



### (01628.HK) 股份資料

收市價 (8/10/2018)	2.91 港元
52周範圍	2.91 – 6.18 港元
市值	135.36 億港元
已發行股份	46.51 億股
上市日期	2009年11月2日

### 2018年上半年業績摘要

營業額	人民幣92.43億元
毛利	人民幣29.14億元
股東應佔利潤	人民幣13.91億元
股東應佔核心利潤	人民幣11.58億元
每股基本盈利	人民幣0.31元
每股核心盈利	人民幣0.28元

### 聯絡我們

企業融資及投資者關係部

電郵: [ir@yuzhou-group.com](mailto:ir@yuzhou-group.com)

香港公司

電話: +852 2508 1718

傳真: +852 2510 0265

深圳公司

電話: +86 755 8321 7980

傳真: +86 755 8321 5470

微信公眾號: yuzhouproperties



### I. 截至2018年9月份銷售表現

禹洲地產2018年首九個月合約銷售金額達人民幣338.69億元，同比增17%，集團9月份合約銷售金額為65.61億元，同比增198%。

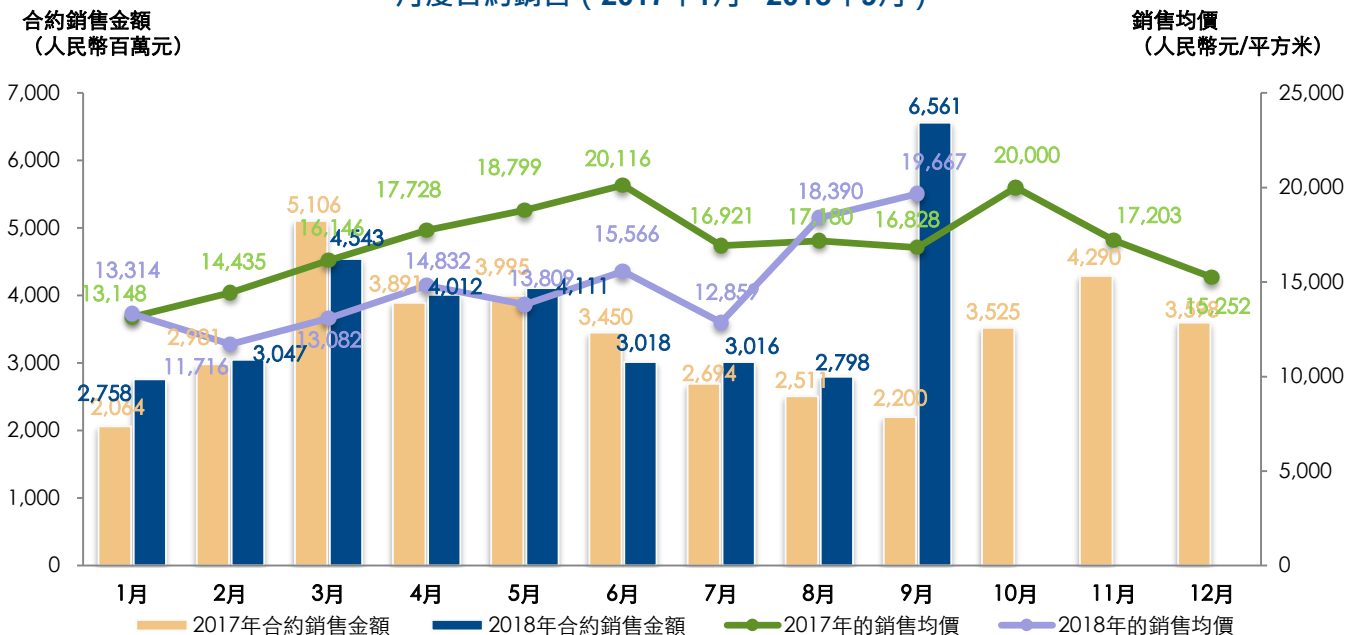
- 2018年9月集團合約銷售金額人民幣65.61億元，同比增198%；合約銷售面積為333,599平方米，同比上升155%。集團2018年9月合約銷售均價約人民幣19,667元/平方米，同比增17%。
- 2018年前九個月集團合約銷售金額人民幣338.69億元，同比增17%；合約銷售面積為2,298,036平方米，同比上升34%。集團2018年首九個月合約銷售均價約人民幣14,738元/平方米。另外，累計的認購未簽約金額約為人民幣10.33億元。

序號	項目	城市	項目權益 (%)	合約銷售金額 (百萬元)	各項目合約銷售金額 占比 (%)	合約銷售面積 (平方米)	合約銷售均價 (元/平方米)
1	禹洲·中央海岸	廈門	100%	51	0.2%	3,615	14,202
2	禹洲·溪堤尚城	廈門	100%	300	0.9%	16,425	18,293
3	海滄萬科城	廈門	20%	122	0.4%	5,427	22,470
4	禹洲·盧卡小鎮	廈門	100%	70	0.2%	2,911	24,152
5	春江郦城	廈門	51%	114	0.3%	6,511	17,471
6	禹洲·鼓山一號	福州	100%	205	0.6%	8,377	24,441
7	禹洲·東方威尼斯	福州	100%	582	1.7%	33,098	17,599
8	禹洲·劍橋學苑	福州	100%	24	0.1%	1,516	15,783
9	禹洲·金輝里	福州	66%	1,542	4.5%	50,449	30,553
10	禹洲·御江府	福州	100%	42	0.1%	1,790	23,473
11	世茂茂悅中心	福州	20%	392	1.2%	15,241	25,743
12	禹洲城市廣場	泉州	100%	2,663	7.8%	315,416	8,444
13	禹洲·城上城	龍岩	100%	770	2.3%	136,417	5,642
14	禹洲·雍禧瀾灣	漳州	51%	89	0.3%	2,547	34,855
15	其他	廈門	100%	394	1.1%	13,894	28,331
<b>海西都市圈</b>				<b>7,360</b>	<b>21.7%</b>	<b>613,634</b>	
16	禹洲城市廣場	上海	100%	8	0.0%	621	12,301
17	禹洲·丁香里	上海	100%	123	0.4%	3,935	31,268
18	禹洲·雍賢府	上海	100%	1,802	5.3%	48,349	37,277
19	禹洲府	上海	40%	90	0.3%	1,983	45,386
20	禹洲·東灘雍禧	上海	80%	180	0.5%	4,918	36,591
21	禹洲·老城里	上海	100%	271	0.8%	8,604	31,513
22	禹洲·中央廣場	合肥	100%	778	2.3%	72,672	10,707
23	禹洲·中央城	合肥	75%	683	2.0%	54,519	12,529
24	禹洲·香隴雅居	合肥	100%	961	2.8%	66,725	14,398
25	禹洲·平湖秋月	合肥	36%	639	1.9%	42,659	14,990
26	禹洲·天璽	合肥	100%	36	0.1%	4,800	7,728
27	藍光禹洲城	合肥	51%	44	0.1%	4,786	9,025
28	禹洲·郎溪上里	合肥	50%	100	0.3%	6,339	15,774
29	禹洲·吉慶里	南京	100%	128	0.4%	3,948	32,402
30	弘陽禹洲時光印象	南京	51%	95	0.3%	7,106	13,336
31	弘陽禹洲時光春曉	南京	51%	984	2.9%	42,396	23,203
32	禹洲·和昌金域東方	南京	8%	1,970	5.8%	87,447	22,533
33	禹洲·金陵朗廷	南京	73%	81	0.2%	6,288	12,916
34	禹洲·濱之江	杭州	49%	4,889	14.5%	151,453	32,282
35	禹洲·金宸府	舟山	50%	281	0.8%	16,031	17,539
36	禹洲·新城盛昱	金華	34%	28	0.1%	1,936	14,386
37	禹洲·招商拾鯉花園	蘇州	20%	1,285	3.8%	90,257	14,242
38	禹洲·嘉譽山	蘇州	40%	541	1.6%	30,167	17,940
39	禹洲·蔚藍四季	蘇州	33%	314	0.9%	16,940	18,510
40	禹洲·龍子湖郡	蚌埠	51%	800	2.4%	99,065	8,080
41	禹洲·新城里	蚌埠	40%	1,426	4.2%	188,734	7,556
<b>長三角都市圈</b>				<b>18,539</b>	<b>54.7%</b>	<b>1,062,678</b>	
42	沿海賽洛城	武漢	100%	1,737	5.1%	140,300	12,383
43	沿海菱角湖一號	武漢	100%	1,111	3.3%	45,489	24,409
<b>華中都市圈</b>				<b>2,848</b>	<b>8.4%</b>	<b>185,789</b>	
44	禹洲·五經山水大觀	惠州	51%	109	0.3%	9,817	11,128
45	沿海驛庭	佛山	100%	8	0.0%	745	10,216
<b>粵港澳大灣區</b>				<b>117</b>	<b>0.3%</b>	<b>10,562</b>	
46	禹洲·聯發紅郡	天津	40%	694	2.1%	33,402	20,789
47	禹洲·悅府	天津	49%	985	2.9%	80,230	12,274
48	禹洲·豐南新城	唐山	90%	1,765	5.2%	181,690	9,712
49	禹洲·金地江山意境	青島	50%	400	1.2%	15,566	25,697
50	沈陽禹洲廣場	沈陽	100%	1,162	3.4%	114,486	10,153
<b>環渤海都市圈</b>				<b>5,006</b>	<b>14.8%</b>	<b>425,374</b>	
<b>總計</b>				<b>33,869</b>		<b>2,298,036</b>	<b>14,738</b>



## II. 月度合約銷售表

月度合約銷售 (2017年1月 - 2018年9月)



## III. 月度新聞中心

### 華僑城戰略入股禹洲地產：強強攜手，時代使然

(2018年9月2日，香港) 2018年8月31日，華僑城(亞洲)以18.24億港元認購禹洲地產增發的4.60億股，占禹洲地產擴大後總股本的9.9%，華僑城(亞洲)則成為禹洲地產第二大股東，雙方展開深度戰略聯盟。此次禹洲地產引入華僑城(亞洲)作為戰略股東，未來將充分探討兩家優質領先房企合作的多種形式，發揮禹洲地產在房地產開發、物業管理、商業地產等方面的優勢，並依託華僑城集團在地產運營、文化創新、旅遊產業運營等方面管理經驗，形成主力業態優勢互補，為城市升級打造更多的優質項目，進一步探索合作開發的創新模式，未來具備非常廣闊的暢想空間。



### 禹洲地產交出優異「成績單」淨利潤同比大增83%

(2018年9月4日，上海) 9月3日，「千億征程、全國深耕」禹洲地產(01628.HK) 2018中期業績發布會上海站於上海凱賓斯基大酒店成功舉辦。全國人大代表、禹洲集團董事局主席林龍安太平紳士、執行總裁蔡明輝先生、財務總監兼公司秘書黃展鴻先生等多位集團領導，向在場百余名投資者和主流媒體進行了2018中期業績解讀，並就集團未來戰略發展規劃展開深入交流。





### III. 月度新聞中心

#### ■ 禹洲集團簽署重大戰略合作 積極擁抱「一帶一路」新機遇

(2018年9月7日·香港) 9月3日,由重慶市政府舉辦的「2018渝港合作推介會」在香港舉行。為深化渝港兩地在金融、物流、貿易、旅遊、科技創新等領域的合作,以及把握「一帶一路」建設新機遇,重慶市政府組成代表團到港展開合作推介會,並在會上與各機構簽下共24個渝港合作重點項目,投資總額達621億元人民幣。禹洲集團攜手重慶對外經貿(集團)有限公司簽署戰略合作協議,充分發揮各自優勢,推進雙方在各領域的全方位合作。禹洲集團董事局副主席郭英蘭女士出席並上台簽署戰略合作協議。



#### ■ 飲水思源 再捐百萬 禹洲助力大病醫療救助

(2018年9月7日·福建) 9月7-9日為一年一度的全民公益盛會——99公益日,作為發家於福建的本土企業,禹洲集團始終秉承「取之於社會,獻之於社會」的理念,積極為福建省的公益慈善事業貢獻力量。為支持「惠安縣愛心幫扶公益慈善協會」的成立,助力惠安縣城鄉特困群眾大病醫療救助工作,禹洲公益基金會向惠安縣愛心幫扶公益慈善協會捐贈100萬元。



#### ■ 鳳凰衛視專訪林龍安太平紳士:三駕馬車並舉,禹洲多元開拓追求高質增長

(2018年9月11日·香港) 近日,禹洲集團董事局主席林龍安太平紳士接受「鳳凰衛視」專訪,就集團未來戰略發展規劃展開深入交流。林龍安董事長表示禹洲地產一直在融合、創新、發展,不斷前進,在目前的大環境中求新求變。禹洲的發展追求的是三駕馬車並舉,林董強調,禹洲地產一直堅持做「禹洲特色」的地產發展商,在保證增速的同時,致力平衡「規模」、「利潤」及「風險」的三駕馬車,對企業的長遠發展來說,是質和量的全面提升。採訪中,林董談及華僑城入股禹洲,成為禹洲的重要戰略股東時表示,禹洲的穩健發展、社會擔當、股東利益最大化一直以來都受到資本市場的關注與看好,此次雙方的合作也彰顯了禹洲全方位獲得央企的認可,以及其銳意進取邁向新的發展階段的決心。



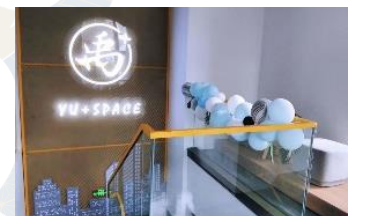
#### ■ 品牌價值118億,禹洲獲行業贊譽位列50強第31位

(2018年9月17日·杭州)「2018中國房地產企業品牌價值高峰論壇暨房企品牌價值測評成果發布會」在杭州舉行。禹洲集團憑藉強勁的競爭力榮獲「2018中國房地產企業品牌價值50強第31位」,品牌價值高達人民幣118億元。



#### ■ 開發運營雙輪驅動,禹洲試水聯合辦公優化配置存量資產

(2018年9月20日·廈門) 9月初,禹洲集團旗下聯合辦公品牌「禹+空間」正式對外試營業,其年輕清新的風格契合了新一代辦公人群對健康、開放、自由氛圍的需求。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」位於獲LEED金級認證的廈門禹洲廣場,地處鷺島核心,是商務辦公的絕佳地段。





### III. 月度新聞中心

#### ■ 禹洲集團董事局主席林龍安太平紳士獲邀出席廣深港高鐵開通儀式

(2018年9月23日·香港) 9月22日, 全國人大代表、禹洲集團董事局主席林龍安太平紳士獲邀出席廣深港高鐵(香港段)開通儀式, 見證香港踏入高鐵時代的歷史時刻。全國政協副主席董建華、梁振英, 香港行政長官林鄭月娥, 廣東省省長馬興瑞, 國務院港澳辦主任張曉明, 香港中聯辦主任王志民等嘉賓共同主禮開通儀式, 廣深港高鐵正式通車, 標誌著香港與國家高鐵網實現無縫對接, 為粵港合作提供更有有力支撐, 為粵港澳大灣區建設打下更堅實基礎。



#### ■ 梅開二度! 禹洲地產再發行公司債券人民幣20億元, 受資本市場追捧

(2018年9月27日·廈門) 禹洲地產股份有限公司全資子公司廈門禹洲鴻圖地產開發有限公司, 透過非公開配售的方式發行總額為人民幣20億元的第二期境內公司債券, 在一個月內共計成功發行人民幣30億元, 是今年以來AA+民營地產私募債最大規模之一。此次公司債券獲得資本市場積極回應, 訂單增長迅猛, 最終認購額超過三十億。



### IV. 月度研究報告

日期	機構	評級	目標價	簡要
8月28日	越秀證券	買入	7.26港元	越秀證券指出, 禹洲2018下半年的推售貨值約700億元人民幣, 主要集中於南京、蘇州(8盤聯動)和合肥、武漢、重慶、青島等地的項目亦將推出。以2018下半年推售貨值及要完成的銷售金額(人民幣385億元)推算, 去化率約55%即可完成目標, 寧蘇皖(指南京、蘇州和合肥, 分占2018下半年可售貨值14.5%/11.5%/10.5%)的銷售進度將成禹洲下半年提速的關鍵。
9月2日	摩根大通	買入	7.5港元	摩根大通認為, 投資方華僑城(亞洲)有別於傳統險資入股房企, 而在A股上市的華僑城擁有豐富待建土儲, 未來禹洲可與其展開更多合作。對於禹洲而言, 兩大集團將共同探索未來中長期在大灣區的合作, 禹洲可通過持有華僑城已有項目的權益或者兩者共同開發大灣區的新項目。該行預計禹洲未來12個月的市盈率為3.7倍, 較淨資產折讓59%, 估值極具吸引力。
9月2日	花旗銀行	買入	6.8港元	花旗銀行對此次交易持樂觀態度: 鑒於華僑城在大灣區品牌效應日益增強, 該行認為華僑城能夠協助禹洲地產開拓華南區域城市。且公司的資產負債表將會適度調整, 預計淨發債比率將降至60%(包含永續證券), 可釋放更多增長空間。加上國企作背書將有助於禹洲減少融資成本。該行認為禹洲正積極進行收購、進駐更多新城市。禹洲下一階段的增長和規模擴張將逐步轉化為高盈利和高派息(複合增長率超過30%)。預計戰投完成後公司19年的市盈率為3.3倍, 對應10%的股息率。該行維持「買入」評級, 目標價為6.8港元。



IV. 月度研究報告

日期	機構	評級	目標價	簡要
9月2日	中金	推薦	5.7港元	中金認為華僑城（亞洲）具備國企的融資優勢，此次與華僑城（亞洲）的戰略合作有望增強公司的融資能力。同時，禹洲未來拿地有望提速，不僅能夠提高長期增長的確定性（2020年銷售目標1,000億元，3年複合增速35%），也能減少發展過程中的財務風險。此外，公司維持36%的派息率就可確保2018和2019年實現9.1%和10.8%的可觀股息收益率。禹洲當前股價對應4倍2018年市盈率以及0.8倍2018年市淨率，較淨資產有59%的折讓，估值極具吸引力。
9月2日	華泰證券	買入	5.6港元	華泰認為禹洲地產此次引入位於深圳且有國企背景的華僑城（OCT）作為戰略投資者，不僅可使公司在流動性緊縮環境下大大改善資產負債表，也可加強禹洲地產在大灣區的戰略遠景。粵港澳大灣區作為禹洲地產新的戰略重點區域，公司計劃通過併購、引入產業小鎮或城市舊改等方式增加在該地區的土地儲備。同時，依托華僑城（亞洲）的國企背景及其在開發文化旅游產業的強項，將為禹洲地產創造更多渠道的土地收購機遇。該行對公司前景持續看好，認為9月和10月銷售有望飆升，目前是買入的時機。
9月3日	聯昌國際	買入	6.6港元	聯昌國際認為此次華僑城入股禹洲，除增強其財務能力，憑藉華僑城的央企背景以及在大灣區房地產市場的卓越發展，將會成為禹洲進入大灣區房地產市場的重要一步。另外，通過此次4.6億新股的增發，公司的淨負債比率（計入永續證券）將由82%降低至66%，可進一步優化資產負債表。基於禹洲2018年下半年合約銷售額大幅增加以及收併購項目表現可觀，該行重申「買入」評級。
9月4日	興業證券	/	/	興業證券認為禹洲地產引入了戰略股東華僑城（亞洲），未來兩公司在業務上將會產生協同效應。公司下半年推貨力度明顯加大，全年銷售目標維持不變。公司的土地儲備以一二線核心城市為主，上半年首進西南地區，形成更完善的6大都市圈全國佈局，上半年土地儲備積極擴張。公司的當前股價相當於2017年4.7倍PE，股息收益率較高，達到7.8%，建議投資者關注。
9月7日	工銀國際	/	/	工銀國際指出，禹洲中期報告顯示，2018上半年毛利率為31.5%，與2017年33%的毛利率相比下降了1.5個百分點。然而，由於合營及聯營公司的收入從2017上半年的虧損人民幣33.8百萬元增加到2018年盈利人民幣396.5百萬元，使得2018上半年淨利潤率和核心淨利潤率增加至15.1%及13.5%。禹洲地產仍然保持了較強的盈利能力。該行認為禹洲在保持穩健增長的同時，仍然保持了穩定的財務狀況及合理的淨負債率，在規模增長和財務穩健方面取得了良好的平衡。



## IV. 月度研究報告

日期	機構	評級	目標價	簡要
9月14日	中泰國際	買入	4.66港元	中泰國際判斷公司有望在2020年實現1,000億合約銷售，同時將淨負債率基本控制在80%以下。股東應占淨利潤預計可由17年的人民幣27.9億增至20年的人民幣55.6億，複合增長率達25.8%。目前股價對應2.8倍的19年預測市盈率，低於中小規模全國開發商3.8倍的平均值，下半年銷售增速顯著提升有望成為股價催化劑。該行用相對估值法給予公司4.66港元的目標價，對應3.8倍的19年預測市盈率，該行給予「買入」評級。

## V. 獎項

獲獎時間	獎項	頒獎機構
	「2017年中國融資大獎」之「深港通最具投資價值獎」	《中國融資》
	「2017『金港股』上市公司評選」之「2017年金港股最具價值房地產股公司」	智通財經、同花順及雪球
1月	「2017年度中國卓越IR最佳案例獎」、 「2017年度中國卓越IR最佳創新獎」及 「2017年度中國卓越IR最佳總監獎」	路演中
	「第七屆中國公益節人物獎」及「第七屆中國公益節公益踐行獎」	國內大眾媒體連袂發起
3月	「2018中國房地產上市公司綜合實力50強」第37名 及 「2018中國房地產企業發展潛力10強」第3名 「2018中國房地產卓越100榜」第36名、 「2018中國房地產上市企業30強(地產G30)」第28名 及 「2018中國房地產品牌價值卓越榜」30強	中國房地產業協會、上海易居房地產研究院中國房地產測評中心
4月	「卓越地產行業獎」	騰訊網及財華社
	「最受內地機構投資者關注港股通公司」(前100強)	約調研平台及格隆匯
5月	「2018中國房地產上市公司綜合實力50強」第35位 「2018中國房地產上市公司經營績效五強」第2位	中國房地產業協會、上海易居房地產研究院中國房地產測評中心
	「第15屆中國藍籌地產獎」	經濟觀察報
6月	「優質中國房地產企業大獎2018」	優質中國房地產企業大獎籌委會
	「2018中國房地產開發企業福建省10強」第四名	中國房地產業協會、上海易居房地產研究院中國房地產測評中心



## V. 獎項

獲獎時間	獎項	頒獎機構
	「上市公司年度大獎」	香港股票分析師協會
7月	「2018《財富》中國500強」第339名	財富中文網
	「2018《財富》中國最佳董事會100強」第20名	
	「2018企業社會責任典範獎」	中國財經峰會
	「2018中國房地產品牌價值榜40強」第39名	全國工商聯房地產商會、中國房地產報、中國房地產網、中房智庫
	「2018中國地產年度影響力上市企業」	博鰲房地產論壇組委會
8月	「2018中國房地產企業品牌價值35名」	億瀚智庫、全聯房地產商會、全聯房地產商會企業研究峰會
	「2018中國房地產資本市場關注度10強」	
	「2018廈門企業100強」主榜單第八位	廈門企業和企業家聯合會、廈門日報社、廈門廣電集團聯合主辦、各行業協會協辦
	「2018廈門服務業企業10強」子榜單第七位	
	「2018中國最佳董事會」20強	財經雜誌《財富》、怡安翰威特聯合主辦
「2018中國民營企業500強」第343名	全國工商聯	
9月	「2018中國房地產企業品牌價值50強」第31位	中國房地產業協會、上海易居房地產研究院中國房地產測評中心

## VI. 近期投資者活動安排

序號	日期	地點	投資者活動
1	10月4日	香港	非交易路演
2	10月5日	香港	非交易路演
3	10月8日	香港	美銀美林亞洲高收益信貸會議
4	10月25日	香港	非交易路演
5	11月8-9日	香港	野村亞洲高收益企業日2018

## VII. 關於禹洲地產股份有限公司 (01628.HK)

全國性物業開發商禹洲地產成立於一九九四年，總部位於上海。通過「區域深耕，全國領先」的發展戰略，持續深耕一二線城市，推出符合市場主流需求的住宅及商業物業。截至2018年6月30日，公司在上海、天津、南京、合肥、杭州、蘇州、惠州和香港等城市共有逾118個項目處於不同的發展階段，在建和持有作未來開發的總建築面積1,725萬平方米，長三角區域、環渤海區域、海西經濟區、華中區域、西南區域以及粵港澳大灣區分別佔比約為41.8%、24.1%、21.6%、5.8%、4.0%及2.7%。憑藉卓越的品質、多樣化的物業組合、強大的品牌及富經驗的管理團隊，禹洲地產已連續十一年榮膺「中國房地產百強企業」稱號，其中2011年至2017年入選中國房地產五十強。2018年，集團先後獲納入「恒生綜合大中型股指數」及滬港通機制下港股通交易名單，並入選MSCI中國指數。