

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2018年6月30日止六個月期間 中期業績

財務摘要

1. 截至2018年6月30日止六個月期間，累積合約銷售金額人民幣214億9,423萬元。
2. 收入為人民幣92億4,262萬元，上升27.54%，毛利率為31.53%。
3. 母公司擁有人應佔利潤由2017上半年的人民幣7億8,557萬元上升69.33%至2018年上半年的人民幣13億3,023萬元。
4. 母公司擁有人應佔核心利潤由2017上半年人民幣9億1,983萬元上升25.90%至2018年上半年人民幣11億5,806萬元。
5. 截至2018年6月30日止六個月期間，中期股息每股11港仙，約為期內核心利潤的34.85%。
6. 於2018年6月30日，淨負債比率為62.96%，加權平均融資成本為6.52%。

禹洲地產股份有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2018年6月30日止六個月期間的未經審核綜合業績。

簡明綜合損益表

截至2018年6月30日止六個月期間

	附註	截至6月30日止六個月期間	
		2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	9,242,624	7,246,747
銷售成本		<u>(6,328,532)</u>	<u>(4,858,772)</u>
毛利		2,914,092	2,387,975
投資物業公允值收益淨額		86,286	39,364
其他收入及收益	3	82,214	102,714
銷售及分銷成本		(194,213)	(175,643)
行政開支		(296,662)	(202,941)
其他開支		(49,701)	(70,152)
融資成本	6	(280,530)	(224,116)
應佔合營公司損益額		403,139	(29,262)
應佔聯營公司損益額		<u>(6,629)</u>	<u>(4,563)</u>
除稅前利潤	5	2,657,996	1,823,376
所得稅開支	7	<u>(1,267,346)</u>	<u>(1,065,323)</u>
期內利潤		<u>1,390,650</u>	<u>758,053</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		1,330,229	785,570
非控股權益		<u>60,421</u>	<u>(27,517)</u>
		<u>1,390,650</u>	<u>758,053</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
—基本(每股人民幣分)	9	<u>30.55</u>	<u>20.57</u>
—攤薄(每股人民幣分)	9	<u>30.20</u>	<u>20.38</u>

簡明綜合全面收益表

截至2018年6月30日止六個月期間

	截至6月30日止六個月期間	
	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	1,390,650	758,053
於其後期間將重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)：		
海外業務換算之匯兌差額	<u>(5,574)</u>	<u>78,302</u>
期內全面收益總額	<u>1,385,076</u>	<u>836,355</u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	1,324,655	863,872
非控股權益	<u>60,421</u>	<u>(27,517)</u>
	<u>1,385,076</u>	<u>836,355</u>

簡明綜合財務狀況表

2018年6月30日

	附註	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		863,836	874,715
投資物業		9,735,687	8,140,210
持作物業開發銷售用途的土地		215,224	215,224
於合營公司投資		6,114,831	6,387,378
於聯營公司投資		650,336	602,365
遞延稅項資產		576,189	526,074
非流動資產總額		18,156,103	16,745,966
流動資產			
持作物業開發銷售用途的土地		4,839,459	9,173,473
在建物業		21,200,282	10,263,940
持作銷售用途的物業		9,831,251	8,121,694
收購土地預付款項		1,659,464	2,109,667
預付款、按金及其他應收款項		22,045,474	15,630,318
預付企業所得稅		334,116	127,813
預付土地增值稅		516,040	216,020
合約資產		31,918	-
衍生金融工具		1,411	17,718
按公允值計入損益的金融資產		25,330	-
受限制現金		1,500,433	1,901,969
現金及現金等價物		23,586,861	15,596,239
流動資產總額		85,572,039	63,158,851
流動負債			
合約負債		11,157,005	-
預收款項		-	10,268,840
貿易應付款項	10	6,464,506	5,153,520
其他應付款項及應計費用		26,650,109	12,468,016
衍生金融工具		-	19,229
計息銀行及其他借貸		7,406,104	6,704,340
公司債券	11	10,000,000	10,000,000
應付企業所得稅		1,353,652	1,893,370
土地增值稅撥備		1,527,454	1,505,218
流動負債總額		64,558,830	48,012,533
流動資產淨額		21,013,209	15,146,318
總資產減流動負債		39,169,312	31,892,284

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債		
其他應付款項	472,531	2,560,449
計息銀行及其他借貸	11,438,061	7,007,525
優先票據	7,703,370	3,855,621
遞延稅項負債	1,353,046	1,025,453
	<u>20,967,008</u>	<u>14,449,048</u>
非流動負債總額		
	<u>20,967,008</u>	<u>14,449,048</u>
資產淨額	<u>18,202,304</u>	<u>17,443,236</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	356,351	355,982
高級永續證券	1,911,986	1,911,986
儲備	14,510,705	14,113,513
	<u>16,779,042</u>	<u>16,381,481</u>
非控股權益	<u>1,423,262</u>	<u>1,061,755</u>
權益總額	<u>18,202,304</u>	<u>17,443,236</u>

1. 編製基準

截至2018年6月30日止六個月期間的簡明綜合中期財務資料(「中期財務資料」)乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六的適用披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。中期財務資料並不包含年度財務報表所載的所有資料及披露，應與本集團截至2017年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

2. 會計政策及披露變動

編製中期財務資料所採納的會計政策及編製基準與截至2017年12月31日止年度的年度財務報表所採用者相同，惟禹洲地產股份有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)就當期中期財務資料於2018年首次採納的以下新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及香港會計師公會頒佈的詮釋)除外：

香港財務報告準則第2號之修訂	以股份付款之交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號之修訂	採用香港財務報告準則第4號保險合約時一併應用香港財務報告準則第9號金融工具
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入
香港財務報告準則第15號之修訂	澄清香港財務報告準則第15號客戶合約收入
香港會計準則第40號之修訂	轉讓投資物業
香港(國際財務報告解釋委員會)－ 解釋公告第22號	外幣交易及墊支代價
2014年至2016年週期之年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號之修訂

除下文所解釋有關香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第15號之修訂的影響外，採納上文經修訂準則對中期財務資料並無重大財務影響。

變動的性質及影響說明如下：

香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號金融工具於2018年1月1日或之後開始的年度期間取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，匯集金融工具會計處理的所有三個方面：分類及計量、減值及對沖會計處理。本集團已根據過渡規定就於2018年1月1日存在的項目追溯應用香港財務報告準則第9號。本集團並無重新呈列比較資料，亦無就於2018年1月1日的期初股權結餘確認任何重大過渡調整。影響涉及分類及計量以及減值規定，概述如下：

(i) 分類及計量

根據香港財務報告準則第9號，本集團初步按公允值計量金融資產，倘並非按公允值計入損益的金融資產，則另加交易成本。

根據香港財務報告準則第9號，債務金融工具其後以按公允值計入損益或攤銷成本計量。分類基於兩個標準：本集團管理資產的業務模式；工具合約現金流量是否指就未償還本金的「純粹本金及利息付款」(「SPPI標準」)。

本集團金融資產的新分類及計量如下：

- 按攤銷成本計量的債務工具為在業務模式內以持有金融資產以收取符合SPPI條件的合約現金流量為目的的金融資產。
- 按公允值計入損益的金融資產包括現金流量特性未能符合SPPI條件的債務工具或並未於目標為收集合約現金流量或收集合約現金流量並出售的業務模式內持有的債務工具。

本集團的業務模式評估乃於首次應用日期(即2018年1月1日)進行，且其後追溯應用於並未於2018年1月1日前終止確認的金融資產。評估債務工具的合約現金流量是否僅包括本金及利息乃根據於初步確認資產時的事實及情況進行。

本集團金融負債的會計處理很大程度上與香港會計準則第39號規定者一致。與香港會計準則第39號的規定相近，香港財務報告準則第9號規定將或然代價負債視作按公允值計量的金融工具，而公允值變動於損益內確認。

根據香港財務報告準則第9號，嵌入式衍生工具將不再與主體金融資產分開列示。反之，金融資產根據其合約條款及本集團業務模式分類。嵌入金融負債及非金融主體合約的衍生工具的會計處理與香港會計準則第39號規定者保持不變。

採納香港財務報告準則第9號對本集團中期財務資料金融資產的分類及計量並無重大影響。

(ii) 減值

香港財務報告準則第9號規定根據香港財務報告準則第9號不按公允值計入損益進行會計處理的合約資產、其他應收款項及應收合營公司及聯營公司款項的減值，應基於12個月或全期基準按預期信貸虧損模式計入。本集團運用簡化的方法入賬合約資產的全期預期虧損。本集團已應用一般方法入賬其他應收款項及應收合營公司及聯營公司款項之12個月預期虧損。採納香港財務報告準則第9號對本集團金融資產的減值並無重大影響。

香港財務報告準則第15號客戶合約收入

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第11號建築合約、香港會計準則第18號收入及相關詮釋，且其適用於與客戶訂約產生的所有收入，除非該等合約屬於其他準則範圍。新準則確立一個五步模式，以將客戶合約收入入賬。根據香港財務報告準則第15號，收入按能反映實體預期就向客戶轉讓貨品或服務而有權在交換中獲取的代價金額進行確認。

該準則要求實體作出判斷，並計及將該模式各步驟應用於與其客戶所訂合約時的所有相關事實及情況。該準則亦訂明將獲得合約的額外成本及與履行合約直接相關的成本的會計處理。

本集團以修訂式追溯應用法採納香港財務報告準則第15號，該方法允許本集團將首次應用香港財務報告準則第15號的累計影響確認為對2018年1月1日期初保留溢利結餘的調整。本集團就完成合約選擇採取實際權宜的方法，並無重列2018年1月1日前完成的合約，因此並無重列比較數字。

收入確認

收入於資產控制權轉讓予客戶時確認。視乎合約條款及適用於合約的法律，資產控制權可經過一段時間或於某一時間點轉移。倘本集團在履約過程中滿足下列條件，資產之控制權將經過一段時間轉移：

- 提供全部利益，而客戶亦同步收到並消耗有關利益；
- 創建並提升本集團履約時客戶所控制之資產；或
- 並無創建對本集團而言有其他用途之資產，而本集團可強制執行其權利收回累計至今已完成履約部分之款項。

倘資產之控制權經過一段時間轉移，收入將於整個合約期間參考已完成履約責任之進度確認。否則，收入於客戶獲得資產控制權之時間點確認。

完成履約責任的進度的計量是基於本集團為完成履約責任而產生的支出或投入，並參考截至報告期間末產生的合約成本佔各項合約估計總成本的比例。

(i) 物業銷售收入的會計處理

採納香港財務報告準則第15號前，本集團於所有權的重大風險及回報於交付時一次性全部交付而轉移予客戶時將物業銷售收入入賬。

根據香港財務報告準則第15號，就本集團因合約原因不可作其他用途的物業，且倘本集團有強制執行權就累計至今已完成的履約部分向客戶收取付款，則本集團將按計量進度的輸入法隨達成履約責任的時間而確認收入。於損益確認的累計收入超出向物業買方累計收取的款項的差額確認為合約資產。向物業買方累計收取的款項超過於損益確認的累計收入的差額確認為合約負債。

本集團已評估有強制執行權就少數物業迄今已完成的履約責任向客戶收取付款。因此，銷售物業的大部分收入將繼續於買方獲得實物所有權或已完工物業的法定所有權且本集團現時有權收取付款並很可能收回代價的某一時點確認。採納香港財務報告準則第15號不會對2018年1月1日的期初保留溢利造成重大影響。

(ii) 物業銷售的重大融資部分的會計處理

採納香港財務報告準則第15號前，本集團將就本集團物業預售從客戶收取的銷售所得款項於綜合財務狀況表呈列為預收款項。根據先前會計政策收取的長期預付款並無應計利息。

於採納香港財務報告準則第15號後，本集團就向客戶收取的具有重大融資組成部分的銷售所得款項的權益確認合約負債。本集團選擇使用簡便實務法且並不確認時間期限為一年或以下的重大客戶融資組成部分的影響。此外，已就尚未償還的客戶銷售所得款項結餘作出重新分類，將預收款項重新分類至合約負債。採納香港財務報告準則第15號不會對2018年1月1日的期初保留溢利造成重大影響。過往分類為預收款項之預收款項人民幣10,268,840,000元已於2018年1月1日重新分類至合約負債。

(iii) 銷售佣金的會計處理

於採納香港財務報告準則第15號前，本集團將有關與物業買家達成買賣協議的銷售佣金資本化，且於確認有關物業銷售的收入時於損益內扣除。於採納香港財務報告準則第15號後，為獲得合約直接產生的銷售佣金如果可收回，則資本化及入賬為合約資產。資本化銷售佣金於確認有關物業銷售的收入時於損益內扣除並計入有關時間的銷售及營銷開支。採納香港財務報告準則第15號不會對2018年1月1日的期初保留溢利造成重大影響。過往分類為預付款、按金及其他應收款項人民幣91,213,000元的預付銷售佣金已於2018年1月1日重新分類為合約資產。

應用香港財務報告準則第15號而受到的影響如下：

截至2018年6月30日止六個月期間的中期財務資料由於應用香港財務報告準則第15號而受到的影響概要：

	不考慮採納 香港財務報告 準則第15號 的金額 人民幣千元	採納香港 財務報告準則 第15號 的影響 人民幣千元	報告金額 人民幣千元
綜合財務狀況表(摘錄)			
在建物業	21,403,471	(203,189)	21,200,282
預付款、按金及其他應收款項	22,077,392	(31,918)	22,045,474
合約資產	–	31,918	31,918
合約負債	–	11,157,005	11,157,005
預收款項	11,432,675	(11,432,675)	–
應付企業所得稅	1,335,532	18,120	1,353,652
土地增值稅撥備	1,509,696	17,758	1,527,454
綜合損益表(摘錄)			
收入	8,966,954	275,670	9,242,624
銷售成本	6,125,343	203,189	6,328,532
所得稅開支	1,231,468	35,878	1,267,346

本集團並無於中期財務資料提早應用任何已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償之預付款項功能 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 ³
香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結算 ¹
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營公司之長期權益 ¹
香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋公告第23號	有關所得稅處理方式之不確定性 ¹
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 ¹

¹ 於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 並無確定強制生效日期，但可提前採納

本集團正在評估新訂及經修訂香港財務報告準則於首次應用時之影響，若干該等準則或會與本集團之營運相關，且可能導致本公司會計政策變動及本集團中期財務資料內若干項目之呈列及計量變動。

3. 收入、其他收入及收益

收入指期內的物業銷售所得款項總額、投資物業總租金收入、物業管理費收入以及酒店經營總收入(均扣除營業稅、增值稅及附加稅項後)。

本集團的收入、其他收入及收益的分析載列如下：

	截至6月30日止六個月期間	
	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
物業銷售	8,972,987	7,047,384
投資物業之租金收入	102,187	71,672
物業管理費收入	158,307	117,111
酒店經營收入	8,637	8,870
其他	506	1,710
	<u>9,242,624</u>	<u>7,246,747</u>
其他收入及收益		
銀行利息收入	69,940	77,311
來自持作銷售物業的租金收入	-	5,334
淨外幣匯兌差額	-	210
其他	12,274	19,859
	<u>82,214</u>	<u>102,714</u>

4. 經營分部資料

就管理而言，本集團乃以其產品及服務為基準，分為若干業務單位，且所擁有的五個可報告經營分部如下：

- (a) 物業開發分部從事物業開發及銷售；
- (b) 物業投資分部就物業的租金收入潛力及／或資本增值作出投資；
- (c) 物業管理分部提供物業管理服務；
- (d) 酒店經營分部從事酒店經營；及
- (e) 其他分部包括企業收入及支出項目。

管理層分別監測其經營分部的業績，旨在就資源分配及表現評估作出決策。分部表現按可報告分部的利潤／(虧損)作出評估，即經調整除稅前利潤／(虧損)的計量。經調整除稅前利潤／(虧損)的計量與本集團的除稅前利潤／(虧損)一致，惟利息收入及融資成本均不計入有關計量。

分部間銷售及轉讓乃參考按當時現行市價向第三方作出銷售的售價進行交易。

截至2018年6月30日止六個月期間

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	總額 人民幣千元
(未經審核)						
分部收入：						
向外部客戶作出的銷售額	8,972,987	102,187	158,307	8,637	506	9,242,624
其他收入	10,493	263	1,316	—	202	12,274
總額	8,983,480	102,450	159,623	8,637	708	9,254,898
分部業績	2,788,141	105,533	(2,133)	(6,085)	(16,870)	2,868,586
對賬：						
利息收入						69,940
融資成本						(280,530)
除稅前利潤						2,657,996
所得稅開支						(1,267,346)
期內利潤						1,390,650

截至2017年6月30日止六個月期間

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	總額 人民幣千元
(未經審核)						
分部收入：						
向外部客戶作出的銷售額	7,047,384	71,672	117,111	8,870	1,710	7,246,747
其他收入	12,446	4,016	335	—	4,385	21,182
總額	7,059,830	75,688	117,446	8,870	6,095	7,267,929
分部業績	1,858,682	100,372	1,529	6,560	3,038	1,970,181
對賬：						
利息收入						77,311
融資成本						(224,116)
除稅前利潤						1,823,376
所得稅開支						(1,065,323)
期內利潤						758,053

地區資料

由於本集團來自外部客戶之收入超過90%於中國內地產生，而本集團超過90%之分部資產乃位於中國內地，故並無呈列地區資料。因此，董事認為，呈列地區資料將不會為本中期財務資料使用者提供額外有用資料。

主要客戶資料

截至2018年及2017年6月30日止六個月期間，並無單一外部客戶交易的收入佔本集團總收入10%或以上。

5. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤乃於扣除以下各項後得出：

	截至6月30日止六個月期間	
	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	6,169,678	4,738,587
所提供服務之成本	158,456	118,537
已售存貨成本	398	1,648
折舊	20,873	21,532
衍生金融工具公允值虧損淨額	16,307	47,705
衍生金融工具已實現虧損	6,964	-
以股權結算購股權開支	6,019	3,316
賺取租金投資物業產生的直接經營支出(包括維修維護費用)	20,587	17,373

6. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至6月30日止六個月期間	
	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)
銀行貸款、其他貸款、公司債券及優先票據的利息 減：資本化利息	1,175,368 (894,838)	725,860 (606,115)
優先票據提前贖回虧損	280,530 -	119,745 104,371
	<u>280,530</u>	<u>224,116</u>

7. 所得稅

由於本集團自過往年度結轉稅項虧損可用以抵銷本期間產生的應課稅利潤，故並無於期內就香港利得稅作出撥備(截至2017年6月30日止六個月期間：無)。於中國內地經營的附屬公司的所得稅根據截至2018年及2017年6月30日止六個月各期間的應課稅利潤按適用稅率計算。

本期所得稅支出的分析如下：

	截至6月30日止六個月期間	
	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)
即期：		
中國企業所得稅	700,700	523,945
中國土地增值稅	627,615	503,552
	<u>1,328,315</u>	<u>1,027,497</u>
遞延：		
本期內	<u>(60,969)</u>	<u>37,826</u>
期內稅項支出總額	<u><u>1,267,346</u></u>	<u><u>1,065,323</u></u>

8. 中期股息

	截至6月30日止六個月期間	
	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)
宣派中期股息	<u><u>403,551</u></u>	<u><u>280,829</u></u>

本公司董事會宣佈截至2018年6月30日止六個月期間發放中期股息每股11港仙(截至2017年6月30日止六個月期間：每股8.5港仙)。股東有權選擇以全部收取新股份或全部收取現金方式以收取該中期股息。

9. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

截至2018年6月30日止六個月期間的每股基本盈利金額乃按母公司擁有人應佔期內綜合利潤(已根據與高級永續證券有關的分派作出調整)，及於期內已發行普通股加權平均數4,185,450,329股(截至2017年6月30日止六個月期間：3,819,007,184股)計算。

截至2018年6月30日止六個月之內每股攤薄盈利的計算乃按母公司擁有人應佔期內綜合利潤(已根據與高級永續證券有關的分派作出調整)，及用於計算的普通股加權平均數乃(i)於期內用於計算每股基本盈利的已發行在外之普通股加權平均數，以及(ii)假設普通股加權平均數於所有具攤薄潛力之普通股被視作獲行使成普通股時已以無償形式發行之總和。

每股基本及攤薄盈利的計算乃基於：

	截至6月30日止六個月期間	
	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
母公司擁有人應佔利潤	1,330,229	785,570
有關高級永續證券的分派	(51,366)	—
每股基本及攤薄盈利計算所用的利潤	<u>1,278,863</u>	<u>785,570</u>

	股份數目	
	截至6月30日止六個月期間 2018年	2017年
股份		
期內已發行普通股之加權平均數，用於計算每股基本盈利	4,185,450,329	3,819,007,184
攤薄影響—普通股之加權平均數： 購股權	<u>49,261,029</u>	<u>35,519,402</u>
期內已發行普通股之加權平均數，用於計算每股攤薄盈利	<u>4,234,711,358</u>	<u>3,854,526,586</u>

10. 貿易應付款項

於報告期間結束時，貿易應付款項按到期日呈列之賬齡分析如下：

	2018年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年12月31日 人民幣千元 (經審核)
於一年內或按要求償還	5,107,606	3,004,832
一至兩年內須償還	<u>1,356,900</u>	<u>2,148,688</u>
	<u>6,464,506</u>	<u>5,153,520</u>

貿易應付款項為不計息及無抵押。

11. 公司債券

	2018年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2017年12月31日 (經審核) 人民幣千元
2018年到期的公司債券	2,000,000	2,000,000
2019年到期的公司債券	5,000,000	5,000,000
2020年到期的公司債券	3,000,000	3,000,000
	<u>10,000,000</u>	<u>10,000,000</u>

上文包括以下本金總額的債券：

- (i) 本集團一間附屬公司於2015年10月發行2018年到期的人民幣2,000,000,000元的公司債券(「6.99厘公司債券」)。6.99厘公司債券為期三年，按每年6.99厘計息。6.99厘公司債券為無抵押。
- (ii) 本集團一間附屬公司於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。
- (iii) 本集團一間附屬公司於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。
- (iv) 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。

12. 報告期後事項

- (a) 於2018年7月，購股權計劃項下的720,000份及812,000份購股權已分別按每股港幣1.875元及港幣1.892元行使。
- (b) 於2018年7月，本公司發行本金總額為425,000,000美元(約人民幣2,815,582,000元)的優先票據，按年利率7.9%計息。所得款項淨額(經扣除發行成本)達約423,000,000美元(約人民幣2,802,333,000元)。優先票據將於2021年5月11日到期。
- (c) 於2018年8月，本集團完成收購恒華集團有限公司(其持有若干於中國進行物業發展及物業投資的項目公司)全部股權。收購事項的總代價為人民幣3,800,000,000元。

管理層之討論及分析

市場及業務回顧

2018上半年，中國國內生產總值(「GDP」)同比增長6.8%，國民經濟延續總體穩中向好的發展態勢，轉型升級成效明顯，新動能加快成長。中國房地產政策調控進入了「全面調控、差異化調控」的新階段，繼續構建長短期調控結合的制度體系。中央明確表態調控不放鬆，一方面繼續積極抑制非理性需求，另一方面重點調整中長期供給結構。3月，兩會政府工作報告進一步強調「房子是用來住的、不是用來炒的」，繼續實行差別化調控。5月，住建部印發通知，從住房發展規劃、住房和土地供應、資金管控等方面重申堅持房地產調控不放鬆。地方房地產政策調控強化與擴圍並存，政策密集出台。與此同時，「搶人大戰」愈演愈烈，事實上鬆綁限購，還有租賃、購房等多項財政補貼。

土地市場方面，2018上半年，一線城市及部分熱點二線城市的供應持續縮緊，但在三四線城市的土地供應持續發力推動下，土地市場整體的成交規模同比依舊顯著上漲。

貨幣政策方面，穩健中性的主基調未變，中央多次表態，將防範化解金融風險工作提到更高層次。年初以來，影子銀行監管趨嚴、資管新規出爐，再融資難度增加，預期未來會有越來越多的小房企將陷入融資困境，而大中型企業受益於多元化的融資管道及良好的信貸評級，將具有難以比擬的優勢，從而導致行業集中度進一步提升。

行業表現方面，全國房地產開發投資為人民幣55,531億元，同比名義增長9.7%。其中，住宅投資達人民幣38,990億元，同比增長13.6%。住宅投資佔房地產開發投資的比重為70.2%。房屋新開工面積95,817萬平方米，同比增長11.8%。其中，住宅新開工面積70,611萬平方米，同比增長15.0%。房屋竣工面積37,131萬平方米，同比下降10.6%。其中，住宅竣工面積25,962萬平方米，同比下降12.8%。商品房銷售面積77,143萬平方米，同比增長3.3%。其中，住宅銷售面積同比增長3.2%，住宅銷售額同比增長14.8%。

期內，禹洲地產一如既往地與政策相向而行，把握市場脈搏，搶佔價值窪地，爭取融資窗口，從而贏得穿越週期的優良表現。

整體表現

期內，本集團的收入為人民幣92億4,262萬元，較2017年同期的人民幣72億4,675萬元，同比上升27.54%。毛利為人民幣29億1,409萬元，較2017年同期上升22.03%，毛利率為31.53%，仍維持在行業較高水平。母公司擁有人應佔利潤由2017上半年的人民幣7億8,557萬元，同比上升69.33%至2018年上半年的人民幣13億3,023萬元。母公司擁有人應佔核心利潤同比上升25.90%至人民幣11億5,806萬元。每股核心利潤為人民幣27.67分，同比上升14.86%。每股基本盈利為人民幣30.55分，較2017年同期的人民幣20.57分上升48.52%。

物業銷售

期內，本集團的物業銷售收入達人民幣89億7,299萬元，同比上升27.32%，佔集團總收入的97.08%。交付的物業總建築面積約為691,667平方米，同比上升9.96%，物業銷售收入上升主要是由於期內物業交付面積增加和平均售價上升所致。2018上半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12,574元，同比上升12.23%，主要由於長三角地區(尤其是上海及南京)於期內交付之建築面積增多，而這些物業的銷售均價相對於其他城市物業較高所致。

在區域分佈上，長三角、海西、環渤海、粵港澳大灣區都市圈分別貢獻確認銷售金額的63.46%、24.10%、11.62%及0.82%。集團相信未來全國深耕的戰略將進一步深化，多區域並行發展。收入來源城市更加多元可緩衝行業調控政策帶來的影響，且有助於本集團的可持續及均衡發展。

下表載列各項目於2018上半年的確認銷售金額及面積：

項目名稱	城市	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				
禹洲·溪堤尚城	廈門	425,457	34,440	12,354
禹洲·高爾夫	廈門	293,939	10,544	27,877
春江酈城	廈門	97,472	8,140	11,974
禹洲·盧卡小鎮	廈門	175,526	7,889	22,249
禹洲·鼓山一號	福州	96,052	5,628	17,067
禹洲·東方威尼斯	福州	526,348	27,707	18,997
禹洲·劍橋學苑	福州	50,017	5,937	8,425
禹洲城市廣場	泉州	298,767	52,676	5,672
禹洲·城上城	龍岩	81,195	25,928	3,132
其他	廈門	51,509	8,168	6,306
小計		<u>2,096,282</u>	<u>187,057</u>	<u>11,207</u>
長三角區域				
禹洲·老城里	上海	165,631	5,248	31,561
禹洲城市廣場	上海	80,146	6,695	11,971
禹洲·丁香里	上海	1,372,434	48,667	28,201
禹洲·天境	合肥	2,796	317	8,820
禹洲·翡翠湖郡	合肥	3,742	249	15,058
禹洲·天璽	合肥	1,119,519	106,165	10,545
禹洲·中央廣場	合肥	43,614	3,494	12,483
禹洲·中央城	合肥	1,973,056	162,844	12,116
禹洲·吉慶里	南京	10,824	437	24,769
禹洲·映月溪山	南京	730,504	32,540	22,449
禹洲·龍子湖郡	蚌埠	16,705	7,457	2,240
小計		<u>5,518,971</u>	<u>374,113</u>	<u>14,752</u>
環渤海區域				
禹洲·尊府	天津	882,889	109,556	8,059
禹洲·御湖郡	天津	127,682	13,805	9,249
小計		<u>1,010,571</u>	<u>123,361</u>	<u>8,192</u>
粵港澳大灣區				
禹洲·五經山水大觀	惠州	71,493	7,136	10,019
小計		<u>71,493</u>	<u>7,136</u>	<u>10,019</u>
確認於某時點的銷售總計		8,697,317	<u>691,667</u>	<u>12,574</u>
確認於一段時間的銷售總計		<u>275,670</u>		
已確認物業銷售總計		<u>8,972,987</u>		

下表載列各項目於2017上半年的確認銷售金額及面積：

項目名稱	城市	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				
禹洲·溪堤尚城	廈門	146,614	12,684	11,559
春江酈城	廈門	40,545	2,124	19,089
禹洲·盧卡小鎮	廈門	94,258	2,870	32,843
禹洲·鼓山一號	福州	23,774	1,407	16,897
禹洲·東方威尼斯	福州	650,017	45,121	14,406
禹洲城市廣場	泉州	242,773	42,337	5,734
禹洲·城上城	龍岩	1,110,404	193,018	5,753
其他	廈門	31,099	2,759	11,272
小計		<u>2,339,484</u>	<u>302,320</u>	<u>7,738</u>
長三角區域				
禹洲·老城里	上海	2,986,874	108,464	27,538
禹洲城市廣場	上海	306,846	22,983	13,351
禹洲·天境	合肥	15,393	3,448	4,464
禹洲·天璽	合肥	909,468	130,753	6,956
禹洲·中央廣場	合肥	358,098	36,271	9,873
禹洲·龍子湖郡	蚌埠	122,742	23,815	5,154
小計		<u>4,699,421</u>	<u>325,734</u>	<u>14,427</u>
環渤海區域				
禹洲·尊府	天津	8,479	953	8,897
小計		<u>8,479</u>	<u>953</u>	<u>8,897</u>
總計		<u><u>7,047,384</u></u>	<u><u>629,007</u></u>	<u><u>11,204</u></u>

合約銷售

期內，集團累積合約銷售金額為人民幣214億9,423萬元。合約銷售面積為1,577,755平方米，合約銷售均價約為每平方米人民幣13,623元。另外，累計的認購未簽約金額約為人民幣2億9,023萬元。

2018上半年，長三角仍然是禹洲合約銷售金額的重要「糧倉」。期內，上海、南京、合肥、蘇州、杭州、蚌埠及舟山共貢獻合約銷售金額達人民幣105億531萬元，佔集團整體合約銷售金額的48.88%。

2018年是禹洲進入上海市場的第十四年。上海作為集團的總部，在資金、人才、管理及成本控制各方面支持集團全國佈局的戰略。期內，上海貢獻的合約銷售金額達人民幣18億4,289萬元，佔總合約銷售金額的8.57%。2018年，位於上海奉賢區的優質住宅項目禹洲·雍賢府，創下人民幣12億2,292萬元的合約銷售佳績。

禹洲進入南京不到四年，連落九子，在金陵古都創造了「進入一座城，深耕一座城」的佳話。2018上半年，南京四盤聯動，為集團貢獻了人民幣24億4,638萬元的合約銷售金額，佔集團總體合約銷售金額的11.38%。

集團深耕合肥十多年，2018上半年在合肥市場繼續名列前茅，合約銷售金額達人民幣15億7,688萬元，佔集團總合約銷售金額的7.34%。禹洲·中央廣場、禹洲·平湖秋月、禹洲·天璽、禹洲·香緹雅居、禹洲·中央城及禹洲城六盤聯動。2018下半年，禹洲將在合肥市場推出數個新盤，進一步強化品牌知名度，鞏固市場領先地位。

集團於2016年底首進蘇州，歷時14個月，沿著蘇州「一橫一縱」的發展軌跡連落八子，土地儲備超過100萬平方米。2018下半年，集團將在蘇州八盤聯動，勢必將為2018年業績貢獻新的增長點。

此外，杭州禹洲·濱之江單盤銷售達人民幣16億6,184萬，佔集團總合約銷售金額的7.73%；蚌埠禹洲·新城里及禹洲·龍子湖郡，共貢獻合約銷售金額達人民幣19億5,905萬元，佔集團總合約銷售金額的9.11%。

海西區域作為禹洲的發源地，集團將繼續銳意進取，鞏固其領先的市場地位。廈門、福州、泉州、漳州及龍岩均錄得不俗表現，海西區域合約銷售金額達人民幣50億3,269萬元，佔集團整體合約銷售金額的23.41%。

憑藉深厚的行業積澱和卓越品質，本集團於環渤海都市圈迅速開疆拓土，進津八年，八盤聯動。從禹洲·尊府、禹洲·御湖郡等區域標杆著作，再佈局濱海，挺進最具發展潛力的塘沽灣新城。通過收購沿海綠色家園資產包項目，首次進入北京及沈陽，並補充了天津北辰區的優質地塊。期內，天津、唐山及沈陽共貢獻合約銷售金額逾人民幣35億1,030萬元，佔集團總合約銷售金額的16.33%。

期內，華中地區的核心城市武漢首次貢獻合約銷售收入，憑藉年初收購的賽洛城項目及菱角湖項目，錄得約人民幣23億8,195萬元合約銷售金額，佔集團總合約銷售金額的11.08%。2018下半年，武漢太子湖項目將閃亮登場，其地理位置優越，業態豐盛，囊括住宅、商街、公寓、概念酒店、生態辦公等。

下表載列各個項目於2018上半年的合約銷售金額及面積：

項目	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 (元/平方米)
海西經濟區				
禹洲·中央海岸	廈門	46,065	3,042	15,143
禹洲·溪堤尚城	廈門	270,324	14,242	18,981
海滄萬科城	廈門	84,740	3,274	25,883
禹洲·盧卡小鎮	廈門	48,684	1,808	26,927
春江酈城	廈門	81,060	3,690	21,967
禹洲·鼓山一號	福州	187,550	7,545	24,858
禹洲·東方威尼斯	福州	480,112	27,419	17,510
禹洲·劍橋學苑	福州	23,518	1,441	16,321
禹洲·金輝里	福州	786,884	25,679	30,643
禹洲·御江府	福州	35,000	1,413	24,770
禹洲城市廣場	泉州	1,960,691	236,591	8,287
禹洲·城上城	龍岩	666,364	103,347	6,448
禹洲·雍禧瀾灣	漳州	63,821	1,821	35,047
其他	廈門	297,880	10,109	29,467
小計		5,032,693	441,421	11,401

項目	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 (元/平方米)
長三角區域				
禹洲城市廣場	上海	7,500	621	12,077
禹洲·丁香里	上海	118,977	3,804	31,277
禹洲·雍賢府	上海	1,222,920	31,864	38,379
禹洲府	上海	90,000	1,983	45,386
禹洲·東灘雍禧	上海	132,467	3,669	36,104
禹洲·老城里	上海	271,024	8,572	31,617
禹洲·中央廣場	合肥	590,333	56,549	10,439
禹洲·中央城	合肥	558,096	47,321	11,794
禹洲·香緹雅居	合肥	91,645	7,059	12,983
禹洲·平湖秋月	合肥	270,061	16,140	16,732
禹洲·天璽	合肥	30,393	3,443	8,827
藍光禹洲城	合肥	36,347	3,975	9,144
禹洲·吉慶里	南京	99,212	2,845	34,872
弘陽禹洲時光印象	南京	93,300	7,051	13,232
弘陽禹洲時光春曉	南京	647,393	27,990	23,129
禹洲·和昌金城東方	南京	1,606,480	70,704	22,721
禹洲·濱之江	杭州	1,661,839	54,946	30,245
禹洲·金宸府	舟山	207,762	11,873	17,499
禹洲·招商拾鯉花園	蘇州	810,505	56,561	14,330
禹洲·龍子湖郡	蚌埠	601,693	75,756	7,943
禹洲·新城里	蚌埠	1,357,359	183,377	7,402
小計		10,505,306	676,103	15,538
華中區域				
沿海賽洛城	武漢	1,310,200	106,614	12,289
沿海菱角湖一號	武漢	1,071,750	43,570	24,598
小計		2,381,950	150,184	15,860
粵港澳大灣區				
禹洲·五經山水大觀	惠州	63,974	5,805	11,020
小計		63,974	5,805	11,020
環渤海區域				
禹洲·聯發紅郡	天津	539,344	25,898	20,826
禹洲·悅府	天津	601,596	48,967	12,286
禹洲·豐南新城	唐山	1,500,921	154,586	9,709
沈陽國際中心	沈陽	868,442	74,791	11,612
小計		3,510,303	304,242	11,538
總計		21,494,226	1,577,755	13,623

下表載列各個項目於2017上半年的合約銷售金額及面積：

項目名稱	城市	合約銷售金額 (人民幣千元)	合約銷售面積 (平方米)	合約銷售均價 (人民幣／ 平方米)
海西經濟區				
禹洲·中央海岸	廈門	96,659	5,191	18,620
禹洲·溪堤尚城	廈門	2,001,882	103,134	19,410
海滄萬科城	廈門	849,404	38,446	22,093
禹洲·盧卡小鎮	廈門	1,234,523	40,713	30,323
春江酈城	廈門	1,506,620	51,080	29,495
禹洲·鼓山一號	福州	74,330	3,189	23,308
禹洲·東方威尼斯	福州	978,453	55,300	17,694
禹洲·劍橋學苑	福州	69,734	6,718	10,380
禹洲·金輝里	福州	352,982	12,513	28,209
禹洲城市廣場	泉州	697,405	114,245	6,104
禹洲·城上城	龍岩	78,586	9,003	8,729
其他	廈門	247,022	10,754	22,970
小計		8,187,600	450,286	18,183
長三角區域				
禹洲城市廣場	上海	337,568	20,161	16,744
禹洲商業廣場	上海	93,950	6,035	15,568
禹洲·老城里	上海	109,960	2,766	39,754
禹洲·丁香里	上海	886,277	28,147	31,487
禹洲·雍賢府	上海	1,162,511	35,000	33,215
禹洲府	上海	313,056	6,822	45,889
禹洲·中央廣場	合肥	552,436	56,338	9,806
禹洲城	合肥	46,309	4,196	11,036
禹洲·天璽	合肥	1,822,465	175,151	10,405
禹洲·中央城	合肥	872,894	59,676	14,627
禹洲·吉慶里	南京	1,005,778	28,305	35,534
禹洲·濱湖里	南京	1,137,944	94,594	12,030
禹洲·映月溪山	南京	660,631	25,681	25,725
禹洲·金陵銘著	南京	1,861,176	61,454	30,286
禹洲·濱之江	杭州	635,660	22,645	28,071
禹洲·龍子湖郡	蚌埠	667,497	119,576	5,582
小計		12,166,112	746,547	16,297
環渤區域				
禹洲·尊府	天津	291,992	31,283	9,334
禹洲·御湖郡	天津	280,770	28,565	9,829
禹洲·聯發紅郡	天津	560,960	26,610	21,081
小計		1,133,722	86,458	13,113
總計		21,487,434	1,283,291	16,744

物業投資

報告期內，本集團來自物業投資的收入約為人民幣1億219萬元，同比增長約42.58%，主要由於相關物業出租面積及租金單價上升所致。

目前，禹洲商業在上海、廈門、合肥、泉州、南京、武漢、杭州等地，籌備運營共有27個項目，打造商業面積超過200萬平方米，擁有專業的商管團隊534人，商業產品覆蓋了購物中心、寫字樓、街區商業等多種業態。

秉承「制度健全化、管理規範化、運營流程化、服務親善化」的經營理念，禹洲商業除了以更加完善的購物環境和更為合理齊備的購物業態為顧客提供舒適、超值的消費體驗外，也不斷提供原創的、豐富的企劃活動來帶動整個商城的購物風味。

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

酒店營運

酒店營運為集團業務之一，有助擴大收入來源、豐富集團業態及塑造優質的品牌形象。期內位於廈門湖里中心區的禹洲·嘉美倫酒店公寓入住率達79.44%，收入為人民幣864萬元，較去年同期下降2.63%，於旅遊網站之滿意度評分仍位居廈門四五星級酒店前列。位於廈門五緣灣的禹洲·溫德姆至尊豪庭大酒店及豪生行政公寓、位於廈門同安區之酒店及泉州惠安區之酒店正在興建。

物業管理

期內，本集團物業管理服務公司錄得物業管理費收入為人民幣1億5,831萬元，較去年同期增加35.18%。隨著集團已交付物業面積增加，截至2018年6月30日，本集團的物業管理服務公司於中國內地管理的總建築面積約1,200萬平方米，合共服務全國約10萬戶業主。

2018年初，禹洲物業首創以「馨體驗·心享受，尊享一刻·始終如一」為主題的「御·服務」尊貴服務體系，落地全國各高端案場。該體系以客戶為中心，致力於為客戶打造值得回味的服務體驗，讓客戶在案場體驗到溫馨、享受、尊貴、如一的服務，通過特色展示，讓客戶提前感知禹洲物業的優質服務。「御·服務」分為「御·馨享」、「御·尊享」兩大系列，管家服務、圈層服務、精細服務三種形式。通過持續輸出5米引導停車、1.5米微笑敬禮、進門即接待、5分鐘奉送飲品、60秒服務回應等動作，給客戶以皇家儀式般的尊貴體驗。

禹洲物業始終堅持「精細、專業、誠信、和諧」的管理理念，以「客戶至上，服務第一」為宗旨，不斷改進和完善服務、管理體系。參照行業內領先的標準積極予以改進，以最大程度滿足業主的不同需求。持續向客戶輸出走心服務，用行動贏得客戶的口碑與讚譽。

產品線及設計

房地產行業已經邁向產品主義時期，地產市場的規範以及消費者的理性消費觀等都對房地產開發企業提出了一定要求。2018上半年，集團按照雍禧、朗廷、嘉譽三檔產品線，由建築規劃、景觀園林、精裝家居、機電智慧四個方面，從舒適、健康、智慧、安全四個維度對產品線競爭優勢進行梳理，分析單身一族、成家立業、家有兒女、社會精英四段不同人生旅程的需求，完成三檔產品線價值點的初步梳理，建立了景觀、建築、機電標準化模組並同步建立了標準做法資源庫。禹洲將憑藉愈發強大的產品實力，詮釋了「以誠建城·以愛築家」的品牌理念。

土地儲備

堅持「千億征程·全國深耕」的戰略部署，追蹤市場動向，以合理並具有吸引力的地價在長三角、海西、環渤海、粵港澳大灣區、華中及西南這六大都市圈進行深耕佈局。同時，充分發揮集團收併購的優勢，藉助品牌美譽度和行業領先的利潤水平，抓住行業整合的浪潮，積極收購與尋求合作，以保證本集團的土地儲備維持充足水平。

2018年1月15日，集團與沿海綠色家園有限公司訂立買賣協議，擬購買沿海集團旗下7個項目，其中4個為在售項目以及3塊優質土地。在售項目為武漢菱角湖項目、武漢賽洛城項目、瀋陽沿海國際中心項目及佛山沿海馨庭項目；優質地塊包括天津北辰項目、瀋陽蘇家屯項目及北京北實項目。總代價約為人民幣38億元，權益可售建築面積逾313萬平方米，權益貨值超人民幣400億元。通過此次收購，禹洲地產首次進入北京、佛山及瀋陽三城，並獲取天津、武漢、瀋陽的優質地塊及項目，進一步夯實京津冀都市圈、粵港澳大灣區都市圈及華中都市圈，首進東北核心區域，加速全國縱深佈局，為禹洲跨地域的發展提供路徑。同時，此次收購亦包含數個地處核心區域的稀缺性投資物業，如辦公樓及商場等，其中擁有3個分別位於北京、武漢及瀋陽黃金地段的商業中心，可為集團提供持續性現金流，增加多元化的收入來源，進一步豐富禹洲的產品結構。

2018年5月8日，集團與中國航天建設集團正式簽定了承德航天智慧科技城合作協議，雙方將依託承德雙橋區自然資源、地理優勢，在新型航天科學技術研發和應用的基礎上進行深入合作，共同打造集綜合農業、產業、旅遊、居住為一體的「航天智慧科技城」，項目佔地面積超過270萬平方米。

截至2018年6月30日，本集團的土地儲備總可供銷售建築面積約1,725萬平方米，118個項目，分別分佈於六大都市圈共25個城市，平均樓面成本約為每平方米人民幣4,995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2018年6月30日)

地區	項目數量	面積 (平方米)
海西經濟區		
廈門	27	1,222,263
福州	5	373,088
泉州	3	1,077,276
龍岩	1	21,226
漳州	4	1,029,740
小計	40	3,723,593
長三角區域		
上海	10	763,270
南京	13	1,428,403
杭州	4	626,422
蘇州	9	1,365,417
合肥	11	1,692,335
蚌埠	2	813,141
亳州	1	113,400
揚州	1	174,100
舟山	1	230,471
小計	52	7,206,959
環渤海區域		
天津	8	1,470,044
北京	1	39,000
青島	1	72,772
唐山	1	608,789
瀋陽	2	1,970,000
小計	13	4,160,605
華中區域		
武漢	3	746,179
鄭州	1	258,370
小計	4	1,004,549
粵港澳大灣區		
香港	1	2,214
惠州	4	449,297
佛山	1	8,500
小計	6	460,011
西南區域		
重慶	3	692,463
小計	3	692,463
總計	118	17,248,180

期內，集團通過公開招拍掛以及收併購的方式，斬獲16幅優質地塊，權益土地儲備地價合共約人民幣55億2,379萬元，權益歸屬總建築面積逾1,216,690平方米，平均樓面價為人民幣5,297元/平方米。

下表載列該16幅地塊於2018年6月30日的詳情：

項目名稱	城市	本集團 權益佔比 %	總建築 面積 (平方米)	總代價 (人民幣千元)	本集團 應佔代價 (人民幣千元)	土地成本 (人民幣/ 平方米)
海西經濟區						
泉州南安霞美2017P18	泉州	100%	52,419	161,000	161,000	3,071
安溪官橋鎮2013-21地塊	泉州	100%	140,365	225,000	225,000	1,603
福州高新2018-01項目	福州	100%	58,491	559,080	559,080	9,558
長三角區域						
蘇州WG58項目	蘇州	20%	76,466	1,032,290	206,458	13,500
蘇州WG59項目	蘇州	19%	201,774	2,753,940	523,249	13,649
金華浦國2018-6地塊	杭州	34%	122,060	922,163	313,535	7,555
南京高淳區2018G02-03項目	南京	20%	143,901	577,000	115,400	4,010
南京高淳區2018G04-06項目	南京	49%	266,923	972,000	476,280	3,641
金華雙龍南街地塊	杭州	49%	55,860	857,445	420,148	15,350
渦陽GY2017-92地塊	亳州	50%	113,400	284,220	142,110	2,506
西南區域						
重慶北碚區項目	重慶	100%	250,970	1,290,000	1,290,000	5,140
重慶璧山項目	重慶	51%	53,816	72,500	36,975	1,347
重慶兩江18040號地	重慶	49%	387,677	1,589,480	778,845	4,100
華中區域						
新鄉市2018-2號地塊	鄭州	51%	258,370	326,000	166,260	1,262
粵港澳大灣區						
惠州GZK2018-1地塊	惠州	51%	15,775	37,590	19,171	2,383
惠州GZK2018-3地塊	惠州	51%	36,173	177,020	90,280	4,894
總計			<u>2,234,440</u>	<u>11,836,728</u>	<u>5,523,791</u>	<u>5,297</u>

收入

本集團的收入主要來自物業銷售、投資物業租金收入、物業管理收入及酒店運營業務四大業務範疇。截至2018年6月30日止六個月，本集團的總收入為人民幣92億4,262萬元，較去年同期上升27.54%，創歷史新高，主要原因是交付物業總建築面積增加及平均銷售單價上升，令物業銷售確認收入有所上升。其中，物業銷售收入約為人民幣89億7,299萬元，較去年同期上升27.32%，佔總收入的97.08%；投資物業租金收入約為人民幣1億219萬元，較去年同期上升42.58%；物業管理收入約為人民幣1億5,831萬元，較去年同期上升35.18%；酒店運營收入約為人民幣864萬元，較去年同期下降2.63%。

銷售成本

銷售成本主要包括本集團的土地成本、建築成本及資本化利息。截至2018年6月30日止六個月，本集團的銷售成本為人民幣63億2,853萬元，比2017年同期人民幣48億5,877萬元上升30.25%。銷售成本上升主要是隨著期內本集團交付的物業建築面積增加所致。

毛利及毛利率

本集團2018上半年的毛利為人民幣29億1,409萬元，同比上升22.03%。毛利率為31.53%，與去年同期相比，輕微下降1.42個百分點，主要是由於期內交付項目的產品結構發生變化所致。

投資物業公允值收益

本集團於2018上半年錄得投資物業公允值收益人民幣8,629萬元(2017上半年：人民幣3,936萬元)，主要是由於廈門的投資物業的公允值收益增加所致。

其他收入及收益

其他收入及收益從2017上半年的約人民幣1億271萬元，下降約19.96%至2018上半年的人民幣8,221萬元。其他收入及收益下降主要由於本集團的銀行利息收入及持作銷售用途的物業之租金收入減少所致。

銷售及分銷成本

本集團的銷售及分銷成本由2017上半年的約人民幣1億7,564萬元，上升10.57%至2018上半年的約人民幣1億9,421萬元，佔合約銷售總額的0.90%(2017上半年：0.82%)。本集團採納有效的成本控制措施，並於2018上半年投放更多資源於互聯網營銷及開拓更加多元化的銷售渠道。

行政開支

本集團的行政開支由2017上半年約人民幣2億294萬元，上升46.18%至2018上半年約人民幣2億9,666萬元，主要由於本集團的業務擴張及僱員人數的增加(尤其是本集團期內數個新進入城市)。2018上半年的行政開支佔總合約銷售之比為1.38%(2017上半年：0.94%)。

其他開支

其他開支由2017上半年的約人民幣7,015萬元，同比下降29.15%至2018上半年的約人民幣4,970萬元。有關下降主要是由於期內衍生金融工具引起的已實現及未實現虧損減少，約人民幣2,327萬元(2017上半年：人民幣4,771萬元)所致。

融資成本

本集團的融資成本由2017上半年約人民幣2億2,412萬元，上升25.17%至2018上半年約人民幣2億8,053萬元。融資成本上升主要是由於本集團於期內總借貸金額上升及資本化利息金額變化所致。

應佔合營公司損益

應佔合營公司損益由2017上半年虧損約人民幣2,926萬元增至2018上半年溢利約人民幣4億314萬元。期內應佔合營公司溢利包括合營公司權益重估增值約3億8,698萬元。

所得稅

本集團的所得稅由2017上半年約人民幣10億6,532萬元，上升18.96%至2018上半年約人民幣12億6,735萬元。所得稅費用上升主要由於期內收入及利潤增長所致。

非控股權益應佔利潤

截至2018年6月30日止六個月，非控股權益應佔利潤增加約8,794萬元至人民幣6,042萬元。有關增加主要來自分佔位於廈門及合肥的非全資擁有項目(該項目於期內交付部分預售物業)產生的利潤。

母公司擁有人應佔利潤

截至2018年6月30日止六個月期間，母公司擁有人應佔利潤約為人民幣13億3,023萬元，較去年同期約人民幣7億8,557萬元上升69.33%，主要由於以上提及因素所致。2018上半年母公司擁有人應佔核心利潤則約為人民幣11億5,806萬元，比2017上半年的人民幣9億1,983萬元，上升25.90%。

每股基本盈利和每股核心盈利

每股核心盈利的計算方法為母公司擁有人應佔核心利潤除以期內已發行普通股加權平均數目。每股基本及核心盈利按以下資料計算：

	截至下列日期止六個月期間	
	2018年 6月30日 (人民幣千元)	2017年 6月30日 (人民幣千元)
母公司普通股權益持有人應佔利潤	1,330,229	785,570
減：除遞延稅後投資物業公允值收益	64,715	29,523
減：由合營公司權益重估引起的未實現的公允值收益	213,559	–
加：衍生金融工具公允值虧損	16,307	47,705
加：衍生工具引起的已實現虧損	6,964	–
加：於失去控制權時視作出售附屬公司的虧損	–	8,392
加：以股權結算購股權開支	6,019	3,316
加：滙兌損失	76,819	–
加：贖回金融負債產生虧損	–	104,371
	<u>1,158,064</u>	<u>919,831</u>
母公司普通股權益持有人應佔核心利潤	<u>1,158,064</u>	<u>919,831</u>
已發行普通股加權平均數(以千計)	4,185,450	3,819,007
每股基本盈利(每股人民幣分)	<u>30.55</u>	<u>20.57</u>
每股核心盈利(每股人民幣分)	<u>27.67</u>	<u>24.09</u>

流動資金及財務資源

本集團採用審慎的財務政策，致力於平衡財務風險及降低資金成本。期內，本集團於2018年2月成功發行總額為3.75億美元的三年期優先票據，票面利率為6.375%；於2018年5月，本集團成功發行總額為2億美元的三年期優先票據，票面利率為7.9%。於2018年6月30日，本集團錄得加權平均融資成本為6.52%。

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 (惠譽/標普)
禹洲地產股份有限公司	境外優先票據	公募	3.75億美元	三年	6.375%	BB-/B+
禹洲地產股份有限公司	境外優先票據	公募	2億美元	三年	7.9%	BB-/B+

信貸評級

截至2018年6月30日，穆迪維持本公司之發行人評級為「Ba3」(展望「穩定」)；標準普爾維持本公司之發行人評級為「BB-」(展望「穩定」)；惠譽維持本公司之發行人評級為「BB-」(展望「穩定」)。

借款

於2018年6月30日，本集團的銀行及其他貸款、公司債券以及優先票據餘額合共為人民幣365億4,754萬元，其中若干銀行貸款以本集團若干投資物業、持作銷售用途的物業及在建物業作抵押。

現金狀況

於2018年6月30日，本集團的現金及現金等價物和受限制現金為人民幣250億8,729萬元，較2017年12月31日的人民幣174億9,821萬元，上升43.37%。

淨資本負債比率

截至2018年6月30日，本集團的淨負債比率為62.96%，較2017年12月31日的57.73%，上升了5.23個百分點。(淨資本負債比率為計息銀行及其他借貸、公司債券及優先票據減現金及現金等價物及受限制現金除以權益總額)

貨幣風險

本集團的銀行及其他借款、公司債券、優先票據及現金結餘的各種貨幣比例如下：

	銀行及 其他借款、 公司債券以及 優先票據結餘 (人民幣千元)	現金結餘* (人民幣千元)
港幣	1,116,730	1,714,474
人民幣	22,913,061	18,931,205
美元	12,517,744	4,440,815
其他	—	800
合計	<u>36,547,535</u>	<u>25,087,294</u>

* 包含受限制現金

承擔

截至2018年6月30日止，本集團就房地產開發開支的已訂約的承擔約人民幣24億1,444萬元(2017年12月31日：人民幣39億9,277萬元)。本集團亦承諾就土地收購支付的土地出讓金約人民幣5億5,729萬元(2017年12月31日：無)和就收購項目公司支付約人民幣16億元(2017年12月31日：人民幣1億4,885萬元)。

或然負債

本集團提供購回保證予向本集團旗下中國內地物業買家提供住房按揭融資的銀行。於2018年6月30日，未到期的購回保證為人民幣131億4,099萬元(2017年12月31日：人民幣125億128萬元)。本集團就合營及聯營企業獲授的融資向銀行及其他貸款人提供的擔保金額為人民幣81億5,330萬元(2017年12月31日：人民幣52億9,968萬元)及人民幣8億5,000萬元(2017年12月31日：人民幣3億5,000萬元)。

人力資源

本集團由經驗豐富的專業管理層團隊領導。董事會自本集團於1994年成立以來一直帶領本集團快速發展，高級管理層於房地產開發行業具有豐富經驗。大部分高級行政人員擁有平均超過14年的行業經驗。管理層具備出色的領導能力、國際視野及卓越的執行力，結合公司實際情況嚴謹地按照國際最佳慣例踐行，本集團已發展成為中國最具實力的房地產開發商之一。

在進一步優化員工福利方面，2018上半年禹洲集團提升部分員工福利標準，如駐外相關福利、生日福利等；加強對員工健康的重視度，增加年度體檢標準；開展了多項員工文化活動，加強員工關懷。

在對核心關鍵人才的保留與激勵舉措方面，2018上半年進行了績效體系、跟投機制、項目節點激勵等三項制度的研究和修訂。完善激勵機制，包括工資體系、獎金體系、專項獎罰以及中長期激勵機制等，建立集團兼顧短期、中長期的激勵機制。此外，已經完成項目跟投機制相關細則、協議以及項目測算工作。

在進一步加強培訓體系建設方面，為了新員工更好的融入集體，建立針對不同層級的新入職管理模式，打造全方位的融入管理體系，搭建了電子學習平台，積累內部隱形知識，提升培訓效率。涵蓋戰略層、中高層、執行層，可謂多角度全方位。

在企業文化方面，「共啟願景—禹化之路」工作坊走進17個城市公司，傳播新階段的組織精神文化，2018上半年結合中國傳統節假日，組織了新年登高、清明、勞動節、國際兒童節、端午等節假日員工關懷活動，助力敬業度提升。

中期股息

董事會宣佈向於2018年10月19日（「記錄日期」）名列本公司股東名冊（「股東名冊」）之合資格股東（「合資格股東」），派發截至2018年6月30日止六個月期間之中期股息每股11港仙，合資格股東有權選擇以全部收取新股份或全部收取現金方式以收取該中期股息（「以股代息計劃」）。

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

載有以股代息計劃全部詳情之通函連同有關選擇表格預計於2018年11月16日或前後寄予合資格股東。預計中期股息單及本公司新股份的股票將於2018年12月14日或前後發送給合資格股東。

暫停辦理股東登記

本公司將於2018年10月16日至2018年10月19日（包括首尾兩日）停止辦理股份過戶登記，期間將不會登記本公司股份過戶。為符合資格收取中期股息，所有附有相關股票的股份過戶文件須於2018年10月15日下午四時三十分前呈交予本公司於香港的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以作登記。

購買、出售或贖回本公司上市證券

期內本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司的上市證券。

董事進行股份交易的標準守則

本公司已採納一套嚴謹程度不低於香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十上市發行人董事進行證券交易的標準守則所訂標準的董事進行證券交易的行為守則（「證券守則」）。董事已確認於截至2018年6月30日止六個月期間內，一直遵守證券守則的規定。

企業管治

本集團董事會及管理層致力於維持良好的企業管治常規及程序。本集團所遵行的企業管治原則注重高質素之董事會、健全之內部監控，以及對本公司全體股東之透明度及問責性。

期內，本集團一直採用、應用及遵守聯交所證券上市規則附錄十四所載的企業管治守則，惟以下偏離除外：

守則條文A.2.1條規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。林龍安先生從2012年1月1日起承擔本集團主席及行政總裁權責。儘管此兩角色均由同一位人士所擔任，其部分責任由執行董事分擔以平衡權利。而且所有重大決定均經由董事會及高級管理層商議後才作出。另董事會包含三位獨立非執行董事帶來不同獨立的觀點。因此，董事會認為已具備足夠的權力平衡及保障。董事會將定期進行檢討及監督，確保目前結構不會削弱本集團的權力平衡。

購股權計劃

本公司董事會宣佈，於2018年1月25日，本公司已根據其於2010年5月24日採納的購股權計劃向本集團若干董事及僱員授出購股權，可供承授人認購本公司股本中合共36,860,000股每股面值港幣0.10元的新股份，每股股份行使價為港幣5.88元。

賬目審閱

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

本公司審核委員會已審閱本集團採納的會計政策以及本集團截至2018年6月30日止六個月期間的未經審核簡明綜合中期財務報表。

刊發業績公佈及中期報告

本公佈已刊發本公司網站(<http://www.yuzhou-group.com/>)及香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)。本公司的2018年中期報告將於適當時間寄予本公司股東並刊發於上述網站。

發展策略與展望

展望2018年下半年，國際經濟政治形勢日益錯綜複雜，全球經濟復蘇勢頭減弱。在美聯儲不斷加息、國際市場不確定性加大的背景下，新興市場的波動將加劇。對中國而言，當前最值得關注的是未來經濟運行的外部不確定性。

房地產行業政策方面，預期2018年下半年調控將進入常態化以穩定市場，各地調控將進入微調階段。禹洲地產繼續因城施策，根據當地的政策實施針對性的推盤及購地策略，確保提前佈局價值窪地，加快項目周轉速度，加速現金回流。

金融監管環境方面，「去槓桿+嚴監管」的政策基調不會動搖，推進穿透式監管、拆解影子銀行和化解隱性債務存量將是下半年重點，以助力結構性去槓桿的有效落地。禹洲地產於境內及境外始終保持多元化及靈活的融資渠道，並與數家境內主要銀行保持總行級別的戰略合作關係。集團同時積極探索嘗試資產證券化形式的新型融資渠道。在信貸收緊、行業分化的大環境下，集團未雨綢繆，融資策略將繼續為集團持續穩健的發展保駕護航。

土地市場方面，隨著房地產到位資金的收緊，業內下半年的投資拿地策略也將日趨理性。同時，行業集中度提升的速度也將進一步加快。未來，禹洲地產將繼續審時度勢，根據市場的動態情況，提前部署，積極佈局六大都市圈及其周圍高增長潛力的城市，並加大收併購的方式低價拿地，並積極拓展合作。多渠道拿地有助於禹洲保持充足的土地儲備，為可持續發展奠定堅實基礎。

「源浚者流長，根深者葉茂」，一路走來，禹洲地產極其重視人才的儲備及培育。未來，禹洲地產在人才方面將繼續以全方位的內部培訓管理體系培育人才，以豐富的激勵制度、積極的氛圍和職業前景留住人才。

大禹治水，決江河，通四夷，連九州，荒漠終成洲。自「大禹治水」精神中孕育而生的禹洲地產在未來的日子將同樣秉承銳意進取、求真務實的開拓者姿態，圈定城市未來價值座標，為城市越級發展積極貢獻力量。

承董事會命
禹洲地產股份有限公司
主席
林龍安

香港，2018年8月24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)、郭英蘭女士及林聰輝先生；以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。