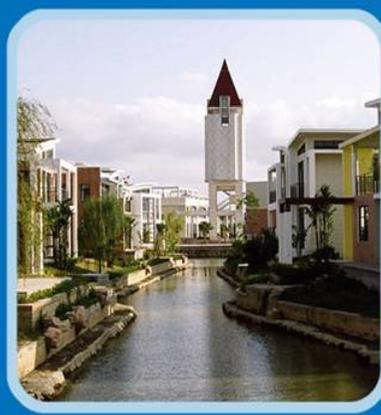


YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED
禹洲地產股份有限公司 (股票代码: 1628)

2009年业绩公布材料

2010年3月





目录

第1章

概况

第2章

财务表现

第3章

业务概览

第4章

开发和销售计划

第5章

土地储备

第6章

竞争优势和战略

附录

厦门房地产市场概览



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

第1章 概况





概况

业绩

- 收入与2008年相比增长13.2%至19.92亿人民币，增长的主要原因为物业平均售价的提高
- 毛利达到9.88亿人民币；毛利率从2008年的42.6%提高至2009年的49.6%
- 归属股东的利润增长2.8倍达到11.01亿人民币。除去税后投资物业升值收益和其他非经常性项目后，归属股东的核心利润为4.01亿人民币，核心利润率为20.2%
- 建议最终支付红利为每股7.5分港币，派息率接近40%，超过了招股书中我们设定的30%的目标

业务发展

- 在厦门和上海购买了5块土地，规划的总建筑面积达到103万平方米，将土地储备规模增加至390万平方米。其中213万平方米位于厦门，这进一步巩固了我们在海峡西岸经济区的领先地位。我们将继续通过政府土地招拍挂和项目收购以较低的成本获得土地，从而保证公司的净利润率在20%以上
- 44.8万平方米的合约销售面积将在2010年确认收入，占2010年预测结转面积的77%
- 2010年的合约销售面积目标为56万平方米，并计划到2012年总土地储备超过1,000万平方米
- 进一步加强了我们的管理层队伍，为业务的持续发展打下了坚实基础



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

第2章 财务表现





2009年财务表现

- 2009年归属股东的核心利润为4.01亿人民币，比招股书中的利润预测高出7.5%，对比2008年的核心利润几乎翻了一番
- 核心利润率高达20.2%
- 建议最终支付红利为每股7.5分港币，占核心利润的40%，超过了招股书中我们设定的30%的目标

2009年财务概览

人民币

	截至12月31日		变动
	2009	2008	
营业额 (百万)	1,992	1,760	13.2%
毛利 (百万)	988	750	31.8%
毛利率 (%)	49.6%	42.6%	
归属股东的净利润 (百万)	1,101	292	276.8%
净利润率 (%)	55.3%	16.6%	
归属股东的核心利润 ⁽¹⁾ (百万)	401	211	90.1%
核心利润率 (%)	20.2%	12.0%	
每股基本盈利 (人民币)	0.58	N/A	
全年每股股息 (港币分)	7.50	N/A	

注

1. 对税后的投资物业公允价值变动收益作出调整



2009年资产负债表概览

- 2009年10月的成功上市以及全年的投资物业公允价值变动收益将股东权益增加至37.05亿人民币，增幅达到321.5%，同时公司的净负债率下降至17.7%

2009年资产负债表概览

百万人民币

	截至12月31日		变动
	2009	2008	
现金 ⁽¹⁾	1,572	205	667.8%
总债务	2,229	2,365	(5.7%)
短期债务	783	972	(19.4%)
长期债务	1,446	1,393	3.8%
总资产	11,142	7,273	53.2%
净债务	657	2,160	(69.6%)
股东权益	3,705	879	321.5%
净负债率(%)	17.7%	245.7%	

注

1. 包括受到限制的现金

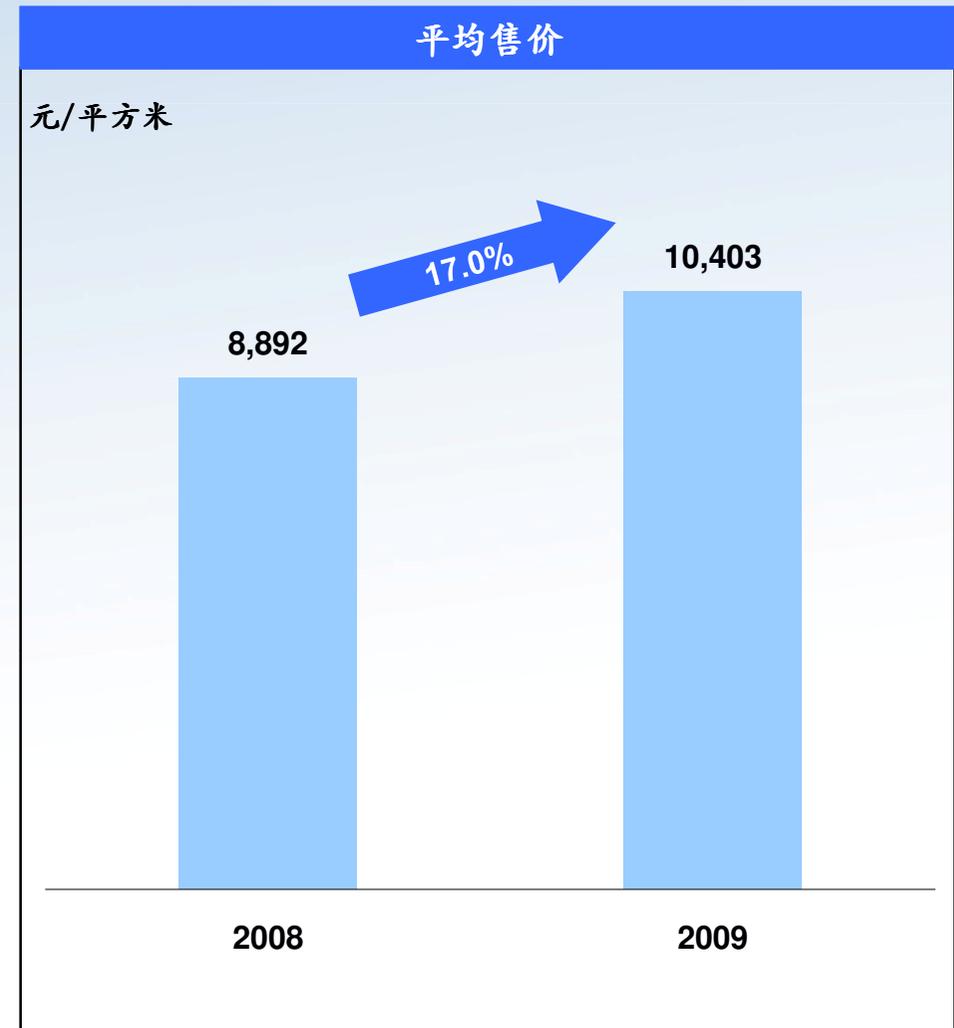
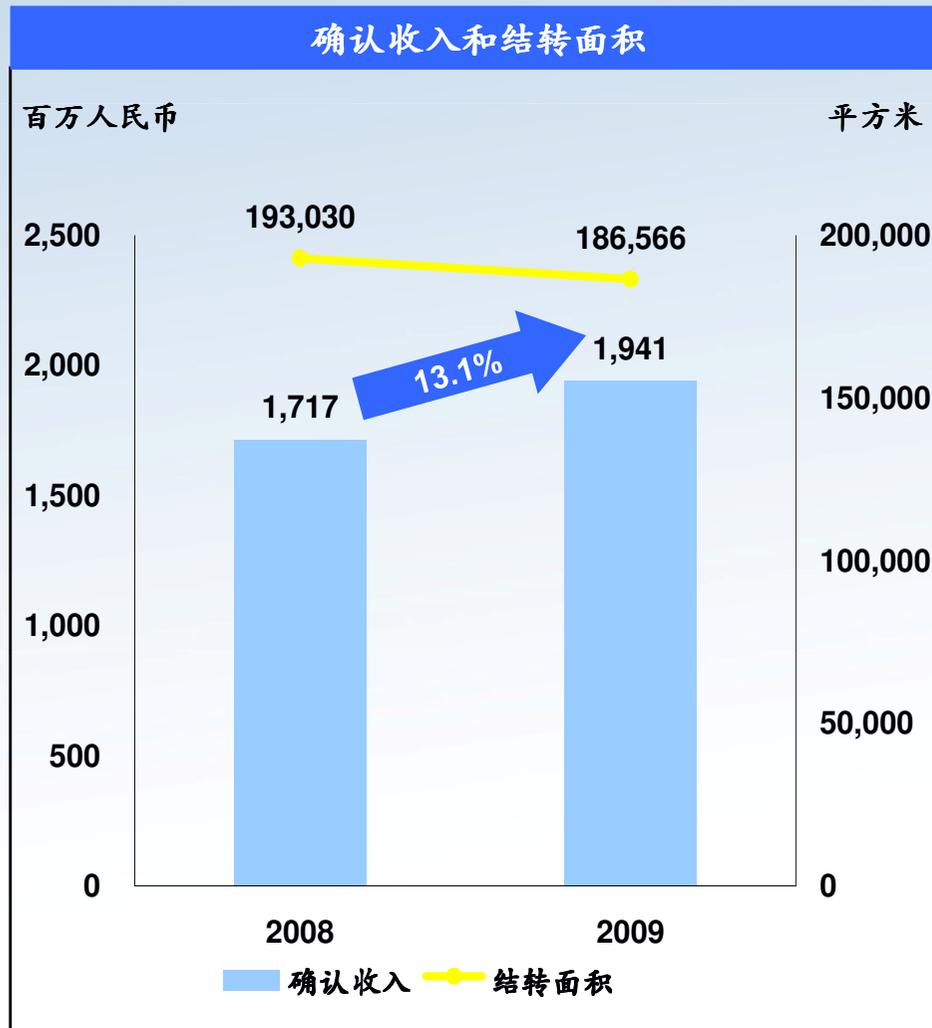


YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED
禹洲地產股份有限公司

第3章 业务概览

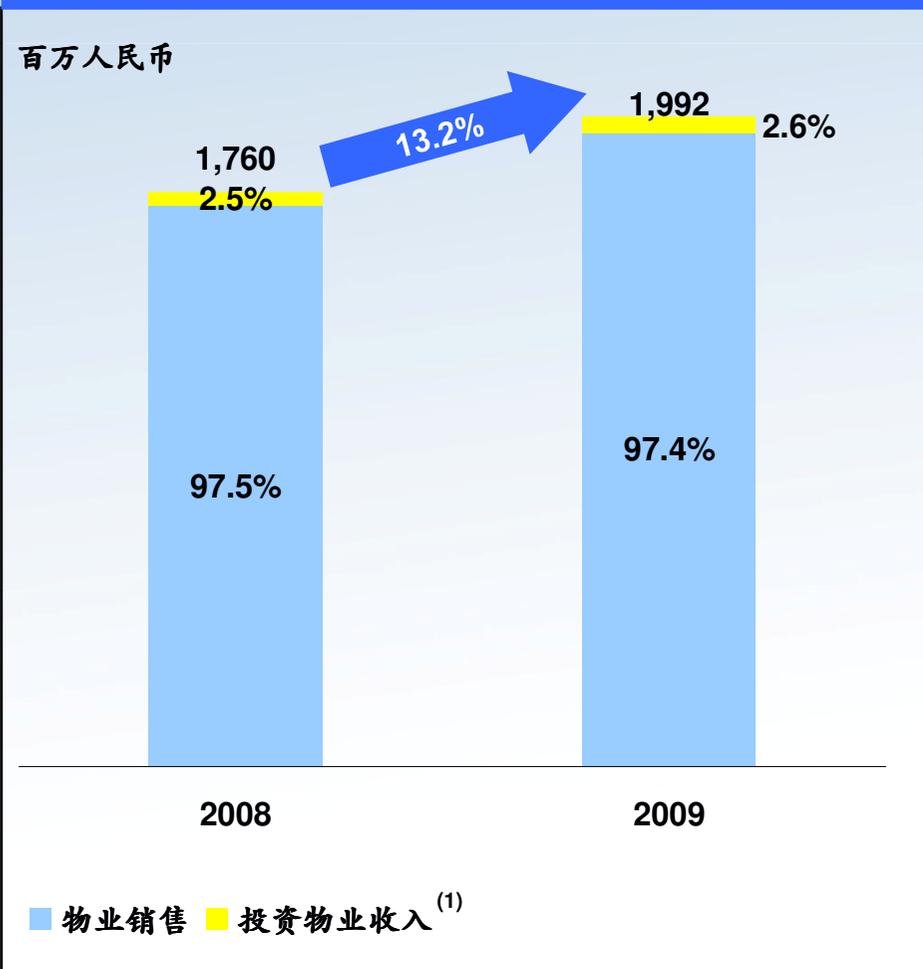


物业开发已确认收入、结转面积和平均售价

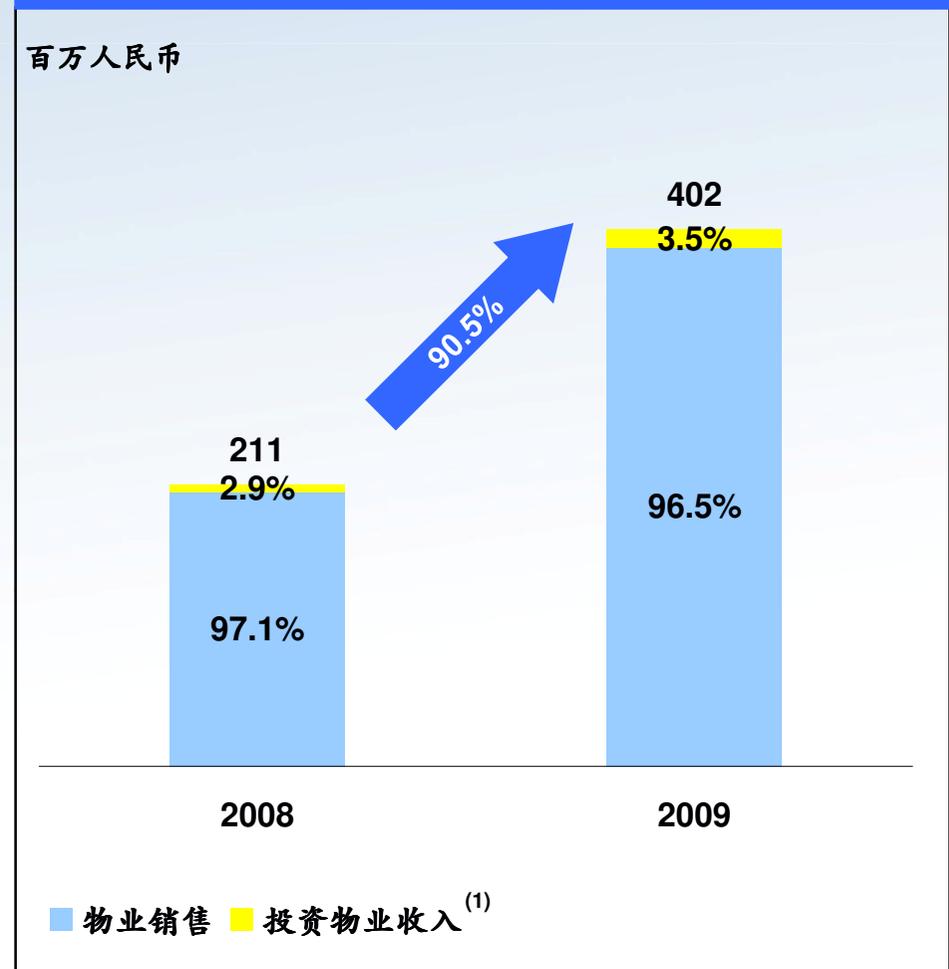


收入明細

按照来源分类的收入



按照来源分类的核心净利润



注

1. 包括租金收入和物业管理费

收入明细 (续)

- 来自厦门的已确认收入在我们2009年物业销售总收入中占68%，而其他销售收入来自在上海的项目

物业销售 - 2009 年确认的项目销售

项目	地点	集团在项目中权益	收入 百万人民币	结转总建筑面积 平方米	2009 年平均售价 元/平方米
海西地区					
星洲花园	厦门	100%	302.0	36,302	8,320
禹洲世贸国际一期	厦门	100%	612.9	43,053	14,236
禹洲华侨金海岸	厦门	100%	346.9	55,846	6,211
其他	厦门		54.5	12,521	4,353
小计			1,316.3	147,722	8,911
长三角地区					
禹洲金桥国际一期	上海	100%	5.5	391	14,156
禹洲金桥国际二期	上海	100%	619.0	38,453	16,098
小计			624.5	38,844	16,078
总计			1,940.9	186,566	10,403

各个项目的已确认收入

百万人民币





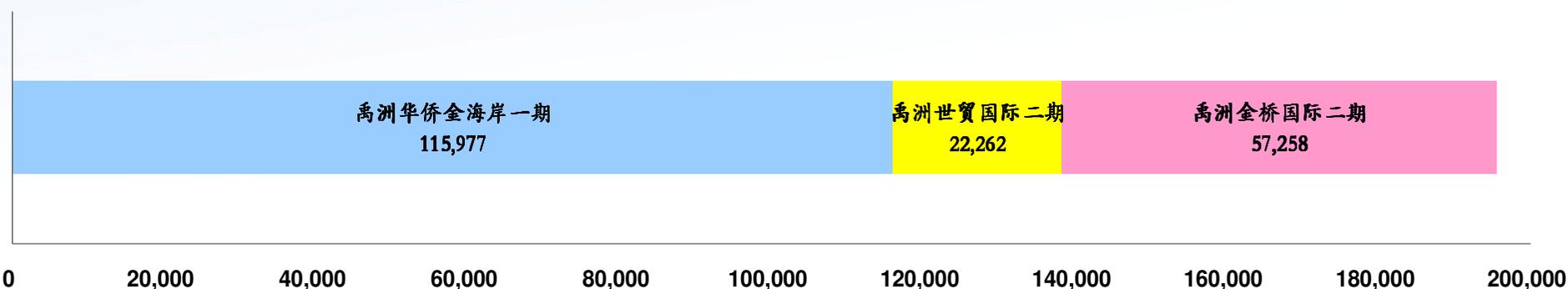
完工明細

2009 年完工明細

項目	集团在項目中權益 %	完工面積 平方米
禹洲華僑金海岸一期	100%	115,977
禹洲世貿國際二期 ⁽¹⁾	100%	22,262
禹洲金橋國際二期	100%	57,258
總計		195,497

各個項目的完工面積

平方米



注

1. 為購物中心部分

投资物业的运营表现

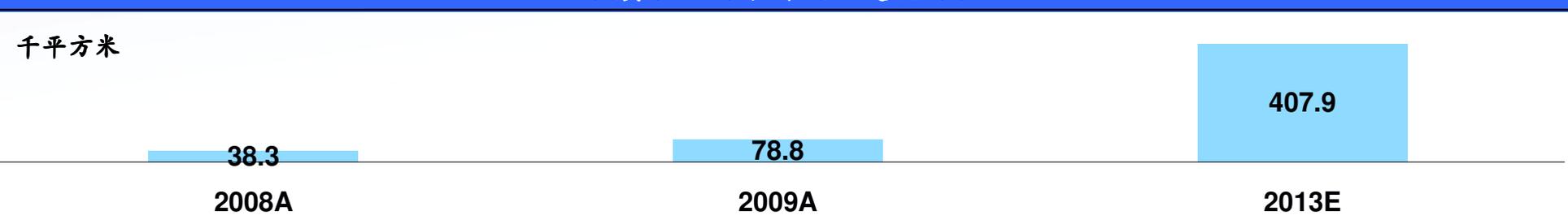
投资物业收入

	2009 百万人民币	2008 百万人民币	变动 %
租金收入	25.0	21.6	16.0%
物业管理费	25.9	21.8	19.0%
总计	50.9	43.3	17.5%

主要的投资物业

	用途	建筑面积 平方米	开始运营时间	2009 年收入 百万人民币
禹洲世贸国际一期	商业零售	33,332	2008 年 12 月	24
禹洲世贸国际二期	商业零售	16,505	2009 年 12 月	1
禹洲世贸生活广场 ⁽¹⁾	商业零售	41,314	2010 年 9 月	尚未开始运营
禹洲广场 ⁽²⁾	办公楼	48,998	2012 年 7 月	尚未开始运营
禹洲国际大酒店	酒店	102,142	2012 年 9 月	尚未开始运营
其他	商业零售	165,558	2009 年之后	尚未开始运营

投资物业的累计完工建筑面积



注

- 禹洲华侨金海岸的商业部分
- 曾用名禹洲港谊广场



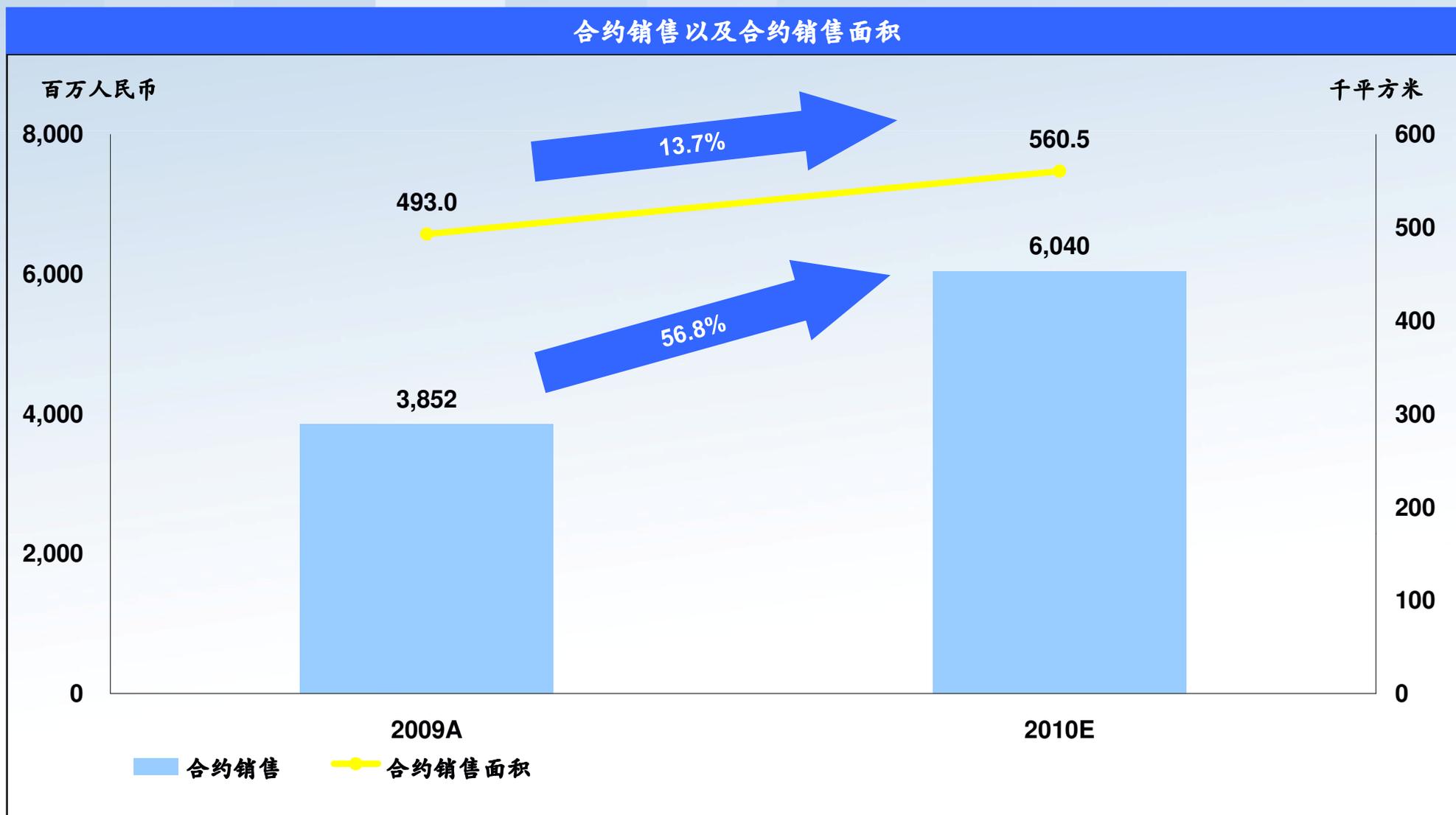
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED
禹洲地產股份有限公司

第4章 开发和销售计划





合约销售以及合约销售面积

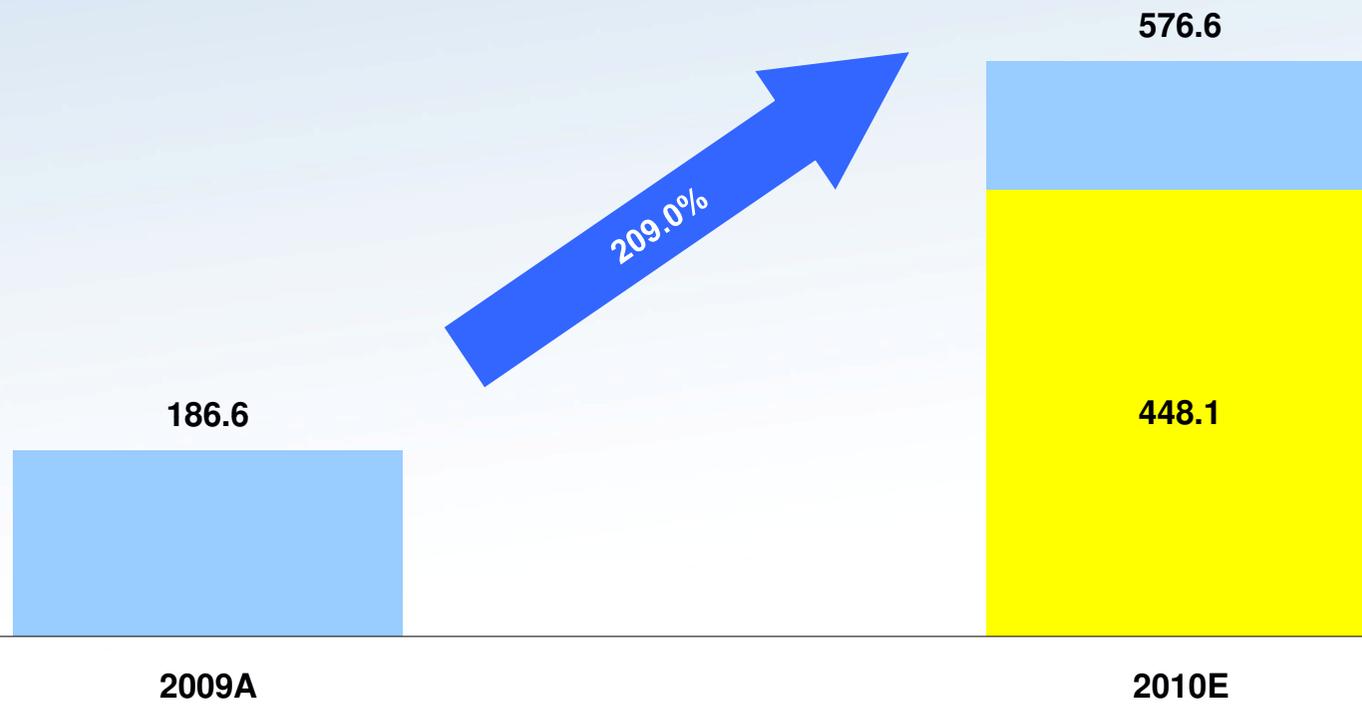




预计结转面积

预计结转面积

千平方米



■ 2010年结转的已合约销售面积 ■ 结转面积



2010年可供出售的项目

2010年可供出售的项目

千平方米

项目

地点

2010年预计合约销售面积

2010年预计确认销售面积

星洲花园	厦门	11.9	36.1
禹洲世贸国际一期和二期	厦门	18.4	58.0
禹洲华侨金海岸	厦门	26.4	63.1
禹洲园博学府一期和二期	厦门	140.0	191.5
禹洲缔元山庄	厦门	87.7	-
禹洲东方高尔夫	厦门	9.3	-
禹洲鼓山1号	福州	32.0	10.0
东方威尼斯一期和二期	福州	44.9	23.4
禹洲金桥国际二期、三期和四期	上海	13.8	76.6
禹洲华侨城一期和二期	合肥	176.1	118.0
总计		560.5	576.6



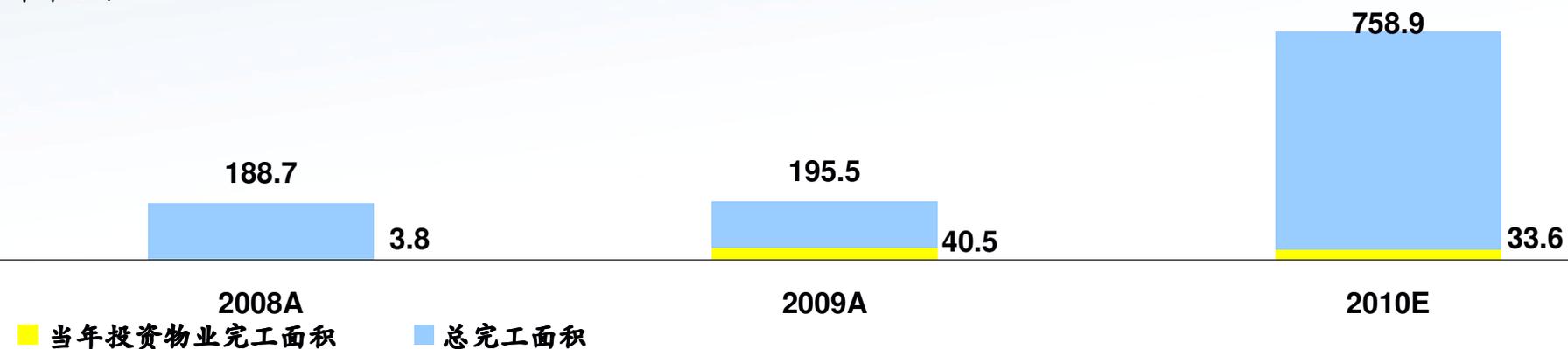
项目完工进度

预计于 2010 年完工

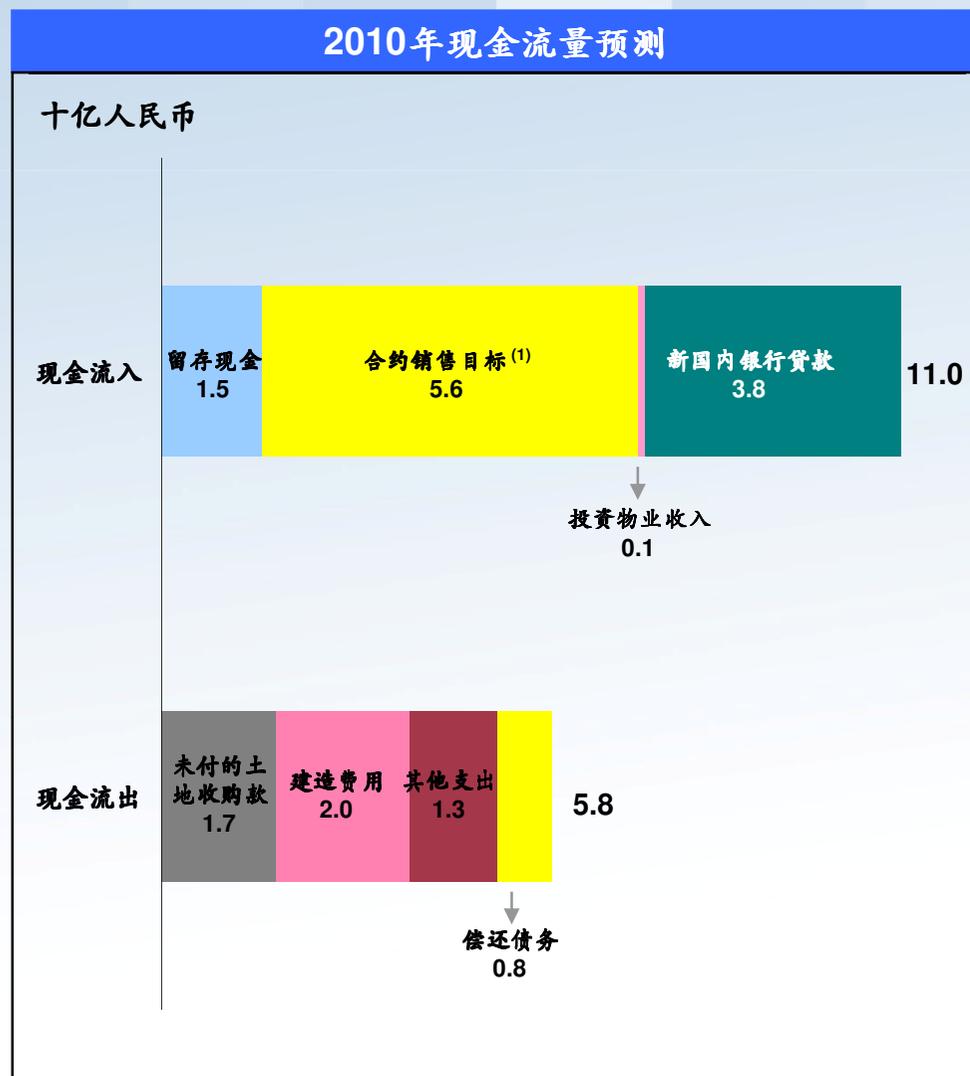
项目	地点	2010 年预期完工建筑面积 千平方米	集团在项目中权益
禹洲华侨金海岸二期	厦门	117.4	100%
禹洲世贸国际二期	厦门	41.9	100%
禹洲园博学府	厦门	197.8	100%
东方威尼斯一期	福州	15.3	80%
东方威尼斯二期	福州	60.9	80%
禹洲鼓山 1 号	福州	83.2	60%
禹洲金桥国际三期	上海	71.2	100%
禹洲华侨城一期	合肥	171.1	100%
总计		758.9	

完工面积目标

千平方米



現金狀況



	十亿人民币
留存現金 (2010年1月)	1.5
合約銷售目標 ⁽¹⁾	5.6
投資物業收入	0.1
新國內銀行貸款	3.8
	11.0
未付的土地收購款	1.7
建造費用	2.0
其他支出-息稅和其他	1.3
償還債務	0.8
	5.8
預計留存現金⁽¹⁾ (2010年12月)	5.2

注

1. 按照2009年合約銷售中應收款部分和2010年合約銷售預期應收款作出調整
2. 未考慮2010年的新的土地收購款以及股息支付



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

第5章 土地储备



土地储备

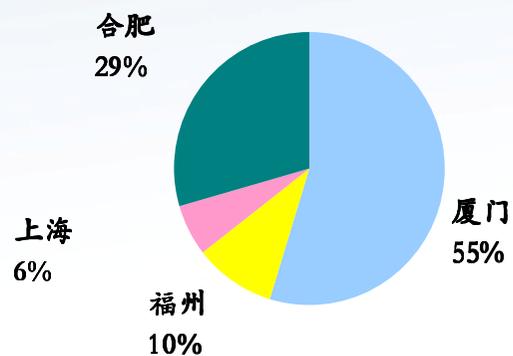
总建筑面积

百万平方米

在建项目	1.43
未来开发项目	2.22
已完工投资物业	0.06
其他 ⁽¹⁾	0.19
总土地储备	3.90
应属土地储备	3.76

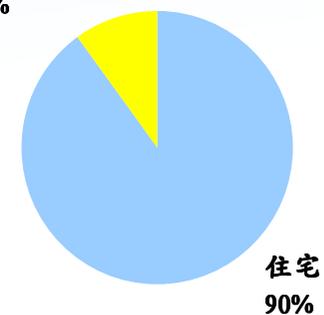
地域分布⁽²⁾

4个城市



按照物业类型划分⁽²⁾

投资物业⁽³⁾
10%



注

1. 包括已完工待售面积和已完工待结转面积
2. 截至2009年12月31日
3. 包括在建投资项目的规划建筑面积



2009年土地储备补充情况

- 在2009年增加了新的土地储备之后，我们总土地储备的平均成本约为每平方米1,600元
- 土地成本在2009年平均售价中占17.7%

项目	地点	收购日期	土地成本 百万人民币	规划总建筑面积 千平方米	每平方米成本 人民币	集团在项目中权益
禹洲 F1 广场	厦门	2009 年 5 月	226	55.0	4,109	100%
禹洲尊海	厦门	2009 年 9 月	1,500	301.0	4,983	100%
禹洲海沧	厦门	2009 年 11 月	144	90.0	1,600	100%
禹洲集美	厦门	2009 年 12 月	1,338	535.0	2,500	100%
禹洲康桥	上海	2009 年 11 月	167	49.2	3,400	100%
总计				1,030.2	3,276	



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

第6章 竞争优势和战略



集团的竞争优势

1

- 实力雄厚、具全国性佈置策略的房地产发展
 - 于厦门已建立稳固的业务基础，并逐步落实发展全国策略，除上海、合肥、福州外，还积极拓展其它一、二线城市

2

- 在厦门拥有毋庸置疑的领先地位
 - 2009年在厦门占有9.1%的市场份额
 - 以2009年销售面积计是厦门最大的住宅物业开发
 - 在过去5年里持续位居中国房地产开发商百强之列

3

- 高质量的土地储备
 - 55%的土地储备集中在厦门。厦门的平均房价要高于包括广州在内的中国大多数城市
 - 餘下的43%分佈在上海、合肥、福州

4

- 在下一轮经济增长浪潮中占据最佳
 - 受惠中国强劲经济增长及居民收入增加
 - 中国开发海峡西岸经济区的计划将极大地推动地方经济和房地产市场的发展

5

- 未来的预测利润率超过20%，得益于我们同竞争对手相比优质的低成本土地储备
 - 少数拥有持续高利润率的上市开发商

发展战略 - 3年规划

以海西地区为重点，并积极寻找其它地区的发展机会的全国性发展商

- 积极地在厦门、福州以及其他海西经济区城市寻求发展机遇，进一步巩固我们在海西的领先地位，并积极开拓其他地区的机会

持续获得低成本土地储备

- 通过政府土地招拍挂和项目收购来低成本地收购土地，收购标准将公司净利润率保持在20%以上
- 计划到2012年总土地储备超过1,000万平方米

建立多元化物业组合

- 物业开发依然是公司战略的关注重点，同时也会提高投资物业比例，预计投资物业长期的利润贡献将达到10%左右

取得稳步增长

- 计划2010年实现合约销售60亿人民币，在此之后的规划期内每年销售额提高超过20%

谨慎管理财务状况

- 谨慎调整我们的负债率，并利用稳健的资产负债表和强大的现金流在公司扩张过程中取得优势

愿景

凭借集团于海西经济发展区的丰富经验，集团致力进一步巩固市场领导地位，并进行全国性策略布置，目标成为优质的全国性房地产发展商。





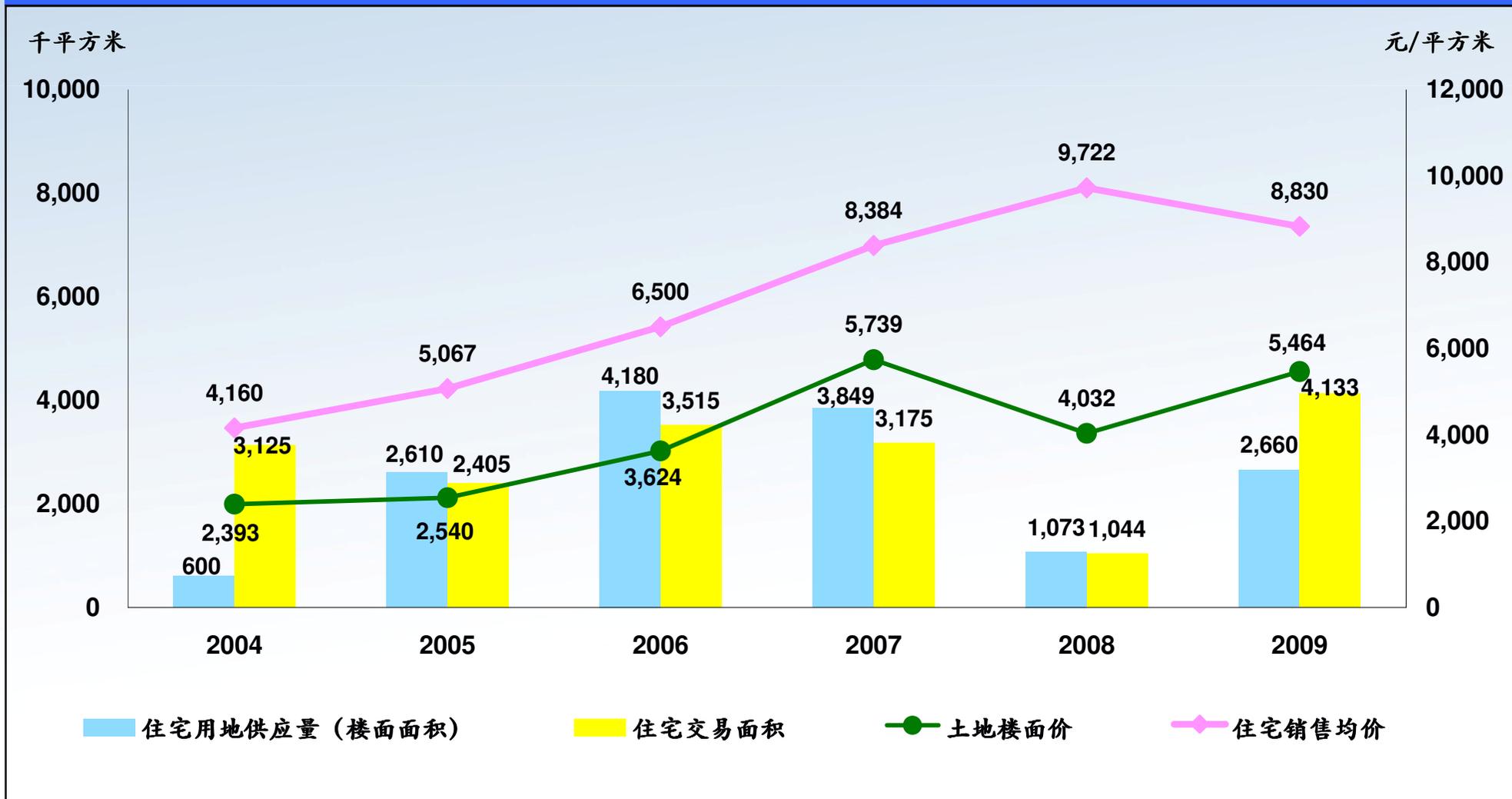
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED
禹洲地產股份有限公司

附录 厦门房地产市场概览



厦门房地产市场概览

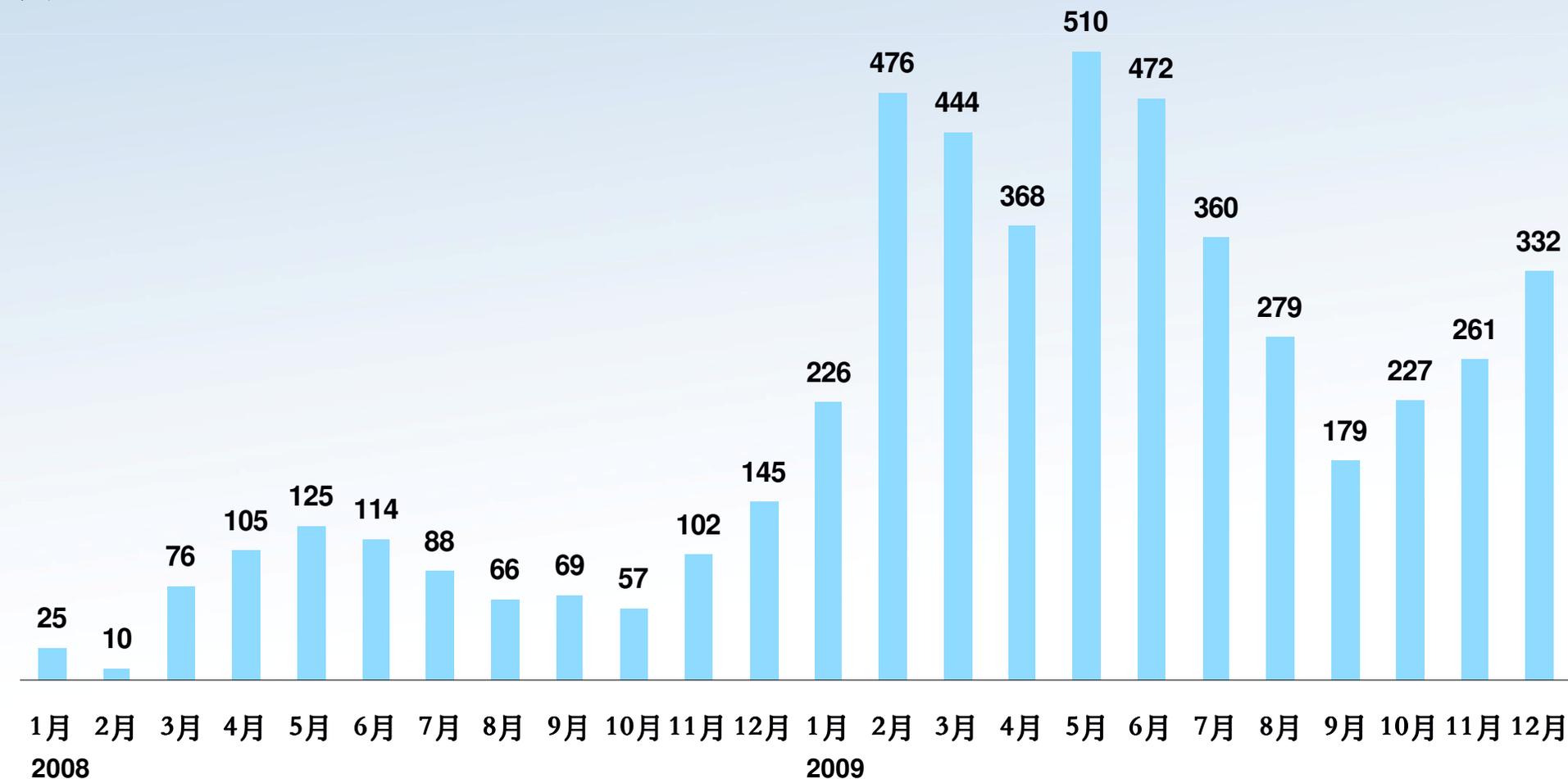
厦门房地产市场住宅销售和土地供应情况



厦门房地产市场交易情况

厦门住宅物业的每月交易面积

千平方米





免责声明

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.