

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2019年12月31日止年度未經審核業績公告

#### 財務摘要

1. 合約銷售金額創歷史新高。2019年合約銷售按年上升34.13%，至人民幣751億1,518萬元。
2. 年度利潤按年上升6.46%至2019年的約人民幣39億6,680萬元，創歷史新高。
3. 建議派發截至2019年12月31日止年度之第二次中期股息每股21港仙及本公司上市十週年第二次特別中期股息每股4港仙，連同中期股息每股15港仙（包括每股3港仙的特別中期股息），2019年股息合共每股40港仙。
4. 現金及銀行結餘（包含受限制現金）為人民幣355億1,127萬元，比去年同期上升21.28%。
5. 2019年12月31日平均融資成本為7.12%，對比2019年中期水平下降0.09個百分點。
6. 2019年本集團淨負債比率為65.64%，對比2019年中期及去年同期水平分別下降7.06個百分點及1.33個百分點。

## 未經審核年度綜合業績

由於下文「未經審核年度綜合業績審閱」所述的原因，禹洲地產股份有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）的年度綜合業績的審核程序尚未完成。同時，本公司董事會（「董事會」）欣然宣佈本集團截至2019年12月31日止財政年度（「2019年」或「年內」）的未經審核年度綜合業績連同上一財政年度（「2018年」）的比較數字如下：

### 未經審核綜合損益表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入	2	23,240,705	24,305,871
銷售成本		(17,148,995)	(16,838,626)
毛利		6,091,710	7,467,245
投資物業公允值收益淨額		600,546	165,831
其他收入及收益	2	2,167,688	497,215
銷售及營銷成本		(659,594)	(459,152)
行政開支		(1,090,645)	(606,179)
其他開支		(310,739)	(54,484)
融資成本	3	(181,601)	(223,352)
提前贖回優先票據之虧損		(178,744)	–
應佔合營公司損益		(63,489)	(74,265)
應佔聯營公司損益		229,369	21,849
除稅前利潤	4	6,604,501	6,734,708
所得稅開支	5	(2,637,705)	(3,008,605)
年度利潤		<u>3,966,796</u>	<u>3,726,103</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		3,605,776	3,504,940
非控股權益		361,020	221,163
		<u>3,966,796</u>	<u>3,726,103</u>
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	7		
— 基本 (每股人民幣)		<u>0.71</u>	<u>0.78</u>
— 攤薄 (每股人民幣)		<u>0.71</u>	<u>0.78</u>

## 未經審核綜合全面收益表

截至2019年12月31日止年度

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年度利潤	3,966,796	3,726,103
於其後期間可能將重新分類至損益之其他全面損益： 海外業務換算之匯兌差額	<u>481,004</u>	<u>(972,612)</u>
年度全面收益總額	<u><b>4,447,800</b></u>	<u><b>2,753,491</b></u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	4,086,780	2,532,328
非控股權益	<u>361,020</u>	<u>221,163</u>
	<u><b>4,447,800</b></u>	<u><b>2,753,491</b></u>

# 未經審核綜合財務狀況表

2019年12月31日

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		2,802,912	934,017
投資物業		12,864,131	10,525,825
持作物業開發銷售用途的土地		-	215,224
預付款、其他應收款項及其他資產		-	1,029,512
商譽		725,723	1,133,070
於合營公司投資		4,471,802	6,204,784
於聯營公司投資		4,867,561	3,807,748
遞延稅項資產		906,672	742,157
<b>非流動資產總額</b>		<b>26,638,801</b>	<b>24,592,337</b>
<b>流動資產</b>			
持作物業開發銷售用途的土地		2,813,172	5,680,204
在建物業		25,432,263	26,614,206
持作銷售用途的物業		20,840,624	13,051,659
收購土地預付款項		124,008	-
預付款、其他應收款項及其他資產		28,805,638	14,683,118
預付企業所得稅		388,019	505,730
預付土地增值稅		885,775	656,400
衍生金融工具		55,627	-
受限制現金		6,102,082	2,117,120
現金及現金等價物		29,409,187	27,162,230
<b>流動資產總額</b>		<b>114,856,395</b>	<b>90,470,667</b>
<b>流動負債</b>			
合約負債		8,595,355	13,752,438
貿易應付款項	8	9,098,429	6,857,073
其他應付款項及應計費用		31,782,386	22,960,107
衍生金融工具		-	5,884
公司債券	9	6,000,000	7,200,000
優先票據		1,658,842	550,074
計息銀行及其他借貸		7,612,774	8,679,618
應付企業所得稅		2,901,527	2,552,345
土地增值稅撥備		2,263,010	1,962,590
<b>流動負債總額</b>		<b>69,912,323</b>	<b>64,520,129</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>44,944,072</b>	<b>25,950,538</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>71,582,873</b>	<b>50,542,875</b>

## 未經審核綜合財務狀況表（續）

2019年12月31日

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借貸		<b>9,598,056</b>	12,468,045
公司債券	9	<b>3,500,000</b>	3,800,000
優先票據		<b>27,298,834</b>	10,934,118
遞延稅項負債		<b>2,458,354</b>	1,910,360
		<u>42,855,244</u>	<u>29,112,523</u>
<b>非流動負債總額</b>		<b>42,855,244</b>	29,112,523
		<u>42,855,244</u>	<u>29,112,523</u>
<b>資產淨額</b>		<b>28,727,629</b>	21,430,352
		<u>28,727,629</u>	<u>21,430,352</u>
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
已發行股本		<b>447,651</b>	410,035
高級永續證券		<b>1,911,986</b>	1,911,986
儲備		<b>20,543,510</b>	17,164,569
		<u>22,903,147</u>	<u>19,486,590</u>
<b>非控股權益</b>		<b>5,824,482</b>	1,943,762
		<u>5,824,482</u>	<u>1,943,762</u>
<b>權益總額</b>		<b>28,727,629</b>	21,430,352
		<u>28,727,629</u>	<u>21,430,352</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首次採納下列新訂及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償的提前還款特性
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、縮減或清償
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營公司的長期權益
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
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

除香港財務報告準則第9號之修訂及香港會計準則第19號之修訂，以及香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進與編製本集團財務報表無關外，新訂及經修訂香港財務報告準則之性質及影響載述如下：

- (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（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第4號確定一項安排是否包含一項租賃，香港（準則詮釋委員會）— 詮釋第15號經營租賃— 獎勵及香港（準則詮釋委員會）— 詮釋第27號評估法律形式為租賃之交易實質。該準則規定了租賃確認、計量、列報和披露的原則，並要求承租人以單一資產負債表模式入賬所有租賃，以確認及計量使用權資產及租賃負債，惟若干確認豁免除外。香港財務報告準則第16號項下的出租人會計處理與香港會計準則第17號大致不變。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號類似之原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團採用修正追溯調整法採納香港財務報告準則第16號，並於2019年1月1日首次應用。根據該方法，本集團已追溯應用該準則，並將首次採納的累計影響確認為對於2019年1月1日之保留溢利期初結餘的調整，且概不會重列2018年的比較資料，而繼續根據香港會計準則第17號及相關詮釋作出報告。

### 租賃之新定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約是租賃或包含租賃。當客戶有權從使用可識別資產獲得絕大部分經濟利益以及擁有指示使用可識別資產的權利時，即有控制權。本集團選擇應用過渡性的實際權宜辦法以允許該準則僅適用於先前於首次應用日期已根據香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第4號確定為租賃之合約。根據香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第4號未確定為租賃的合約不會重新評估。因此，香港財務報告準則第16號項下的租賃定義已僅應用於在2019年1月1日或之後訂立或變更的合約。

## 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號的影響性質

本集團擁有物業的租賃合約。作為承租人，本集團先前根據對租賃是否將資產所有權的絕大部分回報及風險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，本集團採用單一方法確認及計量所有租賃的使用權資產及租賃負債，惟租賃期限為12個月或以下的租賃（「短期租賃」）的選擇性豁免（按相關資產類別選擇）除外。本集團確認使用權資產折舊（及減值，如有）及尚未償還租賃負債之應計利息（為融資成本），而非於自2019年1月1日開始之租期內按直線法於經營租賃項下確認租金開支。

### 過渡影響

於2019年1月1日之租賃負債按餘下租賃付款現值確認，使用2019年1月1日之增量借貸利率貼現並計入計息銀行及其他借款。使用權資產按租賃負債金額計量，並就與緊接2019年1月1日前於財務狀況表確認之租賃相關之任何預付或應計租賃付款金額作出調整。

所有該等資產根據香港會計準則第36號於該日就任何減值進行評估。本集團選擇於物業、廠房及設備呈報使用權資產。

對於先前計入投資物業及按公允價值計量的租賃土地及樓宇（持有以賺取租金收入及／或作資本增值），本集團於2019年1月1日繼續將其作為投資物業計入，並繼續應用香港會計準則第40號按公允價值計量。

於2019年1月1日應用香港財務報告準則第16號時，本集團使用以下選擇性實際權宜辦法：

- 對租期於首次應用日期起計12個月內結束的租賃應用短期租賃豁免

考慮租賃安排對本集團影響微乎其微，採納香港財務報告準則第16號並無對本集團的財務報表造成任何重大影響。

- (b) 香港會計準則第28號的修訂澄清香港財務報告準則第9號的範圍豁免僅包括於聯營公司或合營企業的權益（應用權益法），並不包括實質上構成於聯營公司或合營企業淨投資一部分的長期權益（並無應用權益法）。因此，實體將該等長期權益入賬時採用香港財務報告準則第9號而非香港會計準則第28號，包括香港財務報告準則第9號的減值規定。香港會計準則第28號可應用於淨投資，包括長期權益，惟僅在確認聯營公司或合營企業虧損及於聯營公司或合營企業的淨投資減值的情況下方可應用。本集團於2019年1月1日採納修訂時，對其於聯營公司或合營企業的長期權益的業務模式作出評估，認為於聯營公司及合營企業的長期權益會繼續根據香港財務報告準則第9號按攤銷成本計量。因此，修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

- (c) 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第23號提供倘稅項處理涉及影響香港會計準則第12號的應用的不確定性（通常稱之為「不確定稅務狀況」），對所得稅（即期及遞延）的會計處理方法。該詮釋不適用於香港會計準則第12號範圍外的稅項或徵稅，尤其亦不包括與不確定稅項處理相關的利息及處罰相關規定。該詮釋具體處理(i)實體是否考慮對不確定稅項進行單獨處理；(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利潤或稅項虧損、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。於採納詮釋後，本集團考慮是否存在任何不確定稅務狀況。詮釋並無對本集團的財務狀況或表現造成任何影響。

## 2. 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如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>收入</b>		
客戶合約收益		
物業銷售	22,470,173	23,625,857
物業管理費收入	447,673	417,243
酒店經營收入	17,721	18,196
其他來源的收益		
投資物業租金收入	305,138	244,575
	<u>23,240,705</u>	<u>24,305,871</u>
<b>其他收入及收益</b>		
銀行利息收入	385,481	337,292
出售及於失去控制權時視作出售附屬公司的收益	1,400,044	—
收購附屬公司收益	255,794	58,246
其他	126,369	101,677
	<u>2,167,688</u>	<u>497,215</u>



### 3. 融資成本

融資成本的分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018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	4,338,458	3,050,162
減：資本化利息	<u>(4,156,857)</u>	<u>(2,826,810)</u>
	<b><u>181,601</u></b>	<b><u>223,352</u></b>

### 4. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤乃於扣除／（計入）以下各項後得出：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已售物業成本	16,631,223	16,439,208
已提供服務成本	517,772	399,418
折舊	76,169	77,147
出售及於失去控制權時視作出售附屬公司的利潤	(1,400,044)	—
衍生金融工具公允值虧損淨額*	—	30,318
衍生金融工具已實現虧損*	399	—
商譽減值*	<b><u>189,292</u></b>	<b><u>—</u></b>

\* 該等金額計入綜合損益表內「其他開支」。

## 5. 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年度產生的應課稅利潤，故並無於本年度就香港利得稅作出撥備。由於本集團於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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期	2,895,787	3,368,044
遞延	(258,082)	(359,439)
本年度稅項支出總額	<u>2,637,705</u>	<u>3,008,605</u>

## 6. 股息

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
中期股息－每股普通股12港仙（2018年：11港仙）	523,159	403,551
特別中期股息－每股普通股3港仙（2018年：無）	130,790	—
第二次中期股息－每股普通股21港仙（2018年末期：20.5港仙）	980,294	842,506
第二次特別中期股息－每股普通股4港仙（2018年：無）	186,723	—
	<u>1,820,966</u>	<u>1,246,057</u>

第二次中期股息及第二次特別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，亦可選擇部分以現金支付及部分以股代息。

## 7. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

截至2019年12月31日止年度的每股基本盈利金額乃按母公司普通權益持有人應佔年內利潤（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4,913,323,081股（2018年：4,332,639,749股）計算。

截至2019年12月31日止年度的每股攤薄盈利金額乃按母公司普通權益持有人應佔年內利潤（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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
母公司擁有人應佔年內利潤	<b>3,605,776</b>	3,504,940
有關高級永續證券的分派	<b>(110,743)</b>	(106,546)
每股基本及攤薄盈利計算所用的利潤	<b><u>3,495,033</u></b>	<b><u>3,398,394</u></b>
	<b>股份數目</b>	<b>股份數目</b>
	<b>2019年</b>	<b>2018年</b>
<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	<b>4,913,323,081</b>	4,332,639,749
購股權攤薄影響－普通股之加權平均數	<b>25,435,416</b>	39,016,251
年內已發行普通股之加權平均數，用於計算每股攤薄盈利	<b><u>4,938,758,497</u></b>	<b><u>4,371,656,000</u></b>

## 8. 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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
1年內或須於要求時償還	4,663,584	3,978,243
1至2年內須償還	4,434,845	2,878,830
	<u>9,098,429</u>	<u>6,857,073</u>

貿易應付款項為不計息及無抵押。

## 9. 公司債券

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
2019年到期的公司債券	–	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>9,500,000</u>	<u>11,000,000</u>
分類為流動負債的部分	<u>(6,000,000)</u>	<u>(7,200,000)</u>
非流動負債	<u>3,500,000</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12月31日分類為流動負債。
- (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。於年內，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。於年內，5.3厘公司債券已悉數償還。

- (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。於首年及第二年末，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。於2019年8月，票面利率調整為6.98厘。7.85厘公司債券一於2019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。於首年及第二年末，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。於2019年9月，票面利率調整為6.98厘。7.8厘公司債券於2019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12月31日分類為流動負債。
- (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12月31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12月31日分類為非流動負債。

## 10. 報告期後事項

- (a) 於2020年1月，本公司根據購股權計劃向本公司若干董事及本集團僱員授出64,208,000份購股權，行使價為每股4.274港元。
- (b) 於2020年1月6日，本公司發行本金總額645,000,000美元（約人民幣4,468,915,000元）的6年期優先票據，按每年7.375厘計息。經扣除發行成本後，所得款項淨額約為638,500,000美元（約人民幣4,423,880,000元）。該等優先票據將於2026年1月13日到期。
- (c) 於2020年2月12日，本公司發行本金總額400,000,000美元（約人民幣2,771,420,000元）的5年期優先票據，按每年7.7厘計息。經扣除發行成本後，所得款項淨額約為396,000,000美元（約人民幣2,743,706,000元）。該等優先票據將於2025年2月20日到期。

## 管理層之討論及分析

### 市場及業務回顧

2019年，中國房地產市場的整體成交量及成交額與2018年相比大體持平，為房地產市場穩健發展而建立的長效機制漸顯成效。國家統計局資料顯示，2019年，全國房地產開發投資額為人民幣132,194億元，同比增長9.9%，增速比上年提高0.4個百分點。全國商品房銷售面積為171,558萬平方米，比上年下降0.1%，最近四年來首次出現下降。但其中的住宅銷售面積仍然呈現正增長，增幅為1.5%。同期，全國商品房銷售額為人民幣159,725億元，增長6.5%，再度創下歷史新高。其中，住宅銷售額按年增長10.3%。

2019年，全年房地產政策整體偏緊，調控措施更細緻、更全面且更堅定。中央聚焦房地產金融風險，堅持住房居住屬性，中央政治局會議明確提出「不將房地產作為短期刺激經濟的手段」，地方政府因城、因區、因勢施策，保持房地產市場穩定。境內市場融資渠道收緊，境外融資監管力度加大，行業增速放緩，加之國際政治局勢不明朗，中國房地產市場在下行壓力中韌性前行。

隨著「一城一策」的調控成為樓市新常態，各線城市房地產市場分化加劇。一線城市需求依舊堅挺，成交量較2018年同期有所回升；二線城市整體成交量維持穩定，個別基本因素穩固的二線城市剛需和改善需求不斷釋放；前兩年成交火熱的三、四線城市成交量有所下滑，房地產市場降溫明顯。

隨著行業增速放緩，房地產市場新一輪洗牌加速，進一步對房企自身的內控及運營提出了更高要求，大型品牌房企在發展壯大規模的同時，更加關注精細化運營、風險管控及產品品質的提升，通過不斷滿足越來越多客戶對於品質提升的需求，真正做到有質有量的發展。

## 整體表現

年內，本集團的收入為人民幣232億4,071萬元。年度利潤則為人民幣39億6,680萬元，按年上升6.46%創歷史新高。總權益上升34.05%達人民幣287億2,763萬元，每股淨資產按年上升8.05%達人民幣4.39元。董事會建議派發截至2019年12月31日止年度之第二次中期股息每股21港仙及本公司上市十週年第二次特別中期股息每股4港仙。

## 物業銷售

年內，本集團的物業銷售收入達人民幣224億7,017萬元，佔集團總收入的96.68%。交付的物業總建築面積約為1,808,347平方米，按年上升17.70%。2019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12,426元。

本集團的物業銷售確認收入來自全國化佈局的多個區域，包括長三角區域、海西經濟區、環渤海區域、西南區域及粵港澳大灣區（「大灣區」），分別貢獻確認金額的65.47%、26.46%、6.65%、1.02%及0.40%。其中，長三角區域仍然是整體確認收入貢獻的主力。隨著未來區域深耕戰略的進一步推進，集團相信收入來源城市將更加多元化，為集團帶來更豐厚的銷售確認收入。下表截列各區域於2019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	5,945,094	516,972	11,500
長三角經濟區	14,710,385	1,025,304	14,347
環渤海區域	1,494,902	217,216	6,882
西南區域	229,143	40,350	5,679
大灣區	90,649	8,505	10,658
確認於某時點的銷售總計	<u>22,470,173</u>	<u>1,808,347</u>	<u>12,426</u>
確認於一段時間的銷售總計	<u>—</u>		
已確認物業銷售總計	<u><u>22,470,173</u></u>		

下表截列各區域於2018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	3,717,129	317,930	11,692
長三角經濟區	17,617,571	994,539	17,714
環渤海區域	1,545,696	191,778	8,060
華中地區	268,681	15,310	17,549
大灣區	176,484	16,848	10,475
確認於某時點的銷售總計	<u>23,325,561</u>	<u>1,536,405</u>	<u>15,182</u>
確認於一段時間的銷售總計	<u>300,296</u>		
已確認物業銷售總計	<u><u>23,625,857</u></u>		



## 合約銷售

截至2019年12月31日，集團累積合約銷售金額約為人民幣751億1,518萬元，按年上升34.13%。合約銷售面積為4,971,208平方米，合約銷售均價約為每平方米人民幣15,110元。

2019年，長三角區域依然是禹洲合約銷售貢獻的主要區域，合約銷售總額為人民幣487億7,270萬元，佔集團合約銷售總額的64.93%。其中，蘇州、合肥、南京、上海及杭州為長三角合約銷售貢獻主要城市，合約銷售金額為人民幣423億5,900萬元。

2019年是集團進入蘇州市場的第三年，成功佈局了嘉譽山、嘉蒼星島、嘉譽風華、雍澤府、拾鯉花園、洛克公園、運河與岸、蔚藍四季及橡樹瀾灣等十餘個項目。在2019年10月份，隨著位於蘇州高新區的嘉譽山29幢1001室簽約成功，蘇州2019年簽約額突破人民幣100億元，成為集團首個百億銷售量級的城市公司，穩居蘇州樓市前列，全年合約銷售金額於全市排名第五。自開售以來，嘉譽山就一直成為克爾瑞月度榜單常客，日銷約5套，月銷約150套，成為眾多業主的共同選擇。年內，蘇州為集團貢獻了人民幣155億7,926萬元的合約銷售金額，佔集團總合約銷售金額的20.74%，成為給集團帶來最高合約銷售額的城市公司。

本集團已經深耕合肥十三載，合肥作為集團在長三角區域戰略佈局的另一主要城市，一直堅持「以誠建城，以愛築家」的理念，禹洲綠城蘭園生活美學館在短短1小時內就吸引了上千組客戶到訪登記，銀河PARK項目更是憑藉融古意山水於現代建築的風格且結合綠色環保理念的構思，一舉斬獲國際地產大獎亞太賽區「最佳商業建築獎」，素有房地產「奧斯卡」美譽，打造出了獨有的品牌影響力。2019年，合肥的合約銷售金額於全市排名第四，合約銷售金額達人民幣99億8,169萬元，佔集團總合約銷售金額的13.29%。

本集團進入南京市場五年，並已佈局15個項目，2019年為集團貢獻合約銷售金額達人民幣80億7,763萬元，佔集團總合約銷售金額的10.75%。「五年十五子」是本集團深耕南京的決心與信心，堅信通過區域深耕，南京邁向百億指日可待。

此外，在長三角區域的杭州地區，2019年全年合約銷售額分別達人民幣22億4,015萬元。此外，本集團於年內挺進杭州主城區拱墅區，是在長三角戰略佈局的又一次重大加碼。

海西經濟區作為集團業務的發源地，集團持續夯實在此區域的業務發展基礎，年內為本集團貢獻合約銷售金額達人民幣102億3,363萬元，佔總合約銷售額的13.62%。其中，福州對於集團合約銷售總額的佔比最高，達人民幣39億9,281萬元，佔比為5.32%。於年內推出的全國第六座朗廷系產品，坐落於福州的高新核心區—海西矽谷，該項目於開盤30分鐘後已迅速售罄，實現首開100%去化。

本集團在華中區域亦取得良好的成績，該區域為集團整體合約銷售額帶來人民幣70億6,872萬元的貢獻，佔集團總合約銷售金額的9.41%。與此同時，年內集團在鄭州斬獲優質住宅地塊，再度加碼中原地區。

另外在環渤海區域，合約銷售金額達人民幣62億1,254萬元，佔總合約銷售金額的8.27%。年內，本集團始終秉持著「進入一座城，深耕一座城」的佈局理念，已成功佈局青島即墨區及黃島區的優質地塊，未來將立足山東半島核心城市，與京津冀城市群佈局遙相呼應，為進一步夯實北部戰略版圖打下堅實基礎。此外，大灣區與西南都市圈也帶來3.76%的合約銷售金額貢獻，隨著年內集團在大灣區斬獲多塊優質住宅地塊，相信未來該區域貢獻比重將逐年提升。

下表載列各個項目於2019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	2,536,754	153,756	16,499
	福州	3,992,814	191,762	20,822
	泉州	1,926,107	233,753	8,240
	龍岩	106,431	12,908	8,245
	漳州	1,671,528	111,054	15,051
小計		<b>10,233,634</b>	<b>703,233</b>	<b>14,552</b>
長三角區域	上海	6,480,281	169,138	38,314
	合肥	9,981,685	712,821	14,003
	亳州	404,416	56,818	7,118
	南京	8,077,626	541,403	14,920
	徐州	711,143	59,596	11,933
	杭州	2,240,153	85,243	26,280
	舟山	1,489,566	128,399	11,601
	金華	1,790,561	134,996	13,264
	蘇州	15,579,256	818,320	19,038
	蚌埠	626,335	84,421	7,419
	揚州	1,391,676	103,387	13,461
小計		<b>48,772,698</b>	<b>2,894,542</b>	<b>16,850</b>
華中區域	武漢	3,511,656	203,590	17,249
	鄭州	2,788,861	341,164	8,175
	開封	768,207	82,305	9,334
小計		<b>7,068,724</b>	<b>627,059</b>	<b>11,273</b>

	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)
大灣區	佛山	1,287,478	79,283	16,239
	惠州	455,944	51,101	8,922
小計		<b>1,743,422</b>	<b>130,384</b>	<b>13,371</b>
西南區域	重慶	1,084,166	113,324	9,567
小計		<b>1,084,166</b>	<b>113,324</b>	<b>9,567</b>
環渤海區域	天津	1,098,786	53,688	20,466
	青島	2,128,718	123,049	17,300
	瀋陽	167,129	21,582	7,744
	唐山	2,817,904	304,347	9,259
小計		<b>6,212,537</b>	<b>502,666</b>	<b>12,359</b>
總計		<b>75,115,181</b>	<b>4,971,208</b>	<b>15,110</b>

下表載列各個項目於2018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	2,007,472	115,961	17,312
	福州	4,260,309	181,483	23,475
	泉州	3,333,643	400,703	8,319
	龍岩	808,727	146,592	5,517
	漳州	130,541	3,751	34,802
小計		<b>10,540,692</b>	<b>848,490</b>	<b>12,423</b>

	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	6,348,228	174,244	36,433
	合肥	6,614,329	522,005	12,671
	亳州	155,718	24,735	6,295
	南京	5,384,952	251,724	21,392
	杭州	5,838,204	180,894	32,274
	舟山	714,408	41,229	17,328
	金華	109,507	6,362	17,213
	蘇州	5,384,248	303,826	17,721
	蚌埠	2,556,805	333,604	7,664
	揚州	515,985	57,327	9,001
小計		<b>33,622,384</b>	<b>1,895,950</b>	<b>17,734</b>
華中區域	武漢	4,229,960	266,859	15,851
	鄭州	403,909	46,185	8,745
小計		<b>4,633,869</b>	<b>313,044</b>	<b>14,803</b>
大灣區	佛山	168,238	17,562	9,580
	惠州	194,138	17,877	10,860
小計		<b>362,376</b>	<b>35,439</b>	<b>10,225</b>
西南區域	重慶	83,081	11,670	7,119
小計		<b>83,081</b>	<b>11,670</b>	<b>7,119</b>
環渤海區域	天津	2,136,844	158,564	13,476
	青島	976,453	36,085	27,060
	瀋陽	1,496,836	155,381	9,633
	唐山	2,150,314	248,080	8,668
小計		<b>6,760,447</b>	<b>598,110</b>	<b>11,303</b>
總計		<b>56,002,849</b>	<b>3,702,703</b>	<b>15,125</b>

## 物業投資

年內，本集團來自物業投資的收入約為人民幣3億514萬元，按年增長約24.76%，佔總收入的1.31%，主要由於相關物業出租面積及租金單價上升所致。

依託集團二十五年的區域深耕和全國佈局，目前禹洲商業項目覆蓋深圳、上海、杭州、廈門、蘇州、南京、合肥、武漢及泉州等地，在城市進入和選址佈局方面，禹洲商業始終堅守核心一二線城市，優選便捷的軌道交通節點，實現消費者與商業空間的完美連接。產品形態主要分為購物中心、寫字樓、社區商業等三種業態，已開業項目16個及籌備期項目11個，共27個項目，打造商業面積超200萬平方米，其中購物中心、寫字樓及社區商業業態的佔比分別為51%、31%及18%，合作品牌超1,000個、戰略聯盟品牌近1,600個。

近年來，商業地產行業面臨著新變革、新趨勢，禹洲商業也在積極探尋破局方式，在細分市場優化產品結構的同時，精耕每一個項目，並從業態、模式、設計、資本四大創新入手，提升用戶體驗。同時，將內部發力，朝著集團化、規模化發展，打造最具影響力商業營運團隊，成為商業地產領域運營領軍者。實現穩健而快速的發展，讓商業與城市共生長。

2019年，禹洲商業的實力不斷綻放，行業地位和影響力不斷提升。年內禹洲商業先後榮獲「中國商業地產運營能力28強」、「購物中心綠色運營示範單位」及「年度體驗式商業卓越企業」等榮譽，合肥禹洲銀河PARK還榮獲國際地產大獎亞太賽區「最佳商業建築獎」這一地產界的「奧斯卡」殊榮。

## 物業管理

年內，本集團錄得物業管理費收入約為人民幣4億4,767萬元。隨著集團已交付物業面積增加，截至2019年12月31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1,300萬平方米，合共服務全國約10萬戶業主。

成立於1997年的禹洲物業，以「成為業主最值得信賴的物業服務專家」為企業願景，踐行「不負您一生所托」的品牌宗旨，致力於為業主提供滿意的物業服務。二十多年以來，禹洲物業從廈門出發，不斷開拓專業服務新領域，形成海西經濟區、長三角區域、環渤海區域、大灣區、華中區域及西南區域六大區域的全國性佈局。在集團「區域深耕，全國領先」戰略的驅動下，引入金鑰匙服務體系，通過「人工智能+互聯網」來打造智能社區，建立以「簡、實、用」為原則，整合物業、社區、業主3大層面，安全、環境、維護、服務等4大系統，實現流程化、標準化、智能化。禹洲物業擁有前置服務（物業前期介入服務）、高端案場服務（「御」服務）、專屬管家服務（禹管家）、設備養護服務等四大特色，經過多年的發展和積累，在各個領域的管理方面形成了自身獨有的優勢和豐富的經驗。連續多年榮獲「中國物業服務百強企業」稱號，並擔任中國物業管理協會理事單位，金鑰匙國際聯盟成員，同時榮獲「藍籌物業企業」殊榮。禹洲物業於年內在中國指數研究院評選的「2019中國物業服務百強企業」榜單中位居第36名。

## 酒店營運

集團旗下共有6間酒店在運營或正在籌建，分別位於廈門、上海、合肥、泉州等城市優質核心區域。2019年1月正式開業的禹洲溫德姆至尊豪廷大酒店位於廈門市五緣灣核心區域，緊鄰五緣大橋，面海傍灣，距離廈門高崎國際機場僅3公里，地鐵二號線五緣灣站700米，距離廈門商務核心區驅車10分鐘車程，憑藉優秀的硬體設施，專業的服務水準，自開門迎客以來已承辦諸如金雞百花電影節、2019閩港「一帶一路」高峰研討會等四場國家級大型會議，獲得政府相關部門高度讚賞，並連續斬獲16項業界大獎。年內集團酒店運營總收入約為人民幣1,772萬元。

## 質量安全及產品線設計

本集團從經營實際出發，審時度勢，以客戶滿意度提升為產品標準化建設的標準，通過大運營體系致力於提升產品設計效率和項目運營效率。綠色建築亦是集團可持續發展策略的重要環節，本集團已於2018年成立了可持續發展專項工作小組，致力於從項目的設計、開發建設到使用，以及物業後期維護的不同階段，積極減少對環境的影響，著力打造人與自然和諧相處的生態社區。年內，本集團旗下共有83個項目約800萬平方米物業獲得綠色建築認定，其中逾150萬平方米物業更是獲得綠建二星及以上級別的國內或國際級別認定。住宅方面，北京通州朗廷灣、杭州蕭山泊朗廷、青島即墨朗廷府等一批核心城市標桿住宅獲得綠色建築二星認證；在商業辦公板塊，上海禹洲廣場及廈門禹洲廣場均獲「美國LEED CS認證」，另外香港堅道48號的項目榮獲BEAM Plus最高之鉑金級別。年內，MSCI公司（Morgan Stanley Capital International，即明晟公司）發佈了ESG（Environmental, Social and Governance，即環境、社會和管治）評級報告，本公司ESG評級被上調至BBB級，在境內所有房企中排名位居第一。

同時，本集團致力於提升各地項目的「產品力」，在項目產品的設計過程中積極踐行家國情懷，以有品質、有溫度、有文化的產品，全方位的照顧每一位業主的需求。2019年，集團首次提出了「六愛社區」，從品質關愛、安全關愛、環境關愛這些基礎的物質需求，到生活關愛、全齡關愛的社交需求，再到暖心關愛的精神需求融入在產品設計過程中，充分關愛每個業主居住、生活、感情需求，用產品讓每一位業主都可獲得愉悅和尊重。



## 土地儲備

集團秉持區域深耕的拓展策略，憑藉「進入一個城市，深耕一個城市」的發展原則，通過招拍掛、收并購、產業勾地及項目合作，積極深耕佈局長三角區域、海西經濟區、環渤海區域、大灣區、華中區域及西南區域六大都市圈，穩步推進千億目標的實現。

截至2019年12月31日，本集團的土地儲備總可供銷售建築面積約2,012萬平方米，156個項目，分別分佈於六大都市圈共33個城市，平均樓面成本約為每平方米人民幣6,074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12月31日)

地區	項目數量	總建築面積 (平方米)	所佔比例
<b>海西經濟區</b>			
廈門	27	1,173,641	5.8%
福州	8	428,713	2.1%
泉州	3	1,638,552	8.2%
龍岩	1	21,013	0.1%
漳州	4	1,029,740	5.1%
<b>小計</b>	<b>43</b>	<b>4,291,659</b>	<b>21.3%</b>
<b>長三角區域</b>			
上海	15	933,051	4.6%
南京	15	1,162,949	5.8%
杭州	4	665,934	3.3%
寧波	1	36,428	0.2%
蘇州	10	1,381,927	6.9%
無錫	1	237,600	1.2%
合肥	17	2,503,590	12.5%
蚌埠	1	511,989	2.5%
亳州	1	113,400	0.6%
金華	2	177,920	0.9%
揚州	3	548,502	2.7%
舟山	1	230,471	1.1%
徐州	1	203,588	1.0%
<b>小計</b>	<b>72</b>	<b>8,707,349</b>	<b>43.3%</b>

地區	項目數量	總建築面積 (平方米)	所佔比例
<b>環渤海區域</b>			
北京	2	117,434	0.6%
天津	10	1,434,628	7.1%
青島	4	398,320	2.0%
石家莊	1	41,572	0.2%
唐山	3	612,610	3.1%
瀋陽	2	1,048,541	5.2%
<b>小計</b>	<b>22</b>	<b>3,653,105</b>	<b>18.2%</b>
<b>華中區域</b>			
武漢	3	842,831	4.2%
新鄉	1	258,370	1.3%
開封	1	222,844	1.1%
鄭州	2	237,475	1.2%
<b>小計</b>	<b>7</b>	<b>1,561,520</b>	<b>7.8%</b>
<b>大灣區</b>			
香港	1	2,214	0.0%
惠州	2	434,314	2.2%
佛山	5	542,878	2.7%
中山	1	271,502	1.3%
<b>小計</b>	<b>9</b>	<b>1,250,908</b>	<b>6.2%</b>
<b>西南區域</b>			
重慶	3	652,113	3.2%
<b>小計</b>	<b>3</b>	<b>652,113</b>	<b>3.2%</b>
<b>總計</b>	<b>156</b>	<b>20,116,654</b>	<b>100.0%</b>

年內，本集團通過公開招拍掛以及收併購的方式，斬獲35幅優質地塊，權益土地儲備地價合共約人民幣244億4,048萬元，權益歸屬總建築面積2,656,905平方米，平均樓面價為人民幣10,023元／平方米，其中一線、二線及三線城市的佔比分別為18%、77%及5%。

下表載列該35幅地塊於2019年12月31日的詳情：

地區	項目個數	預計 總建築面積 (平方米)	所佔比例	總土地成本 (公司歸屬) (人民幣千元)	所佔比例
<b>海西經濟區</b>					
福州	1	85,257	1.8%	383,160	1.6%
<b>小計</b>	<b>1</b>	<b>85,257</b>	<b>1.8%</b>	<b>383,160</b>	<b>1.6%</b>
<b>長三角經濟區</b>					
上海	5	414,792	9.0%	5,046,450	20.7%
合肥	5	938,715	20.3%	4,481,930	18.3%
南京	2	141,754	3.1%	562,000	2.3%
杭州	1	187,670	4.0%	2,328,500	9.5%
寧波	1	36,428	0.8%	400,704	1.6%
蘇州	1	220,845	4.8%	1,284,500	5.3%
無錫	1	237,600	5.1%	1,375,285	5.6%
揚州	2	374,402	8.1%	695,849	2.9%
<b>小計</b>	<b>18</b>	<b>2,552,206</b>	<b>55.2%</b>	<b>16,175,218</b>	<b>66.2%</b>
<b>環渤海區域</b>					
北京	1	78,434	1.7%	912,217	3.7%
青島	3	325,548	7.0%	1,796,983	7.3%
石家莊	1	41,572	0.9%	238,400	1.0%
天津	2	373,835	8.1%	1,211,220	5.0%
唐山	2	182,998	4.0%	606,061	2.5%
<b>小計</b>	<b>9</b>	<b>1,002,387</b>	<b>21.7%</b>	<b>4,764,881</b>	<b>19.5%</b>
<b>華中區域</b>					
鄭州	2	237,475	5.2%	423,528	1.7%
開封	1	222,844	4.8%	601,679	2.5%
<b>小計</b>	<b>3</b>	<b>460,319</b>	<b>10.0%</b>	<b>1,025,207</b>	<b>4.2%</b>
<b>大灣區</b>					
佛山	4	522,049	11.3%	2,092,011	8.5%
<b>小計</b>	<b>4</b>	<b>522,049</b>	<b>11.3%</b>	<b>2,092,011</b>	<b>8.5%</b>
<b>總計</b>	<b>35</b>	<b>4,622,218</b>	<b>100.0%</b>	<b>24,440,477</b>	<b>100.0%</b>

## 財務回顧

### 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。2019年，本集團的總收入為人民幣232億4,071萬元。其中，物業銷售收入約為人民幣224億7,017萬元，佔總收入的96.68%；投資物業租金收入約為人民幣3億514萬元，按年上升24.76%；物業管理收入約為人民幣4億4,767萬元，按年上升7.29%；酒店運營收入約為人民幣1,772萬元。

### 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。2019年，本集團的銷售成本約為人民幣171億4,900萬元，比2018年約人民幣168億3,863萬元上升1.84%。銷售成本上升主要是隨著年內本集團交付的物業建築面積增加及已確認平均建築面積成本增加所致。

### 毛利及毛利率

本集團2019年的毛利約為人民幣60億9,171萬元，毛利率為26.21%。

### 投資物業公允值收益

本集團於2019年錄得投資物業公允值收益約為人民幣6億55萬元（2018年：人民幣1億6,583萬元），與去年相比上升約262.14%，主要是由於合肥、廈門及香港的投資物業租金上漲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年的約人民幣4億9,722萬元，按年上升約335.97%至2019年的約人民幣21億6,769萬元。其他收入及收益增加主要是出售及於失去控制權時視作出售於廈門、南京、合肥及天津的附屬公司的收益所致。

### 銷售及分銷成本

本集團的銷售及分銷成本由2018年的約人民幣4億5,915萬元，按年上升43.65%至2019年的約人民幣6億5,959萬元，佔合約銷售總額的0.88%（2018年：0.82%），主要是由於銷售放量增加，與此同時年內集團開始建立自銷團隊，實現分銷代理與自銷雙模式並行，打造專業高效的行銷團隊，因此前期籌備費用支出較大所致。

## 行政開支

本集團的行政開支由2018年約人民幣6億618萬元，按年上升79.92%至2019年約人民幣10億9,065萬元，主要由於本集團的業務擴張及僱員人數的增加（尤其是本集團本年內進入數個新城市），優化員工薪酬結構和待遇，以更好的激勵機制打造精幹高效的戰鬥隊伍。2019年的行政開支佔總合約銷售之比為1.45%（2018年：1.08%）。

## 其他開支

其他開支由2018年的約人民幣5,448萬元，按年上升470.33%至2019年的約人民幣3億1,074萬元。增加主要是由於年內共有人民幣1億8,929萬元的商譽減值所致（2018年：無）。

## 融資成本

本集團的融資成本由2018年約人民幣2億2,335萬元，按年下跌18.69%至2019年約人民幣1億8,160萬元。融資成本下跌主要是由於年內資本化利息金額增加所致。

## 所得稅

本集團的所得稅由2018年約人民幣30億861萬元，按年下降12.33%至2019年約人民幣26億3,771萬元。所得稅費用下降主要由於年內土地增值稅增值率下降所致。

## 年度利潤

年度利潤為人民幣39億6,680萬元，按年上升6.46%。主要由於以上提及因素所致。

## 非控股權益應佔利潤

截至2019年12月31日止年度，非控股權益應佔利潤由約人民幣2億2,116萬元按年增加63.24%至約人民幣3億6,102萬元。增加主要來自分佔位於福州、南京的幾個非全資擁有項目（這些項目於年內交付部分預售物業）產生的利潤。

## 每股基本盈利

截至2019年12月31日止年度，每股基本盈利為人民幣0.71元。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於2019年12月31日，本集團的現金及現金等價物和受限制現金約為人民幣355億1,127萬元，較2018年12月31日的約人民幣292億7,935萬元，上升21.28%。

### 借款

本集團採用審慎的財務政策，積極主動進行債務管理，優化債務結構，致力於平衡財務風險及降低資金成本。年內，集團在境外多次成功發行美元優先票據，票息主要介乎6.0%至8.625%之間，期限主要介乎於三年期至六年期，債券發行均實現了零甚至是負新發行溢價，在中資房地產商的新發行中實屬罕見，每次債券的發行頗受多元化機構投資者的熱捧，實現超額多達7倍的認購。同時，在境內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%。在流動性緊縮的環境下，於2019年8月及9月，兩度下調於2018年8月及9月發行的人民幣共計22億元的境內公司債券，亦是境內機構投資者對公司良好信用記錄、審慎自律財務表現的認可。

於2019年12月31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556億6,851萬元（其中若干貸款以本集團若干投資物業、持作銷售用途的物業及在建物業作抵押），而剔除該債務中利息由合作企業承擔的部分約人民幣13億100萬元，合計總借貸規模為人民幣543億6,751萬元，較中期下降2.07%。再次彰顯了管理層堅定去槓桿的決心，致力於實現企業良性健康發展。平均借貸成本為年利率7.12%，較2019年6月30日的7.21%下降0.09個百分點。平均一年內到期債務為人民幣152億7,162萬元，佔總債務比例為28.09%，現金短債比（在手現金除以一年內到期債務）為2.33倍。

## 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
禹洲地產股份有限公司	境外優先票據	私募	2億美元	1年	5.5%	不適用
禹洲地產股份有限公司	境外優先票據	公募	4億美元	4年	6.0%	B1/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	8.375%	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	6年	8.3%	B1/BB-/BB
廈門禹洲鴻圖地產開發有限公司	境內物業管理費ABS	私募	人民幣1.36億元	1年	7.4%	AAA
廈門禹洲鴻圖地產開發有限公司	境內物業管理費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	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	公募	人民幣15億元	5年	7.5%	AA+

## 收購要約詳情：

發行人	類別	公募／私募	賬面金額	已購回比率	尚餘本金總額	到期情況	票面利率
禹洲地產股份有限公司	境外優先票據	公募	6.25億美元	43.60%	約3.52億美元	3年	7.90%
禹洲地產股份有限公司	境外優先票據	公募	5億美元	51.59%	約2.42億美元	3年	8.625%

## 信貸評級

截至2019年12月31日，穆迪維持本公司之發行人評級為「Ba3」；標準普爾與惠譽均維持本公司之發行人評級為「BB-」；聯合評級國際有限公司維持本公司之發行人評級為「BB」。

## 淨資產負債比率

截至2019年12月31日，本集團的淨負債比率為65.64%（淨資產負債比率為計息銀行及其他借貸、公司債券及優先票據，剔除該債務中利息由合作企業承擔部分約人民幣13億100萬元，減現金及現金等價物及受限制現金除以權益總額）。

本集團就合營及聯營公司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63億9,555萬元（2018年12月31日：人民幣61億2,680萬元）及人民幣21億6,715萬元（2018年12月31日：人民幣26億6,452萬元）。

## 貨幣風險

截至2019年12月31日止，本集團總借貸、公司債券及優先票據，剔除該債務中利息由合作企業承擔部分約人民幣13億100萬元，合共約人民幣543億6,751萬元中，約有36.68%為人民幣計值及63.32%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，剔除該債務中利息由合作企業業務承擔部分約人民幣13億100萬元，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	1,239,776	843,380
人民幣	19,944,186	27,792,412
美元	33,183,544	6,875,378
其他	—	99
合計	<u>54,367,506</u>	<u>35,511,269</u>

\* 包含受限制現金



## 科技信息系統

本集團積極推進、提高集團信息化水準，構建管理+IT管控體系，提高信息化自主規劃設計能力，堅持用科技為企業賦能，全面提升經營效率和品質。年內，重點圍繞「決策有據、業務賦能、科技創新」三大方面來建設信息化項目，其中在決策有據方面，規劃建設經營決策平台，以經營目標為導向，支撐項目從投前到投後全週期數據化動態監控分析，保障經營收益目標達成。業務賦能方面，地產核心業務流程實現系統管理貫通，建設了貨值管理、行銷4212、行銷費控、財務智能POS收款、招采線上履約評估、成本移動工程協同、客戶服務平台、移動驗房等項目。其次，本集團依託信息化手段持續優化權責流程，保障了高效運營。本集團亦推出了線上「禹洲會」客戶服務平台，作為第一個全新自主設計研發項目，支撐房修、客訴、客服管理標準化落地，客戶服務能力大大提升。科技創新方面，本集團已逐步開展前沿科技應用探索，以提升多元化產業融合能力，打造核心競爭力。

## 人力資源

隨著本集團業務的快速提升，全國化佈局及區域深耕的進一步深入，集團進一步夯實「2+3」管控體系，結合區域、城市發展特點對組織發展進行統一規劃。明確了組織規劃路徑，以及裂變（組織升／降級）的具體條件。年內，蘇州公司合約銷售金額突破百億，從城市公司升級為區域公司，成為通過組織升級激發各級組織的一個案例範本，預計未來將會有更多區域公司誕生。同時，集團也進一步梳理了集團、區域、城市、項目各自的定位，明確了集團作為雲台、區域與城市作為中台，項目作為基台的三大定位，並基於各自的角色和定位向下賦能，在組織架構、配置標準和決策許可權上進一步下移，通過科學授權促使管理效率大幅提升。2019年，本集團對標準崗位體系及職位職級體系做了重新梳理，通過EHR系統，將標準崗位體系落位、績效範本上線，通過信息化的管理方式，最終實現制度流程化、流程標準化、標準信息化、信息自動化。

激勵機制方面，本集團進一步完善了全面薪酬體系，建立了全價值鏈、多元化激勵機制，形成了以固定工資、績效薪資、短期激勵及中長期激勵等涵蓋各業務的全面回報體系，極大地激發了各經營單位及員工的積極性。在分配上，進一步給予管理團隊更大自主權，讓員工的收入與業績更緊密的掛鉤。

以集團成立二十五週年為契機，本集團通過系統的開展活動，加強了集團企業文化的滲透，從不同的層面給團隊注入了活力，激發了員工工作熱情，落實企業的願景，深入貫徹「責任、擔當、成就、共享」的價值觀，進一步推動集團的持續快速發展，以實現2020年新跨越。

於2019年12月31日，本集團共有7,572名僱員（2018年：5,384名）。

## 股息派發

董事會建議派發截至2019年12月31日止年度之第二次中期股息每股21港仙及本公司上市十週年第二次特別中期股息每股4港仙（統稱「**第二次總中期股息**」）以代替末期股息予於2020年6月19日（「**記錄日期**」）名列本公司股東名冊（「**股東名冊**」）的合資格股東（「**合資格股東**」）。

第二次總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第二次總中期股息（「**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代息股份上市及買賣後，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將於2020年6月29日或前後寄予合資格股東。預計第二次總中期股息之股息單或代息股份的股票將於2020年8月5日或前後發送給合資格股東。

## 暫停辦理股份過戶手續

本公司將於2020年6月4日召開應屆股東週年大會（「股東週年大會」）及股東週年大會通告將適時刊發並寄發予股東。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2020年6月1日至2020年6月4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2020年5月29日下午四時三十分送交本公司位於香港的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。

第二次總中期股息將於2020年8月5日或前後派付。為確定享有第二次總中期股息的權利，本公司將於2020年6月17日至2020年6月19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。為合資格享有第二次總中期股息的權利，所有本公司過戶文件連同相關股票須於不遲於2020年6月16日下午四時三十分送交本公司位於香港的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

於2019年10月23日，本公司宣佈提出收購要約（「2021年票據II收購要約」），旨在以現金購買其於到期前未償還的本金總額為625,000,000美元於2021年到期的7.90%優先票據（「2021年票據II」）。2021年票據II收購要約於2019年11月6日下午四時正（倫敦時間）屆滿。本公司已接納購買於上述屆滿日期或之前有效提呈的本金總額為272,524,000美元的全部2021年票據II。2021年票據II收購要約已於2019年11月12日完成。本公司已完成購回本金總額272,524,000美元之2021年票據II，相當於2021年票據II收購要約前尚未償還本金額625,000,000美元之43.60%。已購回2021年票據II已註銷。於註銷已購回2021年票據II後，2021年票據II之現有本金總額為352,476,000美元。有關購回詳情請參閱本公司日期分別為2019年10月23日、2019年10月24日、2019年11月7日及2019年11月13日之公告。

於2019年11月21日，本公司宣佈提出收購要約（「2022年票據II收購要約」），旨在以現金購買其於到期前未償還的本金總額為500,000,000美元於2022年到期的8.625%優先票據（「2022年票據II」）。2022年票據II收購要約於2019年12月3日下午四時正（倫敦時間）屆滿。本公司已接納購買於上述屆滿日期或之前有效提呈的本金總額為257,931,000美元的全部2022年票據II。2022年票據II收購要約已於2019年12月5日完成。本公司已完成購回本金總額257,931,000美元之2022年票據II，相當於2022年票據II收購要約前尚未償還本金額500,000,000美元之51.59%。已購回2022年票據II已註銷。於註銷已購回2022年票據II後，2022年票據II之現有本金總額為242,069,000美元。有關購回詳情請參閱本公司日期分別為2019年11月21日、2019年12月4日及2019年12月6日之公告。

除上文披露者外，本公司或其任何附屬公司於本年度概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 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12月31日止年度，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首席執行官權責。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公司若干董事及本集團若干僱員授出購股權，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，每股股份行使價港幣3.65元。

## 未經審核年度綜合業績審閱

由於中國部分地區為抗擊COVID-19冠狀病毒疫情而正實施限制，因此截至2019年12月31日止年度的年度綜合業績的審核程序尚未完成。本公告所載未經審核年度綜合業績未經本公司核數師同意。本公司將於審核程序完成時根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》刊發經本公司核數師同意的年度業績公告。

本公告所載未經審核年度業績已經本公司審核委員會審閱。

## 進一步公告

待審核程序完成後，本公司將就經本公司核數師同意的截至2019年12月31日止年度的年度綜合業績及與本公告所載未經審核年度綜合業績相比的重大差異（如有）刊發進一步公告。此外，倘審核程序完成後發生其他重大發展，本公司將於必要時刊發進一步公告。

## 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))。

本公告所載有關本集團截至2019年12月31日止年度之全年綜合業績的財務資料未經審核，亦未經本公司核數師同意。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 發展策略與展望

展望2020年，預計房地產市場及政策將繼續以「穩」為基調，整體全面落實「因城施策」的方針，夯實城市政府主體責任，各地政府的微調策略將更為明顯。土地市場方面，2019年在經歷了一波從高峰到低谷的週期後，預計在「穩地價、穩房價、穩預期」的背景下，2020年土地市場也會持續穩定低位運行，在融資環境波動的預期下，高融資成本的激進房企拿地將更為謹慎，而現金流能力較強、融資渠道多元暢通的房企將迎來理性補充土儲的較好機會。與此同時，市場對於剛需和改善型的住房需求依然十分穩定，一、二線城市也持續保持亮眼發展態勢，而擁有更廣泛佈局的全國化房企則會有更大優勢與調整空間。

新冠肺炎疫情發生以來，黨中央和各級政府高度重視，全方位採取組合應急方案，控制疫情。本集團亦積極回應號召，第一時間成立了人民幣1,500萬元的「抗疫情專項基金」，多種方式支援各地疫情防控工作。疫情雖讓中國房地產市場2020年前期承壓，導致了復工、開盤延遲，亦對本集團原有的推盤節奏造成一定的影響，但集團亦因時順勢，及時調整供貨節奏及結構，儘量將各項風險因素降至最低。管理層對中國房地產行業及本集團未來長遠發展仍充滿信心。

自1994年成立以來，禹洲地產一直以穩健的經營理念而著稱，與中國房地產市場的發展政策同向而行，致力於推動房地產市場平穩健康發展。發展戰略上，禹洲將繼續秉承「區域深耕 全國領先」的戰略指導方針，在六大都市圈縱深發展，深耕拓展擁有發展潛力的一、二線城市以及受惠於此次戶籍制度改革——人口規模於100-300萬的強三線城市，並積極響應國家「長三角區域一體化發展規劃綱要」和「粵港澳大灣區發展規劃綱要」，堅持為國家新型城鎮化建設貢獻禹洲力量，繼續秉承「進入一座城，深耕一座城」的理念，在千億征程上穩健睿行。



在投資拿地方面，禹洲地產將延續上市以來一貫穩健風格，量入為出，採取「收併購」、「公開市場招拍掛」、「產業勾地」、「合作開發」等多元購地方式並舉的策略，積極而不激進地靈活出擊，提前佈局價值窪地，為實現千億目標及後千億時代的穩健發展奠定堅實基礎。

在融資及資本市場聯絡方面，禹洲地產一直積極探索多元穩定的融資渠道，並與國際國內資本市場各方機構保持良好關係，積極聆聽資本市場的聲音，準確把握市場時機，搭建有效的融資體系。2019年禹洲進一步開拓境內ABS渠道，把低流動性資產轉化為高流動性的證券，滿足融資和風險釋放的需求；通過積極的債務管理和置換，將利率較高的美元債進行置換，進一步優化了結構，降低了融資成本，得到資本市場的廣泛認可。未來，禹洲將繼續嚴密監控市場流動性環境，隨著市場及政策變化，積極探索創新融資機會，為未來的高速增長提供充足資金支持的同時，進一步致力於降低融資成本，提高融資資金利用效率，從而提高企業抗風險能力。

禹洲地產始終致力於實踐可持續發展模式，通過住宅產品的不斷升級更新，順應市場消費升級的需求，建設人與環境和諧共融的社區。為持續提高禹洲住宅產品的競爭力及品牌影響力，在產品創新上，2020年禹洲將繼續深化並推廣「雍禧」、「朗廷」及「嘉譽」三大產品體系，並積極與專業科研機構合作，助力綠色建築的開發及生態社區的研究推廣。通過制定高精細的標準，實施彈性與適應性措施，根據實際情況對項目進行分級，並結合高效的管控制度，確保產品體系的有效落地，提高開發速度和效率，促使禹洲產品力更上一層樓。

人才儲備方面，為有力保障禹洲千億目標的最後衝刺，集團將進一步升級人才戰略，繼續發展升級管理制度，強調管理人員能力的提升，加強專題培訓，提升集團的凝聚力。同時。集團將繼續優化組織架構，根據公司戰略發展要求，進一步調整集團總部與各城市公司之間的管理定位，建立資源整合機制，為集團未來業務的快速擴張提供保障。

作為負責任的企業公民，禹洲始終堅持「穩健經營 創造價值」的理念，用誠心和誠信為市民築造溫馨家園。在以高標準為城市打造精品項目的同時，積極踐行企業公民的社會責任，致力於教育、環保公益事業以及各類慈善活動，推動社會可持續發展。

未來，禹洲將一如既往秉持「以誠建城 以愛築家」的精神，堅定圍繞「業績至上、效益至上、效率至上、組織至上」的原則，積極把握市場機遇，確保公司穩健發展，不忘初心，載譽前行，持續為股東、客戶、員工、及整個社會創造價值，繼續朝千億目標穩步奮進。

## 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，2020年3月31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。