



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code 股份代號: 01628.HK

2014年業績發佈會



2015年3月25日

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，足跡遍佈福建省前三大城市廈門、福州、泉州
- 成功拓展至香港、上海、南京、合肥、天津、龍岩、蚌埠和漳州

核心競爭力

- 截至2014年12月，在廈門擁有近182萬平方米的可售土地儲備，是深耕廈門市場的領導者
- 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2,232人民幣/平方米，相當於2014年全年合約銷售均價的22%
- 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2014年12月，總可售土地儲備（按建築面積計）逾870萬平方米
- 海峽西岸經濟區占49%，長三角經濟區占46%，環渤海經濟區占5%
- 2013年購得約266萬平方米可售土地儲備，2014年購得約101萬平方米土地儲備



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code 股份代號：01628.HK

關於主講人



林龍安先生



**創始人
主席兼執行董事**



蔡明輝先生



執行總裁



邱于贍先生



**副總裁
首席財務官兼公司秘書**



趙慧女士



企業融資及投資者關係部總監



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code 股份代號: 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 股份代號: 01628.HK

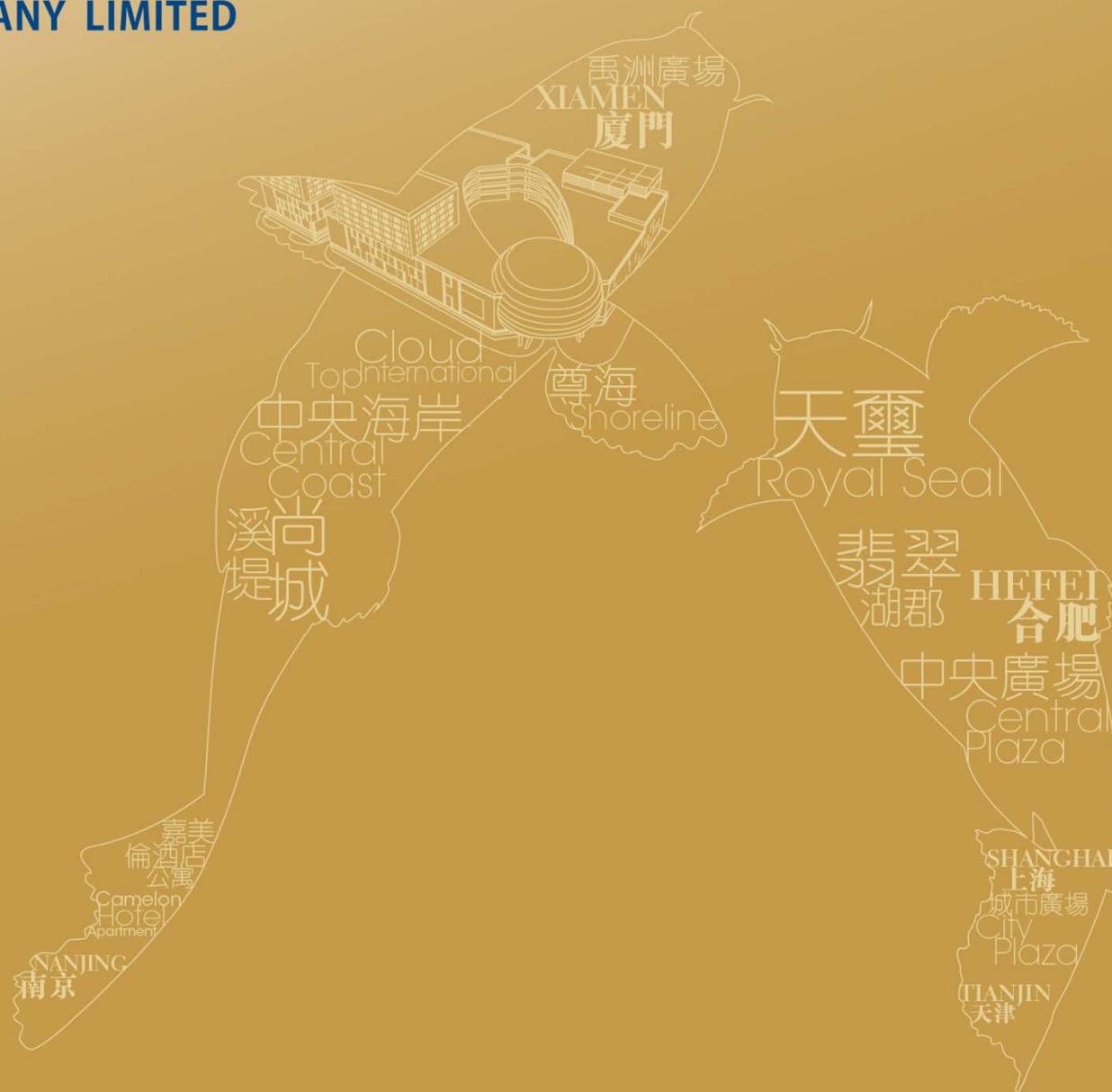


禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code 股份代號: 01628.HK

財務摘要



2014年全年業績摘要

至2014年12月31日止12個月的財務摘要

- 確認收入:人民幣78.37億元
- 毛利:人民幣28.45億元
- 母公司擁有人應占核心利潤:人民幣10.25億元

- 權益總額:人民幣93.90億元
- 手頭現金:人民幣97.85億元
- 淨負債比率:59.85%

對比2013年

(+人民幣3.66億元 或+5%)

(+人民幣5.26億元 或+23%)

(-人民幣0.65億元 或 -6%)

對比2013年12月底

(+人民幣19.18億元 或 +26%)

(+人民幣59.01億元 或+152%)

(-18.13百分点)



禹洲地產股份有限公司

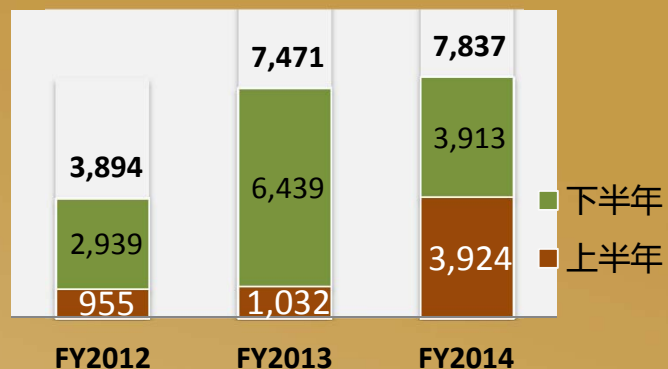
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code 股份代號: 01628.HK

2014年主要利潤及損益

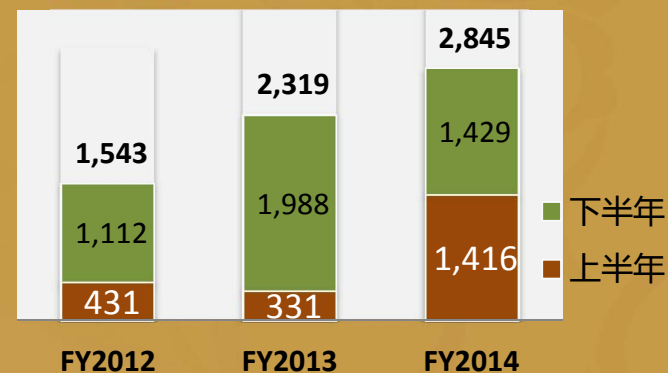
收入*

人民幣百萬元



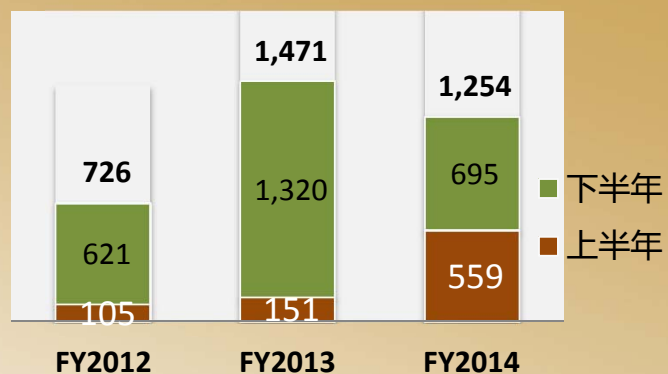
毛利

人民幣百萬元



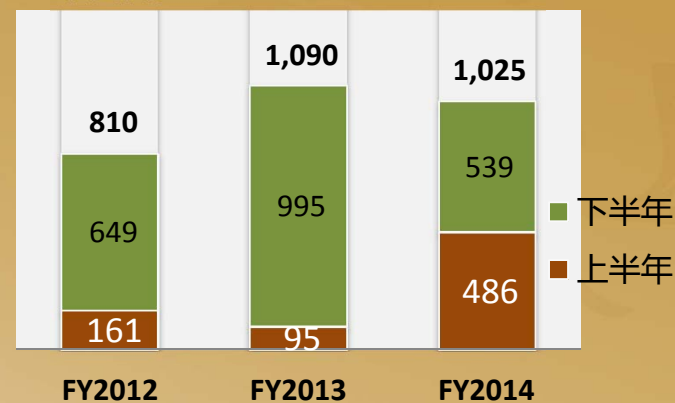
股東應占溢利

人民幣百萬元



核心利潤

人民幣百萬元



禹洲地產股份有限公司

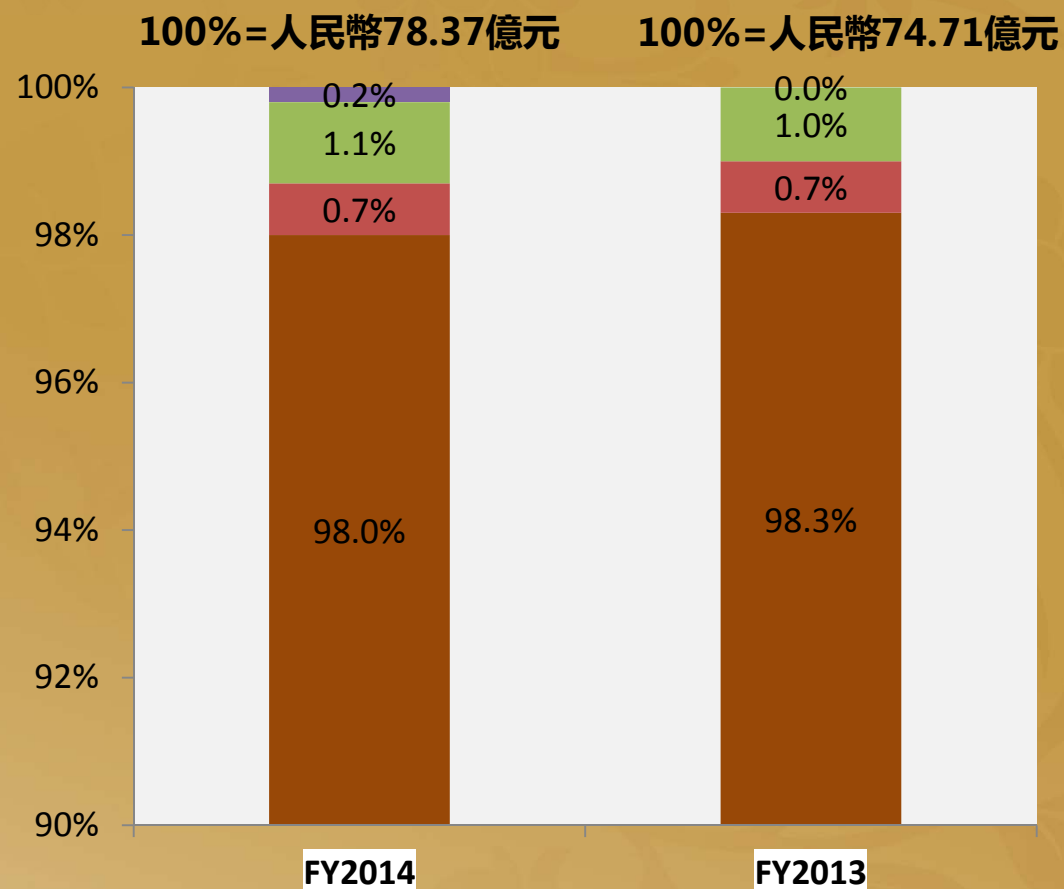
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code 股份代號: 01628.HK

* 已扣除5.55%的營業稅

2014年收入概覽

| (人民幣 千元) | 2014年 | 2013年 | 變動 |
|----------|-----------|-----------|---------|
| 酒店運營收入 | 16,183 | 1,390 | +1,064% |
| 物業管理費 | 88,245 | 71,220 | +24% |
| 租金收入 | 51,544 | 49,163 | +5% |
| 物業銷售收入 | 7,680,661 | 7,348,835 | +3% |
| 總計 | 7,836,633 | 7,470,608 | +5% |



■ 物業銷售收入 ■ 租金收入 ■ 物業管理費 ■ 酒店運營收入



禹洲地產股份有限公司

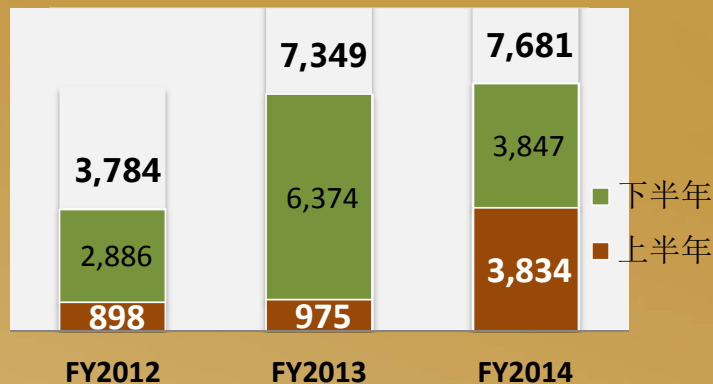
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code 股份代號: 01628.HK

2014年已確認的物業銷售分析

已確認的物業銷售*

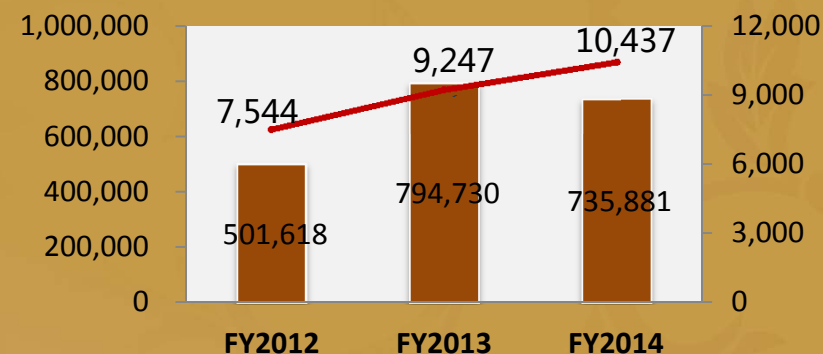
人民幣百萬元



已確認銷售建築面積及銷售均價

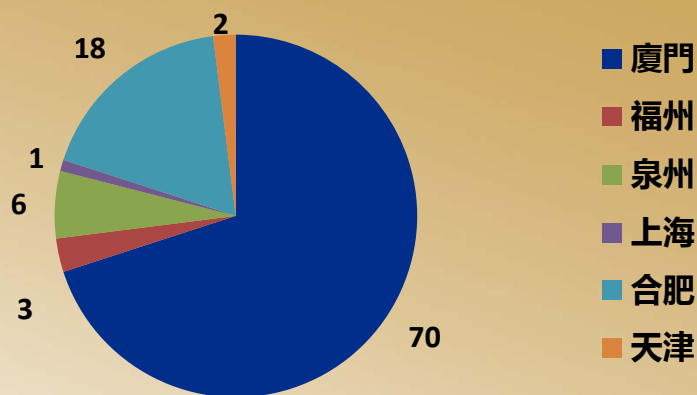
總建築面積
(平方米)

銷售均價 (人民幣
元/平方米)



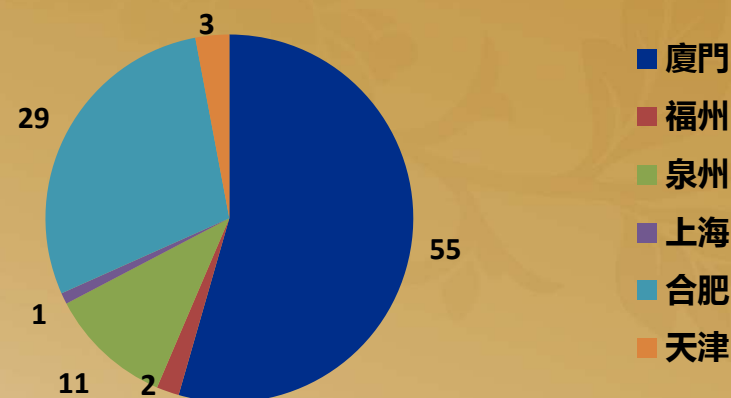
已確認銷售金額 (按城市)

%



已確認建築面積 (按城市)

%



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

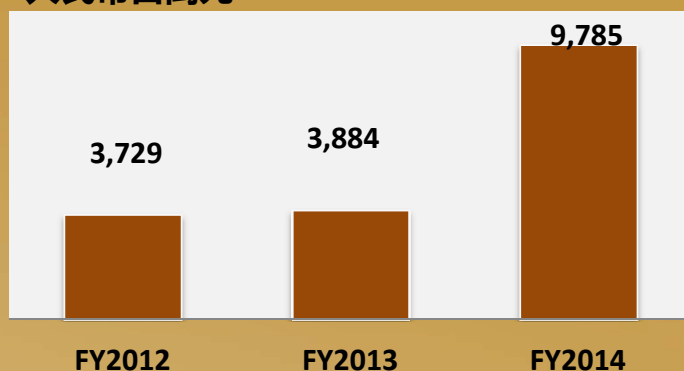
Stock Code 股份代號: 01628.HK

* 已扣除5.55%的營業稅

2014年主要資產負債表分錄

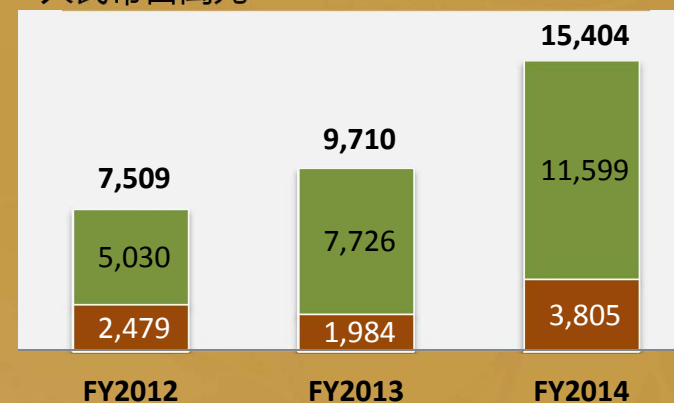
現金狀況

人民幣百萬元



總借貸

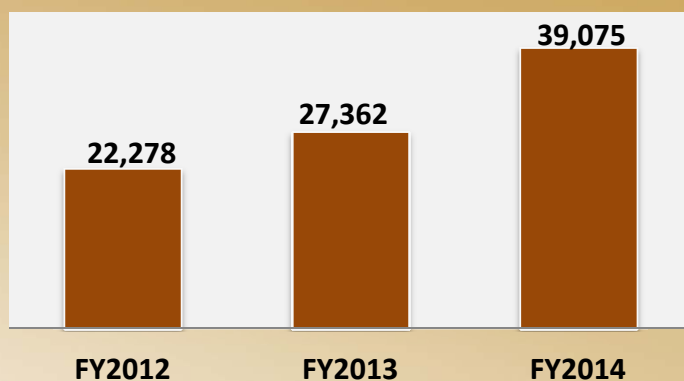
人民幣百萬元



■ 長期借貸
■ 短期借貸

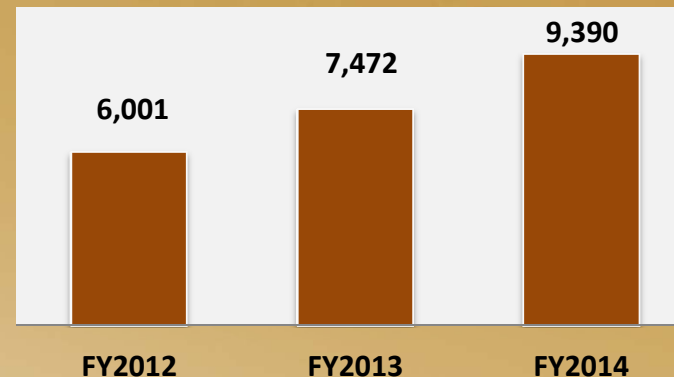
總資產

人民幣百萬元



權益總額

人民幣百萬元



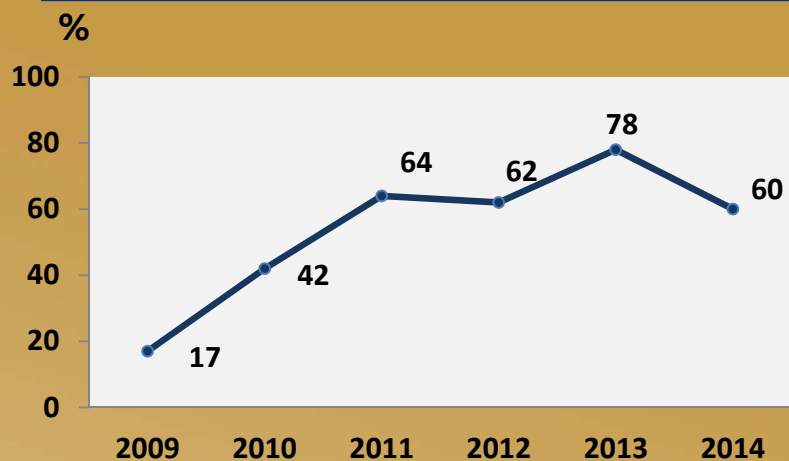
禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

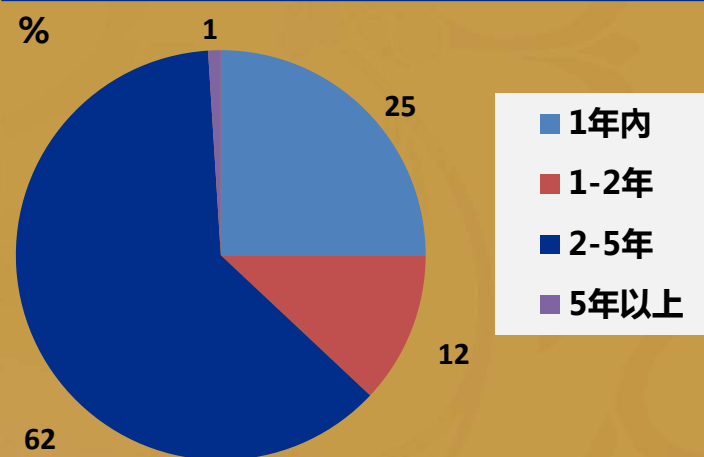
Stock Code 股份代號: 01628.HK

2014年穩定的財務狀況

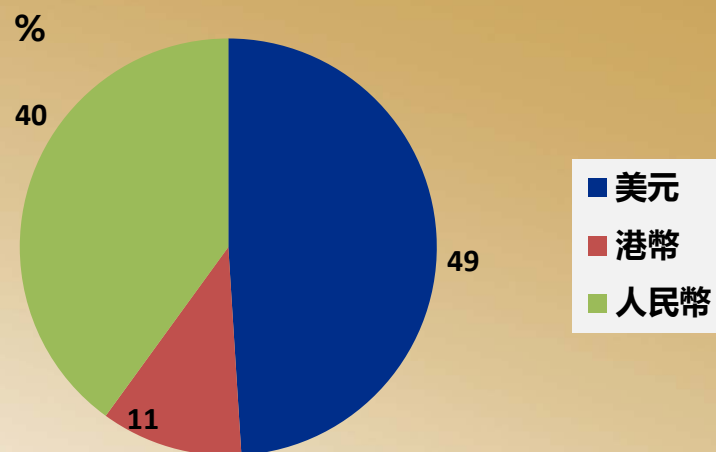
淨負債比率



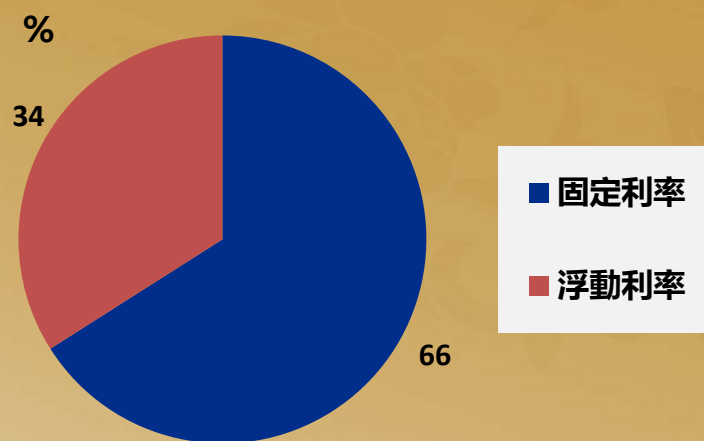
債務簡介 (按期限)



債務簡介 (按貨幣)



債務簡介 (按類型)



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code 股份代號: 01628.HK

總債務=人民幣154.04億元

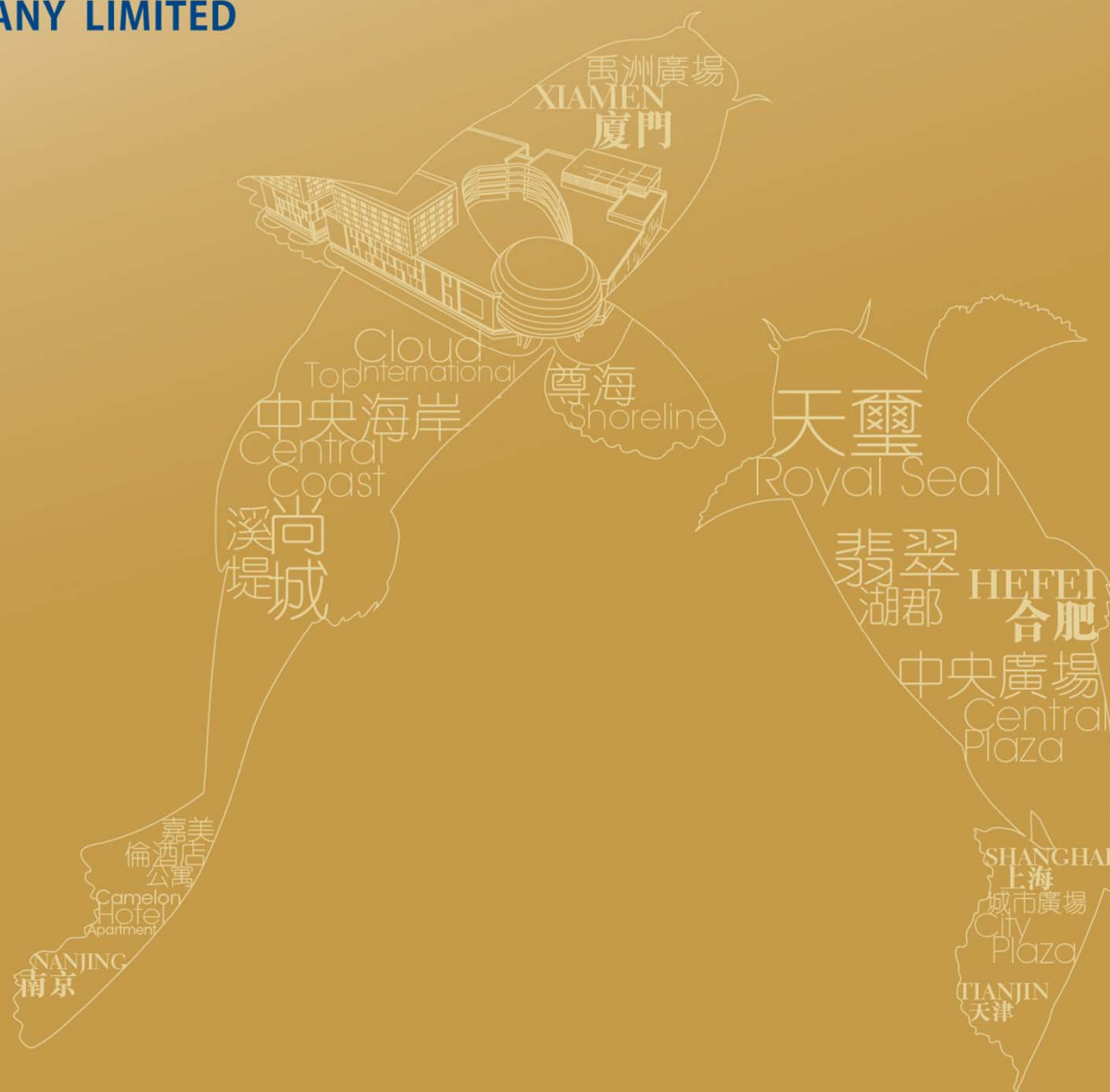


禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

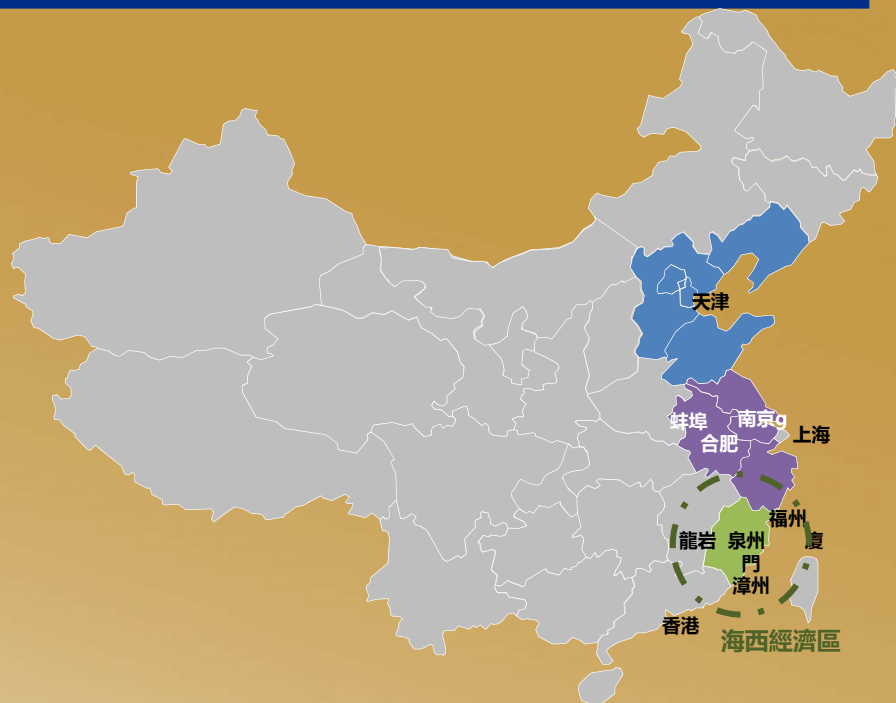
Stock Code 股份代號: 01628.HK

業務回顧



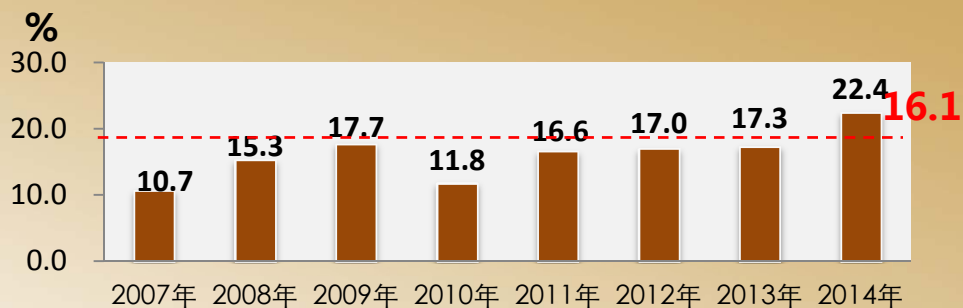
土地儲備概覽

截至2014年12月31日，共計870萬平方米*

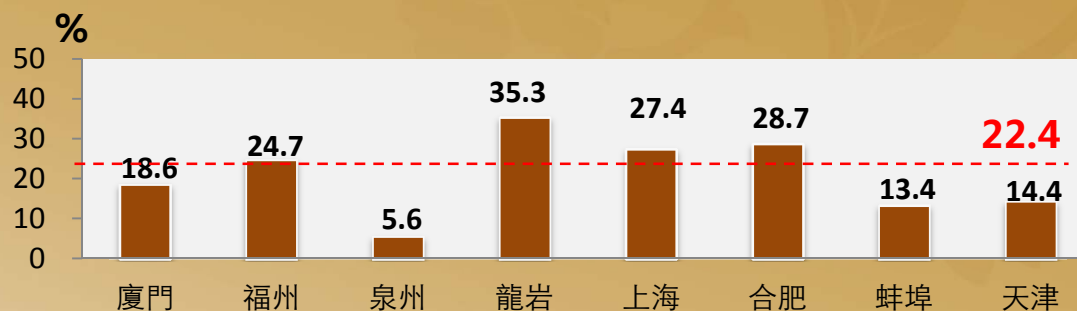


| 城市 | 總可售建築面積 (千平方米) | 項目數量 | 平均土地成本 (人民幣/平方米) | 占總可售建築面積百分比 (%) |
|-----------|----------------|-----------|------------------|-----------------|
| 環渤海經濟區 | | | | |
| 天津 | 431 | 2 | 1,061 | 5 |
| 長三角經濟區 | | | | |
| 上海 | 637 | 6 | 3,378 | 7 |
| 南京 | 113 | 1 | 16,657 | 1 |
| 合肥 | 2,599 | 6 | 2,002 | 30 |
| 蚌埠 | 668 | 1 | 660 | 8 |
| 海峽西岸經濟區 | | | | |
| 廈門 | 1,824 | 23 | 2,972 | 21 |
| 福州 | 603 | 3 | 3,115 | 7 |
| 泉州 | 1,256 | 3 | 379 | 14 |
| 龍岩 | 312 | 1 | 1,921 | 4 |
| 漳州 | 255 | 1 | 2,400 | 3 |
| 境外 | | | | |
| 香港 | 2 | 1 | 135,140 | 0 |
| 總計 | 8,701 | 48 | 2,232 | 100 |

單位土地成本占合約銷售均價百分比



單位土地成本占2014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 股份代號: 01628.HK

在福建省廈門市場的領導地位



● 已完工 (Completed) ● 在建 (Under Construction) ● 持有待建 (On Hold)

廈門重點專案

- | | | |
|------------------|------------------|------------------|
| <p>1 禹洲·世貿中心</p> | <p>2 禹洲廣場</p> | <p>3 禹洲·尊海</p> |
| <p>4 禹洲·高爾夫</p> | <p>5 禹洲·中央海岸</p> | <p>6 禹洲·溪堤尚城</p> |
| <p>7 禹洲·盧卡小鎮</p> | <p>8 翔安新項目</p> | <p>9 集美新項目</p> |

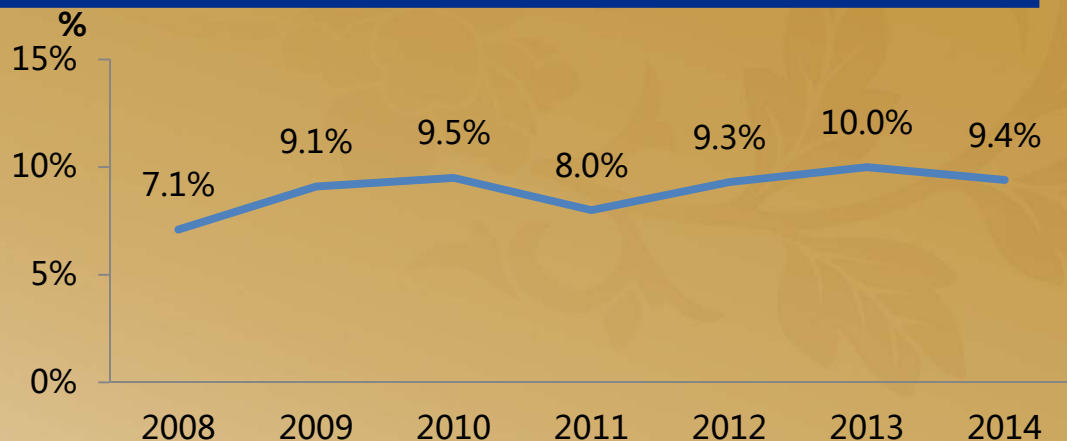
禹洲地產股份有限公司
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED
 Stock Code 股份代號: 01628.HK

廈門最大土儲* 上市開發商(截至2014年12月底)

百萬平方米



在廈門住宅市場的佔有率#



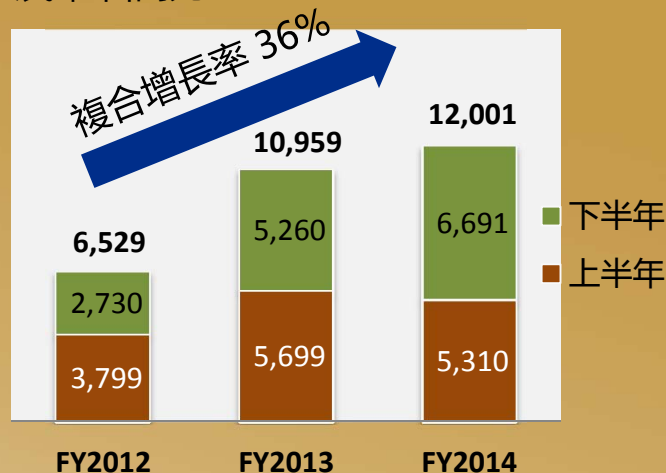
*來源: 易居克爾瑞, 截至2014年12月31日
 廈門市國土資源與房屋管理局

#注釋: 按合約銷售面積計算

2014年全年合約銷售

合約銷售 (FY2012 vs. FY2013 vs. FY2014)

人民幣 百萬元



| | 2012年 | 2013年 | 2014年 |
|----------------|-------|--------|-------|
| 按城市 | 6 | 7 | 8 |
| 按項目 | 17 | 20 | 26 |
| 合約銷售均價 (元/平方米) | 8,951 | 10,499 | 9,972 |



禹洲地產股份有限公司

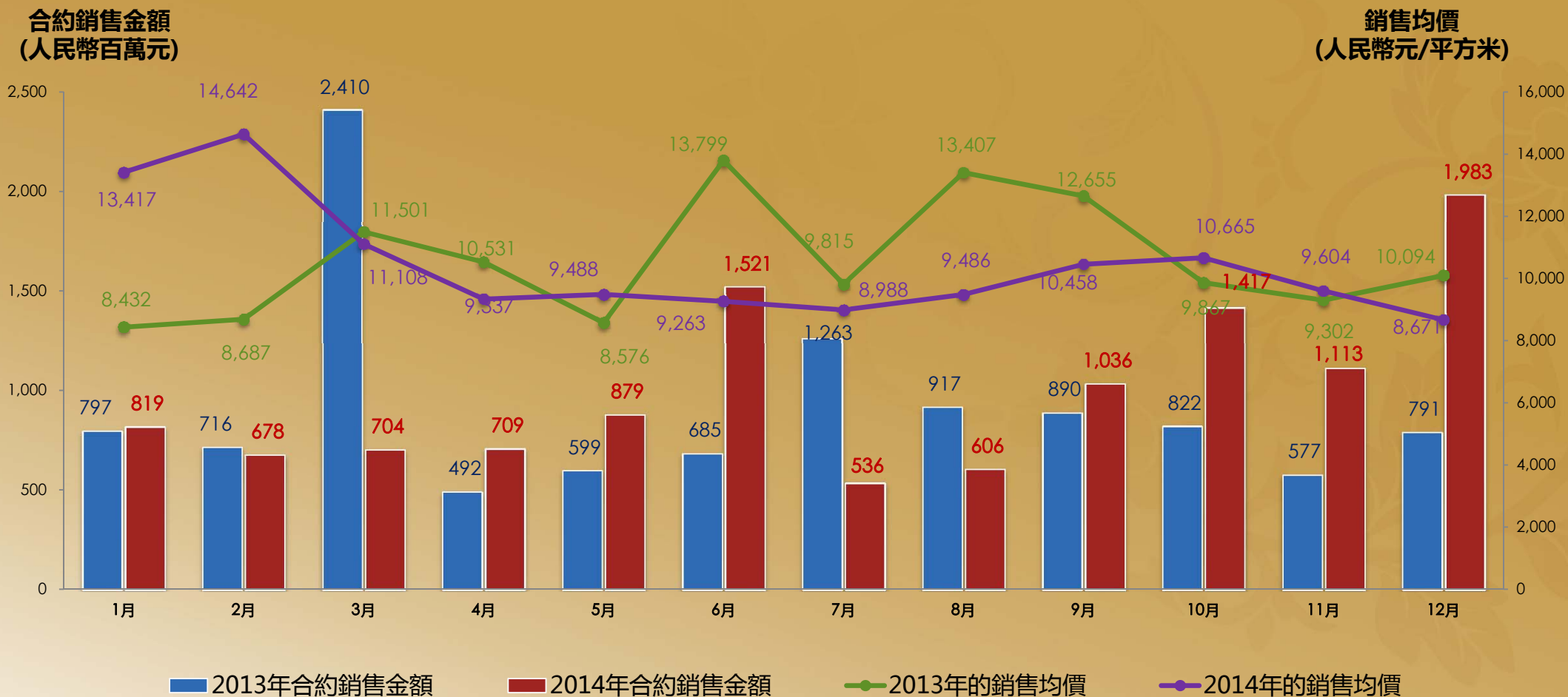
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code 股份代號: 01628.HK

| 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佔比 (%) | 合約銷售面積 (平方米) | 合約銷售均價 (元/平方米) |
|----|----------------|----|----------|---------------|-----------------|------------------|----------------|
| 1 | 禹洲·高爾夫 | 廈門 | 100% | 196 | 2% | 12,744 | 15,400 |
| 2 | 禹洲·尊海 | 廈門 | 100% | 1,151 | 10% | 58,236 | 19,764 |
| 3 | 禹洲·中央海岸一期(含車位) | 廈門 | 80% | 208 | 2% | 22,300 | 9,334 |
| 4 | 禹洲·中央海岸二期 | 廈門 | 80% | 201 | 2% | 19,022 | 10,556 |
| 5 | 禹洲·中央海岸三期 | 廈門 | 80% | 1,300 | 11% | 68,211 | 19,063 |
| 6 | 禹洲·溪堤尚城 | 廈門 | 100% | 806 | 7% | 71,628 | 11,255 |
| 7 | 禹洲·雲頂國際 | 廈門 | 100% | 815 | 7% | 22,710 | 35,901 |
| 8 | 海滄萬科城 | 廈門 | 20% | 1,416 | 12% | 94,282 | 15,023 |
| 9 | 禹洲·鼓山一號 | 福州 | 60% | 207 | 2% | 10,328 | 20,061 |
| 10 | 禹洲·東方威尼斯二期 | 福州 | 45% | 23 | 0% | 1,252 | 18,347 |
| 11 | 禹洲·東方威尼斯三期 | 福州 | 45% | 301 | 3% | 30,436 | 9,877 |
| 12 | 禹洲城市廣場一期 | 泉州 | 100% | 587 | 5% | 86,822 | 6,762 |
| 13 | 禹洲·城上城 | 龍岩 | 100% | 399 | 3% | 73,215 | 5,445 |
| 14 | 其他 | 廈門 | 100% | 92 | 1% | 18,551 | 4,949 |
| | 海西經濟區 | | | 7,702 | 64% | 589,736 | 13,061 |
| 15 | 禹洲·藍爵 | 上海 | 100% | 62 | 1% | 7,074 | 8,733 |
| 16 | 禹洲城市廣場 | 上海 | 100% | 58 | 0% | 5,303 | 11,024 |
| 17 | 禹洲商業廣場 | 上海 | 100% | 87 | 1% | 4,407 | 19,648 |
| 18 | 禹洲·天境一、二期(含商鋪) | 合肥 | 100% | 72 | 1% | 6,152 | 11,643 |
| 19 | 禹洲·天境三期 | 合肥 | 100% | 1,143 | 10% | 155,404 | 7,354 |
| 20 | 禹洲·翡翠湖郡 | 合肥 | 100% | 854 | 7% | 116,642 | 7,325 |
| 21 | 禹洲·中央廣場 | 合肥 | 65% | 1,083 | 9% | 177,009 | 6,116 |
| 22 | 禹洲城 | 合肥 | 100% | 206 | 2% | 23,406 | 8,785 |
| 23 | 禹洲·天璽 | 合肥 | 49% | 161 | 1% | 25,485 | 6,299 |
| 24 | 禹洲·龍子湖郡 | 蚌埠 | 100% | 222 | 2% | 45,078 | 4,932 |
| | 長三角經濟區 | | | 3,947 | 33% | 565,959 | 6,974 |
| 25 | 禹洲·尊府 | 天津 | 100% | 275 | 2% | 39,083 | 7,027 |
| 26 | 禹洲·禦湖郡 | 天津 | 100% | 77 | 1% | 8,781 | 8,781 |
| | 環渤海經濟區 | | | 352 | 3% | 47,864 | 7,348 |
| | 總計 | | | 12,001 | | 1,203,559 | 9,972 |

月度合約銷售2013年對比2014年

月度合約銷售(2013年1月-2014年12月)



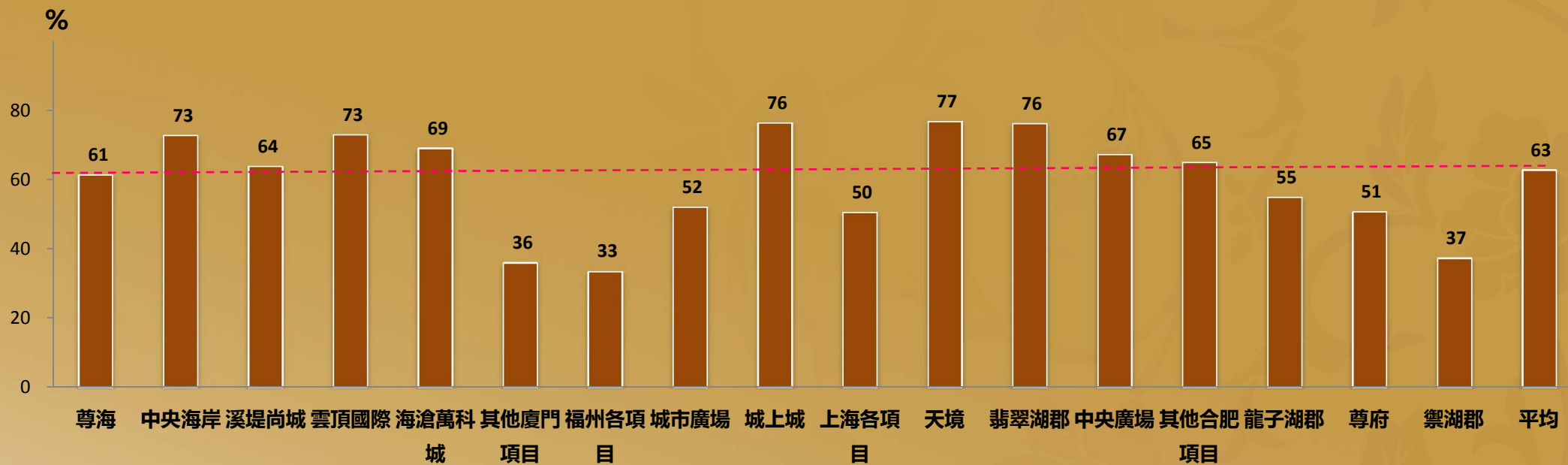
禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code 股份代號: 01628.HK

2014年全年的去化率63%

平均去化率为63%



| 城市 | 廈門 | 廈門 | 廈門 | 廈門 | 廈門 | 廈門 | 福州 | 泉州 | 龍岩 | 上海 | 合肥 | 合肥 | 合肥 | 合肥 | 蚌埠 | 天津 | 天津 | 總計 |
|--------------|--------|---------|---------|--------|---------|--------|---------|---------|--------|--------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|-----------|
| 推盤建築面積 (平方米) | 95,150 | 150,911 | 112,375 | 31,194 | 136,723 | 87,093 | 125,823 | 166,966 | 95,971 | 33,327 | 210,760 | 153,307 | 263,454 | 75,382 | 82,158 | 77,217 | 23,604 | 1,921,415 |
| 銷售建築面積 (平方米) | 58,236 | 109,532 | 71,628 | 22,710 | 94,282 | 31,295 | 42,016 | 86,822 | 73,215 | 16,785 | 161,555 | 116,642 | 177,009 | 48,891 | 45,078 | 39,083 | 8,781 | 1,203,559 |



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code 股份代號: 01628.HK

2014年新增土地補充

| 購地時間 | 城市 | 項目類型 | 方式 | 占地面積 (平方米) | 可售建築面積 (平方米) | 總地價 (人民幣百萬元) | 建面平均成本 (人民幣/平方米) | 平均預售價格 (人民幣/平方米) |
|---------|----|-------|-----|------------|--------------|--------------|------------------|------------------|
| 2014.01 | 泉州 | 住宅/零售 | 招拍掛 | 61,481 | 110,666 | 85 | 769 | 7,000+ |
| 2014.02 | 福州 | 住宅/零售 | 增容 | 367,173 | 193,754 | 650 | 3,357 | 11,000+ |
| 2014.05 | 合肥 | 住宅/商業 | 招拍掛 | 36,387 | 109,160 | 426 | 3,900 | 12,000+ |
| 2014.08 | 香港 | 住宅/零售 | 收購 | 278 | 2,214 | 299 | 135,140 | 300,000 |
| 2014.11 | 合肥 | 住宅/零售 | 招拍掛 | 97,467 | 341,135 | 1,462 | 4,286 | 12,000+ |
| 2014.11 | 南京 | 住宅/零售 | 招拍掛 | 41,494 | 112,865 | 1,880 | 16,657 | 28,000+ |
| 2014.12 | 福州 | 住宅/零售 | 招拍掛 | 54,507 | 136,268 | 580 | 4,256 | 11,000+ |
| 總計 | | | | 328,001 | 1,006,062 | 5,382 | 5,350 | N/A |

南京新項目



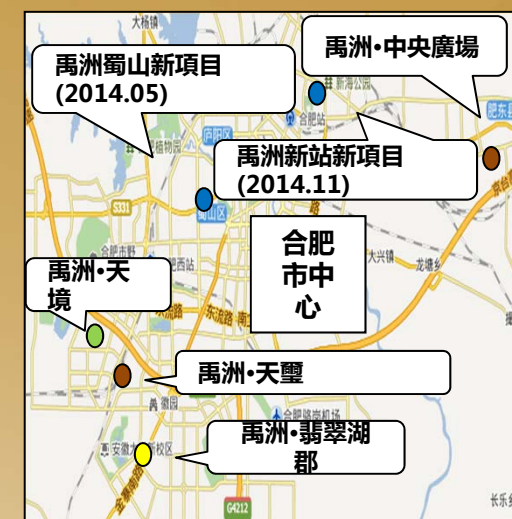
泉州禹洲城市廣場三期



福州東方威尼斯三期



合肥兩個新項目



香港新項目



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code 股份代號: 01628.HK

2015年新增土地補充

| 購地時間 | 城市 | 項目類型 | 方式 | 占地面積 (平方米) | 可售建築面積 (平方米) | 總地價 (人民幣百萬元) | 建面平均成本 (人民幣/平方米) | 平均預售價格 (人民幣/平方米) |
|---------|----|-------|------|------------|--------------|--------------|------------------|------------------|
| 2015年1月 | 廈門 | 住宅/商業 | 招標拍賣 | 70,109 | 305,160 | 2,740 | 8,979 | 20,000+ |

廈門集美項目



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code 股份代號: 01628.HK

獲得持續性的項目融資能力

| 貸款銀行 | 城市 | 有效授信額度 (截至2014年12月, 人民幣百萬) | 已使用授信額度 (截至2014年12月, 人民幣百萬) | 剩餘授信額度 (截至2014年12月, 人民幣百萬) |
|------------|-------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| 建設銀行 | 廈門 | 1,246 | 1,058 | 188 |
| 建設銀行 | 龍岩 | 500 | 230 | 270 |
| 建設銀行 | 合肥 | 395 | 390 | 5 |
| 工商銀行 | 廈門 | 1,502 | 2 | 1,500 |
| 工商銀行 | 天津 | 183 | 150 | 32 |
| 中國銀行 | 廈門 | 538 | 538 | - |
| 中國銀行 | 上海 | 470 | 450 | 20 |
| 中國銀行 | 合肥 | 300 | 300 | - |
| 中國銀行 | 龍岩 | 250 | 250 | - |
| 中國銀行 | 泉州 | 75 | 56 | 19 |
| 農業銀行 | 廈門 | 937 | 902 | 35 |
| 上海銀行 | 上海 | 442 | 417 | 25 |
| 招商銀行 | 合肥 | 700 | 700 | - |
| 民生銀行 | 合肥 | 150 | 80 | 70 |
| 廈門銀行 | 廈門 | 280 | 280 | - |
| 廈門銀行 | 泉州 | 48 | 48 | 1 |
| 中德住房儲蓄銀行 | 天津 | 300 | 172 | 128 |
| 寧波銀行 | 上海 | 168 | 168 | - |
| 中信銀行 | 廈門 | 150 | - | 150 |
| 興業銀行 | 上海 | 46 | 40 | 6 |
| 東亞銀行 | 上海 | 28 | 28 | - |
| 小計 | | 8,707 | 6,259 | 2,448 |
| 銀團貸款 | 香港/澳門 | 562 | 562 | - |
| 華僑銀行 | 香港 | 372 | 268 | 104 |
| 滙豐銀行 | 香港 | 274 | 150 | 124 |
| 中國銀行 | 澳門 | 182 | 182 | - |
| 富邦銀行 | 香港 | 47 | 47 | - |
| 小計 | | 1,436 | 1,208 | 228 |
| T總計 | | 10,143 | 7,467 | 2,676 |



禹洲地產股份有限公司

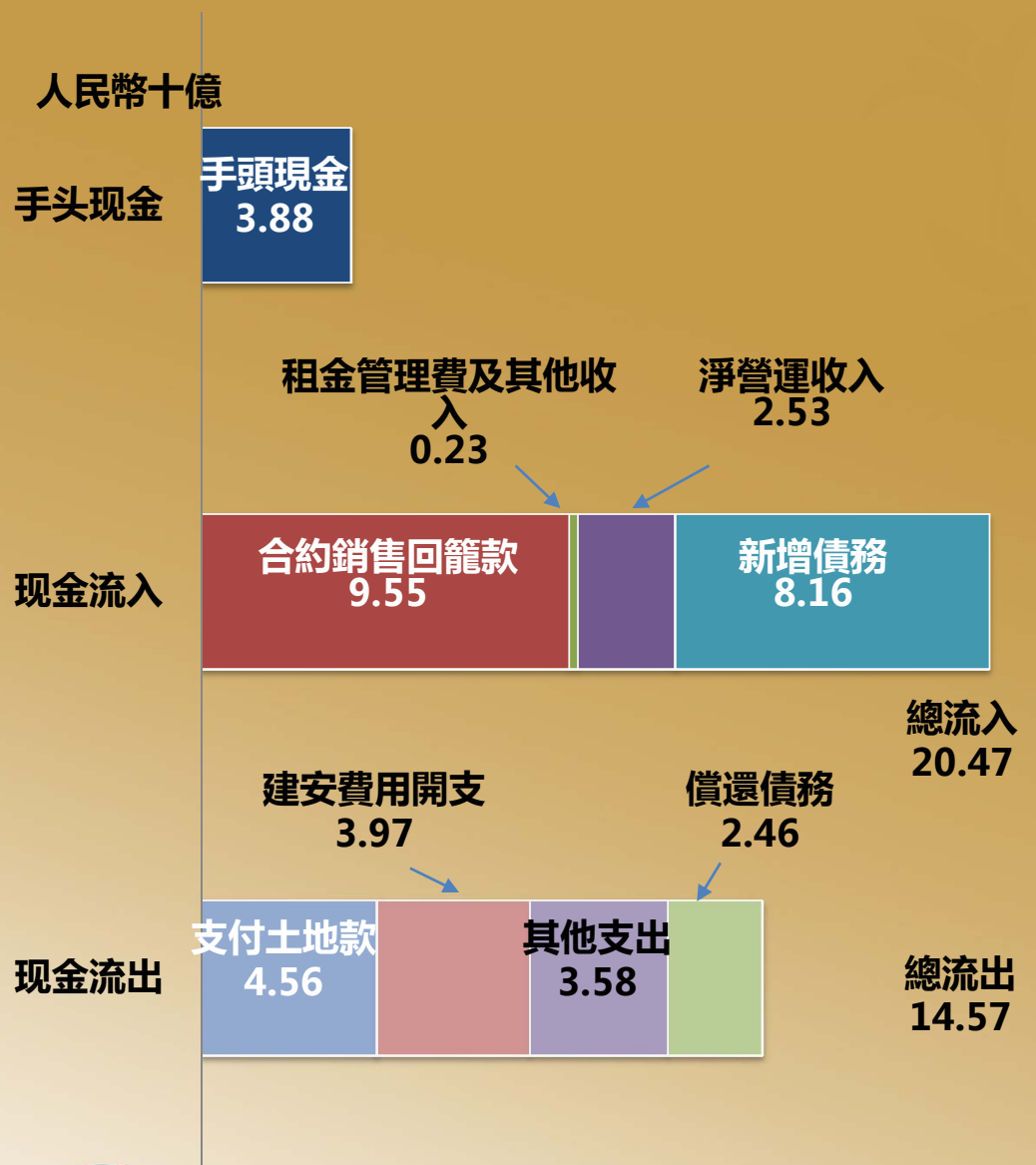
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code 股份代號: 01628.HK

公司境內外總借貸的加權平均融資成本為8.34%

2014年現金流狀況

(未經審計) 人民幣十億



| | FY2013 (實際) | FY2014 (實際) | FY2015 (預期) |
|-------------------|----------------|----------------|----------------|
| 手頭現金 (期初) | 3.73 | 3.88 | 9.78 |
| 合約銷售回籠款 | 8.04 | 9.55 | 12.64 |
| 租金管理費及其他收入 | 0.27 | 0.23 | 0.35 |
| 淨合作款 | - | 2.53 | 1.34 |
| 新增債務 | 6.16 | 8.16 | 5.00 |
| 支付土地款 | 4.51 | 4.56 | 6.30 |
| 建安費用開支 | 3.24 | 3.97 | 4.76 |
| 其他費用——利息、稅金、股息及其他 | 2.61 | 3.58 | 4.29 |
| 償還貸款 | 3.69 | 2.46 | 3.81 |
| 手頭現金 (期末) | 3.88 | 9.78 | 9.95 |



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code 股份代號: 01628.HK

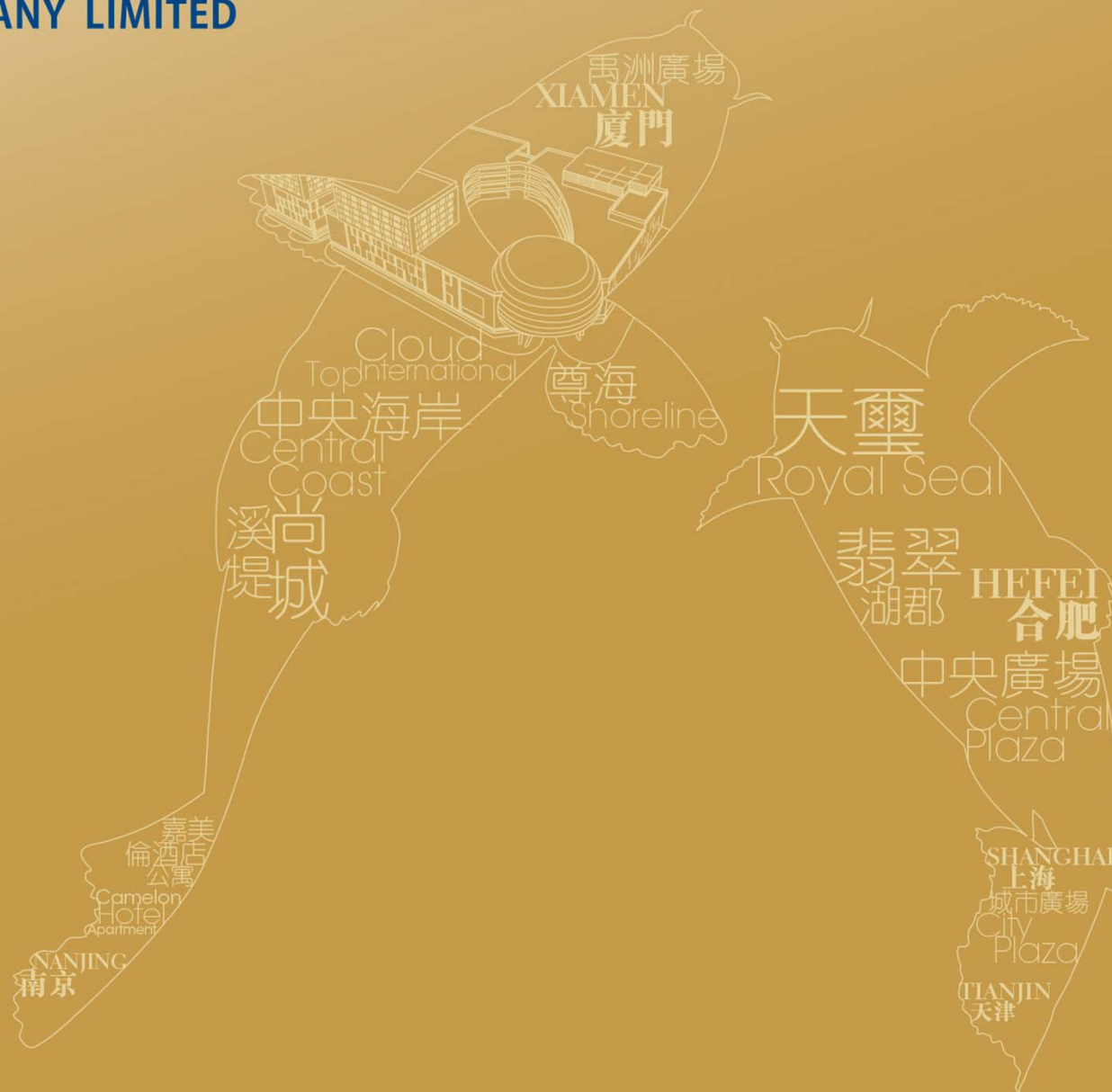


禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code 股份代號: 01628.HK

未來展望



市場展望



2014

- 上半年市場整體下行，不同城市間的分化日益明顯
- 中央政府採取以市場為導向的方式來釋放剛性需求

2015

- 政府正在建立一個“長效機制”以應對房地產市場的調整
- 城鎮化加上人民可支配收入的持續增長將進一步帶動長期的市場需求

未來

- 行業整合仍將繼續
- 採用“互聯網思維”進行多元化的戰略發展

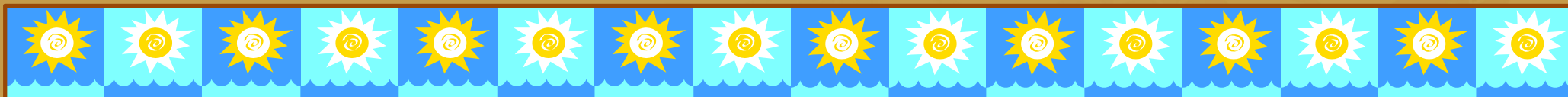


禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code 股份代號: 01628.HK

應對市場變化的策略



靈活的產品和定價策略

- ✓ 及時轉換產品組合，更好地迎合當前市場的需求
- ✓ 根據市場預期，採用靈活的定價策略，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
- ✓ 有效的行銷策略，人性化設計及優秀的成本控制力

遵守投資紀律

- ✓ 去化率：穩定的現金流和快速的開發週期
- ✓ 利潤率：可持續發展
- ✓ 執行力：良好的公司治理和穩健地運營
- ✓ 對購地保持謹慎

穩定的現金流

- ✓ 淨負債比率維持在一個可控的水準
- ✓ 加強與投資基金和其他發展商的合作
- ✓ 開拓多元化融資管道以進一步優化財務架構



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code 股份代號：01628.HK

2015年推盤明細

| 項目序號 | 項目名稱 | 城市 | 項目類型 | 推盤類型 | 2014年上半年計畫推 | 2014年下半年計畫推 | 2014年全年計畫推盤 | 計畫推盤面積所占百分比(%) |
|---------|--------------|------|------|--------|--------------|--------------|-------------|----------------|
| | | | | | 盤面積 (平方米) | 盤面積 (平方米) | 面積 (平方米) | |
| 1 | 禹洲·高爾夫 | 廈門 | 住宅 | 在售 | 2,023 | - | 2,023 | 0% |
| | | | 別墅 | 在售 | 6,216 | - | 6,216 | 0% |
| | | | 車位 | 在售 | 7,608 | - | 7,608 | 0% |
| 2 | 禹洲·尊海 | | 住宅 | 在售 | 1,691 | - | 1,691 | 0% |
| | | | 別墅 | 在售 | 8,867 | - | 8,867 | 0% |
| | | | 商鋪 | 在售 | 915 | - | 915 | 0% |
| | | | 車位 | 在售 | 32,306 | - | 32,306 | 1% |
| 3 | 禹洲·中央海岸一期、二期 | | 住宅 | 在售 | 1,094 | - | 1,094 | 0% |
| | | | SOHO | 在售 | 4,804 | - | 4,804 | 0% |
| | | | 車位 | 在售 | 24,619 | - | 24,619 | 1% |
| 4 | 禹洲·中央海岸三期 | | 住宅 | 在售 | 36,944 | - | 36,944 | 1% |
| | | | SOHO | 在售 | 5,499 | - | 5,499 | 0% |
| | | | 車位 | 新盤 | 8,721 | 12,435 | 21,156 | 1% |
| 5 | 禹洲·溪堤尚城 | | 別墅 | 在售 | 18,193 | 15,856 | 34,049 | 1% |
| | | | 住宅 | 在售 | 80,971 | 107,520 | 188,491 | 8% |
| | | 商鋪 | 在售 | 7,480 | 33,800 | 41,280 | 2% | |
| | | 車位 | 新盤 | 13,398 | 13,398 | 26,796 | 1% | |
| 6 | 禹洲·雲頂國際 | 住宅 | 在售 | 7,980 | - | 7,980 | 0% | |
| 7 | 海滄萬科城 | 住宅 | 在售 | 26,223 | 24,530 | 50,753 | 2% | |
| | | 商鋪 | 在售 | 6,968 | 859 | 7,827 | 0% | |
| | | SOHO | 在售 | 14,768 | - | 14,768 | 1% | |
| | | 車位 | 在售 | 19,495 | 12,480 | 31,975 | 1% | |
| 8 | 禹洲·盧卡小鎮 | 住宅 | 新盤 | - | 82,246 | 82,246 | 3% | |
| | | 別墅 | 新盤 | - | 25,496 | 25,496 | 1% | |
| 9 | 其它 | 住宅 | 在售 | 1,882 | 5,497 | 7,379 | 0% | |
| | | 車位 | 在售 | 4,913 | 10,317 | 15,230 | 1% | |
| 10 | 禹洲漳州專案 | 漳州 | 住宅 | 新盤 | - | 37,612 | 37,612 | 1% |
| 11 | 禹洲城市廣場 | 泉州 | 住宅 | 在售 | 73,368 | 62,674 | 136,042 | 5% |
| | | | 商鋪 | 在售 | 4,421 | 8,243 | 12,664 | 1% |
| | | | 車位 | 在售 | 5,436 | 6,000 | 11,436 | 0% |
| 12 | 禹洲·鼓山一號 | 福州 | 別墅 | 在售 | 20,540 | - | 20,540 | 1% |
| 13 | 禹洲·東方威尼斯 | | 住宅 | 在售 | 53,486 | 66,425 | 119,911 | 5% |
| | | | 別墅 | 在售 | 7,065 | 5,000 | 12,065 | 0% |
| | | | 車位 | 在售 | 2,757 | - | 2,757 | 0% |
| 14 | 禹洲連江項目 | 住宅 | 新盤 | - | 51,263 | 51,263 | 2% | |
| 15 | 禹洲·城上城 | 龍岩 | 住宅 | 在售 | 52,671 | 50,857 | 103,528 | 4% |
| | | | 商鋪 | 新盤 | - | 8,830 | 8,830 | 0% |
| 海西經濟區合計 | | | | | 563,324 | 641,338 | 1,204,662 | 48% |

2015年推盤明細 (續)

| 項目序號 | 項目名稱 | 城市 | 項目類型 | 推盤類型 | 2014年上半年計畫推 | 2014年下半年計畫 | 2014年全年計畫推 | 計畫推盤面積所占 百分比(%) | |
|-----------------|---------|----|------|------|------------------|------------------|------------------|--------------------|----|
| | | | | | 盤面積 | 推盤面積 | 盤面積 | | |
| | | | | | (平方米) | (平方米) | (平方米) | | |
| 海西經濟區合計 | | | | | 563,324 | 641,338 | 1,204,662 | 48% | |
| 16 | 禹洲·金橋國際 | 上海 | 辦公 | 在售 | 100 | - | 100 | 0% | |
| | | | 商鋪 | 在售 | 12,920 | - | 12,920 | 1% | |
| | | | 車位 | 在售 | 15,314 | - | 15,314 | 1% | |
| 18 | 禹洲城市廣場 | | 辦公 | 在售 | 12,369 | 17,727 | 30,096 | 1% | |
| | | | 商鋪 | 在售 | 3,189 | - | 3,189 | 0% | |
| 17 | 禹洲商業廣場 | | 辦公 | 在售 | 28,093 | - | 28,093 | 1% | |
| | | | 商鋪 | 在售 | 1,254 | - | 1,254 | 0% | |
| 19 | 禹洲嘉定項目 | | | 住宅 | 新盤 | - | 30,944 | 30,944 | 1% |
| 20 | 禹洲·天境 | | 合肥 | 住宅 | 在售 | 63,775 | 71,900 | 135,675 | 5% |
| | | 商鋪 | | 在售 | 20,777 | 9,000 | 29,777 | 1% | |
| | | 車位 | | 在售 | - | 11,278 | 11,278 | 0% | |
| 21 | 禹洲·翡翠湖郡 | 住宅 | | 在售 | 92,870 | 75,882 | 168,752 | 7% | |
| 22 | 禹洲·中央廣場 | 住宅 | | 在售 | 118,194 | 129,911 | 248,105 | 10% | |
| | | 商鋪 | | 新盤 | 16,100 | 21,478 | 37,578 | 1% | |
| 23 | 禹洲城 | 住宅 | | 在售 | 28,666 | 11,335 | 40,002 | 2% | |
| | | 商鋪 | | 新盤 | 11,312 | 3,209 | 14,522 | 1% | |
| | | 辦公 | | 新盤 | - | 30,528 | 30,528 | 1% | |
| | | 車位 | | 新盤 | - | 434 | 434 | 0% | |
| 24 | 禹洲·天璽 | 住宅 | | 在售 | 61,389 | 68,328 | 129,717 | 5% | |
| | | 商鋪 | | 新盤 | - | 5,652 | 5,652 | 0% | |
| 25 | 禹洲新站項目 | | | 住宅 | 新盤 | - | 59,594 | 59,594 | 2% |
| 26 | 禹洲·龍子湖郡 | 蚌埠 | | 住宅 | 新盤 | 57,620 | 48,109 | 105,729 | 4% |
| 27 | 禹洲雨花臺項目 | 南京 | | 住宅 | 新盤 | - | 56,400 | 56,400 | 2% |
| 長三角經濟區合計 | | | | | 543,942 | 651,711 | 1,195,653 | 48% | |
| 28 | 禹洲·尊府 | 天津 | 住宅 | 在售 | 38,135 | 33,916 | 72,051 | 3% | |
| 29 | 禹洲·禦湖郡 | | 住宅 | 在售 | 14,823 | 24,913 | 39,737 | 2% | |
| | | | 別墅 | 新盤 | 1,004 | - | 1,004 | 0% | |
| 環渤海經濟區合計 | | | | | 53,962 | 58,830 | 112,792 | 4% | |
| 總計 | | | | | 1,161,228 | 1,351,878 | 2,513,106 | 100% | |



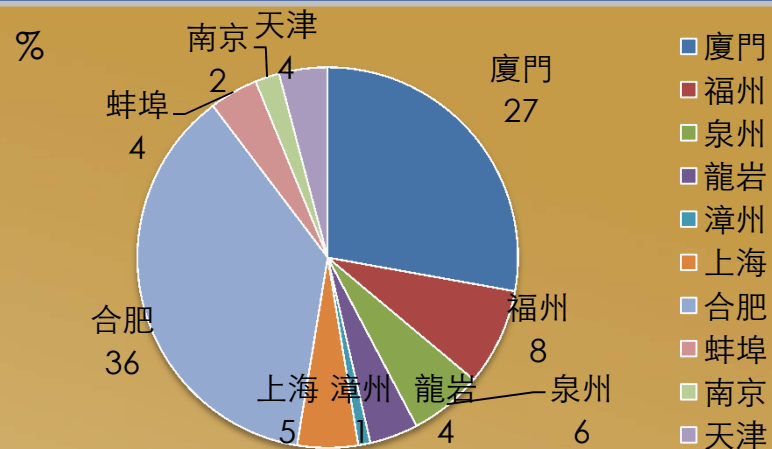
禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

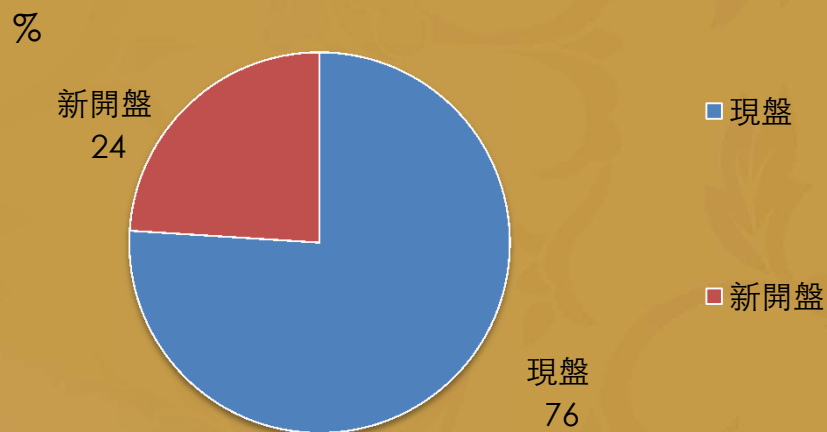
Stock Code 股份代號: 01628.HK

2015年推盤圖表

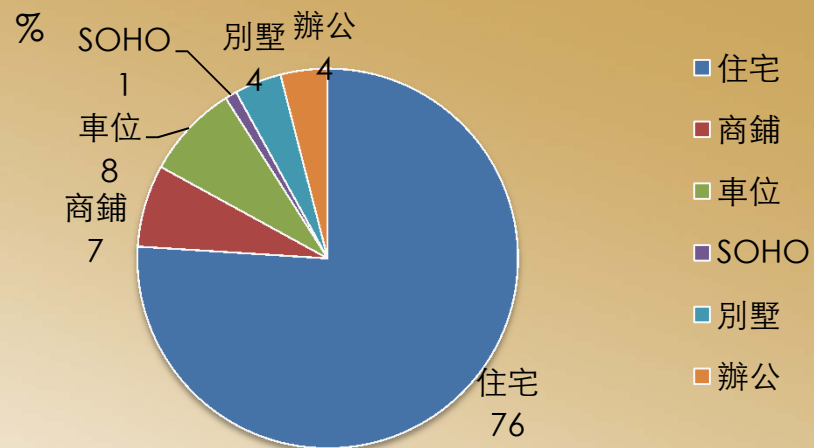
按城市分佈



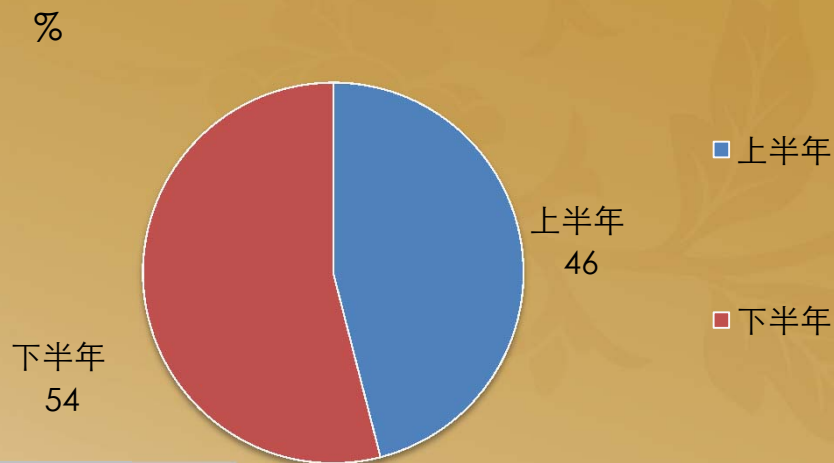
按推盤類型分佈



按產品類型分佈



按上下半年分佈



100% = 2,513,106平方米



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code 股份代號: 01628.HK

2015年主要貢獻項目

Xiamen Yuzhou Riverside City Town (廈門 禹洲 · 溪堤尚城)



- 同安區中心，鄰近國家級濕地公園
- 項目包括高層住宅，商業配套及花園洋房
- 土地成本：人民幣1,696元/平方米
- 目前合約銷售均價：約人民幣11,000元/平方米

Quanzhou Yuzhou City Plaza (泉州禹洲城市廣場)



- 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6,500元/平方米

Hefei Yuzhou Skyline (合肥 禹洲 · 天境)



- 毗鄰合肥市政府
- 超過120萬平方米的大型社區，主要為多層和高層及學校、零售配套設施
- 土地成本：人民幣377元/平方米
- 目前合約銷售均價：約人民幣7,300元/平方米

Hefei Yuzhou Central Plaza (合肥門 禹洲 · 中央廣場)



- 地處東部新城，項目總可售面積達100萬平方米
- 項目包括高層住宅，商場等多種產品
- 土地成本：人民幣1,421元/平方米
- 目前合約銷售均價：約人民幣6,500元/平方米






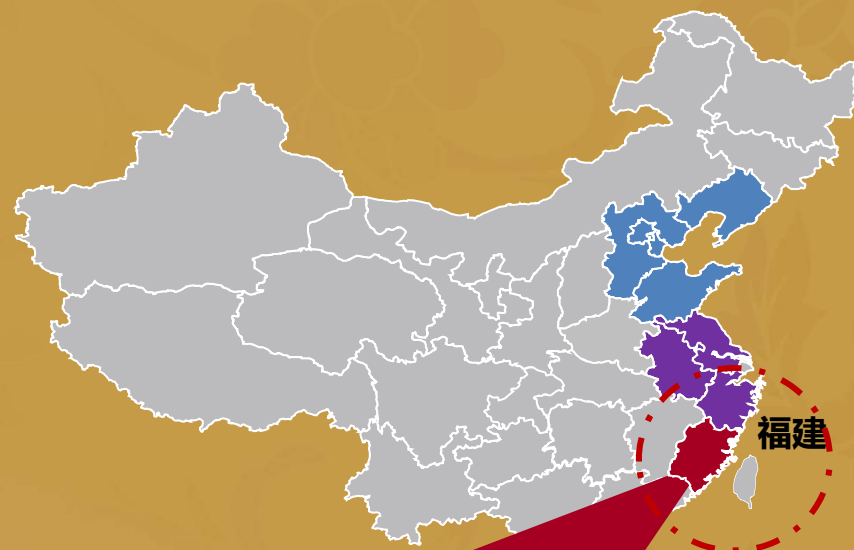
禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

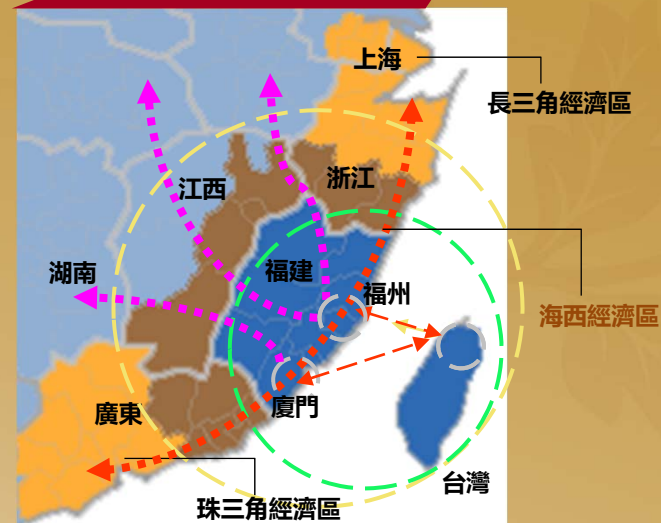
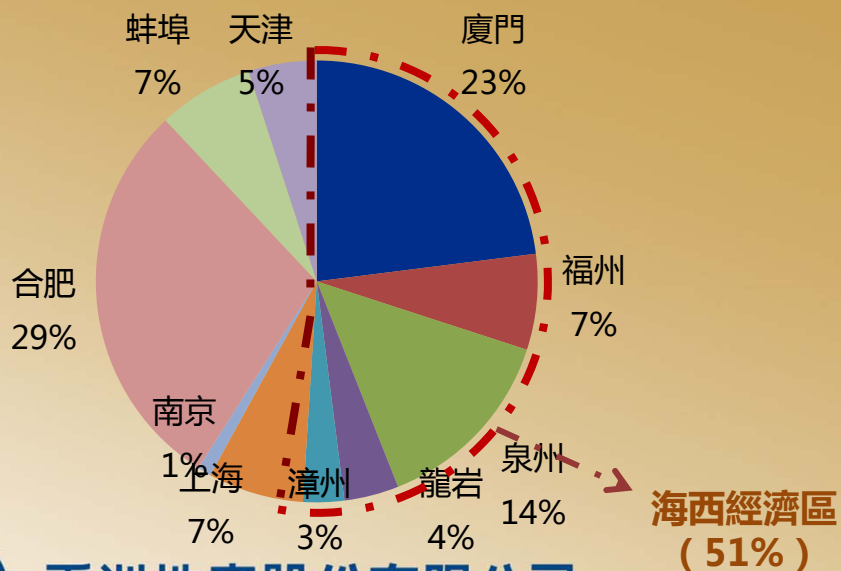
Stock Code 股份代號：01628.HK

土地儲備策略

- 
以海西區域為著重點
 新興的經濟增長引擎
- 
在有影響力的區域滲透
 在現已進入的城市及周邊尋找合適的項目滲透
- 
保持核心競爭力
 透過公開招拍掛及並購拿地



土地儲備圖 (截至2015年3月)



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code 股份代號: 01628.HK

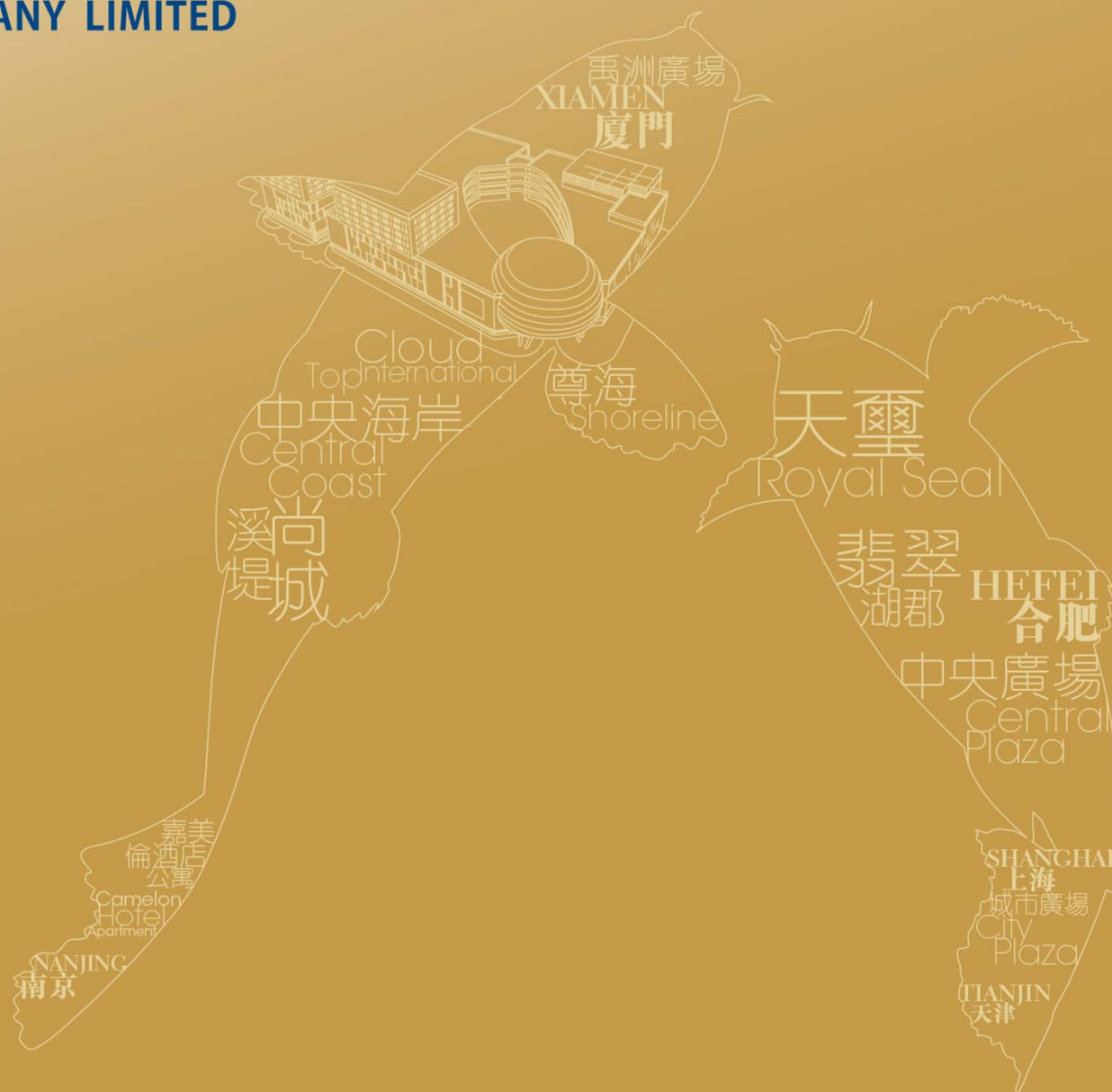


禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

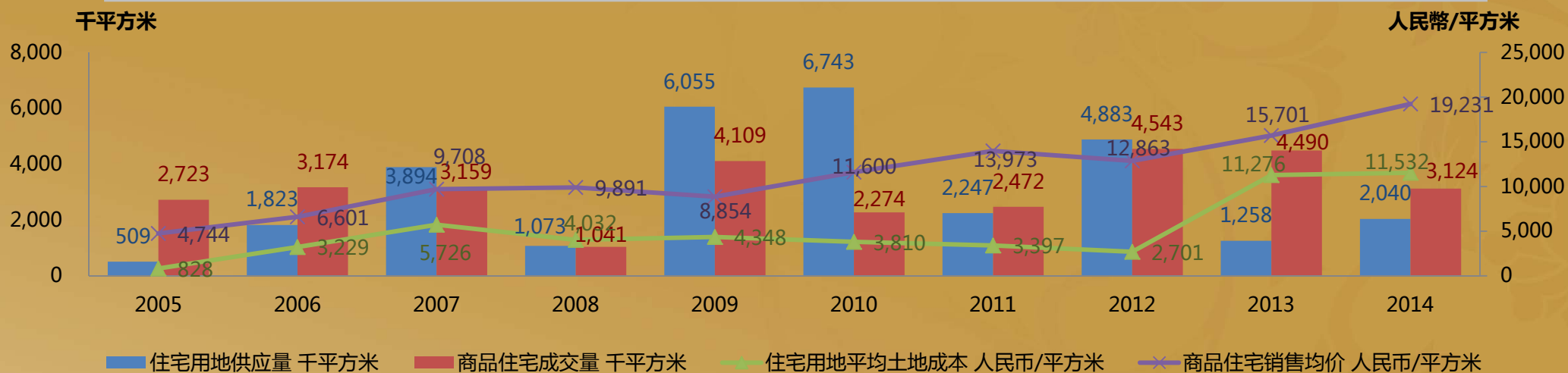
Stock Code 股份代號: 01628.HK

附錄



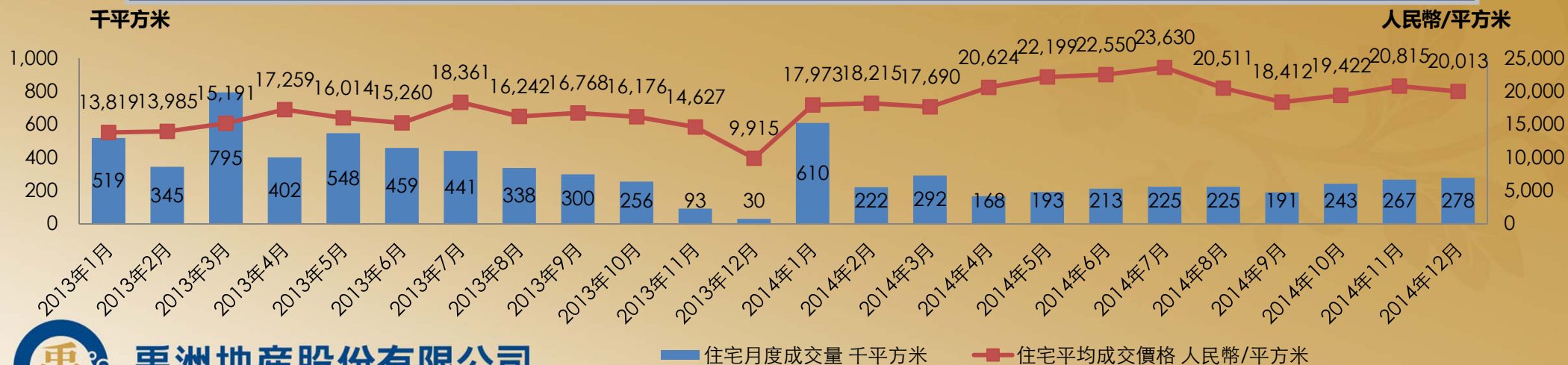
廈門房地產市場概覽

廈門住宅土地供應量及成交量



資料來源：資料來自易居克爾瑞;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



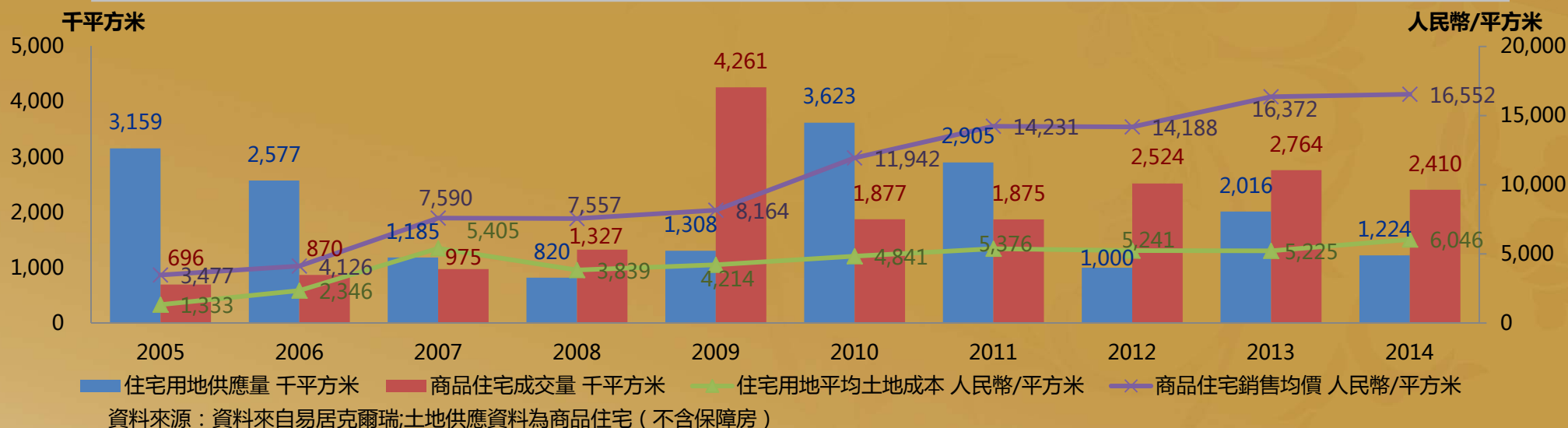
資料來源：資料來自易居克爾瑞;此資料為商品住宅(不含保障房)



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

福州房地產市場概覽

福州住宅土地供應量及成交量



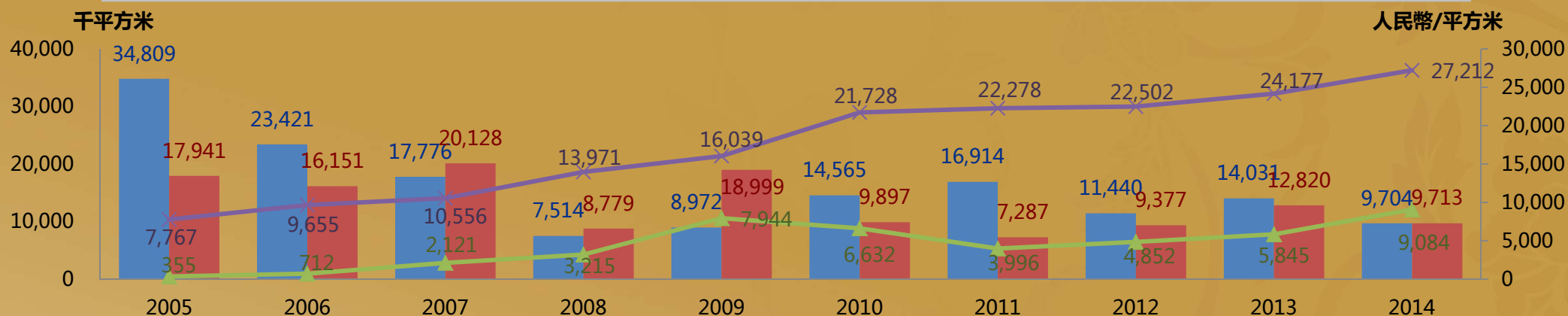
住宅月度成交量及成交均價



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

上海房地產市場概覽

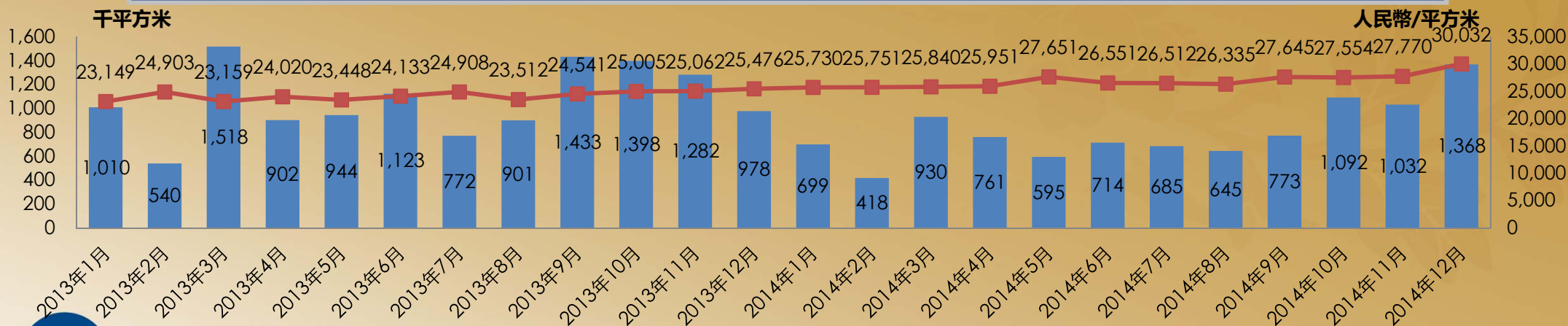
上海住宅土地供應量及成交量



■ 住宅用地供應量 千平方米
 ■ 商品住宅成交量 千平方米
 ▲ 住宅用地平均土地成本 人民幣/平方米
 ✕ 商品住宅銷售均價 人民幣/平方米

資料來源：資料來自易居克爾瑞;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



■ 住宅月度成交量 千平方米
 ■ 住宅平均成交價格 人民幣/平方米

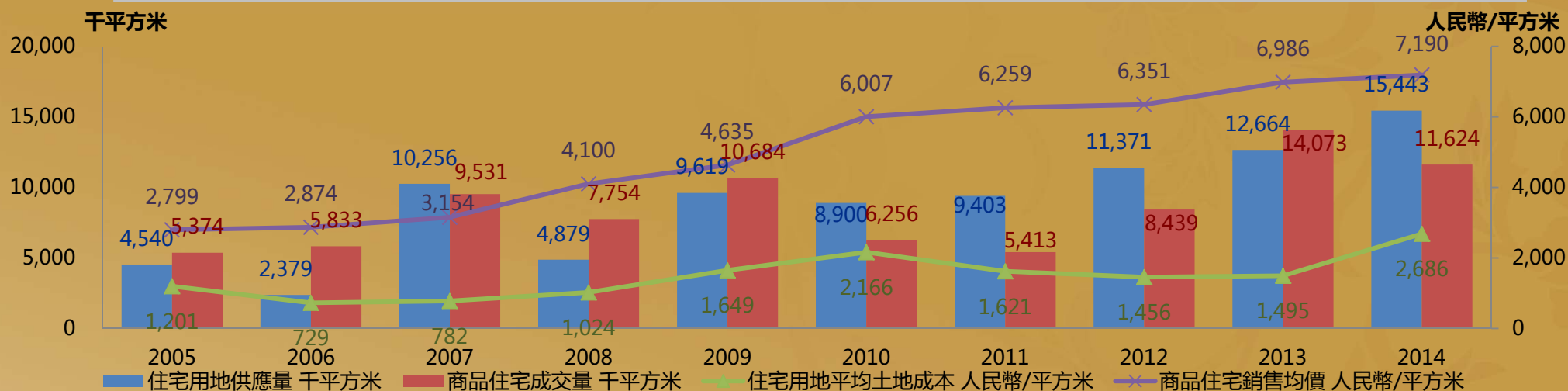
資料來源：資料來自易居克爾瑞;此資料為商品住宅（不含保障房）



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

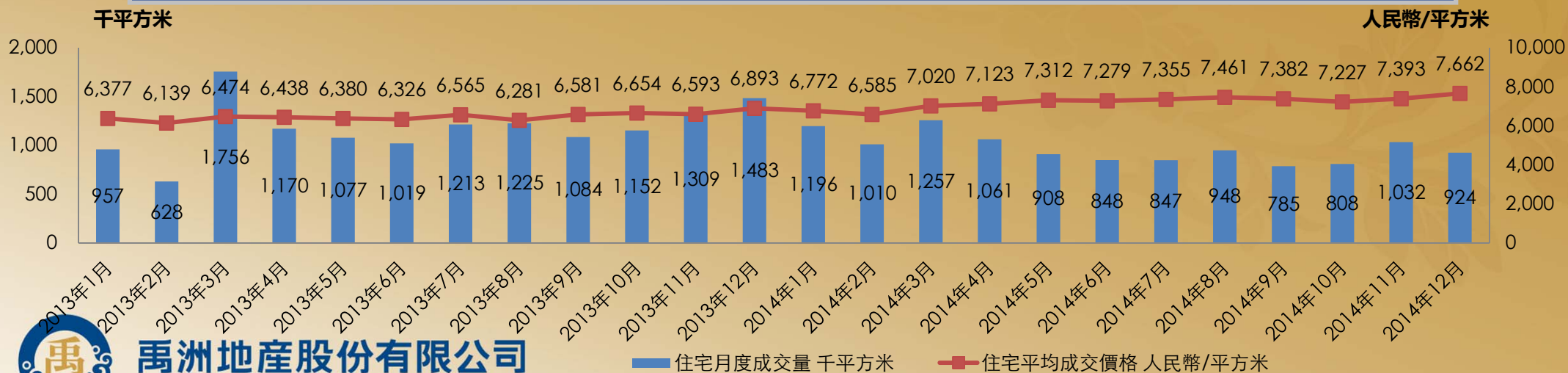
合肥房地產市場概覽

合肥住宅土地供應量及成交量



資料來源：資料來自易居克爾瑞;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：資料來自易居克爾瑞;此資料為商品住宅 (不含保障房)



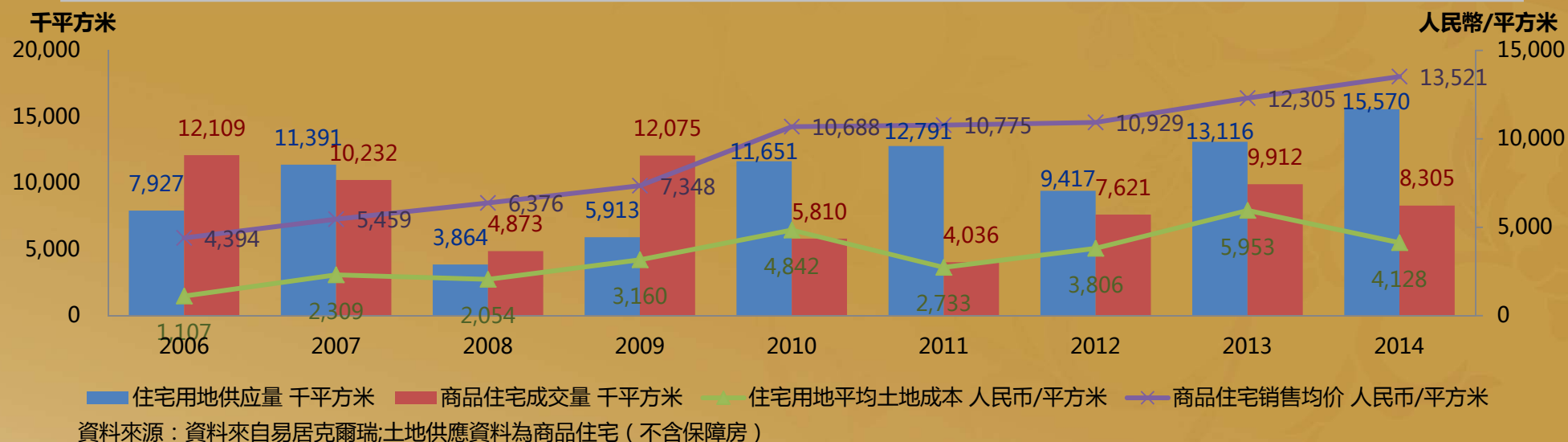
禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

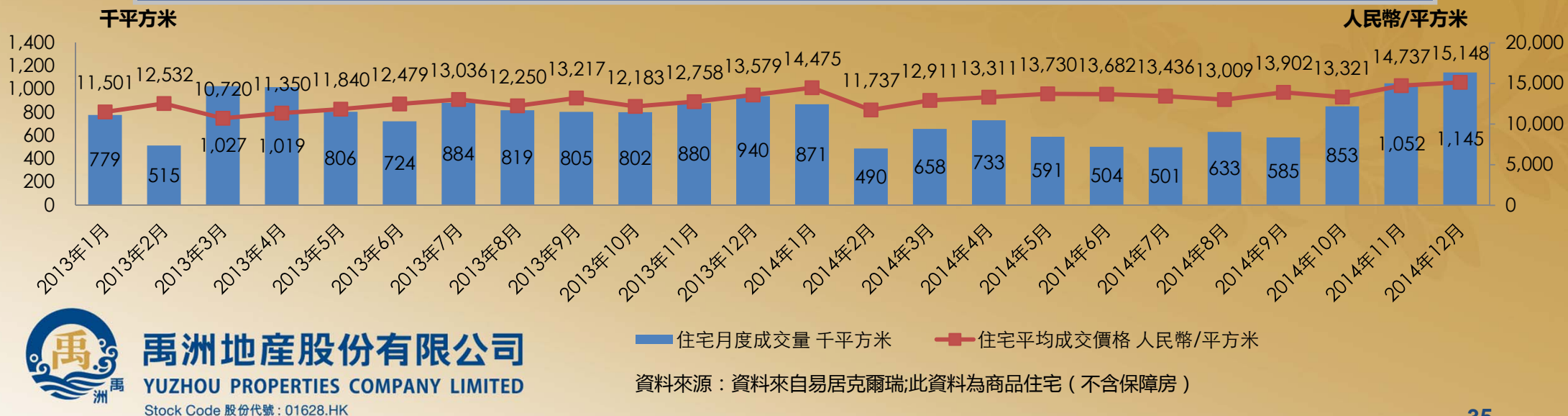
Stock Code 股份代號: 01628.HK

南京房地產市場概覽

南京住宅土地供應量及成交量



住宅月度成交量及成交均價



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

2014年收益表概要

至12月31日止期間

| | 2014年 | 2013年 | 變動 (%) |
|-------------------|-----------|-----------|----------|
| 收入 (人民幣千元) | 7,836,633 | 7,470,608 | +5% |
| 毛利 (人民幣千元) | 2,844,773 | 2,319,081 | +23% |
| 毛利率 (%) | 36.3% | 31.0% | +5.3個百分點 |
| 核心淨利 (人民幣千元) | 1,025,336 | 1,089,922 | -6% |
| 核心淨利率 (%) | 13.1% | 14.6% | -1.5個百分點 |
| 每股收益 (人民幣/股) | 0.36 | 0.43 | -16% |
| 每股核心收益 (人民幣/股) | 0.30 | 0.32 | -6% |



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code 股份代號: 01628.HK

2014年资产负债表概要

| (人民幣千元) | 截止2014年12月31日 | 截止2013年12月31日 | 變幅(%) |
|-------------|---------------|---------------|-----------|
| 流動資產 | 29,559,864 | 21,847,267 | +35% |
| 非流動資產 | 9,515,143 | 5,515,054 | +73% |
| 流動負債 | 17,278,610 | 11,483,173 | +50% |
| 非流動負債 | 12,406,598 | 8,407,243 | +48% |
| 權益總額 | 9,389,799 | 7,471,905 | +26% |
| 現金及銀行結餘 | 9,784,742 | 3,883,626 | +152% |
| 限制現金 | 488,765 | 375,686 | +30% |
| 短期債務 | 3,805,451 | 1,984,444 | +92% |
| 長期債務 | 11,598,959 | 7,725,838 | +52% |
| 淨負債 | 5,619,668 | 5,826,656 | -4% |
| 淨負債比率 (%) | 59.8% | 78.0% | -18.2個百分點 |



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code 股份代號: 01628.HK

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、雇員、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 股份代號：01628.HK