戰，新增了23幅優質土儲，首進惠州、揚州、青島、舟山及唐山5城。2018伊始，我們為禹洲地產發展史上及併購的史上的重大里程碑，與沿海家園(01124.HK)達成協議，擬以人民幣38億元購入7個優質項目，不僅以非常吸引的價格為公司補充優質土儲，更將業務版圖拓展至北京、瀋陽、佛山等核心一、二線城市，為禹洲未來發展提供充足保障。2月份，禹洲地產首進重慶，佈局西南，進一步完善全國佈局。截至公告日，禹洲的全

國佈局已擴大至23個城市，總土地儲備超1,500萬平方米，貨值超人民幣3,000億元，進一步實踐我們戰略發展目標，穩步向千億徵程邁進。

在物業銷售方面，我們進入了高速增長的快車道，順利完成了上調後的年度合約銷售目標。2017年合約銷售金額達人民幣403億元，同比上升約74%；合約銷售面積累計約為238萬平方米；合約銷售均價約為人民幣17,000元／平方米，同比上升33%。

隨著集團已交付物業面積的增加，截至2017年年底，我們的物業管理公司為全國約10萬戶業主提供服務，管理總建築面積達1,000萬平方米。集團的物業管理服務連續多年在客戶滿意度調查中取得優異成績，反映了我們對產品及服務的不懈追求獲得了市場的一致肯定及認同。年內，禹洲全國400客戶熱線正式上線，強化了業主和物業管理間的溝通，並推行「禹管家」模式，進行熱線溝通網絡化管理，打破傳統的客戶服務，持續向客戶輸出走心的服務，贏得客戶的口碑與讚譽。

2017年，是集團商業發展歷程中具有劃時代意義的一年。合肥東城目前最大的現代化一站式城市綜合體禹洲中央廣場盛大開業，開啟當地新生活，成就城市新中心。目前，禹洲商業公司已形成廈門、上海、合肥、泉州、杭州、南京、武漢等地區域佈局，運營14個商業項目，總面積超過200萬平方米，覆蓋購物中心、寫字樓、酒店、綜合商業等多種業態。集團正在提速，加快佈局，逐步拓展至更多全國核心區域，未來將會陸續有更多優質項目推出市場。

集團審時度勢，適時佈局公寓租賃市場，長租公寓將成為禹洲未來的重要發展方向之一。我們將積極回應「加快建立多主體供給，多渠道保障，租購並舉的住房制度，讓全體人民住有所居」的號召，滿足城市發展過程中不同住房租賃群體的需求，構建美好和諧社會。

在酒店營運方面，集團重點發展服務式公寓和中高端商務酒店，全力打造精品酒店品牌，並適度發展度假酒店，增強品牌的核心競爭力。其中，在2016-2017年度《TRAVEL AWARD旅者大獎》星級酒店評選活動中，禹洲集團榮獲「《鳳凰生活》旅者大獎之最佳酒店業主獎」。在廈門金磚會晤期間，禹洲嘉美倫酒店作為定點接待單位，服務獲得高度好評。其他在建酒店項目的籌備工作均按計劃有序推進，其中廈門「溫德姆至尊豪廷酒店+豪生行政公寓」及廈門同安區四星級商務溫泉酒店將於2018年開業。

我們追求卓越，不斷提升產品質量，打造行業標桿產品。年內，集團的優秀項目屢獲殊榮，其中上海·禹洲雍賢府及禹洲東灘雍禧分別同時榮獲「2017年上海市優秀住宅—規劃建築獎」及「2017年上海市優秀住宅—節能環保獎」；合肥禹洲·平湖秋月榮獲「中國地產金馬獎：2017年度人居典範地產項目」。為了打造更加具有市場競爭力的產品，禹洲已率先升級完善了我們的產品體系，推出了「雍禧系」、「朗廷系」和「嘉譽系」，分別瞄準了高端改善型、改善型以及剛需型需求。三大產品系已在上海、南京、杭州多個城市項目中落地推廣，反應熱烈。

人才對禹洲的戰略佈局和業務發展極其重要。我們非常重視對年輕人的培養與發展，結合禹洲人所需的通用素質能力，特別制定了「管培生計劃」。我們同時實施獎勵、期權和跟投的三重激勵機制。回顧期內，禹洲商學院正式掛牌成立，致力成為地產行業的西點軍校，成為禹洲業務持續發展的驅動力。

禹洲始終奉行審慎的財務政策，在快速發展的同時，將淨負債率很好地管控於健康合理的水平，以支持集團可持續發展。我們致力尋求多元化的融資管道，優化融資架構，將淨負債率保持在60%至80%的合理範圍內。年內，我們通過發行境外債券及高級永續證券、配股、銀團等不同方式，共集資約11.5億美元，為企業發展提供可靠保障，亦提前贖回高息債券，降低融資成本。禹洲接連獲標普及穆迪分別上調企業信用評級至「BB-」及「Ba3」，反映了兩大評級機構對公司營運表現的肯定、財務狀況的認可，以及發展前景的信心。另外，我們於2017年9月及2018年1月，分別與興業信託及平安信託簽訂了戰略合作協定，發揮各自優勢在項目獲取、開發、物業運營等方面進行緊密的股權合作。於2017年12月31日，本集團加權平均融資成本為6.02%，比去年年底降0.06個百分點；可動用現金約人民幣174億9,821萬元，營運資金充裕，財務狀況穩健。

展望未來，我們將繼續順應國家政策，不斷推出適銷對路的產品。禹洲在提升產品和服務的道路上，將不斷錘煉打磨，推出滿足市場需求的優質產品，造就更多標桿項目，引領全新生活觀念和方式。同時，我們將擴大一二線城市及其衛星城市的業務規模，確保快速而有品質的增長。憑藉集團的穩健業務、充裕資金及土儲、負債率穩定等優勢，我們有信心可把握行業市場整合機遇，積極佈局，以達致穩健及可持續的業績表現，向千億規模穩步挺進。

與此同時，我們亦不忘初心，繼續秉承「取諸社會，用諸社會」的理念，鼓勵集團及旗下各公司積極參與社會公益活動，為教育、文化、環保、賑災、扶貧等領域貢獻力量。

在過往的23年裡，集團乘風破浪，一往無前，一直致力做「禹洲特色」的地產發展商，在保證增速的同時，致力平衡規模、利潤及風險的「三架馬車」。在如今行業利潤率普遍下滑的大環境下，我們仍然憑著卓越的分析及調研實力、前瞻性佈局以及嚴謹的成本管控，保持著行業領先的利潤水平。自上市以來，我們一直維持著高於30%的毛利率及高於12%的核心利潤率，堅守以核心淨利潤不低於30%用於派息的承諾，致力於股東回報最大化。

一路走來，我們離不開社會各界及每位集團員工的鼎力支持。本人借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。禹洲發展的第24個年頭，我們將秉持「融合、發展、創新」的新精神，竭誠為我們的股東及投資者實現最大的價值。

**林龍安** 太平紳士  
主席

香港

2018年3月27日

## 管理層之討論及分析

### 市場及業務回顧

2017年國民經濟延續了穩中有進、穩中向好的發展態勢，整體形勢好於預期。全年房地產政策堅持「房住不炒」基調，地方以城市群為調控主場。中國指數研究院的統計資料顯示，2017年全年，以城市群為調控主場，從中心城市向周邊三四線城市逐步擴圍。各地政府積極深化房地產政策調控，截至2017年12月底，90個地級以上城市（約200項政策）和35個縣市（約41項政策）出台調控政策。此輪調控總體上表現為持續時間更長、涉及城市更多，調控效果逐步顯現。行業集中度持續提高，收併購成為潮流，規模大、盈利水平高、融資成本低的優質房地產企業將迎來更大的發展空間。這些預示著中國的房地產市場將逐步走向成熟，整個行業將更加健康可持續發展。

2017年，全國房地產開發投資人民幣109,799億元，比上年增長7.0%，增速比上年加快0.1個百分點，其中住宅投資人民幣75,148億元，比上年增長9.4%。房屋新開工面積178,654萬平方米，比上年增長7.0%，其中住宅新開工面積增長10.5%。全國商品房銷售面積169,408萬平方米，比上年增長7.7%，其中住宅銷售面積增長5.3%。全國商品房銷售額133,701億元，比上年增長13.7%，其中住宅銷售額增長11.3%。房地產開發企業土地購置面積25,508萬平方米，比上年增長15.8%。12月末，全國商品房待售面積58,923萬平方米，比上年下降15.3%。全年房地產開發企業到位資金人民幣156,053億元，比上年增長8.2%。

## 整體表現

年內，本集團的總營業額為人民幣217億67萬元，按年上升58.73%。毛利為人民幣76億8,305萬元，按年上升54.93%，毛利率為35.40%，按年下降0.87個百分點。年度利潤按年上升49.73%至2017年的約人民幣31億2,707萬元。母公司擁有人應佔核心利潤為人民幣29億2,399萬元，按年上升42.83%。每股核心盈利為人民幣0.74元，按年上升37.04%。董事會擬派發末期股息每股21.5港仙，連同已付中期股息每股8.5港仙，派息比率約為2017年母公司擁有人應佔核心利潤的36%。

## 物業銷售

2017年，本集團的物業銷售收入達人民幣212億1,338萬元，按年上升58.96%，佔集團總收入的97.75%。截至2017年12月31日止，交付的物業總建築面積約為1,502,611平方米，較去年上升1.34%。交付及確認銷售的物業平均銷售價格為每平方米人民幣14,118元，按年上升56.87%。

集團立足長三角，全國佈局持續深化，物業銷售收入來源進一步多樣化。集團在大本營廈門品牌地位卓越，已連續12年在廈門保持領先地位，年內，廈門地區佔整體物業銷售收入的35.05% (2016年：44.22%)。根據克爾瑞統計數據，集團於總部所在地上海地區年內進入前10強，上海地區佔整體物業銷售收入的16.71% (2016年：0.13%)。同時，隨著合肥地區數個項目竣工及完成交付，該區佔整體物業銷售收入的10.31% (2016年：29.19%)。南京地區吉慶里項目年內貢獻人民幣33億9,118萬元物業銷售收入。未來，本集團將於多個城市交付物業，集團的物業銷售收入規模將保持增長，預期物業銷售在未來仍是集團最主要的收入來源。

下表載列各項目於2017年的確認銷售金額及建築面積：

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	186,093	9,552	19,482
禹洲·中央海岸	廈門	156,847	11,930	13,147
禹洲·溪堤尚城	廈門	2,382,390	146,773	16,232
禹洲·高爾夫	廈門	212,676	11,534	18,439
春江酈城	廈門	2,097,537	84,877	24,713
禹洲·盧卡小鎮	廈門	2,393,861	112,392	21,299
禹洲·鼓山一號	福州	95,543	5,639	16,943
禹洲·東方威尼斯	福州	1,073,141	70,147	15,298
禹洲·劍橋學苑	福州	1,177,695	131,562	8,952
禹洲城市廣場	泉州	537,159	94,297	5,696
禹洲·城上城	龍岩	1,159,704	197,666	5,867
其他	廈門	7,011	1,638	4,280
小計		<u>11,479,657</u>	<u>878,007</u>	<u>13,075</u>
<b>長三角經濟區</b>				
禹洲·老城里	上海	3,063,577	110,360	27,760
禹洲城市廣場	上海	481,815	36,803	13,092
禹洲·天境	合肥	45,943	5,416	8,483
禹洲·翡翠湖郡	合肥	9,650	634	15,221
禹洲·天璽	合肥	1,606,975	230,474	6,972
禹洲·中央廣場	合肥	525,435	50,494	10,406
禹洲·吉慶里	南京	3,391,180	111,799	30,333
禹洲·龍子湖郡	蚌埠	129,772	24,946	5,202
小計		<u>9,254,347</u>	<u>570,926</u>	<u>16,209</u>
<b>環渤海區域</b>				
禹洲·尊府	天津	12,477	1,627	7,669
禹洲·御湖郡	天津	360,978	41,629	8,671
小計		<u>373,455</u>	<u>43,256</u>	<u>8,634</u>
<b>粵港澳大灣區</b>				
禹洲·五經山水大觀	惠州	105,916	10,422	10,163
小計		<u>105,916</u>	<u>10,422</u>	<u>10,163</u>
<b>總計</b>		<u><u>21,213,375</u></u>	<u><u>1,502,611</u></u>	<u><u>14,118</u></u>



下表載列各個項目於2016年的確認銷售金額及建築面積：

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	155,891	6,122	25,464
禹洲·中央海岸	廈門	605,619	37,728	16,052
禹洲·溪堤尚城	廈門	1,790,871	174,240	10,278
禹洲·雲頂國際	廈門	57,271	1,484	38,592
春江酈城	廈門	2,923,368	141,305	20,688
禹洲·盧卡小鎮	廈門	308,480	19,443	15,866
禹洲·鼓山一號	福州	70,505	3,440	20,496
禹洲·東方威尼斯	福州	1,106,085	103,445	10,692
禹洲城市廣場	泉州	410,667	100,059	4,104
禹洲·城上城	龍岩	500,523	93,224	5,369
其他	廈門	59,973	4,693	12,779
小計		<u>7,989,253</u>	<u>685,183</u>	<u>11,660</u>
<b>長三角經濟區</b>				
禹洲·金橋國際	上海	6,833	631	10,829
禹洲城市廣場	上海	10,973	739	14,848
禹洲·天境	合肥	879,755	107,210	8,206
禹洲·翡翠湖郡	合肥	829,573	106,653	7,778
禹洲·中央廣場	合肥	2,186,523	324,143	6,746
禹洲·龍子湖郡	蚌埠	666,159	150,394	4,429
小計		<u>4,579,816</u>	<u>689,770</u>	<u>6,640</u>
<b>環渤海區域</b>				
禹洲·尊府	天津	251,244	36,829	6,822
禹洲·御湖郡	天津	525,137	71,022	7,394
小計		<u>776,381</u>	<u>107,851</u>	<u>7,199</u>
<b>總計</b>		<u><u>13,345,450</u></u>	<u><u>1,482,804</u></u>	<u><u>9,000</u></u>

## 2017年合約銷售

2017年，集團經上調後的全年合約銷售金額目標為人民幣400億元。年內，集團積極佈局全國一二線核心城市及其周邊軌道交通便捷的衛星城，適應市場推出符合現代消費升級需求的優質住宅產品，超額完成年度調整後的合約銷售目標並創下歷史新高，最終實現合約銷售金額人民幣403億596萬元，按年上升約73.69%。年內累計合約銷售建築面積為2,380,943平方米，按年上升30.19%。合約銷售均價約每平方米人民幣16,929元，按年上升33.41%。

年內，集團始終堅持「區域深耕，全國領先」的發展戰略，在全國擴張的同時，在已進駐城市持續深耕，以達到當地市場的領先水平。

廈門是本集團的發源地，我們連續12年在廈門市場保持領先地位。2017年廈門地區合約銷售金額達人民幣81億6,953萬元，佔總合約銷售金額的20.27% (2016年：28.39%)。禹洲·溪堤尚城單盤銷售超過人民幣30億元，春江酈城、禹洲·盧卡小鎮、海滄萬科城單盤銷售皆超過人民幣10億元規模。禹洲的發展已與廈門的騰飛深深血脈相連，禹洲作為重要的一份子參與創造了廈門城市的革新，廈門的發展，同時也成就了禹洲的今日。

2017年是禹洲進入上海市場的第十四年，公司已於2016年將總部移至上海，在資金、人才、管理及創新各方面享受全國經濟中心的地域紅利，以支持集團全國佈局的戰略佈局。上海2017年貢獻合約銷售金額達人民幣69億9,341萬元，佔總合約銷售金額的17.35% (2016年：28.39%)。2017年，位於上海奉賢區的優質住宅項目禹洲·雍賢府開售，創下人民幣23億9,300萬元的合約銷售佳績；位於上海嘉定區的禹洲·丁香里單盤合約銷售金額達人民幣17億5,164萬元。位於上海閔行區的禹洲府及位於崇明島的收購項目禹洲·東灘雍禧的單盤銷售額均約人民幣10億元。年內，本集團於上海地區首次進入銷售前十強。

禹洲自2014年11月首次進入南京，雖然只有短短三年半時間，憑藉「快•準•穩」的拿地節奏，連落九子。2017年全年共有六個在售項目，為集團貢獻了人民幣69億4,152萬元的合約銷售金額，佔集團總體合約銷售金額的17.22%。禹洲•金陵銘著及禹洲•時光印象單盤合約銷售額超過人民幣17億元，禹洲•吉慶里和禹洲•濱湖里的單盤合約銷售額超過人民幣10億元。六盤聯動進一步鞏固了本集團於南京的地位。

禹洲地產深耕合肥十多年，2017年在合肥市場依然位列前五強的領先地位，合約銷售金額達人民幣53億7,811萬元，佔集團總體合約銷售金額的13.34%。禹洲•中央廣場、禹洲•平湖秋月、禹洲•天璽、禹洲•天河茂、禹洲•中央城及禹洲城項目六盤聯動。其中，天璽項目及中央城項目全年單盤合約銷售均超過人民幣20億元。協同效應不但能有效降低集團成本，更可以在當地形成強大的品牌知名度，這將進一步鞏固集團保持於當地市場的領先地位。

此外，杭州、蘇州及惠州三城首年為集團貢獻合約銷售金額，位於杭州的禹洲•濱之江項目在當地引起銷售熱潮；禹洲•招商拾鯉花園項目成為當地區域標桿性項目，截至報告發佈日，集團在蘇州共有九個項目，2018年將成為新的增長極；惠州項目為公司進入大灣區的首個項目，具有里程碑式的意義。

下表載列各個項目於2017年的合約銷售金額及建築面積：

項目名稱	城市	合約 銷售金額 (人民幣 千元)	合約銷售 建築面積 (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	131,716	7,114	18,515
禹洲·溪堤尚城	廈門	3,071,270	158,386	19,391
海滄萬科城	廈門	1,053,679	52,991	19,884
禹洲·盧卡小鎮	廈門	1,376,511	47,409	29,035
春江酈城	廈門	1,677,829	57,671	29,093
禹洲·鼓山一號	福州	218,910	8,929	24,517
禹洲·東方威尼斯三期	福州	2,554,113	133,042	19,198
禹洲·劍橋學苑	福州	98,891	8,712	11,351
禹洲·金輝里	福州	1,037,027	36,769	28,204
禹洲城市廣場	泉州	1,670,735	263,586	6,338
禹洲·城上城	龍岩	185,917	21,197	8,771
其他	廈門	858,520	32,399	26,498
小計		13,935,118	828,205	16,826
<b>長三角經濟區</b>				
禹洲城市廣場	上海	541,041	36,197	14,947
禹洲商業廣場	上海	93,950	6,035	15,568
禹洲·老城里	上海	145,175	3,475	41,774
禹洲·丁香里	上海	1,751,640	55,437	31,597
禹洲·雍賢府	上海	2,393,000	70,555	33,917
禹洲府	上海	993,525	21,949	45,266
禹洲·東灘雍禧	上海	1,075,074	30,936	34,752
禹洲·中央廣場	合肥	846,343	99,184	8,533
禹洲城	合肥	74,217	7,340	10,111
禹洲·天璽	合肥	2,151,157	207,940	10,345
禹洲·中央城	合肥	2,163,803	145,830	14,838
禹洲·平湖秋月	合肥	50,937	2,975	17,124
禹洲·天河茂	合肥	91,655	6,524	14,048
禹洲·吉慶裡	南京	1,139,522	32,169	35,423
禹洲·濱湖裡	南京	1,223,238	98,392	12,432
禹洲·映月溪山	南京	755,244	30,270	24,950
禹洲·金陵銘著	南京	1,861,176	61,454	30,286
弘陽禹洲時光印象	南京	1,708,041	135,187	12,635

項目名稱	城市	合約 銷售金額 (人民幣 千元)	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約 銷售均價 (人民幣/ 平方米)
弘陽禹洲時光春曉	南京	254,296	11,114	22,881
禹洲•濱之江	杭州	3,153,245	108,273	29,123
禹洲•招商拾鯉花園	蘇州	531,433	35,957	14,779
禹洲•龍子湖郡	蚌埠	1,160,835	189,655	6,121
小計		<u>24,158,547</u>	<u>1,396,848</u>	<u>17,295</u>
<b>粵港澳大灣區</b>				
禹洲•五經山水大觀	惠州	219,427	20,637	10,632
小計		<u>219,427</u>	<u>20,637</u>	<u>10,632</u>
<b>環渤海區域</b>				
禹洲•尊府	天津	305,975	33,384	9,165
禹洲•御湖郡	天津	373,029	38,125	9,784
禹洲•聯發紅郡	天津	1,313,860	63,744	20,611
小計		<u>1,992,864</u>	<u>135,253</u>	<u>14,734</u>
總計		<u><u>40,305,956</u></u>	<u><u>2,380,943</u></u>	<u><u>16,929</u></u>

下表載列各個項目於2016年的合約銷售金額及建築面積：

項目名稱	城市	合約 銷售金額 (人民幣 千元)	合約銷售 建築面積 (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	239,139	16,870	14,175
禹洲·溪堤尚城	廈門	831,896	61,536	13,519
禹洲·雲頂國際	廈門	66,875	1,631	41,002
海滄萬科城	廈門	1,582,884	73,798	21,449
禹洲·盧卡小鎮	廈門	1,356,338	64,438	21,049
春江酈城	廈門	2,306,971	99,297	23,233
禹洲·鼓山一號	福州	70,415	3,228	21,814
禹洲·東方威尼斯三期	福州	970,238	79,881	12,146
禹洲·劍橋學苑	福州	628,800	65,867	9,547
禹洲城市廣場	泉州	735,339	125,690	5,850
禹洲·城上城	龍岩	677,034	114,195	5,929
其他	廈門	204,414	10,706	19,093
小計		<u>9,670,343</u>	<u>717,137</u>	<u>13,485</u>
<b>長三角經濟區</b>				
禹洲·金橋國際	上海	13,697	623	21,986
禹洲城市廣場	上海	6,193	302	20,507
禹洲商業廣場	上海	493,129	41,393	11,913
禹洲·老城隍廟	上海	2,451,306	78,575	31,197
禹洲·丁香里	上海	158,941	5,126	31,007
禹洲·天境	合肥	787,909	98,788	7,976
禹洲·翡翠湖郡	合肥	542,182	64,142	8,453
禹洲·中央廣場	合肥	1,470,824	184,016	7,993
禹洲城	合肥	76,347	6,883	11,092
禹洲·天璽	合肥	1,444,023	159,715	9,041
禹洲·中央城	合肥	931,374	90,008	10,348
禹洲·吉慶里	南京	2,633,969	76,620	34,377
禹洲·濱湖里	南京	306,007	25,515	11,993
禹洲·映月溪山	南京	58,695	2,085	28,151
禹洲·金陵銘著	南京	232,287	7,591	30,600
禹洲·龍子湖郡	蚌埠	447,194	94,836	4,715
小計		<u>12,054,077</u>	<u>936,218</u>	<u>12,875</u>

項目名稱	城市	合約 銷售金額 (人民幣 千元)	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約 銷售均價 (人民幣/ 平方米)
<b>環渤海區域</b>				
禹洲•尊府	天津	878,857	104,495	8,411
禹洲•御湖郡	天津	602,450	71,007	8,484
小計		1,481,307	175,502	8,440
總計		23,205,727	1,828,857	12,689

### 物業投資

2017年，本集團來自物業投資的收入約為人民幣1億4,029萬元，按年增長約13.00%，主要由於相關物業出租面積及租金單價上升所致。

1月，泉州禹洲商業廣場盛大開業，開業首日客流及銷售均創新高，項目自開業以來，深受惠安人民喜愛，成為惠安縣商業標桿；目前出租率達83.3%，每日平均客流3萬人次，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，開業前兩日客流達20萬人次，成為惠安最大商業中心，城南的商業名片。

12月，合肥首個商業項目禹洲中央廣場正式開門迎客，為合肥東城目前最大的現代化一站式城市綜合體。項目有永輝超市、萬達影院、好聲音KTV、五星電器等業態，出租率達98.8%，開業三天更是創下40萬客流量及人民幣1,400萬元營業額的超高記錄，肥東縣政府對禹洲中央廣場高度肯定。

目前，禹洲商業在上海、廈門、合肥、泉州、武漢、南京、杭州等地，籌備及運營共有22個項目，打造商業面積超過200萬平方米，擁有專業的商管團隊563人，商業產品覆蓋了購物中心、寫字樓、街區商業等多種業態。

對禹洲商業來說，未來商業項目的開發將面向社區消費，面積在5至6萬平方米左右，滿足一站式消費。2017年禹洲商業快速發展，加快佈局，拓展全國，已佈局杭州、南京、武漢、蘇州、揚州等城市。禹洲商業正在提速，目前在運營的項目為廈門、上海、泉州、合肥等地的項目，未來還會有更多項目推出市場。

2018年，集團將有更多新建投資物業投入運營，本集團將進一步提升投資物業的開發及營運效率，取得穩健而快速發展的同時，禹洲商業細化並優化市場產品結構，兼顧高端寫字樓、購物公園等四條產品線多元化發展，並根據每個產品線的特性，配置不同的商業管理標準和體系，用不同的運作手法去開發運營項目，賦予每個項目獨有的特色，以確保租金收入持續穩定增長，為集團貢獻持續性收入。

## 酒店營運

禹洲酒店板塊精心運營，積極籌備，一步一腳印。2017年，酒店收入約為人民幣1,849萬元，按年下降9.36%。禹洲酒店業務定位為1) 重點發展服務式公寓和中高端商務酒店，全力打造精品酒店品牌；和2) 適度發展度假酒店，以完善現有的酒店組合，增強品牌的核心競爭力。現運營的酒店為廈門嘉美倫酒店公寓，處於籌備期的酒店項目為廈門禹洲溫德姆至尊豪廷大酒店、同安嘉美倫溫泉酒店；待建項目為惠安嘉美倫商務酒店、合肥肥東酒店項目、武漢太子湖酒店項目等。其中廈門「溫德姆至尊豪廷酒店+豪生行政公寓」的組合，實現產品功能多元化，以滿足不同的市場需求，形成資源的有效互補。另外，四星級商務溫泉酒店同安酒店位於廈門同安區五顯鎮影視城附近，具有得天獨厚的自然資源、濃厚的人文氣息和優越的資源配套。

## 物業管理

年內，本集團物業管理服務公司取得物業管理費收入為人民幣3億2,852萬元，較去年增長80.68%。隨著集團已交付物業面積增加，截至2017年12月31日，本集團於中國內地管理的總建築面積約1,000萬平方米，服務全國約10萬戶業主。



年內，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渠道。推行「禹管家」模式，進行管家網格化管理，打破傳統的客戶服務，給客戶更直觀、貼心的服務。禹洲物業憑藉近年來所積累的豐富的社區文化活動經驗，根據社區業主的實際需要和季節性特徵，制定了「春在禹洲」、「繽紛夏日」、「金色秋日」、「冬日暖陽」及項目的有禹洲特色的社區活動，豐富業主的業餘生活，不斷提升業主滿意度。

禹洲物業始終堅持「精細、專業、誠信、和諧」的理念，不斷改進和完善服務、管理體系，制定「真誠服務，追求卓越，管理規範，科學創新」的品質方針，持續輸出走心服務，贏得客戶的口碑與讚譽。

## 土地儲備

堅持「全國佈局•區域領先」的戰略部署，憑藉卓越的品牌聲譽，本集團著重在長三角城市群、海西城市群、環渤海城市群、大灣區城市群及中原城市群這五大城市群的進行長足發展。在不斷拓展新進入城市的同時，亦堅持「進入一個城市，深耕一個城市」的發展原則，本集團投資部門在集團管理層的帶領下，以精準的眼光提前佈局價值窪地，加強同業之間的項目合作，以合理且富有吸引力的價格通過招拍掛拿地；同時把握行業整合的窗口期，發揮集團一直以來收併購經驗豐富的優勢，積極尋找收併購項目，為集團千億征途奠定堅實的基礎。

截至2017年12月31日，本集團的土地儲備總可供銷售建築面積約1,184萬平方米，92個項目，分別分佈於海西、長三角、環渤海地區、華中地區及粵港澳大灣區共19個城市，平均樓面成本每平方米約人民幣5,697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三至四年的發展需求。

土地儲備的可供銷售建築面積(平方米)

(於2017年12月31日)

地區	項目數量	面積 (平方米)
<b>海西經濟區</b>		
廈門	26	1,097,347
福州	4	346,144
泉州	1	937,168
龍岩	1	22,774
漳州	4	1,029,740
小計	36	3,433,173
<b>長三角經濟區</b>		
上海	10	812,369
南京	10	916,046
杭州	2	448,502
蘇州	7	1,087,177
合肥	11	1,965,404
蚌埠	1	492,992
揚洲	1	174,100
舟山	1	230,471
小計	43	6,127,061
<b>環渤海經濟區</b>		
天津	7	597,404
青島	1	72,772
唐山	1	608,789
小計	9	1,278,965
<b>華中地區</b>		
武漢	1	598,179
小計	1	598,179
<b>粵港澳大灣區</b>		
香港	1	2,214
惠州	2	404,485
小計	3	406,699
<b>總計</b>	<b>92</b>	<b>11,844,077</b>

2017年本集團新增23塊優質地塊，分別位於廈門、福州、上海、合肥、杭州、蘇州、南京、天津及武漢，新增土地儲備的總可售建築面積達3,793,493平方米，平均土地成本為約每平方米人民幣6,787元，總歸屬地價約人民幣149億600萬元。

下表載列該地塊的詳情：

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 百萬元)	本集團 應佔代價 (人民幣 百萬元)	土地成本 (人民幣/ 平方米)
<b>海西經濟區</b>						
禹洲漳州項目2017P04	漳州	51%	94,434	1,020	520	10,801
禹洲漳州項目2017P07	漳州	40%	116,425	1,257	503	10,797
禹洲同安項目2017T03	廈門	100%	42,800	1,349	1,349	31,519
禹洲漳州項目	漳州	25%	563,881	956	239	1,695
<b>長三角經濟區</b>						
禹洲吳江項目2017020	蘇州	51%	66,679	863	440	12,943
禹洲句容郭莊項目	南京	60%	182,307	706	424	3,873
禹洲蕭山區蜀山F-01項目	杭州	100%	149,769	3,004	3,004	20,058
禹洲相城望亭鎮項目 2017WG14	蘇州	51%	58,282	488	249	8,373
禹洲溧水項目2017G09	南京	51%	83,157	585	298	7,035
禹洲邗江九龍湖項目	揚州	40%	174,100	320	128	1,838
禹洲崇明陳家鎮項目	上海	80%	54,593	1,050	840	19,233
禹洲吳中太湖蘇地項目 2017WG23	蘇州	33%	346,506	3,259	1,075	9,405
禹洲吳中太湖蘇地項目 2017WG26	蘇州	51%	51,742	486	248	9,393
禹洲溧水項目2017G19	南京	20%	146,554	1,150	230	7,847
禹洲太倉高新區項目 WG2017191	蘇州	23%	111,157	1,019	234	9,167
禹洲新城金雞山項目 LC090210	舟山	50%	230,471	2,074	1,037	8,999

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 百萬元)	本集團 應佔代價 (人民幣 百萬元)	土地成本 (人民幣/ 平方米)
<b>環渤海區域</b>						
禹洲天津07項目	天津	42%	54,524	758	318	13,902
禹洲天津08項目	天津	100%	95,215	1,325	1,325	13,916
禹洲天津05項目	天津	40%	74,429	970	388	13,033
禹洲青島江山南路項目	青島	35%	72,772	709	248	9,743
禹洲豐南區項目	唐山	90%	608,789	1,300	1,170	2,135
<b>粵港澳大灣區</b>						
禹洲五經山水大觀項目	惠州	51%	191,159	702	358	3,672
禹洲惠州東潤項目	惠州	70%	223,748	395	277	1,765
總計			<u>3,793,493</u>	<u>25,745</u>	<u>14,902</u>	<u>6,787</u>

## 收入

本集團的收入主要來自包括物業銷售、投資物業租金收入、物業管理收入及酒店運營業務在內的四大業務範疇。2017年，本集團的總收入為人民幣217億67萬元，按年上升58.73%，創歷史新高，主要原因是交付物業總建築面積增加及平均銷售單價上升，令物業銷售確認收入有所上升。其中，物業銷售收入約為人民幣212億1,338萬元，按年上升58.96%，佔整體收入的97.75%；投資物業租金收入約為人民幣1億4,029萬元，按年上升13.00%；物業管理費收入約為人民幣3億2,852萬元，按年上升80.68%；酒店運營收入約為人民幣1,849萬元，按年下降9.36%。

## 銷售成本

銷售成本主要包括本集團的土地成本、建築成本及資本化利息。2017年，本集團的銷售成本為人民幣140億1,762萬元，同比2016年人民幣87億1,292萬元，上升60.88%。銷售成本上升主要是隨交付的物業建築面積增加所致。

## 毛利及毛利率

本集團2017年的毛利為人民幣76億8,305萬元，按年上升54.93%。毛利率為35.40%，按年稍微下降0.87個百分點。

## 投資物業公允值收益

本集團於2017年錄得投資物業公允值收益為人民幣3億8,007萬元(2016年：人民幣9,739萬元)，主要來自位於合肥、廈門、上海的投資物業公允值收益。

## 其他收入及收益

2017年其他收入及收益為人民幣2億231萬元，按年下降47.65%。其他收入及收益下降主要由於出售投資物業收益減少，其合約金額為人民幣402萬元(2016年：人民幣1億7,159萬元)。

## 銷售及營銷成本

本集團的銷售及營銷成本由2016年的人民幣2億9,315萬元，按年上升67.41%至2017年的人民幣4億9,077萬元，佔合約銷售總額的1.22%(2016年：1.26%)。2017年，本集團透過有效的成本控制措施，持續投放資源於互聯網營銷，擴展至更加多元化的營銷渠道。

## 行政開支

本集團的行政開支由2016年的約人民幣4億288萬元，按年上升24.08%至2017年的約人民幣4億9,988萬元，主要由於集團業務擴張及員工人數增加(尤其是本集團年內數個新進入城市)。2017年的行政開支佔總合約銷售之比例為1.24%(2016年：1.74%)，主要得益於集團有效的成本控制措施。

## 其他開支

其他開支由2016年的約人民幣1億9,033萬元，按年上升53.89%至2017年的約人民幣2億9,289萬元。有關增加主要由於衍生金融工具引起的約人民幣1億3,473萬元已實現及未實現虧損(2016年：公允值收益人民幣8,546萬元計入其他收入及收益)所致。

## 融資成本

本集團的融資成本由2016年的人民幣4億4,295萬元，按年上升59.91%至2017年的人民幣7億834萬元。融資成本上升乃主要由於本集團於年內總借貸金額上升及資本化利息金額變化所致。

## 應佔合營公司損益額

應佔合營公司損益由2016年溢利約人民幣9,179萬元，轉為2017年應佔虧損約人民幣6,472萬元。該虧損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本集團帶來利潤。

## 所得稅

本集團的所得稅由2016年的約人民幣21億827萬元，按年上升45.28%，至2017年約人民幣30億6,299萬元。所得稅費用上升主要由於本年度收入及利潤的上升。

## 非控股權益應佔利潤

截至2017年12月31日止之年度，非控股權益應佔利潤增加約2,345萬元至人民幣3億3,702萬元。有關增加主要來自分佔位於廈門的一個非全資擁有項目（該項目於年內交付部分預售物業）產生的利潤。

## 母公司擁有人應佔利潤

截至2017年12月31日止年度，母公司擁有人應佔利潤約為人民幣27億9,005萬元，較2016年度人民幣17億7,491萬元，上升57.19%，主要是由於以上提及之因素。2017年母公司擁有人應佔核心利潤則為人民幣29億2,399萬元，比2016年的人民幣20億4,713萬元，上升42.83%。

## 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年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：

	2017年 (人民幣 千元)	2016年 (人民幣 千元)
母公司擁有人應佔利潤	2,790,047	1,774,914
減：除遞延稅後投資物業公允值收益	285,052	73,044
減：衍生金融工具公允值收益	—	85,458
減：匯兌收益	66,262	—
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	16,347	66,879
加：以股權結算購股權開支	4,636	2,352
加：贖回金融負債產生虧損	211,664	197,218
加：商譽減值	100,401	164,265
加：衍生金融工具公允值虧損	61,549	—
加：衍生金融工具已實現虧損	73,180	—
加：失去控制權時視作出售一間附屬公司的虧損	17,479	—
	<u>2,923,989</u>	<u>2,047,126</u>
母公司擁有人應佔核心利潤	<u>2,923,989</u>	<u>2,047,126</u>
已發行普通股加權平均數(以千計)	3,937,250	3,815,999
每股基本盈利(每股人民幣元)	<u>0.70</u>	<u>0.47</u>
每股核心盈利(每股人民幣元)	<u>0.74</u>	<u>0.54</u>

## 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。年內，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%；並發行總額為3億美元的高級永續證券，初始分派率為5.375%。

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；並提前悉數贖回了2019年到期，利率為9.00%的2.5億美元的優先票據。透過一系列再融資舉措，本集團平均融資成本進一步下降。於2017年12月31日，本集團錄得加權平均融資成本為6.02%，較2016年12月31日的6.08%下降0.06個百分點。

#### 新債務詳情：

發行人	類別	公募／私募	賬面金額	到期情況	票面利率	信貸評級
禹洲地產股份有限公司	境外優先票據	公募	3.5億美元	五年	6.00%	BB-/B1
禹洲地產股份有限公司	境外永續證券	公募	3億美元	不適用	5.375%	B1
禹洲地產股份有限公司	定期貸款融資	不適用	2.58億美元 及港幣 3.34億元	三年半	3.55% +倫敦／香港 銀行同業 拆息	不適用

#### 提前贖回債務詳情：

發行人	類別	公募／私募	賬面金額	到期情況	票面利率	信貸評級
禹洲地產股份有限公司	境外優先票據	公募	3億美元	五年	8.625%	B/B2
禹洲地產股份有限公司	境外優先票據	公募	2.5億美元	五年	9.00%	B/B1

#### 信貸評級

於2017年9月，標準普爾調升發行人評級至「BB-」及穆迪調升評級至「Ba3」。於2017年11月，惠譽(給予發行人評級為「BB-」)將我們維持在前景「穩定」。



## 借款

於2017年12月31日，本集團的銀行和其他貸款、公司債券及優先票據合共為人民幣275億6,749萬元，其中若干銀行貸款由本集團賬面總值為人民幣75億8,132萬元的投資物業，持作銷售用途的物業及在建物業作抵押。

## 現金狀況

截至2017年12月31日止，本集團的現金及現金等價物和受限制現金為人民幣174億9,821萬元，較2016年12月31日的人民幣174億1,753萬元，上升0.46%。

## 淨資本負債比率

截至2017年12月31日止，本集團的淨資本負債比率為57.73%，較2016年12月31日的71.70%，下降了13.97個百分點（淨資本負債比率為計息銀行及其他借貸及公司債券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）。

## 貨幣風險

截至2017年12月31日止，集團總借貸、公司債券及優先票據合共人民幣275億6,749萬元中，約有65.14%為人民幣計值及34.86%為港元及美元計值。

本集團的銀行及其他借款、公司債券、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、公司 債券、優先 票據結餘 (人民幣 千元)	現金結餘* (人民幣 千元)
港幣	1,104,381	162,062
人民幣	17,956,423	16,367,335
美元	8,506,682	965,985
其他	—	2,826
合計	<u>27,567,486</u>	<u>17,498,208</u>

\* 包含受限制現金

## 承擔

截至2017年12月31日止，本集團就房地產開發開支的承擔約人民幣39億9,277萬元(2016年12月31日：人民幣44億7,938萬元)。本集團亦承諾就收購項目公司支付土地出讓金約人民幣1億4,885萬元(2016年12月31日：人民幣35億4,722萬元)。本集團並無有關土地收購的承擔(2016年12月31日：人民幣29億9,249萬元)。

## 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12月31日，未到期的購回保證為人民幣125億128萬元(2016年12月31日：人民幣152億2,870萬元)。本集團分別就合營及聯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52億9,968萬元(2016年12月31日：人民幣40億3,201萬元)及人民幣3億5,000萬元(2016年12月31日：無)。

## 收購及出售附屬公司及聯營公司

於2017年5月，本集團與一間獨立第三方公司簽訂股權轉讓合同收購一間公司100%的股權，而有關公司的資產包括兩塊位於中國武漢漢陽區的土地。有關收購金額約為人民幣35億8,907萬元。

除以上事項，本集團於年內並無任何重大收購及出售附屬公司及聯營公司項目。

## 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，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13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。

為了有效促進集團千億目標的實現，提供更為堅實的人力資源保障，2017年人力資源部門對集團組織發展、招聘與員工配置、培訓開發、薪酬績效以及人事管理等體系進行了全面的優化升級。我們同時實施獎勵、期權和跟投的三重激勵機制。其中，獎勵特別設置了董事長特別獎項，並對投資、融資、運營等不同崗位進行獎勵；期權計劃覆蓋中高層骨幹員工；跟投計劃已完成多輪討論及審核，預期將於18年下半年推出，

按照效益核算規則，在項目的不同節點進行即時激勵。我們相信，人力資源，尤其是高級行政人員及專業項目管理團隊，對保持本集團的競爭優勢至關重要。本集團旨在通過遵守嚴格的管理制度及企業管治的最佳國際慣例，實現並超越卓越績效的國際標準。此外禹洲商學院正式掛牌成立，致力於成為地產行業的西點軍校，定位打造禹洲文化凝聚力、構建績效導向的組織能力及培育地產精英三大平台，構建員工與組織、社會之間的生長生態環境，成為禹洲業務持續發展的驅動力。

2017年底，禹洲集團與世界知名人力諮詢公司翰威特合作，展開「聽禹聲、匯禹力 — Power of Growth」的員工敬業調研行動，這是摸底員工敬業度驅動因素而進行的一項具有里程碑意義的工作。從真實的調研資料作為切入口，開展焦點小組訪談、分析得出影響員工敬業度的關鍵因數，提出行動計劃，真正的改善企業氛圍，打造最佳雇主品牌。

於2017年12月31日，本集團共有4,190名僱員（2016年：3,401名）。

除基本薪酬及其他員工福利外，表現優秀且為本集團作出貢獻的僱員亦可獲獎勵酌情花紅及購股權。

## **股息派發**

董事會建議派發截至2017年12月31日止年度末期股息每股21.5港仙予於2018年6月21日名列股東名冊的股東，須待股東於2018年6月5日舉行之應屆本公司股東週年大會（「股東週年大會」）批准後，方可作實。

## **暫停辦理股份過戶手續**

為確定出席股東週年大會及於會上投票的權利，本公司將於2018年5月31日至2018年6月5日（包括首尾兩日）暫停辦理本公司的股份過戶登記手續，期間所有股份將暫停過戶。所有本公司過戶文件連同相關股票須於不遲於2018年5月30日下午四時三十分送

交本公司位於香港證券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。

待股東於股東週年大會上批准，末期股息將於2018年7月5日或前後派付。為確定享有擬派末期股息的權利，本公司將於2018年6月19日至2018年6月21日（包括首尾兩日）暫停辦理本公司的股份過戶登記手續，期間所有股份將暫停過戶。為合資格享有擬派末期股息的權利，所有本公司過戶文件連同相關股票須於不遲於2018年6月15日下午四時三十分送交本公司位於香港證券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**

年內，本公司已悉數贖回於香港證券交易所上市之於2019年到期之8.625%優先票據及2019年到期之9.00%優先票據，贖回價分別為312,937,500美元及272,500,000美元，相等於本金金額之104.3125%及104.5%，另加應計及未支付之利息。

除上文所披露者外，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12月31日止，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。

年內，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**

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，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21日，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**

本公司審核委員會已審閱本集團採納的會計政策以及本集團截至2017年12月31日止的綜合財務報表。

## **安永會計師事務所對於初步公告的工作範圍**

本集團於初步公告所列關於截至2017年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註的數字，已得到本公司核數師安永會計師事務所同意，該等數字乃本集團的年度綜合財務報表草稿所列的數字。本公司核數師就此進行的工作，並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱業務準則或香港核證業務準則而進行的核證服務，故此本公司核數師概不就初步公告發表任何保證。

## 刊發業績公告

此業績公告已刊載於本公司網站(<http://www.yuzhou-group.com/>)及香港聯合交易所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。

## 發展策略與展望

展望未來，房地產政策短期將堅持政策的連續性穩定性，主體政策收緊趨勢不變，形成「高端有市場、中端有支持、低端有保障」的住房發展格局。中長期逐步構建並完善長效機制，中央政治局會議指出要加快住房制度改革和長效機制建設，2018年長效機制落實將進一步加快。我們預計2018年房地產市場將迎來盤整期，通過限制性政策與長效機制相結合，多數城市房價將趨於平穩，差別化調控將延續，但考慮調控已漸見成效，大幅加碼概率較小。加上「新經濟」產業，如教育、醫療保健等行業的快速和多元化發展，也將對房地產行業帶來利好，市場對於房地產，尤其是剛需和改善型的住房需求依然十分穩定。隨著收入及消費水平的提升，城市居民對於生活素質要求也越來越高。

未來，集團將會繼續把我們的版圖拓展至擁有發展潛力的一二線城市及其周邊衛星城，在橫向擴張的同時，秉承「進入一座城，深耕一座城」的理念，集團將一如既往的不遺餘力，致力成為於已佈局城市的領先房企。

在投資拿地方面，禹洲地產將繼續「收併購」及「公開市場招拍掛」並舉的策略。在行業集中度提升的窗口期，加大收併購力度，充分利用集團在物業開發運營上的專業優勢，提前佈局價值窪地，補充充足的土地儲備，為公司實現千億目標奠定堅實基礎。

在融資方面，禹洲地產一直保持著多元穩定的融資渠道。2018年禹洲將繼續嚴密監控市場流動性環境，保持穩健充裕的現金流管控體系，積極探索創新優質的融資管道，包括各類資產證券化的金融工具及信託投資基金等，與國際國內資本市場各方機構保持良好關係，持續維持合理的財務成本，為禹洲地產未來的高速增長注入強勁動力，並為千億目標保駕護航。

禹洲地產始終將住宅產品的升級更新放在首要位置，以順應市場需求。在產品創新上，2018年禹洲將繼續深化並推廣三大產品體系，即瞄準了高端改善人群的「雍禧系」、改善型人群的「朗廷系」和以及首次購房者需求的「嘉譽系」。過去一年中，三大產品系已在上海、南京、杭州多個城市項目中落地推廣。未來，集團將進一步明確產品標準化運營體系，集中採購招標，提高開發速度和效率，縮短項目開發週期，大幅度提高周轉率，從而大幅度提高投資回報率。

人才儲備方面，為匹配公司的千億目標戰略，集團將繼續在發展升級的管理制度及流程體系，根據公司不斷發展的新情況，優化集團總部與各城市公司之間的管理定位及權責介面，建立利益共用機制，為集團未來業務的快速擴張提供組織保障及人才驅動力。

我們一如既往的重視企業社會責任，秉承「取諸社會，用諸社會」的理念，秉持「規模」、「利潤」及「風險控制」三駕馬車共同驅動的原則，以股東的長久實際利益為最高出發點，在「融合、發展、創新」新精神指導下，發揮自身優勢，力爭早日實現千億目標！

## 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，2018年3月27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。