



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

incorporated in the Cayman Islands with limited liability 於開曼群島註冊成立的有限公司 | Stock Code 股份代號 : 01628.HK

穩健睿行 把握變局 POISED  
FOR CHANGE

2019年3月

ANNUAL REPORT 2018 年報

# 大禹治水，荒漠成洲

THE GROUP'S NAME  
ORIGINATES FROM A  
RULER  
IN ANCIENT CHINA  
CALLED YU THE GREAT

禹，源自「大禹治水」

大禹治水，千古名垂。這是自強不息、堅韌不拔的奮鬥精神，是革故鼎新、勇於挑戰的創新精神，是「三過家門而不入」的奉獻精神，是熟知人性、順勢而為的人文精神，融入炎黃子孫的血脈，成為中華民族精神的源頭。

禹洲始終秉承「大禹治水，荒漠成洲」的拓荒精神，始終以開拓者和建設者的姿態站在未來城市座標上，用誠心和誠信奉獻誠品，詮釋城市生活的理想和價值。



全國人大代表  
**林龍安 太平紳士**  
創始人及董事局主席



**夏 溧先生**  
副總裁



**許 珂先生**  
執行總裁



**黃展鴻先生**  
財務總監兼公司秘書



## 全國人大代表 林龍安 太平紳士

創始人及董事局主席

- 全國工商聯常委
- 中國民間商會副會長
- 香港中華出入口商會 會長
- 中國科學技術大學 客座教授

### 深耕廈門 樹海西標桿

1994年

禹洲地產成立，拓荒海西房地產領域，開發禹洲新村



1998年

提前10年鎖定廈門東部開發區域，禹洲花園成為海西房地產市場標杆

1997年

禹洲物業服務有限公司成立

2002年

廈門第一個城市綜合體，禹洲·世貿商城開業

2003年

禹洲·華僑海景城領航廈門高端住宅市場

2004年

開發禹洲·海灣新城，打造廈門首座大型園林養生社區；成功佈局福州、上海

### 立足海西 建樹中國

2006年

全面啟動全國拓展戰略，成功進入合肥市場，強化長三角區域布局

2007年

禹洲商業成立

2008年

突破金融危機影響，逆勢勁銷，成就地產行業佳話；強勢鞏固海西龍頭地位

2009年

於香港聯交所成功上市（股票代碼：01628.HK）

2011年

躋身中國房地產企業50強



2012年

彎道超車，榮膺「2012中國大陸在港上市房地產公司投資價值TOP10」位

2013年

全國土地儲備面積逾920萬平方米，禹洲旗下第一家酒店廈門禹洲嘉美倫酒店開業

2014年

榮獲全國房地產開發企業一級資質及全國物業服務企業一級資質，獲選全國房地產協會副會長單位

2015年

中國房地產企業36強；禹洲「精築3.5」價值體系首發

2016年

禹洲躋身中國企業五百強，納入深港通；將總部從廈門搬遷至上海，開啟「立足長三角，引領海西區，建樹全中國」品牌戰略

### 區域深耕，全國領先

2017年

禹洲被納入「高股息低波動」指數成分股，斬獲惠州優質地塊，正式進駐粵港澳大灣區，開啟「區域深耕，全國領先」戰略，目標三年劍指千億

2018年

禹洲地產被納入「恒生綜合大中型股」指數成分股；納入滬港通；納入MSCI中國指數；華僑城（亞洲）戰略入股為第二大股東；2018年中國房地產開發企業50強第37位

### 版圖擴張 新進九城

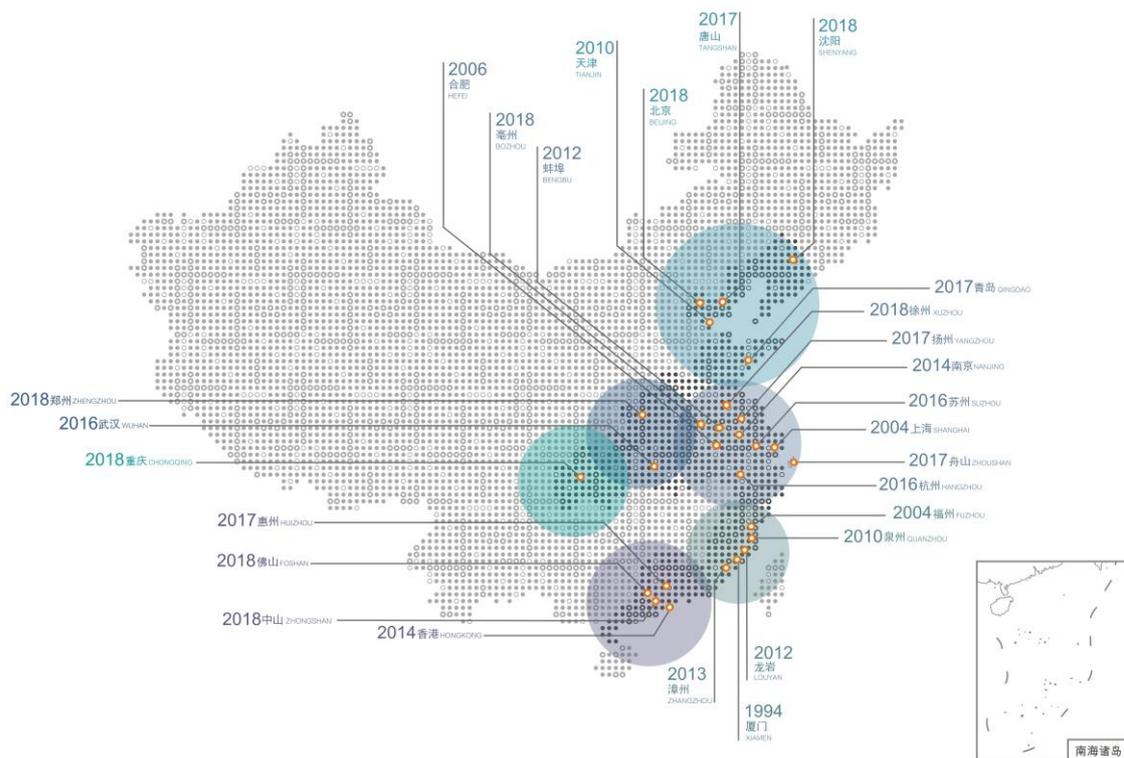
2019年

首進開封，加碼佛山，進軍北京；旗下最高規格酒店：廈門禹洲溫德姆至尊豪廷大酒店正式營業

立足長三角  
引領海西區  
建樹全中國

**HKEX**  
香港交易所





- 長三角城市群：上海、合肥、杭州、南京、蘇州、蚌埠、揚州、舟山、亳州、徐州、金華
- 京津冀城市群：北京、天津、瀋陽、青島、唐山
- 海西城市群：廈門、福州、泉州、漳州、龍岩
- 大灣區城市群：香港、惠州、佛山、中山
- 華中城市群：武漢、新鄉
- 西南城市群：重慶

截止時間：2018年12月31日

6個  
10年  
25年  
28座  
36%+  
80%+  
120個+  
1,000億+  
3,000億+

都市圈  
上市征程  
砥礪前行  
城市進駐  
派息率  
一二線城市  
項目  
總資產  
總貨值



# 業務回顧

千億之行 蓄勢待發

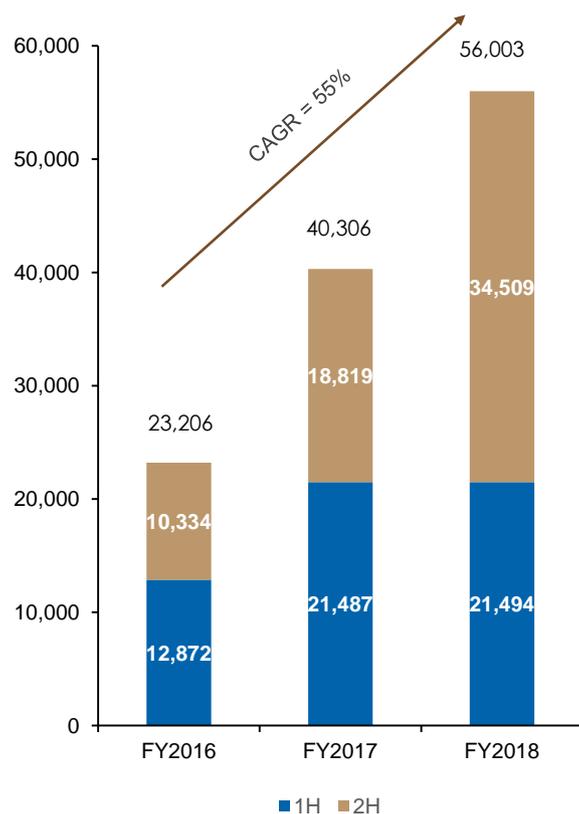


# 合約銷售強勁增長 刷新紀錄

- ✓ 近年的合約銷售額增長強勁，2018年升至**560億元**，16-18年年復合增長率**55.4%**
- ✓ 加速去化，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
- ✓ 深度調研市場，推出符合現代消費升級需求的優質住宅產品

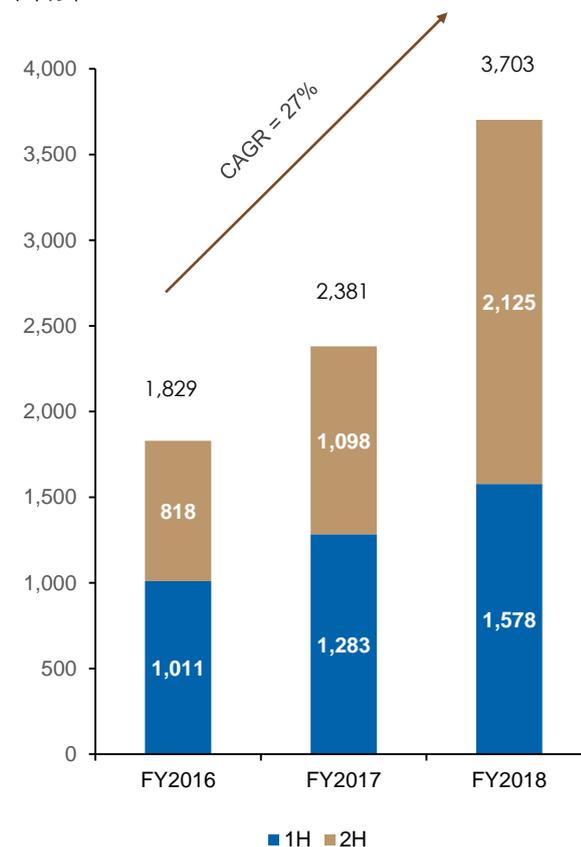
## 合約銷售金額

人民幣百萬元



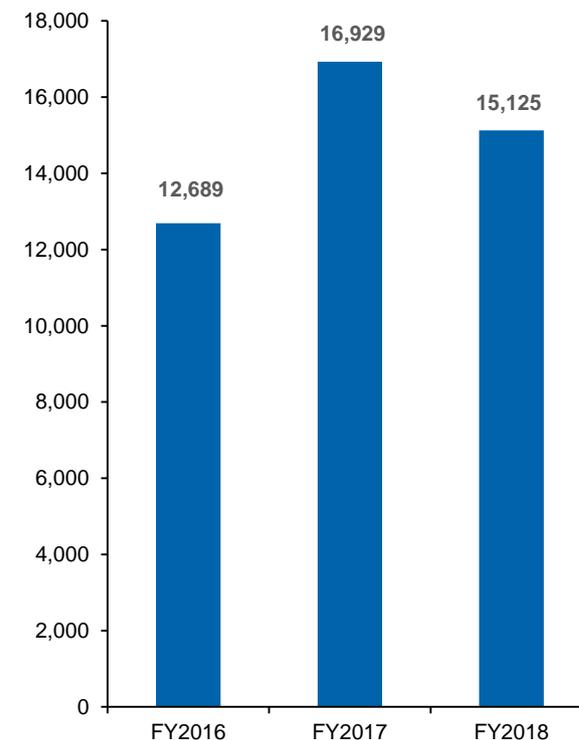
## 合約銷售面積

千平方米



## 合約銷售均價

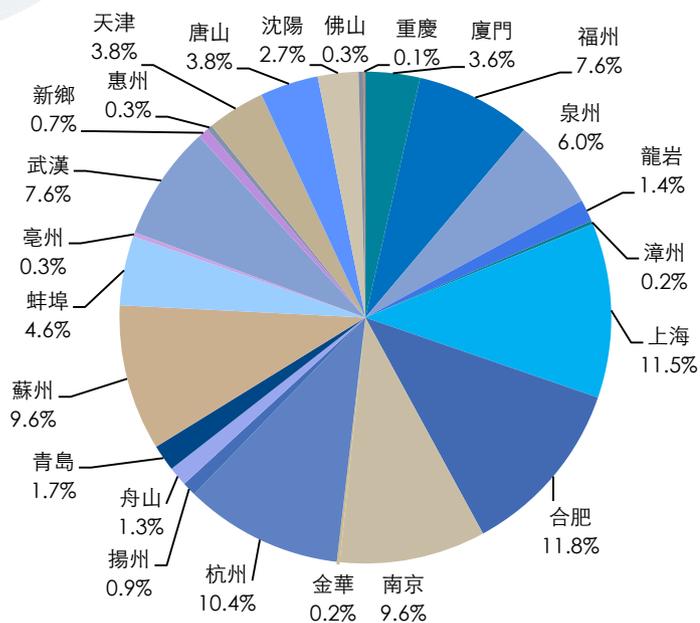
元/平方米



# 合約銷售額貢獻更多元

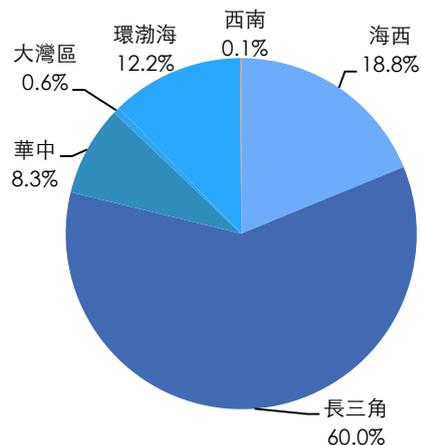
✓ 2018全年合約銷售金額為人民幣**560.03**億元；合約銷售面積為**3,702,703**平方米；合約銷售均價為人民幣**15,125**元/平方米

## 2018全年合約銷售額（按城市）

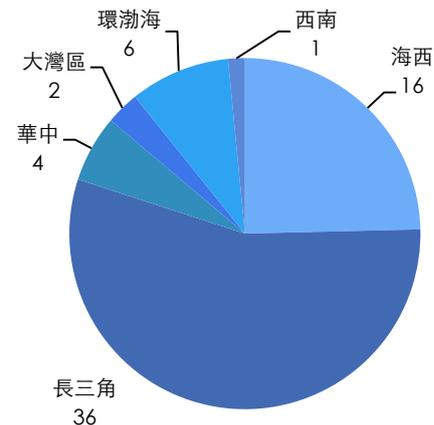


區域	項目數量	城市分佈	項目權益 (%)	合約銷售金額 (百萬元)	銷售金額佔比 (%)	合約銷售面積 (平方米)	合約銷售均價 (元/平方米)
長三角都市圈	36	10	60%	33,623	60.0%	1,895,950	17,734
海西都市圈	16	5	87%	10,541	18.8%	848,490	12,423
華中都市圈	4	2	96%	4,634	8.3%	313,044	14,803
粵港澳大灣區	2	2	74%	362	0.6%	35,439	10,225
西南都市圈	1	1	51%	83	0.1%	11,670	7,119
環渤海經濟區	6	4	72%	6,760	12.2%	598,110	11,303
<b>總計</b>	<b>65</b>	<b>24</b>	<b>70%</b>	<b>56,003</b>	<b>100%</b>	<b>3,702,703</b>	<b>15,125</b>

## 合約銷售額（按區域）



## 項目數量（按區域）



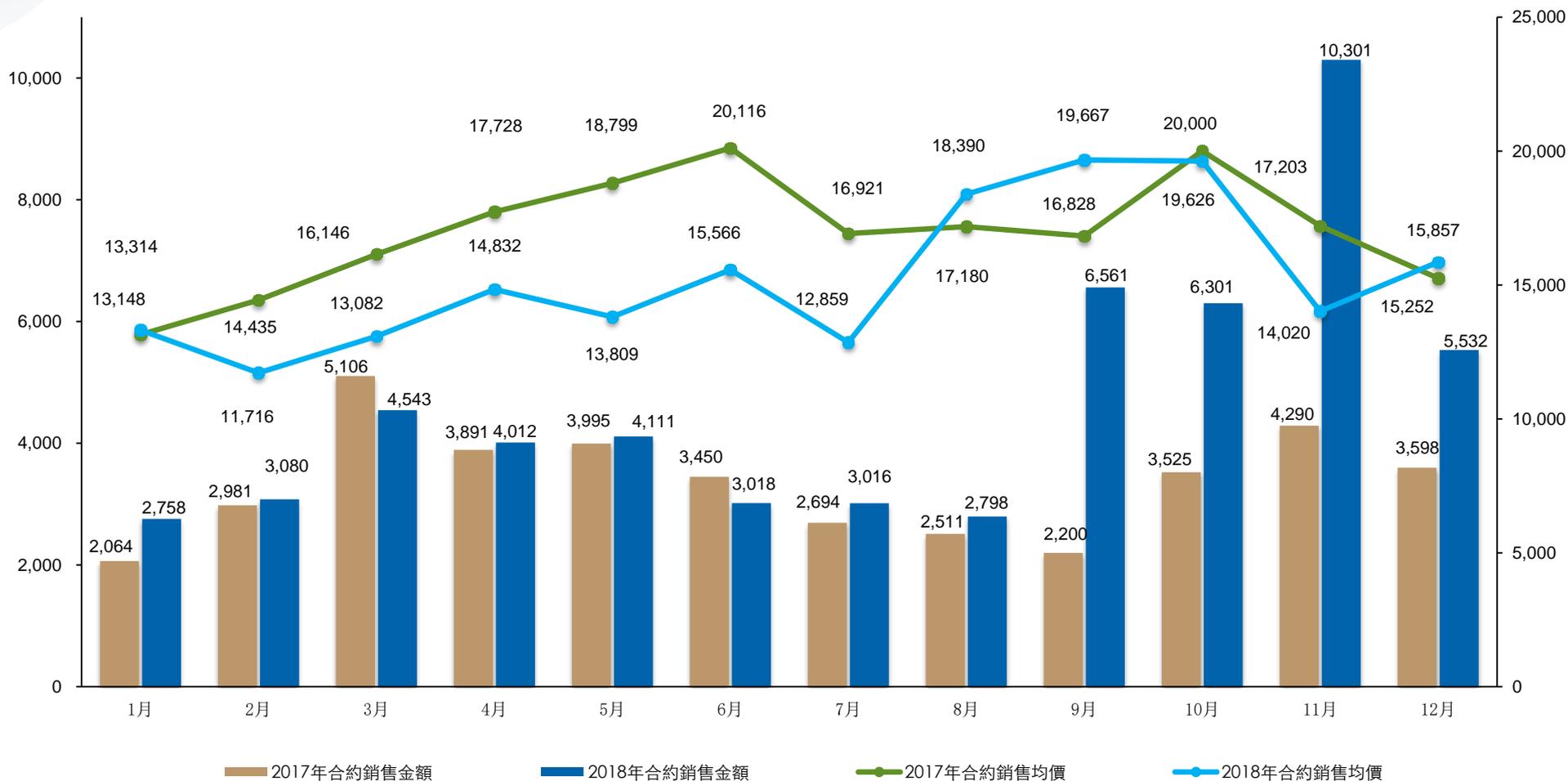
	2018全年	2017全年	2016全年
城市數目	24	12	9
平均銷售均價 (人民幣/平方米)	15,125	16,929	12,689

# 合約銷售額按月明細

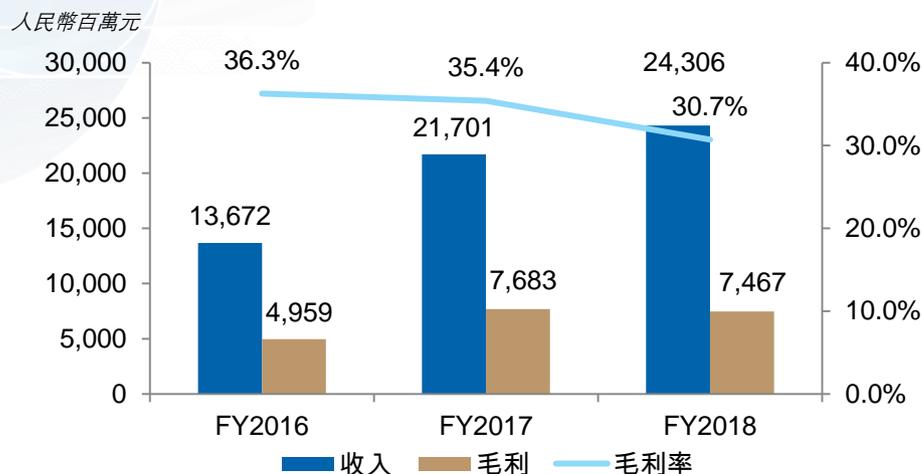
## 每月合約銷售額及均價 (2017年1月至2018年12月)

合約銷售金額  
(人民幣百萬元)

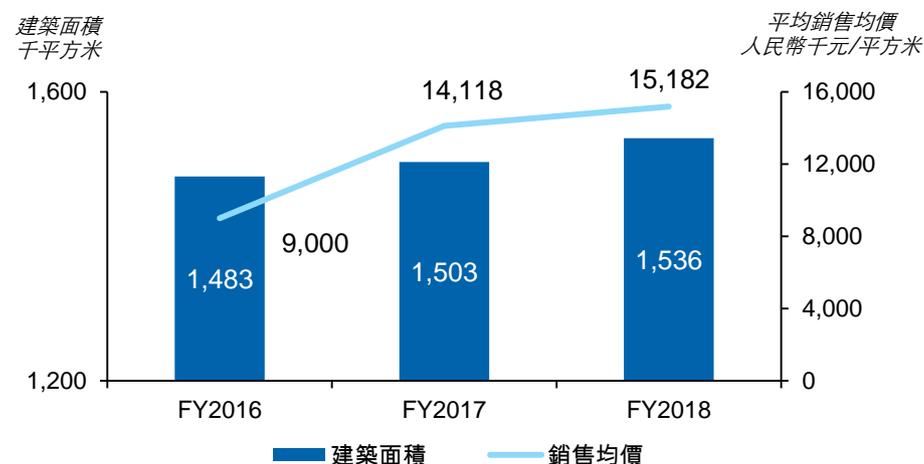
銷售均價  
(人民幣元/平方米)



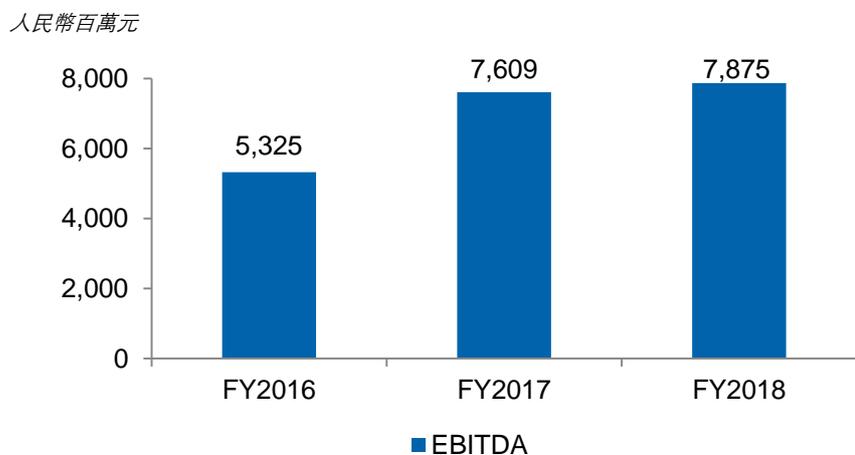
## 收入、毛利及毛利率



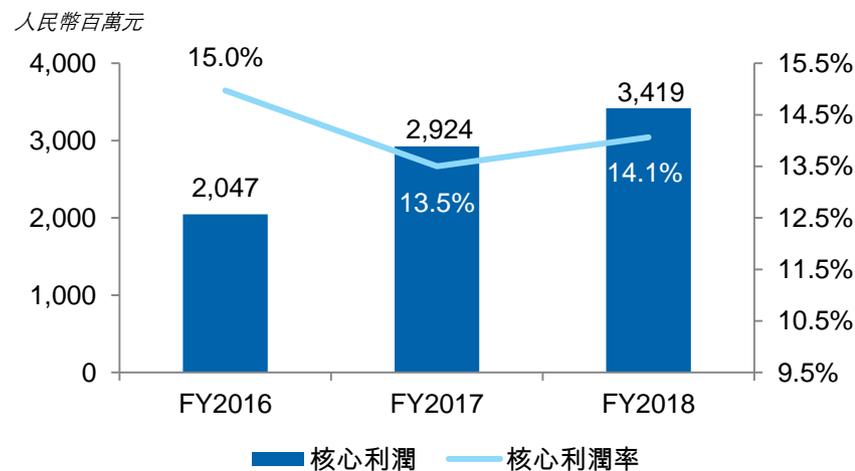
## 已確認銷售面積及均價



## EBITDA (a)



## 核心利潤 (b)

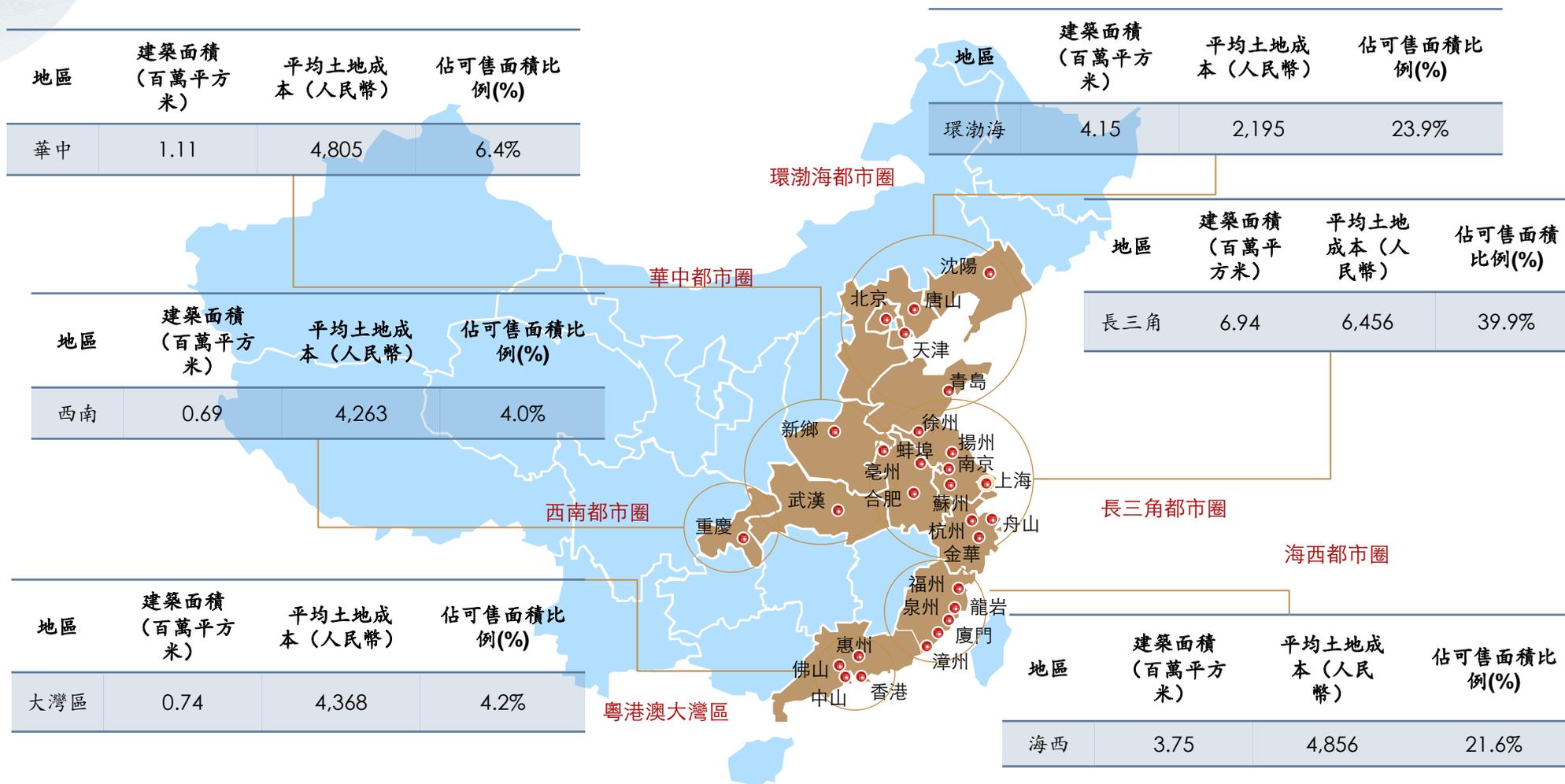


(a) EBITDA = 淨利潤 + 銷售成本中資本化利息 + 融資成本 + 所得稅開支 + 攤銷 + 折舊 + 商譽減值 - 利息收入 - 投資物業的公允價值收益/ (損失) - 衍生金融工具的公允價值收益/ (損失)

(b) 核心利潤主要根據投資物業、衍生金融工具的公允價值收益/ (損失) 和商譽減值調整後歸屬於所有者的淨利潤

# 提前佈局價值窪地 土地資源優渥

- ✓ 截至2018年12月31日，深耕6大都市圈，佈局28城
- ✓ 土儲約為1,738萬平方米，平均土地成本為人民幣4,812元
- ✓ 按可售貨值，一二線城市佔比約80%，三線城市佔比約20%\*



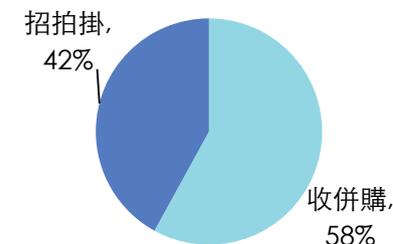
\*一二線城市包括：北京、上海、香港、南京、蘇州、廈門、天津、杭州、重慶、青島、福州、合肥、武漢、沈陽、佛山；  
三線城市包括：泉州、惠州、中山、唐山、蚌埠、金華、揚州、舟山、徐州、龍岩、亳州、漳州、新鄉

# 2018年新增土地儲備

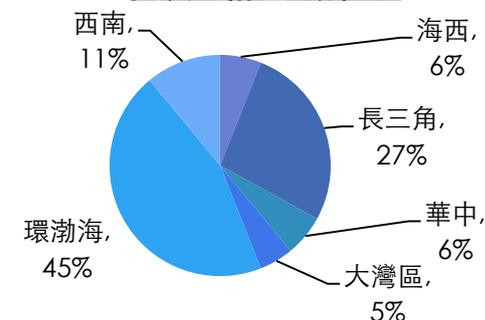


購地時間	城市	項目類型	方式	權益 (%)	占地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總權益建築面積 (平方米)	總地價 (人民幣百萬元)	總權益地價 (人民幣百萬元)	樓面地價 (人民幣/平方米)
1月	蘇州	住宅	招拍掛	20%	42,481	76,466	15,293	1,032	206	13,500
1月	蘇州	住宅	招拍掛	19%	100,887	201,774	38,337	2,754	523	13,649
1月	蚌埠	住宅	收併購	100%	65,400	320,381	320,381	186	186	582
1月	南京	住宅	收併購	8%	66,267	132,534	10,603	1,490	119	11,242
2月	重慶	住宅	招拍掛	100%	194,489	250,970	250,970	1,290	1,290	5,140
3月	惠州	商住	招拍掛	51%	4,304	15,775	8,045	38	19	2,383
3月	惠州	商住	招拍掛	51%	12,919	36,173	18,448	177	90	4,894
3月	泉州	商住	招拍掛	100%	17,473	52,419	52,419	161	161	3,071
3月	金華	住宅	招拍掛	17%	61,030	122,060	20,750	922	157	7,555
4月	泉州	住宅	收併購	100%	56,146	140,365	140,365	225	225	1,603
4月	南京	住宅	招拍掛	30%	102,787	143,901	43,170	577	173	4,010
4月	南京	商住	招拍掛	51%	188,420	266,923	136,131	972	496	3,641
4月	重慶	住宅	收併購	51%	14,785	53,816	27,446	73	37	1,347
5月	亳州	住宅	招拍掛	50%	63,011	113,400	56,700	284	142	2,506
5月	金華	住宅	招拍掛	49%	31,033	55,860	27,371	857	420	15,350
5月	新鄉	商住	招拍掛	51%	51,674	258,370	131,769	326	166	1,262
5月	重慶	商住	招拍掛	49%	200,568	387,677	189,962	1,590	779	4,100
6月	福州	住宅	招拍掛	100%	26,557	58,491	58,491	559	559	9,558
7月	福州	住宅	招拍掛	35%	30,423	106,480	37,268	810	284	7,608
7月	徐州	住宅	招拍掛	70%	127,243	203,588	142,512	191	134	937
7月	福州	住宅	收併購	20%	11,645	37,270	7,454	430	86	11,537
10月	合肥	住宅	招拍掛	33%	86,012	154,822	51,091	839	277	5,416
11月	中山	商住	招拍掛	100%	90,501	271,502	271,502	1,523	1,523	5,610
<b>小計</b>					<b>1,646,055</b>	<b>3,461,017</b>	<b>2,056,478</b>	<b>17,306</b>	<b>8,052</b>	<b>5,000</b>
		沿海家園資產包	收併購				<b>3,344,644</b>			<b>1,600</b>
<b>合共</b>							<b>5,401,122</b>			<b>3,278</b>

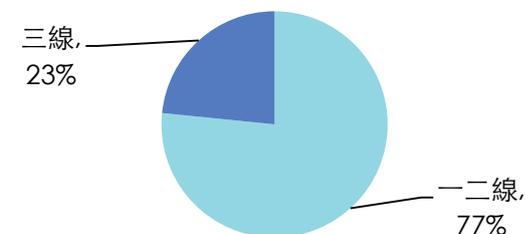
收併購比例逐步加大\*



更廣泛的區域佈局\*



一二線VS三線城市新增土儲\*



\*按總建築面積計算

(a)收購沿海家園7個優質項目（分別位於北京、天津、武漢、佛山、瀋陽）的優質資產包，總代價為人民幣38億，權益建築面積為3,344,644平方米，平均土地成本約為人民幣1,600元

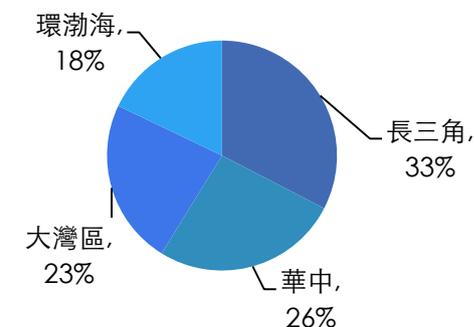
(b) 部分項目未來可能會引入合作者，因此以上項目權益占比僅供參考

# 2019年新增土地儲備

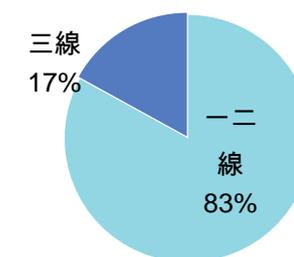


購地時間	城市	項目類型	方式	權益 (%)	占地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總權益建築面積 (平方米)	總地價 (人民幣百萬元)	總權益地價 (人民幣百萬元)	樓面地價 (人民幣/平方米)
1月	青島	商住	招拍掛	100%	97,953	156,724	156,724	731	731	4,664
1月	開封	商住	收併購	90%	89,138	222,844	200,560	669	602	3,002
1月	佛山	商住	招拍掛	100%	110,378	306,217	306,217	1,369	1369	4,470
2月	北京	商住	招拍掛	100%	51,249	78,434	78,434	1,830	1,830	23,332
2月	上海	住宅	招拍掛	100%	56,048	123,306	123,306	1,850	1,850	15,003
3月	合肥	住宅	招拍掛	100%	117,428	224,188	224,188	2,730	2,730	12,177
3月	鄭州	住宅	招拍掛	100%	48,412	121,029	121,029	323	323	2,669
3月	上海	住宅	招拍掛	50%	50,300	80,560	40,280	1,350	675	16,758
<b>合共</b>					<b>620,906</b>	<b>1,313,302</b>	<b>1,250,738</b>	<b>10,852</b>	<b>10,110</b>	<b>8,262</b>

更廣泛的區域佈局\*



一二線VS三線新增土儲



\*按總建築面積計算

(a) 部分項目未來可能會引入合作者，因此以上項目權益占比僅供參考

# 匠心 · 精品 · 打造三大產品線

- ✓ 強勢打造三大產品線，以安全及品質為先
- ✓ 從方案設計、體驗區設計、施工圖設計、專項設計四大維度進行全盤地細化管控



嘉譽

客戶群：剛需+首改



朗廷

客戶群：首改



雍禧

客戶群：再改

- ✓ 從四大維度，沿四大方面對產品線進行了梳理，建立標準化模塊



# 商業版圖不斷擴大



禹洲地產股份有限公司  
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

運營期  
項目

籌備期  
項目

瀋陽：  
禹洲廣場（辦公樓配套商業）

揚州：  
禹洲商業廣場（社區商業）

蘇州：  
望亭商場廣場（MALL）

南京：  
禹洲商業廣場-鐵心橋（MALL）

杭州：  
濱之江商墅（商墅）  
濱之江（寫字樓）

上海：  
禹洲商業廣場（MALL）  
禹洲廣場（寫字樓）  
科研大樓（寫字樓）  
禹洲金橋國際（社區商業）  
禹洲藍爵（社區商業）

武漢：  
禹洲商業廣場-太子湖（MALL、寫字樓）  
武漢菱角湖一號天地（社區商業）  
塞洛城禹洲商業廣場（社區商業）

合肥：  
禹洲中央廣場（MALL）  
禹洲中央廣場風情街（社區商業）

中央城一期-中央大街（金街）  
中央城二期-天河茂（MALL）  
中央城三期-銀河PARK（MALL）

廈門：  
禹洲世貿商城（MALL）  
海滄禹洲生活廣場（社區商業）  
杏林中央海岸（社區商業）  
禹洲廣場（寫字樓）

泉州：  
禹洲商業廣場（MALL）  
惠安禹洲金街（社區商業）  
惠安禹洲廣場（寫字樓）

星河城（酒店配套商業）

目前，禹洲商業在上海、廈門、合肥、南京、武漢、杭州等一二線城市，運營、籌備項目共27個



# 酒店精心運營 積極籌備 發展壯大



禹洲地產股份有限公司  
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

- ✓ 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
- ✓ 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



廈門同安嘉美倫溫泉酒店 - 預計2020年開業

泉州惠安酒店項目 - 籌備中



合肥肥東酒店項目 - 籌備中



武漢太子湖酒店項目 - 籌備中



廈門溫德姆至尊豪庭大酒店 - 已開業



廈門嘉美倫酒店公寓 - 已開業

- ✓ 以「客戶至上，服務第一」為宗旨
- ✓ 制定「禹管家」認證體系，業主隨時擁有管家貼心服務

## 「禹管家」模式



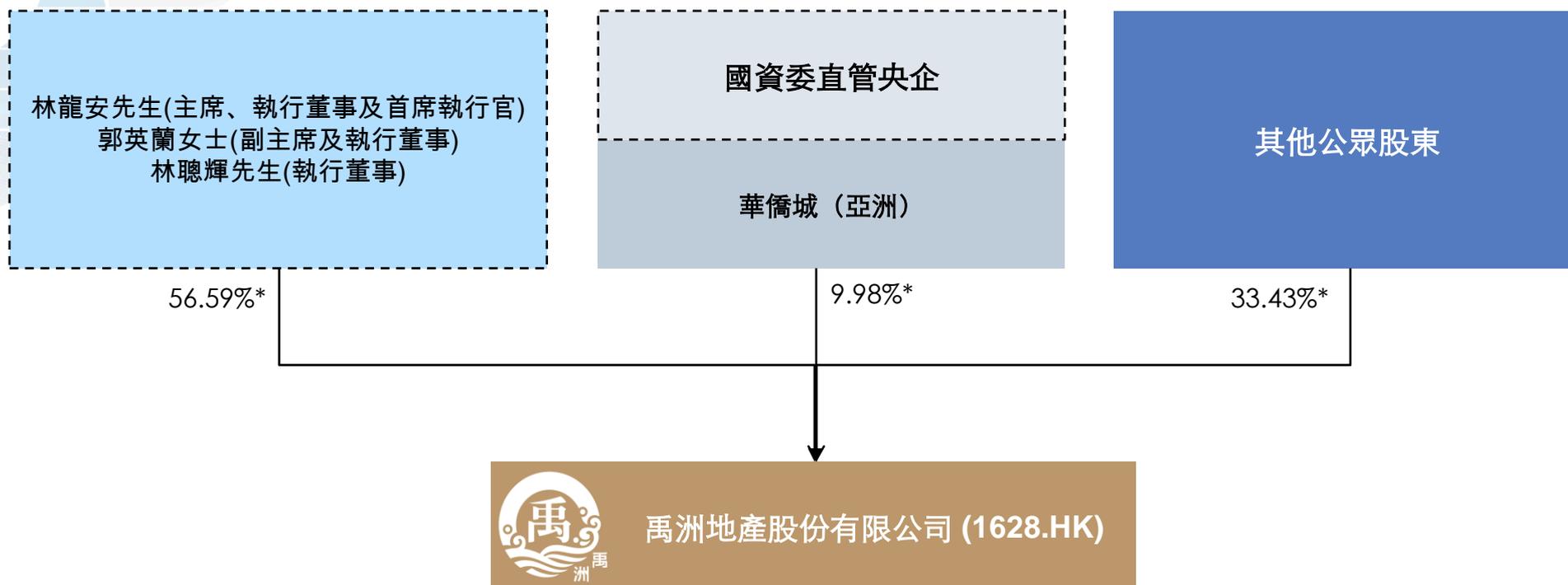
截止至2018年12月31日

覆蓋城市：	10
管理項目：	51
管理面積：	約1,300多萬平方米
管理戶數：	約10萬
2018年收入：	4.17億元，同比上升27.01%

# 引入華僑城（亞洲）為第二大股東 開展戰略聯盟



禹洲地產股份有限公司  
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED



\*截至2018年12月31日

## 中國建設銀行、工商銀行總行級主辦銀行客戶 與中國民生銀行簽署全面戰略合作協議



- 總行級主辦銀行客戶是銀行差別化服務的核心客戶群體，在服務效率、信貸准入、授信審批、定價評估、資源配置等方面落實差別化政策

## 各類指數認可

MSCI



恒生指數  
HANG SENG INDEXES

恒生綜合大中型股指數

滬港通 深港通  
SHANGHAI CONNECT SHENZHEN CONNECT

## 2018中國房地產上市公司 綜合實力50強 (第35名)



- 中國地產業協會、上海易居房地產研究院中國房地產測評中心

## 2018中國房地產品牌價值榜百強 企業 (第39名)



- 全國工商聯房地產商會、中國房地產報、中國房地產網、中房智庫

## 第13屆金盤獎



- 《時代樓盤》- 是房地產、地產設計行業最具權威的專業獎項之一

## 2018企業社會責任典範獎



- 中國財經峰會組委會

- ✓ 一直秉持「取諸社會，獻諸社會」的理念，在拓展業務的同時，致力實踐可持續發展的營商模式，建設人與環境和諧共融的城市
- ✓ 以「以誠建城，以愛築家」的經營理念，為中國城市居民打造高品質的生活、工作和休閒空間，樹立業界典範

## 推窗一片綠，我家在禹洲

綠色產品定位：注重住宅所承載的人與環境的和諧互融



## 積極踐行 企業公民的社會責任

致力於教育、環保公益、文化等各類慈善活動



## 禹洲公益基金會

倡導身體力行，傳播公益正能量



## 創造和諧宜居 的綠色都市

2018年新增項目中，綠色建築項目達100%



# 財務亮點

積極而不激進 積小勝而為大勝



# 2018年全年業績摘要



禹洲地產股份有限公司  
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

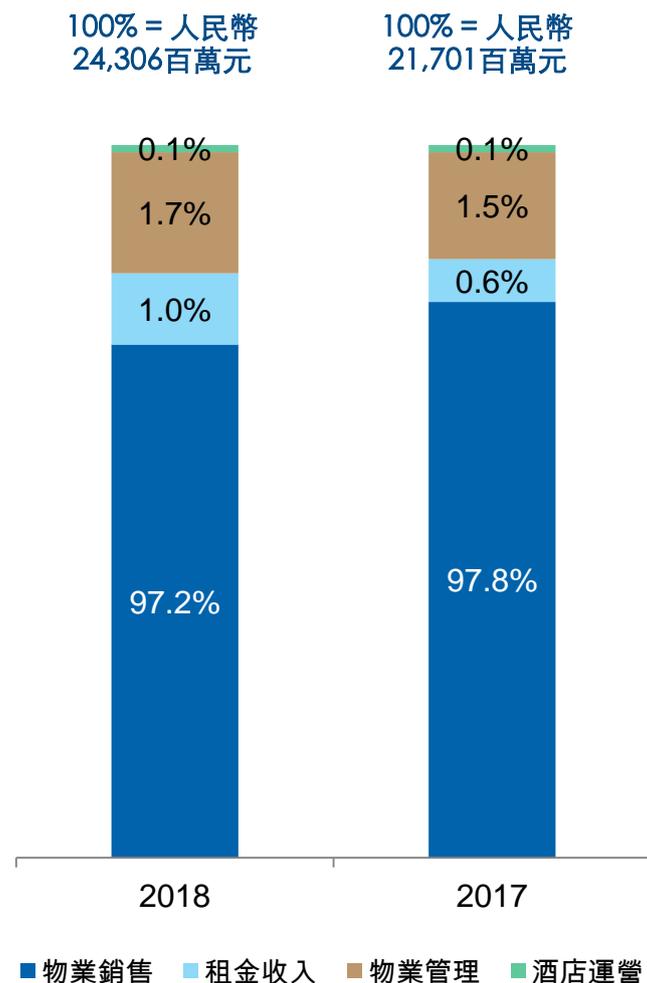
(人民幣億元)	2018	2017	變化
合約銷售額	560.03	403.06	+39%
確認收入	243.06	217.01	+12%
毛利率	30.72%	35.40%	-4.68pp
年度利潤	37.26	31.27	+19%
核心利潤	34.19	29.24	+17%

(人民幣億元)	2018	2017	變化
權益總額	214.30	174.43	+23%
現金總額	292.79	174.98	+67%
淨負債比率	66.97%	57.73%	+9.24pp
股息			
末期	20.50	21.50	
中期	11.00	8.50	
全年	31.50	30.00	+5%

# 2018年全年業績摘要 (續)

✓ 收入來源多樣化，經常性收入如租金收入及物業管理收入貢獻有較快速的增長

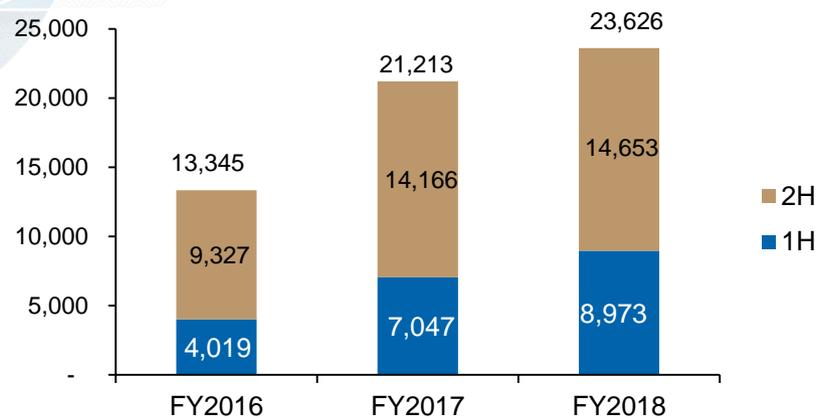
(人民幣百萬元)	2018	2017	變動
物業銷售	23,626	21,213	+11%
租金收入	245	141	+74%
物業管理費	417	329	+27%
酒店運營收入	18	18	-
總計	24,306	21,701	+12%



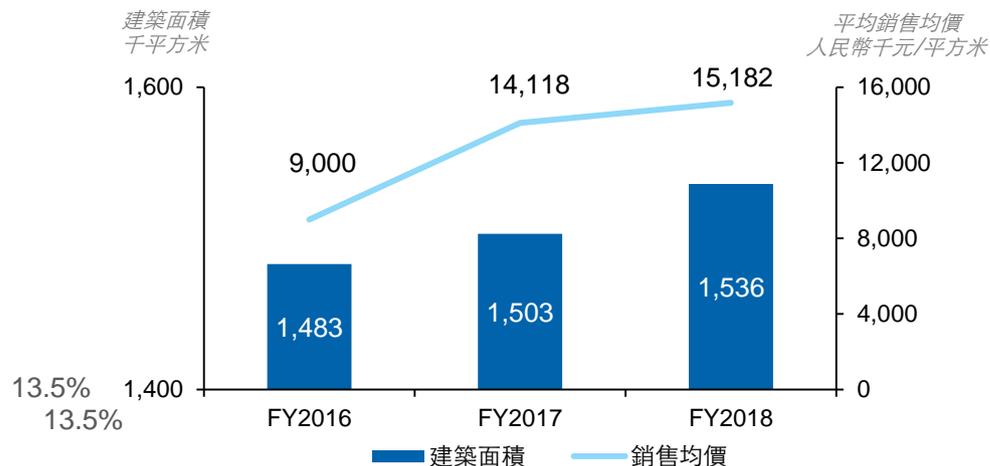
# 2018年已確認的物業銷售分析

## 已確認物業銷售\*

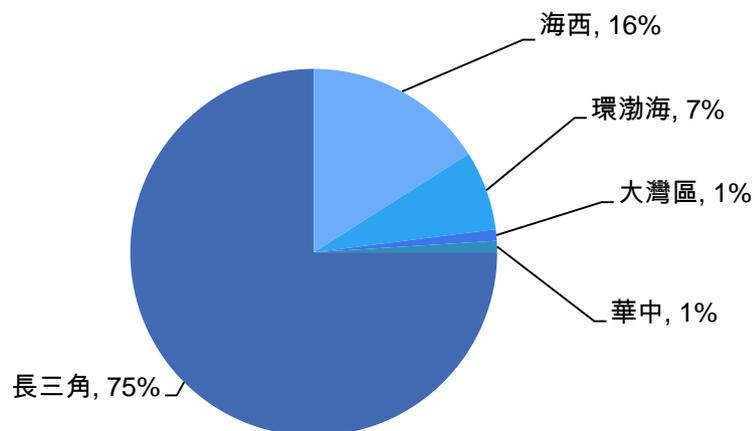
人民幣百萬元



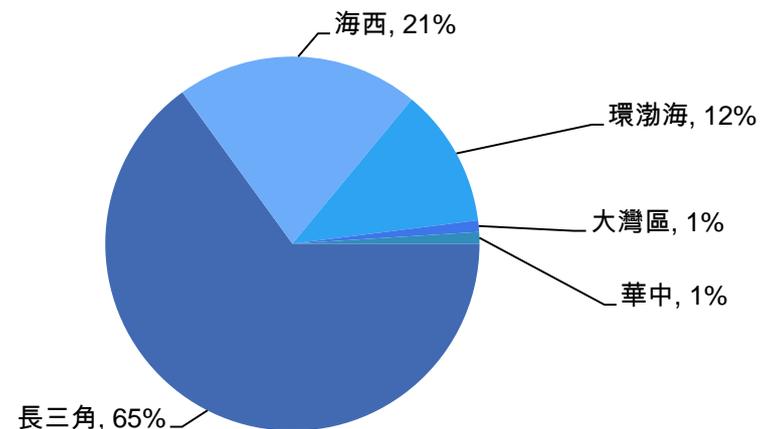
## 已確認銷售建築面積及銷售均價



## 2018已確認銷售金額（按區域）



## 2018已確認銷售面積（按區域）

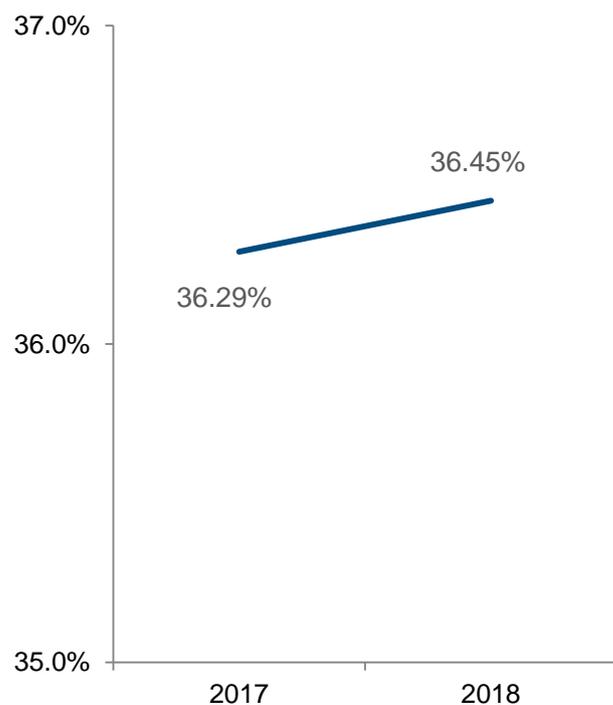


\*已扣除稅款

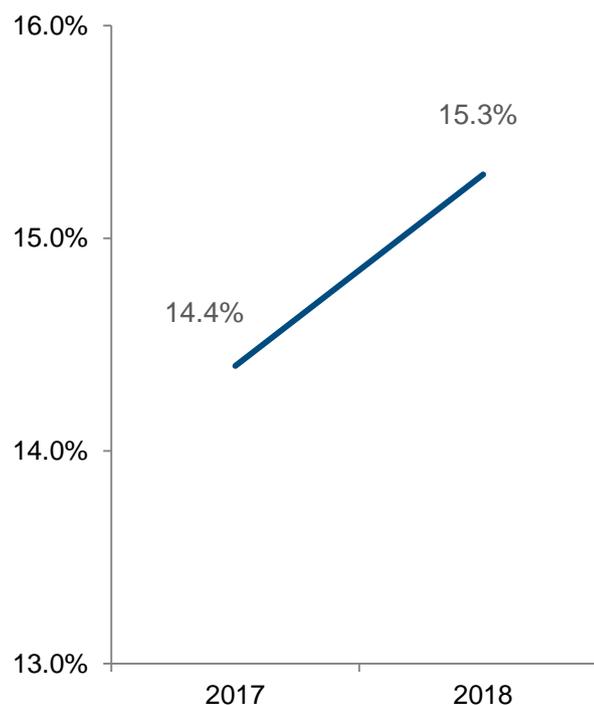
# 以良好業績回饋股東及投資者

- ✓ 禹洲一直致力於將良好業績帶來的發展成果與廣大股東及投資者共享，我們的派息率、淨利潤率以及核心利潤率一直處於行業領先水平

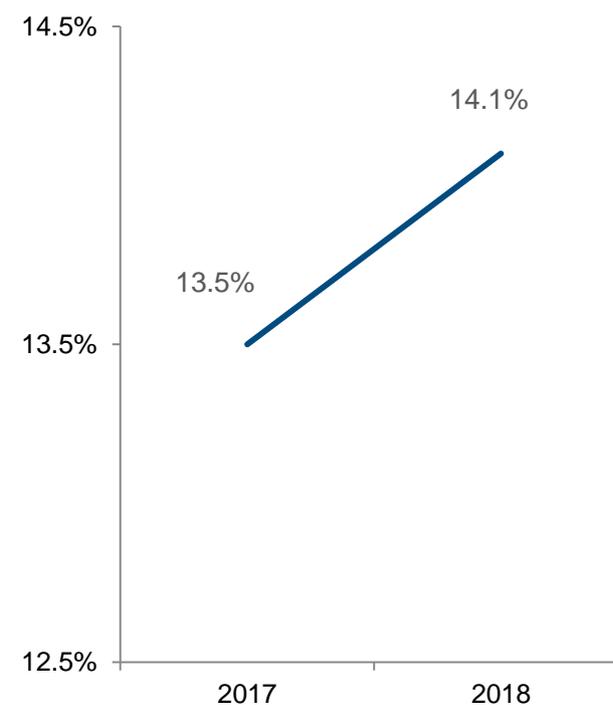
派息率



淨利潤率



核心利潤率



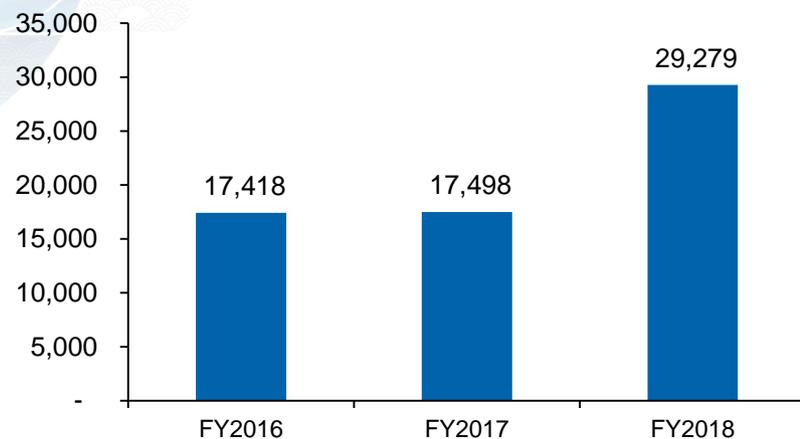
# 穩健的資產負債表



禹洲地產股份有限公司  
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

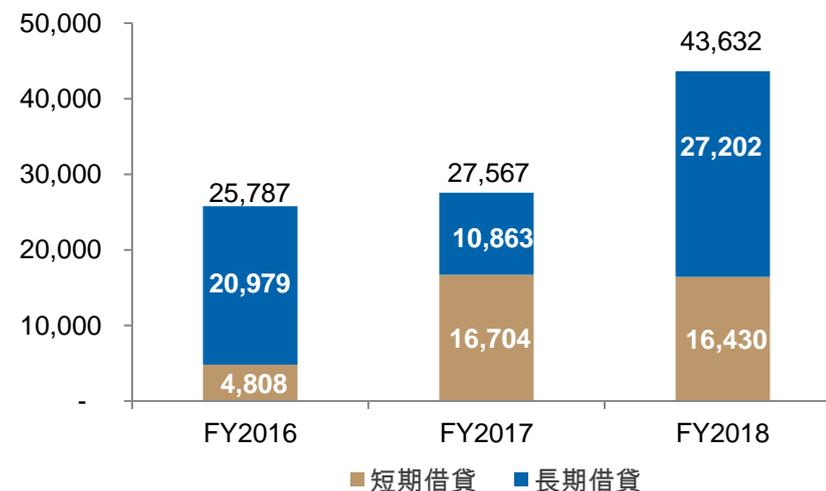
## 現金

人民幣百萬元



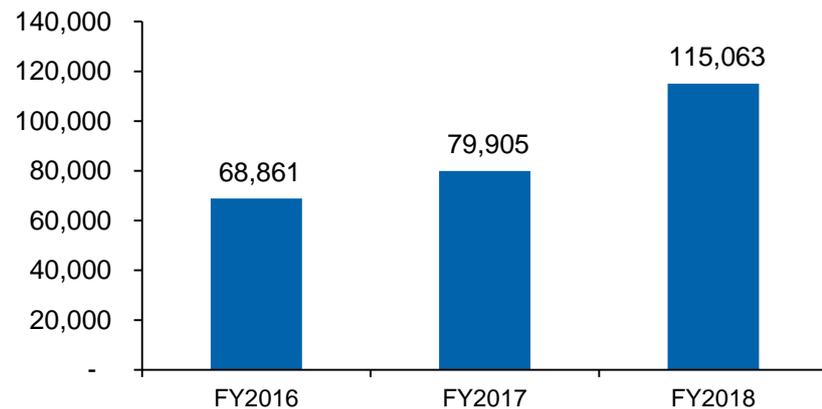
## 總借貸

人民幣百萬元



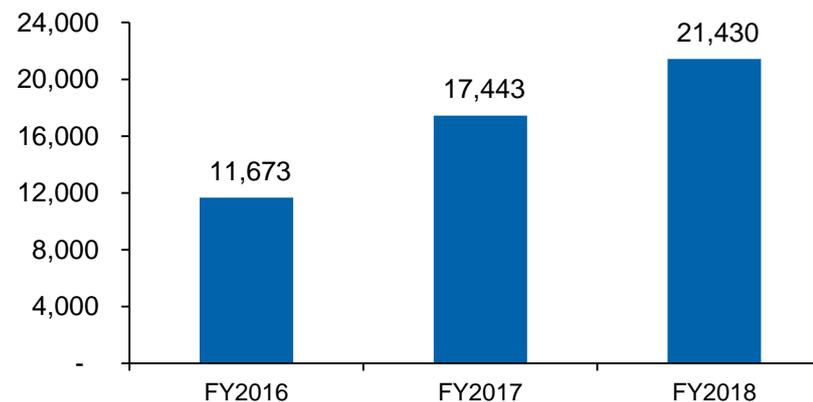
## 總資產

人民幣百萬元



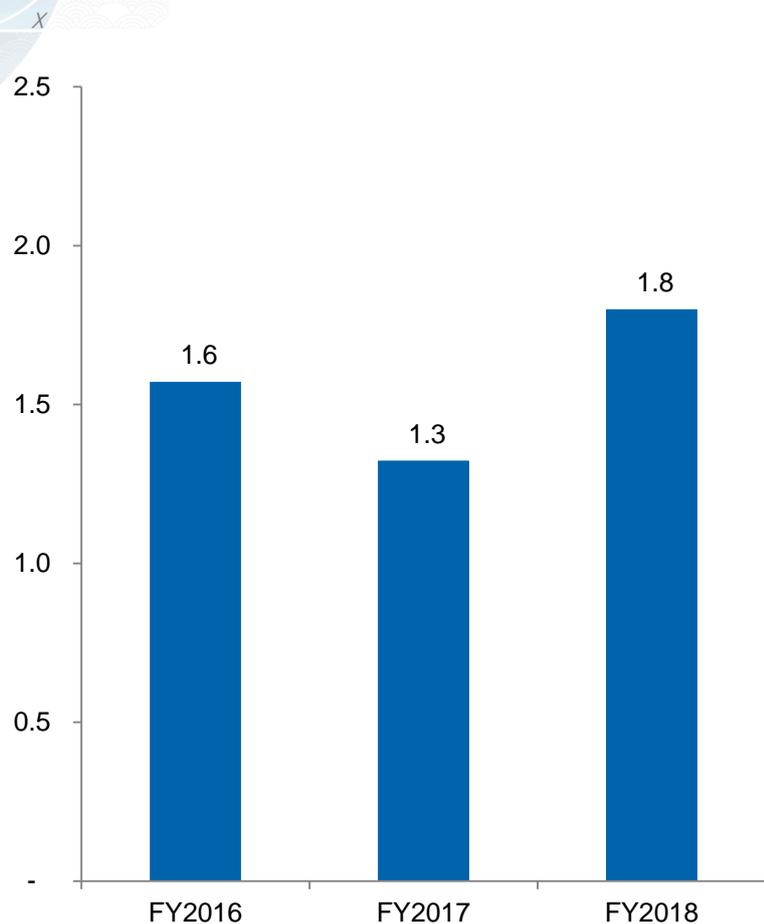
## 總權益

人民幣百萬元

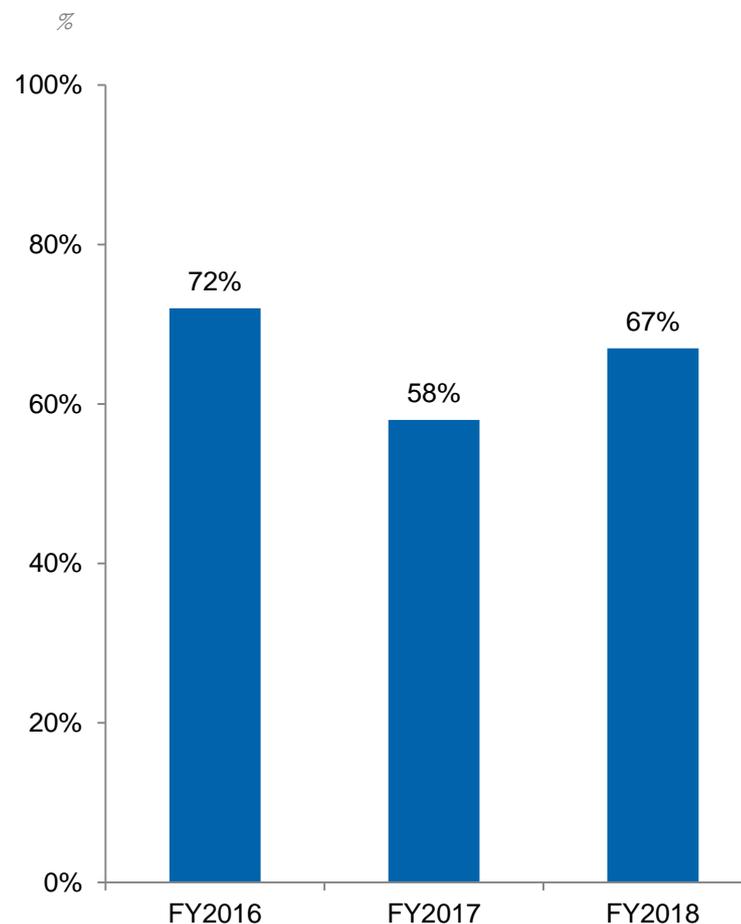


# 穩健的資產負債表 (續)

## 淨負債<sup>(a)</sup> / EBITDA



## 淨負債<sup>(a)</sup> / 總權益



(a) 淨負債=總借貸-現金總額

# 穩定的財務狀況和多元化融資渠道



禹洲地產股份有限公司  
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

- ✓ 持續可控的淨負債率，多元的融資渠道，有效控制加權平均融資成本
- ✓ 穆迪、標普及惠譽分別維持Ba3、BB-及BB-的發行人評級，聯合評級國際給予BB，展望穩定
- ✓ 境內信貸評級分別獲東方金誠、中誠信証評及聯合評級評為AA+級

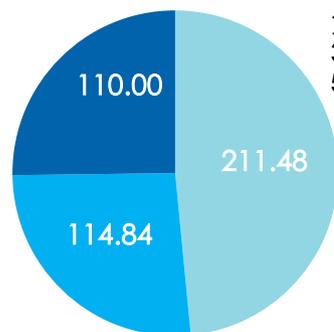
## 融資結構分佈合理（人民幣，億元）

### 企業債券

2019年到期：50.00億元  
2020年到期：30.00億元  
2021年到期：30.00億元

### 銀行及其他借款

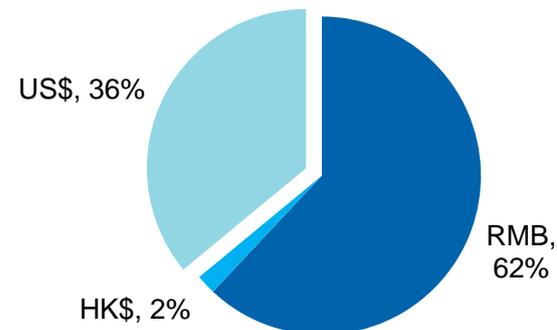
1年內：86.80億元  
第2年：54.77億元  
3至5年：61.22億元  
5年以上：8.69億元



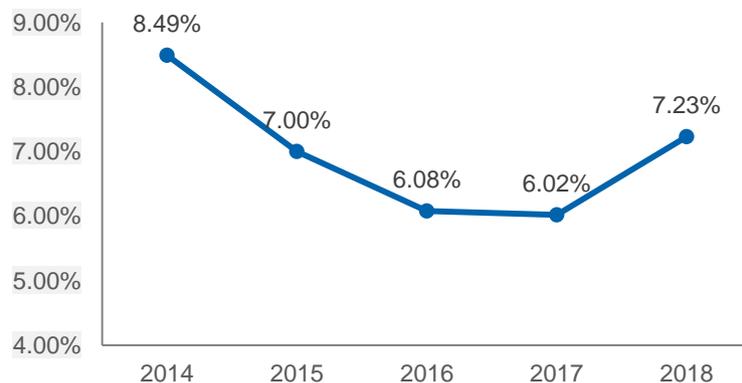
### 優先票據

2019年到期：5.50億元  
2021年到期：68.47億元  
2022年到期：23.85億元  
2023年到期：17.02億元

## 債務分佈合理 有效抵抗匯率風險



## 加權融資成本



## FY2018

## FY2017

境內	7.42%	6.41%
境外	6.99%	5.57%
加權平均	7.23%	6.02%

(人民幣億元)

FY2018

FY2019E

## 現金流入

合約銷售回款及其他收入

+353

+468

## 現金流出

支付土地款

-154

-228

建安費用開支

-121

-137

其他費用——利息、稅金、股息及其他

-88

-103

# 投資者關係



- ✓ 禹洲致力於搭建與資本市場的高效溝通橋樑。我們本著積極、誠懇、謙虛的態度聆聽資本市場的意見建議，努力維持高透明度和卓越的企業管治水平

## 持續獲得大行推介

2018年，禹洲共有**22**家境內外知名券商覆蓋。其中，摩根大通、星展、德銀、海通、東吳、安信國際於18年首次覆蓋。



(排名不分先後)

## 投資者溝通交流，一直在路上

投關活動項目內容	數量	參與人士
業績發佈會	4場	超過800名投資者分析師
反向路演	4天	超過50名機構投資者、分析師、記者
投行會議、非交易路演及電話會議	73場	超過6,300人次交流

## 評級機構認可 展望穩定



未來展望

順勢 立志 再出發

## 市場空間巨大

- 城鎮常住人口增長、人均住房建面增長和城市更新改造需求穩定釋放，支撐地產市場空間

## 行業更加集中

- 強者恆強，區域分化加劇，佈局廣的全國型房企抗風險能力更強，土地集中度加速提升，推高未來銷售集中度
- 優質房企的品牌、資金、產品優勢，在融資、拿地、銷售等方面優勢凸顯



## 穩定是基調

- 由「控」轉「穩」，因城施策，優化短期調控完善長效機制，政策微調推動估值修復概率提升
- 流動預期將好轉，涉及土地、租賃、保障的調控政策將進一步完善

## 行業紅利走勢分化

- 去庫存紅利消退、棚改貨幣化數量減少將負面影響銷售
- 預計房貸利率穩中回落，戶籍人口城鎮化加快、住房消費升級等紅利利好行業銷售

01

## 運營管理，全面改革

以業績為導向，建立有效的激勵機制；建立明晰的制度化的管理機制，法制替代人治；建立體系化管理思路，優化跨部門分工合作

02

## 拿地行銷，科學靈活

加快大運營體系落地；分析客觀數據，科學制定目標，量化執行方案；靈活拿地策略，提前佈局，尋求多元化拿地管道

03

## 融資增效，優化拓展

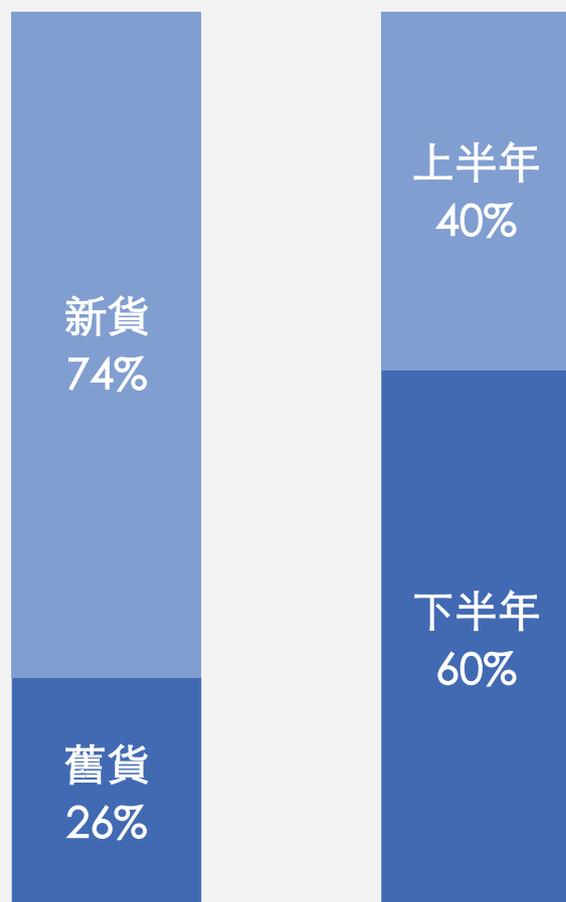
提高資金使用效率，強化現金流管理；盤活存量，多元化融資管道，優化債務結構；穩健經營，把關合約銷售回款，嚴控淨負債比率

04

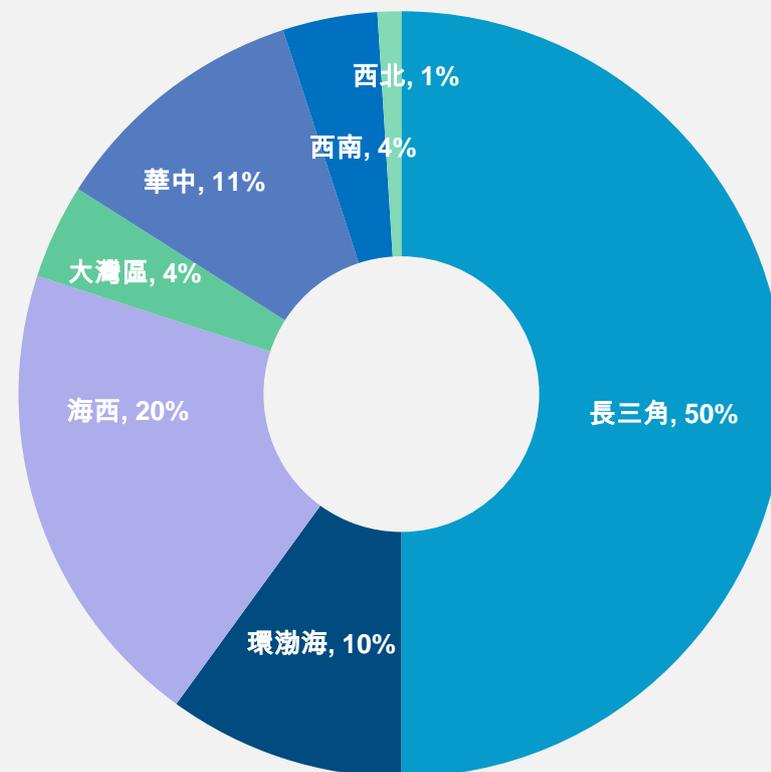
## 人才培育，加碼激勵

提高團隊協作及人均效能，優化組織管理效力；完善系統化人才培養制度，科學化人才考量制度，鼓勵創新；實施獎勵、期權和跟投三重激勵機制

## 2019年可售貨源總計 人民幣1,103億元



## 2019年可售貨值各區域佔比



## Wuhan Yuzhou-Langham City Land (武漢禹洲·朗廷元著)



- 位於武漢經濟技術開發區江城大道與太子湖北路交叉口，交通方便，江城大道可直達市區，交通區位優勢明顯
- 總建築面積：857,663平方米
- 戶型：91-165平方米
- 土地成本：人民幣6,000元/平方米
- 目前售價：約人民幣18,028元/平方米

## Suzhou Yuzhou Honor Hill (蘇州禹洲·嘉譽山)



- 位於蘇州市高新區通安鎮真山路與真北路交界處，緊鄰中環快速路，周邊生活，教育及商業資源配套齊全
- 總建築面積：293,000平方米
- 戶型：89-146平方米
- 土地成本：人民幣8,865元/平方米
- 目前售價：約人民幣18,499元/平方米

## Shanghai Yuzhou Country (上海禹洲府)



- 位處上海閔行區馬橋板塊，毗鄰閔行高新技術開發區及紫竹高科技園區，產業導入大量中高端客源
- 總建築面積：90,776平方米
- 戶型：75-120平方米
- 土地成本：人民幣28,972元/平方米
- 目前售價：約人民幣43,945元/平方米

## Hefei Yuzhou Galaxy Park (合肥禹洲·銀河Park)



- 位於蕭城路以東，物流大道以南，佔據主城區核心地理位置，背靠20萬方商業綜合體，緊鄰地鐵交通便利，屬區域內最適宜居住的地段
- 總建築面積：520,000平方米
- 戶型：112-133平方米
- 土地成本：人民幣5,100元/平方米
- 目前售價：約人民幣14,124元/平方米

## Fuzhou Yuzhou Langham Lake (福州禹洲·朗廷灣)



- 位於福州市閩侯縣高新區建平路北側，占據福州高新區核心，區域內上市企業34傢，高新技術企業184傢，大量高新人才不斷涌入，前景無限
- 總建築面積：43,000平方米
- 戶型：60 - 133平方米
- 土地成本：人民幣13,158元/平方米
- 預計售價：高層約人民幣21,900元/平方米；別墅約人民幣30,000元/平方米

## Zhangzhou Yuzhou Castle above City (漳州禹洲·城上城)



- 位於漳州市漳華路以南，交通便捷，地處老城區核心地段，坐擁老城區成熟配套設施，板塊內稀缺改善戶型
- 總建築面積：334,096平方米
- 戶型：79 - 131平方米
- 土地成本：人民幣2,400元/平方米
- 預計售價：高層約人民幣13,000元/㎡

## Huizhou Yuzhou Wujing The Scenery (惠州禹洲·五經山水大觀)



- 項目位於仲愷高新區，仲愷六路及莞惠輕軌旁，交通便利，處於357創新產業帶青春片區的核心地帶，發展潛力大。
- 總建築面積：191,159平方米
- 戶型：94-136平方米
- 土地成本：人民幣3,670元/平方米
- 目前售價：約人民幣8,274元/平方米

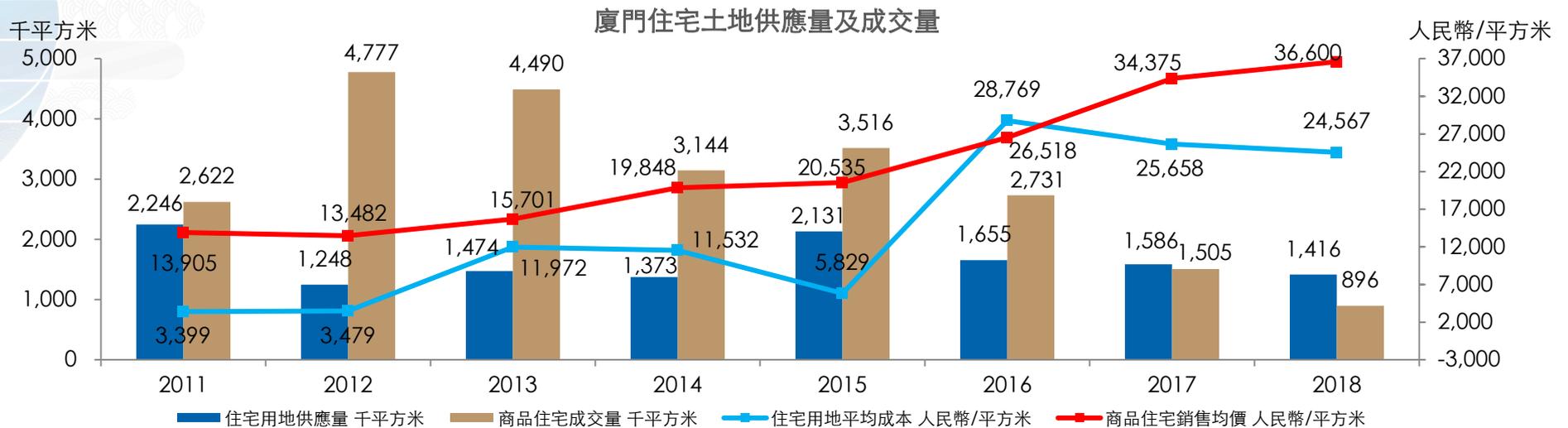
## Qingdao Yuzhou Langham Garden (青島禹洲·朗廷名仕)



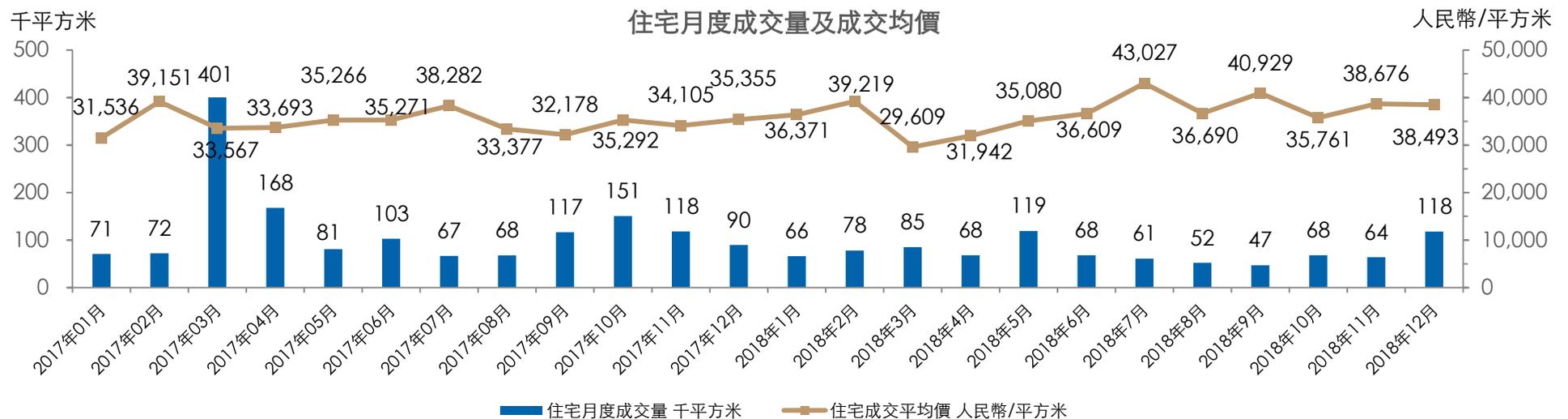
- 位於即墨西部商貿城板塊，華山一路和長江一路交匯處，屬於城區範圍，交通通達；擁有即墨排名前三的優質全齡化教育資源
- 總建築面積：156,725平方米
- 戶型：103 - 171平方米
- 土地成本：人民幣4,662元/平方米
- 預計售價：高層約人民幣15,300元/平方米；洋房約人民幣17,623元/平方米

# 附 錄



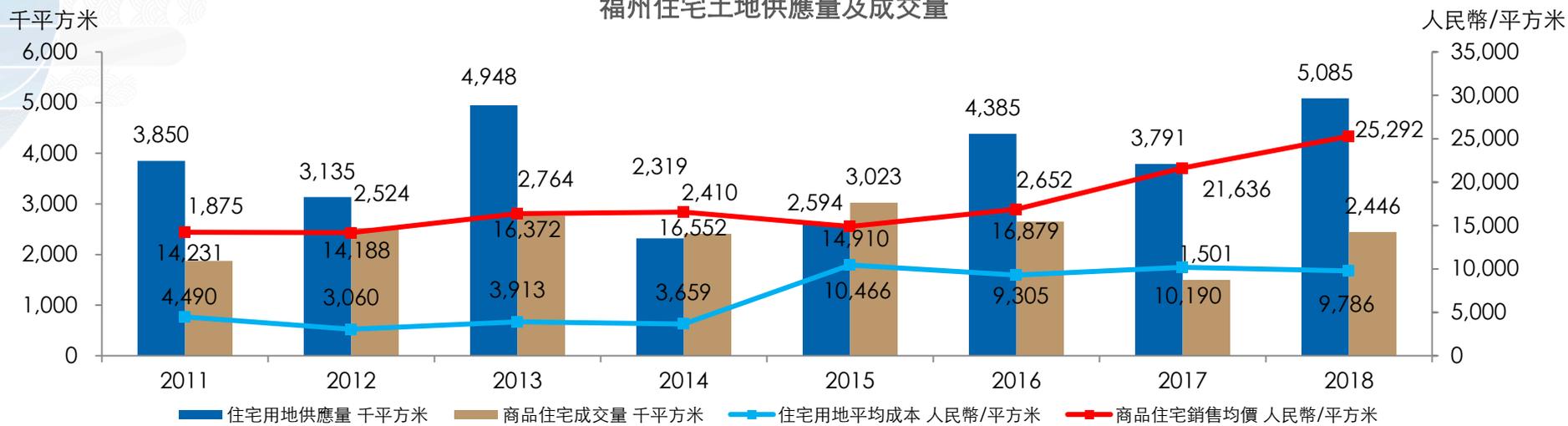


資源來源：易居克爾瑞資料庫；土地供應資料為公開市場招拍掛出讓的純住宅或商住用地（不含保障房）



資源來源：易居克爾瑞資料庫；商品住宅（不含保障房）

### 福州住宅土地供應量及成交量



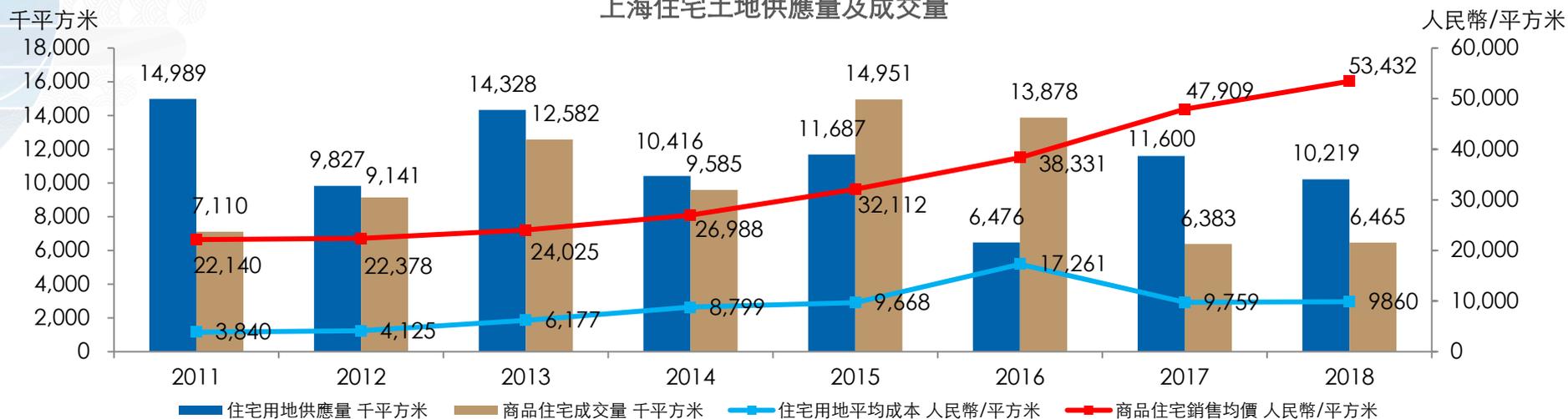
資源來源：易居克爾瑞資料庫；土地供應資料為公開市場招拍掛出讓的純住宅或商住用地（不含保障房）

### 住宅月度成交量及成交均價



資源來源：易居克爾瑞資料庫；商品住宅（不含保障房）

### 上海住宅土地供應量及成交量



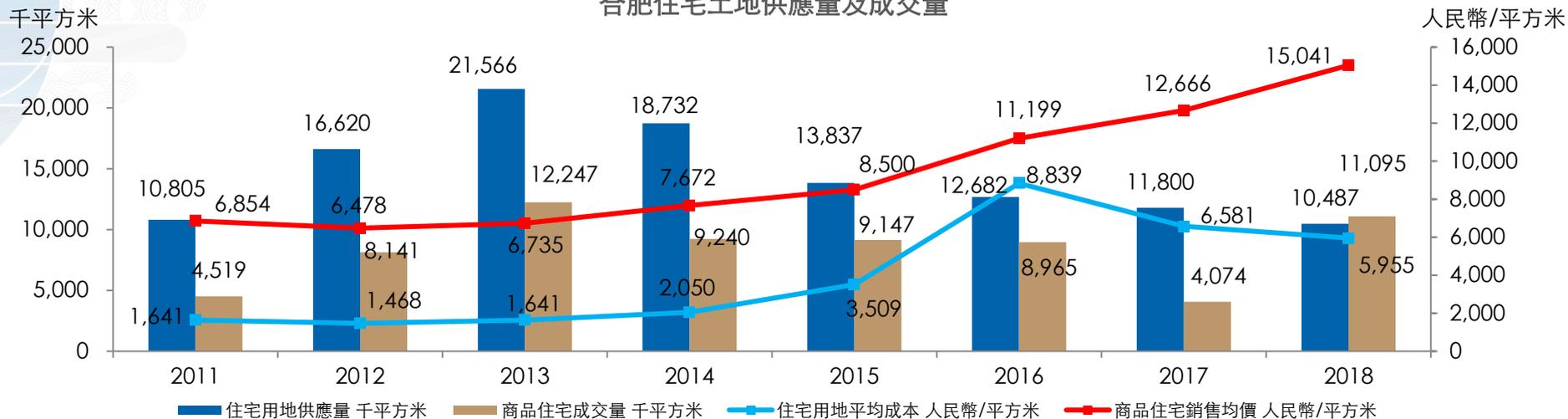
資源來源：易居克爾瑞資料庫；土地供應資料為公開市場招拍掛出讓的純住宅或商住用地（不含保障房）

### 住宅月度成交量及成交均價



資源來源：易居克爾瑞資料庫；商品住宅（不含保障房）

### 合肥住宅土地供應量及成交量

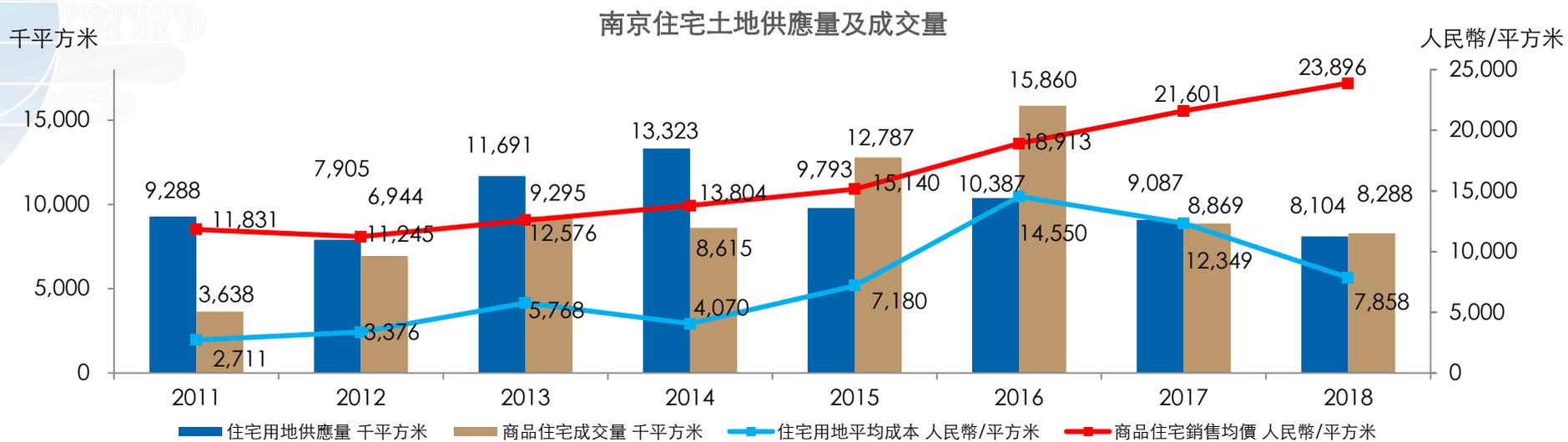


資源來源：易居克爾瑞資料庫；土地供應資料為公開市場招拍掛出讓的純住宅或商住用地（不含保障房）

### 住宅月度成交量及成交均價



資源來源：易居克爾瑞資料庫；商品住宅（不含保障房）

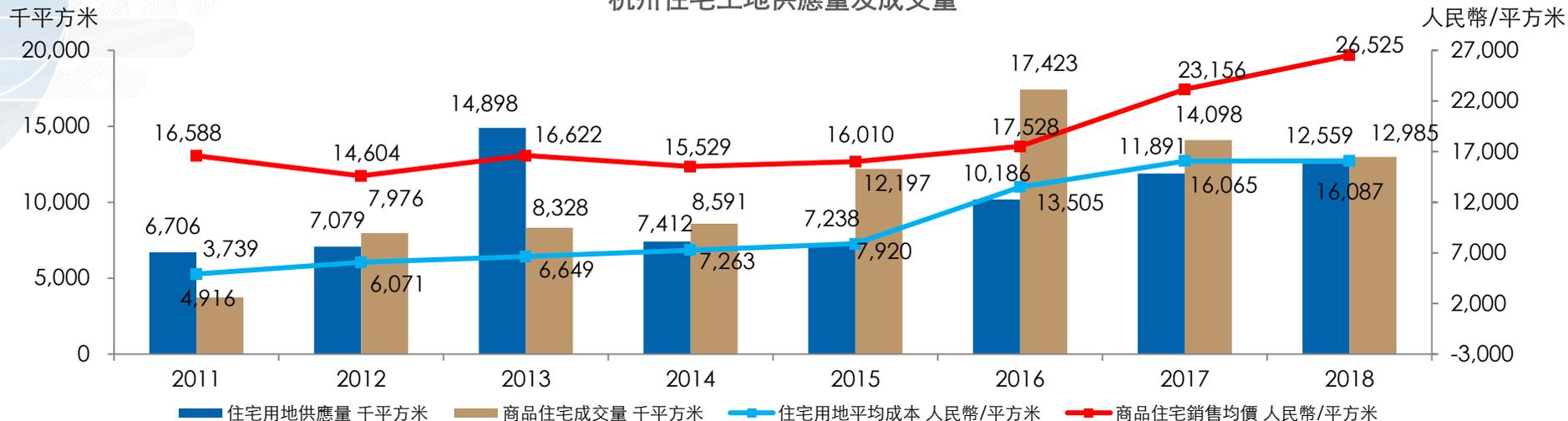


資源來源：易居克爾瑞資料庫；土地供應資料為公開市場招拍掛出讓的純住宅或商住用地（不含保障房）



資源來源：易居克爾瑞資料庫；商品住宅（不含保障房）

### 杭州住宅土地供應量及成交量

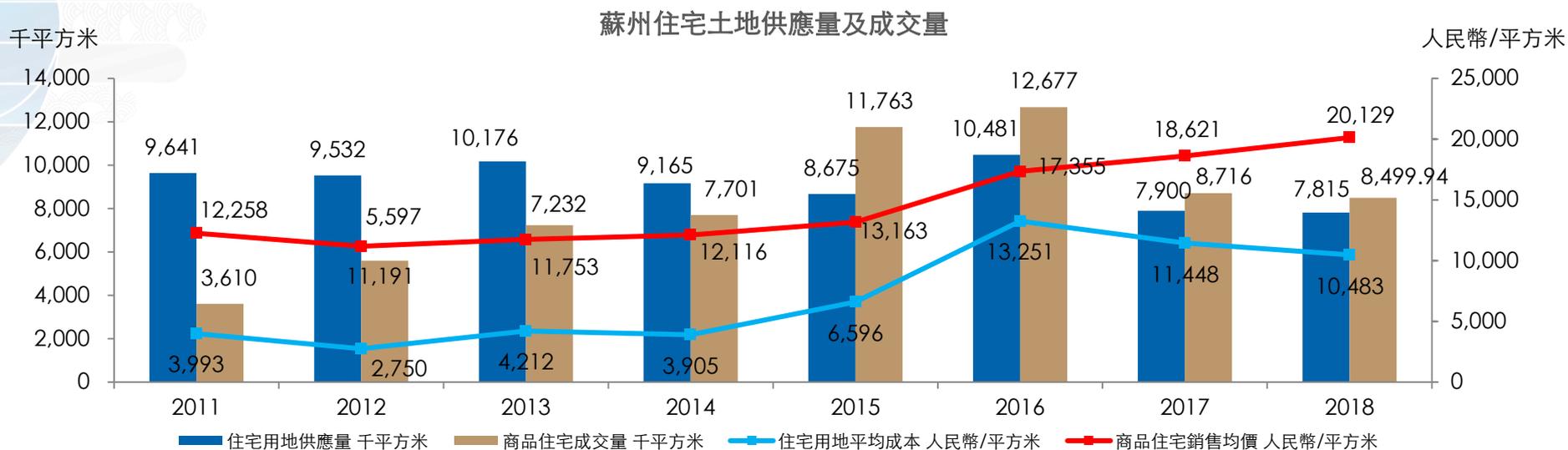


資源來源：易居克爾瑞資料庫；土地供應資料為公開市場招拍掛出讓的純住宅或商住用地（不含保障房）

### 住宅月度成交量及成交均價



資源來源：易居克爾瑞資料庫；商品住宅（不含保障房）

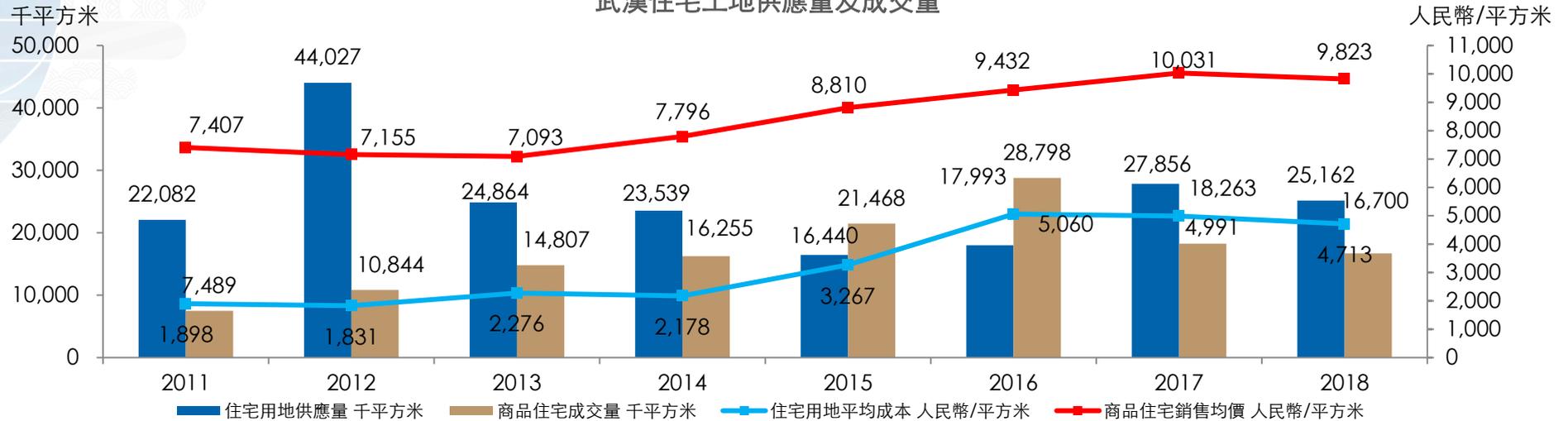


資源來源：易居克爾瑞資料庫；土地供應資料為公開市場招拍掛出讓的純住宅或商住用地（不含保障房）



資源來源：易居克爾瑞資料庫；商品住宅（不含保障房）

### 武漢住宅土地供應量及成交量



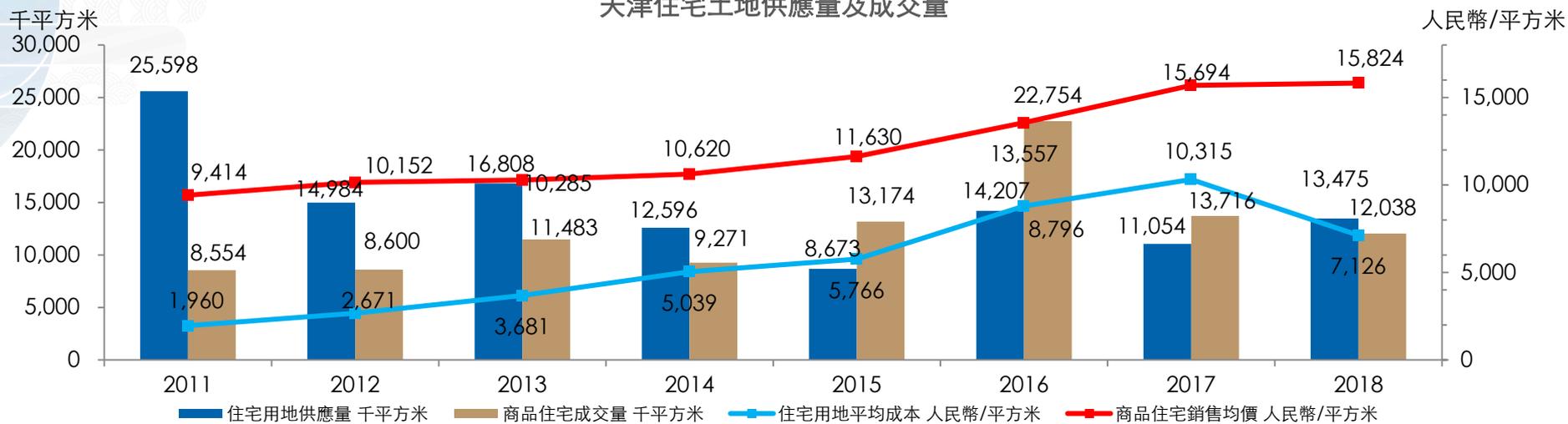
資源來源：易居克爾瑞資料庫；土地供應資料為公開市場招拍掛出讓的純住宅或商住用地（不含保障房）

### 住宅月度成交量及成交均價



資源來源：易居克爾瑞資料庫；商品住宅（不含保障房）

### 天津住宅土地供應量及成交量

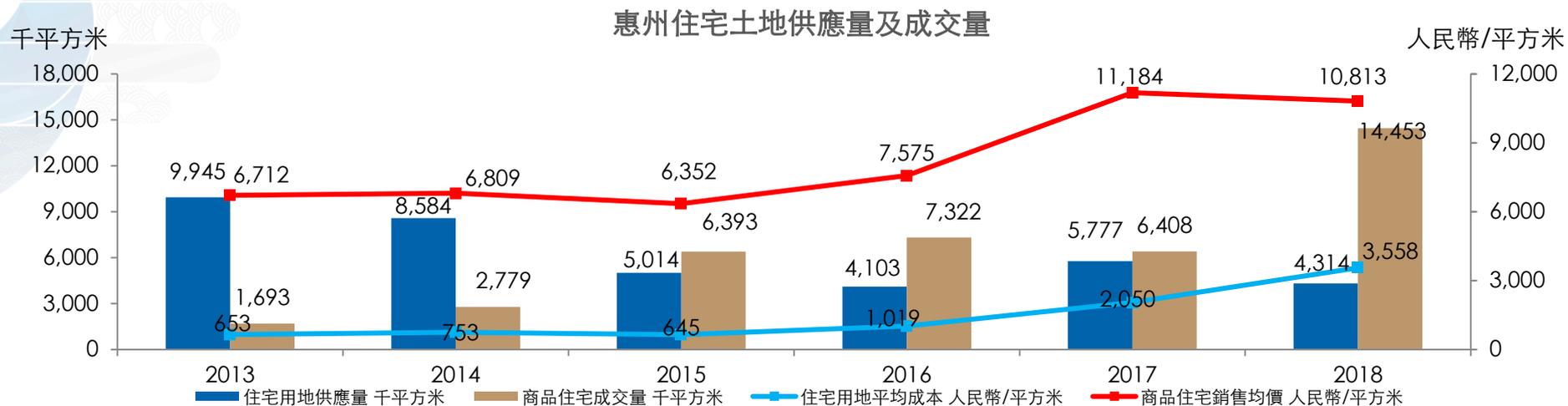


資源來源：易居克爾瑞資料庫；土地供應資料為公開市場招拍掛出讓的純住宅或商住用地（不含保障房）

### 住宅月度成交量及成交均價



資源來源：易居克爾瑞資料庫；商品住宅（不含保障房）

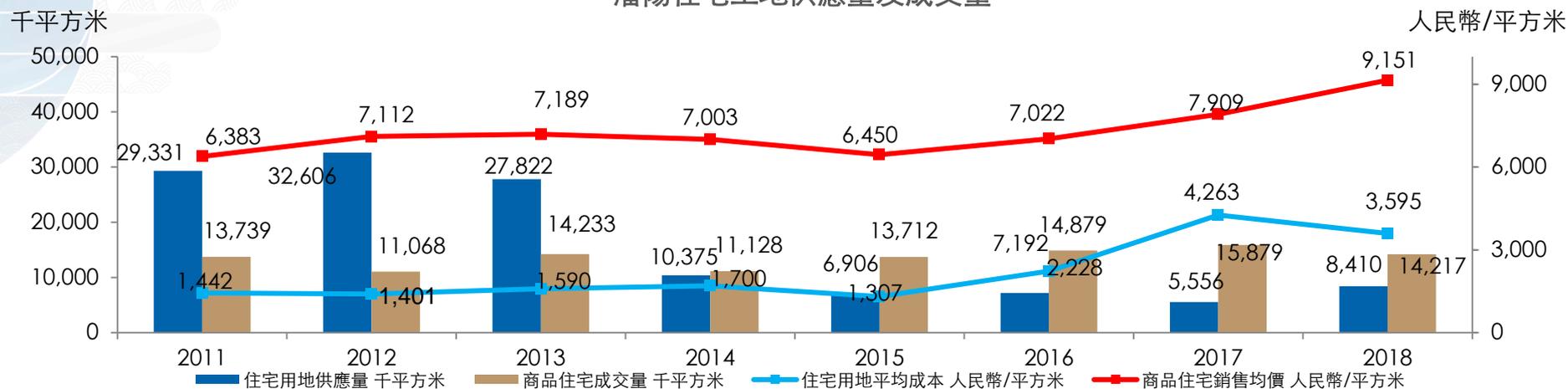


資源來源：易居克爾瑞資料庫；土地供應資料為公開市場招拍掛出讓的純住宅或商住用地（不含保障房）



資源來源：易居克爾瑞資料庫；商品住宅（不含保障房）

## 瀋陽住宅土地供應量及成交量



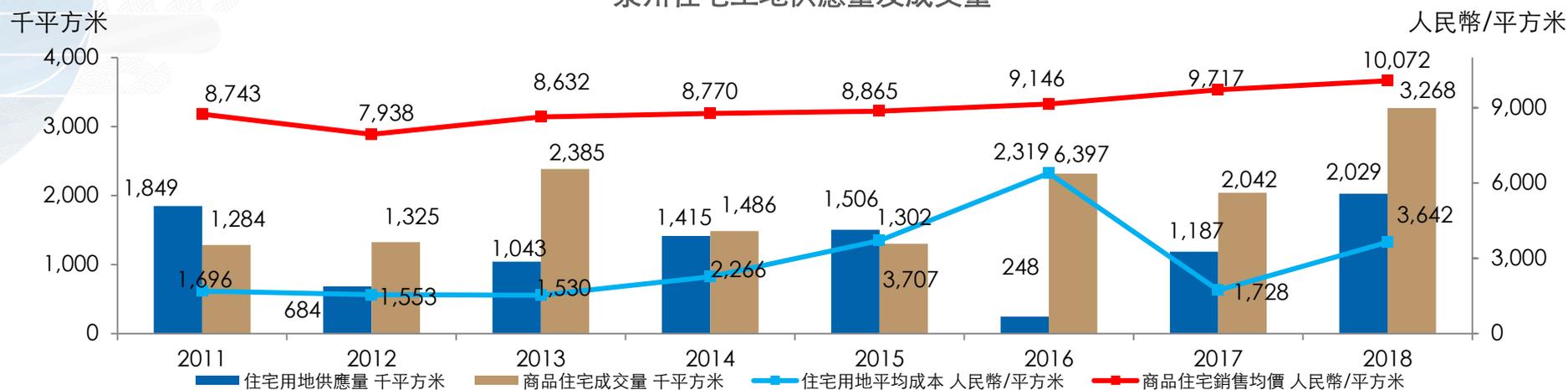
資源來源：易居克爾瑞資料庫；土地供應資料為公開市場招拍掛出讓的純住宅或商住用地（不含保障房）

## 住宅月度成交量及成交均價



資源來源：易居克爾瑞資料庫；商品住宅（不含保障房）

### 泉州住宅土地供應量及成交量



資源來源：易居克爾瑞資料庫；土地供應資料為公開市場招拍掛出讓的純住宅或商住用地（不含保障房）

### 住宅月度成交量及成交均價



資源來源：易居克爾瑞資料庫；商品住宅（不含保障房）

## 重慶住宅土地供應量及成交量



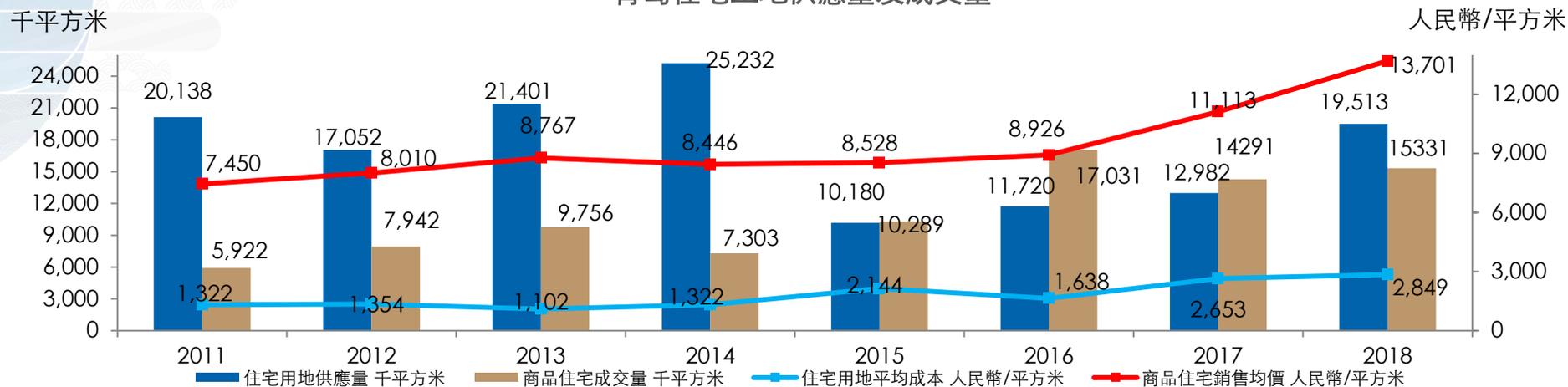
資源來源：易居克爾瑞資料庫；土地供應資料為公開市場招拍掛出讓的純住宅或商住用地（不含保障房）

## 住宅月度成交量及成交均價



資源來源：易居克爾瑞資料庫；商品住宅（不含保障房）

### 青島住宅土地供應量及成交量



資源來源：易居克爾瑞資料庫；土地供應資料為公開市場招拍掛出讓的純住宅或商住用地（不含保障房）

### 住宅月度成交量及成交均價



資源來源：易居克爾瑞資料庫；商品住宅（不含保障房）

# 2018年收益表概要



禹洲地產股份有限公司  
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

	2018年全年	2017年全年	變動
收入 (人民幣千元)	24,305,871	21,700,673	+12%
毛利 (人民幣千元)	7,467,245	7,683,054	-3%
毛利率 (%)	30.72%	35.40%	-4.68pp
核心淨利 (人民幣千元)	3,418,537	2,923,989	+17%
核心淨利率 (%)	14.06%	13.47%	+0.59pp
每股收益 (人民幣元/股)	0.78	0.70	+11%
每股核心收益 (人民幣元/股)	0.79	0.74	+7%

# 2018年資產負債表概要



禹洲地產股份有限公司  
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

(人民幣千元)	截至2018年12月31日	截至2017年12月31日	變動
總資產	115,063,004	79,904,817	+44%
總負債	93,632,652	62,461,581	+50%
權益總額	21,430,352	17,443,236	+23%
總現金	29,279,350	17,498,208	+67%
總債務	43,631,855	27,567,486	+58%
淨負債	14,352,505	10,069,278	+43%
淨負債比率 (%)	66.97%	57.73%	+9.24pp

凡大成者，必取於勢，優於術，精於道。

禹洲集團順勢而為，洞悉時代發展脈搏，以新型城鎮發展為契機，秉承「千億征程，全國深耕」的發展願景，聚焦六大城市群，做大做強地產主業的同時，進行多元探索，力爭在2020年完成千億目標。

禹洲地產，鵬程正舉。

官方微信公眾號  
yuzhouproperties

