



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK



2013年3月27日

2012 年全年業績發佈會

免责声明

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后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后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。

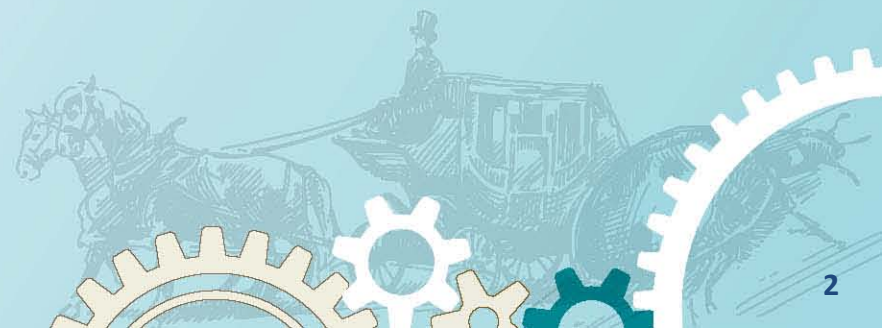
本簡報所包含的資料及意見可能基於或來自本公司管理層的判斷及意見。有關資料並不一定能作準或生效。本公司或本公司的財務顧問，或彼等各自的董事、行政人員、僱員、代理或顧問概不就本簡報的內容，或因使用本簡報所載內容或因本簡報的內容而引致的任何損失承擔任何形式的責任。本簡報並不能視為投資目標、財務狀況或任何投資者指定需要的考慮，亦不構成買賣任何證券或相關金融工作的招攬、要約或邀約。本簡報任何部份均不構成任何合約或承諾的基礎。本簡報不得複製或者轉載。



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK



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
- 成功擴展至上海、合肥、天津、龍岩及蚌埠

核心競爭力

- 截至2012年12月，在廈門擁有近260萬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：截止2012年，單位平均土地成本為1,522人民幣/平方米，相當於2012年合約銷售均價的17%
- 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2012年12月，總可售土地儲備（按建築面積計）約670萬平方米
- 海峽西岸經濟區占68%，長三角經濟區占25%，環渤海經濟區占7%
- 2012年購得約140萬平方米可售土地儲備，2013年初至今購得約160萬平方米土地儲備



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK



關於主講人



林龍安先生



創始人,
董事局主席兼首席執行官



蔡明輝先生



常務副總裁



邱于贖先生



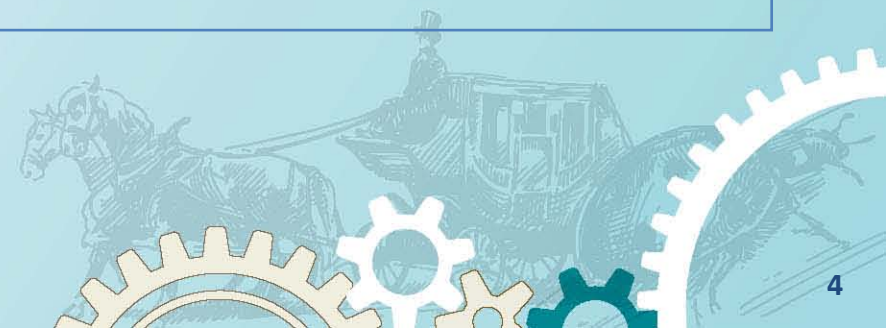
首席財務官兼公司秘書



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK



目錄

I. 財務摘要

II. 業務回顧

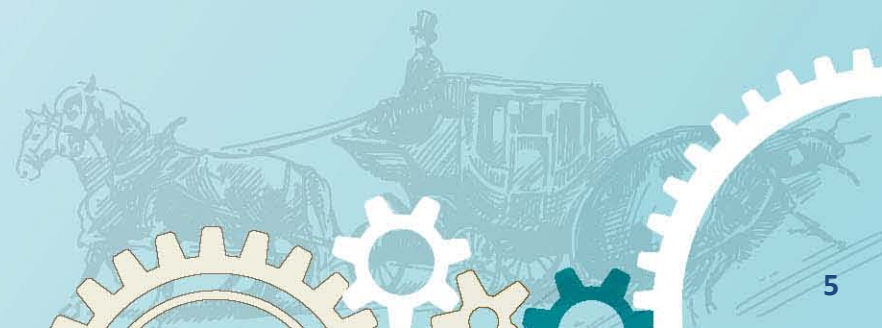
III. 未來展望

IV. 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



財務摘要

2012年全年業績公告摘要

至2012年12月31日止12個月的財務摘要

對比2011年全年

- 確認收入：人民幣38.94 億元 (+人民幣0.55億元 或 +1.4%)
- 合約銷售：人民幣65.29 億元 (+人民幣22.33 億元 或 +52.0%)
- 股東應占核心利潤：人民幣8.10億元 (+人民幣2.27 億元 或 +39.0%)

對比2011年12月底

- 股東權益：人民幣60.01億元 (+人民幣6.49億元 或 +12.1%)
- 手頭現金：人民幣37.29億元 (+人民幣17.72 億元 或 +90.6%)
- 淨負債比率：62.1% (-1.6 個百分點)



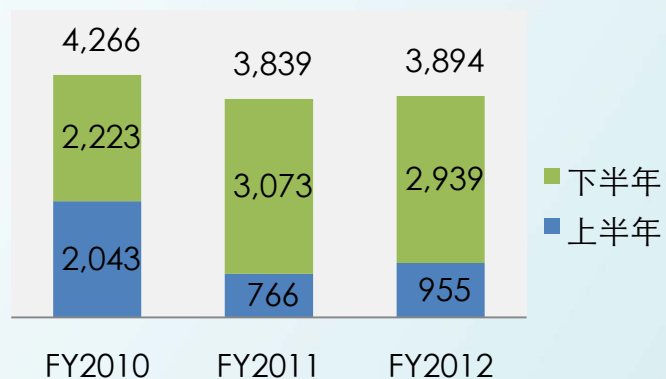
禹洲地產股份有限公司
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

2012年主要利潤及損益

收入*

百萬人民幣



毛利

百萬人民幣



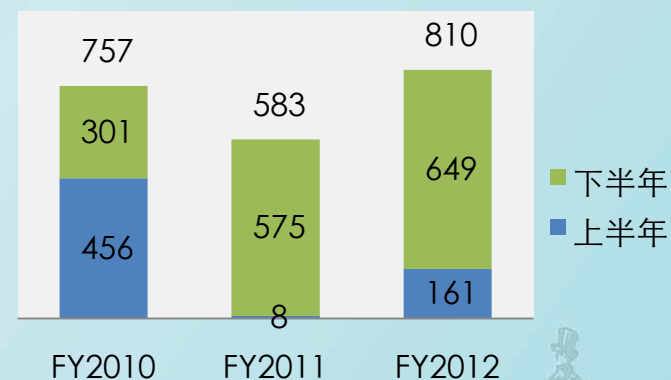
除息稅折舊及攤銷前利潤

百萬人民幣



核心利潤

百萬人民幣



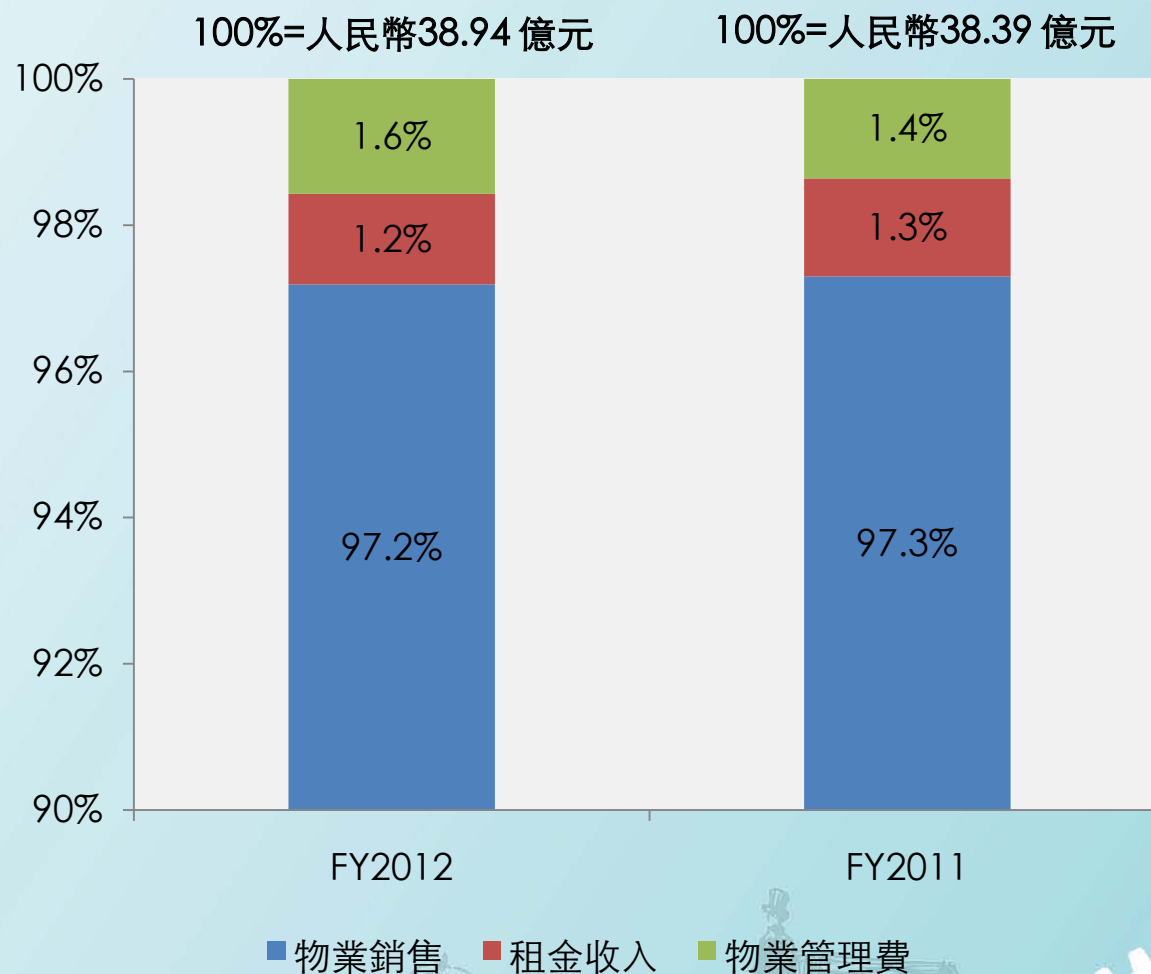
禹洲地產股份有限公司
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

* 已扣除 5.55% 營業稅

2012年收入概覽

(人民幣千元)	FY2012	FY2011	變幅
物業銷售	3,784,421	3,735,365	1%
租金收入	48,245	51,411	-6%
物業管理費	61,170	52,300	+17%
合計	3,893,836	3,839,076	+1%



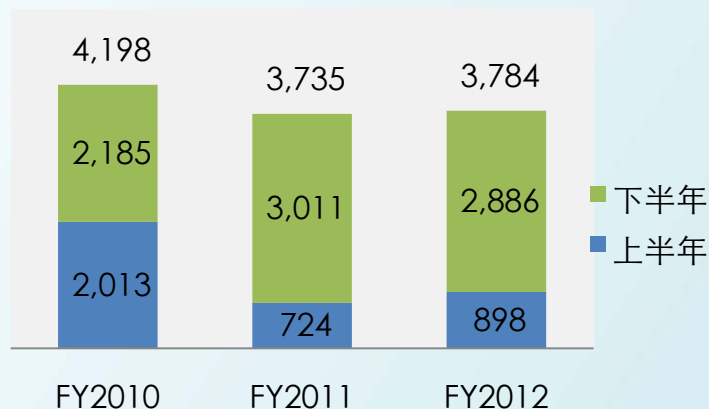
禹洲地產股份有限公司
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

2012年已確認物業銷售分析

已確認物業銷售*

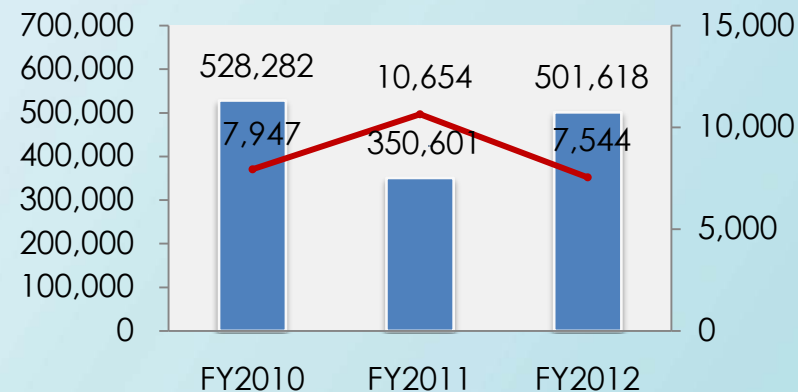
人民幣百萬



已確認銷售建築面積及銷售均價

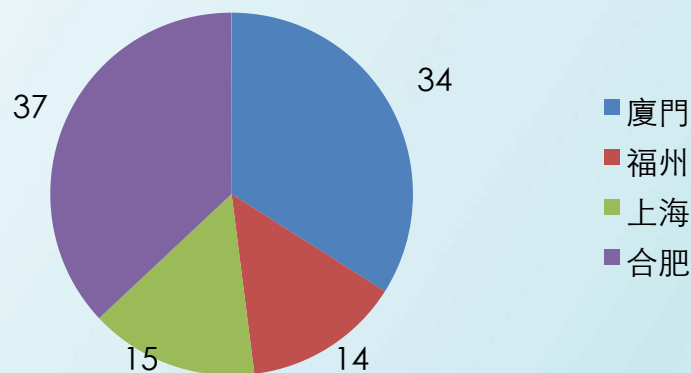
總建築面積 (平方米)

均價 (人民幣/平方米)



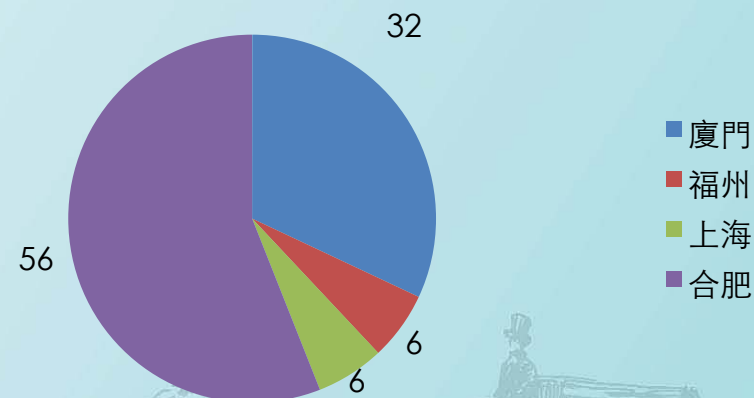
已確認銷售 (按城市)

%



已確認建築面積 (按城市)

%



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

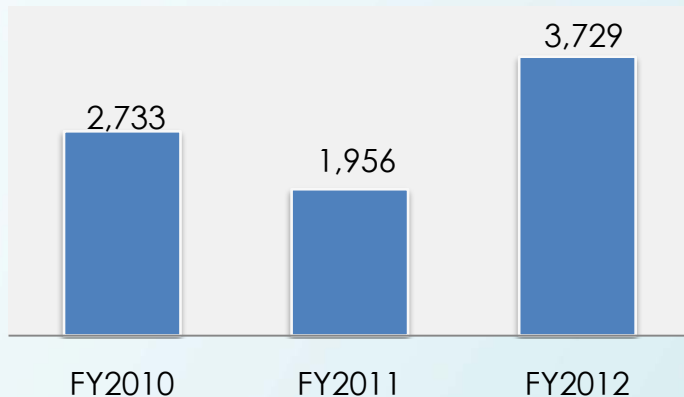
Stock Code: 01628.HK

* 已扣除 5.55% 營業稅

2012年主要資產負債表分錄

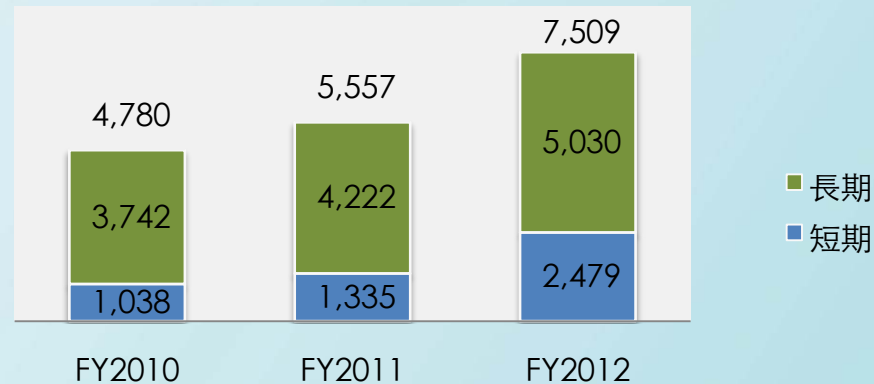
現金狀況

人民幣百萬



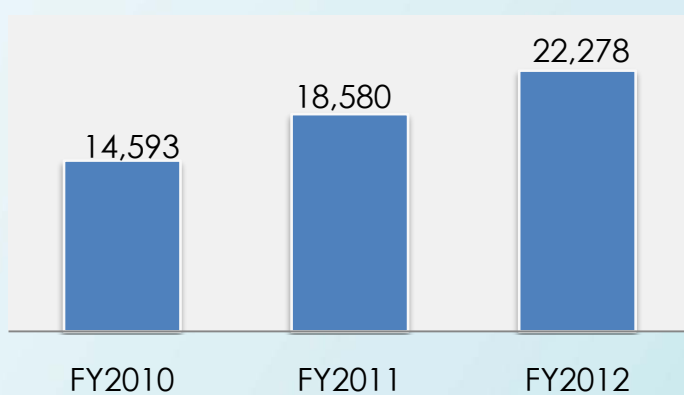
總債務

人民幣百萬



總資產

人民幣百萬



股東權益

人民幣百萬



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

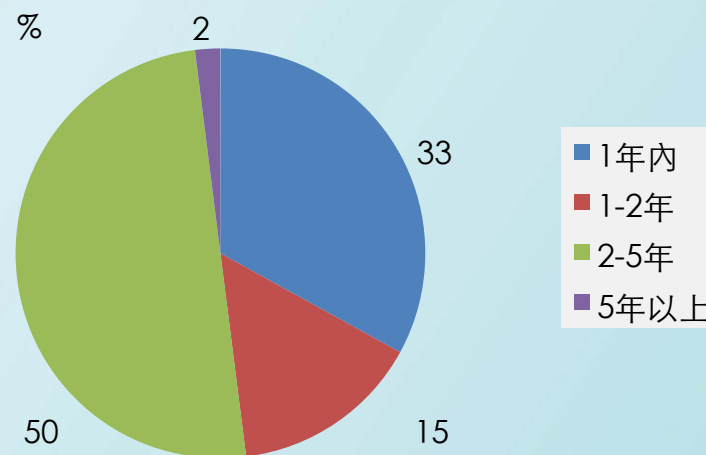
Stock Code: 01628.HK

2012年穩定的財務狀況

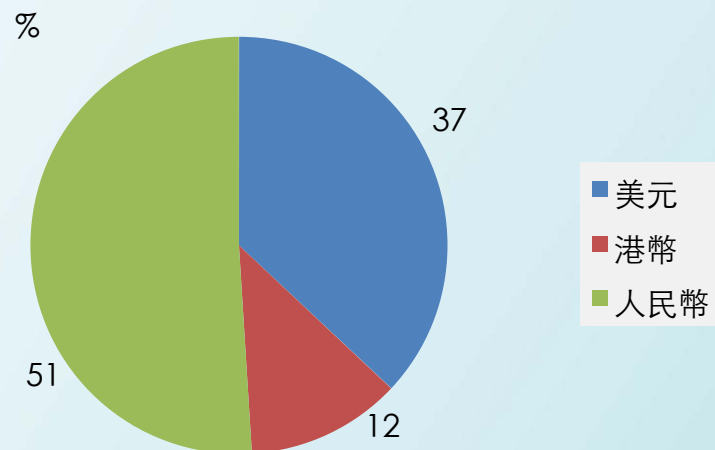
淨負債比率



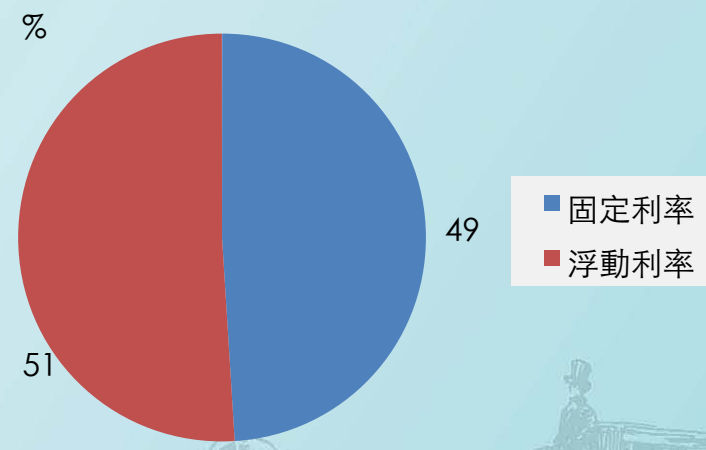
債務簡介 (按期限)



債務簡介 (按貨幣)



債務簡介 (按類型)



總債務 = 人民幣75.09億元



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

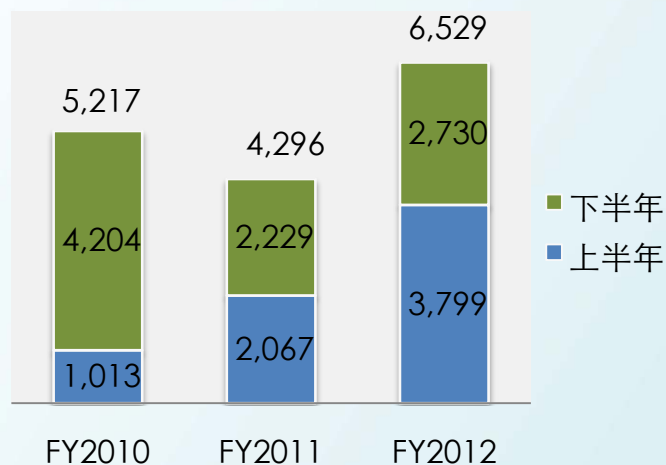


業務回顧

2012年合約銷售同比增長52%

合約銷售 (FY2010 vs. FY2011 vs. FY2012)

人民幣百萬



	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	占比	合約銷售 建築面積	合約銷售 均價
			人民幣百萬	(%)	(平方米)	(人民幣/平方米)
1	禹洲·大學城二期 (環東國際)	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	天津	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

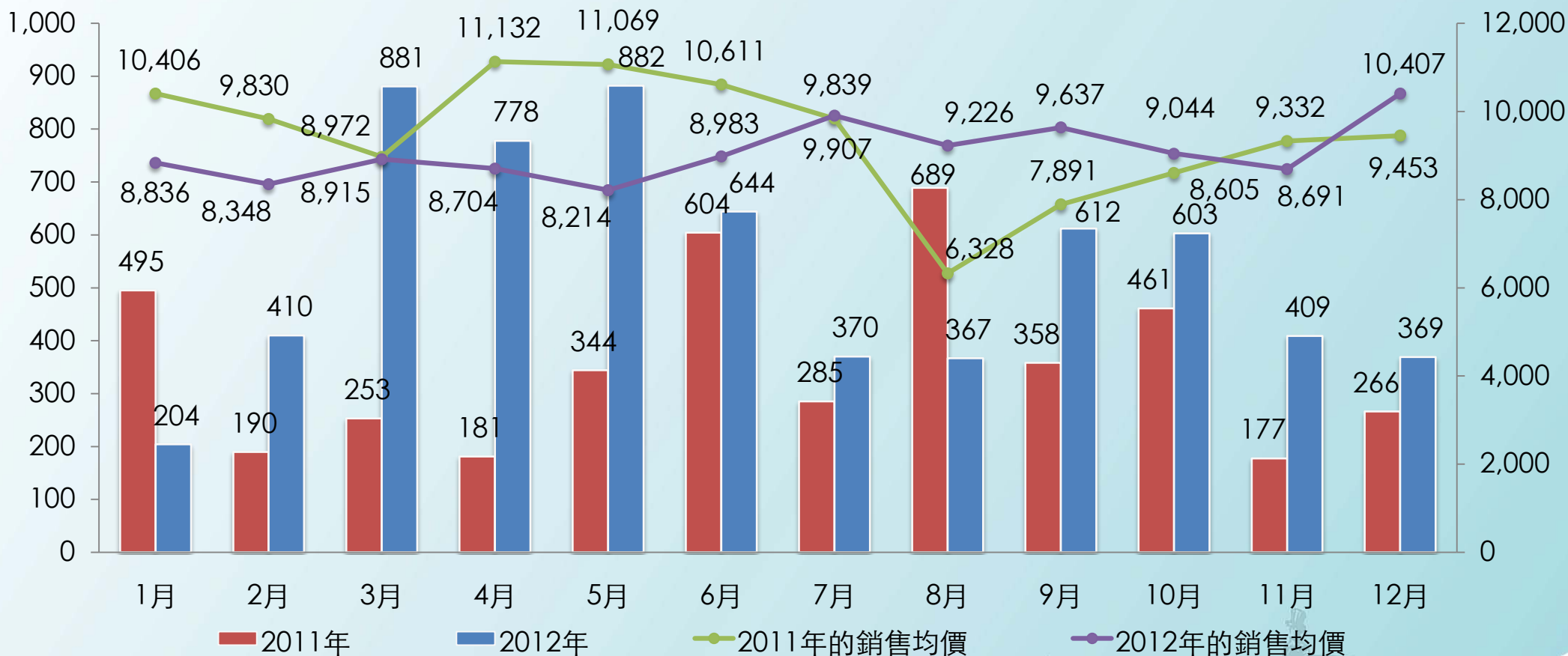
Stock Code: 01628.HK

月度合約銷售2011 vs. 2012

月度合約銷售 (2011年1月—2012年12月)

合約銷售金額
(人民幣百萬元)

銷售均價
(人民幣元/平方米)



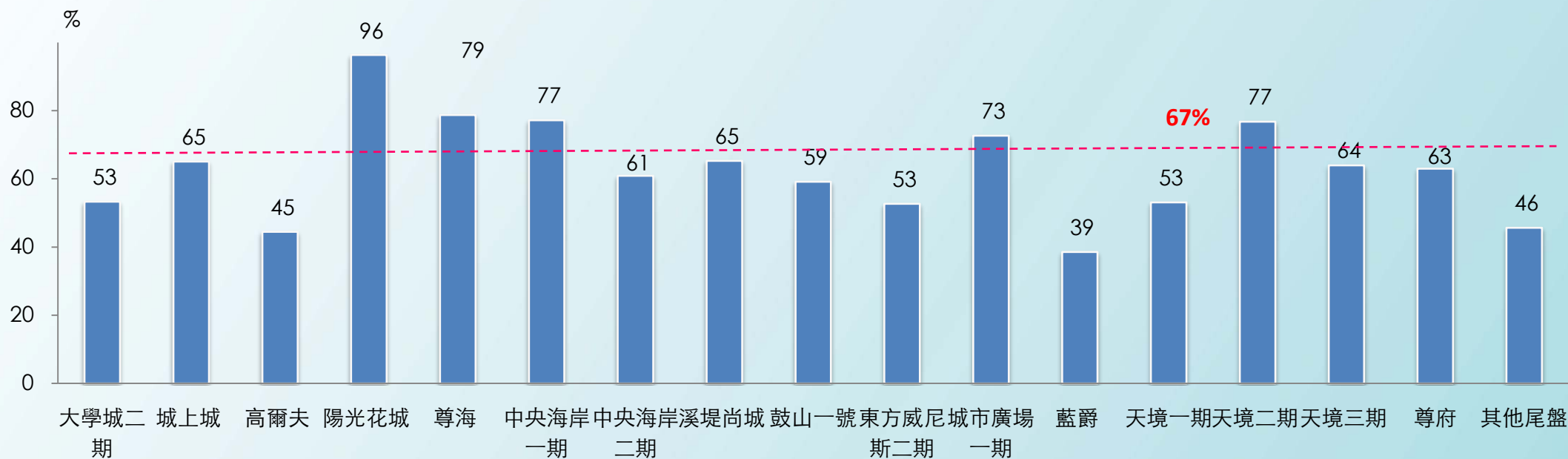
禹洲地產股份有限公司
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK



2012年去化率達67%

平均去化率為67%



城市	廈門	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	合肥	天津	廈門
推盤建築面積 (平方米)	75,083	69,130	77,292	16,749	197,107	155,008	39,044	27,419	17,945	23,234	75,704	9,292	45,587	134,242	61,272	17,104	40,612
銷售建築面積 (平方米)	39,994	44,996	34,380	16,124	155,174	119,731	23,779	17,901	10,616	12,254	55,048	3,587	24,213	103,131	39,218	10,697	18,578



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK



土地儲備概覽

截止2012年12月31日，共計666萬平方米*



城市	總可售建築面積 (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	7
長三角經濟區				
上海	520	5	2,192	8
合肥	1,149	2	722	17
海西經濟區				
廈門	2,606	21	2,374	39
福州	307	2	2,435	5
泉州	1,315	2	341	19
龍岩	312	1	1,935	5
合計	6,660	35	1,522	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2012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

2012年新增土地儲備

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)
2012年4月	泉州	住宅/商業/零售	公開招拍掛	823,400	282	343
2012年7月	合肥	住宅	公開招拍掛	288,000	505	1,755
2012年8月	龍岩	住宅/商業	公開招拍掛	312,330	600	1,921
合計				1,423,730	1,387	975

泉州
禹洲城市广场二期 Yuzhou City Plaza II

總占地面積 241,707 平方米
預計銷售均價範圍 人民幣4,500+/平方米

合肥
禹洲·翡翠湖郡 Yuzhou Jade Lakeshire

總占地面積 96,000 平方米
預計銷售均價範圍 人民幣7,000+/平方米

龍岩
禹洲·城上城 Yuzhou Castle above City

總占地面積 100,878平方米
預計銷售均價範圍 人民幣8,000+/平方米



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

Stock Code: 01628.HK

2013年新增土地儲備

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
合計				1,587,031	1,747	1,101



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

Stock Code: 01628.HK

獲得持續性項目融資能力

	序號	貸款銀行	城市	授信額度 (截至2012年12月, 人民幣百萬)	已使用授信額度 (截至2012年12月, 人民幣百萬)	剩餘授信額度 (截至2012年12月, 人民幣百萬)
境內	1	工商銀行	廈門	2,200	210	1,990
	2	建設銀行	廈門	1,980	1,457	523
	3	中國銀行	廈門	750	460	290
	4	交通銀行	合肥	300	250	50
	5	興業銀行	廈門	250	235	15
	6	農業銀行	合肥	200	0	200
	7	中國銀行	泉州	180	144	36
	8	農業銀行	廈門	150	115	35
	9	民生銀行	合肥	150	142	8
	10	中信銀行	廈門	150	0	150
	11	上海銀行	上海	145	120	25
	12	中國銀行	上海	120	110	10
	13	光大銀行	福州	100	100	0
	14	光大銀行	廈門	65	65	0
	15	興業銀行	上海	55	49	6
		小計		6,795	3,457	3,338
境外	1	澳門國際銀行	香港	137	130	7
	2	華僑銀行	香港	271	0	271
	3	恒生銀行	香港	187	0	187
		小計		595	130	465
		合計		7,390	3,587	3,803



	序號	信託公司	城市	信託額度(人民幣百萬)	信託期限	年利率(%)
信託	1	大業信託	廈門	390	2011年12月-2013年6月	13.5%



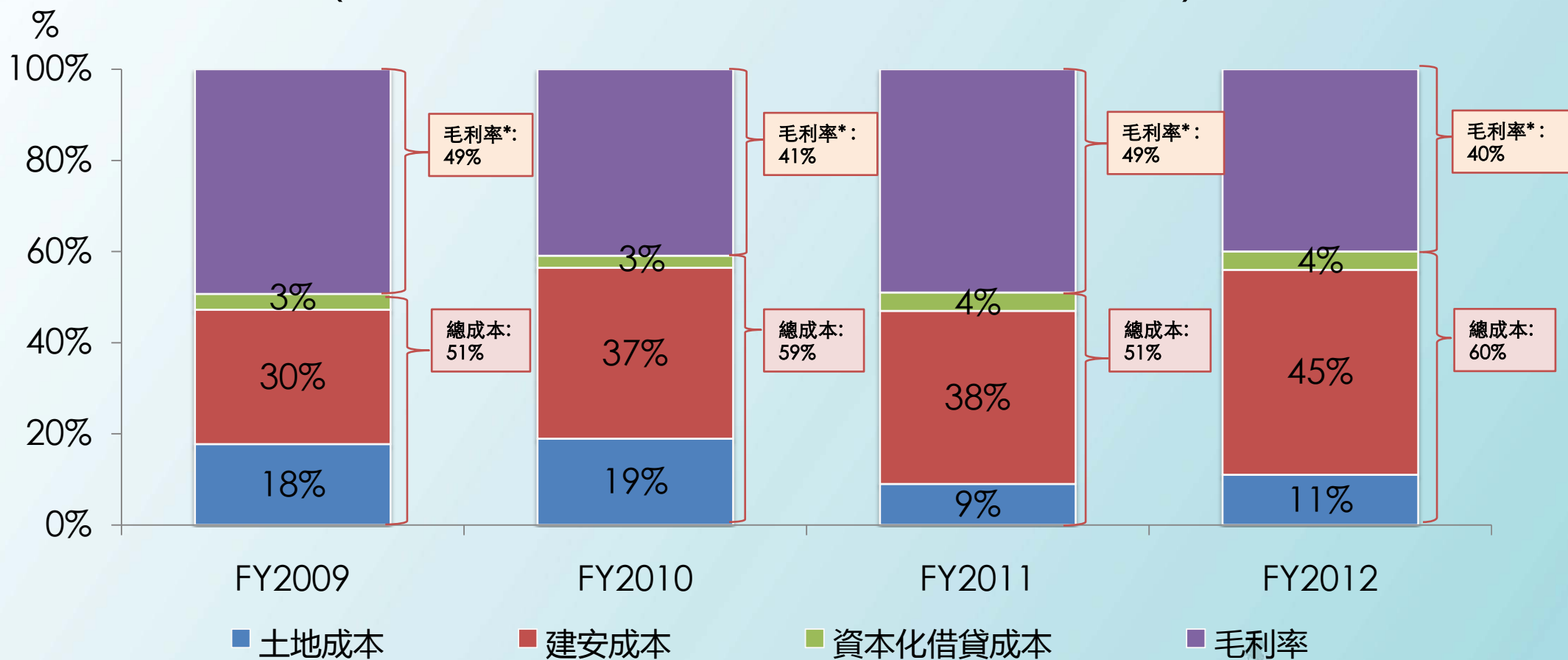
禹洲地產股份有限公司
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

截至2012年12月31日, 公司境內外加權平均融資成本為9.72%

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)



* 來自物業銷售的毛利率



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

Stock Code: 01628.HK



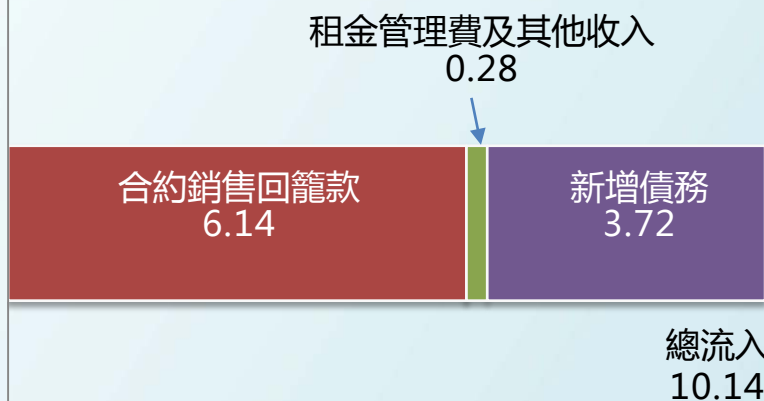
2012年現金流狀況

人民幣十億

期初現金

手頭現金
1.96

現金流入



現金流出



(未經審計) 人民幣十億

	2011年 (實際)	2012年 (實際)	2013年 (預期)
手頭現金 (期初)	2.73	1.96	3.73
合約銷售回籠款	4.16	6.14	7.50
租金管理費及其他收入	0.19	0.28	0.43
新增借款	2.48	3.72	3.10
支付土地款	2.14	1.77	1.35
建安費用開支	2.24	2.85	3.20
其他費用——利息、稅金、股息及其他	1.52	2.01	2.68
償還貸款	1.70	1.74	2.00
手頭現金 (期末)	1.96	3.73	5.53



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

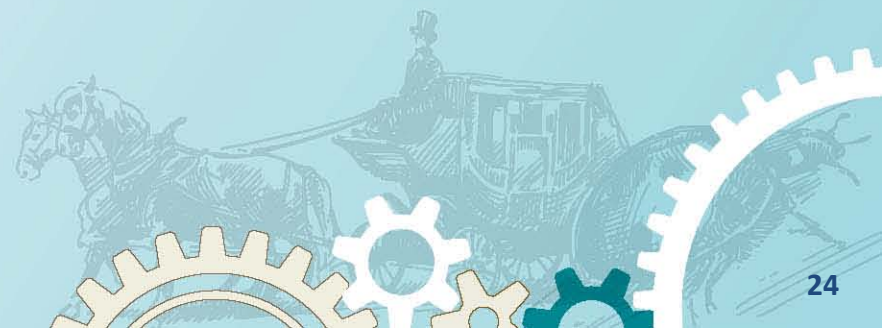
- 中國7.5%的全年GDP增長目標是健康、可持續的；如果中國的經濟增長再加上美國經濟復蘇，將為世界經濟帶來積極的影響。
- 中國政府致力於促進海西經濟區成為中國經濟一個新的增長點。
- 中國房地產市場受到政府政策的限制，政策調控趨於常態化。
- 房地產行業將會進一步整合，聰明的發展商要配合國家政策，對市場變動做好充分準備，並保持穩定且安全的增長。



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，對新產品進行適當價格調整，促進銷售量

強有力的防禦能力

- ✓ 多個現有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

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

穩定的現金流

- ✓ 手頭現金共計37億人民幣，截止2012年12月31日，未使用的授信額度約38億人民幣
- ✓ 較少未支付土地款
- ✓ 淨負債比率保持在可控制水平



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

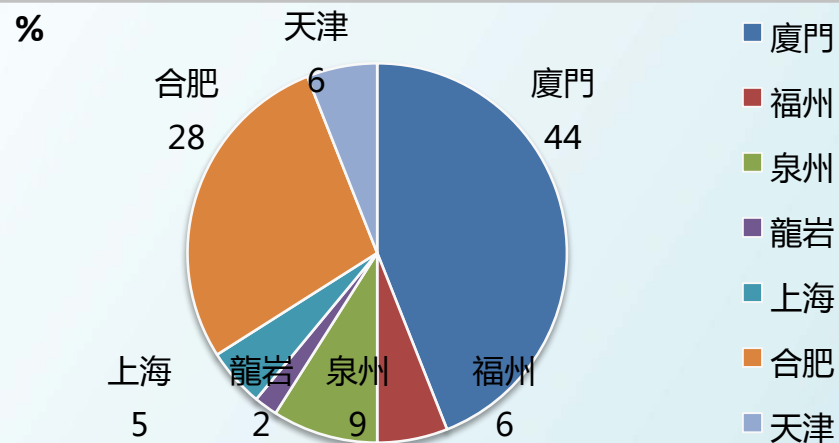
Stock Code: 01628.HK

2013年推盤明細

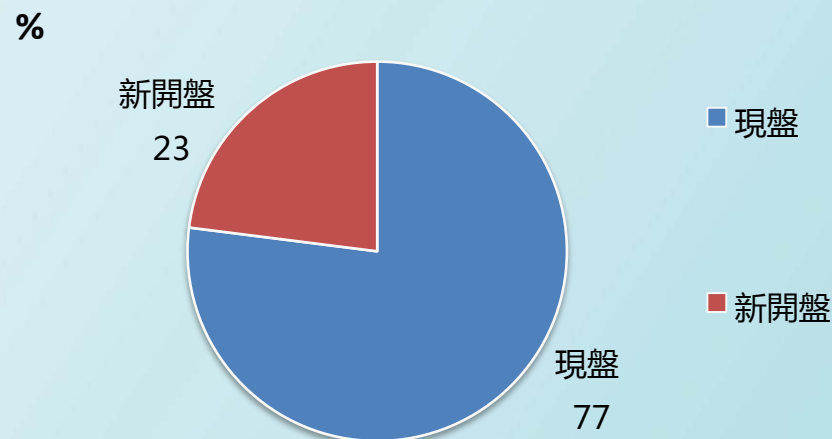
项目名称	城市	推盘类型	推盘类型	2013年上半年计划推	2013年下半年计划推	2013年全年计划推盘	计划推盘面积所占百
				盘面积	盘面积	面积	
				平方米	平方米	平方米	分比
1 禹洲·大学城	厦门	住宅	在售	91	0	91	0%
		商业	在售	634	0	634	0%
		车位	在售	20,096	30,145	50,241	4%
2 禹洲·城上城		住宅	在售	493	0	493	0%
		车位	在售	3,912	9,129	13,041	1%
3 禹洲·高尔夫		住宅	在售	14,488	0	14,488	1%
		别墅	在售	12,190	18,284	30,474	2%
		车位	在售	13,269	13,269	26,538	2%
4 禹洲·尊海		住宅	在售	66,755	22,252	89,007	7%
		别墅	在售	26,638	0	26,638	2%
5 禹洲·阳光花城		车位	在售	8,247	5,498	13,744	1%
6 禹洲·中央海岸		住宅	在售	97,192	41,654	138,845	11%
		SOHO	在售	33,401	7,920	41,321	3%
7 禹洲·溪堤尚城		住宅	在售	16,414	7,035	23,449	2%
	别墅	在售	18,179	0	18,179	1%	
8 禹洲·云顶国际	住宅	新盘	28,031	19,341	47,372	4%	
9 禹洲·华侨金海岸	车位	在售	7,327	0	7,327	1%	
10 禹洲城市广场	泉州	住宅	在售	68,235	27,300	95,535	8%
		商业	在售	5,600	5,608	11,208	1%
11 禹洲·鼓山一号	福州	别墅	在售	17,804	0	17,804	1%
12 禹洲·东方威尼斯一、二期		住宅	在售	461	0	461	0%
		别墅	在售	5,448	5,448	10,896	1%
		车位	在售	2,230	0	2,230	0%
13 禹洲·东方威尼斯三期	住宅	新盘	0	39,133	39,133	3%	
14 禹洲·城上城	龙岩	住宅	新盘	11,200	19,240	30,440	2%
海西经济区合计				478,334	271,255	749,589	61%
15 禹洲商业广场	上海	办公	新盘	0	51,998	51,998	4%
16 禹洲·金桥国际一、二、三期		SOHO	在售	2,231	0	2,231	0%
17 禹洲·金桥国际四期(蓝爵)		SOHO	在售	7,606	0	7,606	1%
18 禹洲·天境一、二期	合肥	住宅	在售	3,856	0	3,856	0%
		商业	在售	5,455	0	5,455	0%
		车位	在售	0	2,040	2,040	0%
19 禹洲·天境三期		住宅	在售	90,235	136,237	226,472	18%
20 禹洲·翡翠湖郡		住宅	新盘	34,000	66,000	100,000	8%
		长三角经济区合计				143,383	256,275
21 禹洲·尊府	天津	住宅	在售	45,101	22,095	67,195	5%
22 禹洲团泊地块		住宅	新盘	0	12,000	12,000	1%
环渤海经济区合计				45,101	34,095	79,195	6%
总计				666,818	561,624	1,228,442	100%

2013年推盤圖表

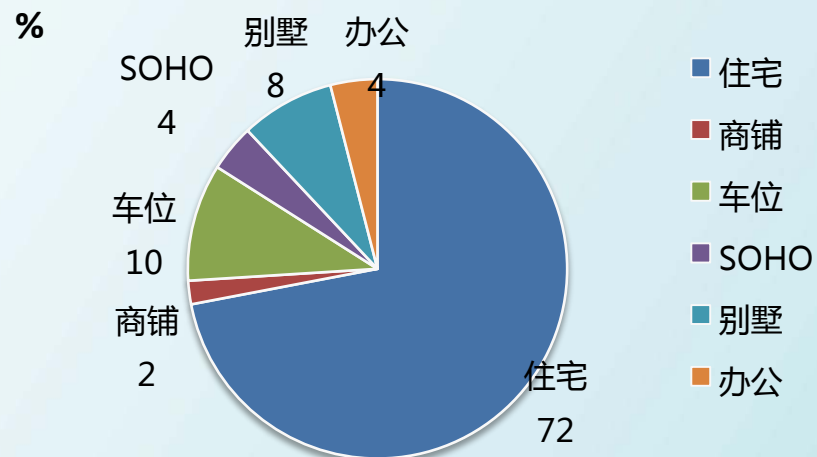
按城市分佈



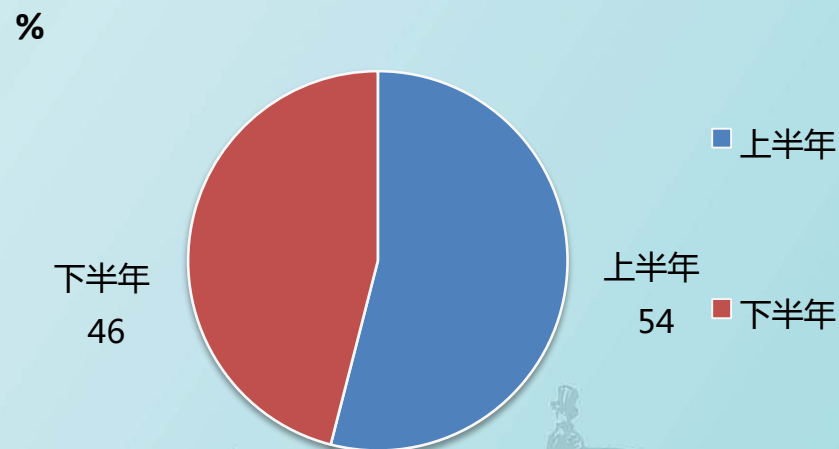
按推盤類型分佈



按產品類型分佈



按上下半年分佈



100% = 1,228,442 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

Xiamen-Yuzhou Shoreline (廈門-禹洲·尊海)



- 總占地面積為107,622平方米，總可售建築面積436,526平方米
- 位於廈門海滄CBD中心，攬海，湖，園三大優勢美景
- 專案規劃由低密度住宅，高層，商業及幼稚園組成
- 土地成本3,560元/平方米
- 目前合約銷售均價約為17,000元/平方米

Xiamen-Yuzhou Central Coast (廈門-禹洲·中央海岸)



- 總占地面積為123,240平方米，總可售建築面積為529,994平方米
- 交通樞紐中心，周邊生活配套齊全，廈門集美海岸第一排，升值潛力無限
- 項目包括住宅，商業及SOHO辦公室
- 土地成本2,557元/平方米
- 目前合約銷售均價約為14,000元/平方米

Xiamen-Yuzhou Cloud Top International (廈門-禹洲·雲頂國際)



- 總占地面積為15,652平方米，總可售建築面積98,486平方米
- 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10,000平方米商業用地。
- 土地成本3,241元/平方米
- 預計將於2012年第3季度開售，預期住宅銷售均價高於30,000元/平方米

Hefei-Yuzhou Skyline (合肥-禹洲·天境)



- 總占地面積為約446,757平方米，總建築可售面積1,222,859平方米
- 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
- 住宅主要由多層和高層組成，包含有學校、商場、沿街商鋪等配套設施
- 土地成本377元/平方米
- 目前合約銷售均價約為5,600元/平方米



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

Stock Code: 01628.HK

在廈門的領導地位



● 已完工 ● 在建 ● 待售

廈門重點項目

1 禹洲·世貿中心



2 禹洲·尊海



3 禹洲·溪堤尚城



4 禹洲·高爾夫



5 禹洲·中央海岸



6 禹洲·雲頂國際

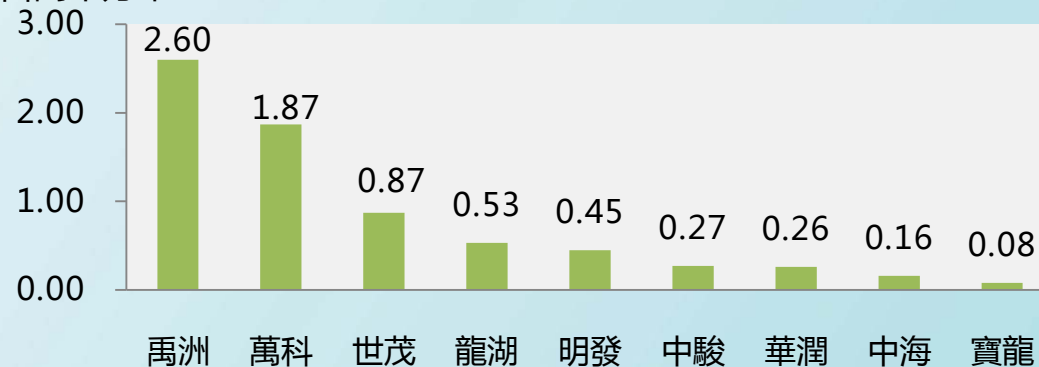


禹洲地產股份有限公司
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

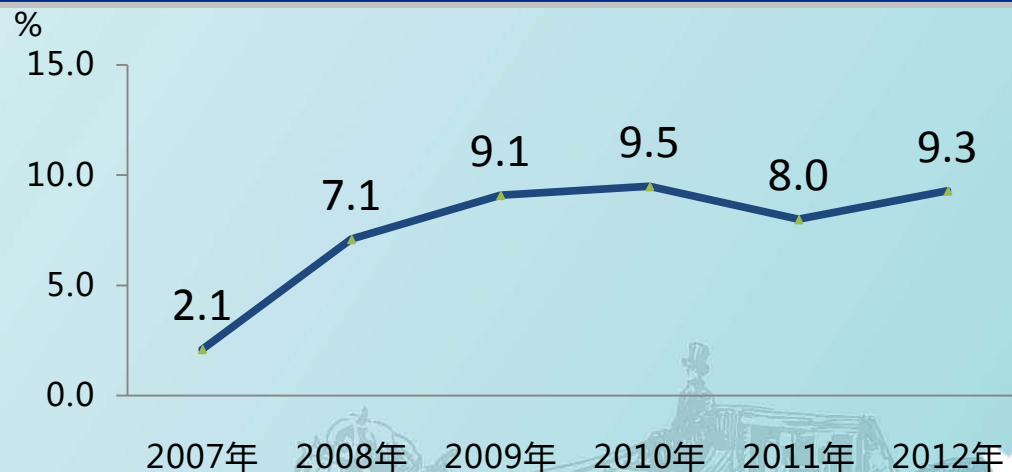
廈門最大土儲上市開放商(截至2012年12月底)

百萬平方米



來源：上市公司的年報及中報

在廈門住宅市場的佔有率*



* 按合約銷售面積計算

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

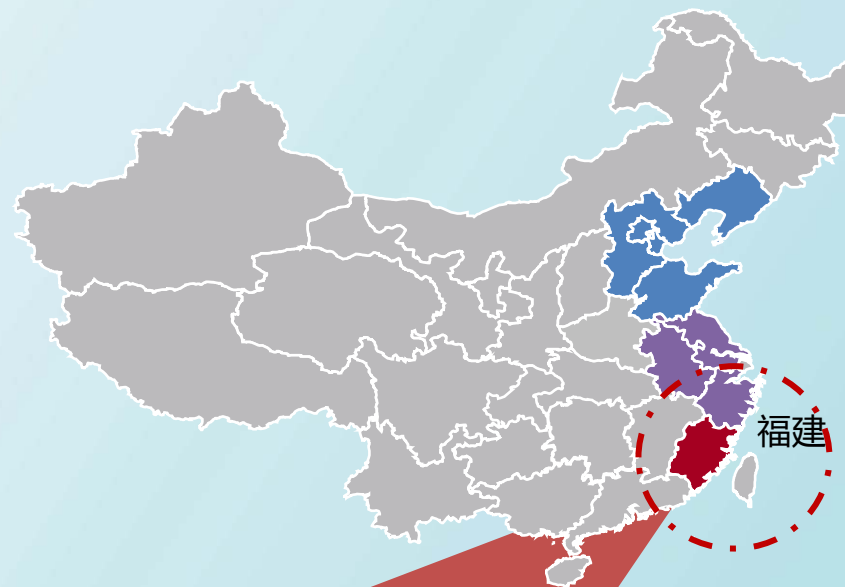
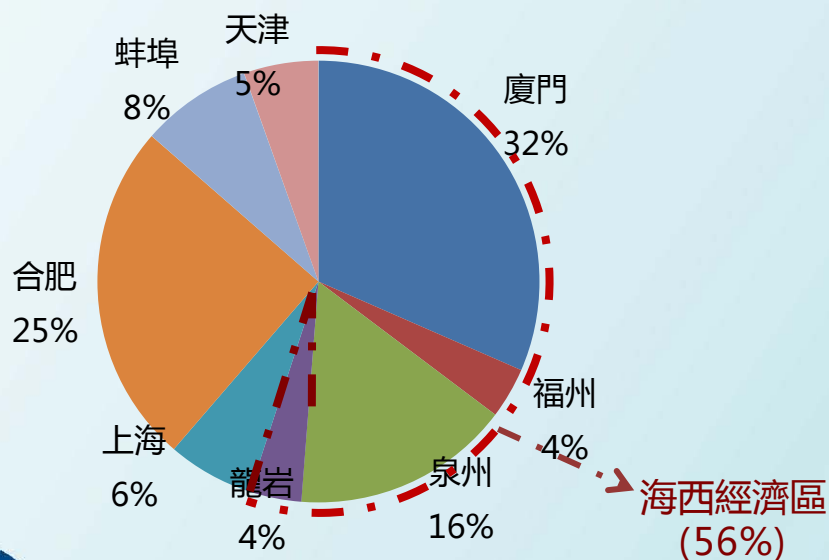


在有影響力的區域滲透
在廈門周邊及現已進入的城市尋找合適的項目滲透



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2月底）*



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

Stock Code: 01628.HK

*截至2013年2月底的土地儲備約為825萬平方米



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

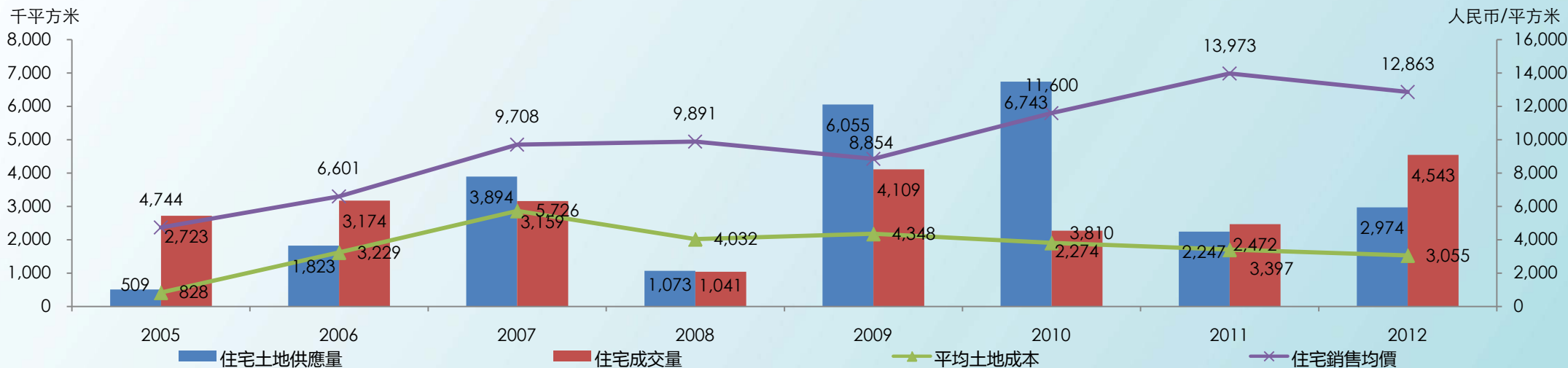
Stock Code: 01628.HK



附錄

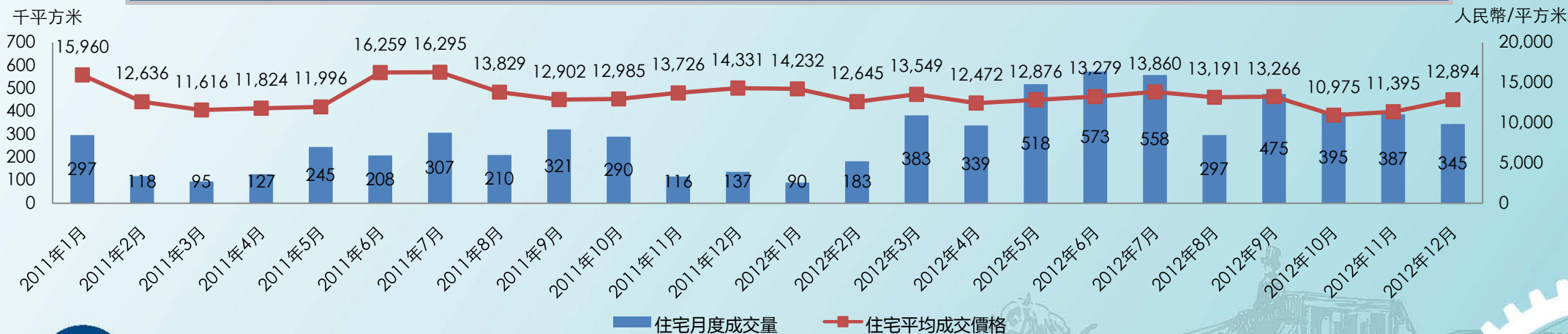
廈門房地產市場概覽

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

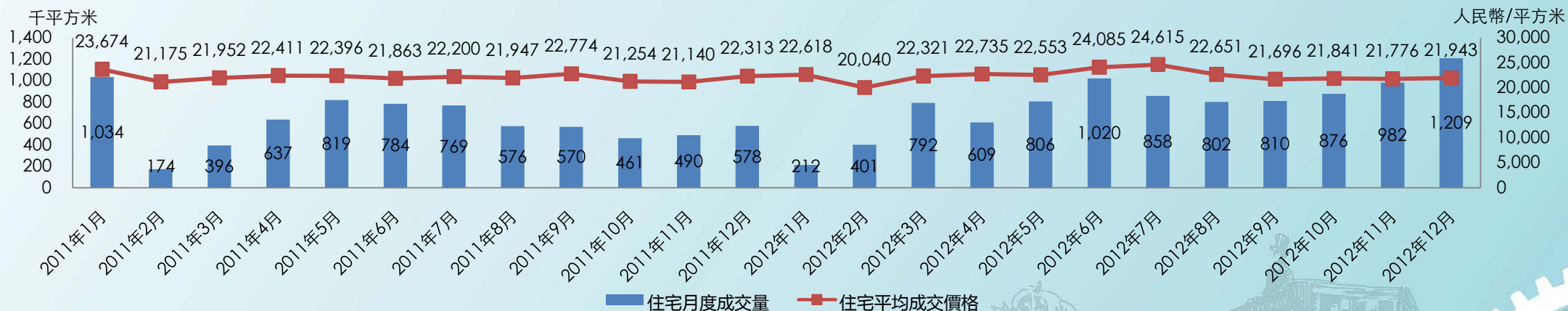
上海房地產市場概覽

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）

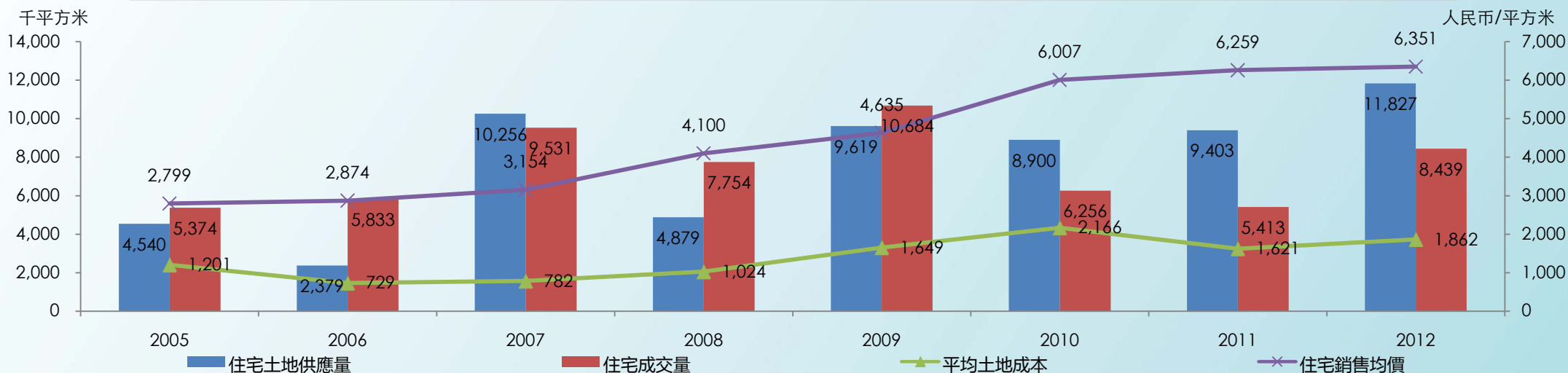


禹洲地產股份有限公司
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

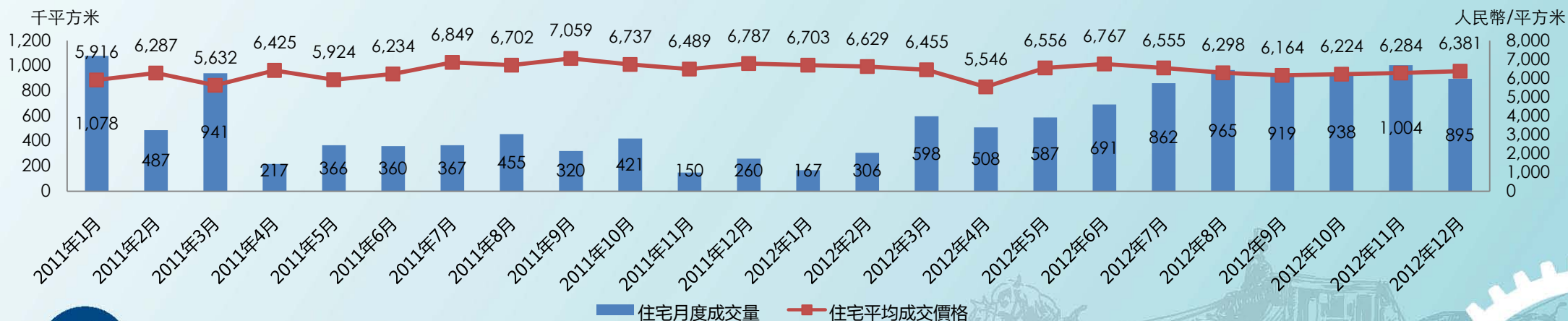
合肥房地產市場概覽

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

土地储备明细

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%
禹洲·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	131,710	1,339	491	49,100	50,930	100%
禹洲·華僑金海岸	70,793	廈門	1,590	245,073	226,679	179,982	6,147	8,900	31,650	46,697	100%
禹洲·大學城	90,750	廈門	932	480,252	467,112	405,514	3,279	51,223	7,096	61,598	100%
禹洲·城上城	52,715	廈門	1,273	235,984	231,017	139,408	73,979	14,872	2,758	91,609	98%
禹洲·陽光花城	22,868	廈門	1,301	66,899	72,278	56,510	1,928	13,840	-	15,768	100%
禹洲·金橋國際	49,738	上海	1,242	234,484	230,955	159,852	21,541	16,847	32,715	71,103	100%
禹洲·鼓山一號	234,160	福州	1,831	88,287	79,923	24,439	6,181	49,303	-	55,484	60%
小計	732,436		1,038	2,480,139	2,398,492	1,996,412	114,685	157,058	130,337	402,080	
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·高爾夫	55,986	廈門	1,165	129,187	114,574	-	40,130	74,444	-	114,574	100%
禹洲·尊海	107,622	廈門	3,560	473,184	421,316	-	171,549	235,367	14,400	421,316	100%
禹洲·中央海岸	123,240	廈門	2,557	663,537	535,000	-	148,516	361,484	25,000	535,000	100%
禹洲·溪堤尚城	284,414	廈門	1,696	512,600	512,600	-	17,901	414,199	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	-	161,029	356,661	-	517,690	20%
禹洲中心	6,818	上海	2,616	35,837	28,670	-	-	28,670	-	28,670	100%
禹洲城市廣場	50,628	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	362,014	95,554	667,991	97,300	860,845	100%
禹洲·東方威尼斯	706,397	福州	2,568	365,512	355,431	104,301	42,225	193,172	15,733	251,130	80%
禹洲·尊府	135,173	天津	1,060	320,374	319,748	-	10,697	309,051	-	319,748	100%
禹洲城市廣場一期	125,000	泉州	338	491,800	491,800	-	55,048	436,752	-	491,800	100%
小計	2,295,138		1,620	5,025,820	4,778,185	466,315	742,649	3,141,008	428,213	4,311,870	
持有待建項目											
禹洲·雲頂國際	15,652	廈門	3,241	95,586	69,730	-	-	48,618	21,112	69,730	100%
禹洲商業廣場	40,911	上海	2,367	135,880	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	1,275	130,908	130,908	-	-	130,908	-	130,908	100%
禹洲·城上城	100,878	龍岩	1,921	312,330	312,330	-	-	297,730	14,600	312,330	100%
禹洲城市廣場二期	241,707	泉州	343	878,525	823,400	-	-	664,680	158,720	823,400	100%
小計	779,052		1,193	2,052,647	1,946,246	-	-	1,641,354	304,892	1,946,246	
總計	3,806,626		1,376	9,558,606	9,122,923	2,462,727	857,334	4,939,420	863,442	6,660,196	



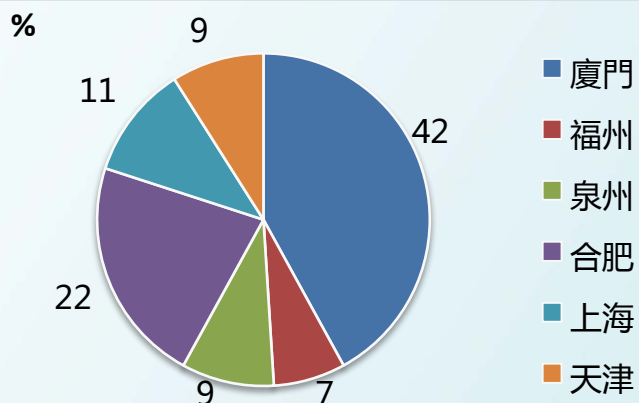
禹洲地產股份有限公司
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

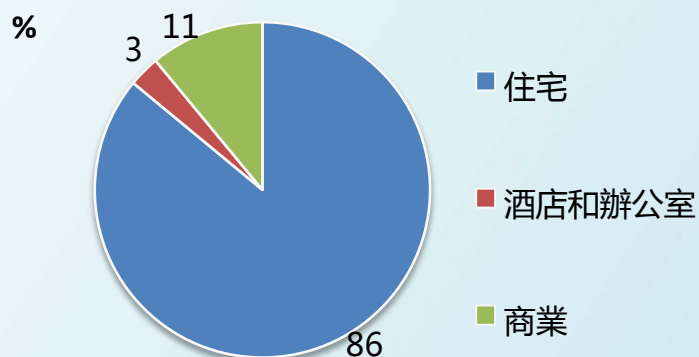
土地储备图表

截至2011年12月底

按城市分佈



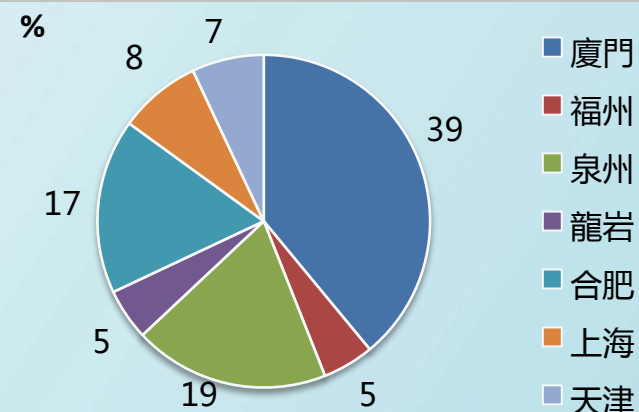
按產品類型分佈



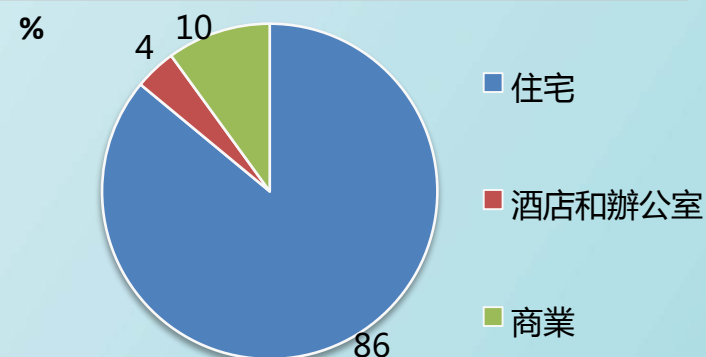
100% = 529萬平方米

截至2012年12月底

按城市分佈



按產品類型分佈



100% = 666萬平方米



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

2012年收益表概要

至12月31日止期間

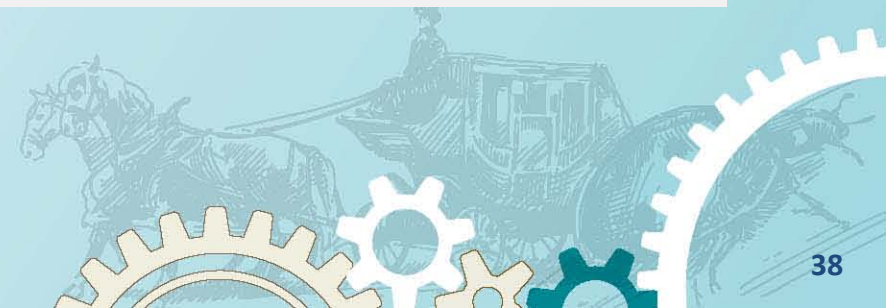
	2012年	2011年	變動 (%)
收入 (人民幣千元)	3,893,836	3,839,076	+1%
毛利率 (%)	40%	49%	-9pp
核心淨利 (人民幣千元)	810,426	582,993	+39%
核心淨利率 (%)	21 %	15%	+6pp
每股收益 (人民幣分/股)	0.25	0.33	-24%
每股核心收益 (人民幣分/股)	0.28	0.20	+40%



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK



2012年资产负债表概要

(人民幣千元)	截止2012年12月31日	截止2011年12月31日	變幅 (%)
流動資產	17,602,477	13,723,526	+28%
非流動資產	4,644,822	4,529,585	+3%
流動負債	10,617,388	7,669,484	+38%
非流動負債	5,558,157	4,927,707	+13%
權益總額	6,071,754	5,655,920	+7%
現金及銀行結餘	3,728,617	1,956,537	+91%
限制現金	398,192	516,159	-23%
短期債務	2,479,012	1,335,211	+86%
長期債務	5,030,219	4,221,547	+19%
淨負債	3,780,614	3,600,221	+5%
淨負債比率 (%)	62%	64%	-2pp



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

