



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK



公司推介材料

2013年11月



關於禹洲地產 (01628.HK)

公司焦點

- 海峽西岸經濟區領先的地產開發商，足跡遍佈福建省三大核心城市：廈門、福州與泉州
- 成功擴展至上海、合肥、天津、龍岩、蚌埠及漳州

核心競爭力

- 截至2013年9月，在廈門擁有近255萬平方米可售土地儲備，是深耕廈門的市場領導者
- 通過有效的土地收購確立極具防禦性的土地成本優勢：單位平均土地成本為1,609人民幣/平方米，相當於2013年上半年合約銷售均價的15.6%
- 較同業，擁有可持續的高利潤率及低資產負債率

土地儲備

- 截至2013年9月，總可售土地儲備（按建築面積計）約853萬平方米
- 海峽西岸經濟區占55%，長三角經濟區占40%，環渤海經濟區占5%
- 2012年購得約142萬平方米可售土地儲備，2013年至今購得約197萬平方米土地儲備



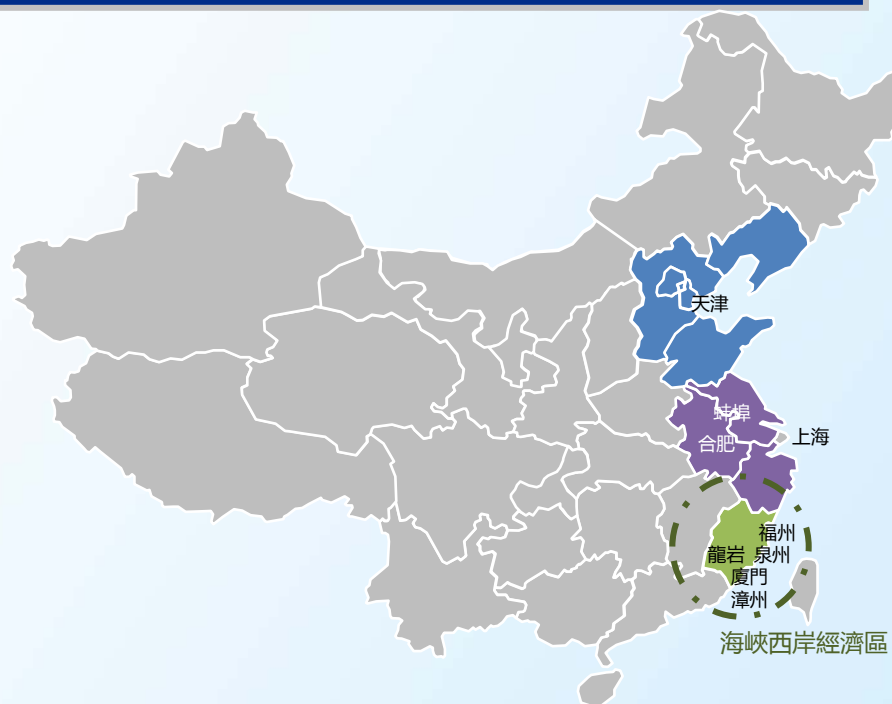
禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

土地儲備概覽

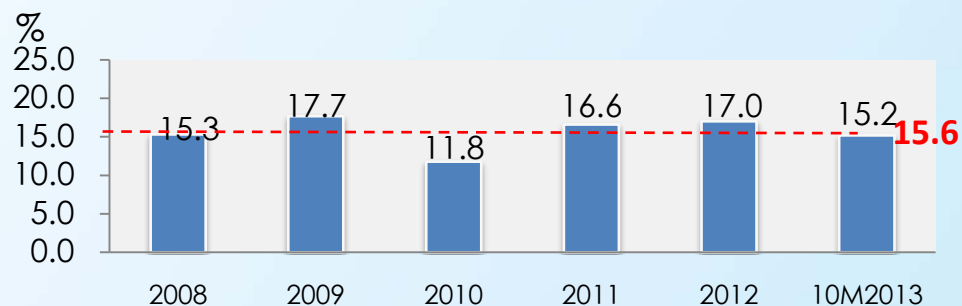
截至2013年9月，共計853萬平方米



城市	總可建築面積(千平方米)	項目數量	平均土地成本(人民幣/平方米)	占總可售建築面積百分比	
環渤海經濟區	天津	451	2	1,061	5
長三角經濟區	上海	643	6	3,356	8
	合肥	2,039	3	1,042	24
	蚌埠	668	1	660	8
海西經濟區	廈門	2,547	21	2,406	30
	福州	297	2	2,451	3
	泉州	1,315	2	341	15
	龍岩	312	1	1,921	4
	漳州	255	1	2,400	3
合計		8,527	39	1,609	100

*此外還有一個泉州項目擁有一級土地開發資質，根據框架協議，其總建築面積為867,675平方米。

單位土地成本占合約銷售均價百分比



單位土地成本占2013年上半年合約銷售均價百分比



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

公司里程碑及過往項目成就

禹洲項目

海峽西岸經濟區	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
			
環渤海 長三角	上海禹洲·藍爵	合肥禹洲·天境	天津禹洲·尊府
			

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

- 2013年:迄今為止在蚌埠、合肥、漳州和上海收購4個項目，總建築面積約200萬平方米；10月成功發行3.0億5年期美元優先票據
- 2012年: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；10月成功發行2.5億美元優先票據
- 2011年:躋身全國房地產50強；在上海和泉州進行土地收購；
- 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項目，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:首個房地產開發項目，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

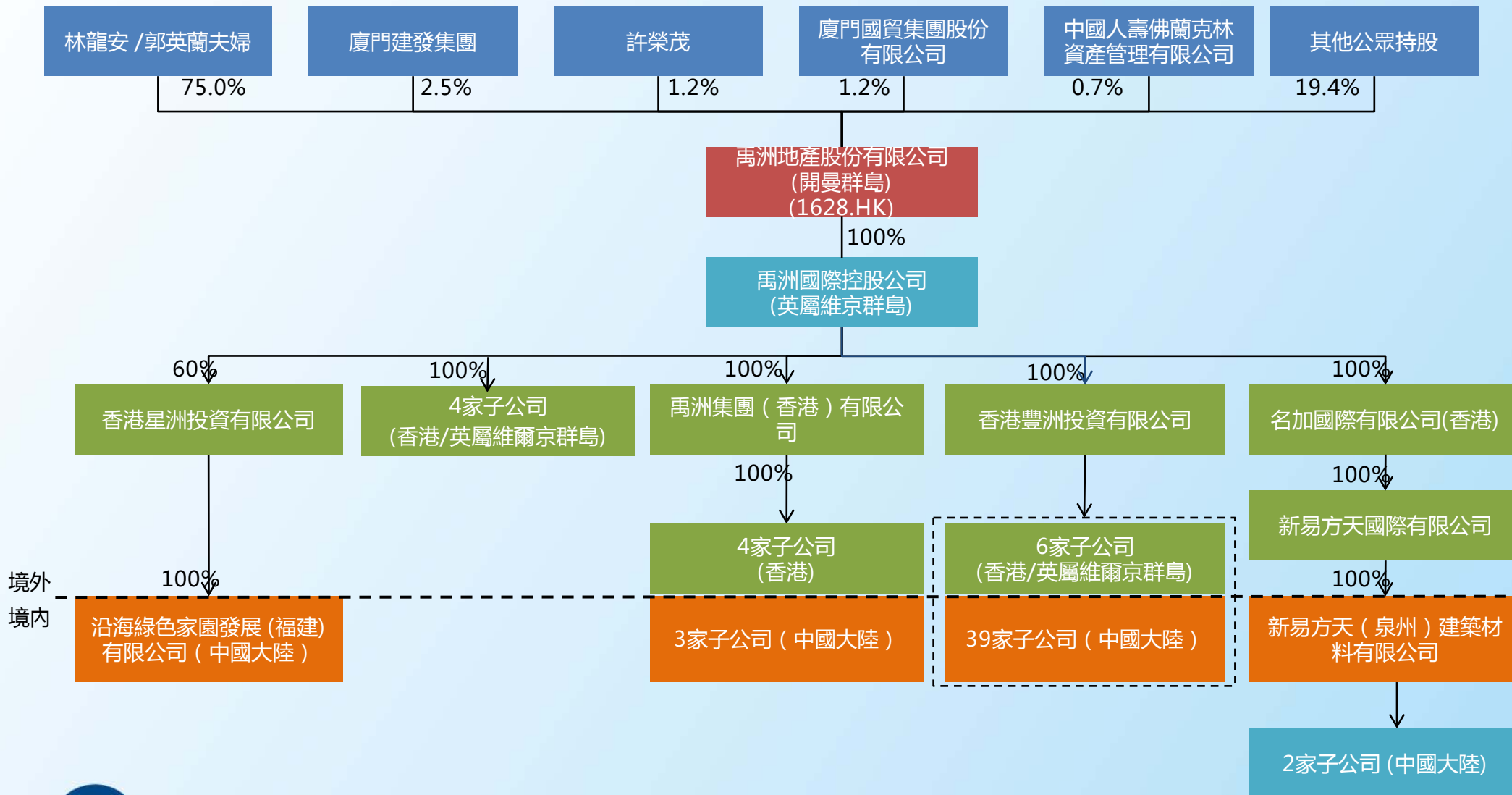


禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

股權結構簡介



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

注：
1

截至2013年9月30日

目錄

一.競爭優勢

二.財務摘要

三.業績回顧

四.未來展望

五.附錄



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK



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



審慎的土地收購和具防禦性的土地成本



穩健的執行能力和備受認可的出色業績



健康的財務狀況和多樣化的融資管道



卓越的管理層和強大的公司治理



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

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¹

廈門



- 禹洲於1994年在廈門成立，擁有19年的經驗和歷史業績
- 當前土地儲備：255萬平方米
 - 21個項目，其中7個在建
- 2008-2012年以及2013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



- 禹洲于2004年進入福州市場
- 當前土地儲備：30萬平方米
 - 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：130萬平方米
 - 2個在建項目
- 泉州
 - GDP連續13年居福建省之首，是福建的經濟中心



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

注：截至2013年6月30日

1 按GDP；福建省統計局，廈門房地產聯合網

1 福建省領先的房地產開發商



● 已完工 ● 在建

廈門重點項目

1 禹洲·世貿中心



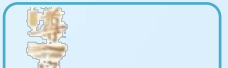
2 禹洲·高爾夫



3 禹洲·溪堤尚城



4 禹洲·尊海



5 禹洲·中央海岸



6 禹洲·雲頂國際



禹洲地產股份有限公司

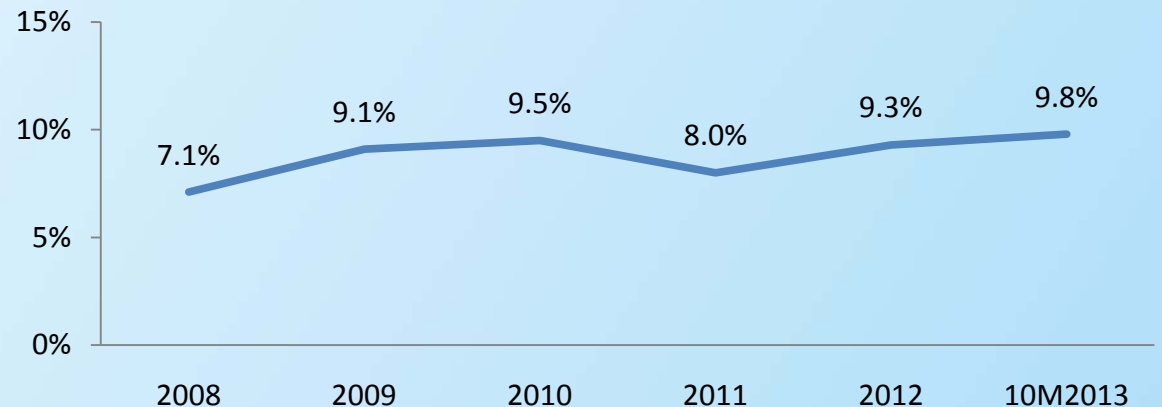
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

廈門最大土地儲備的上市開發商*



在廈門住宅市場的佔有率#



*注：應屬土地儲備

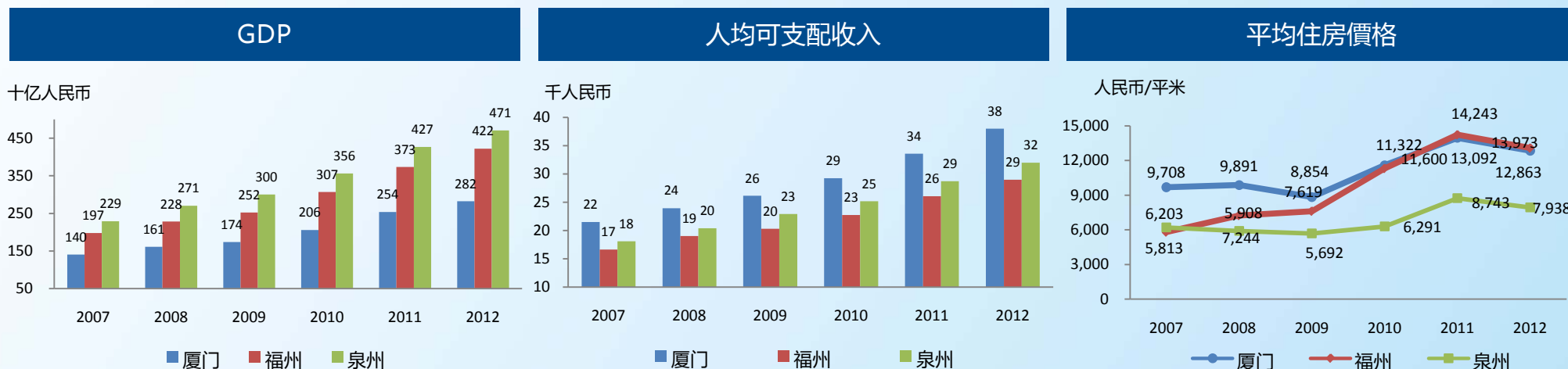
資料來源：公司文件，截止2013年6月30日

廈門市國土資源與房屋管理局

#注：按已售合約銷售面積計算

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



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
- 泉州已獲批成為中國第三個金融改革試點地區

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
- 商務部籌畫設立針對台商的低稅收經濟區

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

2013年華南區域房地產公司品牌
10強



由中國指數研究院頒發



2013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



2013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年全國最佳人居环境樓盤
獎 最佳戶型設計住宅
獎 最佳底層住宅

合肥禹洲·天境



獎 合肥最具影響力的樓盤
獎 最佳人居环境樓盤

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: 01628.HK

2 審慎的土地收購和具防禦性的土地成本

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

- 確保非一線城市中土地成本與預期銷售均價的比率低於20%
- 新項目的目標毛利潤率大於30%

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

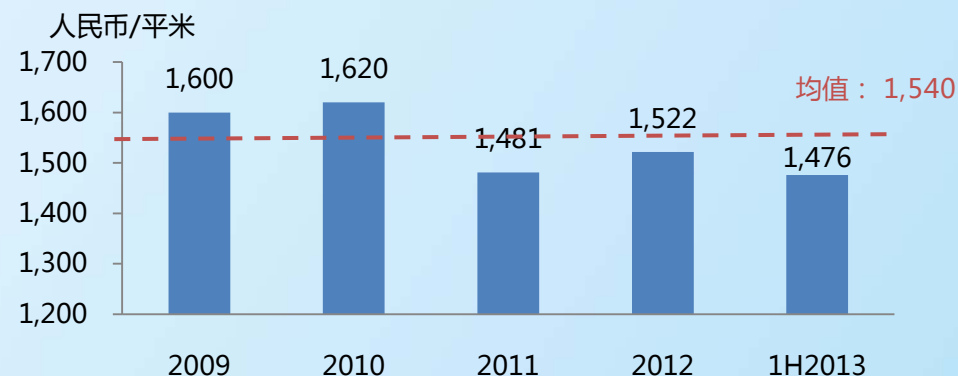
- 避免在土地市場過熱時收購
- 2007和2008年沒有進行土地收購

快速的資產周轉

- 目標在項目開始第一年內銷售達到60%
- 力爭在兩年半內完成項目銷售

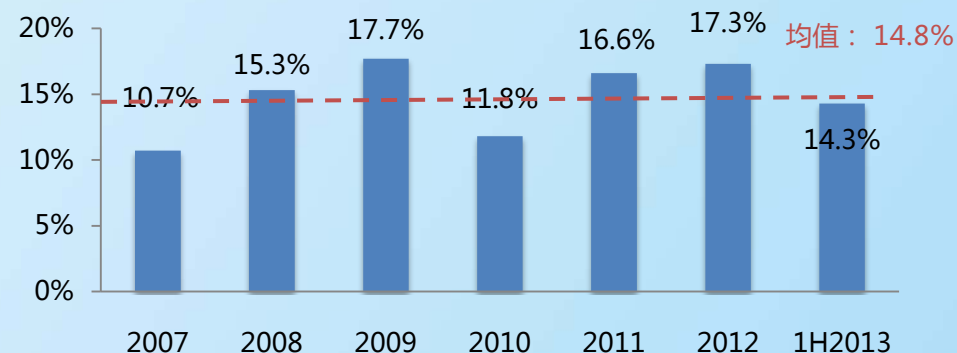
以低成本進行可持續的擴張

單位土地成本



低土地成本提供了有利的競爭優勢

土地成本占合約銷售均價的比例



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

Stock Code: 01628.HK

資料來源：

公司資料，截至2013年6月30日

2

審慎的土地收購和具防禦性的土地成本

購地時間	城市	項目類型	方式	總可售建築面積 (平方米)	總地價 (人民幣百萬)	建面平均成本 (人民幣/平方米)
2013年1月	蚌埠	住宅/商業/零售	並購	668,333	441	660
2013年1月	合肥	住宅/商業/零售	公開招拍掛	918,698	1,306	1,421
2013年4月	漳州	住宅/零售	並購	255,000	612	2,400
2013年7月	上海	住宅	公開招拍掛	126,540	1,317	10,405
合計				1,968,571	3,676	1,867

蚌埠
禹洲新項目



總占地面積	133,667平方米
預計銷售均價範圍	人民幣6,000+ /平方米

合肥
禹洲新項目



總占地面積	279,535平方米
預計銷售均價範圍	人民幣7,000+ /平方米

漳州
禹洲新項目



總占地面積	100,057平方米
預計銷售均價範圍	人民幣8,500+ /平方米

上海
禹洲新項目



總占地面積	55,017平方米
預計銷售均價範圍	人民幣23,000+ /平方米



禹洲地產股份有限公司

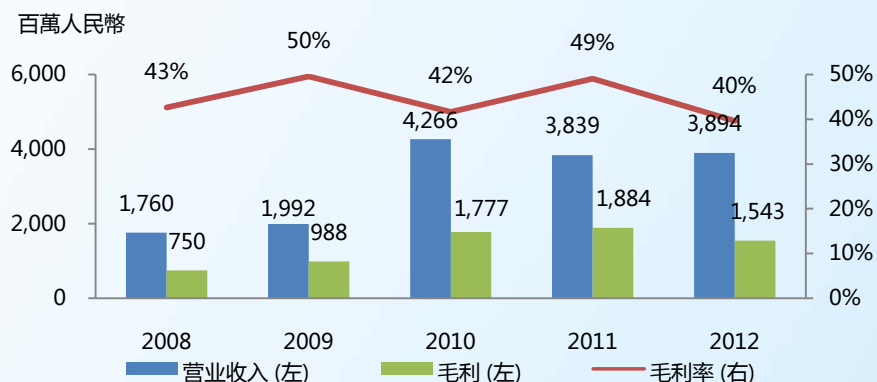
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

3 穩健的執行能力和備受認可的出色業績

自上市以來，公司實現強勁增長並保持穩定的較高的利潤率

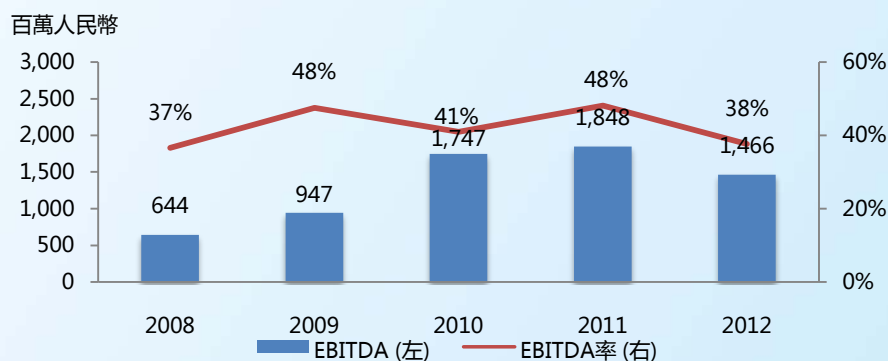
收入、毛利和毛利率



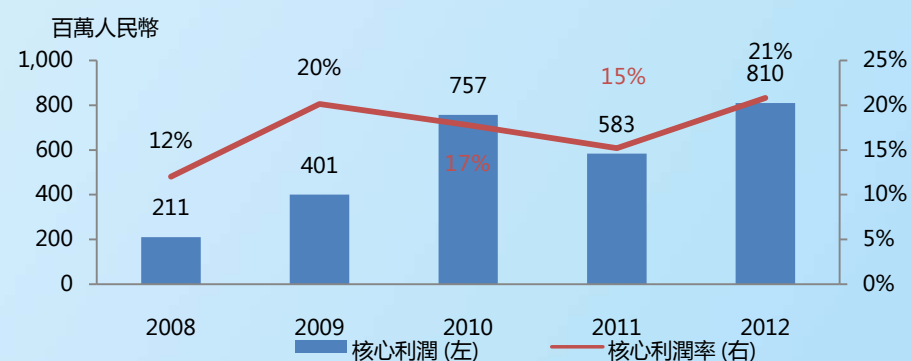
確認建築面積和平均售價



EBITDA和EBITDA率1



核心利潤和核心利潤率2



禹洲地產股份有限公司
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED
Stock Code: 01628.HK

資料來源：公司資料，截至2012年12月31日

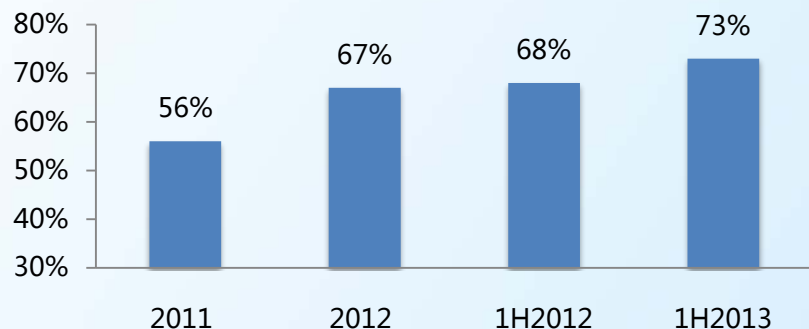
注：

1. EBITDA = 淨收入 + 銷售成本項下的資本化借款成本 + 融資成本 + 所得稅支出 + 攤銷 + 折舊 - 利息收入 - 投資物業公允價值收益
2. 核心淨利潤是根據投資物業稅後公允價值增減及認股權證調整後的淨利潤

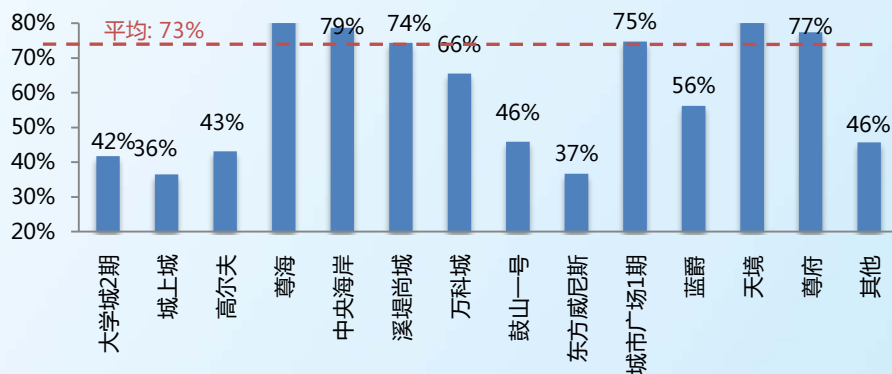
3 穩健的執行能力和備受認可的出色業績

儘管在過去兩年，公司面臨房地產行業政策不利因素，但仍實現了出色的合約銷售

去化率¹



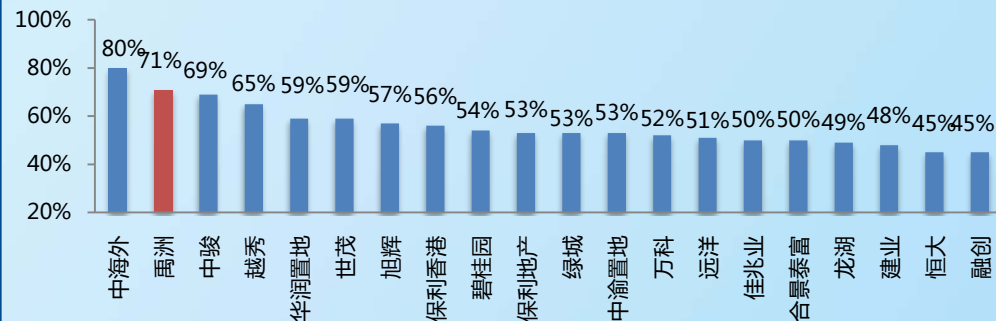
2013年上半年我司各項目的去化率



合約銷售



2013年上半年各房企合約銷售占全年目標的比率



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

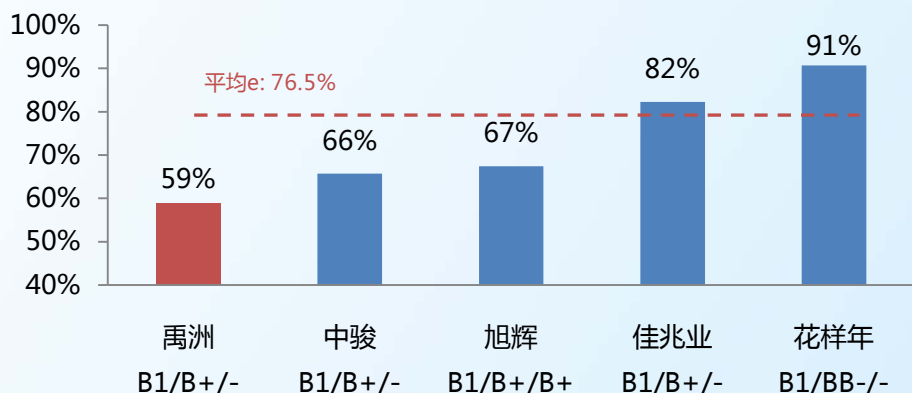
Stock Code: 01628.HK

資料來源：券商資料，公司資料，截至2013年6月30日

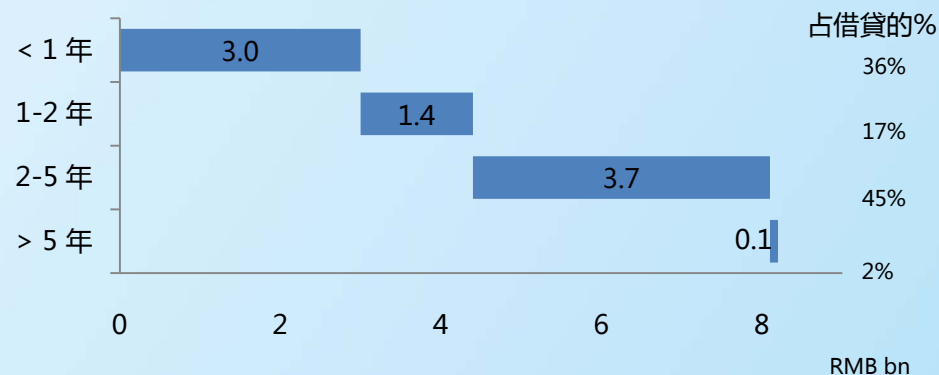
3 穩健的執行能力和備受認可的出色業績

強勁的資產負債表、健康的債務狀況和有限的未支付土地金

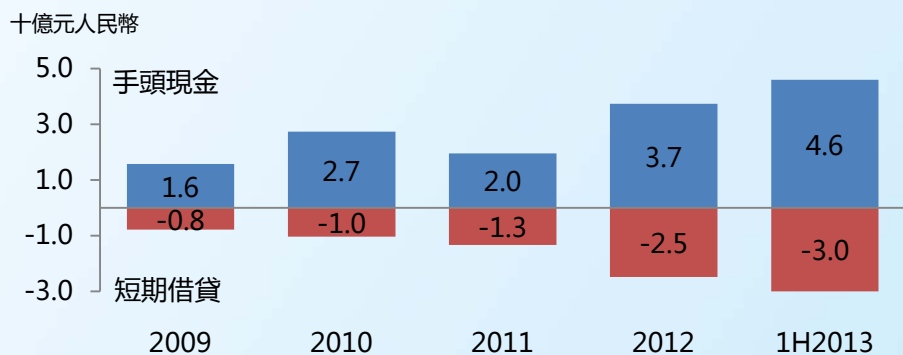
淨負債比率較同獲B級的同業穩健



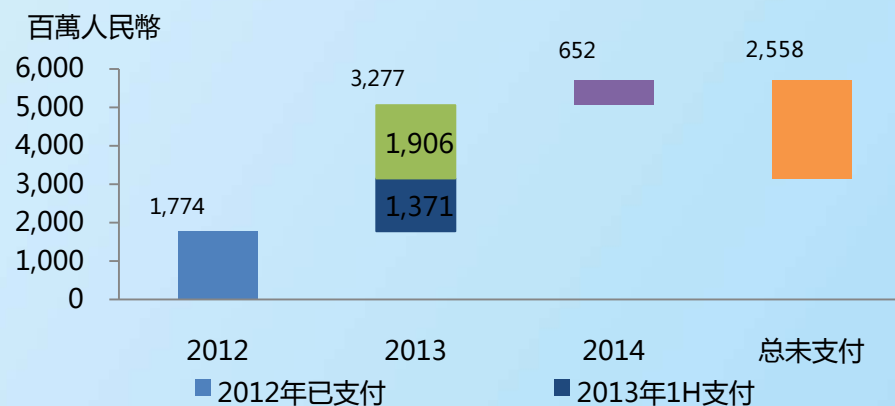
債務到期分佈情況良好



現金狀況強勁，能有效覆蓋短期借貸



有限的未支付土地金



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

Stock Code: 01628.HK

資料來源：公司資料，截至2013年6月30日

注：

1. 淨負債比率=淨借貸/總權益

4

健康的財務狀況和多樣化的融資管道

序號	貸款銀行	城市	授信額度 (截至2013年6月,百萬人民幣)	已使用授信額度 (截至2013年6月,百萬人民幣)	剩餘授信額度 (截至2013年6月,百萬人民幣)
1	工商銀行	廈門	1,800	110	1,690
2	建設銀行	廈門	1,480	1,195	285
3	建設/工商/中國銀行	廈門	1,200	630	570
4	中國銀行	廈門	950	670	280
5	中國銀行	上海	670	410	260
7	民生銀行	合肥	500	342	158
8	交通銀行	合肥	300	-	300
9	興業銀行	廈門	250	235	15
10	光大銀行	福州	200	200	-
11	中國銀行	泉州	180	114	66
12	農業銀行	廈門	150	109	41
13	中信銀行	廈門	150	-	150
6	上海銀行	上海	145	114	31
14	工商銀行	天津	127	127	-
15	光大銀行	廈門	65	65	-
16	興業銀行	上海	55	47	8
17	東亞銀行	上海	30	30	-
	小計		8,252	4,398	3,854
1	銀團貸款	香港/澳門	624	-	624
2	澳門國際銀行	澳門	222	213	9
3	華僑銀行	香港	267	123	144
	小計		1,113	336	777
	合計		9,365	4,734	4,631

截至2013年6月30日公司境內外加權平均融資成本為9.19%



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

高級管理層

林龍安先生
董事長、首席執行官



- 于1994年創立禹洲地產
- 擁有逾18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15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

林龍智先生
執行董事、副總裁



- 1997年加盟禹洲地產
- 擅長項目前期運作及動態分析
- 負責公司海峽西岸經濟區項目開發及運作

邱于廣先生
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
- 負責公司項目運作

楊彬先生
副總裁、廈門分公司總經理



- 2012年加盟禹洲地產
- 擁有18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

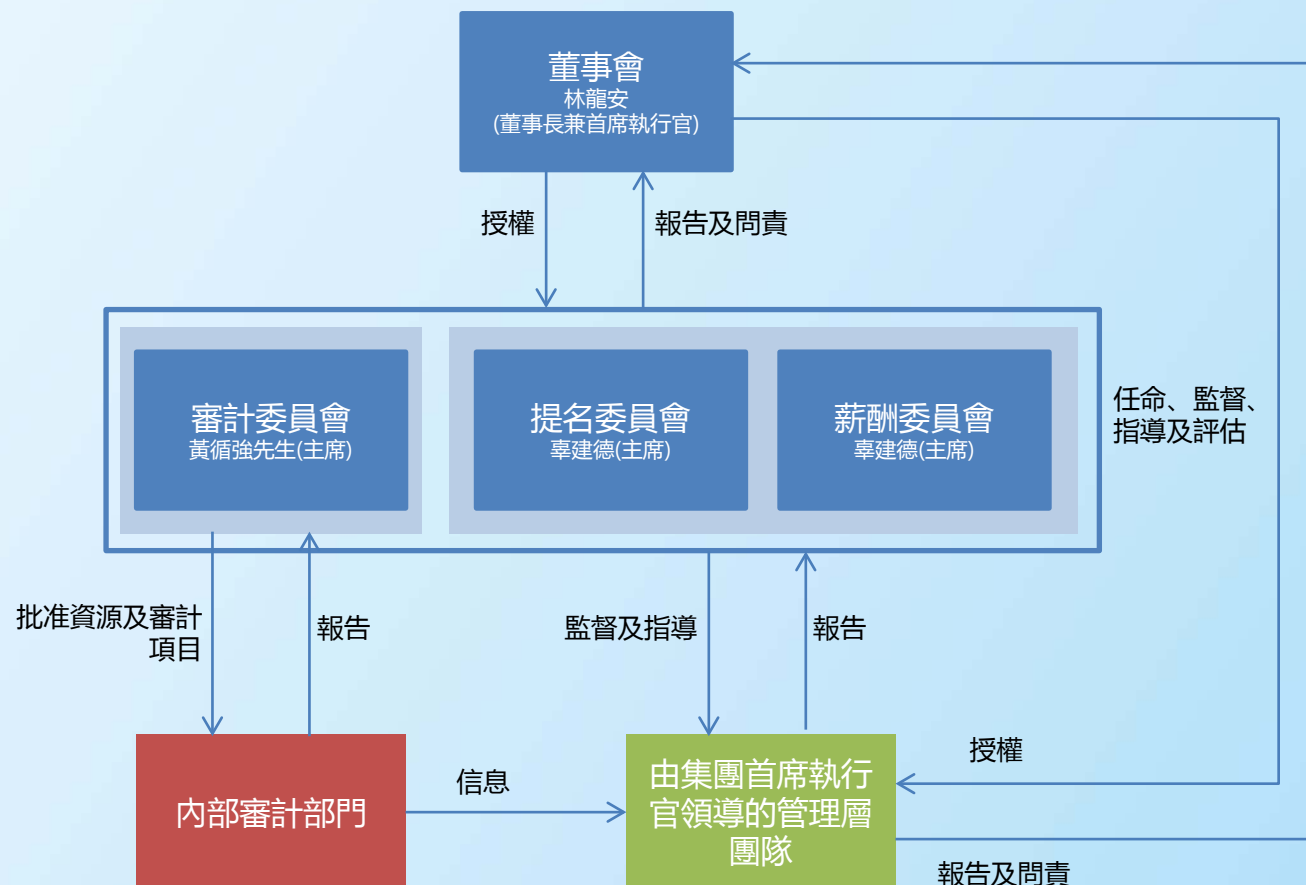
Stock Code: 01628.HK

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

資料來源：

公司資料，截至2013年6月30日



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK



財務摘要

2013年中期業績公告摘要

至2013年6月30日止六個月的財務摘要

- 確認收入：人民幣10.322億元
- 合約銷售：人民幣56.991 億元
- 股東應占核心利潤：人民幣1.505億元

對比2012年上半年

- (+人民幣0.774億元 或 +8.1%)
- (+人民幣19.003億元 或 +50.0%)
- (+人民幣0.457億元 或 +43.6%)

- 股東權益：人民幣60.192億元
- 手頭現金：人民幣46.308億元
- 淨負債比率：58.8%

對比2012年12月底

- (+人民幣0.185億元 或 +0.3%)
- (+人民幣9.022億元 或 +24.2%)
- (-3.3個百分點)



禹洲地產股份有限公司

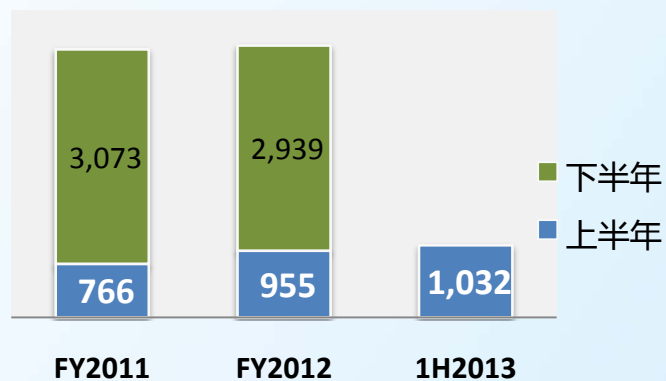
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

2013年上半年主要利潤及損益

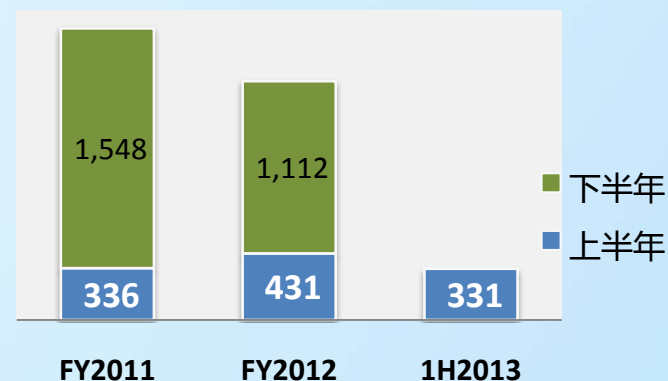
收入*

百萬人民幣



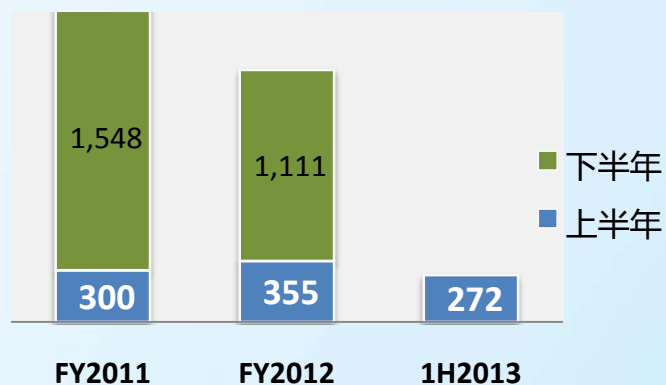
毛利

百萬人民幣



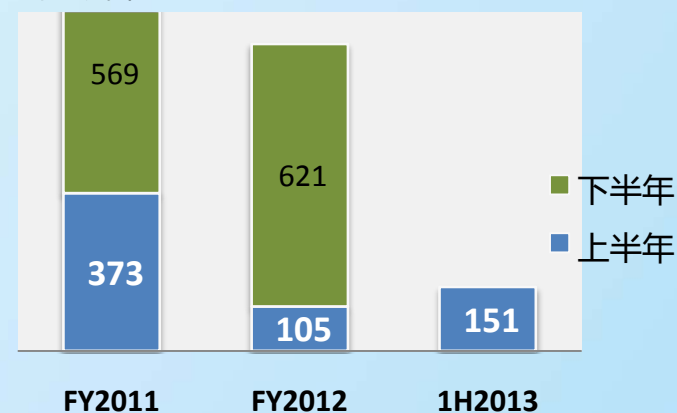
除息稅折舊及攤銷前利潤

百萬人民幣



股東應得核心利潤

百萬人民幣



禹洲地產股份有限公司

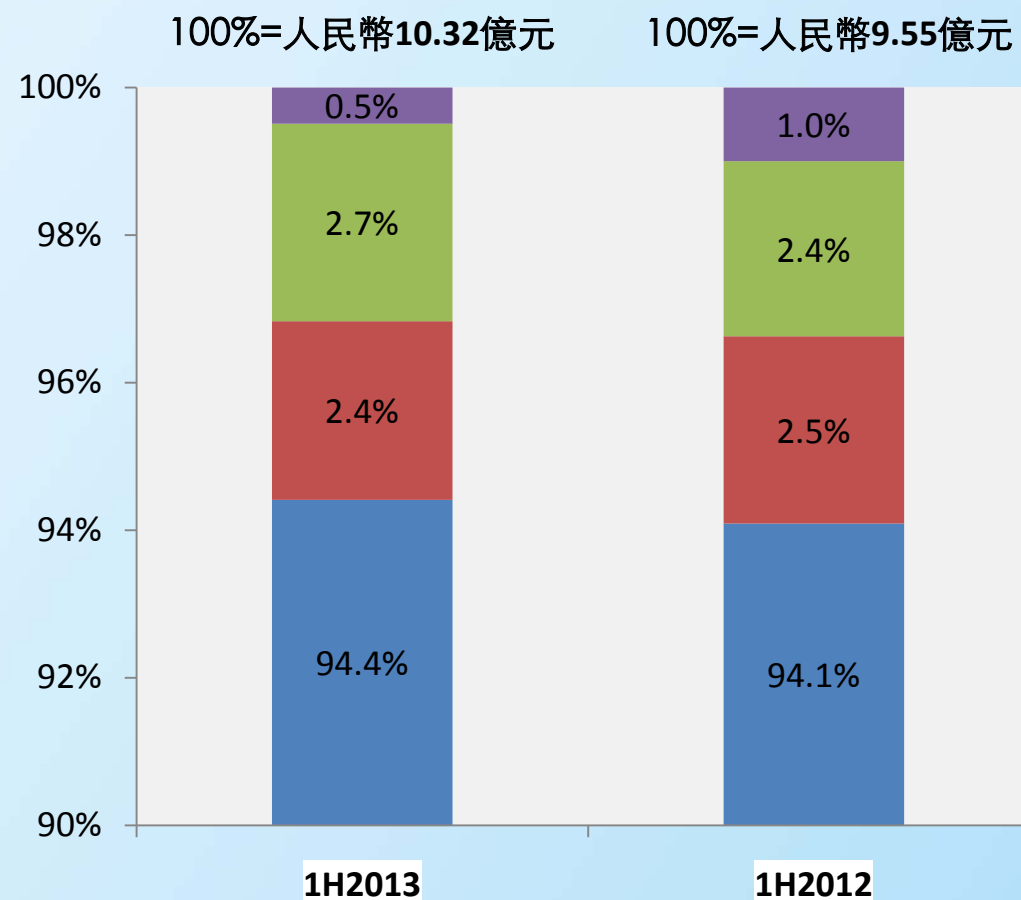
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

*After 5.55% Business Taxes

2013年上半年收入概覽

(千元人民幣)	1H2013	1H2012	變幅
建材貿易收入	5,043	9,539	-47%
物業管理費	27,667	22,664	+22%
租金收入	24,960	24,202	+3%
物業銷售	974,533	898,444	+8%
合計	1,032,203	954,849	+8%



■ 物業銷售 ■ 租金收入 ■ 物業管理費 ■ 建材貿易收入



禹洲地產股份有限公司

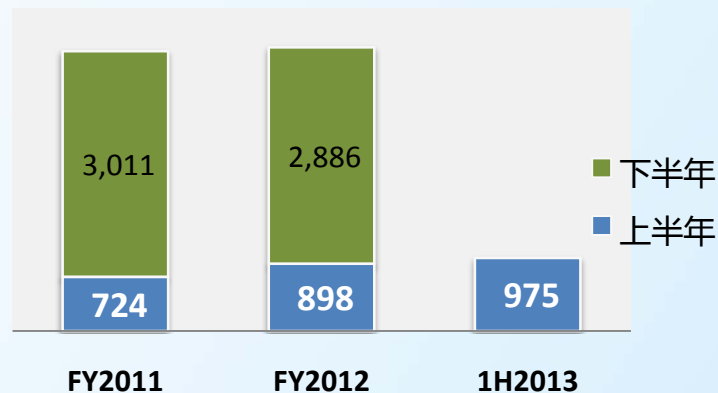
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

2013年上半年已確認物業銷售分析

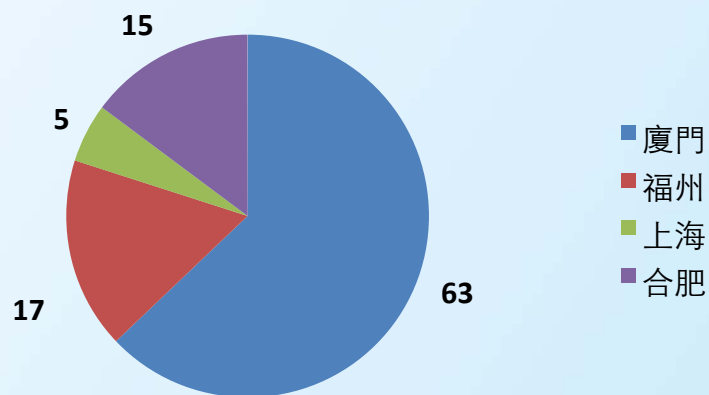
已確認物業銷售*

百萬人民幣



已確認銷售 (按城市)

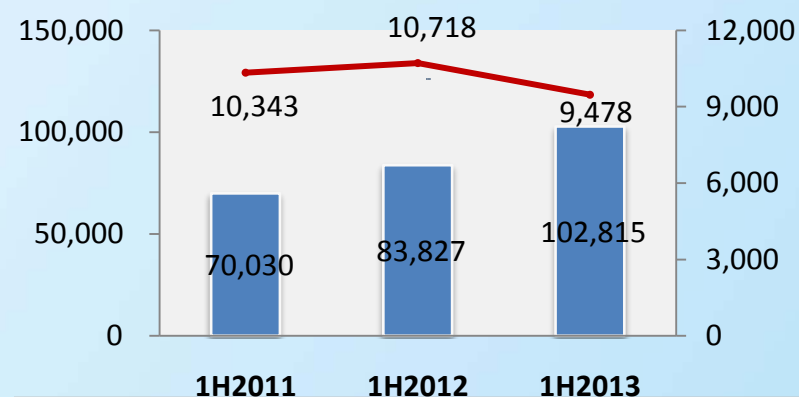
%



已確認銷售建築面積及銷售均價

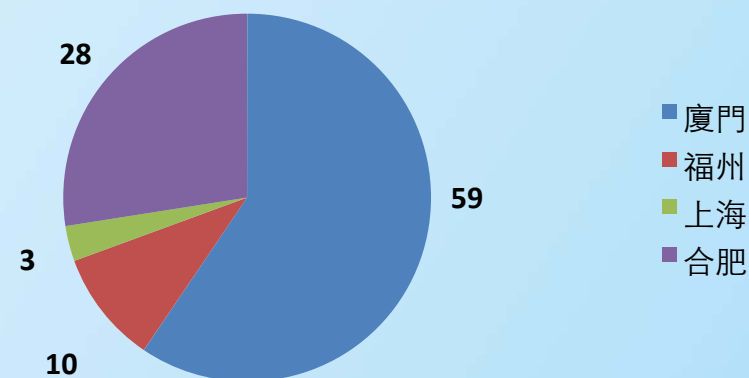
總建築面積 (平方米)

均價 (人民幣/平方米)



已確認建築面積 (按城市)

%



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

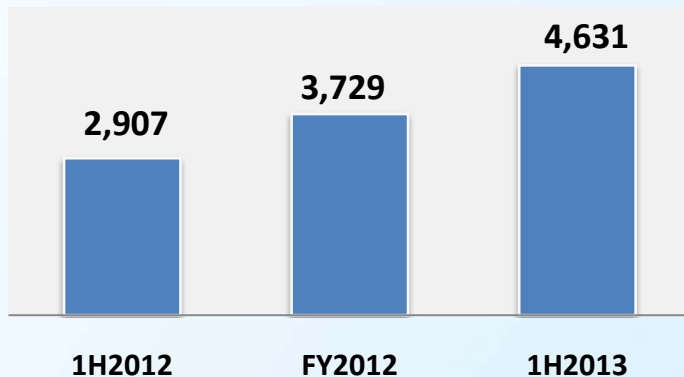
Stock Code: 01628.HK

*已扣除 5.55%營業稅

2013年上半年主要資產負債表分錄

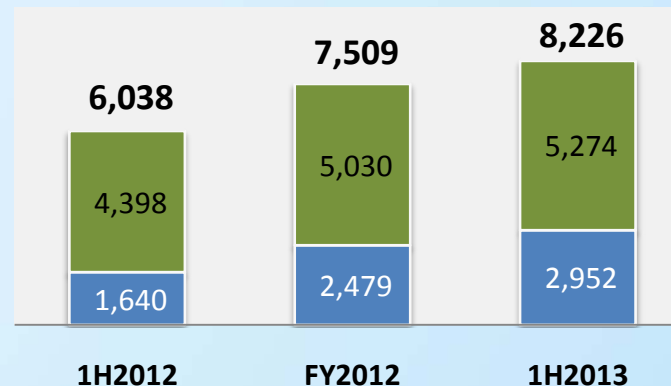
現金狀況

百萬人民幣



總債務

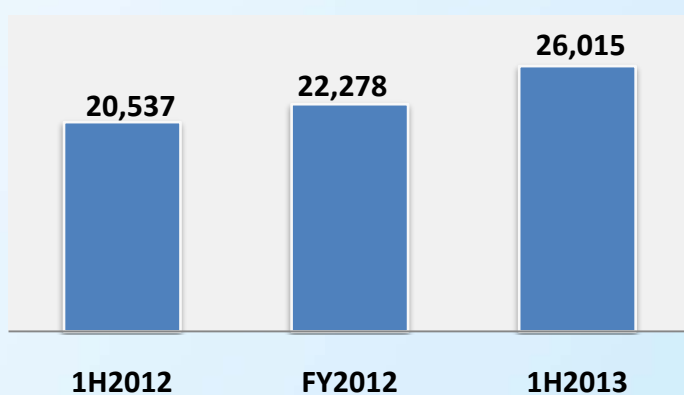
百萬人民幣



■ 長期
■ 短期

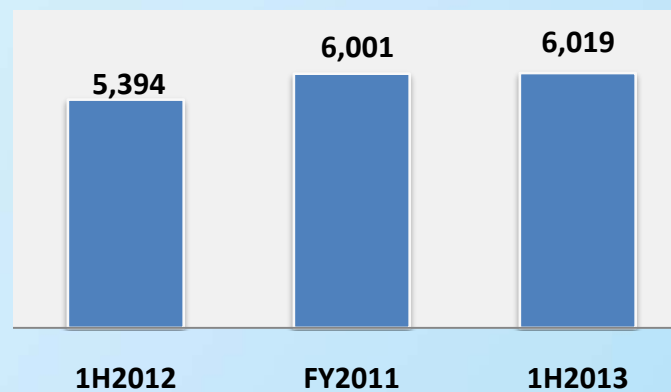
總資產

百萬人民幣



股東權益

百萬人民幣



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

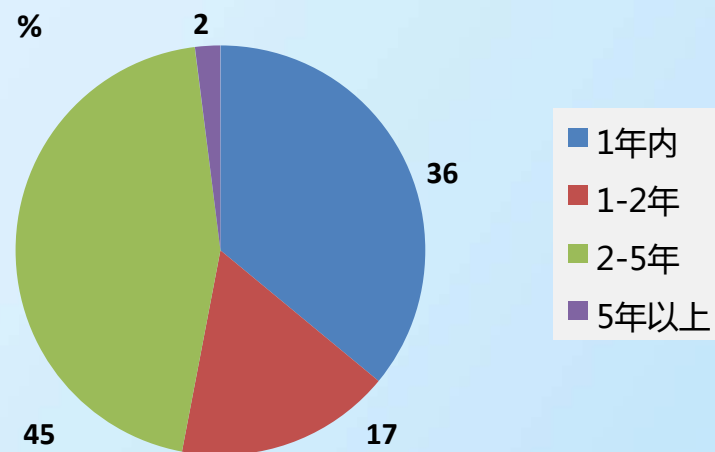
Stock Code: 01628.HK

2013年上半年穩定的財務狀況

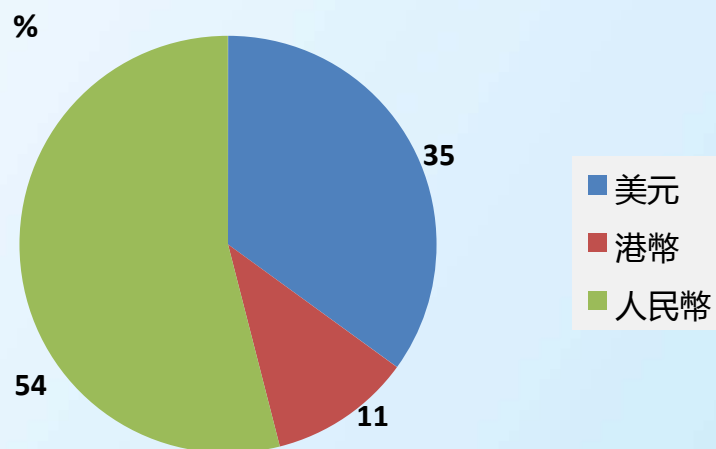
淨負債比率



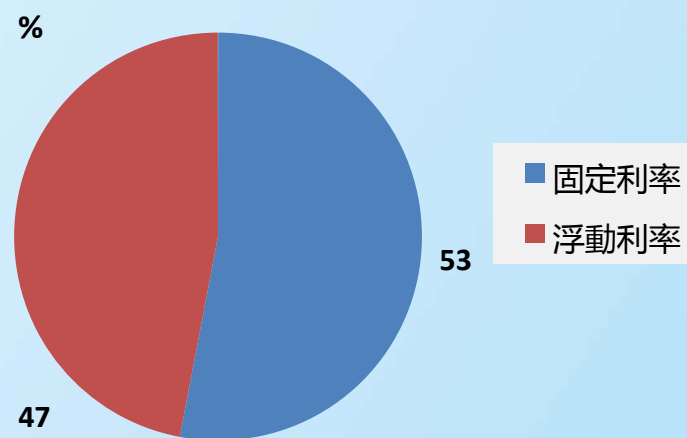
債務簡介 (按期限)



債務簡介 (按貨幣)



債務簡介 (按類型)



總債務=人民幣82.26億元



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

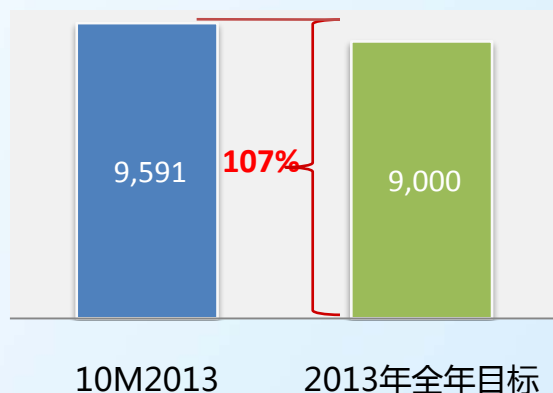
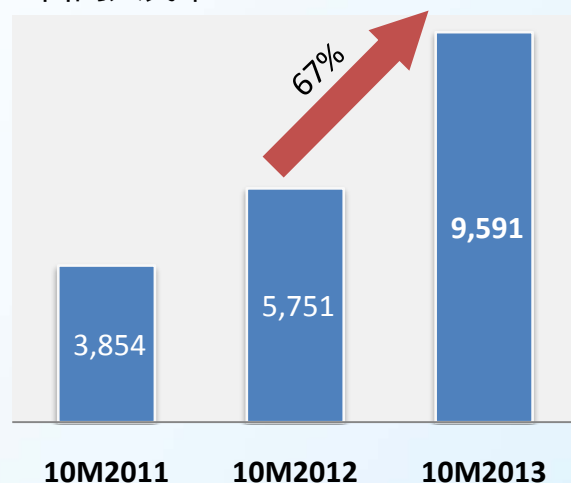


業務回顧

2013年首10月合約銷售同比增長67%

合約銷售 (10M2011 vs. 10M2012 vs. 10M2013)

百萬人民幣



序號	項目	城市	權益占比 %	合約銷售 人民幣百萬	占比 (%)	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約銷售 均價 (人民幣/平方米)
1	禹洲·大學城二期 (環東國際)	廈門	100%	7	0%	542	12,417
2	禹洲·城上城 (包括停車場)	廈門	98%	22	0%	2,780	8,040
3	禹洲·高爾夫	廈門	100%	235	3%	17,745	13,220
4	禹洲·尊海	廈門	100%	1,540	18%	90,069	17,098
5	禹洲·中央海岸一期	廈門	100%	465	5%	34,933	13,302
6	禹洲·中央海岸二期	廈門	100%	2,205	25%	156,988	14,045
7	禹洲·溪堤尚城	廈門	100%	341	4%	36,029	9,471
8	禹洲·雲頂國際	廈門	100%	433	4%	12,898	33,603
9	海滄萬科城	廈門	20%	1,714	17%	162,023	10,580
10	禹洲·鼓山一號	福州	60%	286	3%	16,488	17,335
11	禹洲·東方威尼斯二期	福州	100%	97	1%	5,938	16,298
12	禹洲城市廣場一期	泉州	100%	585	5%	113,240	5,164
13	禹洲·城上城	龍岩	100%	80	1%	10,610	7,531
14	其他	廈門	100%	110	1%	24,672	4,460
	海西經濟區			8,119	85%	684,956	11,854
15	禹洲·藍爵	上海	100%	98	1%	5,470	17,934
16	禹洲·天境一期 (包含商業)	合肥	100%	46	0%	4,706	9,849
17	禹洲·天境二期	合肥	100%	57	1%	4,863	11,645
18	禹洲·天境三期	合肥	100%	1,046	11%	171,186	6,113
	長三角經濟區			1,248	13%	186,225	6,699
19	禹洲·尊府	天津	100%	224	2%	32,267	6,944
	環渤海經濟區			224	2%	32,267	6,944
	合計			9,591	100%	903,449	10,616

注：
1. 10M代表一年中的前10個月



禹洲地產股份有限公司

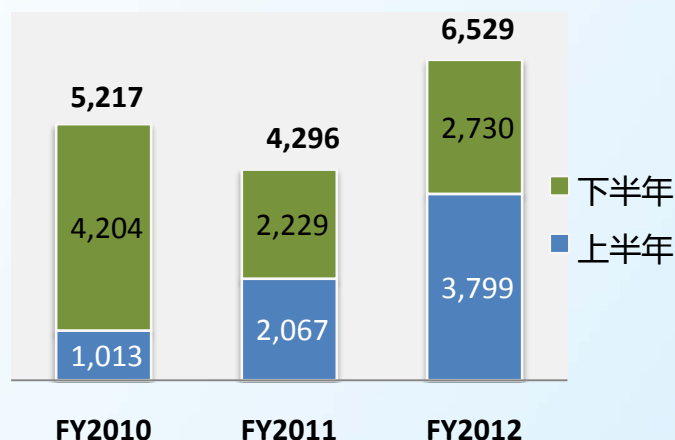
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

2012年合約銷售同比增長52%

合約銷售 (FY2010 vs. FY2011 vs. FY2012)

百萬人民幣



	FY2010	FY2011	FY2012
#按城市	4	4	6
#按項目	12	14	17
平均銷售價格 (人民幣/平方米)	13,692	8,927	8,951

序號	項目	城市	合約銷售 (人民幣百萬)	占比 (%)	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約銷售 均價 (人民幣/平方 米)
1	禹洲·大學城二期	廈門	284	4%	39,994	7,112
2	禹洲·城上城	廈門	558	9%	44,996	12,405
3	禹洲·高爾夫	廈門	320	5%	34,380	9,302
4	禹洲·陽光花城	廈門	95	1%	16,124	5,858
5	禹洲·尊海	廈門	1,917	29%	155,174	12,354
6	禹洲·中央海岸一期	廈門	1,114	17%	119,731	9,301
7	禹洲·中央海岸二期	廈門	277	4%	23,779	11,643
8	禹洲·溪堤尚城	廈門	174	3%	17,901	9,710
9	禹洲·鼓山一號	福州	184	3%	10,616	17,368
10	禹洲·東方威尼斯二期	福州	243	4%	12,254	19,829
11	禹洲城市廣場一期	泉州	240	4%	55,048	4,365
12	其他	廈門	63	1%	18,578	3,404
海西經濟區			5,469	84%	548,575	9,970
13	禹洲·藍爵	上海	67	1%	3,587	18,798
14	禹洲·天境一期 (包含商業)	合肥	139	2%	24,213	5,751
15	禹洲·天境二期	合肥	563	9%	103,131	5,454
16	禹洲·天境三期	合肥	220	3%	39,218	5,620
長三角經濟區			989	15%	170,149	5,816
17	禹洲·尊府	天境	71	1%	10,697	6,594
環渤海經濟區			71	1%	10,697	6,594
合計			6,529	100%	729,421	8,951



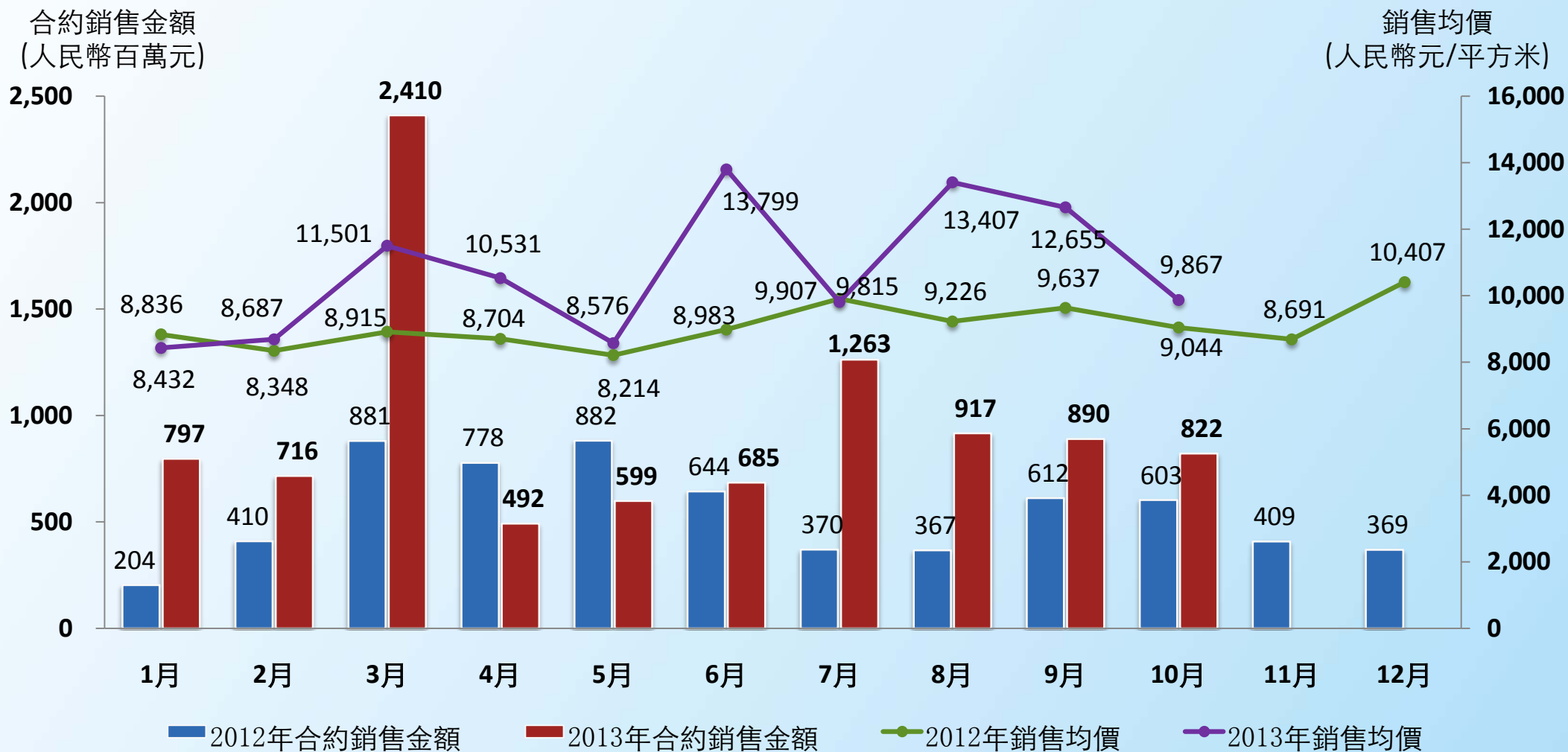
禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

月度合約銷售2012vs. 2013

月度合約銷售(2012年1月-2013年10月)



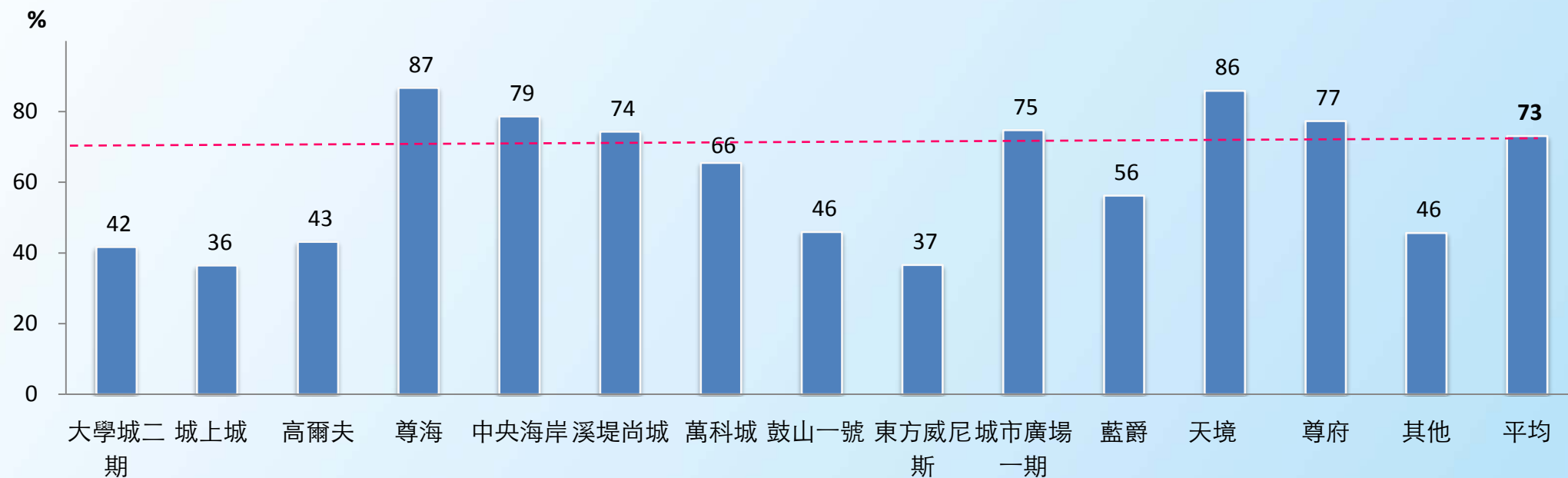
禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

2013年上半年去化率達73%

平均去化率為73%



城市	廈門	廈門	廈門	廈門	廈門	廈門	廈門	福州	福州	泉州	上海	合肥	合肥	廈門	合計
推盤建築面積(平方米)	1,299	4,684	36,313	89,360	164,569	40,934	112,129	27,391	12,558	77,883	6,629	140,397	16,878	24,692	756,478
銷售建築面積(平方米)	542	1,708	15,665	77,471	129,423	30,423	73,446	12,578	4,602	58,208	3,726	120,624	13,054	11,276	552,745



禹洲地產股份有限公司

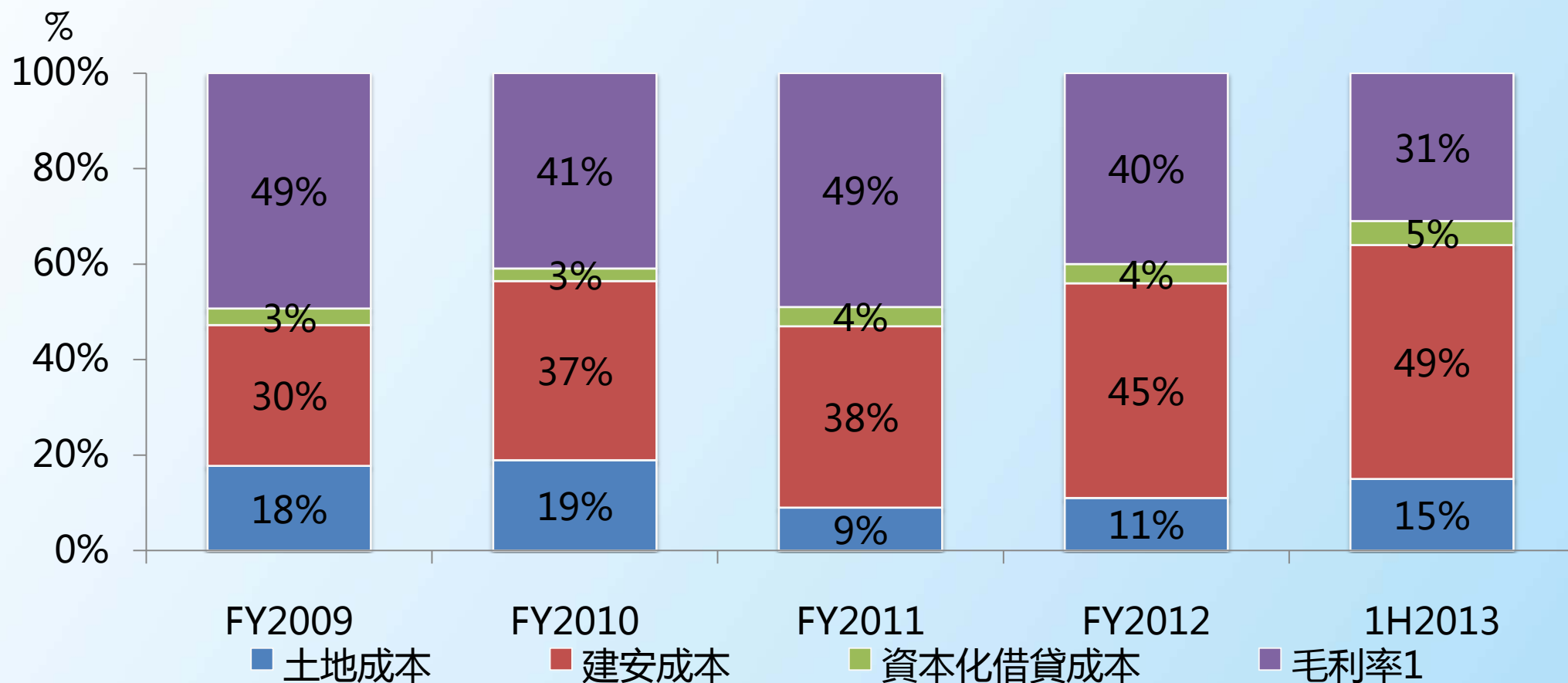
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

成本結構——更高盈利能力



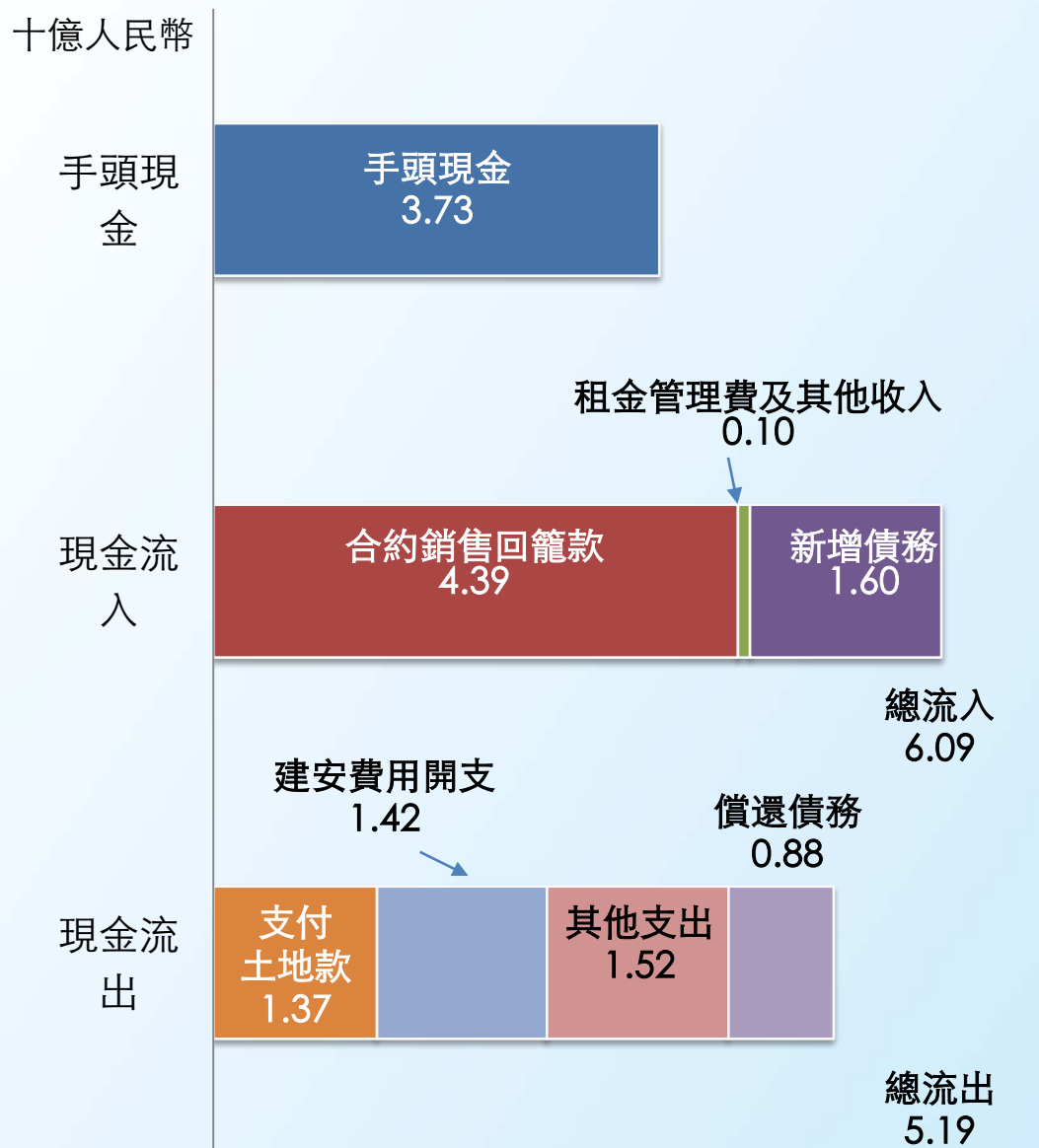
物業出售成本占物業銷售收入的比重
(FY2009 vs. FY2010 vs. FY2011 vs. FY2012 vs. 1H2013)



注：
1.此為來自物業銷售的毛利率

2013年上半年現金流狀況

(未經審計)十億人民幣



	FY2012 (實際)	1H2013 (實際)	FY2013 (預期)
手頭現金(期初)	1.96	3.73	3.73
合約銷售回籠款	6.14	4.39	8.50
租金管理費及其他收入	0.28	0.10	0.43
新增借款	3.72	1.60	6.14
總流入	12.00	9.82	24.80
支付土地款	1.77	1.37	3.28
建安費用開支	2.85	1.42	3.20
其他費用——利息、稅金、股息及其他	2.01	1.52	2.68
償還貸款	1.74	0.88	3.73
總流出	8.37	5.19	13.19
手頭現金(期末)	3.73	4.63	5.91



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK



未來展望

宏觀經濟及市場展望



- 中國7.5%的全年GDP增長目標是健康、可持續的；如果中國的經濟增長再加上美國經濟復蘇，將為世界經濟帶來積極的影響。
- 房地產行業將會進一步整合，聰明的發展商要配合國家政策，對市場變動做好充分準備，並保持穩定且安全的增長。
- 城鎮化建設會為房地產行業帶來持久的發展動力。
- 中國政府致力於促進海西經濟區成為中國經濟一個新的增長點。今年6月中國國家開發銀行就和福建省簽署了一項合作備忘錄，承諾未來三年斥資一千五百億元人民幣，以支持福建省的新的城鎮化進程。

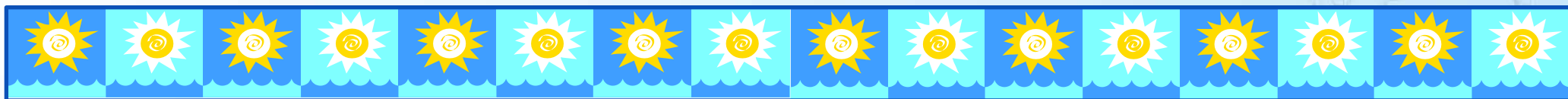


禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

應對市場變化的策略



靈活的調節能力

- ✓ 及時轉換產品組合，更好地迎合當前剛需市場的需求
- ✓ 根據市場預期，對新產品預早進行適當價格調整，促進銷售量

豐富的管理經驗

- ✓ 經驗豐富的管理團隊擁有強大的執行能力及敏銳的行業洞察力
- ✓ 有效的營銷策略，人性化設計及優秀的成本控制力

強有力的防禦能力

- ✓ 多個持續銷售項目貢獻了強勁的合約銷售
- ✓ 低成本且優質的土地儲備有利於確保良好的利潤率及盈利能力
- ✓ 在本土及新進入市場有品牌溢價，有較強定價能力

穩定的現金流

- ✓ 手頭現金共計46.3億人民幣，截止2013年6月30日，未使用的授信額度約46.3億人民幣
- ✓ 有限的未支付土地款
- ✓ 淨負債比率保持在可控制水準



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

2013年下半年推盤明細

序號	項目名稱	城市	推盤類型	2013年下半年計劃推盤面積 (平方米)	計劃推盤面積所占百分比 (%)
1	禹洲·大學城	廈門	在售	15,549	2%
2	禹洲·城上城	廈門	在售	2,836	0%
3	禹洲·高爾夫	廈門	在售	31,895	5%
4	禹洲·尊海	廈門	在售	33,087	5%
5	禹洲·陽光花城	廈門	在售	2,647	0%
6	禹洲·中央海岸一期	廈門	在售	10,304	2%
7	禹洲·中央海岸二期	廈門	在售	55,708	8%
8	禹洲·溪堤尚城	廈門	在售	16,830	3%
9	禹洲·雲頂國際	廈門	新盤	27,929	4%
10	其他廈門項目	廈門	在售	1,844	0%
11	禹洲城市廣場	泉州	在售	121,709	18%
12	禹洲·城上城	龍岩	新盤	49,572	7%
13	禹洲·鼓山一號	福州	在售	32,831	5%
14	禹洲·東方威尼斯一期/二期	福州	在售	9,299	1%
海西經濟區				412,040	61%
15	禹洲·金橋國際一期/二期/三期	上海	在售	669	0%
16	禹洲·金橋國際五期(藍爵)	上海	在售	4,082	1%
17	禹洲城市廣場	上海	新盤	7,800	1%
18	禹洲商業廣場	上海	新盤	16,054	2%
19	禹洲·天境	合肥	在售	105,720	16%
20	禹洲·翡翠湖郡	合肥	新盤	31,333	5%
21	禹洲·龍子湖郡	蚌埠	新盤	47,483	7%
長三角經濟區				213,141	32%
22	禹洲·尊府	天津	在售	45,166	7%
環渤海經濟區				45,166	7%
合計				670,346	100%



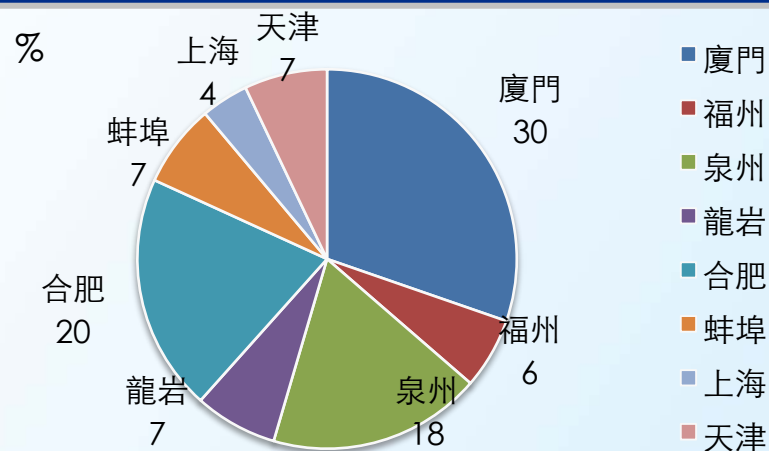
禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

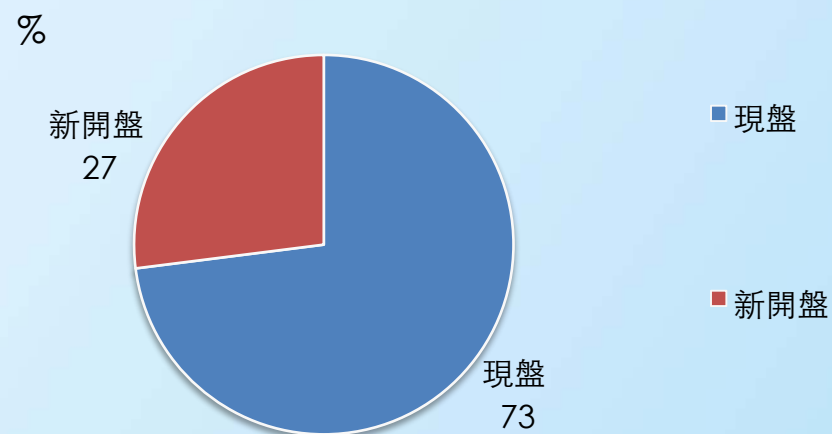
Stock Code: 01628.HK

2013年下半年推盤圖表

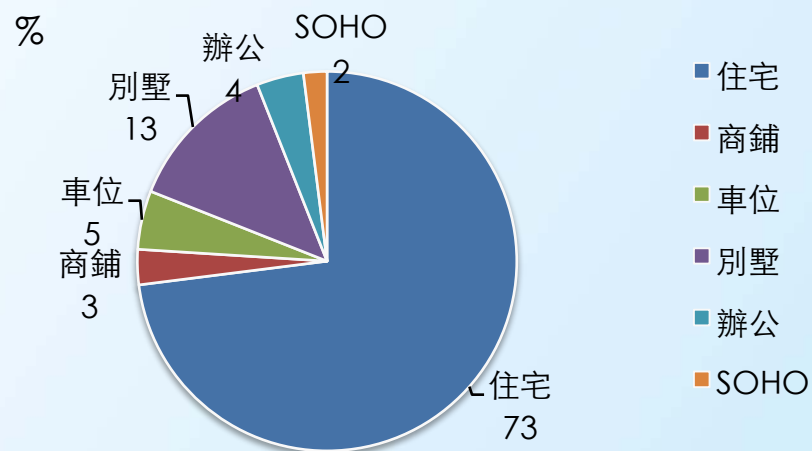
按城市分佈



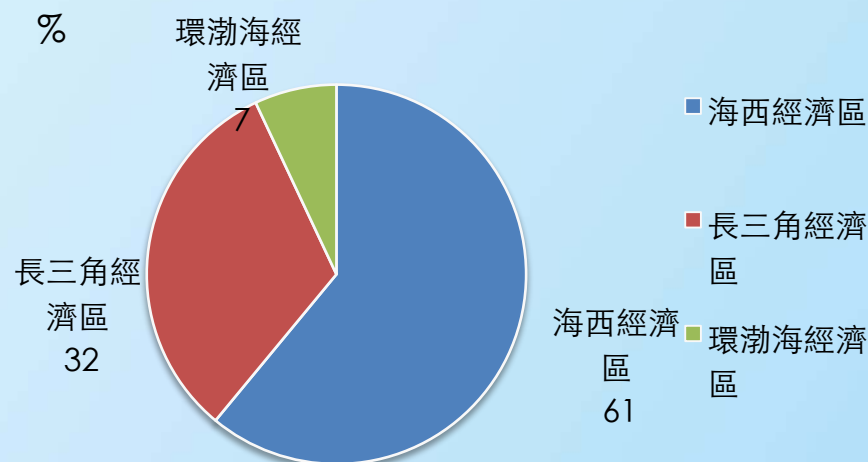
按推盤類型分佈



按產品類型分佈



按推盤區域分佈



100% = 670,346平方米



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

2013年主要貢獻項目

XiamenYuzhou Cloud Top International (廈門禹洲·雲頂國際)



- 廈門島內新中心，廈門首個與國際接軌的BRT城市商住綜合體
- 項目包括3幢高層住宅及商業用地
- 土地成本：人民幣3,351元/平方米
- 預計合約銷售均價：約人民幣35,000元/平方米

XiamenYuzhou Central Coast (廈門禹洲·中央海岸)



- 廈門集美海岸第一排，鄰近交通樞紐
- 項目包括住宅，商業及SOHO辦公室
- 土地成本：人民幣2,557元/平方米
- 目前合約銷售均價：約人民幣15,000元/平方米

QuanzhouYuzhou City Plaza Phase I (泉州禹洲城市廣場一期)



- 毗鄰規劃中的惠安縣新區政府辦公樓
- 項目包括高層住宅，低層住宅，零售及購物中心
- 土地成本：人民幣338元/平方米
- 目前合約銷售均價：約人民幣5,500元/平方米

Hefei Yuzhou Skyline Phase III (合肥禹洲·天境三期)



- 毗鄰合肥市政府
- 建築面積超過120萬平方米的大型人文社區
- 項目主要由多層和高層組成，包含有學校、零售等配套設施
- 土地成本：人民幣377元/平方米
- 目前合約銷售均價：約人民幣6,500元/平方米



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

2013年下半年主要完工項目

項目名稱	完工時間	完工總建築面積 (平方米)	截至2013年6月 已預售建築面積 (平方米)	截至2013年6月 已預售金額 (人民幣百萬)
禹洲·尊海	2013年第四季度	303,480	249,019	3,436
禹洲·中央海岸一期	2013年第四季度	175,770	153,632	1,534
禹洲·天境三期	2013年第四季度	211,736	154,330	902
合計		690,986	556,981	5,872






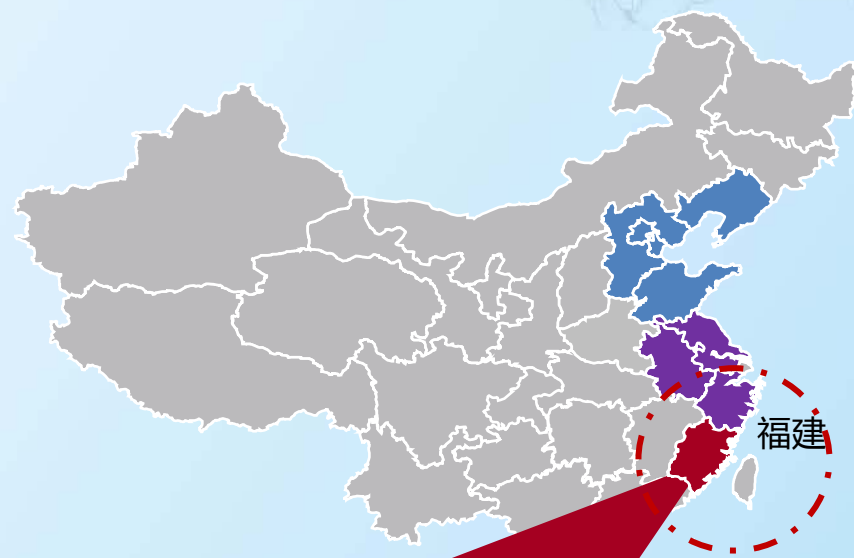
禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

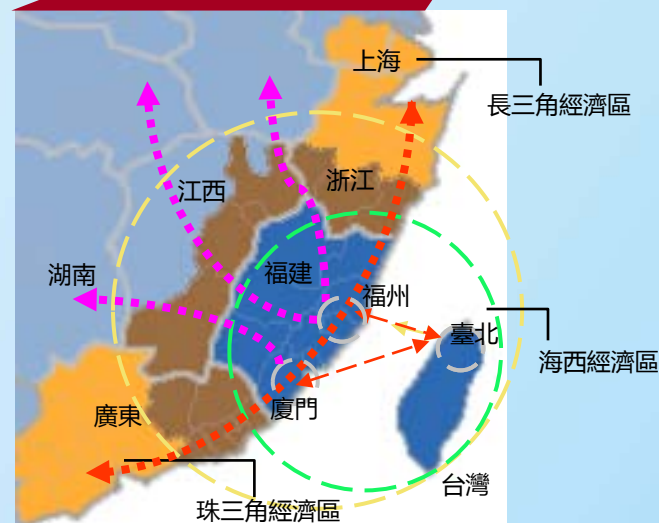
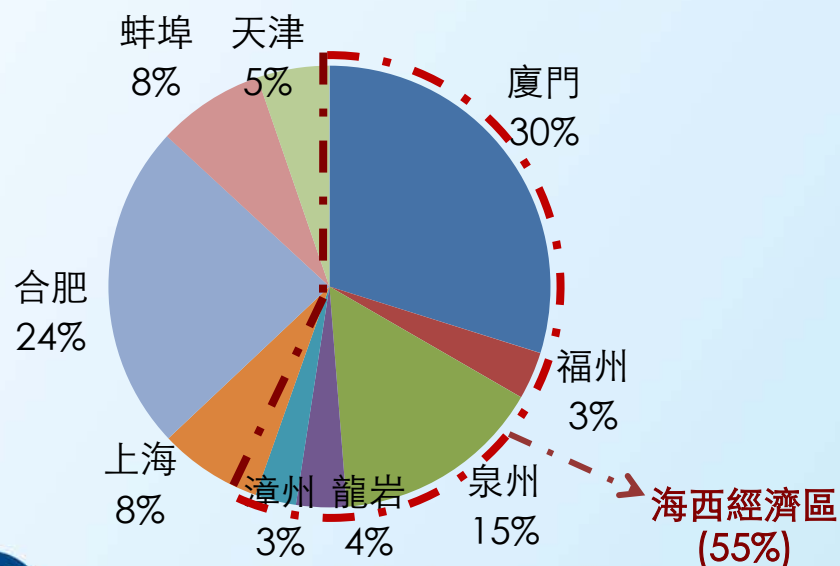
Stock Code: 01628.HK

土地儲備策略

- 
以海西區域為著重點
 一個新興的經濟增長引擎
- 
在有影響力的區域滲透
 在廈門周邊及現已進入的城市尋找合適的項目滲透
- 
保持核心競爭力
 透過並購及與政府協作開發拿地



土地儲備圖（截至2013年9月）*



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

*截至2013年9月的土地儲備約為853萬平方米



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

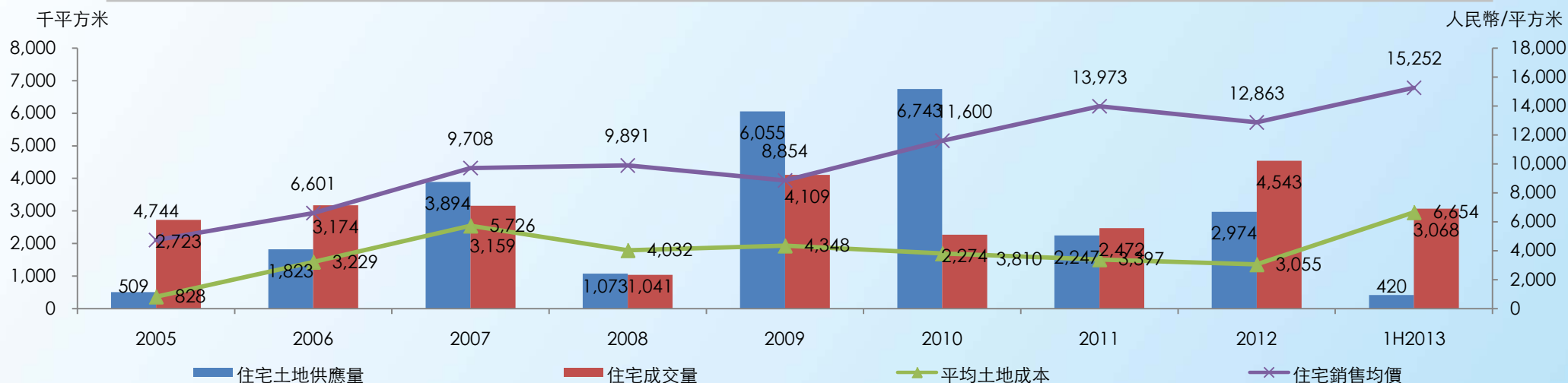
Stock Code: 01628.HK



附錄

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）

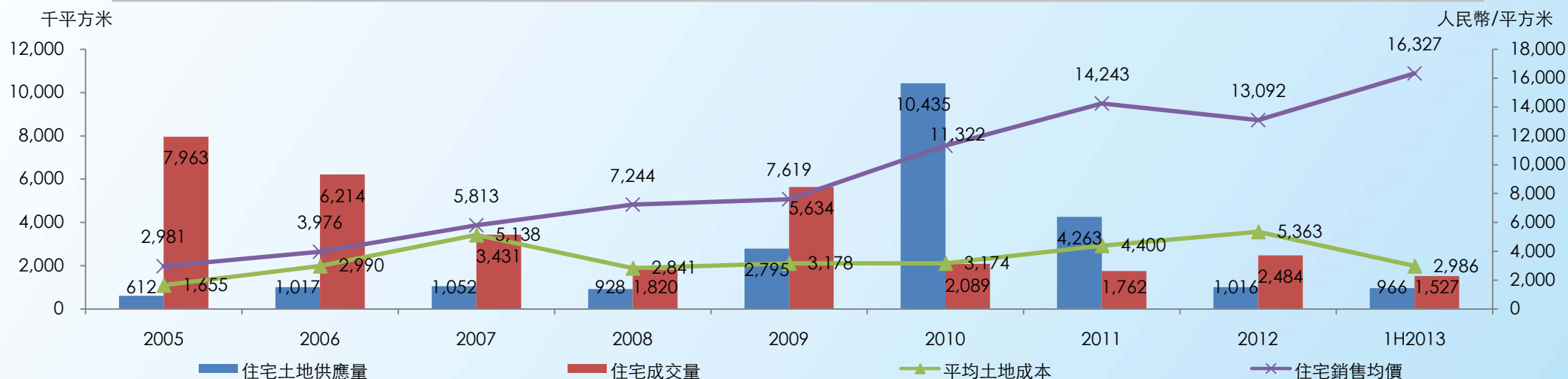


禹洲地產股份有限公司
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

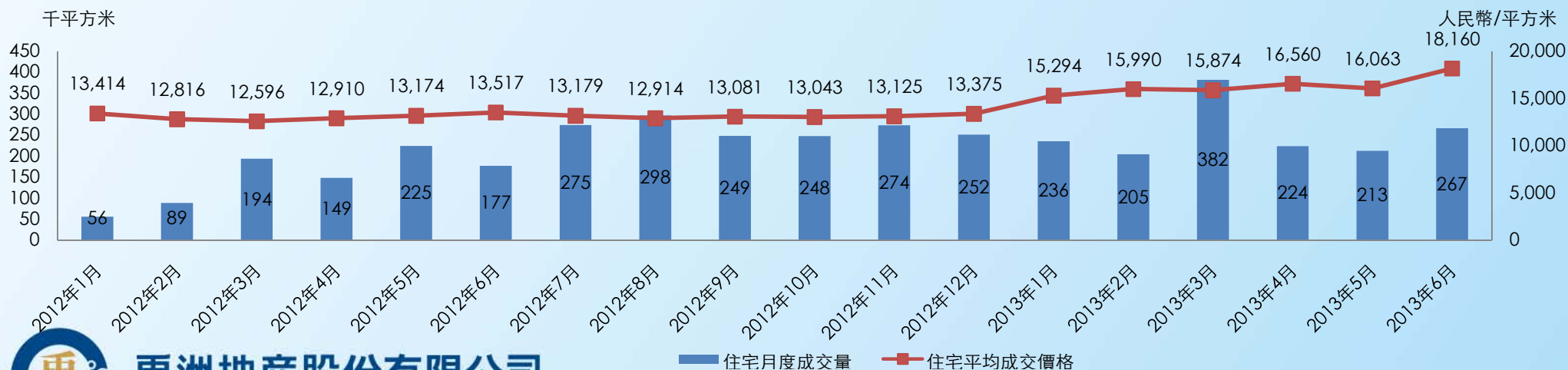
福州房地產市場概覽

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）

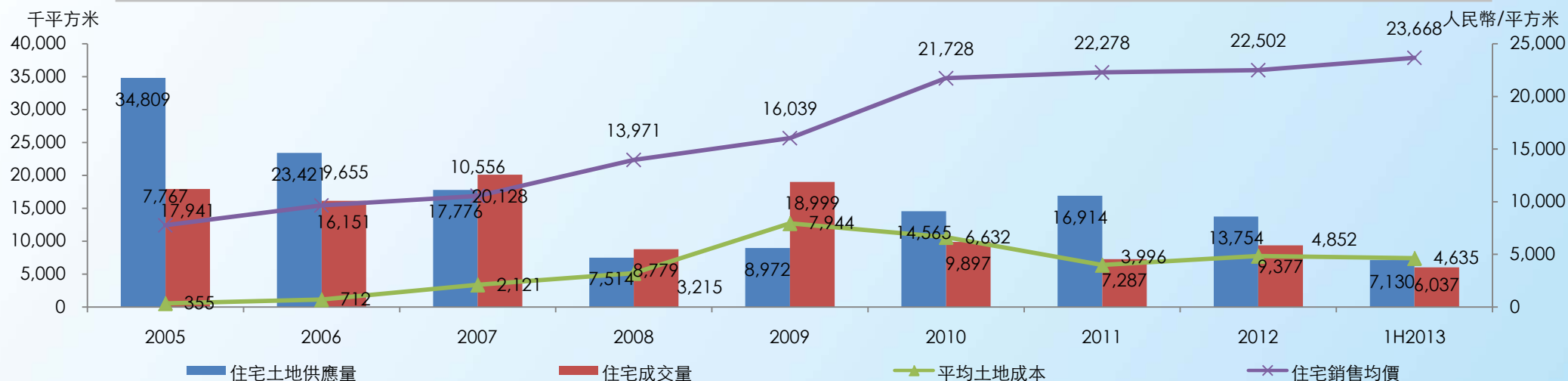


禹洲地產股份有限公司
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

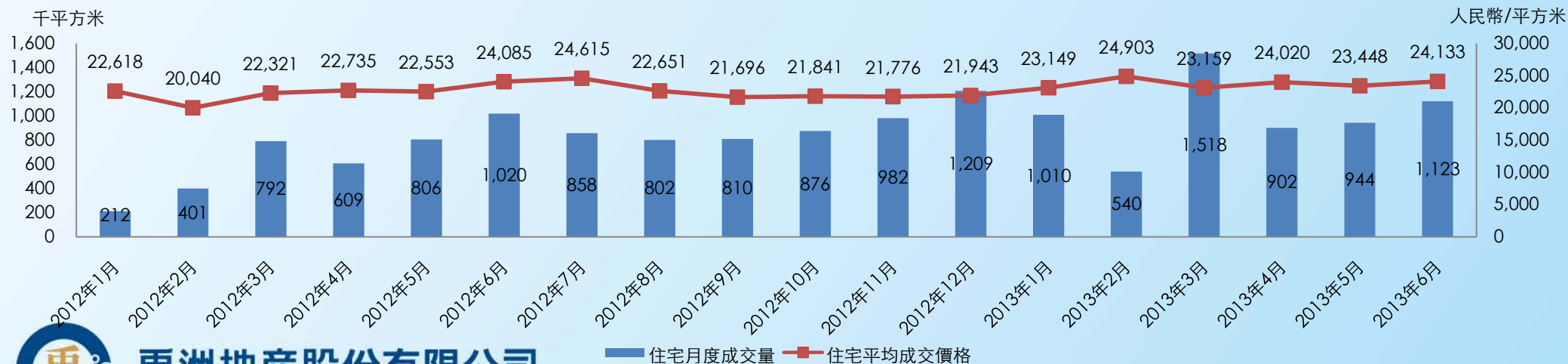
上海房地產市場概覽

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）

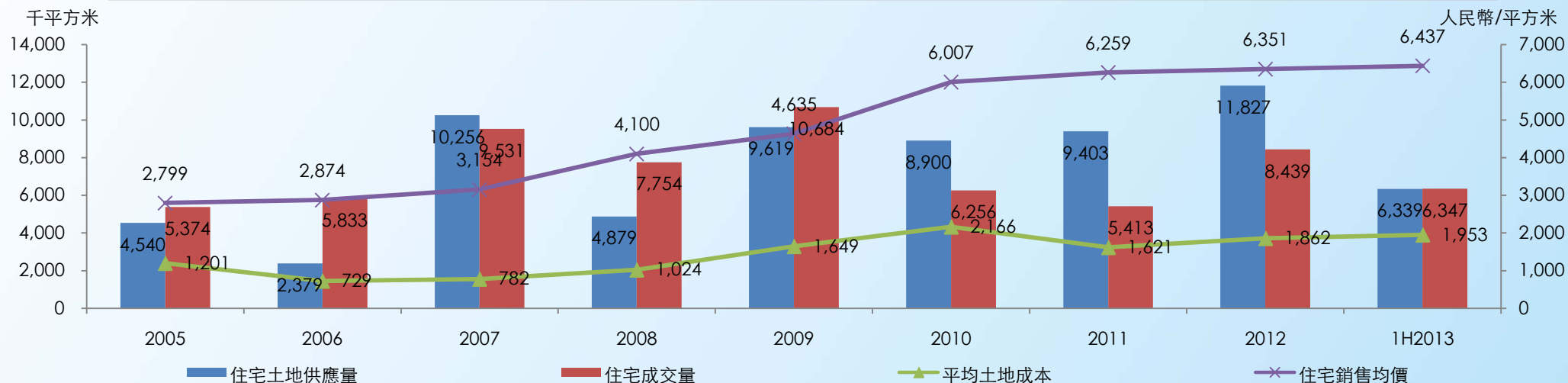


禹洲地產股份有限公司
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

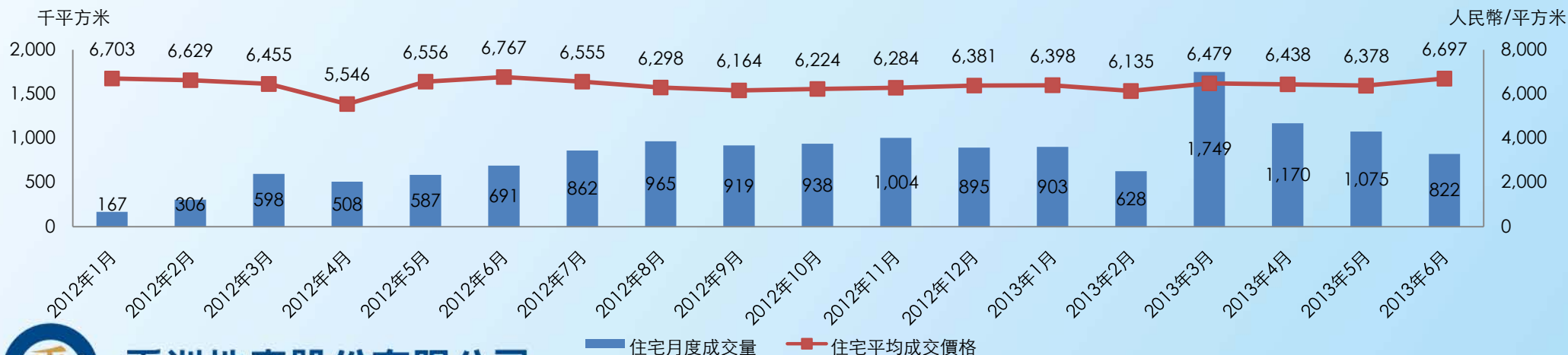
合肥房地產市場概覽

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: 01628.HK

土地儲備明細表

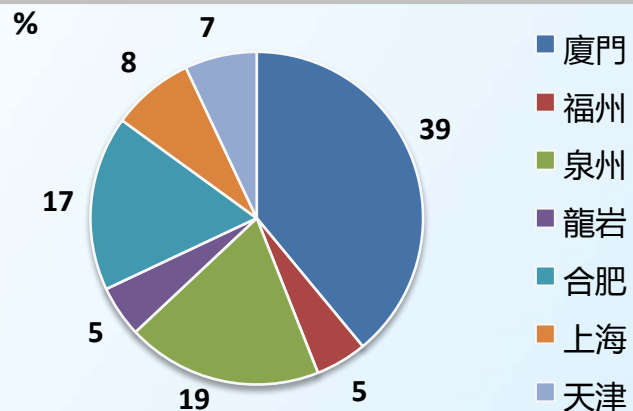
項目	佔地面積 (平方米)	位置	樓面均價 (人民幣/平方米)	總建築面積 (平方米)	總可售建築面積 (平方米)	已售已交房面積 (平方米)	已售未交房面積 (平方米)	持有銷售面積 (平方米)	持有投資面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)	公司權益 %
已完工項目											
禹洲·華僑海景城	27,703	廈門	830	239,627	236,745	235,644	-	-	1,101	1,101	100%
禹洲·水蓮山莊	12,909	廈門	910	29,126	27,325	27,325	-	-	-	-	100%
禹洲·海天廣場	6,316	廈門	396	65,104	64,575	63,093	-	621	861	1,482	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	87,144	-	262	3,364	3,626	100%
禹洲花園	27,345	廈門	586	92,888	92,119	89,751	291	385	1,692	2,368	100%
星洲花園	26,367	廈門	1,718	93,925	91,689	91,437	-	252	-	252	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	131,781	1,268	491	49,100	50,859	100%
禹洲·華僑金海岸	70,793	廈門	1,590	245,073	226,679	181,209	11,010	2,810	31,650	45,470	100%
禹洲·大學城	90,750	廈門	932	480,252	467,112	410,997	3,524	45,495	7,096	56,115	100%
禹洲·城上城	52,715	廈門	1,273	235,984	231,017	146,459	68,636	13,164	2,758	84,558	98%
禹洲·陽光花城	22,868	廈門	1,301	72,733	72,278	56,510	1,928	13,840	-	15,768	100%
禹洲·高爾夫	55,986	廈門	1,165	129,187	114,574	47,316	8,479	58,779	-	67,258	100%
禹洲·金橋國際	49,738	上海	1,242	234,484	230,955	163,050	22,069	13,121	32,715	67,905	100%
禹洲·鼓山一號	234,160	福州	1,831	88,287	79,923	32,753	10,445	36,725	-	47,170	60%
小計	788,422		1,043	2,615,160	2,513,066	2,069,072	127,650	186,007	130,337	443,994	
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%
禹洲中心	3,333	廈門	2,417	60,130	57,861	-	-	-	57,861	57,861	100%
禹洲·尊海	107,622	廈門	3,560	473,184	421,316	-	249,020	157,896	14,400	421,316	100%
禹洲·中央海岸	123,240	廈門	2,557	663,537	535,000	-	277,939	232,061	25,000	535,000	100%
禹洲·溪堤尚城	284,414	廈門	1,696	512,600	512,600	-	48,323	383,777	80,500	512,600	100%
海滄萬科城(合營公司項目)	189,752	廈門	2,921	517,690	517,690	-	234,475	283,215	-	517,690	20%
禹洲·雲頂國際	15,652	廈門	3,351	98,294	71,214	-	-	48,114	23,100	71,214	100%
禹洲·商業廣場	6,818	上海	2,367	135,880	110,460	-	-	-	110,460	110,460	100%
禹洲中心	50,628	上海	2,616	35,837	28,670	-	-	28,670	-	28,670	100%
禹洲城市廣場	40,911	上海	1,445	100,489	98,494	-	-	63,217	35,277	98,494	100%
禹洲·天境	446,757	合肥	377	1,230,259	1,222,859	390,265	187,927	547,367	97,300	832,594	100%
禹洲·東方威尼斯	706,397	福州	2,568	365,512	355,431	106,205	44,923	188,570	15,733	249,226	100%
禹洲·尊府	135,173	天津	1,060	320,374	319,748	-	23,751	295,997	-	319,748	100%
禹洲·城上城	100,878	龍岩	1,921	312,330	312,330	-	-	297,730	14,600	312,330	100%
禹洲城市廣場一期	125,000	泉州	338	491,800	491,800	-	113,256	378,544	-	491,800	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	2,638,300		1,503	6,321,662	5,981,015	496,470	1,179,614	3,569,838	735,093	5,484,545	
持有待建項目											
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%
禹洲天津團泊項目	109,090	天津	1,062	130,908	130,908	-	-	130,908	-	130,908	100%
禹洲龍子湖郡	133,667	蚌埠	660	668,333	668,333	-	-	668,333	-	668,333	100%
禹洲肥東項目	279,535	合肥	1,421	918,698	918,698	-	-	558,698	360,000	918,698	100%
禹洲漳州項目	100,057	漳州	2,400	279,309	255,000	-	-	255,000	-	255,000	100%
小計	893,163.0		1,328.0	2,496,666.0	2,472,357.0	-	-	2,112,357.0	360,000.0	2,472,357.0	
總計	4,319,885		1,358	11,433,488	10,966,438	2,565,542	1,307,264	5,868,202	1,225,430	8,400,896	



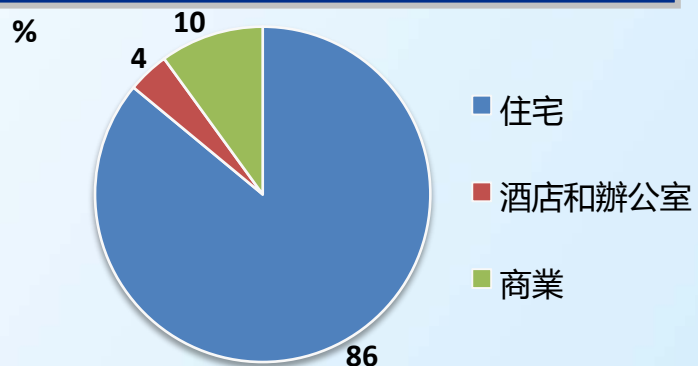
土地儲備圖表

截至2012年12月31日

按城市分佈



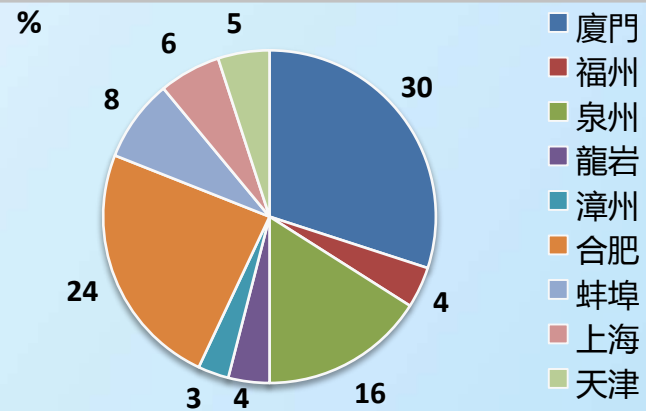
按產品類型分佈



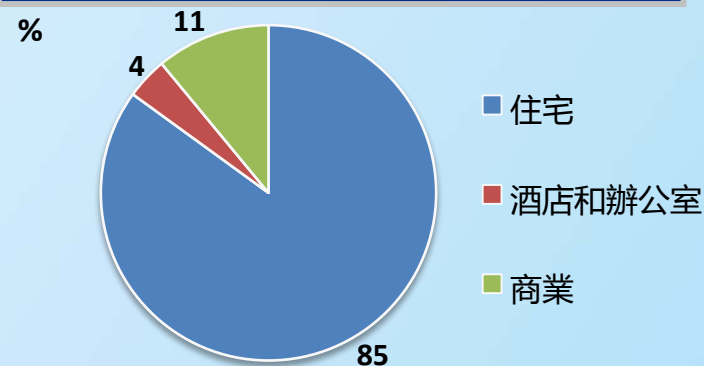
100% = 666萬平方米

截至2013年6月30日

按城市分佈



按產品類型分佈



100% = 840萬平方米



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

2013年上半年收益表概要

至6月30日止期間

	1H2013	1H2012	變動 (%)
收入 (千元人民幣)	1032,203	954,849	+8%
毛利 (千元人民幣)	330,559	430,570	-23%
毛利率 (%)	32%	45%	-13pp
核心淨利 (千元人民幣)	150,453	104,762	+44%
核心淨利率 (%)	15%	11%	+4pp
每股收益 (人民幣分/股)	4.35	3.03	+44%
每股核心收益 (人民幣分/股)	2.75	4.66	-41%



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

2013年上半年資產負債表概要



(千元人民幣)	截止2013年6月30日	截止2012年12月31日	變幅(%)
流動資產	21,186,794	17,589,771	+20%
非流動資產	4,828,187	4,688,072	+3%
流動負債	14,077,032	10,617,388	+33%
非流動負債	5,821,627	5,568,970	+5%
權益總額	6,116,322	6,091,485	0%
現金及銀行結餘	4,630,804	3,728,617	+24%
限制現金	371,055	398,192	-7%
短期債務	2,952,277	2,479,012	+19%
長期債務	5,274,049	5,030,219	+5%
淨負債	3,595,522	3,780,614	-5%
淨負債比率(%)	58.8%	62.1%	-3.3pp



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

免責聲明

These materials have been prepared by Yuzhou Properties Company Limited (the “Company”) solely for informational use during its presentation to current and/or prospective investors to provide an update on the business performance and development of the Company.

No representation or warranty express or implied is made as to, and no reliance should be placed on, the fairness, accuracy, completeness or correctness of the information or opinions contained herein. It is not the intention to provide, and you may not rely on these materials as providing, a complete or comprehensive analysis of the Company’s financial or trading position or prospects. The information contained in these materials should be considered in the context of the circumstances prevailing at the time and is subject to change without notice and has not been, and will not be, updated to reflect material developments which may occur after the date of the presentation. None of the Company nor any of its respective directors, officers, employees, affiliates, advisors or representatives shall have any liability whatsoever (in negligence or otherwise) for any loss or damage howsoever arising from any use of these materials or their contents or otherwise arising in connection with these materials.

These materials and subsequent discussions may contain certain statements which would constitute “forward-looking statements”. Such forward-looking statements involve risks, uncertainties, future events, our future financial, operational, business or other performance and are subject to a number of uncertainties and factors that may cause the actual results, performance or achievements of the Company to be materially different from those expressed by, or implied by the forward-looking statements in these materials. There can be no assurance that the results and events contemplated by the forward-looking statements contained in these materials will in fact occur. You should not place undue reliance on these forward-looking statements, which reflect our belief only as of the date of this presentation. These forward-looking statements are based on our own information and on information from other sources we believe to be reliable. Past performance cannot be relied on as a guide to future performance.

This document does not constitute an offer or invitation to purchase or subscribe for any securities of the Company or any holding company or any of its subsidiaries or an inducement to enter into any investment activity. No part of these materials, or the fact of its distribution or use, shall form the basis of or be relied upon in connection with any contract, commitment or investment decision in relation thereto.



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK