

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)

截至二零一九年六月三十日止六個月期間 中期業績

財務摘要

1. 截至2019年6月30日止六個月期間，累積合約銷售金額人民幣284億7,376萬元，同比上升32.47%，完成全年目標的42.50%。
2. 收入為人民幣116億3,743萬元，同比上升25.91%。
3. 母公司擁有人應佔利潤由2018年上半年的人民幣13億3,023萬元上升23.22%至2019年上半年的人民幣16億3,912萬元。
4. 母公司擁有人應佔核心利潤由2018年上半年人民幣11億5,806萬元上升20.63%至2019年上半年人民幣13億9,700萬元。
5. 截至2019年6月30日止六個月期間，中期股息每股12港仙，上市十周年特別中期股息每股3港仙，約為期內核心利潤的46.81%。
6. 於2019年6月30日，淨負債比率為72.70%，加權平均融資成本為7.47%。

禹洲地產股份有限公司（「本公司」或「禹洲地產」）董事會（「董事會」）謹此公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至2019年6月30日止六個月期間（「報告期」）的未經審核綜合業績。

簡明綜合損益表

截至2019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	
		2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	11,637,425	9,242,624
銷售成本		<u>(8,497,003)</u>	<u>(6,328,532)</u>
毛利		3,140,422	2,914,092
投資物業公允值收益淨額		582,189	86,286
其他收入及收益	3	187,490	82,214
銷售及分銷成本		(180,535)	(194,213)
行政開支		(316,209)	(296,662)
其他開支		(267,944)	(49,701)
融資成本	6	(89,963)	(280,530)
應佔合營公司損益額		133,427	403,139
應佔聯營公司損益額		<u>106,126</u>	<u>(6,629)</u>
除稅前利潤	5	3,295,003	2,657,996
所得稅開支	7	<u>(1,387,877)</u>	<u>(1,267,346)</u>
期內利潤		<u>1,907,126</u>	<u>1,390,650</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		1,639,117	1,330,229
非控股權益		<u>268,009</u>	<u>60,421</u>
		<u>1,907,126</u>	<u>1,390,650</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>33.02</u>	<u>30.55</u>
— 攤薄 (每股人民幣分)	9	<u>32.80</u>	<u>30.20</u>

簡明綜合全面收益表

截至2019年6月30日止六個月期間

	截至6月30日止六個月期間	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內利潤	1,907,126	1,390,650
於其後期間可能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>(238,454)</u>	<u>(5,574)</u>
期內全面收益總額	<u>1,668,672</u>	<u>1,385,076</u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	1,400,663	1,324,655
非控股權益	<u>268,009</u>	<u>60,421</u>
	<u>1,668,672</u>	<u>1,385,076</u>

簡明綜合財務狀況表

2019年6月30日

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018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	2,319,198	934,017
投資物業	12,497,716	10,525,825
持作物業開發銷售用途的土地	215,224	215,224
預付款、其他應收款項及其他資產	-	1,029,512
商譽	945,749	1,133,070
於合營公司投資	5,805,218	6,204,784
於聯營公司投資	5,516,659	3,807,748
遞延稅項資產	915,311	742,157
非流動資產總額	28,215,075	24,592,337
流動資產		
持作物業開發銷售用途的土地	10,314,350	5,680,204
在建物業	34,002,240	26,614,206
持作銷售用途的物業	14,337,257	13,051,659
收購土地預付款項	1,880,092	-
預付款、其他應收款項及其他資產	14,271,332	14,683,118
預付企業所得稅	502,705	505,730
預付土地增值稅	742,787	656,400
衍生金融工具	15,033	-
受限制現金	3,204,603	2,117,120
現金及現金等價物	35,721,585	27,162,230
流動資產總額	114,991,984	90,470,667
流動負債		
合約負債	12,688,959	13,752,438
貿易應付款項	10 6,708,385	6,857,073
其他應付款項及應計費用	39,094,395	22,960,107
計息銀行及其他借貸	7,907,920	8,679,618
公司債券	11 5,200,000	7,200,000
優先票據	549,385	550,074
應付企業所得稅	2,304,870	2,552,345
土地增值稅撥備	1,802,338	1,962,590
衍生金融工具	-	5,884
流動負債總額	76,256,252	64,520,129
流動資產淨額	38,735,732	25,950,538
總資產減流動負債	66,950,807	50,542,875

		2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
計息銀行及其他借貸		13,437,239	12,468,045
公司債券	11	7,300,000	3,800,000
優先票據		21,121,053	10,934,118
遞延稅項負債		2,273,625	1,910,360
		<u>44,131,917</u>	<u>29,112,523</u>
非流動負債總額		<u>44,131,917</u>	<u>29,112,523</u>
資產淨額		<u>22,818,890</u>	<u>21,430,352</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本		411,249	410,035
高級永續證券		1,911,986	1,911,986
儲備		17,580,757	17,164,569
		<u>19,903,992</u>	19,486,590
非控股權益		<u>2,914,898</u>	<u>1,943,762</u>
權益總額		<u>22,818,890</u>	<u>21,430,352</u>

1. 編製基準

截至2019年6月30日止六個月期間的簡明綜合中期財務資料（「中期財務資料」）乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六的適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」而編製。中期財務資料並不包含年度財務報表所載的所有資料及披露，應與本集團截至2018年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

2. 會計政策及披露變動

編製中期財務資料時採納的會計政策與編製本集團截至2018年12月31日止年度的年度綜合財務報表時所應用者一致，惟本集團已於2019年對本期間中期財務資料首次採納的以下新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，包括香港會計師公會頒佈的所有香港財務報告準則、香港會計準則及解釋）除外：

香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償之提前還款特性
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營公司之長期權益
香港（國際財務報告解釋委員會） 解釋公告第23號	有關所得稅處理方式之不確定性
2015年至2017年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、 香港會計準則第12號及香港會計準則第23號之修訂

除下文所解釋有關香港財務報告準則第16號租賃、香港會計準則第28號之修訂於聯營公司及合營公司之長期權益及香港（國際財務報告解釋委員會）解釋公告第23號有關所得稅處理方式之不確定性的影響外，新訂及經修訂準則與本集團中期財務資料的編製不相關。新訂及經修訂香港財務報告準則的性質及影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港（國際財務報告解釋委員會）解釋公告第4號確定一項安排是否包含租賃、香港（常設解釋委員會）解釋公告第15號經營租賃－激勵措施，以及香港（常設解釋委員會）解釋公告第27號評價涉及租賃法律形式交易的實質。該項準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人按單一資產負債表內模式確認所有租賃。香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號的出租人會計處理規定。出租人將繼續採用與香港會計準則第17號所載相似的原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。因此，香港財務報告準則第16號對本集團作為出租人的租賃並無任何影響。

本集團使用經修訂的追溯採納方法採納香港財務報告準則第16號，首次應用日期為2019年1月1日。根據此方法，本集團追溯應用該準則，首次採納的累計影響呈列為於2019年1月1日的期初保留溢利結餘調整，2018年的比較資料不予重列並繼續按香港會計準則第17號呈報。

租賃的新定義

根據香港財務報告準則第16號，若一項合約讓渡控制一項已識別資產在一段時間內的使用以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。當客戶有權取得使用該已識別資產產生的絕大部分經濟溢利，並有權主導已識別資產的使用時，控制權發生讓渡。本集團選擇使用過渡實際權宜方法，允許於初始應用日期僅將該準則應用於先前使用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告解釋委員會）解釋公告第4號識別為租賃的合約。未根據香港會計準則第17號及香港（國際財務報告解釋委員會）解釋公告第4號識別為租賃的合約不予重新評估。因此，香港財務報告準則第16號下對租賃的定義已僅應用於在2019年1月1日或之後訂立或變更的合約。

包含租賃部分的合約開始或重新評估時，本集團按照各租賃部分及非租賃部分的單獨價格，將合約的代價分配至各租賃部分及非租賃部分。

作為承租人－先前分類為經營租賃的租賃

採納香港財務報告準則第16號的性質及影響

本集團有若干物業租賃合約。作為承租人，本集團先前按照對租賃是否將資產所有權的絕大部分風險及回報轉移至本集團的評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團使用單一方法，除對短期租賃的選擇性豁免外（按相關資產的類別選擇），對所有租賃確認及計量使用權資產及租賃負債。本集團已選擇不對在租賃開始日期，租期不超過12個月的租賃確認使用權資產及租賃負債，而是將與相關租賃相關的租賃付款按租賃期以直線法確認為開支。

過渡的影響

對於先前計入投資物業及按公允值計量的租賃土地及樓宇（為賺取租金收入及／或為資本增值而持有），於2019年1月1日，本集團繼續將其計入投資物業。其繼續應用香港會計準則第40號按公允值計量。

本集團於2019年1月1日應用香港財務報告準則第16號時，已使用以下可選擇的可行權宜方法：

- 對於租賃期於首次應用日期後12個月內到期的租賃應用短期租賃豁免

採納香港財務報告準則第16號並無對本集團之中期財務資料產生任何重大影響。

新會計政策概要

截至2018年12月31日止年度的年度財務報表所披露的租賃會計政策於2019年1月1日採納香港財務報告準則第16號時被以下新會計政策取代：

使用權資產

於租賃開始日期確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。當使用權資產與作為存貨持有的租賃土地的權益相關時，彼等其後根據本集團的「持作開發銷售用途的土地」、「在建物業」及「持作銷售用途的物業」的政策按成本與可變現淨值的較低者計量。使用權資產成本包括已確認租賃負債款額、初步已產生直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃優惠。除非本集團合理確定於租期結束時取得租賃資產所有權，否則已確認使用權資產於其估計可使用年期及租期（以較短者為準）按直線法折舊。當使用權資產符合投資物業的定義時，則計入投資物業內。相應的使用權資產初始按成本計量，後續根據本集團有關「投資物業」的政策按公允值計量。

租賃負債

於租賃開始日期，租賃負債按租賃期內作出的租賃付款的現值確認。租賃付款包括固定付款（包括實質固定付款）減任何應收租賃優惠、取決於某一指數或比率的可變租賃付款，以及預期在剩餘價值擔保下支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理地肯定行使的購買選擇權的行使價，及倘若租賃期限反映本集團行使終止選擇權，則終止租賃而需支付的罰款。不取決於某一指數或比率的可變租賃付款於觸發付款的事件或條件發生的期間確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，倘租賃內所含利率不易釐定，則本集團應用租賃開始日期的增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映利息的增加，其減少則為租賃付款所致。此外，倘有任何修改、某一指數或比率變動導致未來租賃付款變動、租期變動、實質定額租賃付款變動或購買相關資產的評估變動，則重新計量租賃負債的賬面值。

- (b) 香港會計準則第28號之修訂澄清，香港財務報告準則第9號之範圍豁免僅包括於聯營公司或合營公司之權益（可應用權益法），而不包括實質上構成於聯營公司或合營公司淨投資一部分之長期權益（不應用權益法）。因此，實體將該等長期權益入賬時應採用香港財務報告準則第9號（包括香港財務報告準則第9號項下之減值規定），而非香港會計準則第28號。而僅在確認聯營公司或合營公司的虧損以及於聯營公司或合營公司之淨投資減值情況時，才就淨投資（包括長期權益）應用香港會計準則第28號。本集團於2019年1月1日採納該等修訂時評估其於聯營公司及合營公司之長期權益業務模式且認為於聯營公司及合營公司之長期權益繼續根據香港財務報告準則第9號按攤銷成本計量。因此，該等修訂並無對本集團之中期財務資料產生任何重大影響。

- (c) 香港（國際財務報告解釋委員會）解釋公告第23號於稅項處理涉及影響香港會計準則第12號應用的不確定性時（通常稱為「不確定稅務情況」），處理該情況下的所得稅（即期及遞延）會計處理。該解釋公告並不適用於香港會計準則第12號範圍外的稅項或徵稅，尤其亦不包括不確定稅項處理相關的權益及處罰相關規定。該解釋公告特別處理(i) 實體是否分開考慮不確定稅項；(ii) 實體對稅務機關的稅項處理檢查所作的假設；(iii) 實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅收抵免及稅率；及(iv) 實體如何考慮事實及情況變動。該解釋公告須追溯應用（倘毋須採用事後確認，則可全面追溯應用；或追溯應用，則應用的累計影響將作為於首次應用日期的期初權益的調整，而毋須重列比較資料）。該等修訂並無對本集團之中期財務資料產生任何重大影響。

3. 收入、其他收入及收益

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	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
物業銷售	11,302,843	8,972,987
投資物業之租金收入	147,513	102,187
物業管理費收入	177,128	158,307
酒店經營收入	8,551	8,637
其他	1,390	506
	<u>11,637,425</u>	<u>9,242,624</u>
其他收入及收益		
銀行利息收入	140,494	69,940
其他	46,996	12,274
	<u>187,490</u>	<u>82,214</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。經營分部資產及負債並不會於此中期財務資料向本集團主要營運決策者匯報。

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2019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	11,302,843	147,513	177,128	8,551	1,390	11,637,425
其他收入	45,522	52	718	-	704	46,996
總額	<u>11,348,365</u>	<u>147,565</u>	<u>177,846</u>	<u>8,551</u>	<u>2,094</u>	<u>11,684,421</u>
分部業績	<u>2,683,393</u>	<u>587,248</u>	<u>(6,477)</u>	<u>7,088</u>	<u>(26,780)</u>	<u>3,244,472</u>
對賬：						
利息收入						140,494
融資成本						<u>(89,963)</u>
除稅前利潤						3,295,003
所得稅開支						<u>(1,387,877)</u>
期內利潤						<u>1,907,126</u>

截至2018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	8,972,987	102,187	158,307	8,637	506	9,242,624
其他收入	10,493	263	1,316	–	202	12,274
總額	<u>8,983,480</u>	<u>102,450</u>	<u>159,623</u>	<u>8,637</u>	<u>708</u>	<u>9,254,898</u>
分部業績	<u>2,788,141</u>	<u>105,533</u>	<u>(2,133)</u>	<u>(6,085)</u>	<u>(16,870)</u>	<u>2,868,586</u>
對賬：						
利息收入						69,940
融資成本						<u>(280,530)</u>
除稅前利潤						2,657,996
所得稅開支						<u>(1,267,346)</u>
期內利潤						<u>1,390,650</u>

地區資料

由於本集團來自外部客戶之收入超過90%於中國內地產生，而本集團超過90%之分部資產乃位於中國內地，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2019年及2018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	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	8,315,204	6,169,678
所提供服務之成本	181,799	158,456
已售存貨成本	-	398
折舊	19,261	20,873
衍生金融工具公允值（收益）／虧損淨額	(20,590)	16,307
衍生金融工具已實現虧損	-	6,964
商譽減值	187,321	-
以股權結算購股權開支	6,298	6,019
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）	31,546	20,587

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	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
銀行貸款、其他貸款、公司債券及優先票據的利息	1,638,737	1,175,368
減：資本化利息	(1,548,774)	(894,838)
	89,963	280,530

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期內產生的應課稅利潤，故並無於期內就香港利得稅作出撥備（截至2018年6月30日止六個月期間：無）。於中國內地經營的附屬公司的所得稅根據截至2019年及2018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。

期內所得稅支出的分析如下：

	截至6月30日止六個月期間	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
即期：		
中國企業所得稅		
期內支出	778,901	700,700
過往年度超額撥備	(141,009)	—
中國土地增值稅		
期內支出	856,408	627,615
過往年度超額撥備	(31,510)	—
	<u>1,462,790</u>	<u>1,328,315</u>
遞延：		
本期內	<u>(74,913)</u>	<u>(60,969)</u>
期內稅項支出總額	<u>1,387,877</u>	<u>1,267,346</u>

8. 中期股息

	截至6月30日止六個月期間	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
宣派中期股息	523,159	403,551
宣派特別中期股息	130,790	—
	<u>653,949</u>	<u>403,551</u>

本公司董事會宣佈就截至2019年6月30日止六個月期間發放中期股息每股12港仙（截至2018年6月30日止六個月期間：每股11港仙）及特別中期股息每股3港仙（截至2018年6月30日止六個月期間：無）。中期股息可以現金支付，或股東可選擇以本公司新繳足股份代替現金股息，亦可選擇部份以現金支付及部份以股代息。

9. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

截至2019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(已根據與高級永續證券有關的分派作出調整),及於期內已發行普通股加權平均數4,802,899,947股(截至2018年6月30日止六個月期間:4,185,450,329股)計算。

截至2019年6月30日止六個月期間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(已根據與高級永續證券有關的分派作出調整),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(見下文)。

每股基本及攤薄盈利的計算乃基於:

	截至6月30日止六個月期間	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
母公司擁有人應佔利潤	1,639,117	1,330,229
有關高級永續證券的分派	<u>(53,273)</u>	<u>(51,366)</u>
每股基本及攤薄盈利計算所用的利潤	<u>1,585,844</u>	<u>1,278,863</u>
	股份數目	
	截至6月30日止六個月期間	
	2019年 (未經審核)	2018年 (未經審核)
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	4,802,899,947	4,185,450,329
攤薄影響—普通股之加權平均數:		
購股權	<u>31,947,568</u>	<u>49,261,029</u>
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>4,834,847,515</u>	<u>4,234,711,358</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：

	2019年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年12月31日 人民幣千元 (經審核)
於一年內或按要求償還	3,795,672	3,978,243
一至兩年內須償還	2,912,713	2,878,830
	<u>6,708,385</u>	<u>6,857,073</u>

貿易應付款項為不計息及無抵押。

11. 公司債券

	2019年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年12月31日 人民幣千元 (經審核)
2019年到期的公司債券	3,000,000	5,000,000
2020年到期的公司債券	3,000,000	3,000,000
2021年到期的公司債券	3,000,000	3,000,000
2024年到期的公司債券	3,500,000	—
	<u>12,500,000</u>	<u>11,000,000</u>
分類為流動負債的部分	<u>(5,200,000)</u>	<u>(7,200,000)</u>
非流動部分	<u>7,300,000</u>	<u>3,800,000</u>

上文包括以下本金總額的債券：

- (i) 本公司一間附屬公司於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2018年12月，票面利率調整為每年7.5厘。5.1厘公司債券於2019年6月30日及2018年12月31日分類為非流動負債。
- (ii) 本公司一間附屬公司於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2018年6月，票面利率調整為每年6.99厘。於2018年12月31日，6.28厘公司債券分類為流動負債。於報告期間，6.28厘公司債券已悉數償還。
- (iii) 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2018年9月，票面利率調整為每年7.7厘。5.3厘公司債券於2019年6月30日及2018年12月31日分類為流動負債。

- (iv) 本公司一間附屬公司於2018年8月發行2021年到期的人民幣1,000,000,000元的公司債券（「7.85厘公司債券一」）。7.85厘公司債券一為期三年，按每年7.85厘計息。7.85厘公司債券一為無抵押。於首年末，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。7.85厘公司債券一於2019年6月30日及2018年12月31日分類為流動負債。
- (v) 本公司一間附屬公司於2018年9月發行2021年到期的人民幣1,200,000,000元的公司債券（「7.8厘公司債券」）。7.8厘公司債券為期三年，按每年7.8厘計息。7.8厘公司債券為無抵押。於首年末，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。7.8厘公司債券於2019年6月30日及2018年12月31日分類為流動負債。
- (vi) 本公司一間附屬公司於2018年9月發行2021年到期的人民幣800,000,000元的公司債券（「7.85厘公司債券二」）。7.85厘公司債券二為期三年，按每年7.85厘計息。7.85厘公司債券二為無抵押。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。7.85厘公司債券二於2019年6月30日及2018年12月31日分類為非流動負債。
- (vii) 本公司一間附屬公司於2019年4月發行2024年到期的人民幣2,000,000,000元的公司債券（「6.5厘公司債券」）。6.5厘公司債券為期五年，按每年6.5厘計息。6.5厘公司債券為無抵押。於第二年末和第四年末，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。6.5厘公司債券於2019年6月30日分類為非流動負債。
- (viii) 本公司一間附屬公司於2019年4月發行2024年到期的人民幣1,500,000,000元的公司債券（「7.5厘公司債券」）。7.5厘公司債券為期五年，按每年7.5厘計息。7.5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。7.5厘公司債券於2019年6月30日分類為非流動負債。

12. 報告期後事項

- (a) 於2019年7月，本公司發行本金總額為200,000,000美元（約人民幣1,374,940,000元）的優先票據，按年利率5.5%計息。所得款項淨額（經扣除發行成本）達約197,300,000美元（約人民幣1,356,378,000元）。優先票據將於2020年6月30日到期。
- (b) 於2019年7月，本公司發行本金總額為400,000,000美元（約人民幣2,748,738,000元）的優先票據，按年利率6.0%計息。所得款項淨額（經扣除發行成本）達約375,000,000美元（約人民幣2,576,942,000元）。優先票據將於2023年10月25日到期。
- (c) 於2019年8月6日，本公司按每股港幣3.658元發行217,160,063股每股面值港幣0.10元的普通股，作為截至2018年12月31日止年度的以股代息。

管理層之討論及分析

市場及業務回顧

2019年上半年，中國國內生產總值（「GDP」）同比增長6.3%，國民經濟延續總體穩中求進，供給側結構性改革深入推進，經濟結構不斷優化。中國房地產政策調控繼續以「穩」為第一要務，中央重申「房住不炒」的政策主基調，繼續構建長短期調控結合的制度體系，落實一城一策、城市主體責任的長效機制。與此同時，部分城市相繼落地購房補貼、生活補貼、個稅減免等優惠方式，通過吸引人才流入的方式逐步推動購房需求的釋放。

土地市場方面，2019年上半年較去年下半年回暖明顯。一二線城市供地力度較去年同期明顯加強，但三四線城市的土地供應受市場下行影響較大，成交量同／環比均有下滑，整體溢價率亦不如去年。

行業表現方面，2019年上半年，全國房地產開發投資為人民幣61,609億元，同比名義增長10.9%。其中，住宅投資達人民幣45,167億元，同比增長15.8%。住宅投資佔房地產開發投資的比重為73.3%。房屋新開工面積105,509萬平方米，同比增長10.1%。其中，住宅新開工面積77,998萬平方米，同比增長10.5%。房屋竣工面積32,426萬平方米，同比下降12.7%。其中，住宅竣工面積22,929萬平方米，同比下降11.7%。商品房銷售面積75,786萬平方米，同比下降1.8%。其中，住宅銷售面積同比下降1.0%，住宅銷售額同比增長8.4%。

報告期內，本公司一如既往地積極響應國家政策調整與號召，順勢而為，把握市場脈搏，緊抓市場窗口，搶佔價值窪地，從而在複雜多變的市場中持續贏得穿越週期的優良表現。

整體表現

報告期內，本集團的收入為人民幣116億3,743萬元，較2018年同期的人民幣92億4,262萬元，同比上升25.91%。毛利為人民幣31億4,042萬元，較2018年同期上升7.77%，毛利率為27.00%。母公司擁有人應佔利潤由2018年上半年的人民幣13億3,023萬元，同比上升23.22%至2019年上半年的人民幣16億3,912萬元。母公司擁有人應佔核心利潤同比上升20.63%至人民幣13億9,700萬元。每股核心利潤為人民幣27.98分，同比上升5.82%。每股基本盈利為人民幣33.02分，較2018年同期的人民幣30.55分上升8.09%。

物業銷售

報告期內，本集團的物業銷售收入達人民幣113億284萬元，同比上升25.97%，佔本集團總收入的97.12%。交付的物業總建築面積約為875,053平方米，同比上升26.51%，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。2019年上半年交付及確認銷售的物業平均售價，為每平方米人民幣12,662元，同比上升0.70%，主要由於長三角區域及海西經濟區（尤其是平均售價較高的福州及南京）於期內交付之建築面積增多所致。

在區域分佈上，長三角區域、海西經濟區、環渤海區域、粵港澳大灣區（「大灣區」）及華中地區分別貢獻確認銷售金額的64.07%、34.72%、0.52%、0.35%及0.34%。本集團相信未來全國深耕的戰略將進一步深化，多區域並行發展。收入來源城市更加多元可緩衝行業調控政策帶來的影響，且有助於本集團的可持續及均衡發展。

下表載列各個區域於2019年上半年的確認銷售金額及面積：

區域名稱	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	3,847,128	384,487	10,006
長三角區域	7,098,577	474,166	14,971
環渤海區域	57,915	10,261	5,644
華中區域	37,519	2,154	17,418
大灣區	38,569	3,985	9,679
確認於某時點的銷售總計	11,079,708	875,053	12,662
確認於一段時間的銷售總計	223,135		
已確認物業銷售總計	11,302,843		

下表載列各個區域於2018年上半年的確認銷售金額及面積：

區域名稱	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	2,096,282	187,057	11,207
長三角區域	5,518,971	374,113	14,752
環渤海區域	1,010,571	123,361	8,192
大灣區	71,493	7,136	10,019
確認於某時點的銷售總計	8,697,317	691,667	12,574
確認於一段時間的銷售總計	275,670		
已確認物業銷售總計	8,972,987		

合約銷售

報告期內，本集團累計的合約銷售金額為人民幣284億7,376萬元。合約銷售面積為1,853,013平方米，合約銷售均價約為每平方米人民幣15,366元。

2019年上半年，長三角區域仍然是禹洲合約銷售金額的「主力軍」。期內，上海、南京、合肥、蘇州、杭州等11個城市共貢獻合約銷售金額達人民幣196億5,950萬元，佔總合約銷售金額的69.04%。

2019年是禹洲進入上海的第十五年。上海作為集團的總部，在資金、人才、管理及成本控制各方面支持集團全國佈局的戰略，是禹洲踐行「區域深耕 全國領先」的大本營。期內，上海貢獻的合約銷售金額達人民幣33億9,234萬元，佔總合約銷售金額的11.91%。

自2014年首進南京以來，禹洲已在南京都市圈佈局14個項目，在金陵古都創造了「進入一座城，深耕一座城」的佳話。2019年上半年，南京的禹洲·中糧都會09一經面市即引爆市場，創下30分鐘去化超100套、28天售罄4棟樓的驚人業績，刷新溧水記錄。上半年，南京為集團貢獻了人民幣35億2,832萬元的合約銷售金額，佔總合約銷售金額的12.39%。五年14個項目的卓越成績充分肯定了禹洲在金陵的人居標桿品牌形象。

集團深耕合肥十多年，2019年上半年在合肥市場繼續名列前茅，合約銷售金額達人民幣40億5,017萬元，佔總合約銷售金額的14.22%。禹洲·中央廣場、禹洲·平湖秋月、禹洲·天璽、禹洲·天河茂、禹洲·中央城等多盤聯動，在合肥集聚效應明顯。本集團進一步強化了品牌知名度，鞏固了合肥市場的領先地位。

自2016年底首進蘇州，集團沿著蘇州「一橫一縱」的發展軌跡連落九子。2019年上半年，禹洲繼續躋身蘇州克爾瑞房企銷售榜單前列，榮獲上半年流量金額榜第6名，成交面積位列第5，成交套數位列第5，並蟬聯「蘇州房企權益銷售金額／面積／套數榜」前10強。作為十強中唯一一家入駐蘇州不到三年的房企，憑藉著禹洲·嘉譽山、禹洲·蔚藍四季花園、禹洲·嘉薈星島等熱銷盤的強大口碑，半年超人民幣50億銷售，成功匯聚品牌影響力，助力禹洲穩居蘇州樓市第一陣營。

此外，揚州·嘉譽風華作為2019年遠近聞名的「網紅神盤」，上半年成交超600套，強勢躋身揚州商品房成交面積TOP 4，市場佔有率接近5%。作為禹洲在揚州的首個匠心作品，自去年11月以來，該盤「六開六捷」，彰顯了禹洲的精工品質及強大的營銷、服務和執行力。

作為發源於海西經濟區的全國性物業開發商，禹洲一直銳意進取，鞏固在海西市場領先的市場地位。2019年上半年，廈門、福州、泉州、漳州及龍岩均錄得不俗表現。其中，坐落於福州「海西硅谷」的朗廷灣拔得頭籌，憑藉烏龍江畔新中式設計的高端品質以及便捷的交通及配套，開盤半小時內即售罄，名震榕城。上半年，海西經濟區合約銷售金額達人民幣43億2,203萬元，佔總合約銷售金額的15.18%。

報告期內，本集團繼續深耕環渤海都市圈。在天津禹洲·悅府、禹洲·雲著花園等區域標杆著作持續發力的同時，集團強勢加碼青島即墨、北京通州及河北唐山，進一步提升了在環渤海區域的優勢影響力。期內，環渤海都市圈共貢獻合約銷售金額逾人民幣13億7,383萬元，佔總合約銷售金額的4.82%。

報告期內，華中區域的核心城市武漢及鄭州繼續呈現穩健發展的良好態勢，共錄得約人民幣23億8,327萬元的合約銷售金額，佔總合約銷售金額的8.37%。自從進駐華中區域以來，禹洲憑藉優質的產品設計、營銷策略，與華中城市共榮共生，得到了廣泛認可，為扎根華中打開了良好局面。

下表載列各個城市於2019年上半年的合約銷售金額及面積：

城市	總合約 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	廈門	721,514	44,055	16,378
	福州	2,430,961	121,749	19,967
	泉州	690,691	86,648	7,971
	龍岩	3,540	730	4,849
	漳州	475,326	31,008	15,329
小計	4,322,032	284,190	15,208	

	城市	總合約 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)
長三角區域	上海	3,392,340	85,569	39,644
	合肥	4,050,173	333,904	12,130
	亳州	227,953	31,083	7,334
	南京	3,528,321	204,333	17,268
	徐州	54,743	3,949	13,862
	杭州	663,767	25,603	25,925
	舟山	543,254	33,155	16,385
	金華	501,938	26,107	19,226
	蘇州	5,937,324	316,834	18,740
	蚌埠	283,852	42,359	6,701
	揚州	475,836	51,987	9,153
	小計		<u>19,659,501</u>	<u>1,154,883</u>
華中區域	武漢	1,580,950	91,451	17,287
	鄭州	802,323	96,588	8,307
小計		<u>2,383,273</u>	<u>188,039</u>	<u>12,674</u>
大灣區	佛山	120,063	13,886	8,646
	惠州	10,020	900	11,133
小計		<u>130,083</u>	<u>14,786</u>	<u>8,798</u>
西南區域	重慶	605,046	72,214	8,379
小計		<u>605,046</u>	<u>72,214</u>	<u>8,379</u>
環渤海區域	天津	373,282	29,884	12,491
	青島	663,221	91,478	7,250
	沈陽	303,362	12,830	23,645
	唐山	33,960	4,709	7,212
小計		<u>1,373,825</u>	<u>138,901</u>	<u>9,891</u>
總計		<u><u>28,473,760</u></u>	<u><u>1,853,013</u></u>	<u><u>15,366</u></u>

下表載列各個城市於2018年上半年的合約銷售金額及面積：

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 (人民幣元/ 平方米)
海西經濟區			
廈門	828,753	36,165	22,916
福州	1,513,064	63,497	23,829
泉州	1,960,691	236,591	8,287
龍岩	666,364	103,347	6,448
漳州	63,821	1,821	35,047
小計	<u>5,032,693</u>	<u>441,421</u>	<u>11,401</u>
長三角區域			
上海	1,842,888	50,513	36,483
合肥	1,576,875	134,487	11,725
南京	2,446,385	108,590	22,529
杭州	1,661,839	54,946	30,245
舟山	207,762	11,873	17,499
蘇州	810,505	56,561	14,330
蚌埠	1,959,052	259,133	7,560
小計	<u>10,505,306</u>	<u>676,103</u>	<u>15,538</u>
華中區域			
武漢	<u>2,381,950</u>	<u>150,184</u>	<u>15,860</u>
小計	<u>2,381,950</u>	<u>150,184</u>	<u>15,860</u>
大灣區			
惠州	<u>63,974</u>	<u>5,805</u>	<u>11,020</u>
小計	<u>63,974</u>	<u>5,805</u>	<u>11,020</u>
環渤海區域			
天津	1,140,940	74,865	15,240
唐山	1,500,921	154,586	9,709
沈陽	868,442	74,791	11,612
小計	<u>3,510,303</u>	<u>304,242</u>	<u>11,538</u>
總計	<u><u>21,494,226</u></u>	<u><u>1,577,755</u></u>	<u><u>13,623</u></u>

物業投資

報告期內，本集團來自物業投資的總收入約為人民幣1億4,751萬元，同比增長約44.36%，主要由於相關物業出租面積及租金單價上升所致。

目前，禹洲商業在上海、廈門、合肥、泉州、南京、武漢、杭州等地，籌備運營共有27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582人，商業產品覆蓋了購物中心、寫字樓、街區商業等多種業態。運營期項目全國合作品牌超1,000個，戰略聯盟品牌約1,600個。自從2007年正式成立以來，禹洲商業以更加完善的購物環境和更為合理齊備的購物業態為顧客提供舒適、超值的消費體驗外，也不斷提供原創的、豐富的企劃活動來帶動整個商城的購物風潮，力爭以精緻美食、時尚購物、休閒娛樂、親子空間和生活服務來全方位滿足城市需求。

此外，禹洲商業還將在聯合辦公等業態進行大膽嘗試，結合項目特點進行合理佈局，產生更大的商業效益；同時對外接受商業管理輸出和部分項目進行輕資產管理，爭取在商業管理模式上多樣化創新。

酒店營運

酒店營運為本集團業務之一，有助收入來源多元化、豐富集團業態及豐富品牌形象。報告期內，位於廈門五緣灣核心區域的禹洲·溫德姆至尊豪廷大酒店於1月營業，酒店距離廈門高崎機場僅3公里，交通便利。酒店定位為國際五星級酒店，擁有407間寬敞舒適的客房，超過90%的客房擁有壯觀的海景灣景，自開業便得到客人們的廣泛認同，報告期內於國內著名網站評分為4.8分（滿分5分）。期內位於廈門湖裡區中心的禹洲·美倫酒店公寓運營總收入為人民幣855萬元，於旅遊網站之滿意度評分仍位居廈門四、五星級酒店前列。位於廈門同安區之嘉美倫酒店、位於泉州惠安區、武漢太子湖及合肥肥東之酒店正在興建。

物業管理

報告期內，本集團錄得物業管理費收入為人民幣1億7,713萬元，較去年同期增加11.89%。隨著本集團已交付物業面積增加，截至2019年6月30日，本集團的物業管理服務公司於中國內地管理的總建築面積超1,300萬平方米，合共服務全國超10萬戶業主。

2019年以來，禹洲物業在全國範圍內正式開展「我們在行動」計劃，旨在提升在管小區進出口形象、園區綠化、樓道環境，進行全面整改出新。報告期內，禹洲物業廈門分公司還會同禹洲地產廈門分公司聯合展開「廈門禹洲全員拜訪計劃」，從城市公司總經理到一線物業員工，共同投入到整個廈門地區18個項目、26,000餘名業主的走訪工作中，共收集1,730條建議，涵蓋工程質量、規劃設計、客戶服務、維修、營銷等各個領域。

長期以來，禹洲物業始終堅持「精細、專業、誠信、和諧」的管理理念，以「客戶至上，服務第一」為宗旨，不斷改進和完善服務、管理體系，得到了行業內的一致認同。禹洲物業再次當選中國物業管理協會理事單位，躋身「2019中國物業服務百強企業」第36名。禹洲物業正式加入「金鑰匙國際聯盟」，標誌著於國內、國際的認可度再次提升，並喜獲「藍籌物業企業」稱號。

產品線及設計

隨著低碳環保、綠色發展的理念越來越為行業所重視。在具體項目設計實踐層面，住宅項目的綠建計劃全面覆蓋室內、室外兩個環境，高度重視創造景觀、環境融合、整體綠化。天津、北京、上海等多個項目積極實踐海綿城市，最大程度實現水資源淨化再利用。與此同時，在項目的施工層面，從設計的標準化到管理的信息化，配合工廠的數字化管理，進一步以經濟、綠色的方式提升著本集團的產品品質。

土地儲備

在集團「區域深耕·全國領先」的戰略指導下，緊跟市場發展動向，把握城市發展時鐘，以合理並具有吸引力的地價，積極審慎地在長三角、海西、環渤海、大灣區、華中及西南六大都市圈進行深耕佈局。同時，充分發揮集團收併購的優勢，在行業集中度提升的背景下，本集團時刻關注行業動態，積極收購與尋求合作機遇，以保證本集團未來穩健、可持續、高質量的發展。

2019年上半年，集團根據土拍市場的情況，並深度研究分析重點核心一二線城市人口、GDP、未來發展趨勢等指標，準確把握拿地的良好時機，以極具吸引力的價格，在北京、上海、青島、鄭州、佛山等城市獲取14幅優質地塊，其中9幅地塊以底價或低溢價率摘牌，為集團持續、健康、高質量的發展提供保障。禹洲一直保持審慎和嚴謹的態度增加土儲，根據公司的發展需要，把握投資時機，適時合理調整投資節奏，積極而不激進的補充優質土儲。

截至2019年6月30日，本集團的土地儲備總可供銷售建築面積約1,918萬平方米，138個項目，分別分佈於六大都市圈共30個城市，平均樓面成本約為每平方米人民幣5,580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2019年6月30日)

地區	項目數量	面積 (平方米)
海西經濟區		
廈門	27	1,189,152
福州	7	407,030
泉州	3	992,587
龍岩	1	21,013
漳州	4	1,029,740
	<hr/>	<hr/>
小計	42	3,639,522
長三角區域		
上海	14	922,485
南京	13	1,114,087
杭州	4	671,486
蘇州	9	1,303,928
合肥	14	2,137,010
蚌埠	2	681,903
亳州	1	113,400
揚州	1	174,100
舟山	1	230,471
金華	2	177,920
徐州	1	203,588
	<hr/>	<hr/>
小計	62	7,730,378
環渤海區域		
天津	8	1,415,554
北京	2	117,434
青島	2	229,496
唐山	2	767,800
瀋陽	2	2,007,346
	<hr/>	<hr/>
小計	16	4,537,630

地區	項目數量	面積 (平方米)
華中區域		
武漢	3	847,901
新鄉	1	258,370
開封	1	222,844
鄭州	1	121,029
小計	6	1,450,144
大灣區		
香港	1	2,214
惠州	4	437,478
佛山	3	421,982
中山	1	271,502
小計	9	1,133,176
西南區域		
重慶	3	692,463
小計	3	692,463
總計	138	19,183,313

報告期內，本集團通過公開招拍掛以及收併購的方式，斬獲14幅優質地塊，權益土地儲備地價合共約人民幣141億3,001萬元，權益歸屬總建築面積逾1,534,405平方米，平均樓面價為人民幣11,106元／平方米。

下表載列該14幅新地塊於2019年6月30日的詳情：

項目名稱	城市	本集團 權益佔比	總建築 面積	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)
		%	(平方米)			
長三角區域						
上海市奉賢區金匯鎮43-01項目	上海	100%	123,306	1,850,000	1,850,000	15,003
合肥市包河區S1901項目	合肥	34%	224,188	2,730,194	928,266	12,178
上海奉賢區南橋鎮29-02項目	上海	100%	80,560	1,350,000	1,350,000	16,758
合肥市濱湖新區BH2019-05項目	合肥	50%	222,463	3,490,610	1,745,305	15,691
杭州市拱墅區祥符2019-36項目	杭州	50%	187,670	4,657,000	2,328,500	24,815
上海市青浦區26-01項目	上海	49%	63,682	1,338,000	655,620	21,011
上海市青浦區44-02項目	上海	51%	81,437	1,723,000	878,730	21,157
環渤海區域						
青島市即墨區JY18061項目	青島	100%	156,724	730,647	730,647	4,662
北京市通州區068項目	北京	20%	78,434	1,830,000	366,000	23,332
唐山市路北區鳳凰新城A-01項目	唐山	51%	162,720	1,085,341	553,524	6,670
華中區域						
開封市汴西新區項目	開封	90%	222,844	668,533	601,679	3,000
鄭州滎陽市16-3項目	鄭州	100%	121,029	323,000	323,000	2,669
大灣區						
佛山市順德區勒流項目	佛山	100%	306,217	1,368,740	1,368,740	4,470
佛山市三水區樂平項目	佛山	100%	93,308	450,000	450,000	4,823
總計			<u>2,124,582</u>	<u>23,595,065</u>	<u>14,130,011</u>	<u>11,106</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2019年6月30日止六個月期間，本集團的總收入為人民幣116億3,743萬元，較去年同期上升25.91%，創歷史新高，主要原因是報告期內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113億284萬元，較去年同期上升25.97%，佔總收入的97.12%；投資物業租金收入約為人民幣1億4,751萬元，較去年同期上升44.35%；物業管理收入約為人民幣1億7,713萬元，較去年同期上升11.89%；酒店運營收入約為人民幣855萬元，較去年同期下降1.04%。

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。截至2019年6月30日止六個月期間，本集團的銷售成本為人民幣84億9,700萬元，比2018年同期人民幣63億2,853萬元上升34.26%。銷售成本上升主要是隨著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2019年上半年的毛利為人民幣31億4,042萬元，比2018年同期人民幣29億1,409萬元上升7.77%。毛利率為27.00%，與去年同期相比，下降4.53個百分點，主要是由於期內交付項目的產品結構發生變化所致。

投資物業公允值收益

本集團於2019年上半年錄得投資物業公允值收益人民幣5億8,219萬元（2018年上半年：人民幣8,629萬元），與去年同期相比上升約66.90%，增加主要是由於香港的投資物業的公允值收益增加所致。

其他收入及收益

其他收入及收益從2018年上半年的約人民幣8,221萬元，上升約128.06%至2019年上半年的人民幣1億8,749萬元。其他收入及收益上升主要由於本集團的銀行利息收入增加所致。

銷售及分銷成本

本集團的銷售及分銷成本由2018年上半年的約人民幣1億9,421萬元，下降7.04%至2019年上半年的約人民幣1億8,054萬元，佔報告期內合約銷售總額的0.63%（2018年上半年：0.90%）。下降主要由於本集團採納有效的成本控制措施，並於2019年上半年投放更多資源於互聯網營銷及開拓更加多元化的銷售渠道。

行政開支

本集團的行政開支由2018年上半年約人民幣2億9,666萬元，上升6.59%至2019年上半年約人民幣3億1,621萬元，主要由於本集團的業務擴張及僱員人數的增加（尤其是本集團報告期內數個新進入城市）。2019年上半年，行政開支佔報告期內總合約銷售之比為1.11%（2018年上半年：1.38%）。

其他開支

其他開支由2018年上半年的約人民幣4,970萬元，上升439.11%至2019年上半年的約人民幣2億6,794萬元。有關上升主要是由於報告期內共有人民幣1億8,732萬元的商譽減值(2018年上半年：無)所致。

融資成本

本集團的融資成本由2018年上半年約人民幣2億8,053萬元，下降67.93%至2019年上半年約人民幣8,996萬元。有關下降主要是由於報告期內資本化利息金額增加所致。

應佔合營公司損益

應佔合營公司損益由2018年上半年應佔溢利約人民幣4億314萬元減少約66.90%至2019年上半年溢利約人民幣1億3,343萬元。

應佔聯營公司損益

應佔聯營公司損益由2018年上半年應佔虧損約人民幣663萬元增加至2019年上半年應佔溢利約人民幣1億613萬元。

所得稅

本集團的所得稅由2018年上半年約人民幣12億6,735萬元，上升9.51%至2019年上半年約人民幣13億8,788萬元。所得稅費用上升主要由於報告期內收入及利潤增長所致。

非控股權益應佔利潤

截至2019年6月30日止六個月期間，非控股權益應佔利潤增加約人民幣2億759萬元至人民幣2億6,801萬元。有關增加主要來自分佔位於福州及南京的非全資擁有項目(該項目於報告期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2019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16億3,912萬元，較截至2018年6月30日止六個月期間的約人民幣13億3,023萬元上升23.22%，主要由於以上提及因素所致。2019年上半年母公司擁有人應佔核心利潤(不包括非經常利潤及虧損項目以及相關的稅項開支，包括投資物業的公允值收益、匯兌淨差額等)則約為人民幣13億9,700萬元，比2018年上半年的約人民幣11億5,806萬元上升20.63%。

每股基本盈利和每股核心盈利

截至2019年6月30日止六個月期間，每股基本盈利為人民幣33.02分，較截至2018年6月30日止六個月期間的人民幣30.55分上升8.09%。

每股核心盈利的計算方法為母公司擁有人應佔核心利潤（已根據與高級永續證券有關的分派作出調整）除以報告期內已發行普通股加權平均數目。截至2019年6月30日止六個月期間，每股核心盈利為人民幣27.98分，較截至2018年6月30日止六個月期間的人民幣26.44分上升5.82%。

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。報告期內，本集團於2019年1月成功發行總額為5億美元的三年期優先票據，票面利率為8.625%及總額為5億美元的四年期優先票據，票面利率為8.5%。於2019年2月，本集團成功發行總額為5億美元的五年期優先票據，票面利率為8.5%。於2019年1月，本集團成功發行總額為人民幣1.36億元的一年期物業管理資產支持證券（「物業管理ABS」），票面利率為7.4%及總額為人民幣5.76億元的九年期物業管理ABS，票面利率為7.9%。本集團已透過該等發行拓展全新融資渠道。於2019年4月，本集團成功發行總額為人民幣20億元的五年期公司債券，票面利率為6.5%及總額為人民幣15億元的五年期公司債券，票面利率為7.5%。於2019年6月30日，本集團錄得加權平均融資成本為7.47%。

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	5億美元	3年	8.625%	B1/BB-/BB
禹洲地產股份有限公司	境外優先票據	公募	5億美元	4年	8.5%	B1/BB-/BB
禹洲地產股份有限公司	境外優先票據	公募	5億美元	5年	8.5%	B1/BB-/BB
廈門禹洲鴻圖地產開發有限公司	境內物業管理ABS	私募	人民幣1.36億元	1年	7.4%	AAA

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
廈門禹洲鴻圖地產 開發有限公司	境內物業管理 ABS	私募	人民幣5.76億元	9年	7.9%	AAA
廈門禹洲鴻圖地產 開發有限公司	境內公司債券	公募	人民幣20億元	5年	6.5%	AA+
廈門禹洲鴻圖地產 開發有限公司	境內公司債券	公募	人民幣15億元	5年	7.5%	AA+

到期贖回債務詳情：

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
廈門禹洲鴻圖地產 開發有限公司	境內公司債券	私募	人民幣20億元	3年	6.99%	AA+

借款

於2019年6月30日，本集團的銀行及其他貸款、公司債券以及優先票據餘額合共為人民幣555億1,560萬元，其中若干銀行貸款以本集團若干投資物業、持作銷售用途的物業、在建物業、其他應收款項、物業、廠房及設備、銀行存款及於附屬公司之股本權益作抵押。

現金狀況

於2019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389億2,619萬元，較於2018年12月31日的人民幣292億7,935萬元上升32.95%。

淨資本負債比率

於2019年6月30日，本集團的淨資本負債比率（淨資本負債比率為計息銀行及其他借貸、公司債券及優先票據減現金及現金等價物及受限制現金除以權益總額）為72.70%。

貨幣風險

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 以及優先 票據結餘 (人民幣 千元)	現金結餘* (人民幣 千元)
港幣	1,454,227	1,505,665
人民幣	28,371,667	33,946,846
美元	25,689,703	3,469,140
其他	—	4,537
合計	<u>55,515,597</u>	<u>38,926,188</u>

* 包含受限制現金

承擔

截至2019年6月30日，本集團就房地產開發開支的已訂約承擔約為人民幣43億7,139萬元（2018年12月31日：人民幣55億5,528萬元）。本集團亦承諾就土地收購支付土地出讓金約人民幣39億5,100萬元（2018年12月31日：無）和就收購項目公司支付約人民幣6,399萬元（2018年12月31日：1億631萬元）。

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2019年6月30日，未到期的購回保證為人民幣149億6,882萬元（2018年12月31日：人民幣97億7,809萬元）。於2019年6月30日，本集團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分別為人民幣71億5,048萬元（2018年12月31日：人民幣61億2,680萬元）及人民幣61億2,433萬元（2018年12月31日：人民幣26億6,452萬元）。

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開發行業具有豐富經驗。大部分高級行政人員擁有平均超過15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。

為了有效促進本集團合約銷售千億目標的實現，促進「區域深耕·全國領先」戰略落地，提供更為堅實的人力資源保障，2019年上半年繼續對集團組織架構、激勵機制、人才發展等體系進行了優化和改進。

在組織管理方面，在全面推進構建「集團—區域—城市」三級管控體系和「集團—城市」二級管控體系並存的管控體系的同時，根據各組織線條的戰略發展需要，進一步調整組織標準及權限劃分，建立集團標準化的崗位體系及職工職級體系，形成MPES四類崗位序列，構建權責明晰、人才晉升梯隊完善的管理體系，更加高效的保障集團未來業務的發展。

在人才保留及激勵機制方面，本集團在統一地產及專業公司（商業、物業及酒店）的福利框架，提高福利標準的同時，繼續全面實施獎勵、期權和跟投三重激勵機制，形成以績效薪資、短期激勵、中長期激勵等涵蓋各業務的激勵體系，建立全價值鏈、多元化激勵機制，極大的調動各經營單位及員工的積極性。

2019年上半年，本集團構建了人才素質模型，健全優化人才發展多管道培養體系。在本集團的人才培養體系搭建過程中，「禹躍計劃」、「禹翼計劃」、「禹苗計劃」、「禹袖計劃」和「禹將計劃」的落地強化了本集團人才力量的儲備。在2019年年初本集團展開了精兵強將計劃，針對全員進行了人才評估，為支撐戰略發展提供了堅實的人才基礎。同時，作為本集團的學習發展平臺—禹洲商學院，秉持「為員工打造成長平台」的理念，每年制定系統的學習發展計劃，為員工提供全方位、系統化、多層次的培訓，助力僱員知識及技能的提升。

在企業文化方面，秉承本集團成立二十五周年的契機，本集團統一組織了傳統節假日活動、全體員工團隊熔煉等文化活動，並且組織設計了本公司的溝通體系，比如全員溝通大會、績優員工溝通會、新員工座談會等，加強了內部溝通，為各組織賦能，通過系統開展溝通活動，打造禹洲的溝通文化。通過各具特色的團隊建設活動，在不同的層面給團隊注入了活力，激發員工工作熱情，同時落實企業的願景，貫徹本公司責任、擔當、成就、共用的價值觀。推動本公司的持續快速發展，為「千億征程」助力。

於2019年6月30日，本集團共有6,575名僱員。

中期股息

董事會宣佈向於2019年9月27日（「記錄日期」）名列本公司股東名冊（「股東名冊」）之合資格股東（「合資格股東」），派發截至2019年6月30日止六個月期間之中期股息每股12港仙及特別中期股息每股3港仙（上市十周年）。中期股息將以現金支付，惟合資格股東有權選擇以收取本公司之新繳足股份（「代息股份」）代替現金或部分以現金及部分以代息股份的方式收取中期股息（「以股代息計劃」）。

此項以股代息計劃須待香港聯合交易所有限公司批准根據此項計劃所發行之新股份上市及買賣後，方可作實。

載有以股代息計劃全部詳情之通函連同有關選擇表格預計於2019年10月23日或前後寄予合資格股東。預計中期股息單及新股份的股票將於2019年11月28日或前後發送給合資格股東。

暫停辦理股東登記

本公司將於2019年9月25日至2019年9月27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2019年9月24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

報告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2019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於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注重高質素之董事會、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。

報告期內，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

董事會宣佈，於2019年1月24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45,270,000股每股面值港幣0.10元的新股份，每股股份行使價為港幣3.65元。

賬目審閱

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

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2019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)。本公司的2019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2019年下半年，國際經濟政治形勢更加錯綜複雜，世界經濟增長下行風險繼續加大，全球範圍內經貿摩擦驟然增多，局部金融風險增大。在中美貿易戰走勢仍不明朗，且美、歐貿易保護主義風險不斷抬頭的背景下，國際經濟環境面臨系統性風險，進一步加劇新興市場的波動。對中國而言，未來經濟運行的外部不確定性需要被重點關注。

房地產行業政策方面，預期未來調控政策基調仍然以「穩」為第一要務。在「房住不炒、因城施策」的政策大背景下，禹洲地產將堅定響應國家政策號召，順勢而為，因城施策，根據各地政策實際制定具針對性的購地及推盤策略，緊抓項目周轉和現金回流。在信貸收緊、行業分化不斷深入的環境中，本集團的規模優勢、渠道優勢及長期以來「三駕馬車」穩健發展的良好口碑將為未來的發展帶來更大的優勢，為「千億征程」保駕護航。

土地市場方面，全行業下半年的投資拿地將更趨理性，由此將帶來的行業集中度提升亦成為行業共識，資源將進一步向頭部房企傾斜。禹洲地產將繼續把「三駕馬車 平穩發展」的優勢傳統發揚光大，緊密觀測市場窗口，提前佈局價值窪地，拓展優勢合作的力度，加大收併購的拿地力度，力爭以多元化的拿地方式為禹洲的可持續發展添磚加瓦。

「披沙剖璞玉，在野無遺賢」，成立25週年以來，禹洲地產一直重視人才的引進和培養，為員工提供優質的平台實現共同成長，並將之作為本集團長遠發展的不竭動力。隨著本集團各專項人才計劃持續落地，以及內部管理培訓體系的升級完善，配合以豐富的激勵、禹洲文化的熏陶和廣闊的職業前景留住人才、用好人才。

大禹治水，決江河，通四夷，連九州，荒漠終成洲。時值本集團成立25週年暨上市10週年的里程碑，從「大禹治水」精神中孕育而來的禹洲地產，在錯綜複雜的市場形勢中，將繼續秉持銳意進取、求真務實的拼搏姿態，以昂揚的精神和不懈的努力，為城市發展和人們有質量的生活貢獻屬於禹洲的一份力量。

承董事會命
禹洲地產股份有限公司
主席
林龍安

香港，2019年8月26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、林聰輝先生及林禹芳女士；本公司非執行董事為謝梅女士；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。