



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

25

砥礪十春秋 · 廿五再出發
Ten years of endeavor
A QUARTER CENTURY of legacy

2019

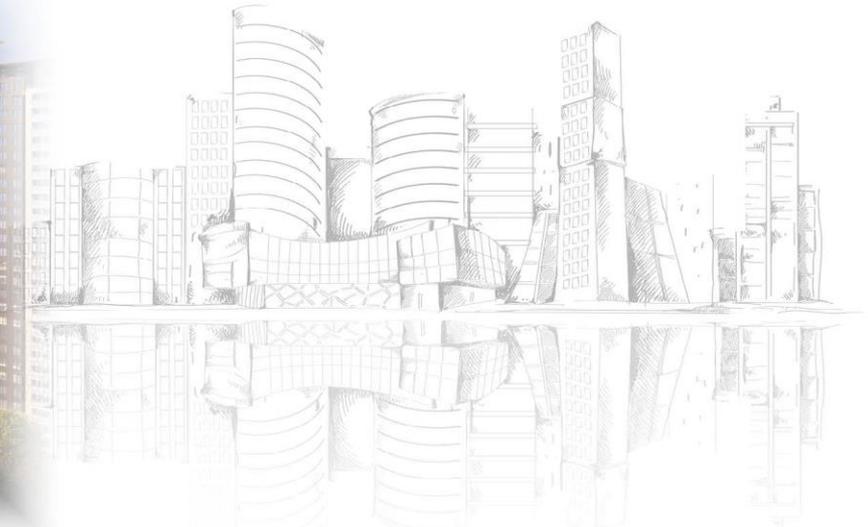
中期報告

Interim Report





砥礪十春秋 • **廿五** 再出發
Ten years of endeavor
A QUARTER CENTURY of legacy





合約銷售快速增長，下半年貨源充足
2019年上半年銷售達人民幣285億元，
同比+32.5%，完成全年目標人民幣
670億元的43%

下半年預計供貨約人民幣800億元，其
中一二線佔比約90%



土地儲備優質且充裕
土儲1,918萬+平方米，貨值人民幣
3,400億元+

平均土地成本約人民幣5,580元/平方
米

按貨值計算80.1%位於一、二線城市

年底在建面積突破1千萬平方米



商業地產開始發力，提供可持續穩定現
金流

約30個處於不同階段的商業地產項目，
涵蓋購物中心、商業街、辦公樓、社區
商業等業態

2019年上半年租金收入達人民幣1.47億
元，同比+44.4%



穩健前行，股東利益最大化

歸母淨利潤同比+23.2%

歸母淨利潤率/歸母核心利潤率
14.1%/12.0%

中期派息為12港仙，加派上市十週年特
別股息3港仙，合計派息同比+62.1%，
派息率為46.81%



把握拿地機遇，擇機補充土儲

上半年逆週期在9個城市新增14塊地，
總建面212萬平方米，貨值人民幣
503億元

新進入2座城市，其餘12塊地都在現
有的一、二線城市深耕



多元化融資 實力贏得追捧

境外：發行三筆總計15億美元優先票
據，年期分佈合理

境內：發行人民幣35億元公募公司
債和人民幣6.4億元物業管理費ABS

禹洲今年與中國工商銀行簽約，納入
工行總行級客戶名單，開啓銀企戰略
合作

目 錄

1. 業績及財務回顧
2. 公司經營
3. 未來展望
4. 附錄



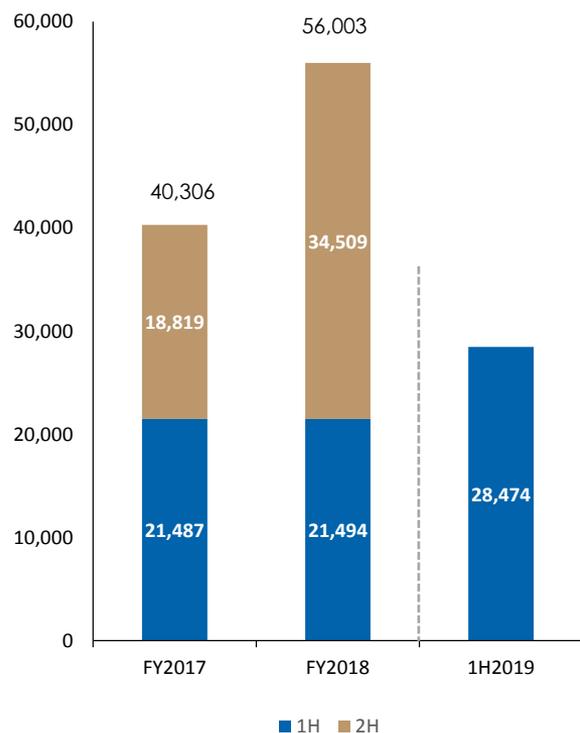
業績及財務回顧



- ✓ 2019年上半年達人民幣**284.74**億元，同比強勁增長**32.47%**，完成全年目標的**42.5%**
- ✓ 加速項目開發週期，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
- ✓ 下半年各地多個新盤推出，為2019年業績貢獻新的增長點，全年人民幣**670**億元穩健可期

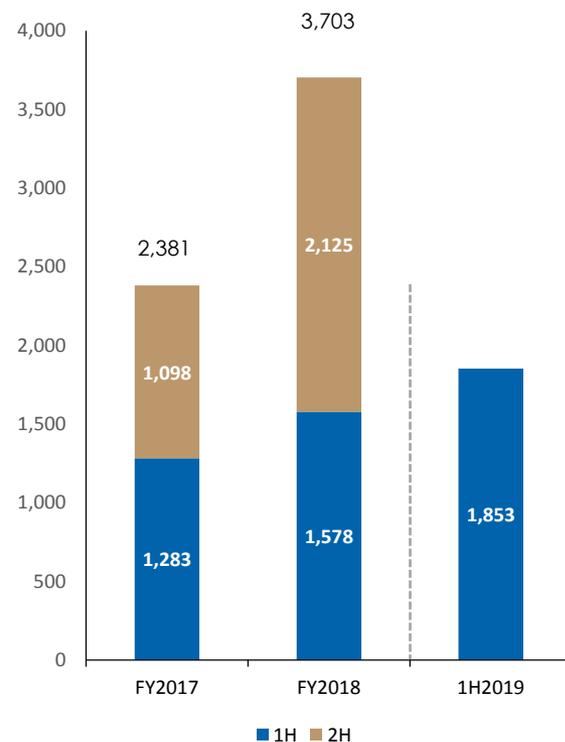
合約銷售金額

人民幣百萬元



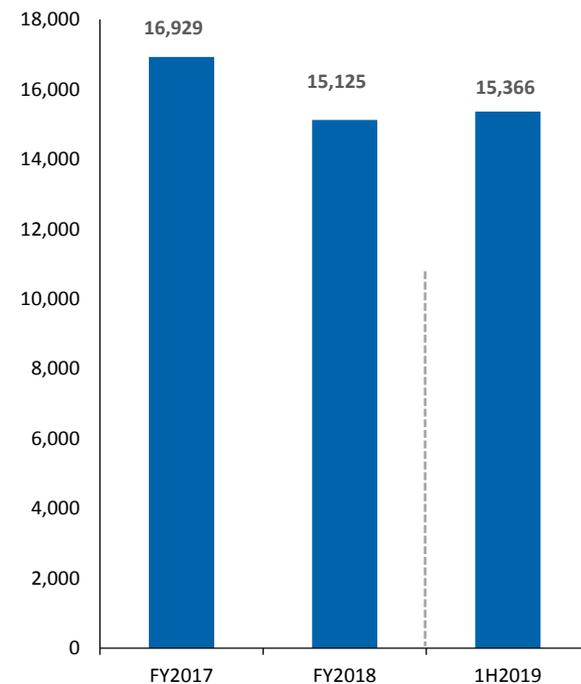
合約銷售面積

千平方米



合約銷售均價

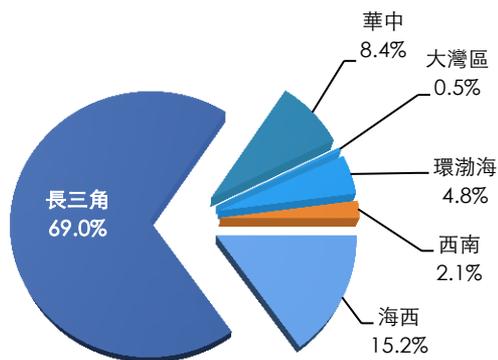
元/平方米



合約銷售額區域貢獻多元化

- ✓ 2019年上半年合約銷售金額為人民幣**284.74**億元；合約銷售面積為**1,853,013**平方米；合約銷售均價為人民幣**15,366**元/平方米

1H2019合約銷售額（按區域）



區域	城市分佈	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	11	19,660	69.0%	1,154,883	17,023
海西	5	4,322	15.2%	284,190	15,208
華中	2	2,383	8.4%	188,039	12,674
粵港澳大灣區	2	130	0.5%	14,786	8,798
西南	1	605	2.1%	72,214	8,379
環渤海	4	1,374	4.8%	138,901	9,891
總計	25	28,474	100%	1,853,013	15,366

合約銷售金額
(人民幣百萬元)

每月合約銷售額及均價 (2018年1月至2019年6月)

銷售均價
(人民幣元/平方米)



銷售亮點 — 區域深耕 碩果累累



禹洲地產
YUZHOU PROPERTIES
股票代码: 01628.HK



✓ 2019年上半年以合約銷售金額計算，禹洲在多個城市位列前茅



✓ 2019年上半年公司旗下多個項目熱銷



6月開盤，當天勁銷122套



蘇州新區成交套數、面積雙第一

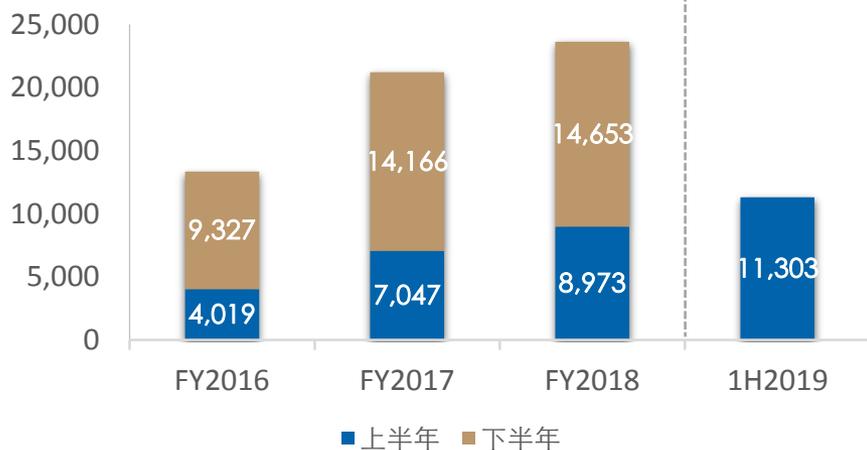


網紅神盤，加推兩棟，50分鐘售罄

2019年上半年已確認的物業銷售分析

已確認物業銷售*

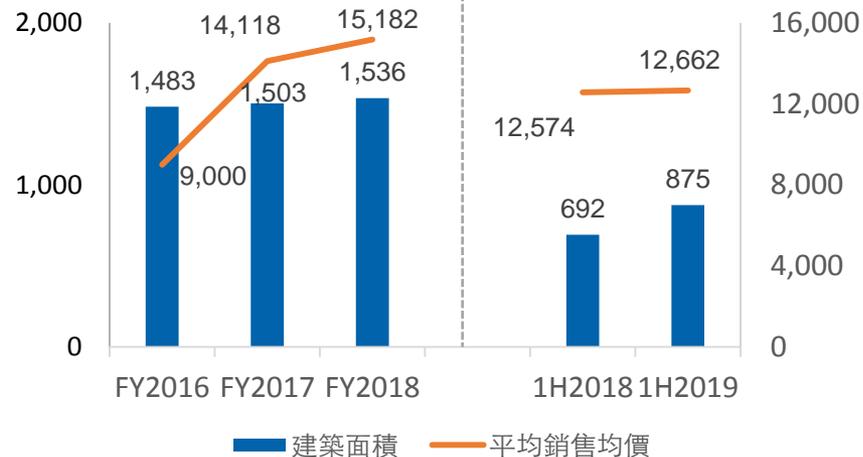
人民幣百萬元



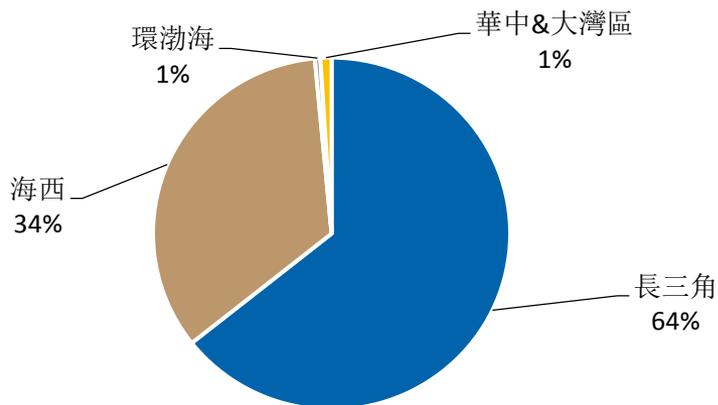
已確認銷售建築面積及銷售均價

建築面積
千平方米

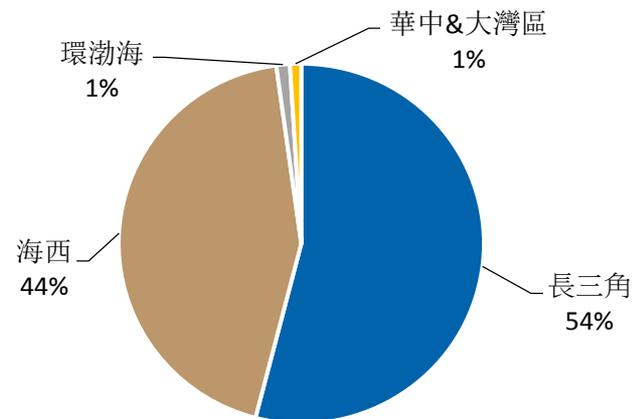
平均銷售均價
人民幣元/平方米



2019上半年已確認銷售金額 (按區域)

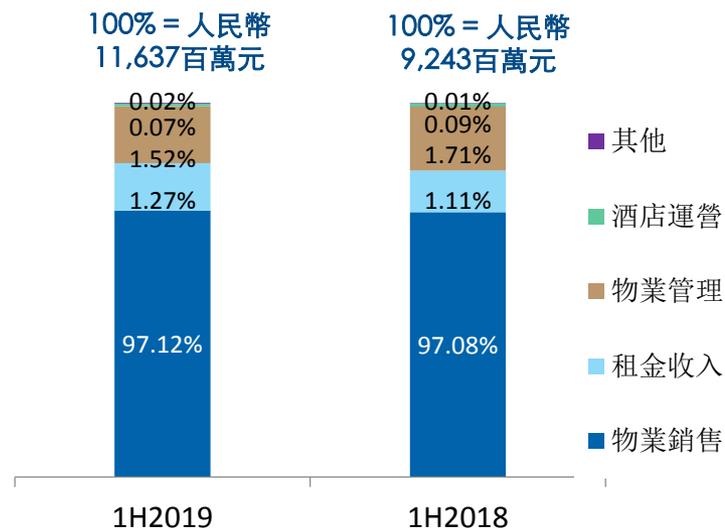


2019上半年已確認銷售面積 (按區域)

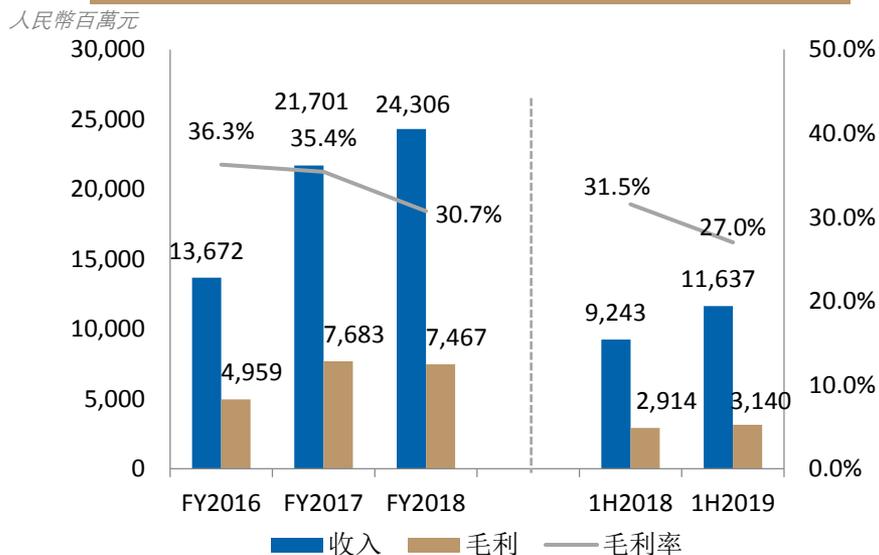


*已扣除稅款

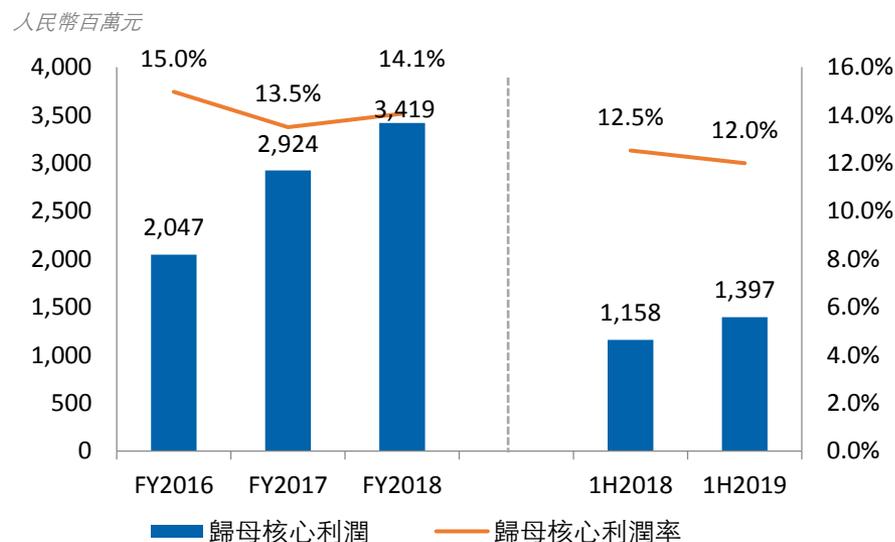
(人民幣百萬元)	1H2019	1H2018	變動
物業銷售	11,302.84	8,972.99	+26%
租金收入	147.51	102.19	+44%
物業管理費	177.13	158.31	+12%
酒店運營收入	8.55	8.64	-
其他	1.39	0.51	+175%
總計	11,637.43	9,242.62	+26%



收入、毛利及毛利率



歸母核心利潤 (a)

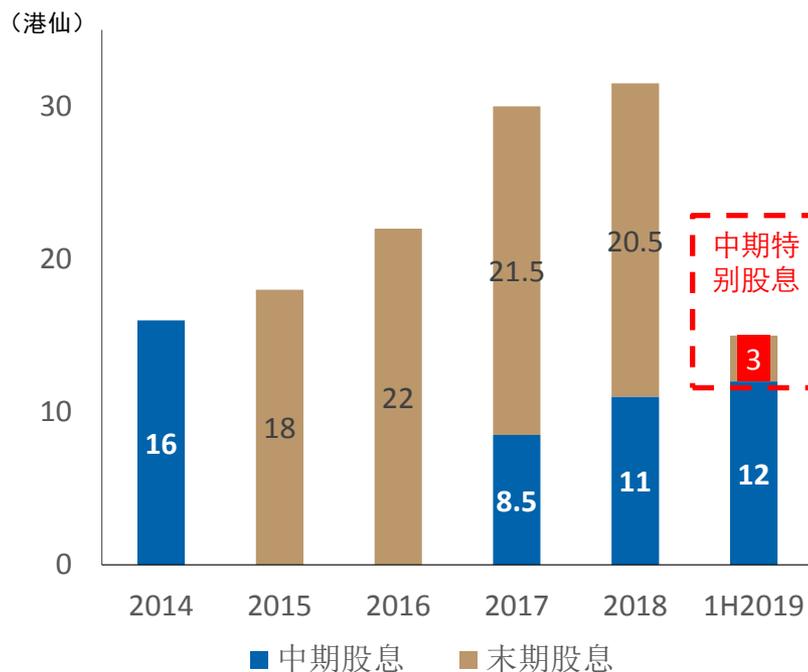


(a) 歸母核心利潤主要根據投資物業、衍生金融工具的公允價值收益/(損失)和商譽減值調整後歸屬於所有者的淨利潤

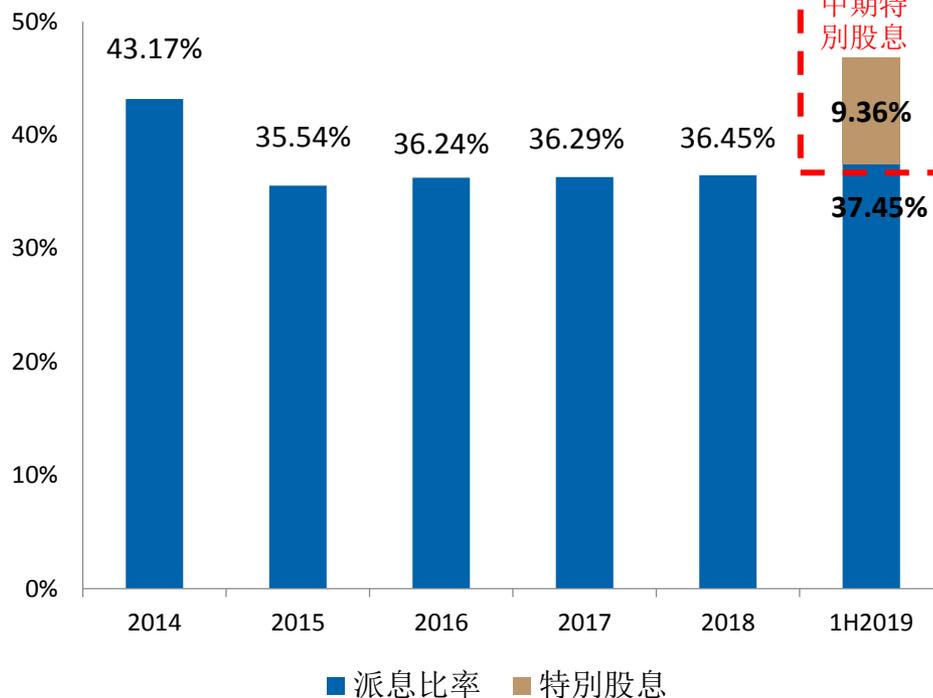
利润稳步增长 持续回报股东

- ✓ 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，上市10年來，每股已累計派息2.62港元，相當於IPO價格2.7港元的97%，為股東提供持續豐厚的回報。

2014-1H2019股息派發



2014-1H2019派息比率



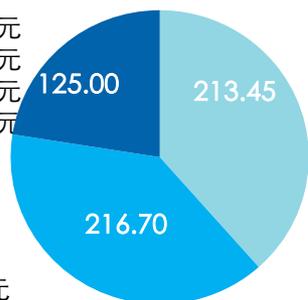
穩定的財務狀況和多元化的融資渠道

- ✓ 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、惠譽及聯合評級國際分別維持Ba3、BB-、BB-及BB的發行人評級
- ✓ 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: 30.00億元
2020年到期: 30.00億元
2021年到期: 30.00億元
2024年到期: 35.00億元



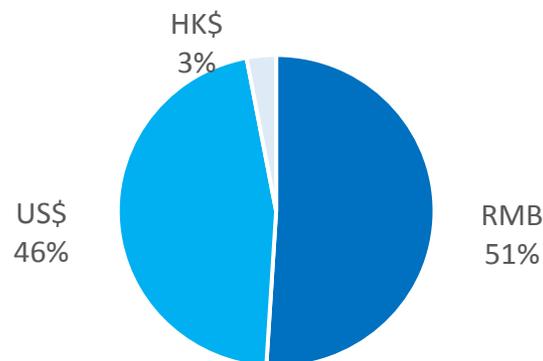
銀行及其他借款

1年內 : 79.08億元
第2年 : 71.78億元
3至5年 : 48.49億元
5年以上 : 14.10億元

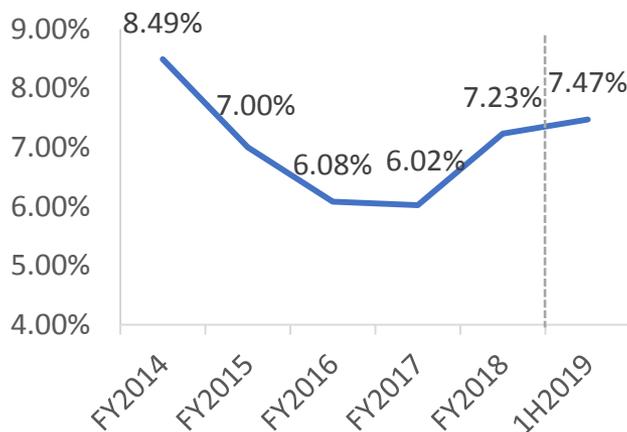
優先票據

2019年到期: 5.49億元
2022-2024年到期: 211.21億元

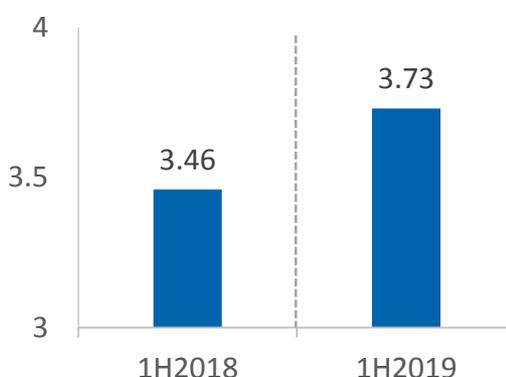
債務分佈合理 有效抵抗匯率風險



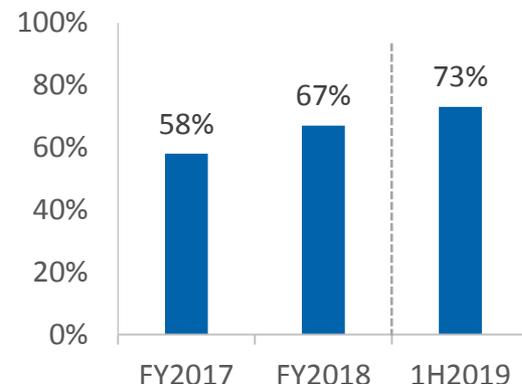
加權融資成本



淨負債 / EBITDA*



淨負債 / 總權益



(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 - 衍生金融工具的公允價值收益 / (損失)

公司運營



武漢·朗廷元著

提前佈局價值窪地 土地資源優渥

- ✓ 截至2019年6月30日，深耕6大都市圈，佈局30城
- ✓ 土儲約為1,918萬平方米，平均土地成本為人民幣5,580元
- ✓ 按可售貨值，一二線城市佔比約80%，三線城市佔比約20%*

地區	建築面積 (百萬平方米)	平均土地成本 (人民幣)	佔可售面積比 例(%)
華中	1.45	4,348	7.6%

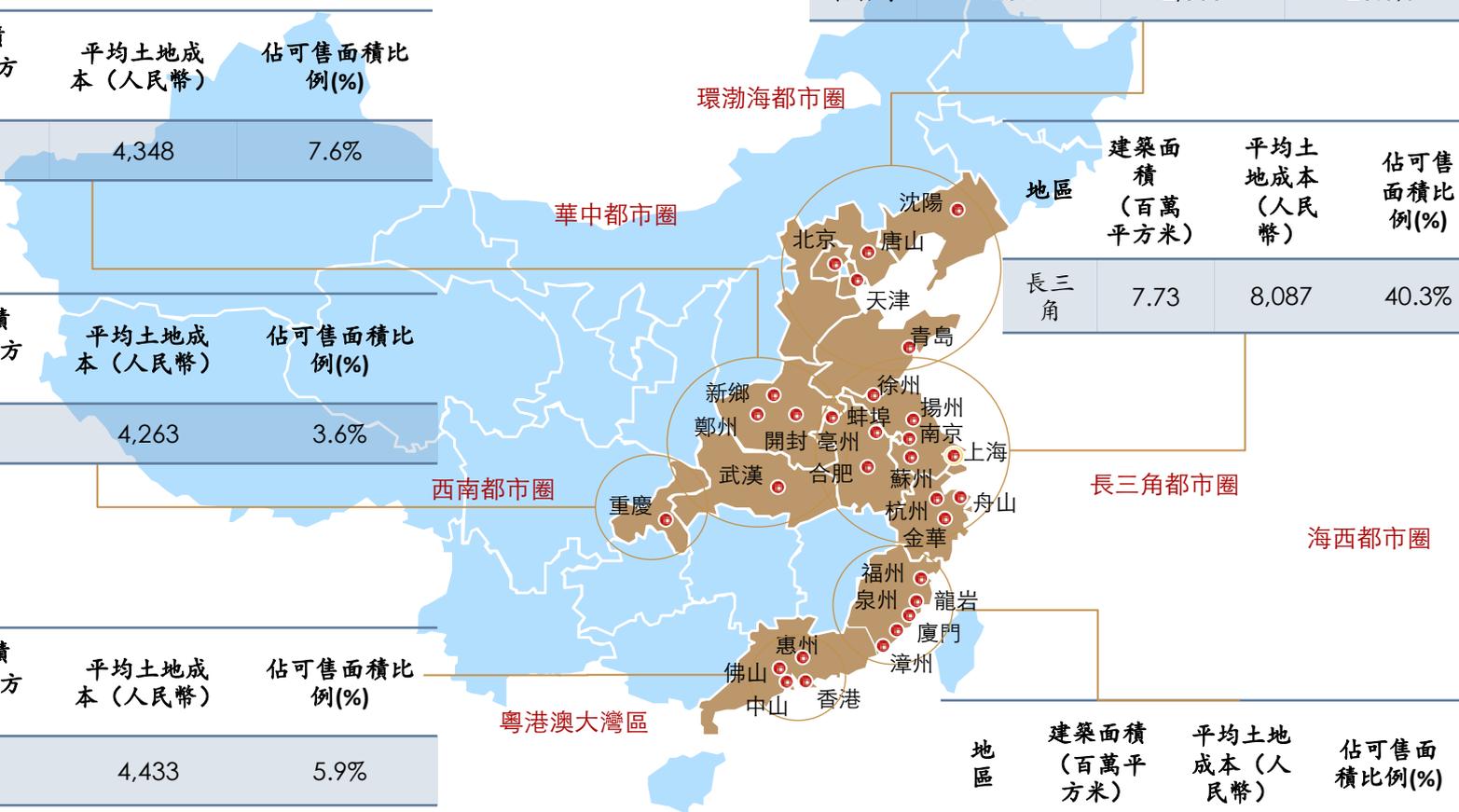
地區	建築面積 (百萬平方米)	平均土地成本 (人民幣)	佔可售面積比 例(%)
西南	0.69	4,263	3.6%

地區	建築面積 (百萬平方米)	平均土地成本 (人民幣)	佔可售面積比 例(%)
大灣區	1.13	4,433	5.9%

地區	建築面積 (百萬平方米)	平均土地成本 (人民幣)	佔可售面積比 例(%)
環渤海	4.54	2,805	23.6%

地區	建築面積 (百萬平方米)	平均土地成本 (人民幣)	佔可售面積比 例(%)
長三角	7.73	8,087	40.3%

地區	建築面積 (百萬平方米)	平均土地成本 (人民幣)	佔可售面積比 例(%)
海西	3.64	4,818	19.0%



*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、鄭州、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、開封

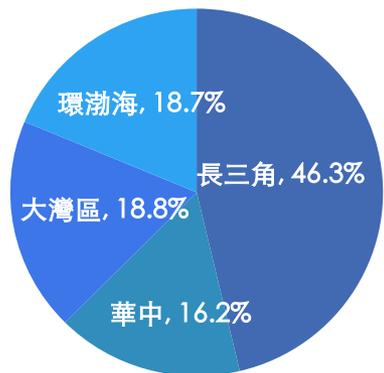
2019年上半年新增土儲



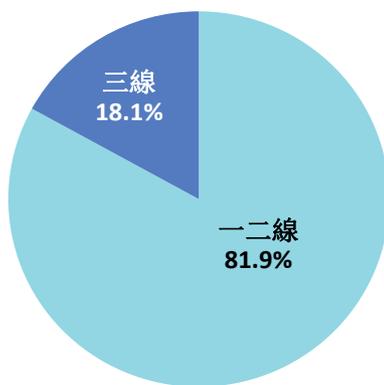
禹洲地產
YUZHOU PROPERTIES
股票代码: 01628.HK



更廣泛的區域佈局*



一二線VS三線新增土儲



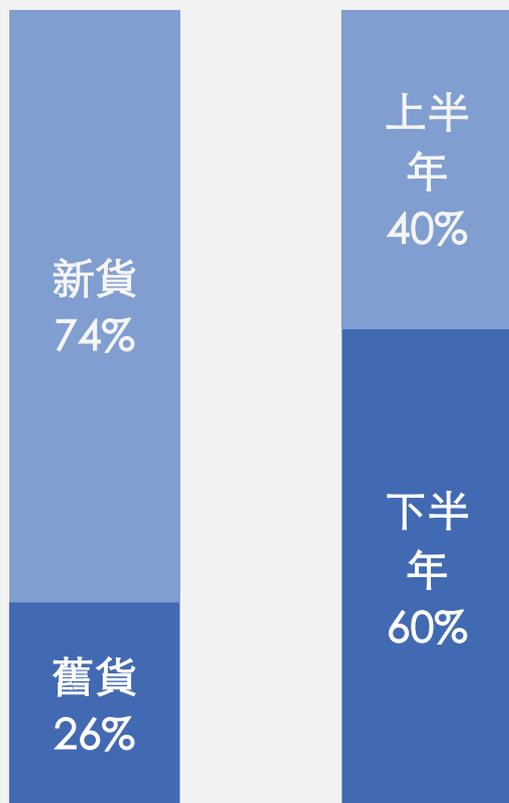
*按總建築面積計算

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)	貨值 (億元)	
青島	商住	招拍掛	100%	97,953	156,724	156,724	731	731	4,662	27	
開封	商住	收併購	90%	89,138	222,844	200,560	668	602	3,000	23	
佛山	商住	招拍掛	100%	110,378	306,217	306,217	1,369	1,369	4,470	43	
北京	商住	招拍掛	20%	51,249	78,434	15,687	1,830	366	23,332	35	
上海	住宅	招拍掛	100%	56,048	123,306	123,306	1,850	1,850	15,003	38	
唐山	住宅	收併購	51%	65,088	162,720	82,987	1,085	554	6,670	30	
合肥	住宅	招拍掛	34%	117,428	224,188	76,224	2,730	928	12,178	51	
鄭州	住宅	招拍掛	100%	48,412	121,029	121,029	323	323	2,669	12	
上海	住宅	招拍掛	100%	50,350	80,560	80,560	1,350	1,350	16,758	27	
佛山	商住	招拍掛	100%	34,559	93,308	93,308	450	450	4,823	12	
合肥	商住	招拍掛	50%	102,047	222,463	111,231	3,491	1,745	15,691	66	
杭州	住宅	招拍掛	50%	75,068	187,670	93,835	4,657	2,328	24,815	80	
上海	住宅	收併購	49%	35,379	63,682	31,204	1,338	656	21,011	26	
上海	住宅	收併購	51%	45,243	81,437	41,533	1,723	879	21,157	33	
					978,340	2,124,582	1,534,405	23,595	14,130	11,106	503

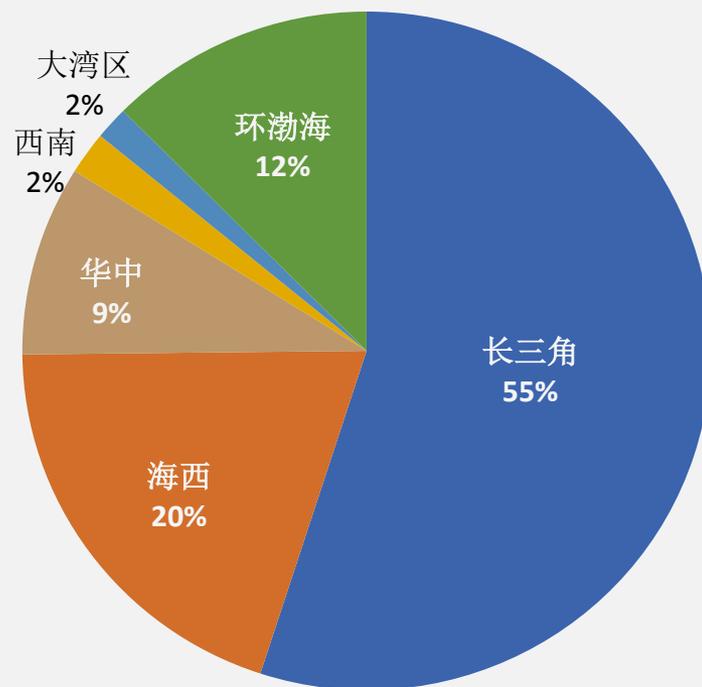
(a) 部分項目未來可能會引入合作者，因此以上項目權益占比僅供參考

✓ 2019年下半年，累計可售貨值約人民幣800億元，一二線城市佔比達90%，全年表現穩健可期

2019年可售貨源總計
人民幣約1,100億元



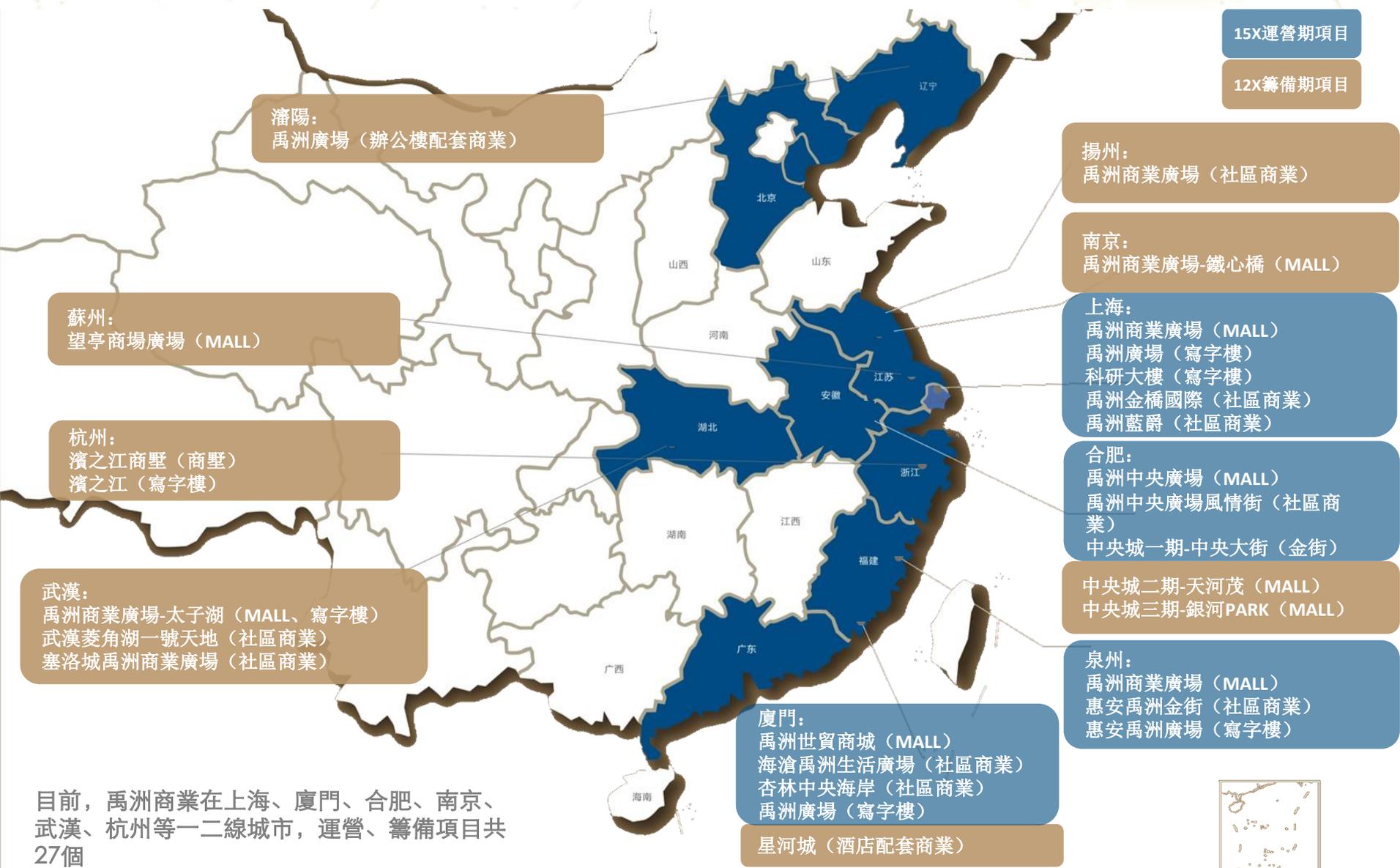
2019年下半年累計可售貨值約人民幣800億元
及各區域佔比



商業版圖不斷擴大 92%位於一二線城市*



禹洲地產
YUZHOU PROPERTIES
股票代码: 01628.HK



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

*按商業評估價值計量



商業板塊未來三年蓄勢待發



禹洲地產
YUZHOU PROPERTIES
股票代码: 01628.HK



- ✓ 未來三年，商業板塊預期收益有望迎來具活力的增長
- ✓ 地區性標桿商務辦公樓、社區型商業綜合體、地標級5A寫字樓、歐式英倫步行街、公園式氧吧綠色辦公區、養老及文化綜合商業體等多類商業項目將遍地開花，成為城市亮麗風景



商業板塊未來三年預期收益大幅上漲



商業板塊未來三年在營面積高速增长



酒店、物業齊頭並進



禹洲地產
YUZHOU PROPERTIES
股票代码: 01628.HK



- ✓ 重點發展服務式公寓和中高端商務酒店，完善現有酒店組合，增強品牌競爭力
- ✓ 物業板塊進入發展快車道，覆蓋**22**城市，管理項目達**58**個



廈門溫德姆至尊豪庭大酒店、嘉美倫酒店公寓- 已開業



泉州惠安酒店、合肥肥東酒店、武漢太子湖酒店項目 - 籌備中



廈門同安嘉美倫溫泉酒店 - 預計2020年開業

「禹管家」模式



截止至2019年6月30日

覆蓋城市:	22
管理項目:	58
管理面積:	超1,300多萬平方米
管理戶數:	超10萬戶

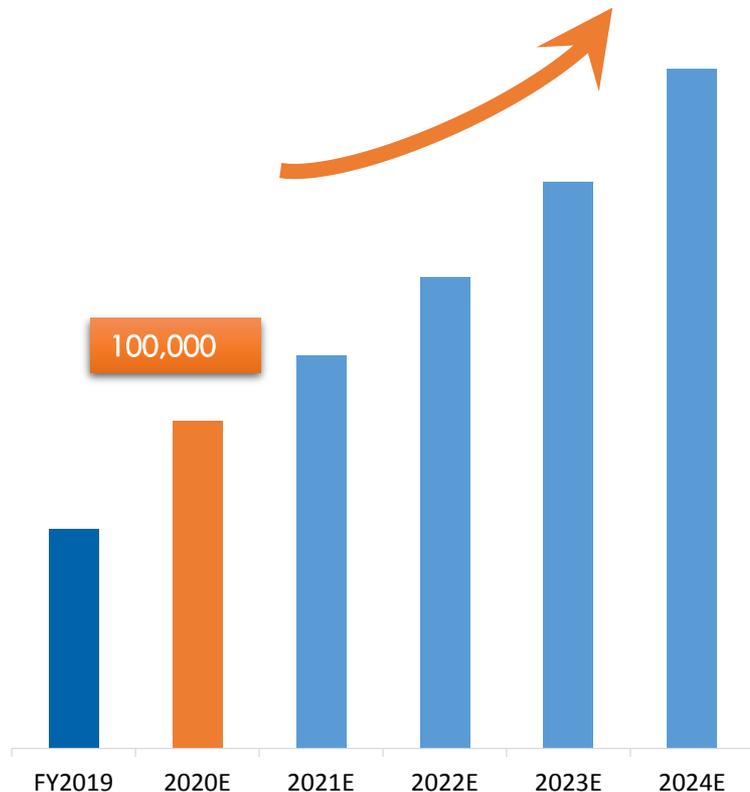
未來展望



- 衝刺千億銷售目標，躋身行業利潤排行前20
- 集團將繼續多元化積極拿地，以於2020年合約銷售額達到千億為目標；同時緊抓利潤水準的提升，實現穩定增長趨勢，致力於躋身行業排名前20。

銷售額

人民幣百萬元



核心淨利潤

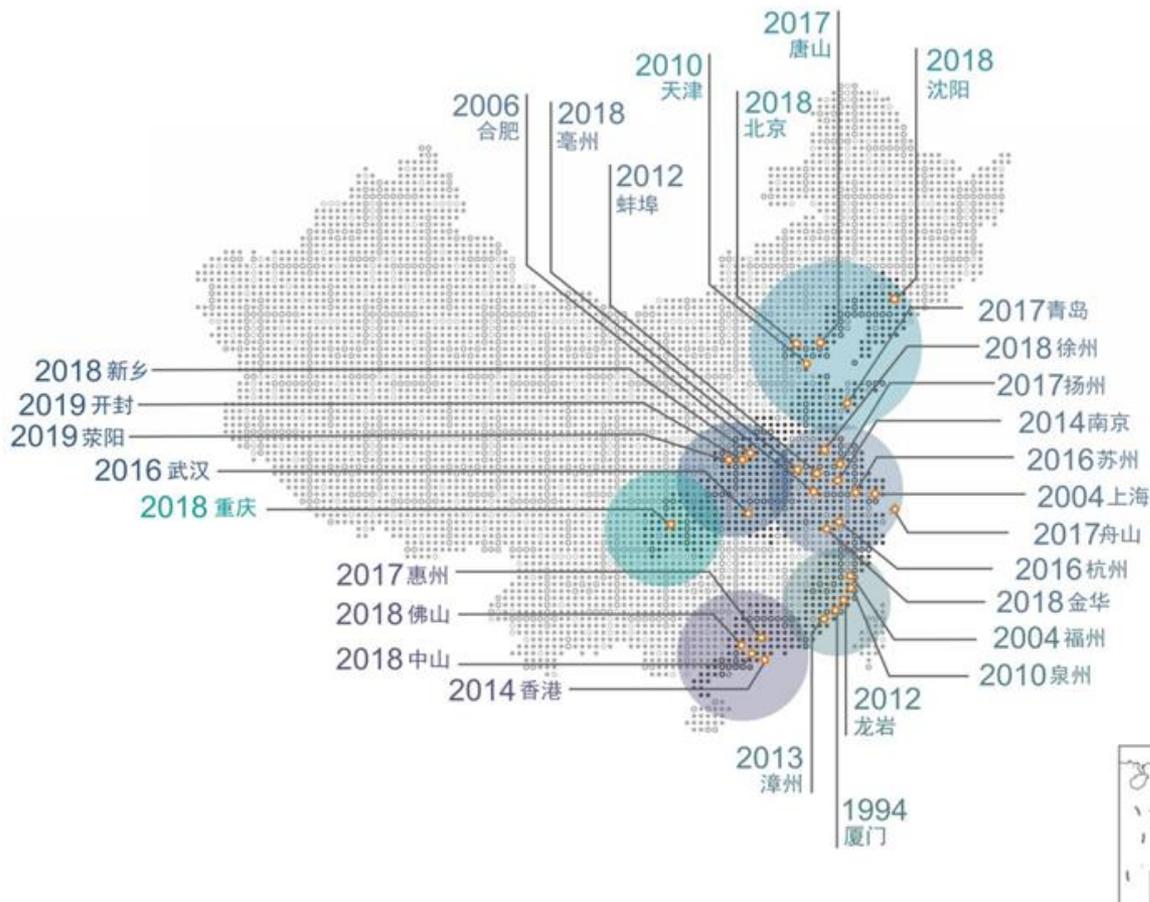
人民幣百萬元



✓ 加大城市更新發展力度，促進項目快速落地

✓ 加快粵港澳大灣區佈局，把握核心城市的增長潛力

✓ 持續深耕六大都市圈核心城市，全國佈局日趨完善



附 錄



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6號線地鐵口可直達市區，項目北臨太子湖與高爾夫，自然生態與繁華共存。
- 總建築面積：598,179平方米
- 戶型：104-143平方米
- 土地成本：人民幣6,000元/平方米
- 目前售價：約人民幣19,472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：221,847平方米
- 戶型：89-146平方米
- 土地成本：人民幣8,866元/平方米
- 目前售價：約人民幣18,499元/平方米

Shanghai Yuzhou (上海禹洲·雍錦府)



- 位於上海奉賢區金匯鎮，地處上海自貿區新片區，周邊景觀資源豐富，臨近上海之魚（金海湖）、浦江郊野公園、南行港公園等優質資源，圍合出一片舒適宜居的城市秘鏡
- 總建築面積：123,306平方米
- 戶型：89-123平方米
- 土地成本：人民幣15,003元/平方米
- 目前售價：約人民幣33,900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22萬方商業綜合體，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：357,069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14,300元/平方米

Tianjin Yuzhou Tangshan Jiayujinghu (天津禹洲·唐山嘉譽瀟湖)



- 位於唐山市豐南區友誼大街與二環路交叉口東南側，緊鄰4A級景區惠豐湖畔，環境優美，交通便利，配套齊全。
- 總建築面積：608,789平方米
- 戶型：83-136平方米
- 土地成本：人民幣2,135元/平方米
- 目前售價：高層約人民幣7,400元/平方米；洋房約人民幣8,800元/平方米

Tianjin Yuzhou Tangshan Fenghuang Garden (天津禹洲·唐山鳳凰府)



- 位於唐山市路北鳳凰新城核心，周邊交通發達，配套成熟，緊鄰市政綠化公園。
- 總建築面積：162,720平方米
- 戶型：108-195平方米
- 土地成本：人民幣6,670元/平方米
- 預計售價：高層約人民幣16,347元/平方米，洋房約人民幣20,427元/平方米

Shanghai Yuzhou Mansion (上海禹洲·禹洲府)



- 位於上海市主城閔行區南莘莊板塊，享大虹橋、南濱江雙引擎發力輻射，嘉閔高架、申嘉湖高速等5橫6縱3軌交暢達全城，萬達龍湖雙商業旁，全齡學府環伺，主城熱土，大宅匠心。
- 總建築面積：90,776平方米
- 戶型：77-125平方米
- 土地成本：人民幣28,972元/平方米
- 目前售價：約人民幣45,000元/平方米

Qingdao Yuzhou Langham Garden (青島禹洲·朗廷府)



- 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：156,724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15,000元/平方米；洋房約人民幣17,500元/平方米

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



1997年

禹洲物業服務有限公司成立

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桿

2003年

禹洲·華僑海景城領航廈門高端住宅市場

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，強化長三角區域佈局

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（股票代码：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」

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东；2018年中國房地產開發企業50強第37位

版圖擴張 新進九城

立足長三角
引領海西區
建樹全中國

2019年

首進鄭州、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

HKEX
香港交易所



2019年上半年業績摘要

(人民幣千元)	2019年上半年	2018年上半年	變化
合約銷售額	28,473,760	21,494,226	+32.47%
確認收入	11,637,425	9,242,624	+25.91%
毛利	3,140,422	2,914,092	+7.77%
年度利潤	1,907,126	1,390,650	+37.10%
核心利潤	1,396,993	1,158,064	+20.63%
EBITDA	4,443,546	3,309,624	+34.26%
EBITDA利潤率 (%)	38.18%	35.81%	+2.37pp
每股收益 (人民幣分/股)	33.02	30.55	+8.09%
每股核心收益 (人民幣分/股)	27.98	26.44	+5.82%
股息(港仙/每股)	15.00	11.00	+36.36%

2019上半年資產負債表概要

(人民幣千元)	截至2019年6月30日	截至2018年12月31日	變動
總資產	143,207,059	115,063,004	+24.46%
總負債	120,388,169	93,632,652	+28.57%
權益總額	22,818,890	21,430,352	+6.48%
總現金	38,926,188	29,279,350	+32.95%
總債務	55,515,597	43,631,855	+27.24%
淨負債	16,589,409	14,352,505	+15.59%
淨負債比率 (%)	72.70%	66.97%	+5.73pp

(人民幣億元)

1H2019

FY2019E

現金流入

合約銷售回款及其他收入

+242

+412

現金流出

支付土地款

-128

-200

建安費用開支

-84

-144

其他費用——利息、稅金、股息及其他

-52

-98

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

