



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code 股票代號 : 01628.HK

# 2017 中期業績發佈會

Leading with  
**LOCALITY**  
DEVELOPMENT

區域深耕 全國領先

# 主講人



林龍安太平紳士

創始人、主席及執行董事



蔡明輝先生

執行總裁



許進業先生

財務總監兼公司秘書

# 目錄

1	2017中期業績亮點	P4
2	業務回顧	P6
3	財務亮點	P14
4	未來展望	P22
5	附錄	P29



區域深耕  
全國領先

杭州·濱之江

# 2017中期業績亮點

## 劍指三年 千億目標

2020年合約銷售

衝擊**1,000億元**戰略目標，

未來銷售複合增速超**40.0%**



## 全國化版圖日漸成型

「區域深耕，全國領先」

落地粵港澳大灣區，夯實長三角、環渤海、華中地區，鞏固海西區



## 土地市場 審慎謀劃

• 以收併購方式進入**華中、粵港澳大灣區**

• 約**1,013.1萬平方米**土地儲備，  
平均**土地成本5,879元/平方米**



## 合約銷售表現強勁

- 2017年上半年合約銷售額達**人民幣215億元**，同比**+66.9%**
- 調升全年銷售目標至**人民幣400億元**



## 保持一貫高盈利及派息 財務狀況穩健

- 毛利率達**33.0%**，同比**+0.5**百分點
- 核心淨利潤達**人民幣9.20億元**，按年**+40.0%**
- 首次中期派息為**8.5港仙**
- 業績的強勁增長，淨負債比率依然得到很好的管控，達**72.6%**



# 業務回顧

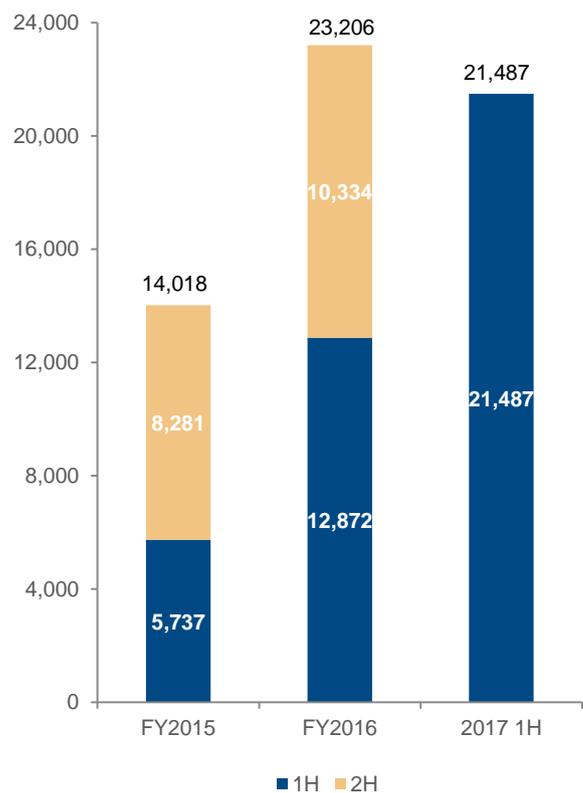
上海·老城里

# 合約銷售增長強勁 再創新高

- ✓ 近年的合約銷售額增長強勁，2017年上半年大幅上升，創歷史新高
- ✓ 合約銷售均價同比上升31%，主要由於產品組合發生變化
- ✓ 積極應對市場變化，靈活推盤

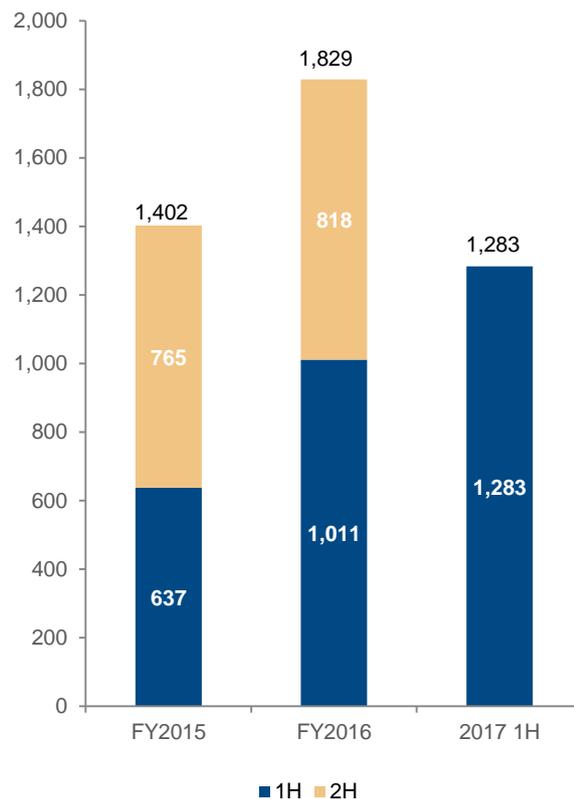
## 合約銷售金額

百萬元



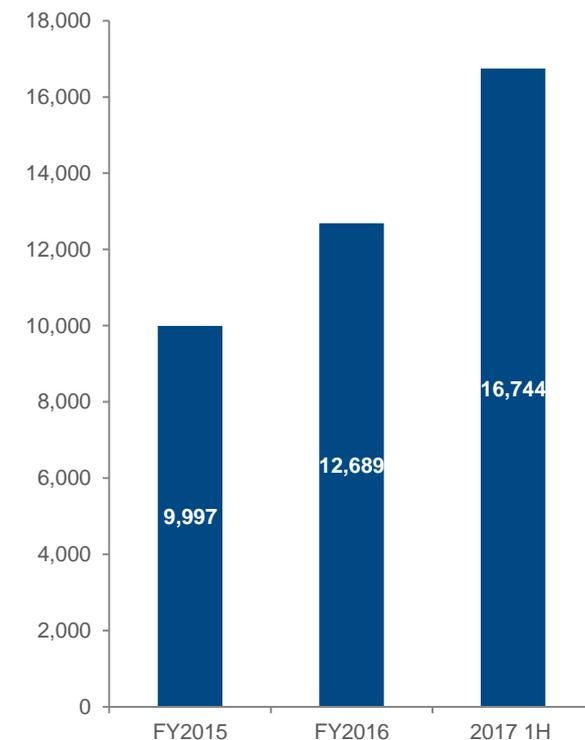
## 合約銷售面積

千平方米



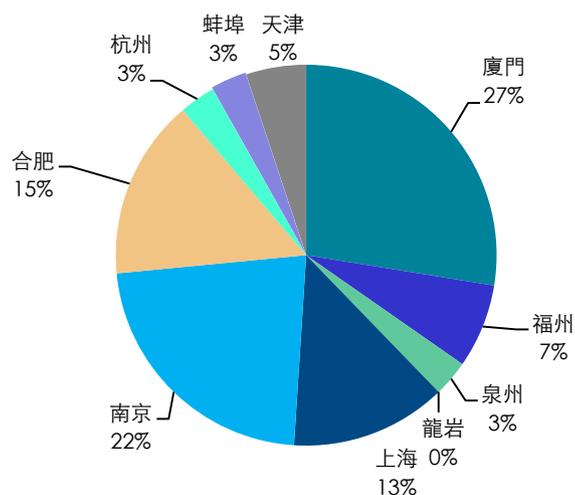
## 合約銷售均價

元/平方米



# 2017年上半年合約銷售額

## 2017年上半年合約銷售額（按城市）



2017上半年    2016全年    2015全年

城市數目	10	9	8
平均銷售均價 (人民幣/平方米)	16,744	12,689	9,997

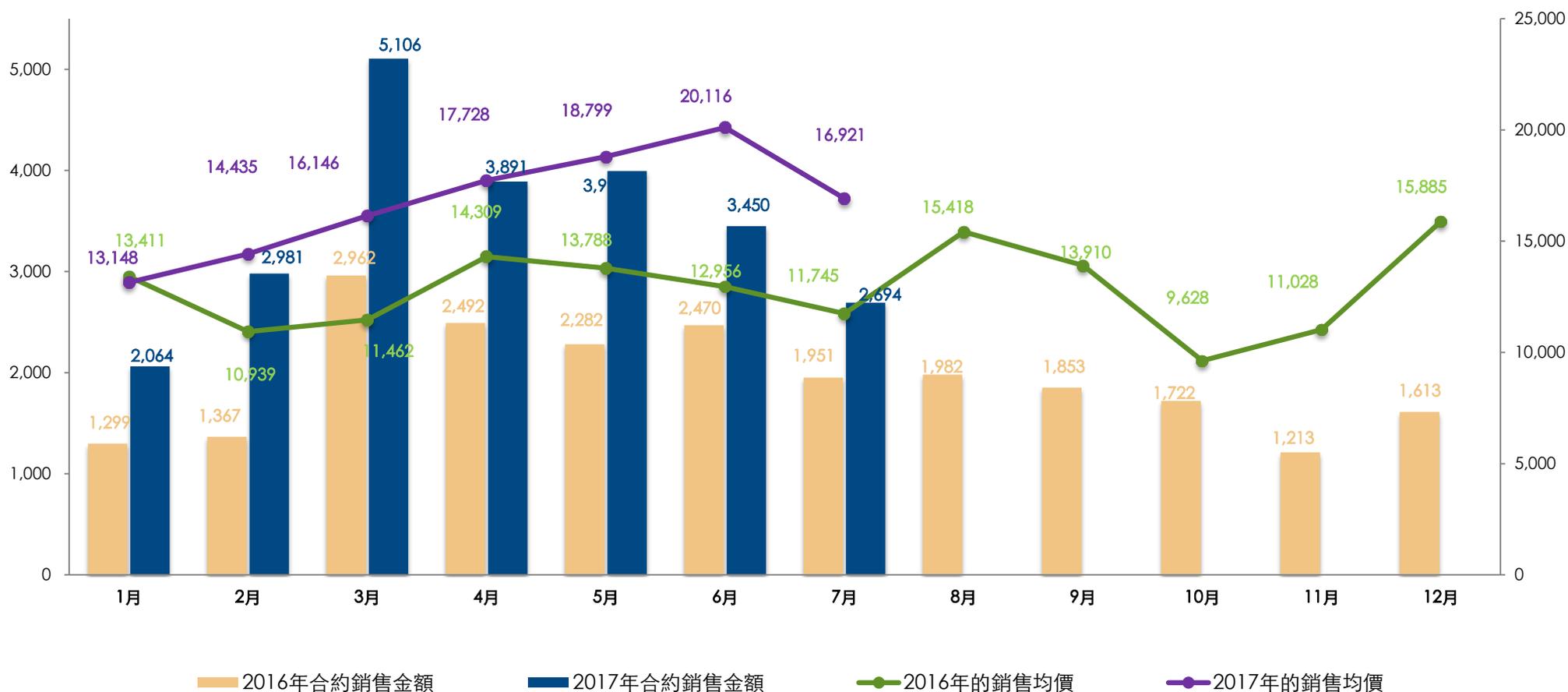
#	項目	城市	項目權益 %	合約銷售金額 (百萬元)	各項目合約銷售額佔比 (%)	合約銷售面積 (平方米)	合約銷售均價 (元/每平方米)
1	禹洲·中央海岸	廈門	100%	97	0%	5,191	18,621
2	禹洲·溪堤尚城	廈門	100%	2,002	9%	103,134	19,411
3	海滄萬科城	廈門	20%	849	4%	38,446	22,094
4	禹洲·盧卡小鎮	廈門	100%	1,235	6%	40,713	30,322
5	春江酈城	廈門	51%	1,507	7%	51,080	29,495
6	禹洲·鼓山一號	福州	100%	74	0%	3,189	23,309
7	禹洲·東方威尼斯	福州	100%	978	5%	55,300	17,693
8	禹洲·劍橋學苑	福州	100%	70	0%	6,718	10,380
9	禹洲·金輝里	福州	66%	353	2%	12,513	28,209
10	禹洲城市廣場	泉州	100%	697	3%	114,245	6,104
11	禹洲·城上城	龍岩	100%	79	0%	9,003	8,729
12	其他	廈門	100%	247	1%	10,754	22,970
<b>海西經濟區</b>				<b>8,188</b>		<b>450,286</b>	
13	禹洲城市廣場	上海	100%	338	2%	20,161	16,744
14	禹洲商業廣場	上海	100%	94	0%	6,035	15,568
15	禹洲·老城里	上海	100%	110	1%	2,766	39,750
16	禹洲·丁香里	上海	100%	886	4%	28,147	31,488
17	禹洲·雍賢府	上海	40%	1,163	5%	35,000	33,215
18	禹洲府	上海	40%	313	1%	6,822	45,890
19	禹洲·中央廣場	合肥	100%	552	3%	56,338	9,798
20	禹洲城	合肥	51%	46	0%	4,196	11,037
21	禹洲·天璽	合肥	49%	1,822	8%	175,151	10,405
22	禹洲·中央城	合肥	100%	873	4%	59,676	14,627
23	禹洲·吉慶里	南京	100%	1,005	5%	28,305	35,533
24	禹洲·濱湖里	南京	49%	1,138	5%	94,594	12,030
25	禹洲·映月溪山	南京	100%	661	3%	25,681	25,725
26	禹洲·金陵銘著	南京	40%	1,861	9%	61,454	30,286
27	禹洲·濱之江	杭州	49%	636	3%	22,645	28,070
28	禹洲·龍子湖郡	蚌埠	100%	667	3%	119,576	5,582
<b>長三角區域</b>				<b>12,165</b>		<b>746,547</b>	
29	禹洲·尊府	天津	100%	292	1%	31,283	9,334
30	禹洲·御湖郡	天津	100%	281	1%	28,565	9,829
31	禹洲·聯發紅郡	天津	40%	561	3%	26,610	21,081
<b>環渤海區域</b>				<b>1,134</b>		<b>86,458</b>	
<b>合共</b>				<b>21,487</b>		<b>1,283,291</b>	<b>16,744</b>

# 2017年月度合約銷售對比

## 每月合約銷售額及均價 (2016年1月至2017年7月)

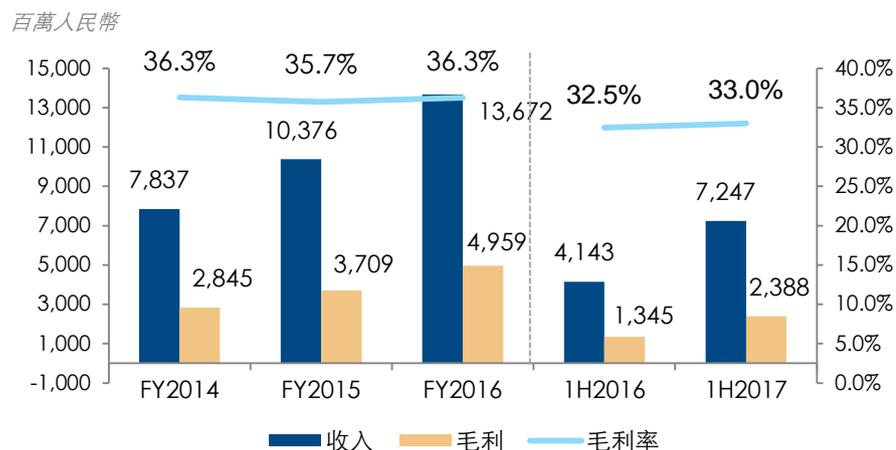
合約銷售金額  
(人民幣百萬元)

銷售均價  
(人民幣元/平方米)

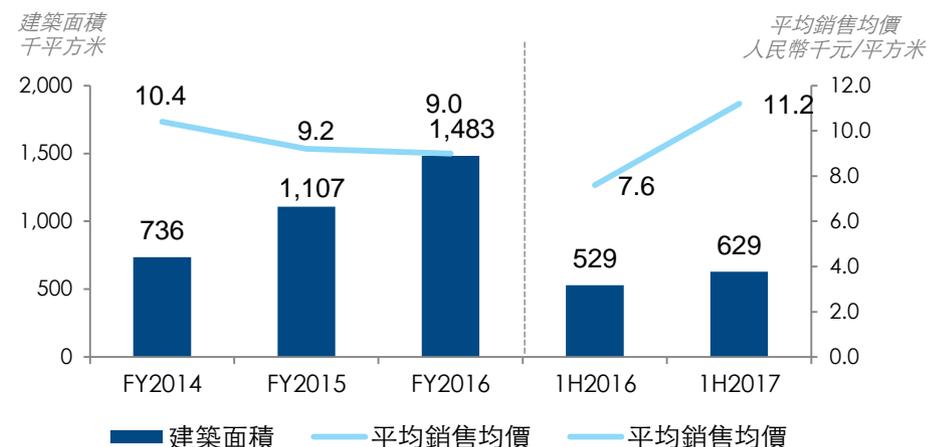


# 追求規模與效益均衡發展

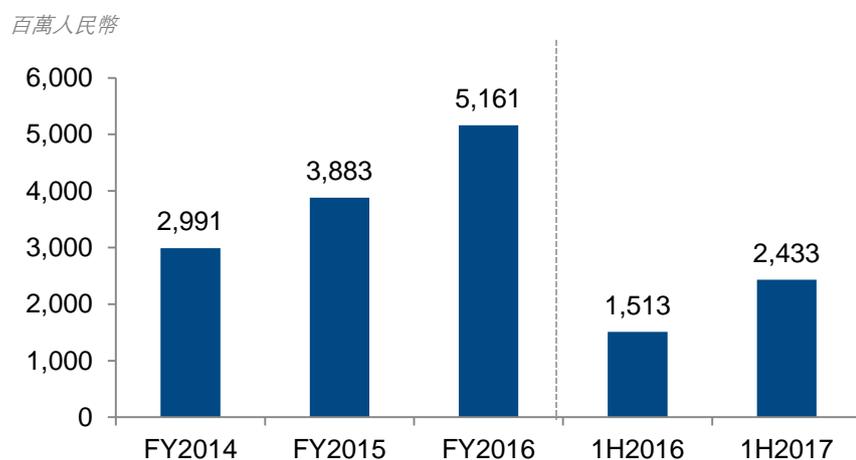
## 收入、毛利及毛利率



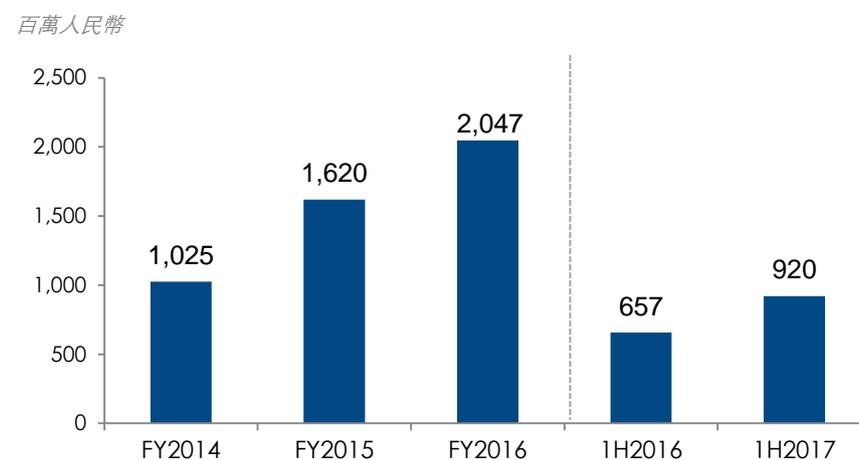
## 已確認銷售面積及均價



## EBITDA (a)



## 核心利潤 (b)

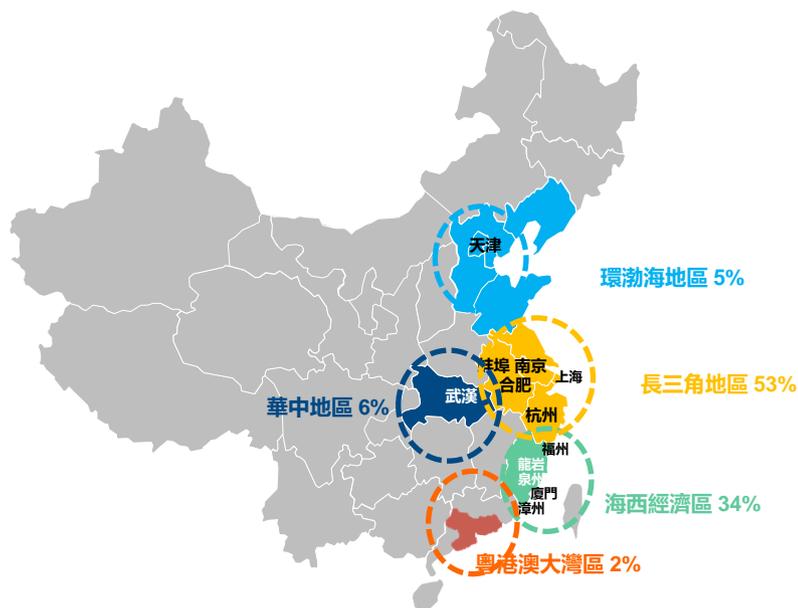


(a) EBITDA = 淨收入 + 銷售成本中資本化利息 + 融資成本 + 所得稅開支 + 攤銷 + 折舊 - 利息收入 - 投資物業的公允價值收益 / (損失) - 衍生金融工具的公允價值增值

(b) 核心淨利潤為根據投資物業和認股權證的稅後公允價值收益 / (損失) 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2017年7月31日，土儲約為1,013.1萬平方米



城市	可售面積 (千平方米)	項目數目	平均土地成本 (元/平方米)	佔可銷售面積比 例%
<b>環渤海地區</b>				
天津	565	6	5,980	6%
<b>長三角地區</b>				
上海	773	9	8,139	8%
南京	872	9	8,531	9%
杭州	449	2	15,849	4%
蘇州	578	4	8,375	6%
合肥	2,159	11	4,744	21%
蚌埠	494	1	660	5%
<b>海西經濟區</b>				
廈門	1,467	26	6,194	14%
福州	505	4	5,852	5%
泉州	989	1	374	10%
龍岩	23	1	1,858	0%
漳州	466	3	6,201	5%
<b>華中地區</b>				
武漢	598	1	6,000	6%
<b>粵港澳大灣區</b>				
惠州	191	1	3,670	2%
香港	2	1	135,140	0%
<b>合共</b>	<b>10,131</b>	<b>80</b>	<b>5,879</b>	<b>100%</b>

# 2017年至今新增的土地儲備

購地時間	城市	項目類型	方式	權益 (%)	佔地面積 (平方米)	總可售建築面積 (平方米)	總地價 (人民幣百萬元)	樓面地價 (人民幣/平方米)
3月	天津	住宅	招拍掛	60%	45,437	54,524	758	13,902
4月	天津	住宅	招拍掛	100%	79,346	95,215	1,325	13,912
4月	漳州	住宅 / 商業	招拍掛	51%	37,774	94,434	1,020	10,801
4月	漳州	住宅	招拍掛	51%	38,808	116,425	1,257	10,797
5月	蘇州	住宅	招拍掛	51%	63,504	66,679	863	12,942
5月	廈門	住宅 / 商業	招拍掛	100%	18,830	42,800	1,349	31,519
5月	杭州	住宅	招拍掛	100%	53,489	149,769	3,004	20,058
6月	南京	住宅 / 商業	收購	60%	94,667	182,307	706	3,873
6月	南京	住宅 / 商業	招拍掛	51%	37,798	83,157	585	7,035
6月	蘇州	住宅 / 商業	招拍掛	51%	29,141	58,282	488	8,373
7月	惠州	住宅 / 商業	收購	51%	81,950	191,159	702	3,670
<b>合共</b>					<b>580,744</b>	<b>1,134,751</b>	<b>12,057</b>	<b>10,625</b>



南京



廈門

\*總權益可售建築面積為741,052平方米，總權益地價為人民幣90.63億

\*部分項目未來可能會引入合作者，因此以上項目權益佔比僅供參考



天津



漳州



蘇州

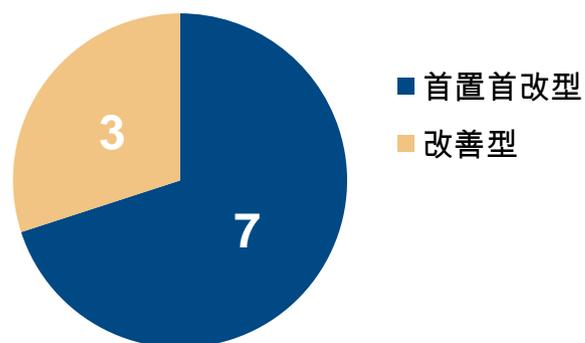


杭州

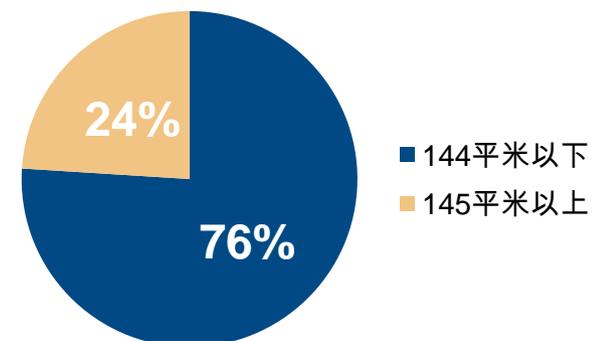
# 推出適銷產品 注重品質價值提升

- ✓ 配套提升產品價值
- ✓ 戶型創新 極致空間體驗
- ✓ 精築「3.5」，建築「技術」做出藝術
- ✓ PC體系預制裝配式住宅

產品類型



產品面積



An architectural rendering of a modern residential building with a courtyard. The building features a mix of light beige and dark brown tones, large windows, and balconies with decorative railings. The courtyard is landscaped with green lawns, paved walkways, and various plants and trees. A woman is walking in the courtyard, and a child is playing on the grass. The sky is clear blue.

# 財務亮點

上海·雍賢府

# 2017中期業績摘要

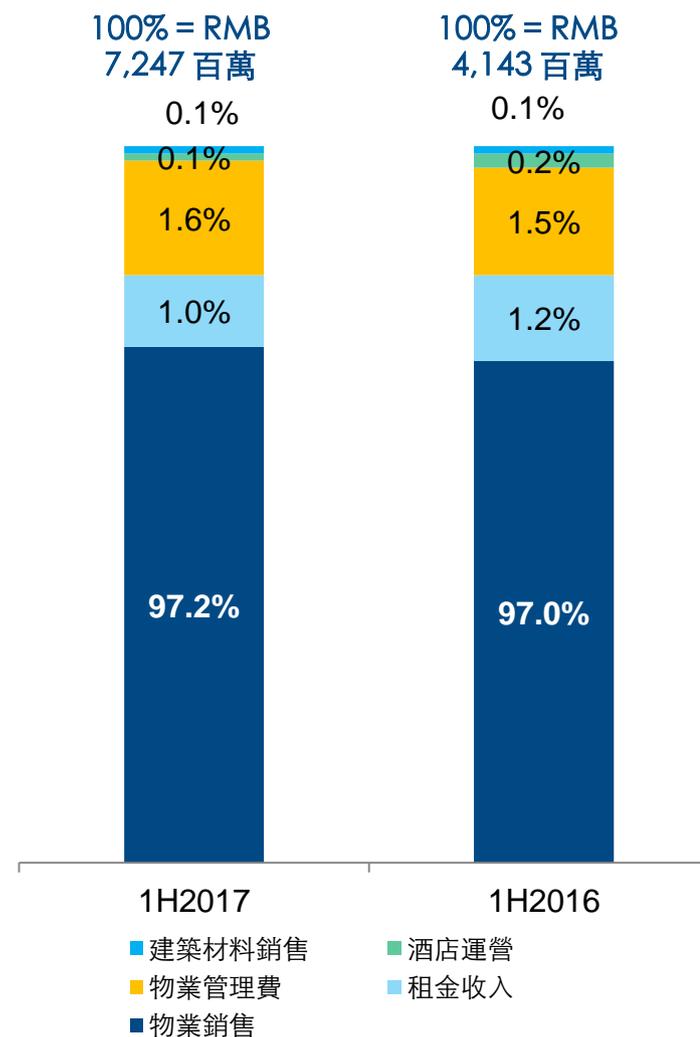
人民幣 (億元)	截至6月30日		
	2017	2016	變化
合約銷售額	214.87	128.72	+66.93%
確認收入	72.47	41.43	+74.90%
毛利率	32.95%	32.47%	+0.48pp
股東應占利潤	7.86	6.93	+13.31%
股東應占核心利潤	9.20	6.57	+39.97%

人民幣 (億元)	2017	2016	變化
	截至6月30日	截至12月31日	
權益總額	113.24	116.73	-2.99%
手頭現金	196.04	174.18	+12.55%
淨負債比率	72.61%	71.70%	+0.91pp
股息(港仙/每股)	8.5	--	

# 2017中期業績摘要 (續)

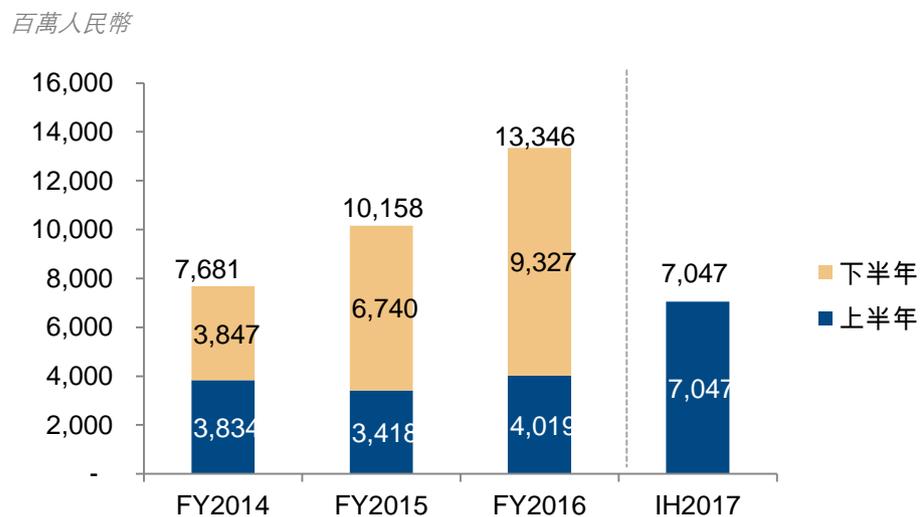
✓收入來源多樣化，經常性收入如租金收入及物業管理收入貢獻有較快速的增長

(人民幣百萬)	1H2017	1H2016	變動
物業銷售	7,047.38	4,018.66	+75.4%
租金收入	71.67	51.12	+40.2%
物業管理費	117.11	61.35	+90.9%
銷售建築材料	1.71	2.48	-31.1%
酒店運營收入	8.87	9.71	-8.7%
總計	7,246.75	4,143.32	+74.9%

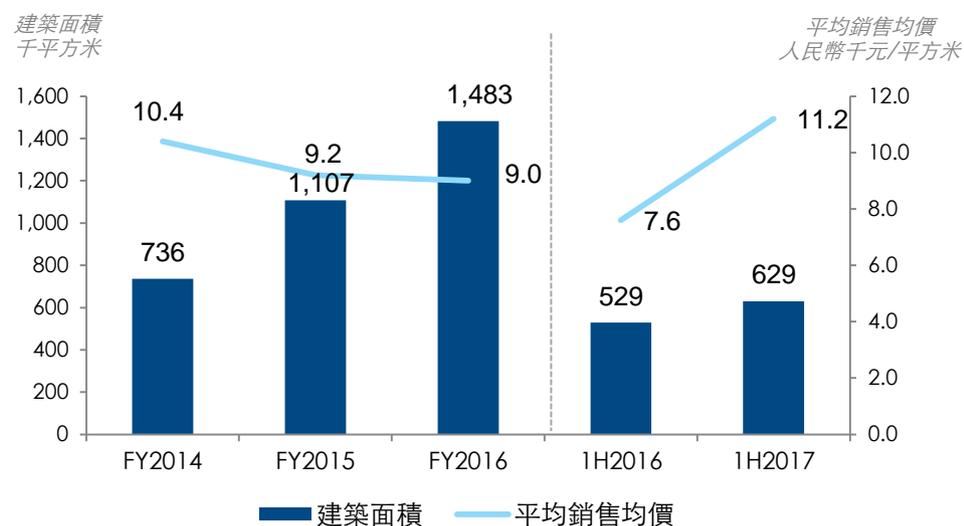


# 已確認的物業銷售分析

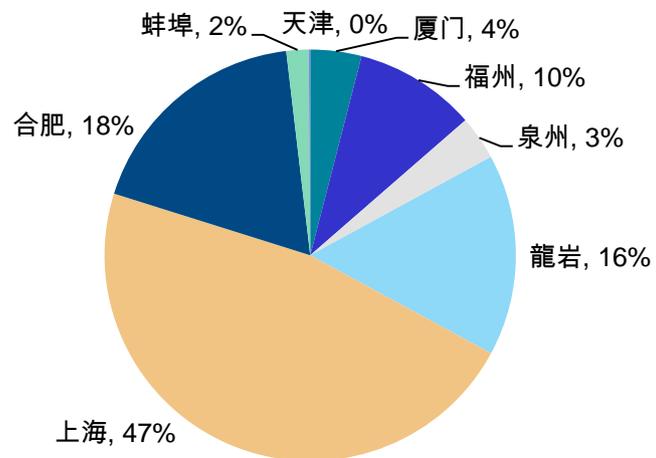
## 已確認物業銷售\*



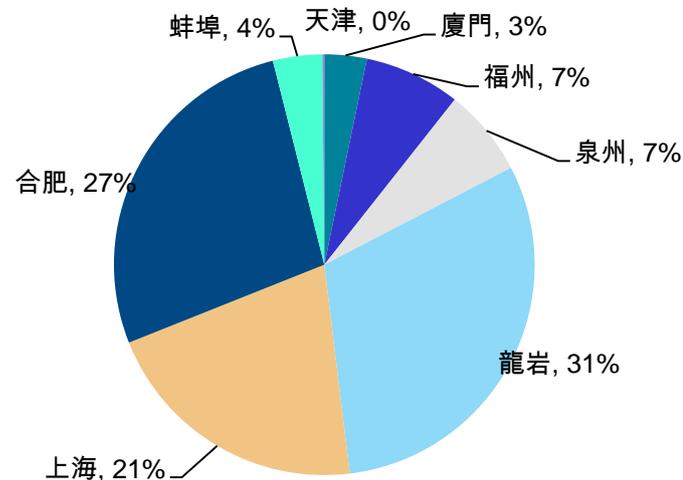
## 已確認銷售建築面積及銷售均價



## 2017已確認銷售金額 (按城市)



## 2017已確認銷售面積 (按城市)

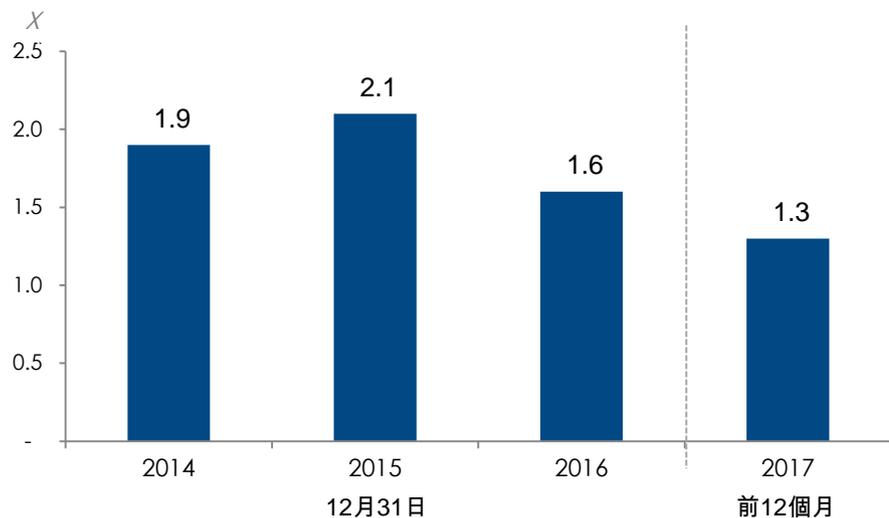


注：\*已扣除稅款

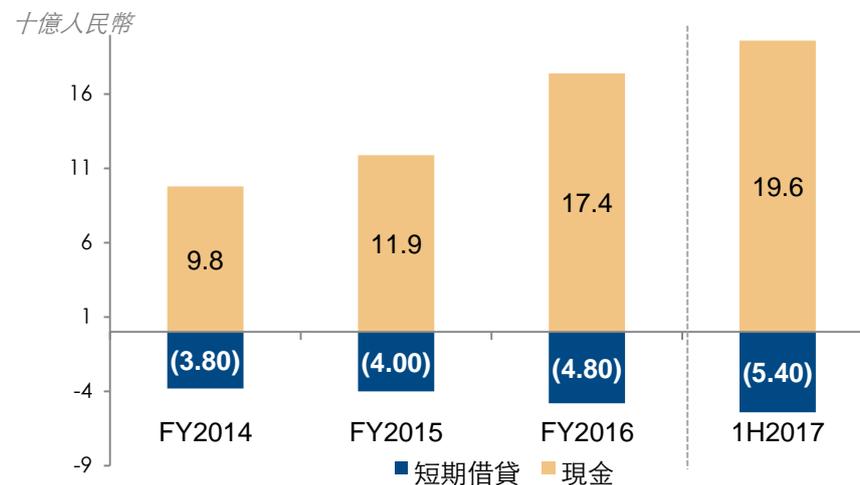


# 穩健的資產負債表 (續)

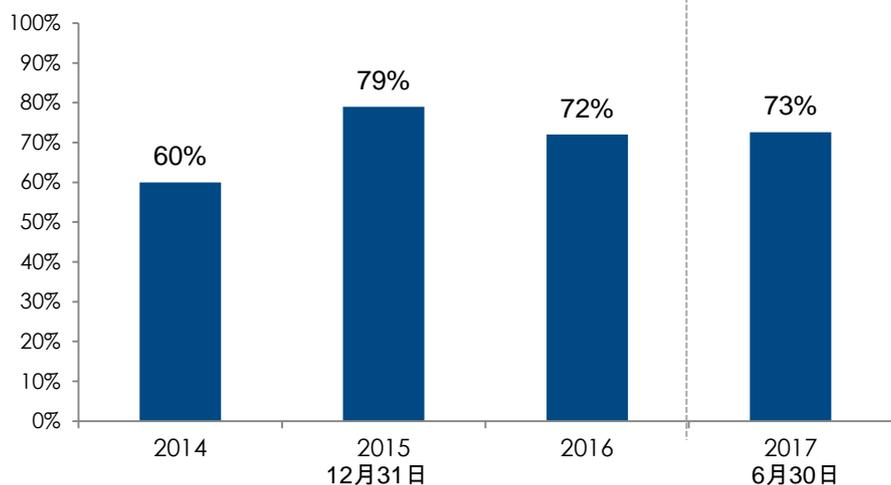
## 淨負債<sup>(a)</sup> / EBITDA



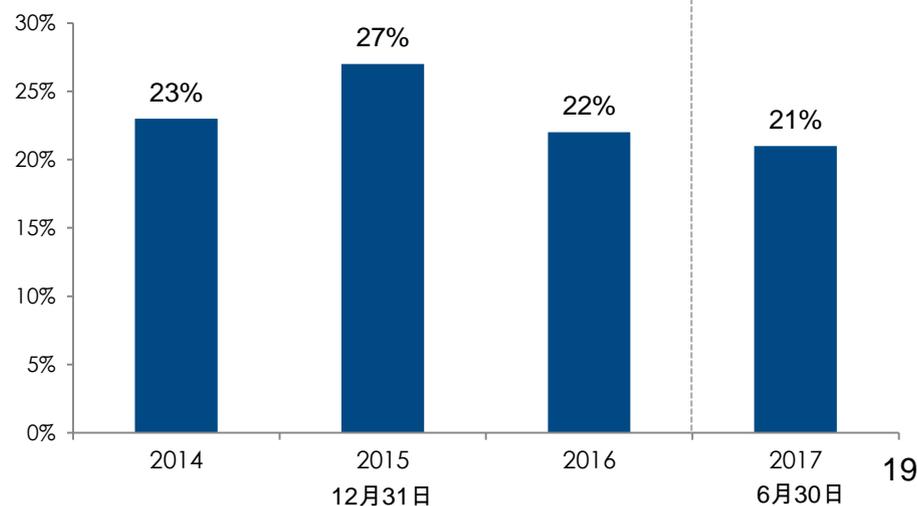
## 穩健的現金水平<sup>(b)</sup>



## 淨負債 / 總權益



## 淨負債 / 總資本<sup>(c)</sup>

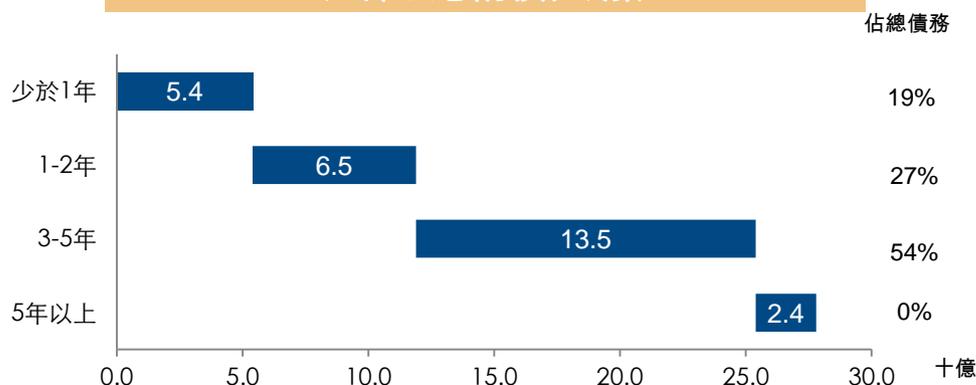


(a) 淨負債=總負債-現金總額  
 (b) 總現金=現金和現金等價物+受限制現金  
 (c) 總資本=總負債+總資產

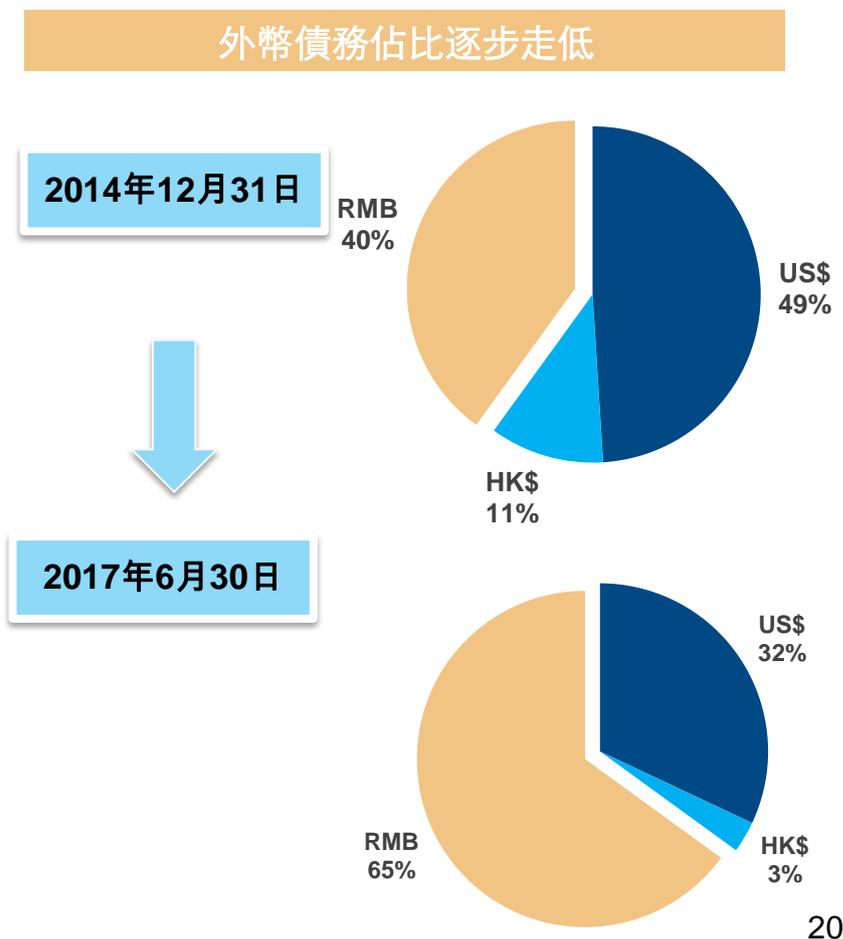
# 穩定的財務狀況和多元化融資渠道

- ✓ 持續可控的淨負債率，多元的融資渠道，進一步降低加權平均融資成本
- ✓ 穆迪、標普、惠普分別維持【B1】、【B+】、【BB-】的發行人評級；標普和穆迪均給予發行人評級「正面」展望
- ✓ 境內信貸評級獲東方金誠評為【AA+】
- ✓ 多元化融資渠道，不斷優化融資架構

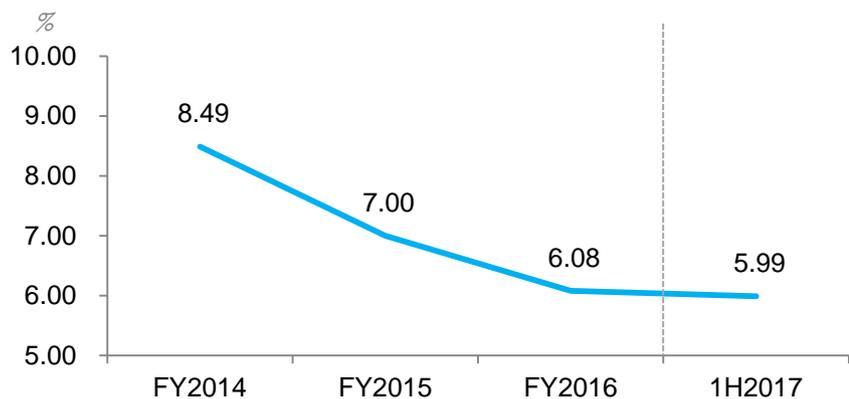
分佈理想的債務期限



外幣債務佔比逐步走低



加權融資成本逐步降低



# 2017年現金流指引

(人民幣億元)	1H2017	FY2017
<b>現金流入</b>		
<b>合約銷售回款及其他收入</b>	<b>+145.6</b>	<b>+287.0</b>
<b>現金流出</b>		
<b>支付土地款</b>	<b>-78.8</b>	<b>-170.0</b>
<b>建安費用開支</b>	<b>-28.9</b>	<b>-70.0</b>
<b>其他費用——利息、稅金、股息及其他</b>	<b>-36.5</b>	<b>-66.0</b>

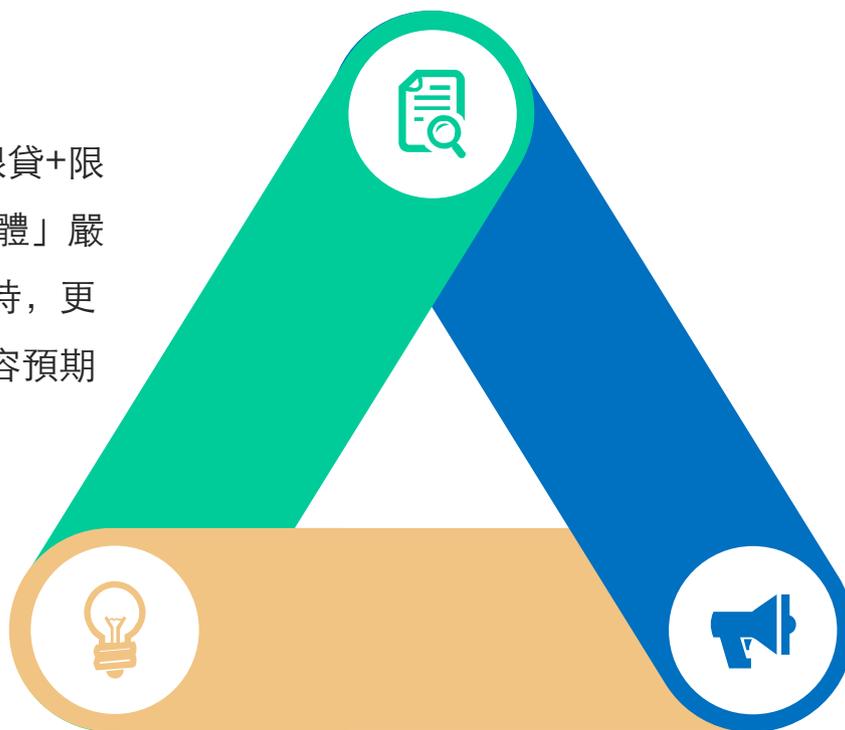


# 未來展望

上海·禹洲府

## 政策走勢

- 當前調控政策呈現「限購+限貸+限價+限售+限簽」的「五元一體」嚴控狀態預計將持續，與此同時，更多緊縮政策和調控範圍的擴容預期將陸續推出



## 行業整固加速

- 房地產行業歷經從春秋到戰國
- 集中度進一步提升

## 市場分化進一步顯現

- 「經濟L型」、「低庫存」、「高成本」，決定本輪調控下的市場走勢將區別於以往
- 一線及強二線城市在低供給和低庫存下尋找平衡，市場從開發銷售逐步轉向經營持有
- 隨著城市軌道交通的日益完善，郊區及周邊縣市與一二線核心城區通勤時間的縮短，有利於需求的擴散，亦是佈局的價值點
- 一些經濟基礎薄弱、人口吸附力不強的三四線城市，雖然近期市場銷售暢旺，但中長期發展空間有限，市場或存新一輪庫存積壓風險

# 2017年下半年及2018年應對策略

## 運營策略

- ✓ 縱深佈局，戰略深耕
- ✓ 實現有質量的穩健快速發展
- ✓ 衝擊千億目標
- ✓ 重視人才梯隊建設，成立禹洲商學院，培養人才隊伍
- ✓ 推行期權激勵制度，留住關鍵員工

## 購地策略

- ✓ 預計下半年政府供地規模將有所增加，但重點城市「土地稀缺」的趨勢難以扭轉
- ✓ 收併購 VS. 招拍掛「雙軌」並行，加大合作力度
- ✓ 布局一二線及環一二線衛星城

## 融資策略

- ✓ 探索多元化的融資管道，不斷優化債務結構
- ✓ 流動性趨緊，保有更多現金以便在逆週期中把握機會
- ✓ 提高資金使用效率，良好管控淨負債比率

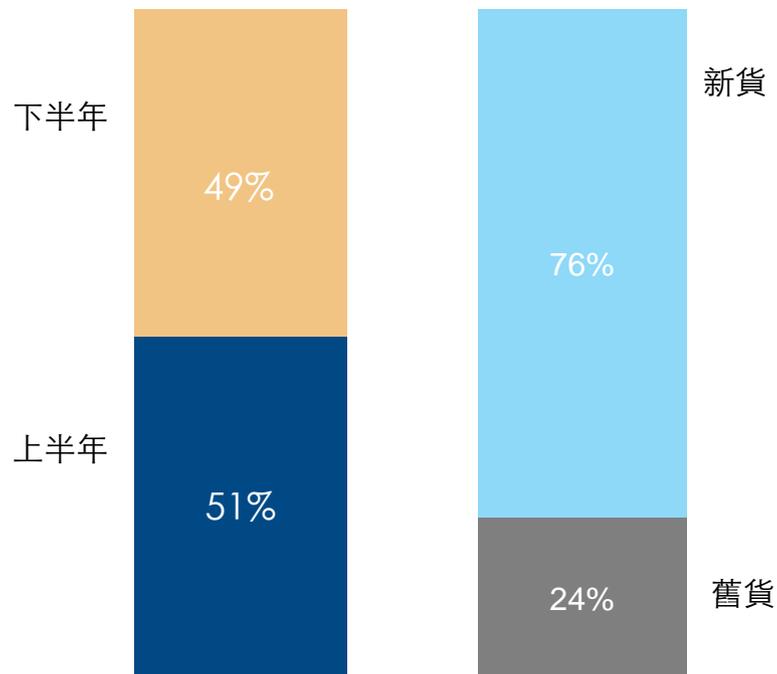
## 營銷策略

- ✓ 積極靈活的銷售策略，搶收、快跑
- ✓ 隨行就市調整銷售策略，加快項目入市節奏
- ✓ 以客戶為導向多元的產品組合，迎合當前市場需求

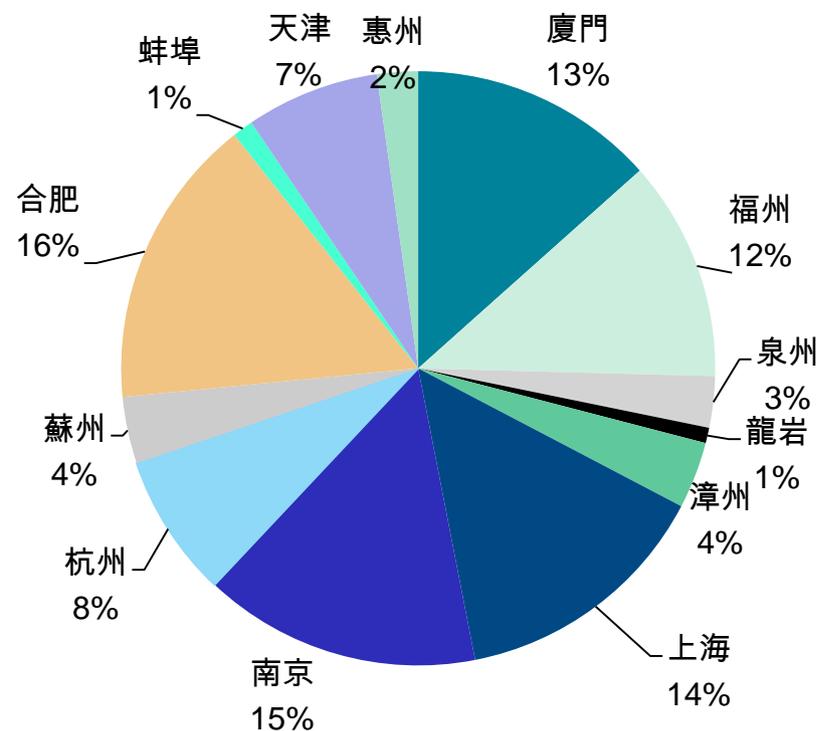
# 優質且充足的可售資源

✓ 有信心實現2017全年合約銷售額人民幣400億的目標

2017下半年所推貨源總計人民幣358億元



2017下半年推盤各城市佔比（按貨值）



註：2017全年共計推盤貨值為人民幣580億元

# 2017下半年主推項目

## Hangzhou Yuzhou-Riverside Sapphire (杭州禹洲·濱之江)



- 位於杭州西湖區之江板塊，之江大橋、紫之隧道接駁主城，交通便捷、配套齊全，為主城區最宜居區域
- 總總建築面積：297,000平方米
- 戶型89-140平方米
- 土地成本：人民幣13,738元/平方米
- 目前售價：人民幣28,000元/平方米

## Shanghai Yuzhou Noble Mansion (上海禹洲·雍賢府)



- 前灘南中心，擁享上海最大的野郊濕地/中央公園，東方美學築作
- 總建築面積：56,051平方米
- 戶型85-145平方米
- 土地成本：人民幣13,242元/平方米
- 目前售價：人民幣35,000元/平方米

## Shanghai Yuzhou Country (上海禹洲府)



- 項目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：人民幣47,000/平方米

## Tianjin Yuzhou Joy Country (天津禹洲·悅府)



- 項目位處天津市濱海新區，片區規劃配套醇熟，一站式教育、醫療、休閒娛樂等生活配套和景觀資源環繞左右
- 總建築面積：76,296平方米
- 戶型85-115平方米
- 土地成本：人民幣4,456元/平方米
- 預計售價：人民幣17,000元/平方米

# 2017下半年主推項目 (續)

## Hefei Yuzhou-Moon Lake Mansion (合肥禹洲·平湖秋月)



- 位於合肥市蜀山區開橋路與天獅路交口西北角，交通便捷、配套齊全，景觀資源豐富
- 總總建築面積：100,981平方米
- 戶型97-137平方米
- 土地成本：人民幣11,086元/平方米
- 預計售價：人民幣19,000元/平方米

## Hefei Yuzhou Central Town II (合肥禹洲·中央城二期)



- 位於合肥新站區新蚌埠路與物流大道交匯處，地處合肥「141城市組團」中心
- 總建築面積：144,923平方米
- 戶型79-125平方米
- 土地成本：人民幣4,831元/平方米
- 預計售價：人民幣14,000元/平方米

## Nanjing Redsun Yuzhou The Spring (南京 弘陽禹洲時光春曉)



- 項目位處於南京頗具前景的稀缺湖景板塊－梅龍湖生態宜居圈，距離梅龍湖僅約700米，生態環境優越
- 總建築面積：64,492平方米
- 戶型83-108平方米
- 土地成本：人民幣13,645元/平方米
- 預計售價：人民幣24,000元/平方米

## Nanjing Redsun Yuzhou The Times (南京 弘陽禹洲時光印象)



- 項目位於南京市政府規劃的八大新城之一的江寧濱江新城，將發展成具有綜合功能的風景宜人的環保生態新城
- 總建築面積：134,520平方米
- 戶型118-180平方米
- 土地成本：人民幣3,717元/平方米
- 預計售價：人民幣14,000元/平方米

# 強化雙引擎競爭優勢

廈門禹洲廣場



上海禹洲廣場



禹洲世貿商城



禹洲嘉美倫酒店公寓



禹洲商業廣場



禹洲中央廣場



禹洲中央海岸杏林金街





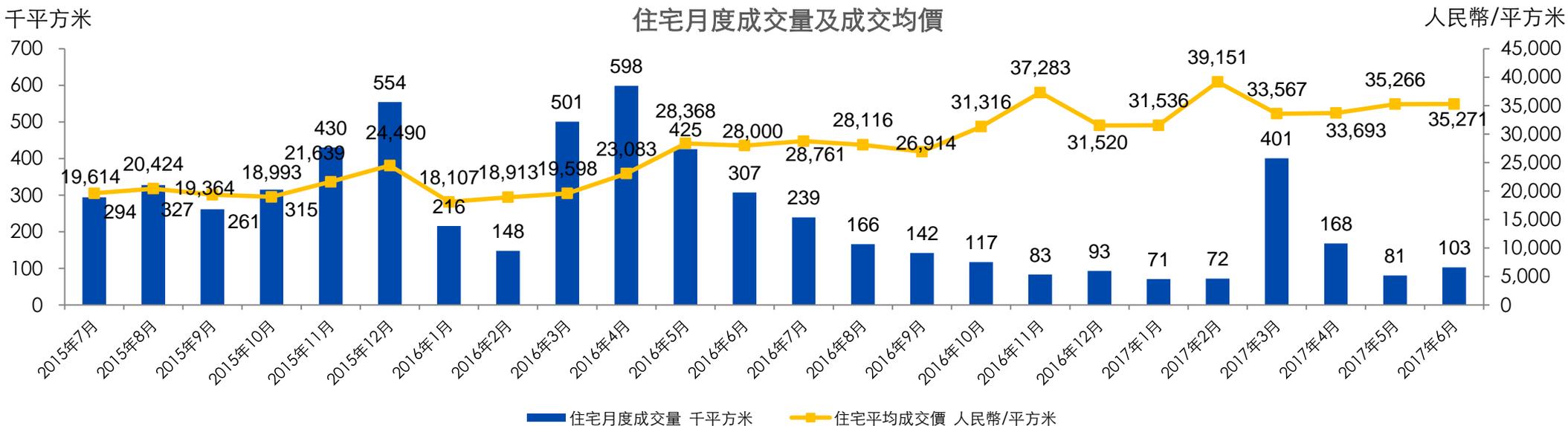
# 附錄

南京·映月溪山

# 廈門房地產市場概覽

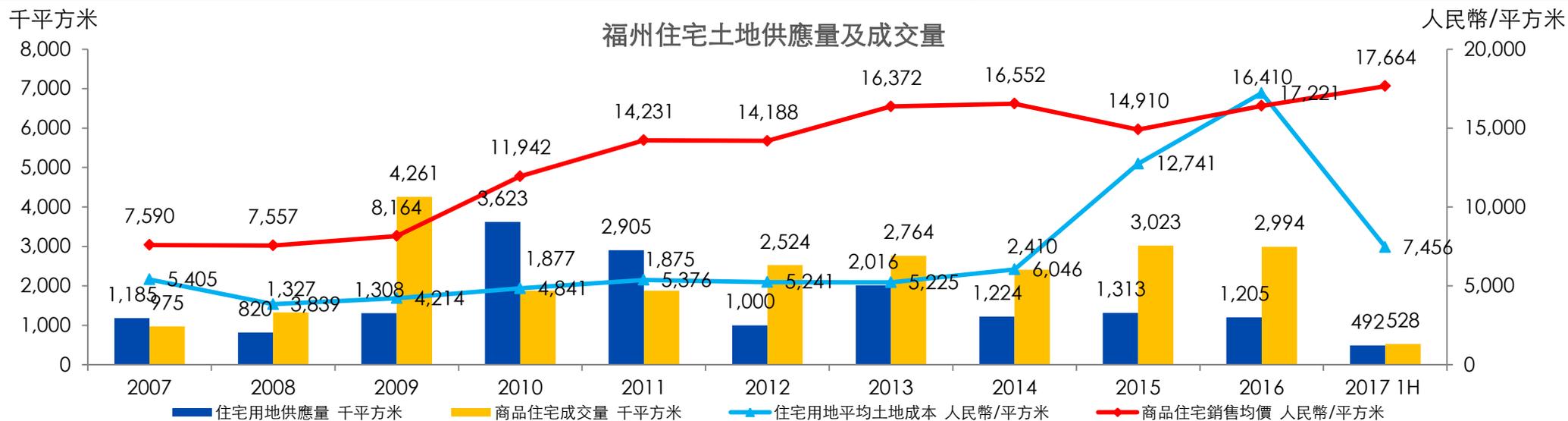


資源來源：易居克爾瑞資料庫；土地供應資料為公開市場招拍掛出讓的純住宅或商住用地（不含保障房）

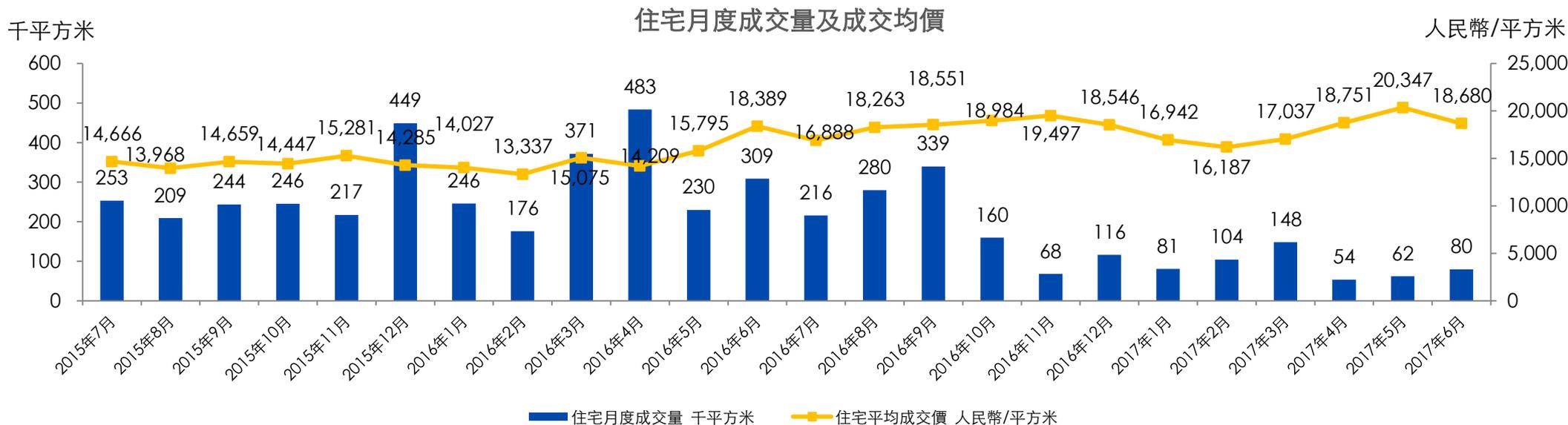


資源來源：易居克爾瑞資料庫；商品住宅（不含保障房）

# 福州房地產市場概覽

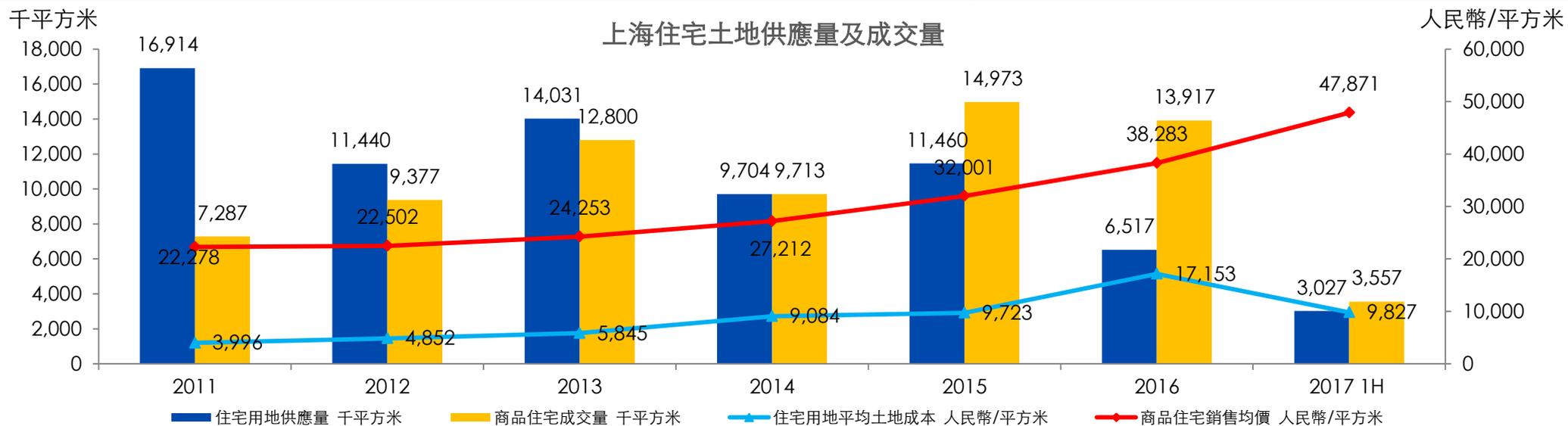


資源來源：易居克爾瑞資料庫；土地供應資料為公開市場招拍掛出讓的純住宅或商住用地（不含保障房）

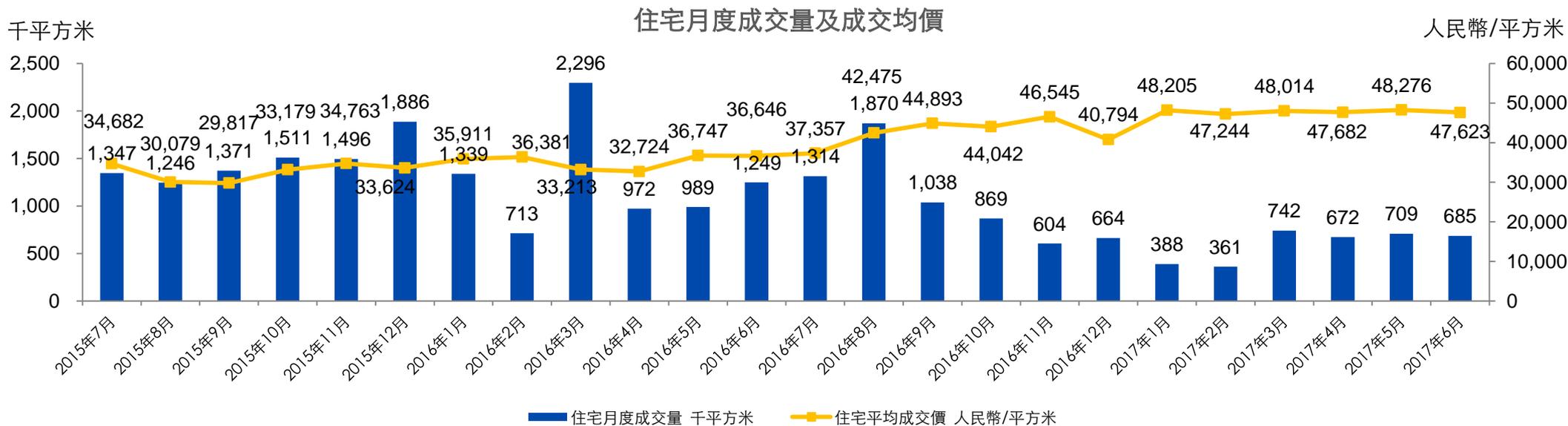


資源來源：易居克爾瑞資料庫；商品住宅（不含保障房）

# 上海房地產市場概覽

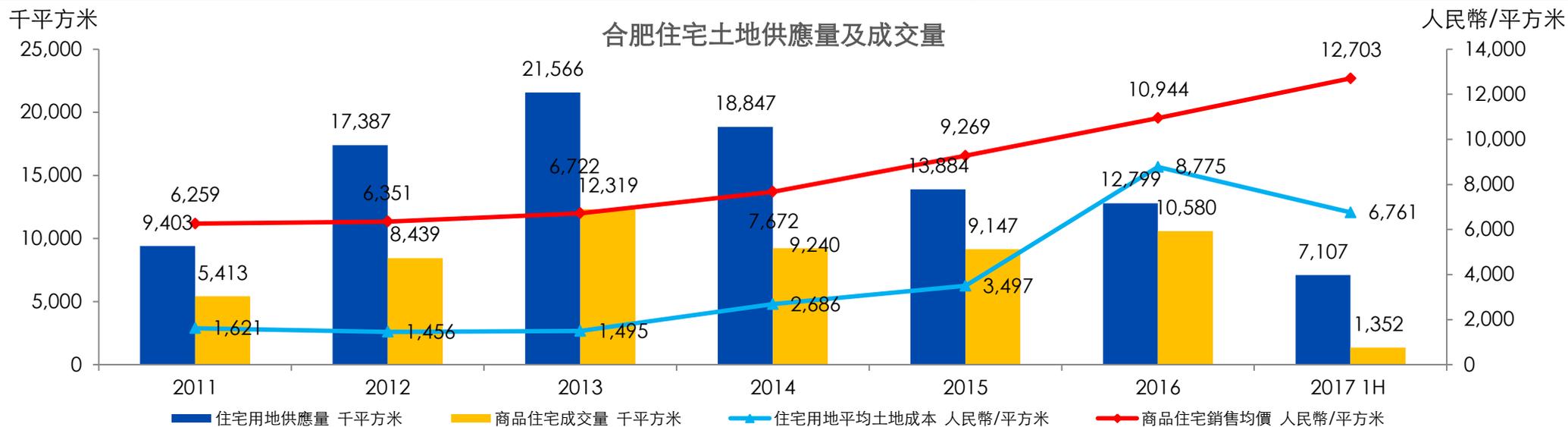


資源來源：易居克爾瑞資料庫；土地供應資料為公開市場招拍掛出讓的純住宅或商住用地（不含保障房）

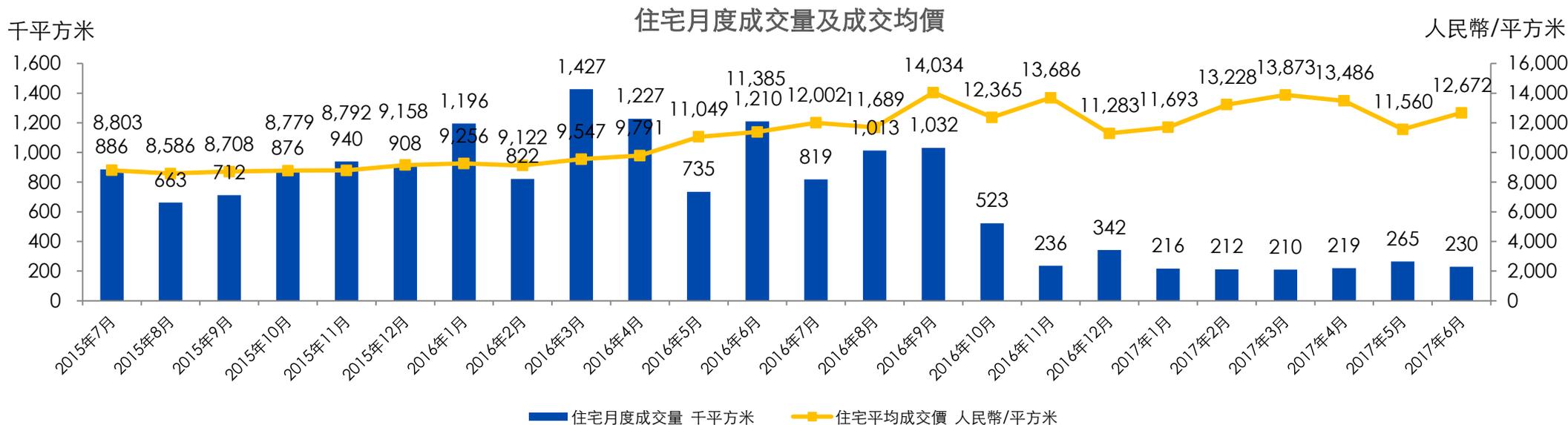


資源來源：易居克爾瑞資料庫；商品住宅（不含保障房）

# 合肥房地產市場概覽

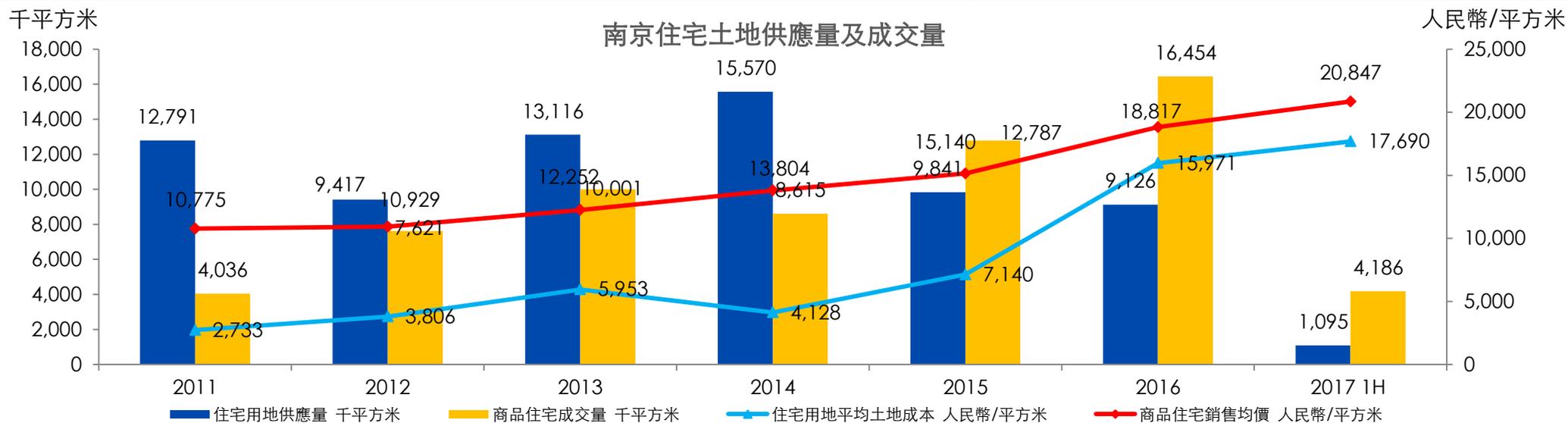


資源來源：易居克爾瑞資料庫；土地供應資料為公開市場招拍掛出讓的純住宅或商住用地（不含保障房）



資源來源：易居克爾瑞資料庫；商品住宅（不含保障房）

# 南京房地產市場概覽

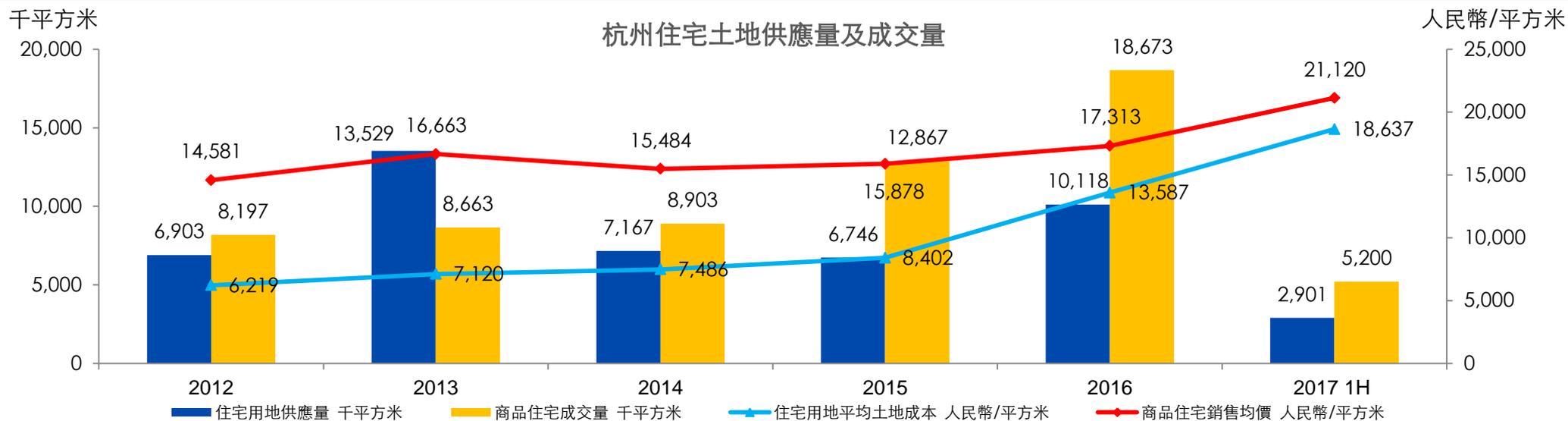


資源來源：易居克爾瑞資料庫；土地供應資料為公開市場招拍掛出讓的純住宅或商住用地（不含保障房）

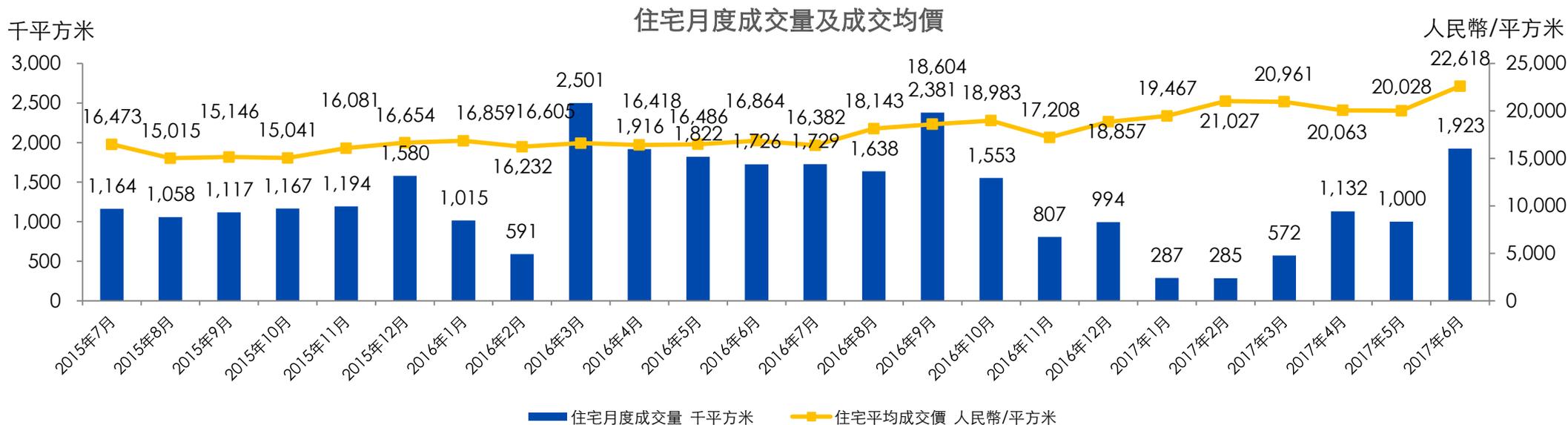


資源來源：易居克爾瑞資料庫；商品住宅（不含保障房）

# 杭州房地產市場概覽

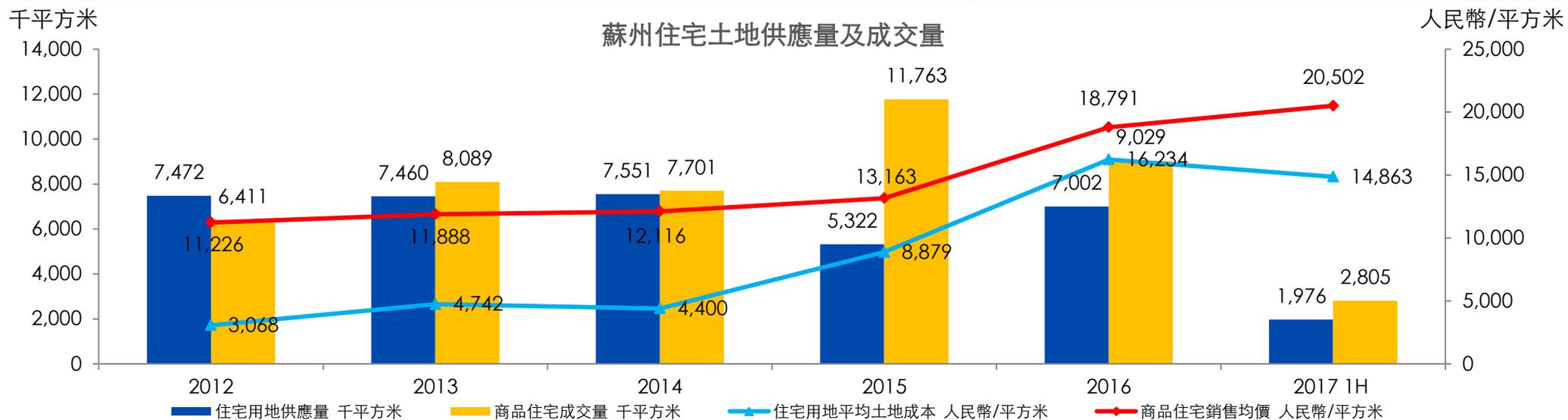


資源來源：易居克爾瑞資料庫；土地供應資料為公開市場招拍掛出讓的純住宅或商住用地（不含保障房）



資源來源：易居克爾瑞資料庫；商品住宅（不含保障房）

# 蘇州房地產市場概覽

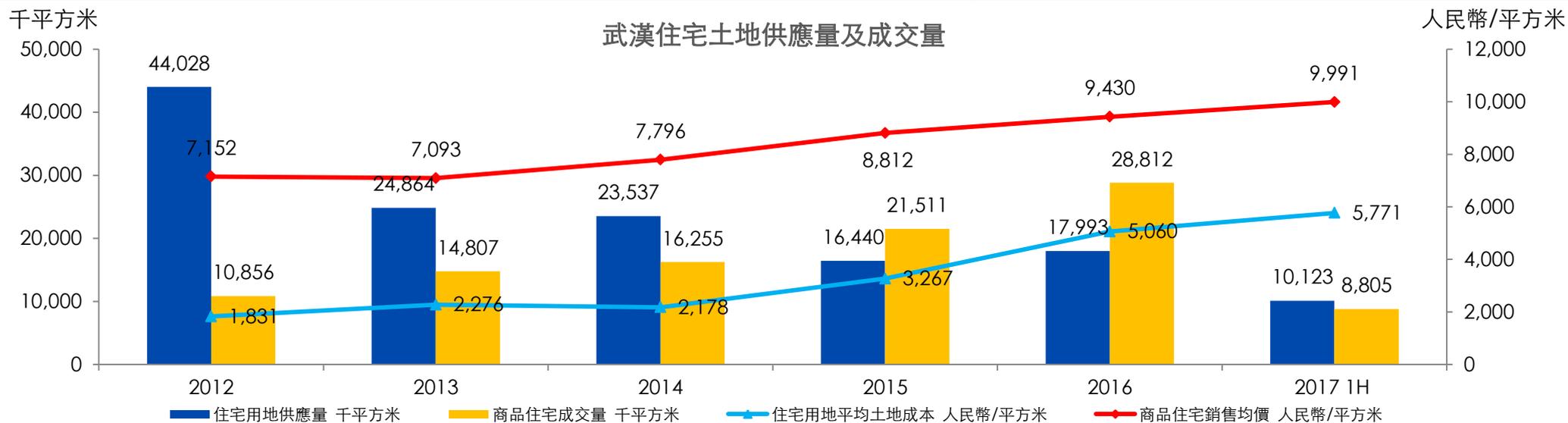


資源來源：易居克爾瑞資料庫；土地供應資料為公開市場招拍掛出讓的純住宅或商住用地（不含保障房）

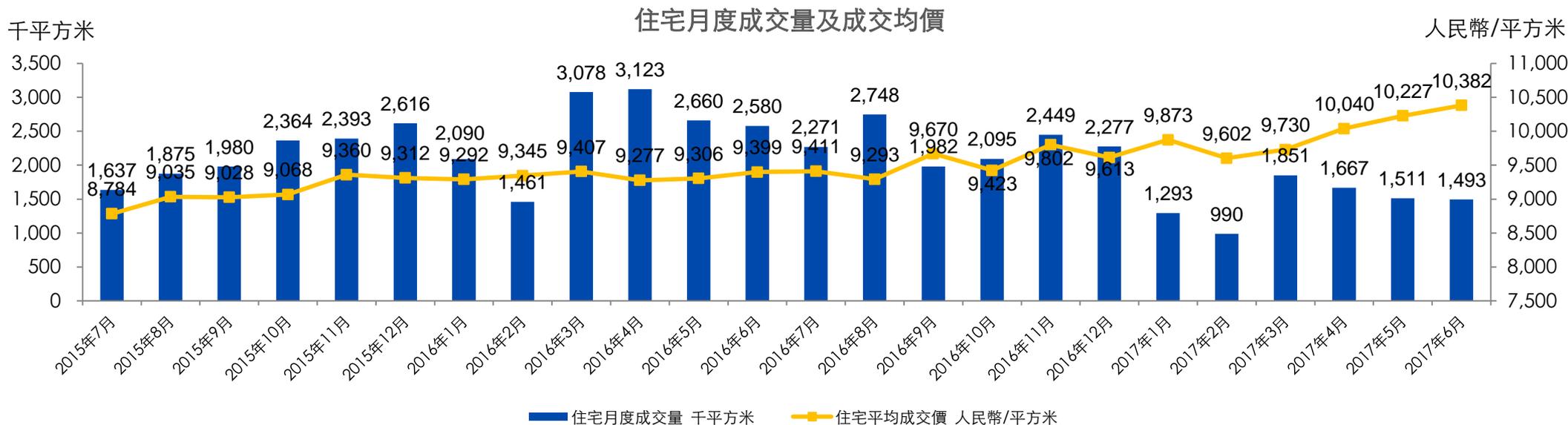


資源來源：易居克爾瑞資料庫；商品住宅（不含保障房）

# 武漢房地產市場概覽

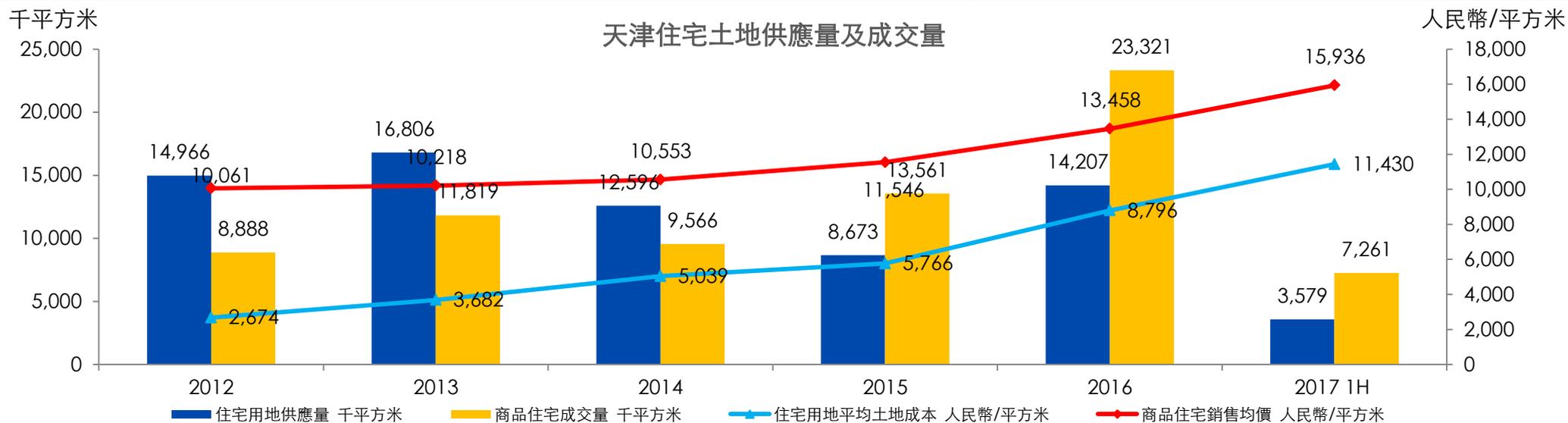


資源來源：易居克爾瑞資料庫；土地供應資料為公開市場招拍掛出讓的純住宅或商住用地（不含保障房）

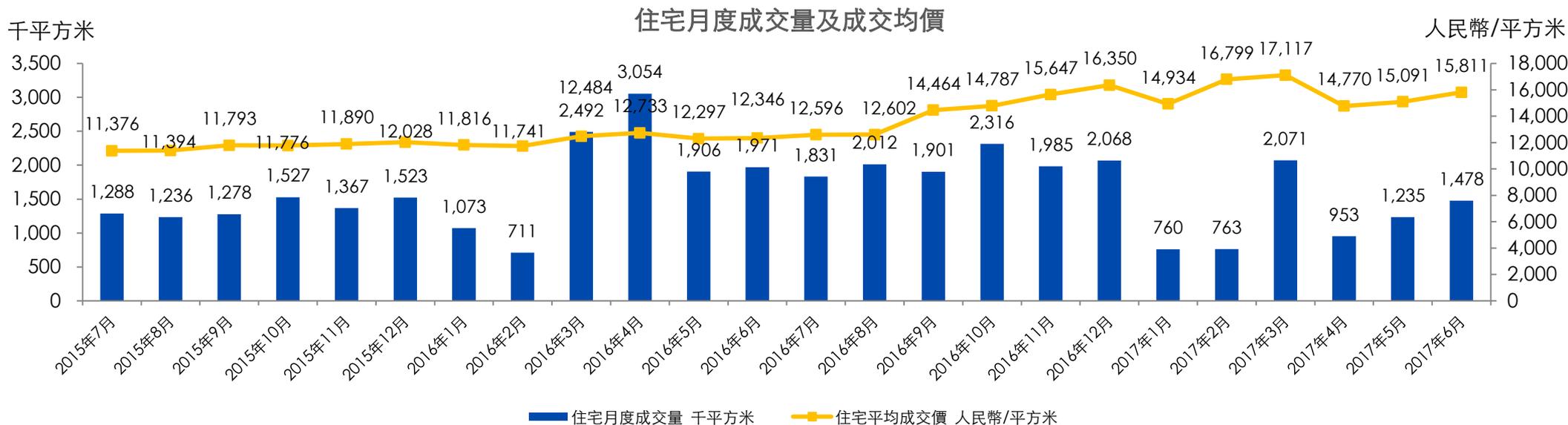


資源來源：易居克爾瑞資料庫；商品住宅（不含保障房）

# 天津房地產市場概覽



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）

# 2017上半年收益表概要

	2017年上半年	2016年上半年	變動
收入 (人民幣千元)	7,246,747	4,143,316	+74.90%
毛利 (人民幣千元)	2,387,975	1,345,229	+77.51%
毛利率 (%)	32.95%	32.47%	+0.48pp
股東應占核心利潤 (人民幣千元)	919,831	657,152	+39.97%
核心淨利率 (%)	12.69%	15.86%	-3.17pp
每股收益 (人民幣分/股)	20.57	18.17	+13.21%
每股核心收益 (人民幣分/股)	24.09	17.22	+39.90%

# 2017上半年資產負債表概要

(人民幣千元)	截至2017年6月30日	截至2016年12月31日	變動
流動資產	59,016,381	51,992,255	+13.51%
非流動資產	18,045,389	16,868,257	+6.98%
流動負債	42,415,674	35,326,669	+20.07%
非流動負債	23,321,874	21,861,107	+6.68%
權益總額	11,324,222	11,672,736	-2.99%
現金及銀行結餘	18,530,626	15,598,588	+18.80%
限制現金	1,073,086	1,818,946	-41.01%
短期債務	5,387,036	4,807,778	+12.05%
長期債務	22,439,110	20,979,015	+6.96%
淨負債	8,222,434	8,369,259	-1.75%
淨負債比率 (%)	72.61%	71.70%	+0.91pp

# 免責聲明

本簡報僅供參考，可能載有前瞻性陳述。任何該等前瞻性陳述乃基於若干有關禹洲地產股份有限公司（「本公司」）營運的假設及超出本公司控制範圍的因素所作出，且受重大風險及不明朗因素所影響，故此，實際結果與有關前瞻性陳述或會大相徑庭。本公司概無義務為出現在該等日期後的時間或情況更新有關前瞻性陳述。

本簡報的資料應被視為合乎作出簡報當時的情況，且並未及將不會為反映或再本簡報日期後出現的重大發展而更新。構成本簡報一部份的投影片僅為協助口頭報告有關本公司的背景資料而編制。本簡報同時包含有關中國及房地產開發業的資料及統計。本公司乃自非官方來源取得該等資料及資料，事先並未經獨立核證。本公司並不能確保有關來源已符合其他行業以相同基準或相同程度的準確性或完整性得出的該等資料及資料。閣下請勿過度依賴本簡報中有關房地產開發業的陳述。本公司並不就本簡報所載任何資料或意見的公平性、準確性、完整性或正義性發表任何明示或默示的聲明或保證，且不應依賴有關內容。讀者不應視本簡報為做出其個人判斷的替代品。

本簡報所包含的資料及意見可能基於或來自本公司管理層的判斷及意見。有關資料並不一定能作準或生效。本公司或本公司的財務顧問，或彼等各自的董事、行政人員、雇員、代理或顧問概不就本簡報的內容，或因使用本簡報所載內容或因本簡報的內容而引致的任何損失承擔任何形式的責任。

本簡報並不能視為投資目標、財務狀況或任何投資者指定需要的考慮，亦不構成買賣任何證券或相關金融工作的招攬、要約或邀約。本簡報任何部份均不構成任何合約或承諾的基礎。本簡報不得複製或者轉載。

# 問答環節

## 謝謝！

禹洲地產官微



集團官方微博

