



## (01628.HK) 股份資料

收市價 (10/4/2018)	5.76港元
52周範圍	3.34 – 6.18港元
市值	241.06億港元
已發行股份	41.85億股
上市日期	2009年11月2日

## 2017年全年業績摘要

營業額	人民幣217.01億元
毛利	人民幣76.83億元
股東應佔利潤	人民幣27.90億元
股東應佔核心利潤	人民幣29.24億元
每股基本盈利	人民幣0.70元
每股核心盈利	人民幣0.74元

## 聯絡我們

熊家文  
企業融資及投資者關係總監  
[camille.xiong@yuzhou-group.com](mailto:camille.xiong@yuzhou-group.com)

伍時凱  
企業融資及投資者關係高級經理  
[shikai.wu@yuzhou-group.com](mailto:shikai.wu@yuzhou-group.com)

郭穎  
企業融資及投資者關係高級經理  
[summer.guo@yuzhou-group.com](mailto:summer.guo@yuzhou-group.com)

李文琦  
企業融資及投資者關係助理經理  
[jessica.li@yuzhou-group.com](mailto:jessica.li@yuzhou-group.com)

閔軼飛  
投資者關係專員  
[yanyf@yuzhou-group.com](mailto:yanyf@yuzhou-group.com)

林嘉濠  
投資者關係專員  
[linjh2@yuzhou-group.com](mailto:linjh2@yuzhou-group.com)

電話: +852 2508 1718  
+86 021 6194 3307

傳真: +852 2510 0265

## 本期投資者通訊主要內容

- I. 截至2018年3月份銷售表現
- II. 月度合約銷售表
- III. 月度新聞中心
- IV. 月度研究報告
- V. 獎項
- VI. 近期投資者活動安排
- VII. 公司簡介



## I. 截至2018年3月份銷售表現

禹洲地產2018年第一季度合約銷售金額達人民幣103.54億元，同比上升2%，集團3月份合約銷售金額為45.43億元。

- 2018年三月集團合約銷售金額人民幣45.43億元；合約銷售面積為347,280平方米，同比上升10%。集團2018年3月合約銷售均價約人民幣13,082元/平方米。
- 2018年第一季度集團合約銷售金額人民幣103.54億元，同比上升2%；合約銷售面積為815,038平方米，同比上升20%。集團2018年第一季度合約銷售均價約人民幣12,703元/平方米。另外，累計的認購未簽約金額約為人民幣5.03億元。

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%	27	0.3%	1,448	18,515
2	禹洲·溪堤尚城	廈門	100%	138	1.3%	7,135	19,391
3	海滄萬科城	廈門	20%	49	0.5%	2,453	19,823
4	禹洲·盧卡小鎮	廈門	100%	45	0.4%	1,535	29,035
5	春江郛城	廈門	51%	9	0.1%	299	29,093
6	禹洲·鼓山一號	福州	100%	123	1.2%	4,997	24,517
7	禹洲·東方威尼斯	福州	100%	237	2.3%	12,342	19,198
8	禹洲·劍橋學苑	福州	100%	23	0.2%	1,360	16,714
9	禹洲·金輝里	福州	66%	439	4.2%	15,503	28,345
10	禹洲城市廣場	泉州	100%	938	9.1%	119,896	7,827
11	禹洲·城上城	龍岩	100%	408	3.9%	46,513	8,771
12	其他	廈門	100%	121	1.2%	4,573	26,498
<b>海西都市圈</b>				<b>2,556</b>	<b>24.7%</b>	<b>218,055</b>	
13	禹洲城市廣場	上海	100%	4	0.0%	158	23,873
14	禹洲·丁香里	上海	100%	104	1.0%	3,322	31,405
15	禹洲·雍賢府	上海	40%	18	0.2%	498	35,716
16	禹洲府	上海	40%	90	0.9%	1,983	45,417
17	禹洲·東灘雍禧	上海	80%	74	0.7%	2,124	34,752
18	禹洲·老城隍	上海	100%	209	2.0%	6,310	33,101
19	禹洲·中央廣場	合肥	100%	120	1.2%	5,913	20,352
20	禹洲·中央城	合肥	100%	433	4.2%	34,376	12,603
21	禹洲·香緞雅居	合肥	100%	76	0.7%	5,423	14,034
22	禹洲·平湖秋月	合肥	36%	79	0.8%	4,589	17,124
23	禹洲·天驕	合肥	100%	22	0.2%	2,424	8,962
24	藍光禹洲城	合肥	51%	9	0.1%	1,095	8,391
25	禹洲·吉慶里	南京	100%	11	0.1%	300	35,423
26	弘陽禹洲時光印象	南京	51%	81	0.8%	6,450	12,635
27	弘陽禹洲時光春曉	南京	51%	115	1.1%	5,008	22,941
28	禹洲·和昌金域東方	南京	8%	356	3.4%	15,610	22,832
29	禹洲·濱之江	杭州	49%	587	5.7%	19,571	30,016
30	禹洲·招商拾肆花園	蘇州	20%	295	2.9%	20,395	14,484
31	沿海賽洛城	武漢	100%	1,147	11.1%	91,333	12,557
32	沿海菱角湖一號	武漢	100%	758	7.3%	29,142	26,000
33	禹洲·龍子湖郡	蚌埠	51%	86	0.8%	13,330	6,448
34	禹洲·新城里	蚌埠	40%	1,059	10.2%	146,006	7,250
<b>長三角都市圈</b>				<b>5,733</b>	<b>55.4%</b>	<b>415,360</b>	
35	禹洲·五經山水大觀	惠州	51%	12	0.1%	1,110	10,519
<b>珠三角都市圈</b>				<b>12</b>	<b>0.1%</b>	<b>1,110</b>	
36	禹洲·聯發紅郡	天津	40%	159	1.5%	7,169	22,138
37	禹洲·豐南新城	唐山	90%	1,279	12.3%	128,387	9,959
38	沈陽國際中心	沈陽	100%	615	5.9%	44,958	13,686
<b>環渤海都市圈</b>				<b>2,053</b>	<b>19.8%</b>	<b>180,514</b>	
<b>總計</b>				<b>10,354</b>		<b>815,038</b>	<b>12,703</b>

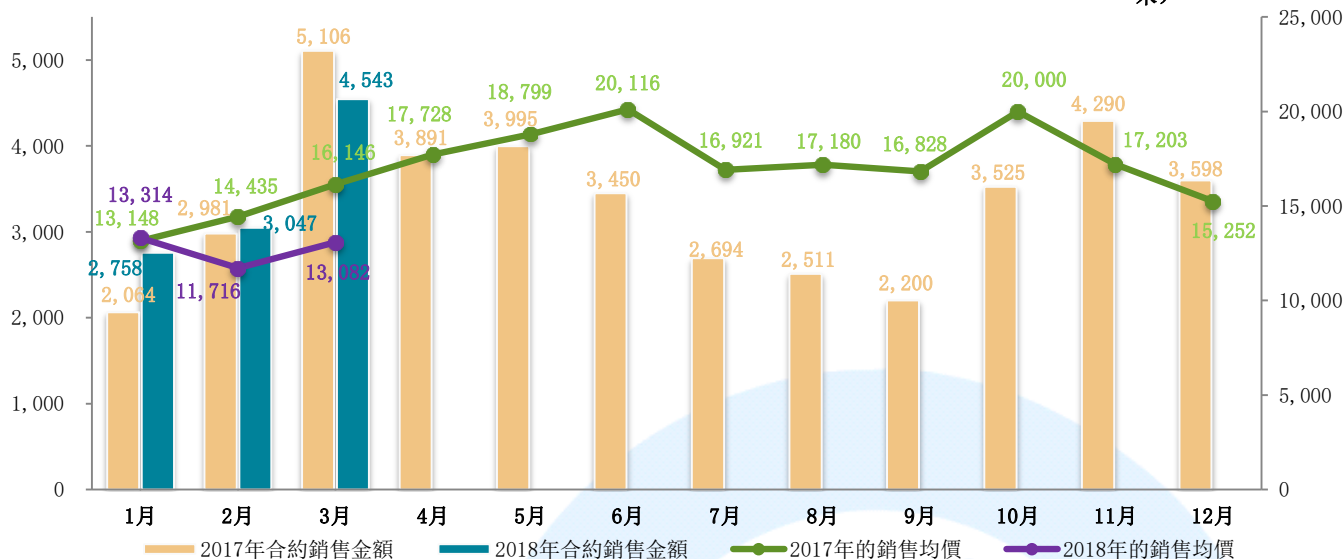


## II. 月度合約銷售表

月度合約銷售 (2017年1月 - 2018年3月)

合約銷售金額  
(人民幣百萬元)

銷售均價  
(人民幣元/平方米)



## III. 月度新聞中心

### ■ 禹洲地產獲納入滬港通新晉交易標的

(2018年3月4日·香港) 禹洲地產欣然宣佈，集團獲納入滬港通機制下港股通交易名單，並自下一港股通交易日(2018年3月5日)起生效。內地投資者可通過滬港通管道買賣禹洲地產股票。此次納入滬港通交易名單，是繼2016年被首批納入深港通投資範圍，及今年2月被納入恒生綜合大中型股指數成份股後，集團再次獲得資本市場的認可，進一步擴展了國內外投資者投資禹洲地產的管道，這將持續活躍禹洲地產股票的交投量，增添股份活力，拓闊集團優質的投資者基礎。

**滬港通**  
SHANGHAI CONNECT

### ■ 禹洲地產董事局主席林龍安太平紳士出席第十三屆全國人民大會第一次會議開幕會，為國家、為香港的發展進言獻策，出聲發力

(2018年3月5日·北京) 禹洲地產董事局主席林龍安出席第十三屆全國人民代表大會第一次會議開幕會。作為新一屆港區全國人大代表，林龍安很榮幸能夠以自身經歷與專業經驗，為國家、為香港的發展進言獻策，出聲發力。從選委的身份出發，林龍安表示，他會更關注香港和內地的經濟發展與關聯。未來五年是國家發展的關鍵時刻，在“一帶一路”和粵港澳大灣區建設的機遇下，林龍安將積極促進香港和內地的互利合作、互利共贏。



### III. 月度新聞中心

#### ■ 禹洲地產榮膺「2018中國房地產上市公司綜合實力50強」第37名

(2018年3月21日·北京)由中國房地產業協會、上海易居房地產研究院中國房地產測評中心聯合舉辦的「2018中國房地產開發企業500強測評成果發佈會暨500強峰會」隆重舉行，禹洲集團再度受邀出席，並榮膺「2018中國房地產開發企業50強」第37名和「2018中國房地產企業發展潛力10強」第3名。禹洲集團已連續8年榮登榜單，反映測評委員會及行業專家持續對禹洲價值及未來發展前景的高度看好。



#### ■ 禹洲地產榮膺「2018中國房地產卓越100榜」第36名

(2018年3月22日·深圳)由觀點地產新媒體主辦的「2018中國房地產卓越100榜發佈盛典」在深圳盛大舉行，通過盤點2017年度中國地產界最具有代表性的企業表現，評選和表彰過去一年卓越、傑出與非凡的房地產及相關產業鏈企業群體。禹洲集團憑藉在過去一年優異的表現，榮登主榜單「2018中國房地產卓越100榜」第36名，同時還榮獲「2018中國房地產上市企業30強(地產G30)」第28名、「2018中國房地產品牌價值卓越榜」30強。



#### ■ 禹洲千億之行，始於有品質的快速增長 17年合約銷售、收入及盈利再創新高

(2018年3月28日·香港)禹洲地產公佈截至2017年12月31日止全年業績。其合約銷售金額、總收入及毛利均創歷史新高。超額完成2017年經修訂的合約銷售目標，按年上升73.69%，至人民幣403億596萬元。總收入按年上升58.73%至人民幣217億67萬元。毛利按年上升54.93%至人民幣76億8,305萬元。毛利率達35.40%，屬行業領先水平。年度利潤按年上升49.73%至2017年的約人民幣31億2,707萬元。股東應佔核心利潤為人民幣29億2,399萬元，按年上升42.83%。每股核心基本盈利為人民幣0.74元，按年上升37.04%。派發末期股息每股21.5港仙，連同已付中期股息每股8.5港仙，派息比率約為2017年母公司擁有人應佔核心利潤之36%。平均融資成本降低至6.02%，下降了0.06個百分點。標準普爾及穆迪分別調升禹洲地產的發行人信貸評級至BB-及Ba3。2017年集團淨負債比率為57.73%，較2016年的71.70%，下降13.97個百分點。

### IV. 月度研究報告

日期	機構	評級	目標價	簡要
----	----	----	-----	----

3月23日	星展	買入	7.31港元	
-------	----	----	--------	--

禹洲在2016年、2017年的合約銷售增長分別高達65%和74%，超越同等規模房企合約銷售平均增速56%和57%。據星展唯高達預測，2018年禹洲很可能在權益合約銷售額上超越其他同規模房企，相信集團合約銷售排名將有望躍至前30強。星展對禹洲地產的並購能力和執行能力充滿信心，可繼續通過多元化拿地管道鎖定預期的增長目標。在中等市值高增長內房股中，禹洲地產擁有最高的潛在投資回報，已吸引了眾多投資者關注。星展首次覆蓋禹洲，給予“買入”評級，目標價為7.31港元，高於現價約45%，該行認為禹洲地產投資吸引力高，為同等規模公司首選。



## IV. 月度研究報告

日期	機構	評級	目標價	簡要
3月28日	花旗	買入	6.80元	花旗認為禹洲地產通過不斷的優質收並購、拓展新城市，為公司下一步發展打下了堅實基礎。在公司規模不斷擴大的過程中，禹洲地產做到了收入及股息率的高增長（年均30%+複合增長率），同時保持高利潤率（毛利率33%+；淨利潤率14%+）及可控的負債率（60%-80%）。鑒於近期禹洲地產的歷史性重大收購，花旗預計公司在未來三年合約銷售增長將保持在30%以上，2020年有望達到人民幣1200億元的銷售規模。基於公司收入不斷增長以及多樣化補充土地儲備的方式，花旗上調禹洲地產目標價至6.8港元，重申「買入」評級。
3月28日	聯昌國際	增持	6.60港元	聯昌國際認為禹洲地產均衡發展的商業模式將可引領集團帶入新的高度。禹洲地產2017年業績強勁，其中核心利潤上升43%，每股股利上漲36%。禹洲土地儲備豐沃，貨值達人民幣3,000億，管理層有信心可支撐實現2020年千億銷售目標。同時，主席再次強調公司未來將繼續致力維持「規模」、「利潤」和「風險」的平衡發展。聯昌國際重申「增持」評級，據該行預測，禹洲地產2018至2020財年派息率吸引，約為7-10%。當前股價對應2018財年4.3倍市盈率，較資產淨值折讓52%。
3月29日	越秀證券	買入	8.03港元	禹洲地產年內實現累計合約銷售金額約403億元，較2016全年的232.1億元增長約73.7%，並超額完成400億元的銷售目標。禹洲自去年起已加速全國化佈局，目前土儲充裕，已於6大都市圈佈局，土地儲備增至逾1,500萬平方米，千億可期。該行認為收購除令禹洲地產的整體城市的佈局更形均衡外，亦使可銷售貨值更為充沛。綜合考慮市值、銷售規模、盈利能力和借貸水準後，該行給予目標價8.03港元，相當於資產淨值約45%的折讓。越秀認為禹洲地產於一眾中小型內房股中，是少數能保持高銷售增長、高股息率及估值吸引的房企，實為投資者價值之選。
3月29日	中金公司	推薦	6.96港元	禹洲地產公佈2017全年業績：收入同比增長59%至217億元；核心淨利潤同比增長43%至29億元，對應每股核心淨利潤0.74元。全年總股息0.3港元（期末股息0.215港元），派息率36%，股息收益率5.7%；淨負債率（計入高級永續證券）控制在77%。此外，禹洲不斷擴大土地儲備，繼續深耕長三角和海西區。2017年末公司土地儲備總計1,180萬平方米，其中80%位於長三角及海西區。禹洲2018年可售貨源達940億元（包括2018年可能補充的土地），預計將在下半年集中推盤。基於超預期的業績表現、未來強勁的增勢、行業領先的利潤率及可控的財務風險，中金給予目標價6.96港元。



## IV. 月度研究報告

日期	機構	評級	目標價	簡要
3月29日	星展	買入	7.31元	<p>據星展分析，合約銷售、購地增長以及南下資金流入均為禹洲地產股價表現優異的關鍵因素。隨著禹洲地產公佈2018年600億元的銷售指標以及2020年達成千億規模的目標（年複合增長率達40%），該行相信禹洲地產有能力在未來繼續帶來強有力的增長。截止2018年3月份，禹洲地產總土儲已達到1,500萬方，平均土地成本為4,500元/平方米，彰顯了禹洲地產優異的收並購能力，也進一步增強了公司的深耕佈局。另一方面，南下資金流入讓禹洲地產的股價穩中有升。同時，2017年優異的財務表現讓禹洲地產優秀的業績承諾歷史得以延續。星展相信2018年禹洲地產將會帶來新的一輪價值重估，並使其在同行中脫穎而出，故上調目標價至7.31港元，重申「買入」評級。</p>
3月29日	華泰	買入	6.80港元	<p>禹洲地產2017年業績強於市場預期，其中：1）核心盈利上漲43%至人民幣29.2億元，高於市場及該行預期7-8%；2）毛利率達35.7%，盈利水準依然強勁；3）已確認的平均銷售價格同比大增57%至人民幣14,118/平方米，主要受地理佈局優化及改善型產品升級帶動；4）淨負債率處在77%的可控水準（已計入永續證券），融資成本下降至6.02%；5）每股派息為30港仙（包括中期股息），全年派息慷慨，派息率為36%。華泰證券重申對禹洲地產積極看好，考慮到其盈利增長可見度高、利潤率可持續、地理佈局更優等因素，維持「買入」評級。</p>

## V. 獎項

獲獎時間	獎項	頒獎機構
1月	「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
	「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
3月	「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
	「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	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
	「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	觀點地產新媒體





## VI. 近期投資者活動安排

序號	日期	地點	投資者活動
1	4月11-12日	香港	UBS策略會
2	4月13日	台灣	非交易路演
3	4月16日	台灣	非交易路演
4	4月20日	上海	國信證券2018春季上市公司交流會
5	4月20日	深圳	格隆匯房地產高峰論壇
6	5月4日	上海	光大證券及智信財經 - 「攬勝港股通」交流會

## VII. 關於禹洲地產股份有限公司 (01628.HK)

禹洲地產成立於一九九四年，為總部位於上海的全國性物業開發商，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2017年12月31日，公司在廈門、福州、上海、天津、南京、合肥、杭州、蘇州、武漢、泉州、漳州、龍岩、蚌埠、惠州、青島、揚州、舟山、唐山和香港等共有92個項目分別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1,184萬平方米，長三角都市圈、海西都市圈、環渤海都市圈、華中都市圈及粵港澳大灣區分別佔52%、29%、11%、5%及3%。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「恆生綜合大中型股指數」及滬港通機制下港股通交易名單。

