



# 禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

公司演示材料



2012年11月

# 免責聲明

本簡報僅供參考，可能載有前瞻性陳述。任何該等前瞻性陳述乃基於若干有關禹洲地產股份有限公司（「本公司」）營運的假設及超出本公司控制範圍的因素所作出，且受重大風險及不明朗因素所影響，故此，實際結果與有關前瞻性陳述或會大相徑庭。本公司概無義務為出現在該等日期後的時間或情況更新有關前瞻性陳述。

本簡報的資料應被視為合乎作出簡報當時的情況，且並未及將不會為反映或再本簡報日期後出現的重大發展而更新。構成本簡報一部份的投影片僅為協助口頭報告有關本公司的背景資料而編制。本簡報同時包含有關中國及房地產開發業的資料及統計。本公司乃自非官方來源取得該等資料及數據，事先並未經獨立核證。本公司並不能確保有關來源已符合其他行業以相同基準或相同程度的準確性或完整性得出的該等資料及數據。閣下請勿過度依賴本簡報中有關房地產開發業的陳述。本公司並不就本簡報所載任何資料或意見的公平性、準確性、完整性或正義性發表任何明示或默示的聲明或保證，且不應依賴有關內容。讀者不應視本簡報為做出其個人判斷的替代品。

本簡報所包含的資料及意見可能基於或來自本公司管理層的判斷及意見。有關資料並不一定能作準或生效。本公司或本公司的財務顧問，或彼等各自的董事、行政人員、僱員、代理或顧問概不就本簡報的內容，或因使用本簡報所載內容或因本簡報的內容而引致的任何損失承擔任何形式的責任。本簡報並不能視為投資目標、財務狀況或任何投資者指定需要的考慮，亦不構成買賣任何證券或相關金融工作的招攬、要約或邀約。本簡報任何部份均不構成任何合約或承諾的基礎。本簡報不得複製或者轉載。





# 禹洲地產股份有限公司

## YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

公司概況



# 福建省領先的房地產開發商

## 戰略重點

- 福建省領先的房地產開發商，業務遍佈福建省最大的3個城市，廈門、泉州、福州
- 業務成功拓展至上海、合肥、天津、龍岩等城市

## 核心優勢

- 廈門房地產的領導企業，2012年6月總可售建築面積達220萬平方米
- 謹慎的土地收購策略、具優勢的土地成本：土地儲備的加權平均單位成本為1,317元/平方米。為2012年上半年合約銷售均價的15%
- 與同業公司相比，持續保持高利潤率和低杠杆率

## 土地儲備

- 截至2012年9月總可售建築面積：超過650萬平方米
- 63%位於海峽西岸經濟區，30%位於長江三角洲，7%位於環渤海經濟區
- 按可售面積計，2011年收購土地項目約70萬平方米，2012年到目前為止收購土地項目140萬平方米



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 1022.HK



# 公司里程碑及過往項目成就

## 禹洲項目

廈門禹洲·世貿中心



廈門禹洲·大學城



廈門禹洲·城上城



廈門禹洲·陽光花城



廈門禹洲·高爾夫



廈門禹洲·尊海



福州禹洲·鼓山一號



福州禹洲·東方威尼斯



泉州禹洲城市廣場一期



上海禹洲·藍爵



合肥禹洲·天境



天津禹洲·尊府



海峽西岸經濟區

環渤海  
長三角

## 主要里程碑和亮點

2008年至今  
建立多元化融資  
平臺，業務進一步  
滲透至重點地區

2002-2007年:  
強化廈門領先市場  
地位；實現地域和  
產品類型多元化

1994-2001年:  
成功創立公司

2012年: 迄今為止在泉州、合肥和龍岩收購3個項目，總建築面積達140萬平方米

2011年: 躋身全國房地產50強；在上海和泉州進行土地收購；儘管2011年信貸市場環境艱難，但公司截至2011年底累積未使用的銀行信貸高達30億人民幣

2010年: 向中國人壽發行10億港元3年期債券和2億美元5年期高級票據；進入天津和泉州市場

2009年: 在香港聯交所上市

2007年: 開始開發大型商業地產，並進入酒店開發領域

2006年: 進入合肥市場

2004年: 進入福州和上海市場

2003年: 在廈門市核心區域開發高品質專案，取得廈門領先的市場地位

2001年: 全面拓展廈門島內西部領土

1997年: 率先進入廈門東部新區

1995年: 首個房地產開發專案，即成為福建省首家通過市建委綜合驗收的住宅社區

1994年: 公司在廈門成立



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 1522.HK

# 土地儲備情況

截至2012年9月30日，公司土地儲備總量高達652萬平方米，遍佈7個城市的34個項目，足夠保證未來至少5年的開發需求

- ✓ 足跡遍佈福建省最大的3個城市，廈門、泉州、福州
- ✓ 在廈門的土地儲備規模達到220萬平方米，遠遠大於同業上市公司平均50萬平方米的土地儲備規模
- ✓ 業務成功拓展進入長江三角洲和環渤海經濟區

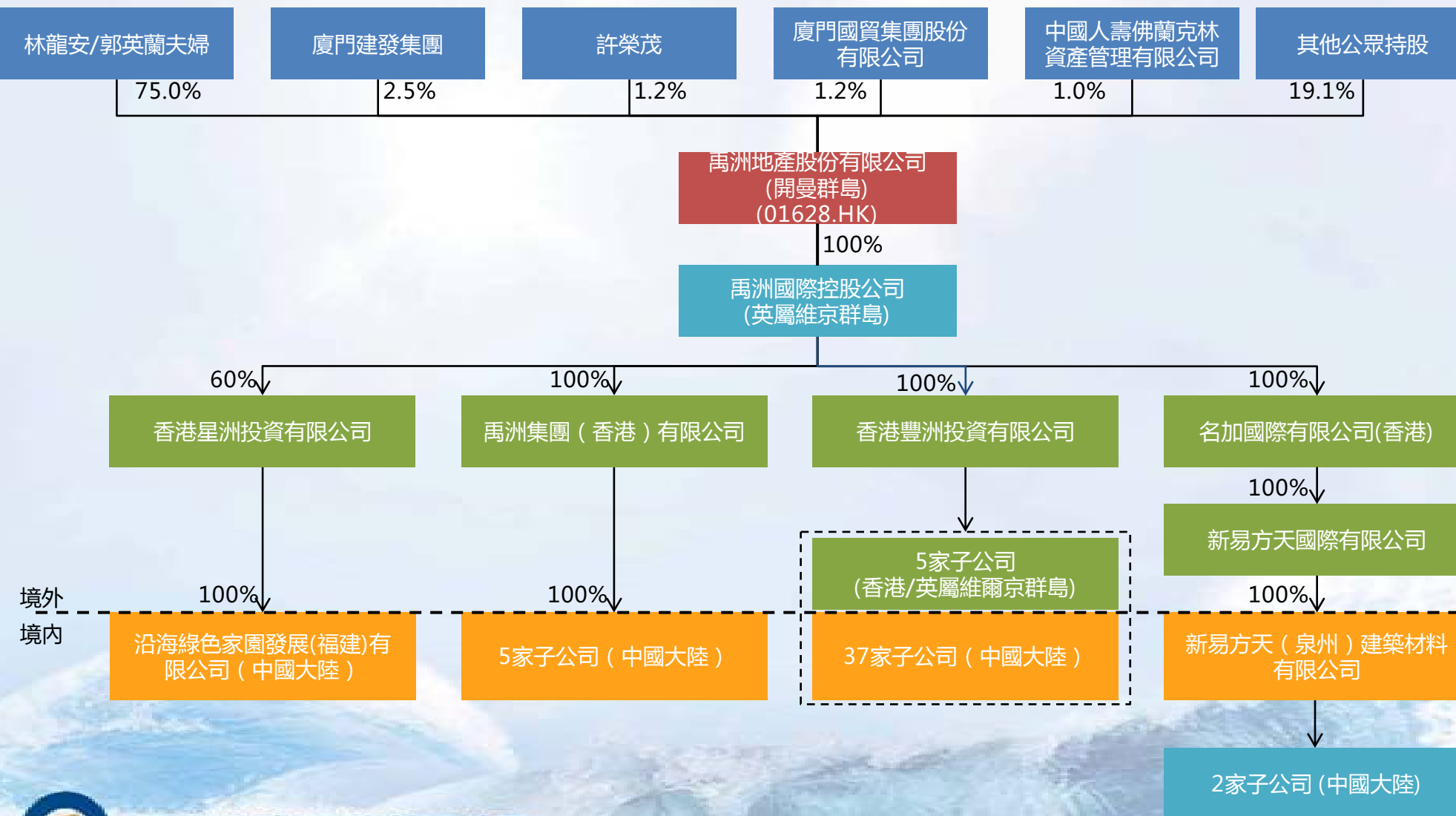
截至2012年9月30日，土地儲備總量高達652萬平方米



城市	可售建築面積 (千平方米)	項目 數量	土地成本 (人民幣/ 平方米)	占可售面積比例
環渤海經濟區	451	2	1,238	7
長三角經濟區	523	5	2,039	8
長三角經濟區	1,407	2	659	22
海峽西岸經濟區	2,178	20	2,212	33
海峽西岸經濟區	334	2	2,425	5
海峽西岸經濟區	1,315	2	341	20
海峽西岸經濟區	310	1	1,935	5
共計	6.52m	34		

注：  
1.此外，具有一級開發資質的項目用地面積為539,706平方米

# 股權結構簡介







# 禹洲地產股份有限公司

## YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

競爭優勢







福建省領先的房地產開發商



審慎的土地收購和較低的土地成本



強大的執行能力和優異的歷史業績



穩健的財務狀況和多樣化的融資管道



優秀的管理層和強有力的公司治理



# 1 福建省領先的房地產開發商

在福建省最大的3個城市處於領先的市場地位<sup>1</sup>

## 廈門



- 禹洲於1994年在廈門成立，擁有18年的經驗和歷史業績
- 當前土地儲備：220萬平方米
  - 20個項目，其中8個在建，1個待建
- 2008-2011年以及2012年上半年銷售面積在非國企開發商中排名第一
- 廈門
  - 中國東南部主要航運港口以及中國大陸和臺灣之間的中央交易中心
  - 2011年中國城市發展綜合評價報告中排名第一

## 福州

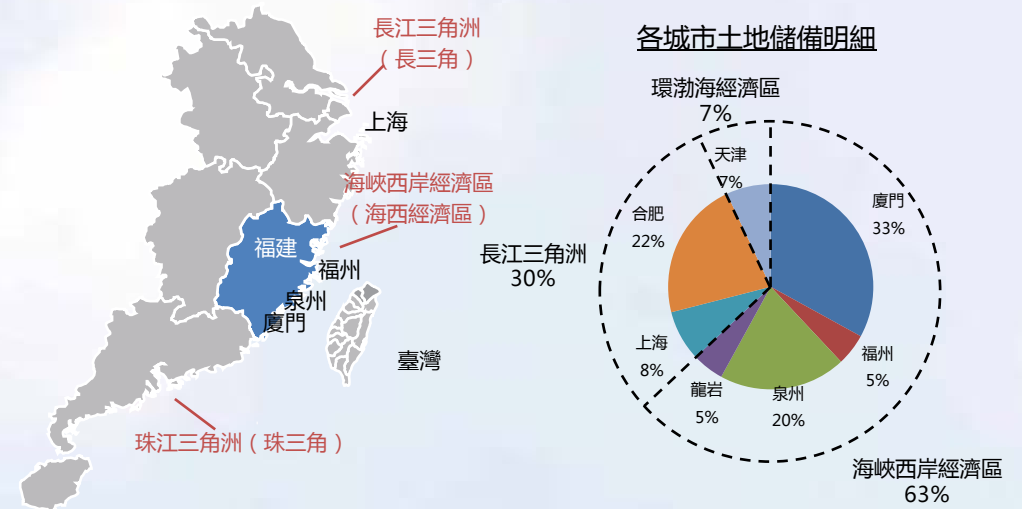


- 禹洲於2004年進入福州市場
- 當前土地儲備：37萬平方米
  - 1個項目在建
- 福州
  - 福建省的省會城市
  - 中國東南部重要的沿海城市以及海峽西岸經濟區的金融中心

## 泉州



- 禹洲於2010年進入泉州，並利用其對市場的瞭解以及在福建省的知名度，迅速拓展業務
- 當前土地儲備：140萬平方米
  - 2個項目，其中1個項目在建，1個待建
- 泉州
  - GDP連續13年居福建省之首，是福建的經濟中心





# 1 福建省領先的房地產開發商

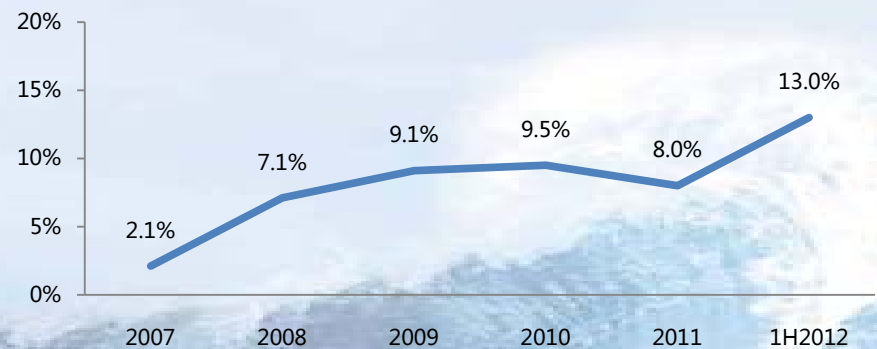
廈門首屈一指的開發商，擁有無可比擬的市場領導地位以及18年的歷史業績和經驗



## 禹洲在廈門擁有主要上市房企中最大的土地儲備



## 禹洲在廈門的住宅市場份額<sup>1</sup>



**禹洲在廈門的部分專案**

● 已完成    ● 開發中    ● 待開發

1 禹洲·大學城 	2 禹洲·世貿中心 	3 禹洲·尊海 
4 禹洲·溪堤尚城 	5 禹洲·高爾夫 	6 禹洲·城上城 
7 禹洲·陽光花城 	8 禹洲·中央海岸 	9 禹洲·雲頂國際 



**禹洲地產股份有限公司**

**YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED**

Stock Code: 1022.HK

資料來源：

公司資料，截至2012年6月30日  
廈門市國土資源與房產管理局

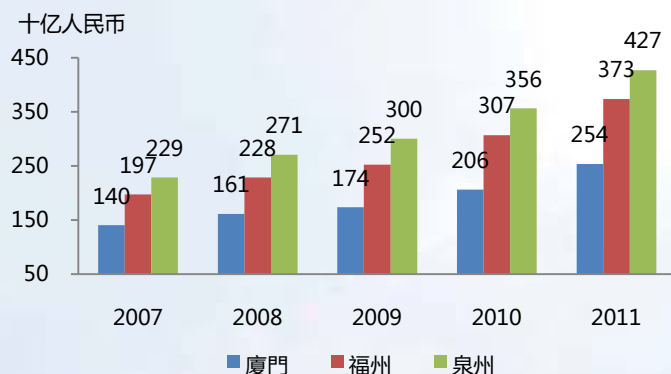
注：

1 合按約銷售建築面積

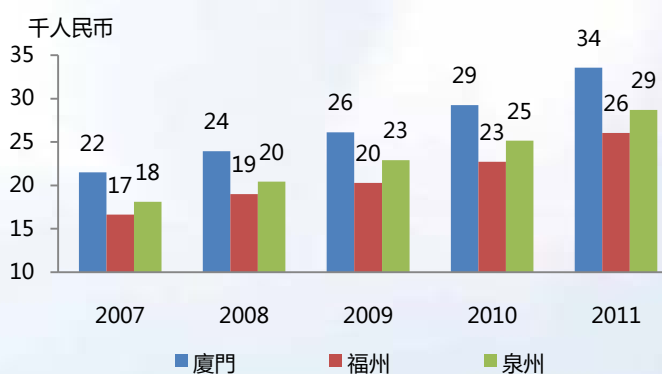
# 1 福建省領先的房地產開發商

海西經濟區是中國發展最快的地區之一，擁有強勁的經濟實力及不斷上升的購買力

## GDP



## 人均可支配收入



## 平均住房價格



## 戰略性地理位置

- 中國的戰略重點和增長引擎，得到國務院的大力宣導
- 戰略性地理位置：海峽西岸的樞紐，鄰近臺灣，連接珠江三角洲和長江三角洲，輻射內陸省份
- 在海外擁有超過1,000多萬的福建僑胞

## 政府大力支持

- 中央政府促進該區域經濟發展的主要政策試點地區
- 超過50個國家部委和國有企業共同支援其基礎設施發展
- 鐵道部投資1,000億元建設5,000公里鐵路，聯通福建與長江三角洲，珠江三角洲以及內陸各省
- 商務部籌畫設立針對台商的低稅收經濟區

## 兩岸經濟一體化

- 在地理和文化方面與臺灣接近——臺灣居民中的80%為福建移民
- 2010年6月簽署優惠貿易協定ECFA，預計會進一步促進經濟一體化
- 旨在減少關稅和經濟壁壘，覆蓋11個服務行業
- 有力促進兩岸經貿往來並推動福建省經濟發展，進而有利於房地產需求提升



# 1 福建省領先的房地產開發商

強大的企業品牌使我們在市場競爭對手中脫穎而出

2012年區域房地產公司品牌10強



由中國指數研究院頒發



2012年中國房地產上市公司綜合實力50強



由中國房地產研究會，中國房地產業協會與中國房地產測評中心頒發



2012年中國房地產上市公司百強



由中國房地產研究會，中國房地產業協會與中國房地產測評中心頒發



中國馳名商標



由國家工商行政管理總局頒發



卓越的產品品質和優質的服務使禹洲產品品牌獲得良好的認可

廈門禹洲·尊海



獎 2011年中國房地產十大最佳人居環境典範樓盤

廈門禹洲·溪堤尚城



獎 2011年全國最佳人居環境樓盤

獎 最佳戶型設計住宅

獎 最佳低層住宅

合肥禹洲·天境



獎 合肥最具影響力的樓盤

獎 最佳人居環境樓盤

上海禹洲·藍爵



獎 藍籌商業房產

獎 上海需求最大的房地產

獎 上海最有價值的房地產投資



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 0822.HK

## 2 審慎的土地收購和較低的土地成本

我們堅持執行審慎的土地收購政策，並成功地將土地成本控制在平均售價的15%左右

### 土地收購原則

#### 保持低土地成本-售價比

- 確保土地成本與預期銷售均價的比率低於20%
- 新專案的目標毛利潤率大於40%

#### 戰略性位置

- 挑選具有高價值潛力的戰略性地理位置
- 關注一線和二線沿海城市

#### 保持最佳規模

- 潛在的土地儲備為未來5-6年的增長提供支撐
- 不過度持有土地儲備

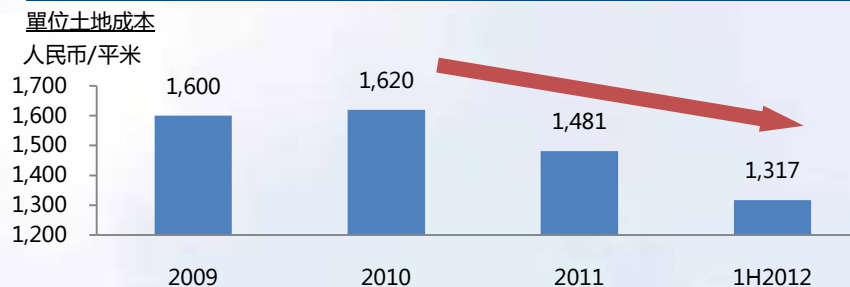
#### 確定最佳時機

- 避免在土地市場過熱時收購
- 2007和2008年沒有進行土地收購

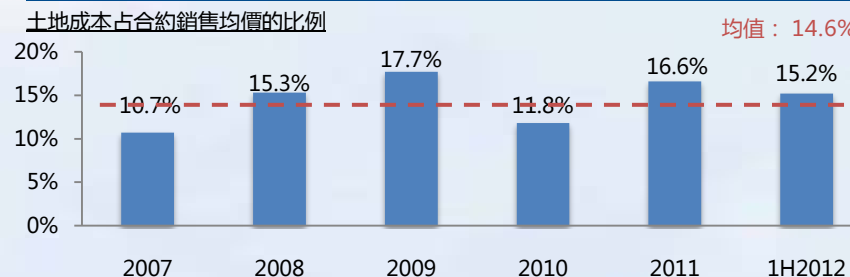
#### 快速的資產周轉

- 目標在專案開始第一年內銷售達到60%
- 力爭在兩年半內完成項目銷售

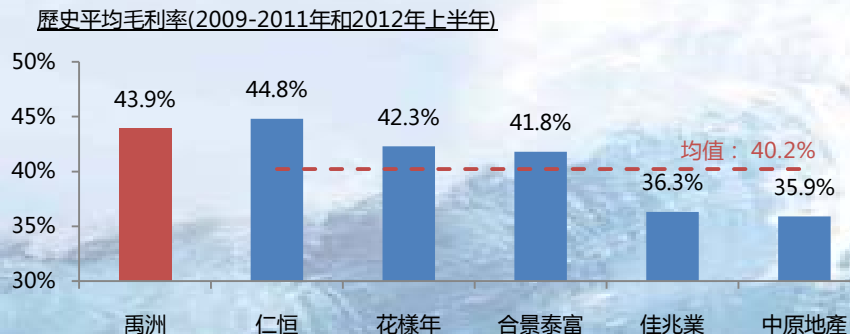
### 以低成本進行可持續的擴張



### 低土地成本提供了有利的競爭優勢



### 與同業公司相比，禹洲擁有出眾的盈利能力



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 0815.HK

資料來源：

公司資料，截至2012年6月30日



## 2 審慎的土地收購和較低的土地成本

公司在今年審慎增加土地儲備，平均成本為975元/平方米

收購日期	城市	項目類型	方式	占地面積 (平方米)	可售建面 (平方米)	建面平均成本 (人民幣/平米)
2012年4月	泉州	住宅/商業/零售	公開拍賣	241,707	823,400	343
2012年7月	合肥	住宅/零售	公開拍賣	96,000	288,000	1,755
2012年8月	龍岩	住宅/零售	公開拍賣	100,878	312,330	1,921
總計				438,585	1,423,730	975

泉州  
禹洲·城市廣場二期

合肥  
禹洲·翡翠湖郡

龍岩  
禹洲·城上城



建面平均成本: 343元/平米

建面平均成本: 1,755元/平米

建面平均成本: 1,921元/平米

可比項目銷售均價: > 4,500元/平米

可比項目銷售均價: > 7,000元/平米

可比項目銷售均價: > 8,000元/平米



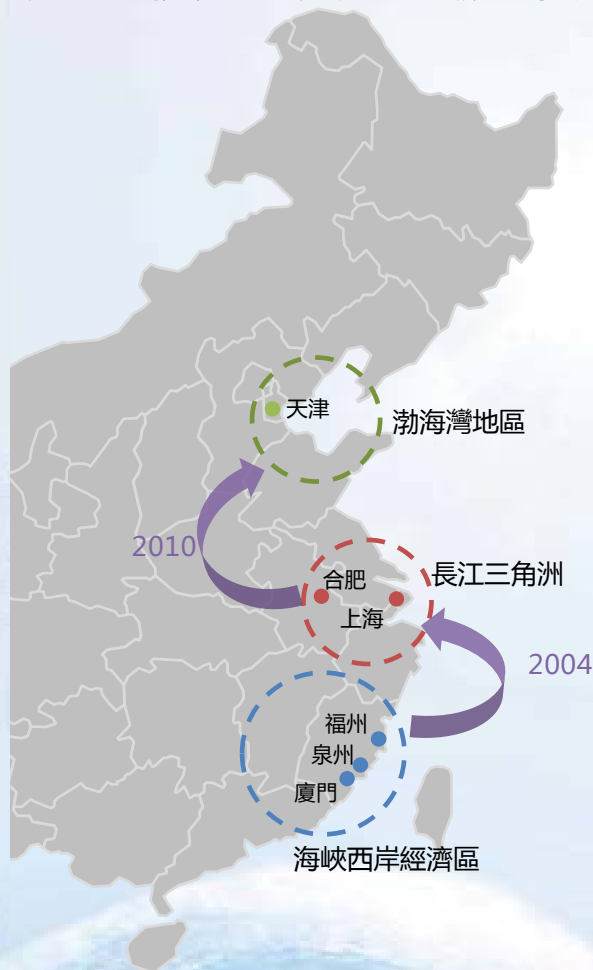
禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 1928.HK

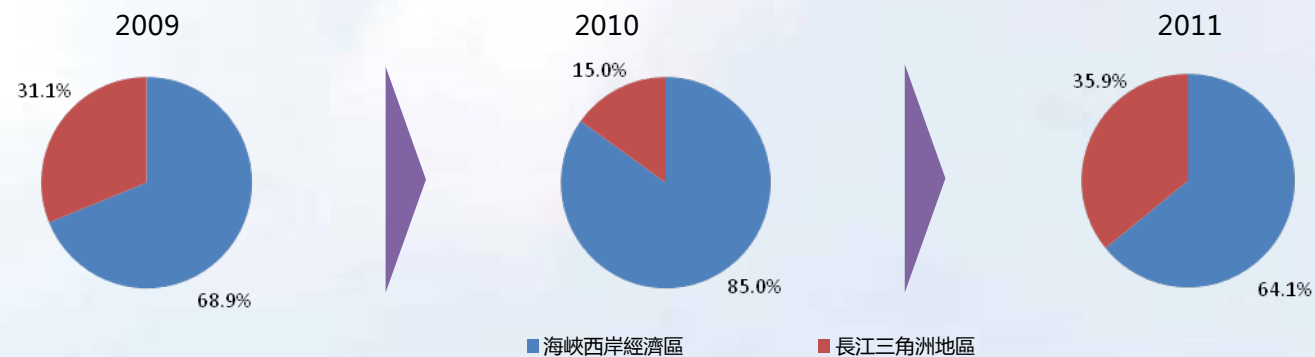
### 3 強大的執行能力和優異的歷史業績

公司通過複製在福建久經考驗的業務模式，成功擴張至長江三角洲和渤海灣地區，同時進一步滲透福建省其他地區

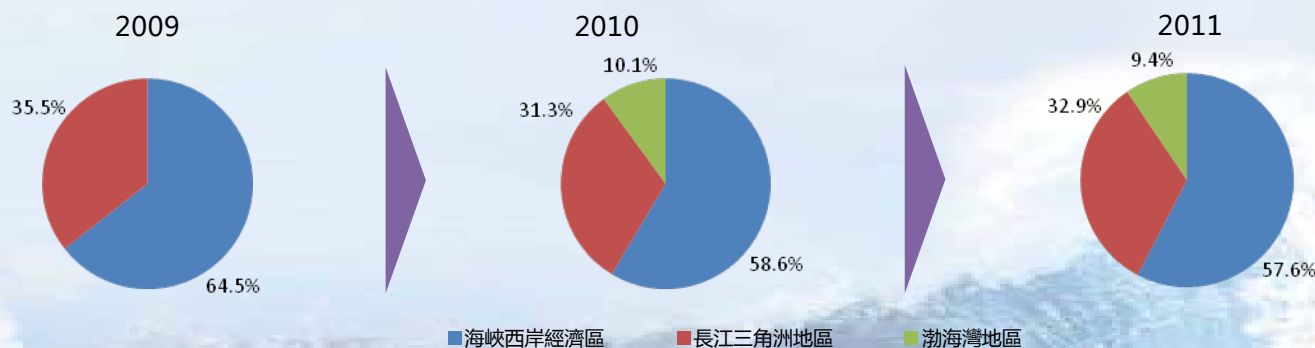


#### 來自新市場的貢獻率不斷提高

合同銷售額



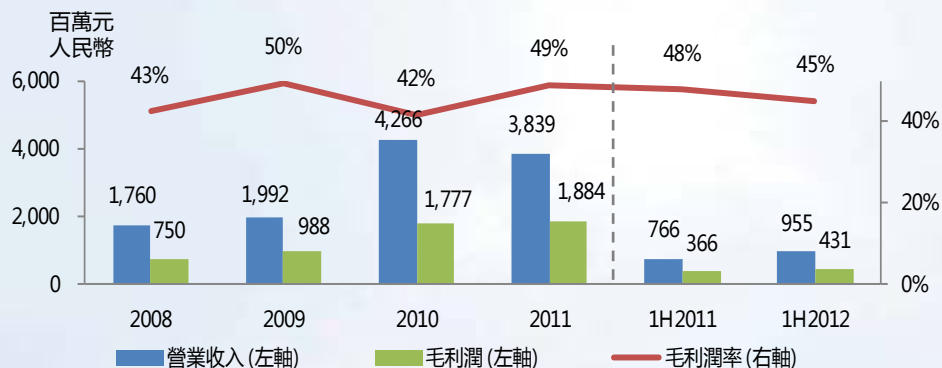
土地儲備



### 3 強大的執行能力和優異的歷史業績

自上市以來，公司實現強勁增長，並保持穩定的利潤水準

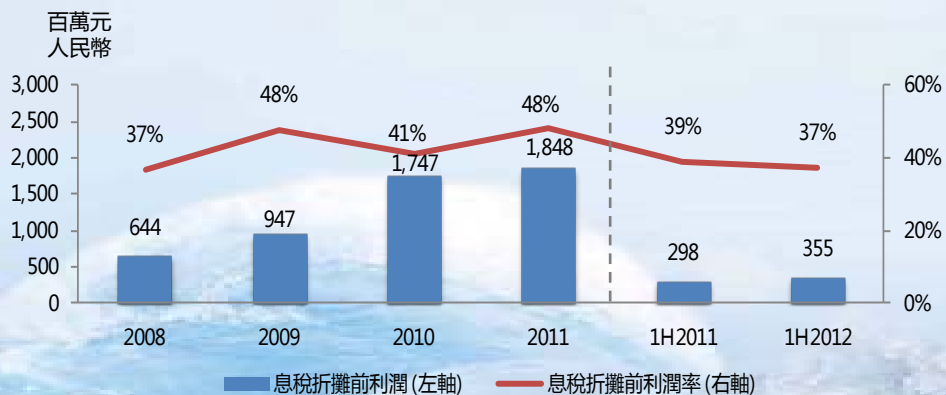
#### 營業收入、毛利潤和毛利潤率



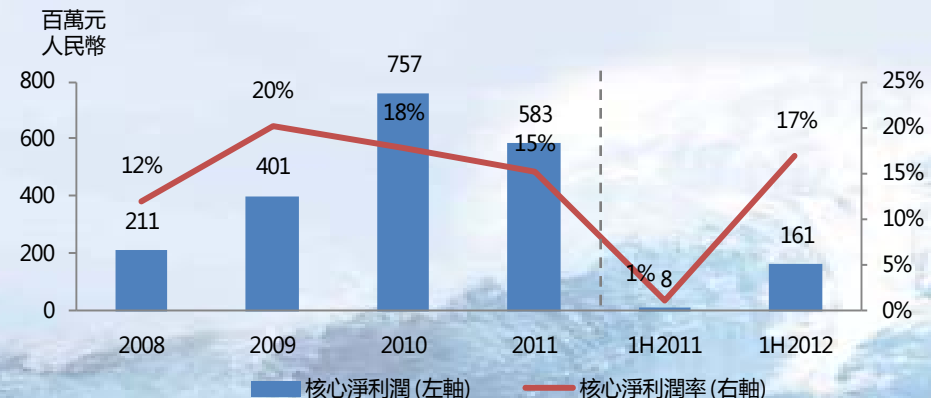
#### 確認銷售的建築面積和平均售價



#### 息稅折攤前利潤和息稅折攤前利潤率



#### 核心淨利潤和核心淨利潤率



**禹洲地產股份有限公司**  
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 1202.HK

資料來源：

公司資料，截至2012年6月30日



### 3 強大的執行能力和優異的歷史業績

儘管在過去18個月公司面臨房地產行業政策不利因素，但仍然實現了亮麗的合同銷售額



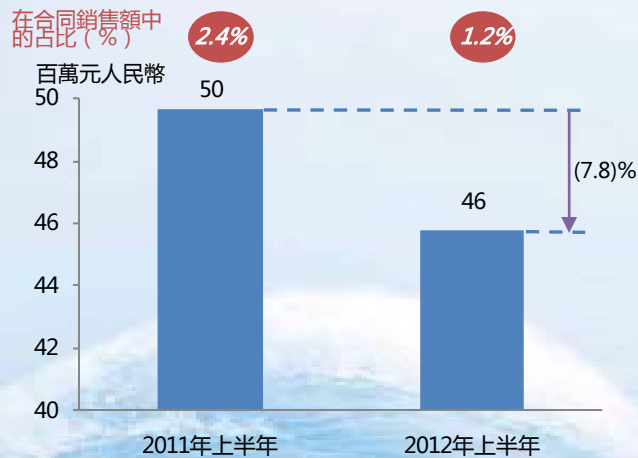
### 3 強大的執行能力和優異的歷史業績

#### 高效的成本控制協助公司實現了出色的利潤率

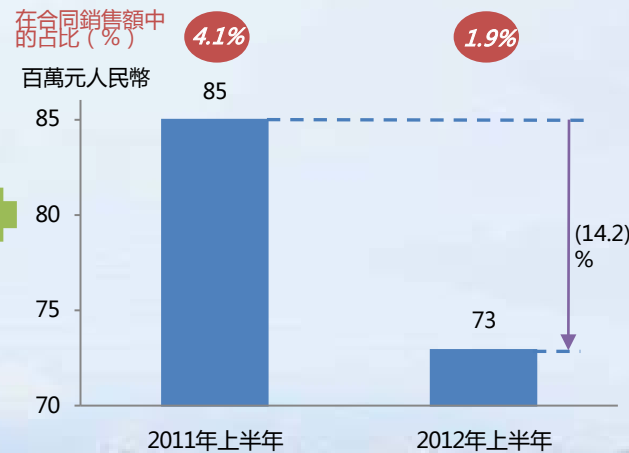
- 憑藉規模經濟以及通過在一個城市同時銷售多個項目，降低固定成本
- 嚴格施工進度，以避免任何不必要的延期，產生額外的管理費用
- 積極管理銷售策略，降低廣告和行銷費用，同時提高合同銷售額
- 嚴格的成本控制制度，以削減不必要的行政費用



#### 銷售及分銷費用



#### 行政費用



#### 核心淨利潤



### 3 強大的執行能力和優異的歷史業績

公司採取靈活策略，積極應對市場調整時期



#### 靈活調整產品和售價

- ✓ 將產品組合進行多元化，進入中檔市場，更好地迎合當前市場需求
- ✓ 結合市場情況，採取靈活的定價策略，以推動銷量

#### 經驗豐富的管理層

- ✓ 經驗豐富的管理團隊，擁有強大的執行能力和對行業的深入見解
- ✓ 高效的行銷策略、人性化的設計和卓越的成本控制

#### 多樣化和需求強勁

- ✓ 多個成熟項目貢獻強勁的合同銷售額
- ✓ 低成本且優質的土地儲備使得公司取得良好的利潤率和盈利能力
- ✓ 在本地市場和新市場中的知名品牌，擁有強大的定價能力

#### 強勁的現金狀況

- ✓ 截至2012年6月30日，現金總額為29.1億元人民幣，已承諾但未提取的信用額度為29.4億元人民幣
- ✓ 未付土地出讓金較少
- ✓ 將淨負債比率維持在可控制的水準



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

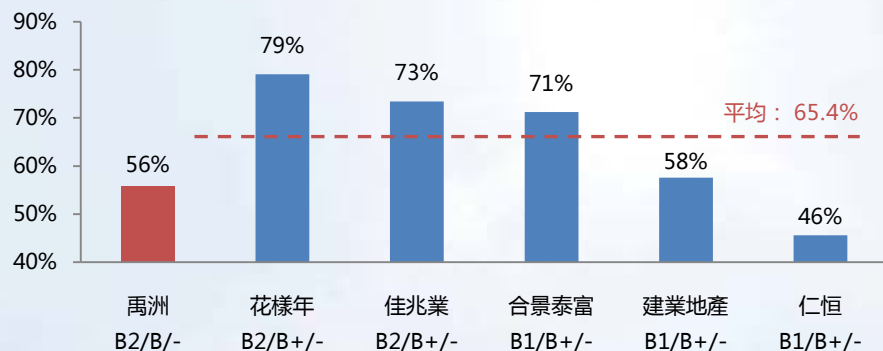
Stock Code: 1022.HK



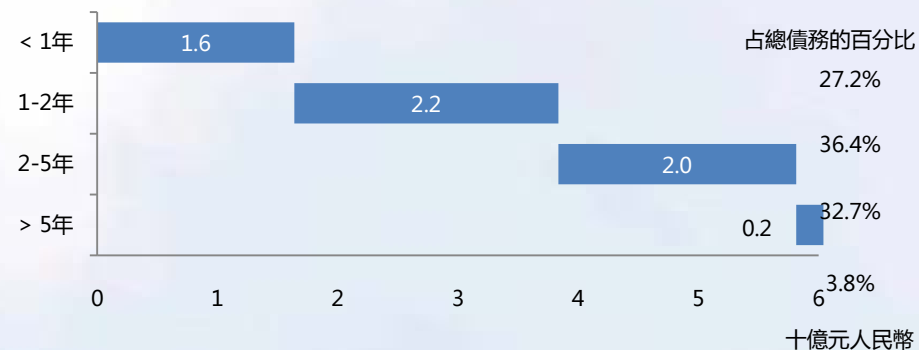
# 4 穩健的財務狀況和多樣化的融資管道

公司具有強勁的資產負債表及穩健的債務狀況，而且未付的土地出讓金相對有限

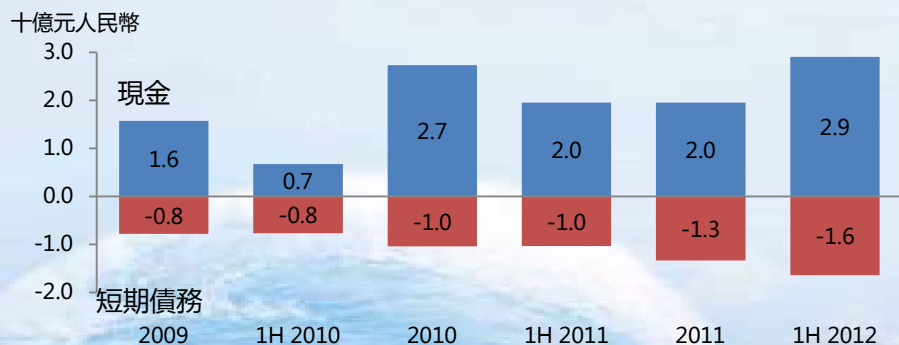
淨杠杆比率<sup>1</sup>較同獲B評級的同業穩健



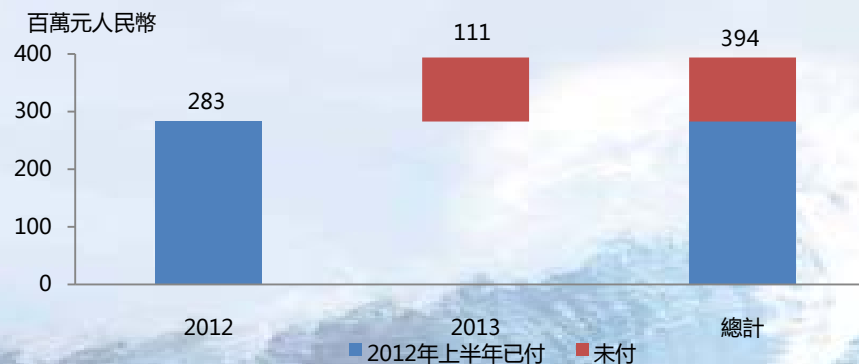
債務到期分佈情況良好



現金狀況強勁，能有效應付短期債務



未付的土地出讓金相對有限

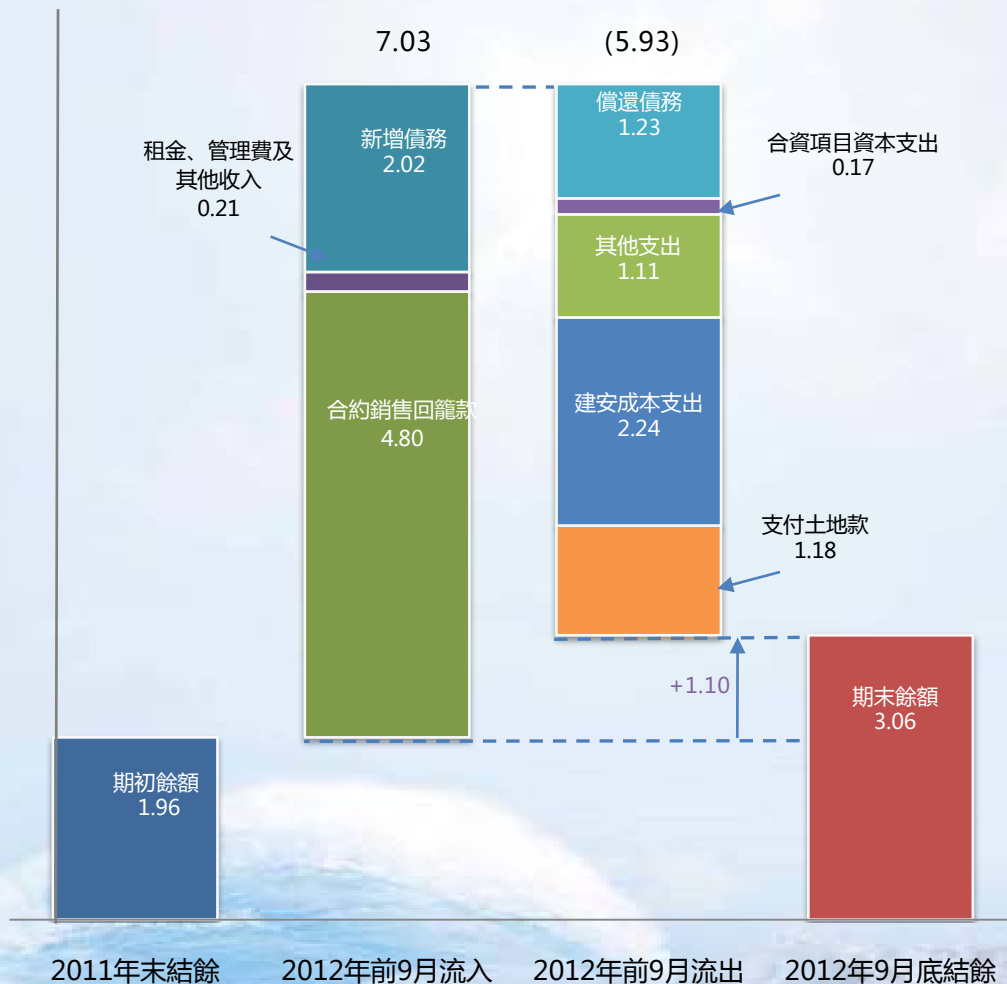


# 4

## 穩健的財務狀況和多樣化的融資管道

現金流於審慎理財的管理下穩步上揚

十億元  
人民幣



十億元人民幣(未經審計)

	2011財年 (實際)	2012年 前9個月 (實際)	2012財年 (預估)
期初餘額	2.73	1.96	1.96
來自合同銷售額的現金收入	4.16	4.80	6.30
租金、管理費及其他收入	0.19	0.21	0.26
新增債務	2.48	2.02	4.08
<b>總現金流入</b>	<b>6.83</b>	<b>7.03</b>	<b>10.64</b>
土地出讓金	2.14	1.18	1.81
建安成本支出	2.24	2.24	2.88
其他支出-利息、稅款、股息及其他	1.52	1.11	2.00
合資項目資本支出	-	0.17	0.17
債務償付	1.7	1.23	1.70
<b>總現金流出</b>	<b>7.6</b>	<b>5.93</b>	<b>8.56</b>
期末餘額	1.96	3.06	4.04

## 4

## 穩健的財務狀況和多樣化的融資管道

截至2012年6月30日，未提取信貸額度超過29億元人民幣，凸顯出公司充裕的流動性

	#	貸款行	城市	信貸額度 (截至2012年6月30日， 百萬元人民幣)	已使用額度 (截至2012年6月30日， 百萬元人民幣)	剩餘額度 (截至2012年6月30日， 百萬元人民幣)
境內	1	建設銀行	廈門	2,100	1,482	618
	2	工商銀行	廈門	1,900	200	1,700
	3	中國銀行	廈門	750	460	290
	4	交通銀行	合肥	300	300	0
	5	興業銀行	廈門	250	150	100
	6	農業銀行	合肥	200	120	80
	7	中國銀行	泉州	192	143	49
	8	農業銀行	廈門	150	121	29
	9	中國銀行	上海	120	96	24
	10	光大銀行	廈門	65	65	0
	11	興業銀行	上海	55	52	3
	12	上海銀行	上海	45	26	19
		<b>小計</b>		<b>6,127</b>	<b>3,215</b>	<b>2,912</b>
境外	1	華僑銀行	香港	154	154	0
	2	澳門國際銀行	香港	140	133	7
	3	恒生銀行	香港	126	104	22
		<b>小計</b>		<b>419.8</b>	<b>390.8</b>	<b>29</b>
		<b>總計</b>		<b>6,547</b>	<b>3,606</b>	<b>2,941</b>



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 0823.HK

資料來源：公司資料，截至2012年6月30日



# 優秀的管理層和強有力的公司治理

## 高級管理層

林龍安先生  
董事長、首席執行官



- 於1994年創立禹洲地產
- 擁有逾17年的住宅、商業及酒店物業投資、開發及管理經驗

郭英蘭女士  
執行董事、副主席



- 1997年加盟禹洲地產
- 擁有逾14年房地產開發及財務管理經驗
- 負責監管公司計畫財務部及採購部

蔡明輝先生  
執行副總裁



- 2012年加盟禹洲地產
- 擁有26年的地產行業運作及管理經驗
- 此前曾任廈門經濟特區房地產開發集團有限公司董事長

林龍智先生  
執行董事、副總裁



- 1997年加盟禹洲地產
- 擅長專案前期運作及動態分析
- 負責公司海峽西岸經濟區專案開發及運作

邱于慶先生  
財務總監、公司秘書



- 2008年加盟禹洲地產
- 負責公司財務報告程式、公司秘書事項、內部控制及合規事宜
- 此前曾在安永工作

林聰輝先生  
執行董事、副總裁



- 1998年加盟禹洲地產
- 擅長施工流程及技術管控
- 負責公司專案運作

楊彬先生  
廈門分公司總經理



- 2012年加盟禹洲地產
- 擁有17年的房地產開發及管理經驗
- 此前曾任職於中國海外發展有限公司杭州分公司，並曾擔任宋都集團(600077.SH)副總裁

施若蘭女士  
企業融資及投資者關係高級經理



- 2012年加盟禹洲地產
- 擁有14年的房地估值、並購及私人銀行經驗
- 此前曾在世邦魏理仕及法國農業信貸銀行私人銀行工作

經驗豐富的管理層，房地產開發方面的平均工作年限超過11年



禹洲地產股份有限公司

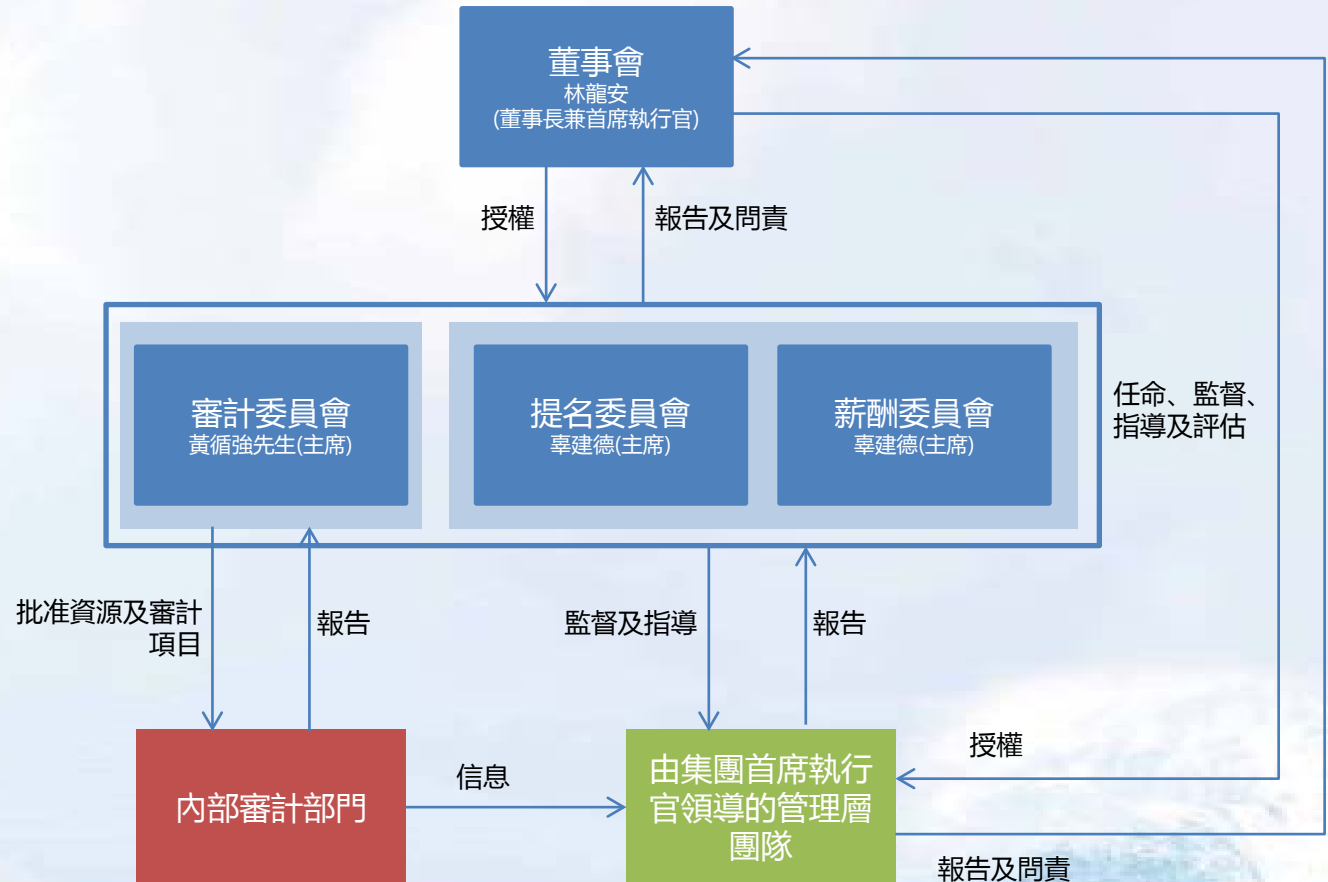
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 1022.HK

# 5 優秀的管理層和強有力的公司治理

## 強有力的公司治理

- ✓ 禹洲的公司治理原則強調優質的董事會、穩健的內控、對所有股東的透明度和問責性
- ✓ 透過積極主動的溝通，使公司與投資者保持一致的目標，從而實現優秀的企業管治
- ✓ 參考市場慣例及標準定期審核公司治理制度



禹洲的公司治理標準確保公司的運作符合股東的長期利益





# 禹洲地產股份有限公司

## YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

財務概覽





# 2012上半年和2011全年主要財務資料

## 資產負債表 (截至2012年6月30日)

- 總資產：205億人民幣
- 現金：29億人民幣
- 總負債：60億人民幣
- 淨負債<sup>1</sup>：31億人民幣

## 損益表

- 收入：2012上半年9.6億人民幣；2011全年38億人民幣
- 核心利潤<sup>2</sup>：2012上半年1.6億人民幣；2011全年5.8億人民幣
- 毛利率：2012上半年45.1%；2011全年49.1%
- 核心利潤率：2012上半年16.9%；2011全年15.2%
- 合約銷售：2012上半年38億人民幣；2011全年43億人民幣

## 信用指標 (截至2012年6月30日)

- 總負債/息稅折攤前利潤<sup>3</sup>：3.2x
- 淨負債/息稅折攤前利潤：1.6x
- 淨負債/權益：55.9%
- 息稅折攤前利潤/利息費用<sup>4</sup>：3.5x



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

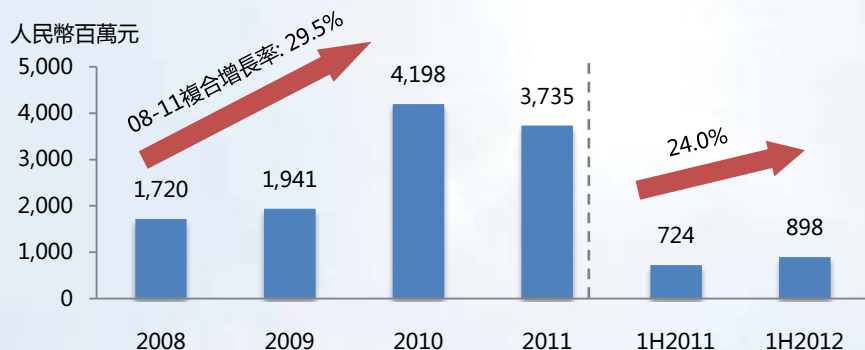
Stock Code: 0823.HK

備註:

- 1 淨負債=付息債務-現金
- 2 核心利潤：淨利潤剔除投資物業及認股權證稅後公允價值收益/（虧損）
- 3 截至2012年6月30日過去12個月
- 4 利息費用指實際支付利息，包括資本化利息；截至2012年6月30日利息費用

# 強勁的增長趨勢

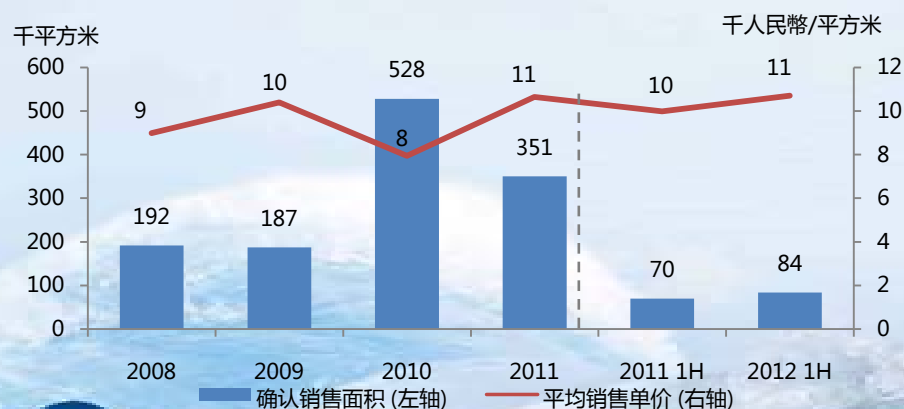
## 物業銷售



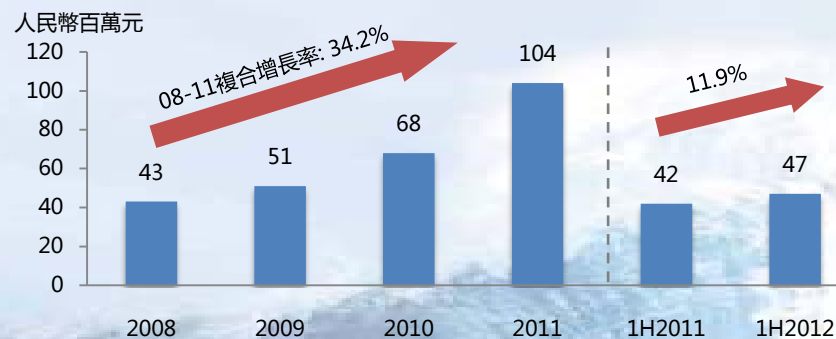
## 合約銷售



## 確認銷售面積&平均銷售單價



## 租金收入(包括管理費)



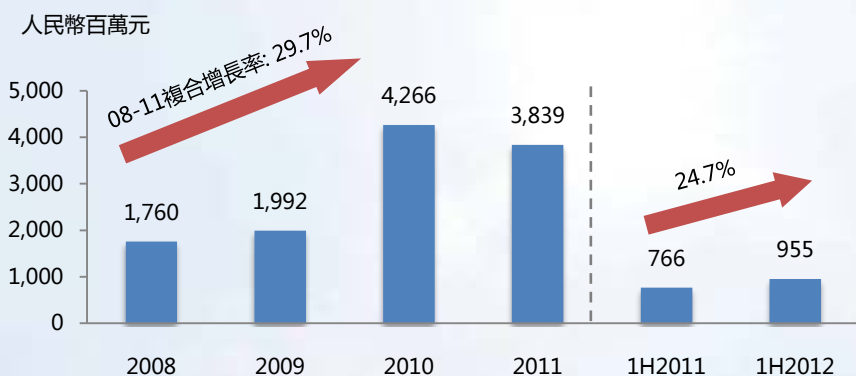
禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

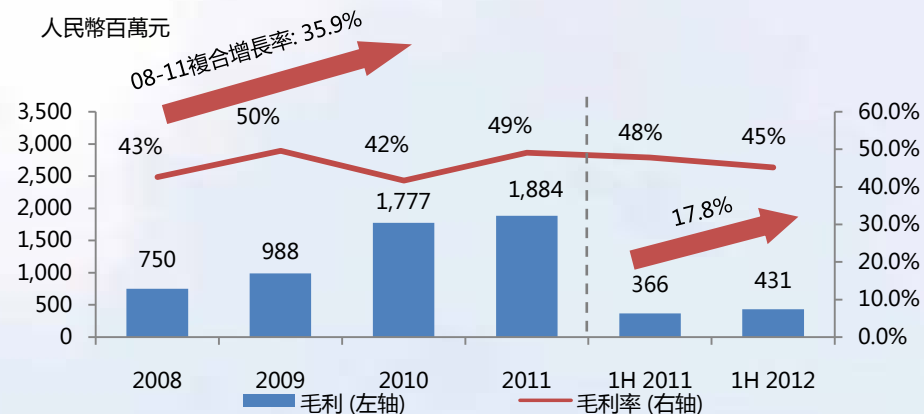
Stock Code: 0823.HK

# 穩健的利潤率

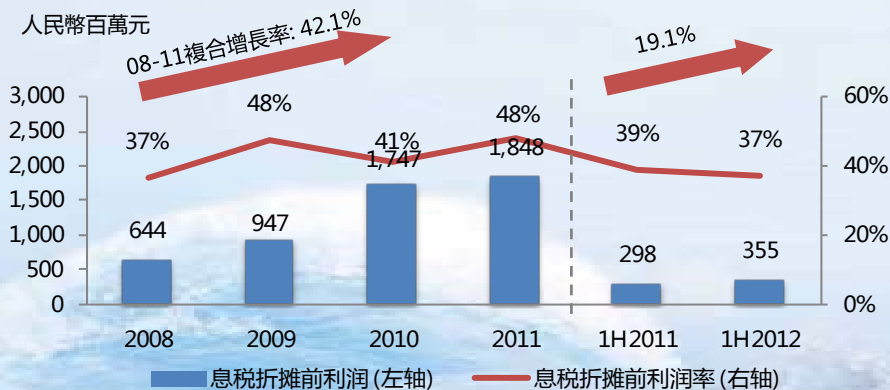
## 收入



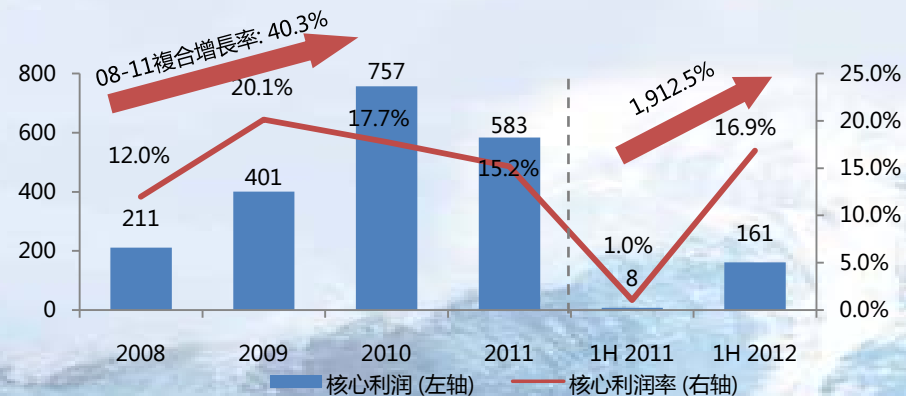
## 毛利/毛利率



## 息稅折攤前利潤 / 息稅折攤前利潤率



## 核心利潤<sup>1</sup> / 核心利潤率



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 0390.HK

備註:

<sup>1</sup>核心利潤：淨利潤剔除投資物業及認股權證稅後公允價值收益/(虧損)

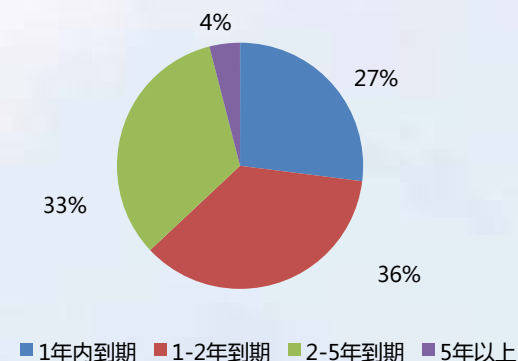


# 資本和債務狀況

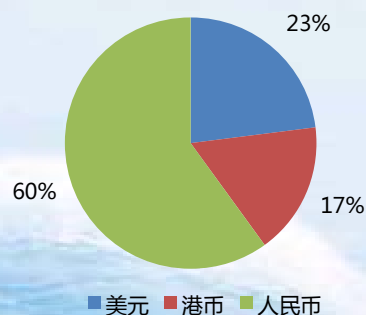
## 截至2012年6月30日資本情況

人民幣百萬元	占資本比例	
現金及現金等價物 <sup>1</sup>	2,907	
總負債	6,038	51.9%
短期負債		
-銀行貸款	1,170	10.1%
-其他貸款	470	4.0%
一年後到期的借款		
-銀行貸款	2,290	19.7%
-其他貸款	2,108	18.1%
權益	5,602	48.1%
資本 <sup>2</sup>	11,640	

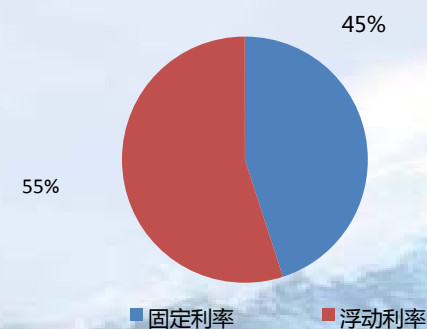
## 債務狀況—按到期期限分



## 債務狀況—按貨幣種類分



## 債務狀況—按利率類型分

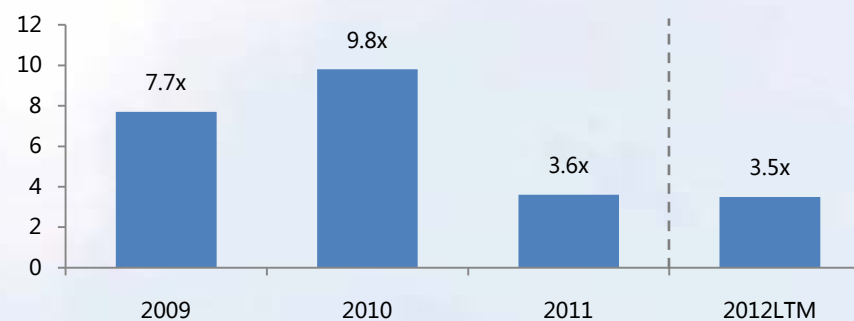


# 信用指標

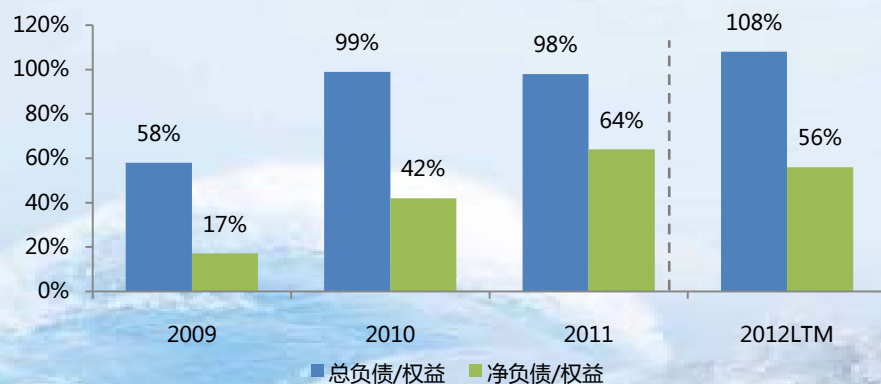
## 總負債/息稅折攤前利潤<sup>1</sup>及總負債/息稅折攤前利潤



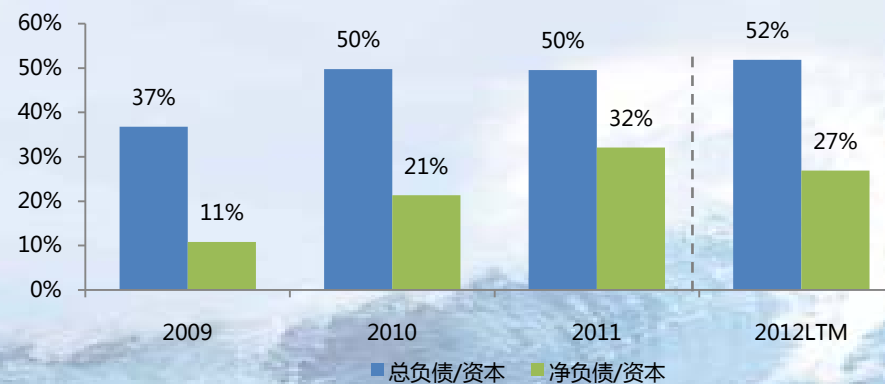
## 息稅折攤前利潤/利息<sup>2</sup>



## 總負債/權益及淨負債/權益



## 總負債/資本及淨負債/資本



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 0822.HK

備註:

1LTM:表示截至2012年6月30日過去12個月

2包括資本化利息

# 審慎的財務政策

## 投資準則

- 土地成本維持在平均銷售價格的20%左右

## 流動性

- 保持目標最低現金儲備(約20億元人民幣)

## 財務杠杆

- 淨債務/權益比率保持在60%左右

## 股息支付比例

- 股息支付水準保持在核心淨利潤的20%-30%



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 0823.HK





# 禹洲地產股份有限公司

## YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

附錄



# 土地儲備明細

項目	占地面積 (平方米)	位置	樓面均價 (人民幣/平方米)	總建築面積 (平方米)	總可售建築面積 (平方米)	已售已交房面積 (平方米)	已售未交房面積 (平方米)	持作銷售 (平方米)	持作投資 (平方米)	土地儲備 (平方米)	公司權益占比 %
已完工項目											
禹洲·華僑海景城	27,703	廈門	830	239,627	236,745	235,644	-	-	1,101	1,101	100%
禹洲·水蓮山莊	12,909	廈門	910	29,126	27,325	27,146	179	-	-	179	100%
禹洲·海天廣場	6,316	廈門	396	65,104	64,575	63,019	-	695	861	1,556	100%
禹洲·海灣新城	20,089	廈門	761	191,649	186,013	186,013	-	-	-	-	60%
禹洲新城	25,610	廈門	647	93,473	90,770	87,048	96	262	3,364	3,722	100%
禹洲花園	27,345	廈門	586	92,888	92,119	89,684	280	463	1,692	2,435	100%
禹洲·星洲花園	26,367	廈門	1,718	93,925	91,689	91,429	-	260	-	260	100%
禹洲新村	45,619	廈門	493	118,892	118,652	118,590	-	62	-	62	100%
禹洲·世貿中心	19,454	廈門	845	204,476	182,640	108,523	24,526	491	49,100	74,117	100%
禹洲·華僑金海岸	70,793	廈門	1,611	245,073	226,679	175,789	8,949	10,291	31,650	50,890	100%
禹洲·大學城	90,750	廈門	932	480,252	467,112	369,052	21,907	69,057	7,096	98,060	100%
禹洲·金橋國際	49,738	上海	1,242	234,484	230,955	156,790	24,126	5,944	44,095	74,165	100%
禹洲·鼓山一號	234,160	福州	1,831	88,287	79,923	15,041	28,069	36,813	-	64,882	60%
小計	656,853		1,004	2,177,256	2,095,197	1,723,768	108,132	124,338	138,959	371,429	
在建項目											
禹洲國際大酒店	60,018	廈門	1,175	125,221	102,142	-	-	-	102,142	102,142	100%
禹洲·城上城	52,715	廈門	1,609	193,720	182,833	117,090	44,698	18,287	2,758	65,743	98%
禹洲中心 (前稱：禹洲廣場)	3,333	廈門	2,417	60,251	57,861	-	-	-	57,861	57,861	100%
禹洲·高爾夫	55,986	廈門	1,490	129,187	104,245	-	26,055	78,190	-	104,245	100%





# 土地儲備明細

項目	占地面積 (平方米)	位置	樓面均價 (人民幣/平方米)	總建築面積 (平方米)	總可售建築面積 (平方米)	已售已交房面積 (平方米)	已售未交房面積 (平方米)	持作銷售 (平方米)	持作投資 (平方米)	土地儲備 (平方米)	公司權益占比 %
禹洲·尊海	107,622	廈門	3,436	473,184	436,526	-	108,774	313,352	14,400	436,526	100%
禹洲·陽光花城	22,868	廈門	1,585	59,290	58,535	-	57,813	722	-	58,535	100%
禹洲·中央海岸	123,240	廈門	2,557	663,537	535,000	-	96,808	413,192	25,000	535,000	100%
禹洲·溪堤尚城	284,414	廈門	1,696	512,600	512,600	-	6,545	425,555	80,500	512,600	100%
禹洲中心 (前稱：禹洲金融大廈)	6,818	上海	2,616	35,907	28,670	-	-	28,670	-	28,670	100%
禹洲城市廣場	50,628	上海	1,444	99,860	98,494	-	-	63,217	35,277	98,494	100%
禹洲·天境	446,757	合肥	377	1,230,259	1,222,859	104,314	273,882	747,363	97,300	1,118,545	100%
禹洲·東方威尼斯	706,397	福州	2,568	365,512	355,431	85,968	55,457	198,273	15,733	269,463	100%
禹洲·尊府	135,173	天津	1,054	320,374	319,748	-	-	319,748	-	319,748	100%
禹洲城市廣場一期	125,000	泉州	338	491,800	491,800	-	16,829	474,971	-	491,800	100%
小計	2,180,969		1,472	4,760,702	4,506,744	307,372	686,861	3,081,540	430,971	4,199,372	
持有待建項目											
禹洲·雲頂國際	15,652	廈門	3,087	98,067	73,200	-	-	73,200	-	73,200	100%
禹洲商業廣場	40,911	上海	2,367	110,460	110,460	-	-	-	110,460	110,460	100%
禹洲金山項目	174,814	上海	1,324	211,418	211,418	-	-	211,418	-	211,418	100%
禹洲·翡翠湖郡	96,000	合肥	1,755	288,000	288,000	-	-	288,000	-	288,000	100%
禹洲團泊項目	109,090	天津	1,688	130,908	130,908	-	-	130,908	-	130,908	100%
禹洲·城上城	100,878	龍岩	1,935	312,330	310,140	-	-	310,140	-	310,140	100%
禹洲城市廣場二期	241,707	泉州	343	878,525	823,400	-	-	664,680	158,720	823,400	100%
小計	779,052		1,220	2,029,708	1,947,526	-	-	1,663,746	283,780	1,947,526	
總計	3,616,874		1,300	8,967,666	8,549,467	2,031,140	794,993	4,869,624	853,710	6,518,327	



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 0823.HK

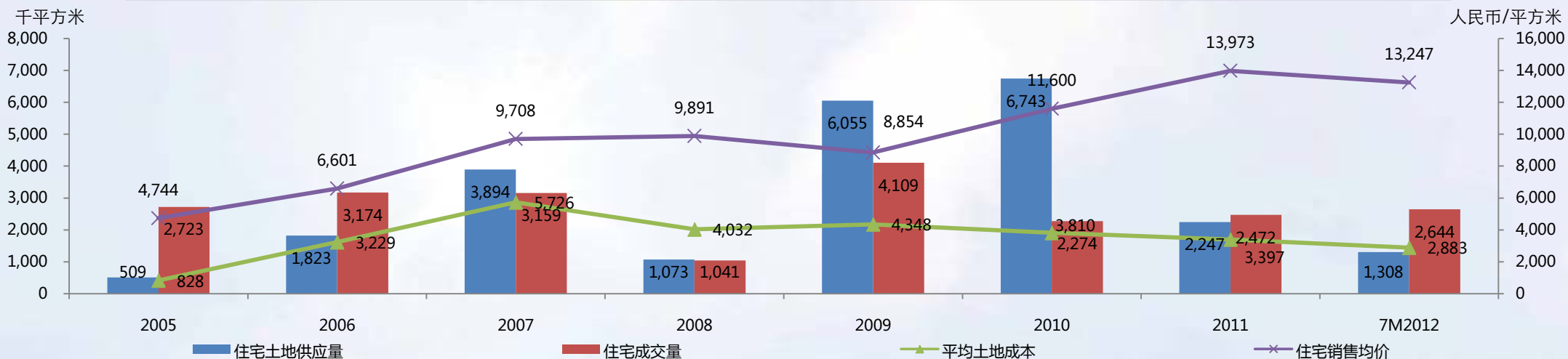
注：  
1

數據截止2012年9月30日



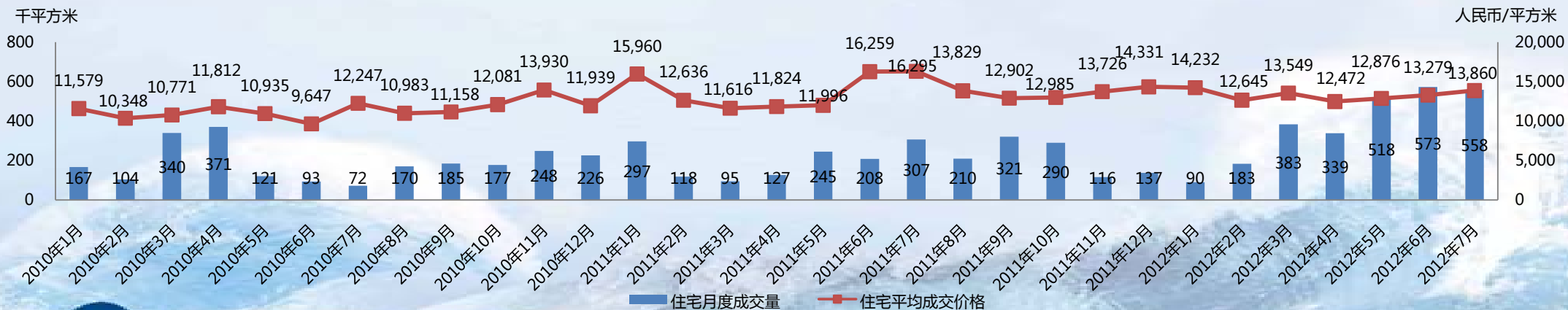
# 廈門房地產市場概覽

## 廈門住宅土地供應量及成交量



資料來源：資料來自<http://fdc.soufun.com>;土地供應資料為商品住宅（含保障房）

## 住宅月度成交量及成交均價



資料來源：資料來自<http://fdc.soufun.com>;此資料為商品住宅（不含保障房）



**禹洲地產股份有限公司**

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 1020.HK

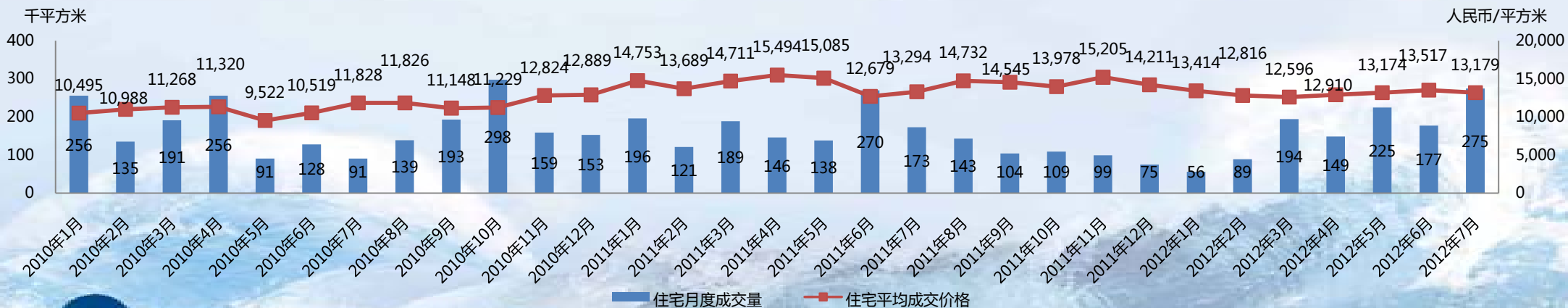
# 福州房地產市場概覽

## 福州住宅土地供應量及成交量



資料來源：資料來自<http://fdc.soufun.com>;土地供應資料為商品住宅（含保障房）

## 住宅月度成交量及成交均價



資料來源：資料來自<http://fdc.soufun.com>;此資料為商品住宅（不含保障房）



**禹洲地產股份有限公司**

**YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED**

Stock Code: 1022.HK

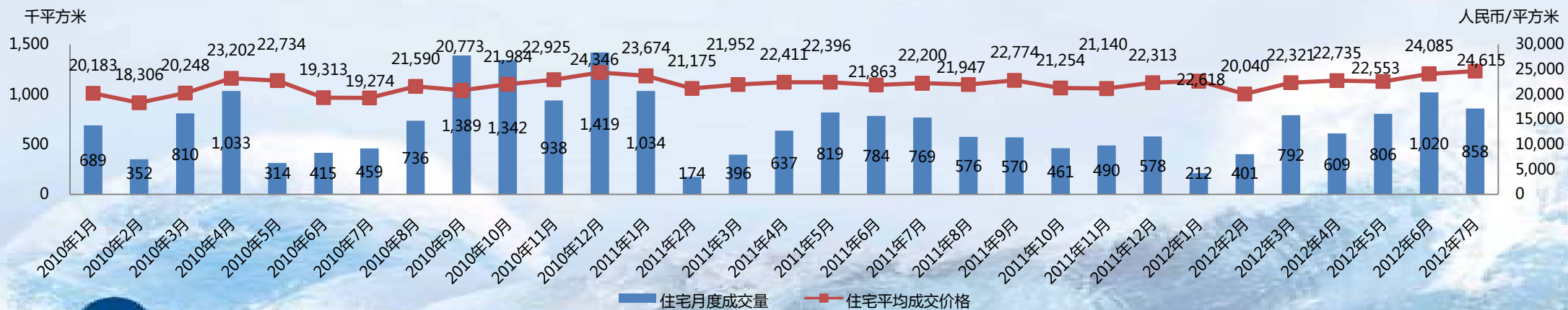
# 上海房地產市場概覽

## 上海住宅土地供應量及成交量



資料來源：資料來自<http://fdc.soufun.com>;土地供應資料為商品住宅（不含保障房）

## 住宅月度成交量及成交均價



資料來源：資料來自<http://fdc.soufun.com>;此資料為商品住宅（不含保障房）



**禹洲地產股份有限公司**

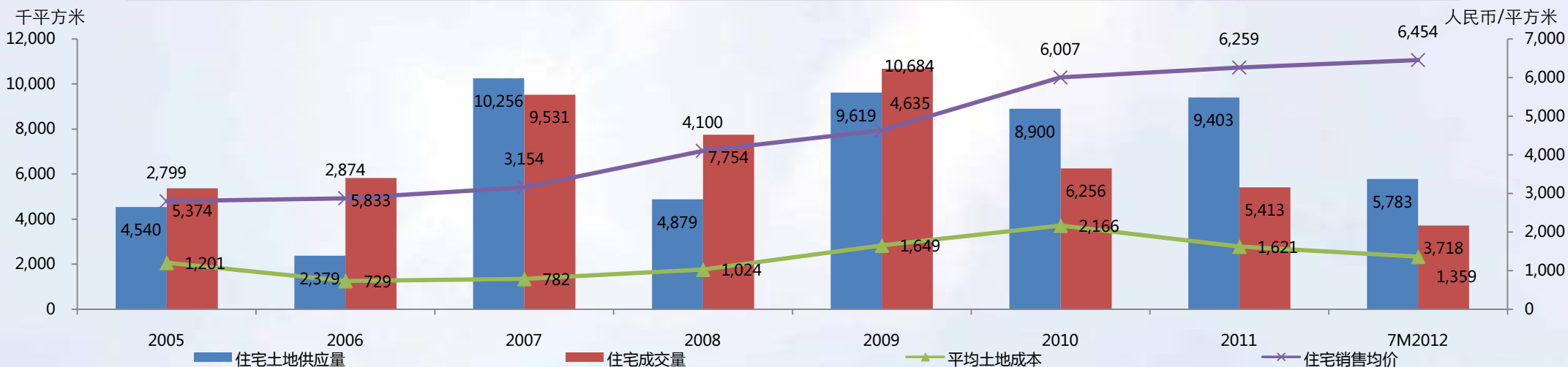
**YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED**

Stock Code: 1023.HK



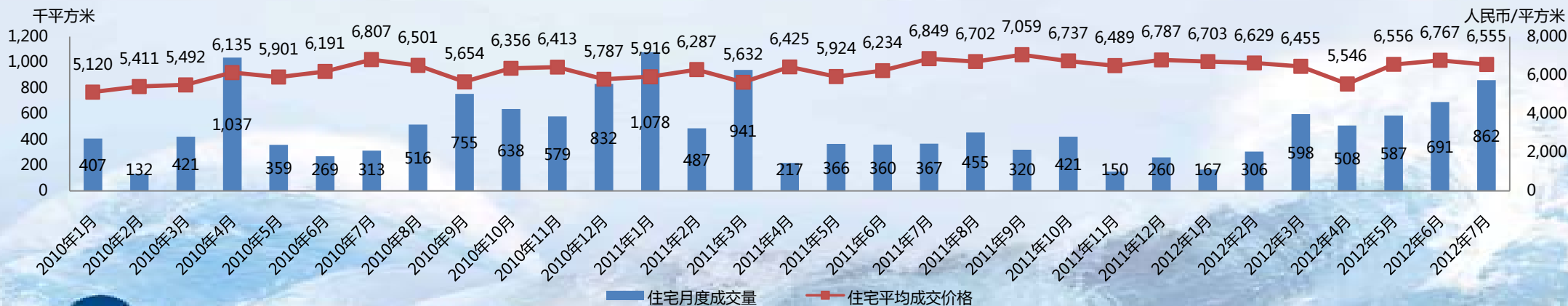
# 合肥房地產市場概覽

## 合肥住宅土地供應量及成交量



資料來源：資料來自<http://fdc.soufun.com>;土地供應資料為商品住宅（含保障房）

## 住宅月度成交量及成交均價



資料來源：資料來自<http://fdc.soufun.com>;此資料為商品住宅（不含保障房）



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 1222.HK