

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12月31日止年度業績公告

財務摘要

1. 合約銷售金額及總收入均創歷史新高。2018年合約銷售按年上升38.94%，至人民幣560億285萬元。總收入按年上升12.01%至人民幣243億587萬元。
2. 年度利潤按年上升19.16%至2018年的約人民幣37億2,610萬元。母公司擁有人應佔核心利潤為人民幣34億1,854萬元，按年上升16.91%。
3. 淨利潤率及核心利潤率分別為15.33%及14.06%。
4. 建議末期股息每股20.5港仙，連同已付中期股息每股11港仙，派息比率約為2018年母公司擁有人應佔核心利潤之36.45%。
5. 現金及銀行結餘(包含受限制現金)為人民幣292億7,935萬元，比去年同期上升67.33%。
6. 2018年12月31日平均融資成本為7.23%。聯合國際首次授予「BB」的國際長期發行人評級(展望「穩定」)。
7. 2018年本集團淨負債比率為66.97%。

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12月31日止年度的綜合業績，以下的綜合業績是按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

綜合損益表

截至2018年12月31日止年度

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入	2	24,305,871	21,700,673
銷售成本		<u>(16,838,626)</u>	<u>(14,017,619)</u>
毛利		7,467,245	7,683,054
投資物業公允值收益淨額		165,831	380,069
其他收入及收益	2	497,215	202,311
銷售及營銷成本		(459,152)	(490,771)
行政開支		(606,179)	(499,882)
其他開支		(54,484)	(292,891)
融資成本	4	(223,352)	(708,340)
應佔合營公司損益		(74,265)	(64,719)
應佔聯營公司損益		<u>21,849</u>	<u>(18,771)</u>
除稅前利潤	5	6,734,708	6,190,060
所得稅開支	6	<u>(3,008,605)</u>	<u>(3,062,991)</u>
年度利潤		<u><u>3,726,103</u></u>	<u><u>3,127,069</u></u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		3,504,940	2,790,047
非控股權益		<u>221,163</u>	<u>337,022</u>
		<u><u>3,726,103</u></u>	<u><u>3,127,069</u></u>
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	8		
— 基本(每股人民幣)		<u><u>0.78</u></u>	<u><u>0.70</u></u>
— 攤薄(每股人民幣)		<u><u>0.78</u></u>	<u><u>0.69</u></u>

綜合全面收益表

截至2018年12月31日止年度

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年度利潤	3,726,103	3,127,069
於其後期間將重新分類至損益之其他全面虧損：		
海外業務換算之匯兌差額	<u>(972,612)</u>	<u>718,751</u>
年度全面收益總額	<u><u>2,753,491</u></u>	<u><u>3,845,820</u></u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	2,532,328	3,508,798
非控股權益	<u>221,163</u>	<u>337,022</u>
	<u><u>2,753,491</u></u>	<u><u>3,845,820</u></u>

綜合財務狀況表

2018年12月31日

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		934,017	874,715
投資物業		10,525,825	8,140,210
持作物業開發銷售用途的土地		215,224	215,224
預付款、其他應收款項及其他資產		1,029,512	—
商譽		1,133,070	—
於合營公司投資		6,204,784	6,387,378
於聯營公司投資		3,807,748	602,365
遞延稅項資產		742,157	526,074
		<u>24,592,337</u>	<u>16,745,966</u>
流動資產			
持作物業開發銷售用途的土地		5,680,204	9,173,473
在建物業		26,614,206	10,263,940
持作銷售用途的物業		13,051,659	8,121,694
收購土地預付款項		—	2,109,667
預付款、其他應收款項及其他資產		14,683,118	15,630,318
預付企業所得稅		505,730	127,813
預付土地增值稅		656,400	216,020
衍生金融工具		—	17,718
受限制現金		2,117,120	1,901,969
現金及現金等價物		27,162,230	15,596,239
		<u>90,470,667</u>	<u>63,158,851</u>
流動負債			
預收款項		—	10,268,840
合約負債		13,752,438	—
貿易應付款項	9	6,857,073	5,153,520
其他應付款項及應計費用		22,960,107	12,468,016
衍生金融工具		5,884	19,229
公司債券	10	7,200,000	10,000,000
優先票據		550,074	—
計息銀行及其他借貸		8,679,618	6,704,340
應付企業所得稅		2,552,345	1,893,370
土地增值稅撥備		1,962,590	1,505,218
		<u>64,520,129</u>	<u>48,012,533</u>
流動資產淨額		<u>25,950,538</u>	<u>15,146,318</u>
總資產減流動負債		<u>50,542,875</u>	<u>31,892,284</u>

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
非流動負債			
其他應付款項		—	2,560,449
計息銀行及其他借貸		12,468,045	7,007,525
公司債券	10	3,800,000	—
優先票據		10,934,118	3,855,621
遞延稅項負債		1,910,360	1,025,453
		<u>29,112,523</u>	<u>14,449,048</u>
非流動負債總額		29,112,523	14,449,048
資產淨額			
		<u>21,430,352</u>	<u>17,443,236</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本		410,035	355,982
高級永續證券		1,911,986	1,911,986
儲備		17,164,569	14,113,513
		<u>19,486,590</u>	16,381,481
非控股權益		1,943,762	1,061,755
		<u>21,430,352</u>	<u>17,443,236</u>
權益總額		21,430,352	17,443,236

附註：

1. 會計政策及披露事項的變動

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列新訂及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第2號(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(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	客戶合約收益
香港財務報告準則第15號(修訂)	澄清香港財務報告準則第15號之客戶合約收益
香港會計準則第40號(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(修訂)

採納新訂及經修訂準則和解釋對財務報表並無重大影響。

2. 收入、其他收入及收益

本集團的收入、其他收入及收益的分析如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入		
客戶合約收益		
物業銷售	23,625,857	21,213,375
物業管理費收入	417,243	328,518
酒店經營收入	18,196	18,493
其他來源的收益		
投資物業租金收入	244,575	140,287
	<u>24,305,871</u>	<u>21,700,673</u>
其他收入及收益		
銀行利息收入	337,292	95,234
出售投資物業收入，淨額	—	4,024
收購附屬公司收益	58,246	—
外匯差額，淨額	—	66,262
其他	101,677	36,791
	<u>497,215</u>	<u>202,311</u>

3. 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。

管理層分別監測本集團經營分部的業績，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。

由於遞延稅項資產、預付企業所得稅、預付土地增值稅、衍生金融工具、受限制現金，以及現金及現金等價物乃按集團基準管理，因此該等資產不計入分部資產。

由於計息銀行及其他借貸、公司債券、優先票據、應付企業所得稅、土地增值稅撥備、衍生金融工具及遞延稅項負債乃按集團基準管理，因此該等負債不計入分部負債。

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12月31日止年度

	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
分部收入：						
向外部客戶作出的銷售額	23,625,857	244,575	417,243	18,196	—	24,305,871
其他收入及收益	144,884	321	1,147	207	13,364	159,923
總額	23,770,741	244,896	418,390	18,403	13,364	24,465,794
分部業績	6,465,039	124,447	69	(11,633)	42,846	6,620,768
對賬：						
利息收入						337,292
融資成本						(223,352)
除稅前利潤						6,734,708
所得稅						(3,008,605)
年度利潤						3,726,103
分部資產	75,007,425	10,732,364	83,123	377,870	7,203,376	93,404,158
對賬：						
撤銷分部間應收款						(9,542,289)
企業及其他未分配資產						31,201,135
資產總額						115,063,004

	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
分部負債	<u>49,751,166</u>	<u>554,237</u>	<u>20,459</u>	<u>37,539</u>	<u>2,731,004</u>	53,094,405
對賬：						
撤銷分部間應付款						(9,542,289)
企業及其他未分配負債						<u>50,080,536</u>
負債總額						<u><u>93,632,652</u></u>
其他分部資料：						
折舊	31,518	17,472	975	8,738	18,444	77,147
資本開支*	32,561	62,192	1,317	61	12,418	108,549
投資物業公允值收益淨額	—	165,831	—	—	—	165,831
應佔合營公司損益額	(74,265)	—	—	—	—	(74,265)
應佔聯營公司損益額	21,849	—	—	—	—	21,849
於合營公司投資	6,204,784	—	—	—	—	6,204,784
於聯營公司投資	<u>3,807,748</u>	—	—	—	—	<u>3,807,748</u>

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備及投資物業。

截至2017年12月31日止年度

	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
分部收入：						
向外部客戶作出的銷售額	21,213,375	140,287	328,518	18,493	—	21,700,673
其他收入及收益	<u>21,797</u>	<u>35,863</u>	<u>321</u>	<u>285</u>	<u>48,811</u>	<u>107,077</u>
總額	<u>21,235,172</u>	<u>176,150</u>	<u>328,839</u>	<u>18,778</u>	<u>48,811</u>	<u>21,807,750</u>
分部業績	<u>6,382,182</u>	<u>388,239</u>	<u>3</u>	<u>(19,460)</u>	<u>52,202</u>	<u>6,803,166</u>
對賬：						
利息收入						95,234
融資成本						<u>(708,340)</u>
除稅前利潤						6,190,060
所得稅						<u>(3,062,991)</u>
年度利潤						<u>3,127,069</u>
分部資產	<u>49,759,577</u>	<u>8,526,792</u>	<u>567,466</u>	<u>241,664</u>	<u>6,675,155</u>	<u>65,770,654</u>
對賬：						
撤銷分部間應收款						(4,251,670)
企業及其他未分配資產						<u>18,385,833</u>
資產總額						<u>79,904,817</u>

	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
分部負債	<u>25,636,832</u>	<u>1,078,269</u>	<u>657,647</u>	<u>102,887</u>	<u>7,226,860</u>	34,702,495
對賬：						
撤銷分部間應付款						(4,251,670)
企業及其他未分配負債						<u>32,010,756</u>
負債總額						<u><u>62,461,581</u></u>
其他分部資料：						
折舊	29,896	18,139	3,378	9,017	22,356	82,786
資本開支*	39,935	433,768	2,422	394,018	14,644	884,787
投資物業公允值收益淨額	—	380,069	—	—	—	380,069
商譽減值	—	—	—	—	100,401	100,401
應佔合營公司損益額	(64,719)	—	—	—	—	(64,719)
應佔聯營公司損益額	(18,771)	—	—	—	—	(18,771)
於合營公司投資	6,387,378	—	—	—	—	6,387,378
於聯營公司投資	<u>602,365</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>602,365</u>

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備及投資物業。

地區資料

由於本集團逾90%的外部客戶收入來自中國內地及逾90%的分部資產位於中國內地，故並無呈列地區資料。因此，董事認為，呈列地區資料將不會對財務報表的使用者提供額外有用的資料。

主要客戶資料

於本年度及過往年度，並無來自單一外部客戶交易之收入佔本集團收入總額的10%或以上。

4. 融資成本

融資成本的分析如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
銀行貸款、其他貸款、公司債券及優先票據的利息 減：資本化利息	3,050,162 <u>(2,826,810)</u>	1,700,453 <u>(1,203,777)</u>
	223,352	496,676
提前贖回優先票據之虧損	<u>—</u>	<u>211,664</u>
	<u>223,352</u>	<u>708,340</u>

5. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤乃於扣除／(計入)以下各項後得出：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
已售物業成本	16,439,208	13,709,213
已提供服務成本	399,418	284,748
折舊	77,147	82,786
出售投資物業的收益淨額	—	(4,024)
失去控制權時視作出售附屬公司的虧損*	—	17,479
衍生金融工具公允值虧損淨額*	30,318	61,549
衍生金融工具已實現虧損*	—	73,180
商譽減值*	—	100,401
經營租賃項下的最低租賃付款	48,526	37,311
核數師薪酬	4,600	3,864
僱員福利支出(包括董事及行政總裁薪酬)		
工資及薪金	242,356	241,722
以股權結算購股權開支	7,652	4,636
退休福利計劃供款	<u>25,786</u>	<u>23,716</u>
	<u>275,794</u>	<u>270,074</u>
賺取租金投資物業產生的直接經營支出(包括維修及維護)	<u>40,768</u>	<u>23,658</u>

* 該等金額計入綜合損益表內「其他開支」。

6. 所得稅

由於本集團自過往年度結轉稅項虧損可用以抵銷本年度產生的應課稅利潤，故並無於本年度就香港利得稅作出撥備。由於本集團於過往年度並無在香港產生任何應課稅利潤，故毋須就香港利得稅作出撥備。於中國大陸經營的附屬公司的所得稅根據年內的應課稅利潤按適用稅率計算。

本年度所得稅支出的分析如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
即期：		
中國企業所得稅	1,929,563	1,459,696
中國土地增值稅（「土地增值稅」）		
— 本年度支出	1,438,481	1,660,285
— 過往年度超額撥備	—	(25,905)
	<u>3,368,044</u>	<u>3,094,076</u>
遞延：		
本年度	(359,439)	(37,561)
撥回就於過往年度超額撥備的土地增值稅的遞延稅項資產	—	6,476
	<u>(359,439)</u>	<u>(31,085)</u>
本年度稅項支出總額	<u><u>3,008,605</u></u>	<u><u>3,062,991</u></u>

7. 股息

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
中期股息 — 每股普通股11港仙（2017年：8.5港仙）	403,551	280,829
擬派末期股息 — 每股普通股20.5港仙（2017年：21.5港仙）	842,506	780,314
	<u><u>1,246,057</u></u>	<u><u>1,061,143</u></u>

本年度擬派末期股息須待本公司股東於應屆股東周年大會批准後方可作實。

擬派末期股息可以現金支付，或股東可選擇以本公司新繳足股份代替現金股息，亦可選擇部分以現金支付及部分以股代息。

8. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

截至2018年12月31日止年度的每股基本盈利金額乃按母公司擁有人應佔年內利潤(已根據與高級永續證券有關的分派作出調整)，及年內已發行普通股加權平均數4,332,639,749股(2017年：3,937,250,252股)計算。

截至2018年12月31日止年度的每股攤薄盈利金額乃按母公司擁有人應佔年內利潤(已根據與高級永續證券有關的分派作出調整)計算，而計算所用的普通股加權平均數為(i)用於計算每股基本盈利的年內已發行普通股加權平均數之數目，及(ii)假設於所有具攤薄潛力之普通股被視作獲行使成普通股時已以無償形式發行的普通股加權平均數之總和(見下文)。

每股基本及攤薄盈利的計算乃基於：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
盈利		
母公司擁有人應佔年內利潤	3,504,940	2,790,047
有關高級永續證券的分派	<u>(106,546)</u>	<u>(27,825)</u>
每股基本及攤薄盈利計算所用的利潤	<u>3,398,394</u>	<u>2,762,222</u>
	股份數目 2018年	股份數目 2017年
股份		
年內已發行普通股之加權平均數，用於計算每股基本盈利	4,332,639,749	3,937,250,252
購股權攤薄影響 — 普通股之加權平均數	<u>39,016,251</u>	<u>40,073,703</u>
年內已發行普通股之加權平均數，用於計算每股攤薄盈利	<u>4,371,656,000</u>	<u>3,977,323,955</u>

9. 貿易應付款項

根據結算日期，於報告期間結束時的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
1年內或須於要求時償還	3,978,243	3,004,832
1至2年內須償還	<u>2,878,830</u>	<u>2,148,688</u>
	<u>6,857,073</u>	<u>5,153,520</u>

貿易應付款項為不計息及無抵押。

10. 公司債券

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
2018年到期的公司債券	—	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
2021年到期的公司債券	<u>3,000,000</u>	<u>—</u>
	11,000,000	10,000,000
分類為流動負債的部分	<u>(7,200,000)</u>	<u>(10,000,000)</u>
非流動負債	<u>3,800,000</u>	<u>—</u>

上文包括以下本金總額的債券：

- (i) 本公司一間附屬公司於2015年10月發行2018年到期的人民幣2,000,000,000元的公司債券（「6.7厘公司債券」）。6.7厘公司債券為期三年，按每年6.7厘計息。6.7厘公司債券為無抵押。於2017年10月，票面利率調整為每年6.99厘。年內，本集團已償付該筆公司債券。
- (ii) 本公司一間附屬公司於2015年12月發行2020年到期的人民幣3,000,000,000元的公司債券（「5.1厘公司債券」）。5.1厘公司債券為期五年，按每年5.1厘計息。5.1厘公司債券為無抵押。於2018年12月，票面利率調整為每年7.5厘。
- (iii) 本公司一間附屬公司於2016年6月發行2019年到期的人民幣2,000,000,000元的公司債券（「6.28厘公司債券」）。6.28厘公司債券為期三年，按每年6.28厘計息。6.28厘公司債券為無抵押。於2018年6月，票面利率調整為每年6.99厘。

- (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2018年9月，票面利率調整為每年7.7厘。
- (v) 本公司附屬公司於2018年8月發行2021年到期的人民幣1,000,000,000元的公司債券(「7.85厘公司債券一」)。7.85厘公司債券一為期三年，按每年7.85厘計息。7.85厘公司債券一為無抵押。於首年末，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。
- (vi) 本公司附屬公司於2018年9月發行2021年到期的人民幣1,200,000,000元的公司債券(「7.8厘公司債券」)。7.8厘公司債券為期三年，按每年7.8厘計息。7.8厘公司債券為無抵押。於首年末，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。
- (vii) 本公司附屬公司於2018年9月發行2021年到期的人民幣800,000,000元的公司債券(「7.85厘公司債券二」)。7.85厘公司債券二為期三年，按每年7.85厘計息。7.85厘公司債券二為無抵押。於第二年末，本集團的附屬公司有權調整公司債券的票面利率，而債券持有人有權向本集團回售債券。

11. 報告期後事項

- (a) 於2019年1月，本公司根據購股權計劃向本公司若干董事及本集團僱員授出45,270,000份購股權，行使價為每股3.65港元。
- (b) 於2019年1月23日，本公司發行本金總額500,000,000美元(約人民幣3,373,600,000元)的優先票據，按每年8.625厘計息。經扣除發行成本後，所得款項淨額約為494,901,000美元(約人民幣3,339,199,000元)。該等優先票據將於2022年1月23日到期。
- (c) 於2019年2月4日，本公司發行本金總額500,000,000美元(約人民幣3,354,050,000元)的優先票據，按每年8.5厘計息。經扣除發行成本後，所得款項淨額約為494,912,000美元(約人民幣3,319,922,000元)。該等優先票據將於2023年2月4日到期。
- (d) 於2019年2月26日，本公司發行本金總額500,000,000美元(約人民幣3,351,195,000元)的優先票據，按每年8.5厘計息。經扣除發行成本後，所得款項淨額約為494,844,000美元(約人民幣3,316,637,000元)。該等優先票據將於2024年2月26日到期。
- (e) 於2019年3月22日，本公司附屬公司與一名公司董事郭英蘭女士全資擁有之公司(「賣方」)訂立買賣協議，據此(i)附屬公司有條件同意購買一間主要資產為位於香港的物業的公司之全部已發行股本；及(ii)賣方有條件同意向附屬公司轉讓債務，代價約為8億9,870萬港元(約人民幣7億6,670萬元)。

管理層之討論及分析

市場及業務回顧

2018年，全年房地產政策整體表現趨嚴，調控措施更細緻、更全面，中央經濟會議指出，要構建房地產市場健康發展長效機制，堅持「房住不炒」，各地政府因城施策、分類指導，針對限購、限售政策作出調整。2018年底，部分地區房地產政策結合當地的實際情況，針對限購、限售政策作了調整。同期央行出現定向降准，銀行業的流動性壓力得到較好的緩解，對房地產貸款業務也表現出利好的趨勢。

2018年，全國房地產開發投資為人民幣120,264億元，按年增長9.5%。其中，住宅投資達人民幣85,192億元，按年增長13.4%。住宅投資佔房地產開發投資的比重為70.8%。房屋新開工面積為209,342萬平方米，按年增長17.2%。其中，住宅新開工面積為153,353萬平方米，按年增長19.7%。商品房銷售面積為171,654萬平方米，按年增長1.3%，其中，住宅銷售面積按年增長2.2%。商品房銷售額為人民幣149,973億元，按年增長12.2%。其中，住宅銷售額按年增長14.7%。2018年末，商品房待售面積為52,414萬平方米，比上年末減少6,510萬平方米。全年房地產開發企業到位資金為人民幣165,963億元，按年增長6.4%。

整體表現

年內，本集團的收入為人民幣243億587萬元，按年上升12.01%。毛利為人民幣74億6,725萬元，毛利率為30.72%。年度利潤由2017年的人民幣31億2,707萬元，按年上升19.16%至2018年的人民幣37億2,610萬元。母公司擁有人應佔核心利潤按年上升16.91%至人民幣34億1,854萬元。每股核心利潤為人民幣0.79元，按年上升6.76%。每股基本盈利為人民幣0.78元，較2017年的人民幣0.70元上升11.43%。董事會擬派發末期股息每股20.5港仙，連同已付中期股息11港仙，派息比率約為2018年母公司擁有人應佔核心利潤的36.45%。

物業銷售

年內，本集團的物業銷售收入達人民幣236億2,586萬元，按年上升11.37%，佔集團總收入的97.20%。交付的物業總建築面積約為1,536,405平方米，按年上升2.25%，物業銷售收入上升主要是由於年內物業交付面積增加和平均售價上升所致。2018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15,182元，按年上升7.54%，主要由於長三角地區於年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區域物業較高所致。

本集團全國佈局持續深化，多區域並行發展，物業確認銷售收入來源進一步多樣化。在區域分佈上，長三角、海西、環渤海、粵港澳大灣區、華中區域分別貢獻確認銷售金額的75.84%、15.73%、6.54%、0.75%及1.14%。集團在長三角地區深耕發展已茁壯發展成為確認收入貢獻的主力。集團相信未來全國深耕的戰略將進一步深化，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。

下表載列各區域於2018年的確認銷售金額及面積：

區域名稱	金額 (人民幣千元)	可供銷售的建	
		築面積 (平方米)	稅後平均售價 (人民幣／平方米)
海西經濟區	3,717,129	317,930	11,692
長三角經濟區	17,617,571	994,539	17,714
環渤海區域	1,545,696	191,778	8,060
華中地區	268,681	15,310	17,549
粵港澳大灣區	176,484	16,848	10,475
確認於某時點的銷售總計	<u>23,325,561</u>	<u>1,536,405</u>	<u>15,182</u>
確認於一段時間的銷售總計	<u>300,296</u>		
已確認物業銷售總計	<u><u>23,625,857</u></u>		

下表載列各區域於2017年的確認銷售金額及面積：

區域名稱	金額 (人民幣千元)	可供銷售的建	
		築面積 (平方米)	稅後平均售價 (人民幣／平方米)
海西經濟區	11,479,657	878,007	13,075
長三角經濟區	9,254,347	570,926	16,209
環渤海區域	373,455	43,256	8,634
粵港澳大灣區	105,916	10,422	10,163
已確認物業銷售總計	<u><u>21,213,375</u></u>	<u><u>1,502,611</u></u>	<u><u>14,118</u></u>

合約銷售

2018年，在「區域深耕，全國領先」這一戰略思想的指導下，禹洲奮力開拓，深耕佈局海西經濟區、長三角區域、環渤海區域、華中區域、西南區域及粵港澳大灣區六大都市圈。截至2018年12月31日，集團累積合約銷售金額約為人民幣560億285萬元，按年上升38.94%。合約銷售面積為3,702,703平方米，合約銷售均價約為每平方米人民幣15,125元。

2018年，長三角區域依然是禹洲合約銷售貢獻的主要區域，合約銷售總額約為336億2,238萬元，佔集團合約銷售總額的60.04%。其中，上海、合肥、杭州、南京及蘇州為長三角合約銷售貢獻主要城市，合約銷售金額為295億6,996萬元。

2018年是禹洲進入上海市場的第十五年。上海作為集團的總部，不僅是核心戰略佈局要地，更承載著禹洲跨越式發展的重大使命。年內，上海貢獻的合約銷售金額達人民幣63億4,823萬元，佔集團總合約銷售金額的11.34%。2018年，位於上海奉賢區的優質住宅項目禹洲·雍賢府，取得了合約銷售金額達人民幣30億6,391萬元的佳績，開盤當日勁銷158套，成交面積、成交套數雙雙進入奉賢區TOP3。

合肥作為集團戰略佈局的主要城市之一，禹洲進駐12年以來，其合約銷售額長期在市場保持領先地位。2018年，合肥實現合約銷售金額約為人民幣66億1,433萬元，穩居市場前十，按銷售面積排全市第六。另外，憑藉著精益求精的產品品質及得天獨厚的區位優勢，禹洲中央城在銷售金額、面積、套數及單價上位列新站區前茅。同期聯動的禹洲·郎溪上里、禹洲·平湖秋月、禹洲·天璽、及禹洲·中央廣場項目均取得不錯的銷售業績。

禹洲進入南京短短四年，連落九子，在金陵古都打造多個匠心之作，並躋身南京房地產市場前列。2018年，南京七盤聯動，為集團貢獻了約人民幣53億8,495萬元的合約銷售金額，佔集團總合約銷售金額的9.62%。

集團在進駐蘇州兩年多的時間裡，沿著蘇州「一橫一縱」的發展軌跡連落八子，項目均位於蘇州中環沿線，土地儲備超過100萬平方米。2018年，蘇州八盤聯動，為集團貢獻了約人民幣53億8,425萬元的合約銷售，佔集團總合約銷售金額的9.61%，榮登全市第四季度銷售金額第八名。其中，禹洲·嘉譽山項目創造了開盤1.5小時銷售343套的佳話，以約人民幣6億元的合約銷售成功奪得9月銷售金額榜首；10月，該項目以141套成交量再度獲得成交套數和面積「雙冠王」，引領蘇州市場銷售熱潮。

此外，杭州禹洲·濱之江單盤合約銷售達人民幣58億3,820萬元，佔集團總合約銷售金額的10.42%，其銷售面積排主城區第一、全市第九，銷售金額排主城區第六、全市第七。蚌埠的禹洲·新城里及禹洲·龍子湖郡，共貢獻合約銷售金額達人民幣25億5,681萬元，佔集團總合約銷售金額的4.57%。

海西經濟區作為禹洲的發源地，集團將繼續堅守其戰略定位，厚積薄發，為禹洲的合約銷售不斷貢獻力量。年內，海西經濟區合約銷售金額達人民幣105億4,069萬元，佔集團整體合約銷售金額的18.82%。其中，位於福州的禹洲·金輝里項目單盤合約銷售額達人民幣22億7,073萬元，獲得2018年福州區域「福建地標名盤」的美譽。

秉持著「進入一座城，深耕一座城」的佈局理念，禹洲穩扎穩打、步步為營，通過招拍掛、收併購、合作等方式多管齊下，於環渤海區域迅速開疆拓土。禹洲在天津市靜海區、濱海新區、西青區、津南區，青島市西海岸以及河北唐山取得多幅優質地塊。本年內，環渤海區域共貢獻合約銷售金額逾人民幣67億6,045萬元，佔集團總合約銷售金額的12.07%。

集團於其他區域也獲得令人鼓舞的成績。位於華中區域的武漢及新鄉首次貢獻合約銷售收入。2018年初收購的武漢賽洛城項目及菱角湖一號項目，2018年下半年閃亮登場的武漢禹洲·朗廷元著以及新鄉禹洲·嘉譽公元，華中區域錄得合約銷售金額約人民幣46億3,387萬元，佔集團總合約銷售金額的8.27%。另外，西南區域的「商業重鎮」重慶亦首次貢獻合約銷售。

下表載列各個項目於2018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 (人民幣/ 平方米)
海西經濟區				
禹洲·中央海岸	廈門	180,734	12,816	14,102
禹洲·溪堤尚城	廈門	600,816	35,168	17,084
海滄萬科城	廈門	159,680	7,253	22,016
禹洲·盧卡小鎮	廈門	190,661	8,210	23,223
春江酈城	廈門	127,181	8,101	15,699
禹洲·鼓山一號	福州	272,735	10,534	25,891
禹洲·東方威尼斯	福州	827,679	54,513	15,183
禹洲·劍橋學苑	福州	132,758	8,411	15,784
禹洲·金輝里	福州	2,270,729	75,829	29,945
禹洲·御江府	福州	300,095	13,629	22,019
茂悅中心	福州	456,313	18,567	24,577
禹洲城市廣場	泉州	3,173,095	376,435	8,429
禹洲·嘉譽府	泉州	160,548	24,268	6,616
禹洲·城上城	龍岩	808,727	146,592	5,517
禹洲·雍禧瀾灣	漳州	130,541	3,751	34,802
其他	廈門	748,400	44,413	16,851
小計		10,540,692	848,490	12,423
長三角區域				
禹洲城市廣場	上海	100,537	8,297	12,117
禹洲·丁香里	上海	202,547	6,793	29,817
禹洲·雍賢府	上海	3,063,911	87,851	34,876
禹洲府	上海	2,331,353	51,546	45,229
禹洲·東灘雍禧	上海	219,227	5,955	36,814
禹洲·老城里	上海	430,653	13,802	31,202
禹洲·中央廣場	合肥	1,185,839	113,092	10,486
禹洲·中央城	合肥	1,059,659	90,599	11,696
禹洲·香緹雅居	合肥	1,522,999	107,895	14,116
禹洲·平湖秋月	合肥	1,400,841	97,504	14,367
禹洲·天璽	合肥	96,634	12,685	7,618
禹洲城	合肥	46,158	5,132	8,994
禹洲·郎溪上里	合肥	643,913	43,924	14,660
禹洲·銀河Park	合肥	658,286	51,174	12,864
禹洲·名邦狀元府	亳州	155,718	24,735	6,295

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 (人民幣/ 平方米)
禹洲·吉慶里	南京	224,001	7,046	31,791
弘陽禹洲時光印象	南京	104,171	7,543	13,810
弘陽禹洲時光春曉	南京	1,295,599	57,186	22,656
和昌金城東方	南京	2,360,170	105,944	22,278
禹洲·金陵朗廷	南京	352,301	27,986	12,588
禹洲·中糧都會09	南京	247,767	22,107	11,208
禹洲·嘉蒼星島	南京	800,943	23,912	33,495
禹洲·濱之江	杭州	5,838,204	180,894	32,274
禹洲·金宸府	舟山	714,408	41,229	17,328
浦江·新城盛昱	金華	70,917	4,719	15,028
金華禹洲府	金華	38,590	1,643	23,488
禹洲·招商拾鯉花園	蘇州	1,879,703	131,962	14,244
禹洲·嘉譽山	蘇州	1,338,513	73,549	18,199
禹洲·蔚藍四季	蘇州	1,079,019	57,866	18,647
禹洲·雍澤府	蘇州	348,995	14,152	24,660
禹洲·嘉蒼星島	蘇州	508,019	15,438	32,907
禹洲·運河與岸	蘇州	129,997	6,104	21,297
禹洲·洛克公園	蘇州	100,002	4,755	21,031
禹洲·龍子湖郡	蚌埠	1,098,134	139,415	7,877
禹洲·新城里	蚌埠	1,458,671	194,189	7,512
禹洲·嘉蒼風華	揚州	515,985	57,327	9,001
小計		<u>33,622,384</u>	<u>1,895,950</u>	<u>17,734</u>
華中區域				
沿海賽洛城	武漢	1,904,194	160,555	11,860
沿海菱角湖一號	武漢	1,570,364	62,649	25,066
禹洲·朗廷元著	武漢	755,402	43,655	17,304
禹洲·嘉譽公元	新鄉	403,909	46,185	8,745
小計		<u>4,633,869</u>	<u>313,044</u>	<u>14,803</u>

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 (人民幣/ 平方米)
粵港澳大灣區				
禹洲·五經山水大觀	惠州	194,138	17,877	10,860
沿海馨庭	佛山	168,238	17,562	9,580
小計		<u>362,376</u>	<u>35,439</u>	<u>10,225</u>
西南區域				
禹洲·弘陽昕悅府	重慶	83,081	11,670	7,119
小計		<u>83,081</u>	<u>11,670</u>	<u>7,119</u>
環渤海區域				
聯發紅郡	天津	755,620	35,907	21,044
禹洲·悅府	天津	1,334,414	120,821	11,045
禹洲·雲著花園	天津	46,810	1,836	25,496
禹洲·豐南新城	唐山	2,150,314	248,080	8,668
禹洲·金地江山意境	青島	976,453	36,085	27,060
瀋陽禹洲廣場	瀋陽	1,496,836	155,381	9,633
小計		<u>6,760,447</u>	<u>598,110</u>	<u>11,303</u>
總計		<u><u>56,002,849</u></u>	<u><u>3,702,703</u></u>	<u><u>15,125</u></u>

下表載列各個項目於2017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 建築面積 (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	131,716	7,114	18,515
禹洲·溪堤尚城	廈門	3,071,270	158,386	19,391
海滄萬科城	廈門	1,053,679	52,991	19,884
禹洲·盧卡小鎮	廈門	1,376,511	47,409	29,035
春江酈城	廈門	1,677,829	57,671	29,093
禹洲·鼓山一號	福州	218,910	8,929	24,517
禹洲·東方威尼斯三期	福州	2,554,113	133,042	19,198
禹洲·劍橋學苑	福州	98,891	8,712	11,351
禹洲·金輝里	福州	1,037,027	36,769	28,204
禹洲城市廣場	泉州	1,670,735	263,586	6,338
禹洲·城上城	龍岩	185,917	21,197	8,771
其他	廈門	858,520	32,399	26,498
小計		13,935,118	828,205	16,826
長三角區域				
禹洲城市廣場	上海	541,041	36,197	14,947
禹洲商業廣場	上海	93,950	6,035	15,568
禹洲·老城里	上海	145,175	3,475	41,774
禹洲·丁香里	上海	1,751,640	55,437	31,597
禹洲·雍賢府	上海	2,393,000	70,555	33,917
禹洲府	上海	993,525	21,949	45,266
禹洲·東灘雍禧	上海	1,075,074	30,936	34,752
禹洲·中央廣場	合肥	846,343	99,184	8,533
禹洲城	合肥	74,217	7,340	10,111
禹洲·天璽	合肥	2,151,157	207,940	10,345
禹洲·中央城	合肥	2,163,803	145,830	14,838
禹洲·平湖秋月	合肥	50,937	2,975	17,124
禹洲·天河茂	合肥	91,655	6,524	14,048
禹洲·吉慶里	南京	1,139,522	32,169	35,423
禹洲·濱湖里	南京	1,223,238	98,392	12,432
禹洲·映月溪山	南京	755,244	30,270	24,950
禹洲·金陵銘著	南京	1,861,176	61,454	30,286
弘陽禹洲時光印象	南京	1,708,041	135,187	12,635

項目名稱	城市	合約 銷售金額 (人民幣千元)	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約 銷售均價 (人民幣/ 平方米)
弘陽禹洲時光春曉	南京	254,296	11,114	22,881
禹洲·濱之江	杭州	3,153,245	108,273	29,123
禹洲·招商拾鯉花園	蘇州	531,433	35,957	14,779
禹洲·龍子湖郡	蚌埠	1,160,835	189,655	6,121
小計		<u>24,158,547</u>	<u>1,396,848</u>	<u>17,295</u>
粵港澳大灣區				
禹洲·五經山水大觀	惠州	219,427	20,637	10,632
小計		<u>219,427</u>	<u>20,637</u>	<u>10,632</u>
環渤海區域				
禹洲·尊府	天津	305,975	33,384	9,165
禹洲·御湖郡	天津	373,029	38,125	9,784
聯發紅郡	天津	1,313,860	63,744	20,611
小計		<u>1,992,864</u>	<u>135,253</u>	<u>14,734</u>
總計		<u><u>40,305,956</u></u>	<u><u>2,380,943</u></u>	<u><u>16,929</u></u>

物業投資

本年內，本集團來自物業投資的收入約為人民幣2億4,458萬元，按年增長約74.34%，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、瀋陽、合肥、泉州、南京、武漢、杭州、蘇州等地，運營及籌備共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607人，商業產品覆蓋了購物中心、寫字樓、社區商業等多種業態。

禹洲商業積極探尋破局方式，從業態、模式、設計、資本四大創新入手，整合線上、線下渠道，利用大數據、智慧物流、供應鏈等新興業態，迎合消費需求，提升購物體驗，確保在激烈競爭的商業戰場上立於不敗之地。例如禹洲商業通過獨創的4.1智慧服務體系，將科技與商業結合，構建禹洲商業顧客大數據庫，強化消費者與購物中心的粘合度。

除了佈局大型購物中心和著力研究社區商業外，禹洲商業在長租公寓、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；同時嘗試對外進行商業管理輸出以及對部分項目採用輕資產管理，爭取商業管理模式多樣化創新。2018年，禹洲分別成立了長租公寓事業部及醫養產融事業部，積極開拓探索新商業地產模式。9月初，作為禹洲集團在商業地產聯合辦公領域的試水之作「禹+空間」正式開業。

未來，禹洲商業將有更多的項目陸續進入市場，將持續不斷地提升投資、開發和運營的效率，確保經營收入穩定增長，推動集團雙輪發展，提升獨特競爭力。

2018年，禹洲商業憑藉穩健的運營、多元化佈局及卓越的產品能力，成功躋身「2018年度中國商業地產TOP100」運營能力第28強。

物業管理

本年內，本集團錄得物業管理費收入約為人民幣4億1,724萬元，較去年增加27.01%。隨著集團已交付物業面積增加，截至2018年12月31日，本集團的物業管理服務公司於中國內地管理的總建築面積逾1,300萬平方米，合共服務全國約10萬戶業主。

禹洲物業堅持「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，多年來持續為客戶輸出全方位的優質物業服務。集團物業管理服務連續多年在客戶滿意度調查中取得優異成績，反映了禹洲對於產品及服務的不懈追求得到了市場的一致肯定及認同。禹洲通過推行禹管家模式，進行管家網絡化管理，配備24小時管家，通過管家工作微信號，讓業主可以隨時擁有管家的貼心服務。未來，禹洲物業將形成「禹管家」認證體系，將之打造成為物業管理行業類似於酒店行業的「金鑰匙」。

酒店營運

集團秉持以穩健、謹慎的態度開拓旗下酒店業務，建立多元化的物業組合的同時，嚴格控制風險，確保酒店業務提供穩定的收入來源，並提升優質的品牌形像。年內收入約為人民幣1,820萬元。本年內，位於廈門湖里中心區的禹洲·嘉美倫酒店公寓入住率超80%，於旅遊網站之滿意度評分一直位居廈門四五星級酒店前列。

2019年1月，位於廈門五緣灣的國際五星級酒店禹洲·溫德姆至尊豪廷大酒店開業運營。酒店擁有407間獨享鷺島濱海視野的舒適客房及尊居酒店最高樓層的行政酒廊，伴灣瞰海的絕佳優勢，滿足各界商務精英、高淨值家庭差旅及休閒享受高端品質的要求。

另外，正在興建中的廈門同安嘉美倫溫泉酒店，位於同安區五顯鎮影視城附近，具有得天獨厚的自然資源、濃厚的人文氣息和優越的資源配套。泉州惠安區酒店、合肥肥東酒店及武漢太子湖酒店項目正在積極籌備中。

質量安全及產品線設計

禹洲一直十分重視產品的升級創新，並以安全和質量為先，致力為城市居民打造精品生活。禹洲集團對項目工程的嚴格把控一以貫之，全面落實，以上海·禹洲府、禹洲·丁香里、蘇州·嘉譽山等為代表的多個樓盤，在工程建設上都受到業界廣泛讚譽。通過建立完善的制度和流程，禹洲從源頭上確保了產品品質。

年內，禹洲·丁香里成功斬獲代表行業含金量最高獎項之一的上海市建設工程「白玉蘭」獎，彰顯業內對禹洲建築品質的高度認可。禹洲·朗廷元著在建設過程中對產品打造的嚴格把控，充分體現了集團層面對品質的高度重視和大力支持。在產品施工層面的精雕細琢是核心要素，無論是結構品質、施工管理等均以客戶為導向，專注品質，強調安全，精益求精，獲得業內高度評價。

2018年集團提出了「生活+」的產品線理念，倡導「為生活而設計，為未來而創新」，指引禹洲產品理念方向。在制定設計策略時，從法規、風險、景觀價值、商業價值、噪音影響等方面綜合考量，並根據資源優勢研發出最佳業態產品組合，不斷完善並提升設計理念以順應住房消費升級的需求。2018上半年，集團由規劃建築、景觀園林、精裝家居、機電智慧四大範疇出發，不斷研究產品內容，梳理「雍禧」、「朗廷」、「嘉譽」三檔產品線特點，建立標準化模組。

24年以來，禹洲集團始終秉承著「以誠建城，以愛築家」的品牌理念，在產品品質上不斷雕琢，精益求精，打造更安全、更舒適、更宜居的品質項目，同時通過貼心、精緻的物業服務，為每一位業主構築美好生活。

土地儲備

在集團堅持「千億征程·全國深耕」的戰略指引下，把握市場發展方向，以合理並具有吸引力的土地成本在長三角、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，密切關注行業動態，積極尋求收購與合作項目，保證集團未來持續、健康、高質量的發展。

2018年8月，本公司按每股3.96港元的價格配發及發行約4.60億股股份予華僑城(亞洲)控股有限公司(股份代號：03366.HK，「華僑城(亞洲)」)之全資附屬公司華昌國際有限公司，配售所得款項總額約為18.24億港元，戰略引入華僑城(亞洲)作為公司第二大股東。此次引入戰略股東是基於雙方互相的信任和認同，以及雙方對未來發展戰略高度契合的結果。未來將充分探討兩家優質領先房企合作的多種形式，發揮本公司在房地產開發、物業管理等方面的優勢，並依託華僑城(亞洲)在文化創新、主題公園設計、旅遊產業運營管理經驗以及強大的品牌效應，在創新發展業務模式上深入合作，挖掘「文化+旅遊+地產」模式下新的價值點，共同打造集文化、旅遊、休閒、娛樂、居住為一體的新型城鎮化特色城市項目。

於2018年12月31日，本集團的土地儲備總可供銷售建築面積約1,738萬平方米，123個項目，分別分佈於六大都市圈共28個城市，平均樓面成本約為每平方米人民幣4,812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12月31日)

地區	項目數量	面積 (平方米)
海西經濟區		
廈門	27	1,207,321
福州	7	462,441
泉州	3	1,034,221
龍岩	1	21,013
漳州	4	1,029,740
小計	42	3,754,736
長三角區域		
上海	10	659,917
南京	13	1,248,432
杭州	2	230,910
蘇州	9	1,365,417
亳州	1	113,400
合肥	12	1,723,681
蚌埠	2	812,654
金華	2	177,920
揚州	1	174,100
舟山	1	230,471
徐州	1	203,588
小計	54	6,940,490
環渤海區域		
北京	1	39,000
天津	8	1,417,085
青島	1	72,772
唐山	1	605,080
瀋陽	2	2,016,076
小計	13	4,150,013
華中區域		
武漢	3	850,055
新鄉	1	258,370
小計	4	1,108,425

地區	項目數量	面積 (平方米)
粵港澳大灣區		
香港	1	2,214
惠州	4	440,757
佛山	1	23,137
中山	1	271,502
	<hr/>	<hr/>
小計	7	737,610
	<hr/>	<hr/>
西南區域		
重慶	3	692,463
	<hr/>	<hr/>
小計	3	692,463
	<hr/>	<hr/>
總計	123	17,383,737
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

年內，除收購沿海綠色家園有限公司(股份代號：01124.HK，「沿海綠色家園」)資產包之外，集團通過公開招拍掛以及收併購的方式，斬獲23幅位於泉州、福州、蘇州、金華、南京、亳州、徐州、合肥、蚌埠、重慶、新鄉、惠州及中山的優質地塊，權益土地儲備地價合共約人民幣80億5,268萬元，總建築面積逾3,461,017平方米，平均樓面價為人民幣5,000元/平方米。

下表載列該23幅地塊於2018年12月31日的詳情：

項目名稱	城市	本集團		本集團		
		權益佔比 %	總建築面積 (平方米)	總代價 (人民幣千元)	應佔代價 (人民幣千元)	土地成本 (元/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
福州高新2018-02項目	福州	35%	106,480	810,080	283,528	7,608
茂悅中心	福州	20%	37,270	430,000	86,000	11,537
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
金華浦園2018-6地塊	金華	17%	122,060	922,163	156,768	7,555
南京高淳區2018G02-03項目	南京	30%	143,901	577,000	173,100	4,010
南京高淳區2018G04-06項目	南京	51%	266,923	972,000	495,720	3,641
金華雙龍南街地塊	金華	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
徐州賈汪區潘安湖2018-35項目	徐州	70%	203,588	190,860	133,602	937
合國土資公告XZQTD238	合肥	33%	154,822	838,580	276,731	5,416
禹洲·新城里	蚌埠	100%	320,381	186,450	186,450	582
禹洲·和昌金城東方	南京	8%	132,534	1,490,000	119,200	11,242

項目名稱	城市	本集團	總建築面積 (平方米)	總代價 (人民幣千元)	本集團	土地成本 (元/平方米)
		權益佔比 %			應佔代價 (人民幣千元)	
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	新鄉	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
中山市W15-18-0053地塊	中山	100%	271,502	1,523,000	1,523,000	5,610
總計			3,461,017	17,305,698	8,052,675	5,000

沿海綠色家園收購

於二零一八年八月，本集團完成收購沿海綠色家園之附屬公司恒華集團有限公司之全部股權，其持有若干於中國進行物業發展及物業投資的項目公司之全部股權。此次收購由位於北京、佛山、瀋陽、天津及武漢的7個優質地塊及項目構成，總成交金額約為人民幣38億元。

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。2018年，本集團的總收入為人民幣243億587萬元，按年上升12.01%，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236億2,586萬元，按年上升11.37%，佔總收入的97.20%；投資物業租金收入約為人民幣2億4,458萬元，按年上升74.34%；物業管理收入約為人民幣4億1,724萬元，按年上升27.01%；酒店運營收入約為人民幣1,820萬元，按年下降1.61%。

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。2018年，本集團的銷售成本約為人民幣168億3,863萬元，比2017年約人民幣140億1,762萬元上升20.12%。銷售成本上升主要是隨著本年內本集團交付的物業建築面積增加及已確認平均建築面積成本增加所致。

毛利及毛利率

本集團2018年的毛利約為人民幣74億6,725萬元，按年下降2.81%。毛利率為30.72%，與去年相比，下降4.68個百分點，主要是由於年內交付項目的毛利率變化所致。

投資物業公允值收益

本集團於2018年錄得投資物業公允值收益約人民幣1億6,583萬元（2017年：人民幣3億8,007萬元），主要是由於上海、武漢及香港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年的約人民幣2億231萬元，按年上升約145.77%至2018年的約人民幣4億9,722萬元。其他收入及收益增加，主要是由於銀行利息增加人民幣2億4,206萬元。

銷售及分銷成本

本集團的銷售及分銷成本由2017年的約人民幣4億9,077萬元，按年下降6.44%至2018年的約人民幣4億5,915萬元，佔合約銷售總額的0.82%（2017年：1.22%），主要是由於本集團有效的成本控制措施所致。

行政開支

本集團的行政開支由2017年約人民幣4億9,988萬元，按年上升21.26%至2018年約人民幣6億618萬元，主要由於本集團的業務擴張及僱員人數的增加（尤其是本集團本年內數個新進入城市）。2018年的行政開支佔總合約銷售之比為1.08%（2017年：1.24%）主要是由於集團有效的成本管控措施。

其他開支

其他開支由2017年的約人民幣2億9,289萬元，按年下降81.40%至2018年的約人民幣5,448萬元。減少主要是由於並無商譽減值(2017年：人民幣1億零40萬元)，另外年內已實現及未實現衍生金融工具投資虧損由去年約人民幣1億3,473萬元減少至約人民幣3,032萬元所致。

融資成本

本集團的融資成本由2017年約人民幣7億834萬元，按年下降68.47%至2018年約人民幣2億2,335萬元。融資成本下降主要是由於年內資本化利息上升所致。

所得稅

本集團的所得稅由2017年約人民幣30億6,299萬元，按年下降1.78%至2018年約人民幣30億861萬元。所得稅費用下降主要由於年內確認遞延稅項資產產生稅收抵免所致。

非控股權益應佔利潤

截至2018年12月31日之年度，非控股權益應佔利潤由約人民幣3億3,702萬元按年減少34.38%至約人民幣2億2,116萬元。減少主要是由於今年由非全資控股子公司交付部分物業所產生的利潤較去年減少所致。

母公司擁有人應佔利潤

截至2018年12月31日之年度，母公司擁有人應佔利潤約為人民幣35億494萬元，較2017年度約人民幣27億9,005萬元上升25.62%，主要由於以上提及因素所致。2018年母公司擁有人應佔核心利潤則約為人民幣34億1,854萬元，比2017年的約人民幣29億2,399萬元，上升16.91%。

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本年內已發行普通股加權平均數目。每股核心盈利按以下資料計算：

	2018年 (人民幣 千元)	2017年 (人民幣 千元)
母公司擁有人應佔利潤	3,504,940	2,790,047
減：除遞延稅後投資物業公允值收益	124,373	285,052
減：匯兌收益	—	66,262
加：出售投資物業中除遞延稅後的已實現 投資物業公允值收益	—	16,347
加：以股權結算購股權開支	7,652	4,636
加：贖回金融負債產生虧損	—	211,664
加：商譽減值	—	100,401
加：衍生金融工具公允值虧損	30,318	61,549
加：衍生金融工具已實現虧損	—	73,180
加：失去控制權時視作出售一間附屬公司的虧損	—	17,479
	<u>3,418,537</u>	<u>2,923,989</u>
母公司擁有人應佔核心利潤	<u>3,418,537</u>	<u>2,923,989</u>
已發行普通股加權平均數(以千計)	<u>4,332,640</u>	<u>3,937,250</u>
每股核心盈利(每股人民幣元)	<u>0.79</u>	<u>0.74</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。本年內，本集團於2018年3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7月，本集團成功增發總額為4.25億美元的三年期優先票據，票面利率為7.9%。於2018年8月，本集團成功發行兩筆合共為8,000萬美元的一年期優先票據，票面利率為6.9%。於2018年8月，本集團成功發行總額為人民幣10億元的三年期公司債，票面利率為7.85%；於2018年9月，本集團成功發行總額為人民幣12億元的三年期公司債，票面利率為7.8%；於2018年9月，本集團成功發行總額為人民幣8億元的三年期公司債，票面利率為7.85%；於2018年10月，本集團成功發行一筆總額為人民幣5.91億元的供應鏈資產支持證券（「ABS」），票面利率為7.9%，拓展全新融資渠道。於2018年12月31日，本集團錄得加權平均融資成本為7.23%。

新債務詳情：

發行人	類別	公募／私募	賬目金額	到期情況	票面利率	信貸評級
禹洲地產股份有限公司	境外優先票據	公募	3.75億美元	3年	6.375%	B+/BB-
禹洲地產股份有限公司	境外優先票據	公募	2億美元	3年	7.90%	B+/BB-
禹洲地產股份有限公司	境外優先票據 (增發)	公募	4.25億美元	3年	7.90%	B+/BB-
禹洲地產股份有限公司	境外優先票據	私募	4,000萬美元	1年	6.9%	不適用
禹洲地產股份有限公司	境外優先票據	私募	4,000萬美元	1年	6.9%	不適用
廈門禹洲鴻圖地產開發有限公司	境內公司債	私募	人民幣10億元	3年	7.85%	AA+
廈門禹洲鴻圖地產開發有限公司	境內公司債	私募	人民幣12億元	3年	7.80%	AA+
廈門禹洲鴻圖地產開發有限公司	境內公司債	私募	人民幣8億元	3年	7.85%	AA+
廈門禹洲鴻圖地產開發有限公司	境內供應鏈 ABS	私募	人民幣5.91億元	1年	7.90%	AA+

到期贖回債務詳情：

發行人	類別	公募／私募	賬目金額	到期情況	票面利率	信貸評級
廈門禹洲鴻圖地產開發有限公司	境內公司債	私募	人民幣20億元	3年	6.70%	AA+

信貸評級

截至2018年12月31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」)。年內，聯合評級國際有限公司(「聯合國際」)首次授予「BB」的國際長期發行人評級(展望「穩定」)。

借款

於2018年12月31日，本集團的銀行及其他貸款、公司債券以及優先票據餘額合共為人民幣436億3,186萬元，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12月31日，本集團的現金及現金等價物和受限制現金約為人民幣292億7,935萬元，較2017年12月31日的約人民幣174億9,821萬元，上升67.33%。

淨資產負債比率

截至2018年12月31日，本集團的淨負債比率為66.97%。(淨資產負債比率為計息銀行及其他借貸、公司債券及優先票據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

截至2018年12月31日止，集團總借貸、公司債券及優先票據合共約人民幣436億3,186萬元中，約有61.47%為人民幣計值及38.53%為港元及美元計值。

本集團的銀行及其他借款、公司債券、優先票據及現金結餘的各種貨幣比例如下：

	銀行及其他 借款、公司 債券、優先 票據結餘 (人民幣 千元)	現金結餘* (人民幣 千元)
港幣	888,117	2,284,081
人民幣	26,822,161	23,300,991
美元	15,921,577	3,694,215
其他	—	63
合計	<u>43,631,855</u>	<u>29,279,350</u>

* 包含受限制現金

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12月31日，未到期的回購保證為人民幣97億7,809萬元(2017年12月31日：人民幣125億128萬元)。本集團就合營及聯營公司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61億2,680萬元(2017年12月31日：人民幣52億9,968萬元)及人民幣26億6,452萬元(2017年12月31日：人民幣3億5,000萬元)。

科技資訊系統

集團重視科技資訊系統建設，將提升集團科技資訊能力，作為管理精細化、運營自動化、降本增效的關鍵。2018年，資訊管理中心致力於科技資訊系統優化升級，主要圍繞3大方面開展工作，包括權責流程、業務管控、基礎建設。在權責流程方面，隨著三級管控體系的構建，集團管控模式與權責體系持續優化調整，科技資訊系統提前升級細化，確保集團管控模式有序變化，實現管理授權下放，提升城市公司運作活力。業務管控方面，資訊管理中心持續提升系統自動化程度。在人力資源、供應商招標、成本管控等多方位提高運行效率，強化縱向管控與橫向資訊溝通。同時，資訊管理中心著眼千億目標提前進行基礎能力升級與建設，構建更有效安全的網絡系統。

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。

為了有效促進集團千億目標的實現，促進「區域深耕、全國領先」戰略落地，提供更為堅實的人力資源保障，2018年對集團組織架構、激勵機制、人才發展等體系進行了重點優化升級。

在組織管控方面，集團全面構建「集團 — 區域 — 城市」三級管控體系和「集團 — 城市」二級管控體系並存的管理體系，根據戰略發展需要對集團總部、區域公司、城市公司的

標準架構進行調整，在集團戰略和資源整合的基礎上，強化全業務價值鏈的風險管控和業務支持。隨著滬蘇、浙皖與華南3大區域公司的創建，集團不斷向構建權債明晰，高效有序的管理體系穩步推進。

在對人才的保留與激勵舉措方面，集團除了統一集團地產、商業、物業以及酒店公司的福利架構，並提高了福利標準外，集團為外派人員的探親及隨同家屬也設置相應的福利，進一步優化員工福利。同時，我們實施獎勵、期權和跟投的三重激勵機制，並對薪酬體系進行了全面調整，包括薪資結構、獎金類型及福利。以「高標準、高績效、高激勵」的原則，讓員工的收入與業績進行更緊密的掛鉤。2018年完成項目跟投機制的推行，員工通過項目跟投成為跟投項目的內部「合夥人」，促進項目整個運營節奏及效益的提升。

為有力保障公司戰略目標的實現，集團強調核心管理人員能力的提升，開展中高管領導力培養計劃的同時，同步開展各類針對城市公司管理層的專題培養，開展全集團「禹化之路」文化融入培訓，提升集團各層級人員凝聚力。禹洲集團還進一步升級人才戰略，形成了以禹躍計畫、禹翼計畫、禹袖計畫、禹將計畫為核心的「四位一體」人才培養體系，有力的助力集團後備人才的培養。

在企業文化方面，2018年初，禹洲商學院經過對核心文化的解讀與詮釋，結合系統的教學設計，將核心文化開發成了《感知文化，共啟願景》的文化工作坊，並對全國各城市公司團隊進行了主題為《禹化之路 — 共啟願景》的核心文化共識之旅，為全集團20多個公司完成了核心文化內容的內部視覺化呈現及宣傳推廣。

於2018年12月31日，本集團共有5,384名僱員（2017年：4,190名）。

股息派發

董事會建議派發截至2018年12月31日止年度末期股息每股20.5港仙予於2019年6月21日（「記錄日期」）名列本公司股東名冊（「股東名冊」）的合資格股東（「合資格股東」），須待股東於2019年6月3日舉行之應屆本公司股東週年大會（「股東週年大會」）批准後，方可作實。

擬派末期股息將以現金支付，惟合資格股東有權選擇以收取本公司之新繳足股份（「代息股份」）代替現金或部分以現金及部分以代息股份的方式收取末期股息（「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2019年6月28日或前後寄予合資格股東。預計末期股息單及本公司新股份的股票將於2019年8月6日或前後發送給合資格股東。

暫停辦理股份過戶手續

為確定出席股東週年大會及於會上投票的權利，本公司將於2019年5月29日至2019年6月3日（包括首尾兩日）暫停辦理本公司的股份過戶登記手續，期間所有股份將暫停過戶。所有本公司過戶文件連同相關股票須於不遲於2019年5月28日下午四時三十分送交本公司位於香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以作登記。

待股東於股東週年大會上批准，末期股息將於2019年8月6日或前後派付。為確定享有擬派末期股息的權利，本公司將於2019年6月19日至2019年6月21日（包括首尾兩日）暫停辦理本公司的股份過戶登記手續，期間所有股份將暫停過戶。為合資格享有擬派末期股息的權利，所有本公司過戶文件連同相關股票須於不遲於2019年6月18日下午四時三十分送交本公司位於香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以作登記。

購買、出售或贖回本公司上市證券

年內，本公司於香港聯合交易所有限公司合共回購4,000,000股本公司上市證券，詳細如下：

日期	股數 (股)	付出 最高價格 (港元)	付出 最低價格 (港元)	金額 (港元)
2018年10月5日	500,000	2.99	2.98	1,490,000
2018年10月8日	500,000	3.00	2.94	1,491,500
2018年10月19日	3,000,000	2.80	2.71	8,270,760
總計	4,000,000			11,252,260

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12月31日止，一直遵守證券守則的規定。

企業管治

本集團董事會（「董事會」）及管理層致力維持良好的企業管治常規及程序。本集團所遵行的企業管治原則著重高質素之董事會、健全之內部監控，以及對全體股東之透明度及問責性。

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

守則條文A2.1條規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。林龍安先生從2012年1月1日起承擔本集團主席及首席執行官權責。儘管此兩角色均由同一位人士所擔任，其部分責任由執行董事分擔以平衡權利。而且所有重大決定均經由董事會及

高級管理層商議後才作出。另董事會包含三位獨立非執行董事帶來不同獨立的觀點。因此，董事會認為已具備足夠的權力平衡及保障。董事會將定期進行檢討及監督，確保目前結構不會削弱本集團的權力平衡。

購股權計劃

董事會宣佈，於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，每股股份行使價港幣5.88元。

賬目審閱

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12月31日止的綜合財務報表。

安永會計師事務所對於初步公告的工作範圍

本集團於初步公告所列關於截至2018年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註的數字，已得到本公司核數師安永會計師事務所同意，該等數字乃本集團的年度綜合財務報表草稿所列的數字。本公司核數師就此進行的工作，並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱業務準則或香港核證業務準則而進行的核證服務，故此本公司核數師概不就初步公告發表任何保證。

刊發業績公告

此業績公告已刊載於本公司網站(<http://www.yuzhou-group.com/>)及香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)。

發展策略與展望

展望2019年，房地產市場及政策將繼續以「穩」為基調，各地政府「因城施策」的微調策略將更為明顯。從房地產市場的短週期來看，明年土地市場將繼續呈現分化局面。一些調

控政策有所放鬆、同時有相應的產業支撐、人口流入或積極採取人口引進措施的城市，將會成為未來房企重點佈局的城市。房地產市場在經歷了一波從高峰到低谷的週期後，預計在「穩地價、穩房價、穩預期」的背景下，2019年土地市場將進一步回歸理性。市場對於房地產，尤其是剛需和改善型的住房需求依然十分穩定。同時，堅持房住不炒，因城施策，分類指導，將強化各城市主體責任，而擁有更廣泛佈局的全國化房企會有更大優勢與調整空間，而在市場震盪，行業盤整期間，擁有多元暢通融資渠道的房企在拿地、兼併及拓展其它業務方面將有更多機會。

禹洲地產一直以穩健的經營理念而著稱，與中國房地產市場的發展政策同向而行，致力於推動房地產市場平穩健康發展。發展戰略上，禹洲將繼續秉承「區域深耕、全國領先」的戰略指導方針，在六大都市圈縱深發展，深耕拓展擁有發展潛力的一二線城市及其周邊衛星城，秉承「進入一座城，深耕一座城」的理念，在千億徵程上穩健睿行。

在投資拿地方面，禹洲地產將延續一貫穩健風格，量入為出，採取「收併購」及「公開市場招拍掛」並舉的策略，積極而不激進地靈活出擊，提前佈局價值窪地，補充充足的土地儲備，為實現千億目標奠定堅實基礎。

在融資方面，禹洲地產一直積極探索多元穩定的融資渠道，並與國際國內資本市場各方機構保持良好關係，準確把握市場時機，搭建有效的融資體系。2018年禹洲成功開拓境內ABS管道，把低流動性資產轉化為高流動性的證券，滿足融資和風險釋放的需求。未來，禹洲將繼續嚴密監控市場流動性環境，隨著市場變化及政策推動，積極探索創新融資機會，為禹洲地產未來的高速增長提供充足資金支持的同時，提高企業抗風險能力。

禹洲地產始終將住宅產品的升級更新放在首要位置，以順應市場消費升級的需求。為持續提高禹洲住宅產品的競爭力及品牌影響力，打造高效、精細化的設計控制管理系統，在產品創新上，2019年禹洲將繼續深化並推廣「雍禧」、「朗廷」及「嘉譽」三大產品體系。

通過制定高精細的標準，實施彈性與適應性措施，根據實際情況對項目進行分級，並結合高效的管控制度，確保產品體系的有效落地，提高開發速度和效率，助力集團提早達成千億目標。

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

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

禹洲將繼續堅守「三駕馬車平衡發展」的原則，關注盈利、負債與風險控制的平衡，積極把握市場機遇，確保公司穩健發展，實現股東利益最大化，繼續朝千億目標穩步奮進。

致謝

本人藉此機會代表董事會向本公司全體股東、投資者、合作夥伴、客戶的信任和支持致以衷心的謝意。集團將繼續憑藉更優良的企業管治及管理架構、審慎的財務策略，以及「以誠建城，以愛築家」的精神，竭誠為我們的股東及投資者實現最大的價值，創造最佳回報。

承董事會命
禹洲地產股份有限公司
主席
林龍安

香港，2019年3月28日

於本公告日期，本公司執行董事為林龍安先生(主席，太平紳士)、郭英蘭女士、林聰輝先生及林禹芳女士；本公司非執行董事為謝梅女士；及本公司獨立非執行董事為林廣兆先生、黃循強先生及翟普博士。