



# 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

QUANZHOU 泉州  
City Plaza  
Skyline天境

翡翠湖郡

HEFEI 合肥

20

1994-2014  
愛筑城 心感恩

中央廣場  
Central Plaza



FUZHOU 福州  
Oriental Venice  
東方威尼斯

尊府  
Palace  
Country

TIANJIN 天津

LONGYAN 龍巖

雲頂國際  
Cloud Top International

雲頂國際

中央海岸  
Central Coast

雲頂國際

Tuscany

OWN

Riverside

City Town

溪堤

尚城

廈門

禹洲

廣場

Yuzhou Plaza

SHANGHAI

上海

南京

NANJING

南京

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

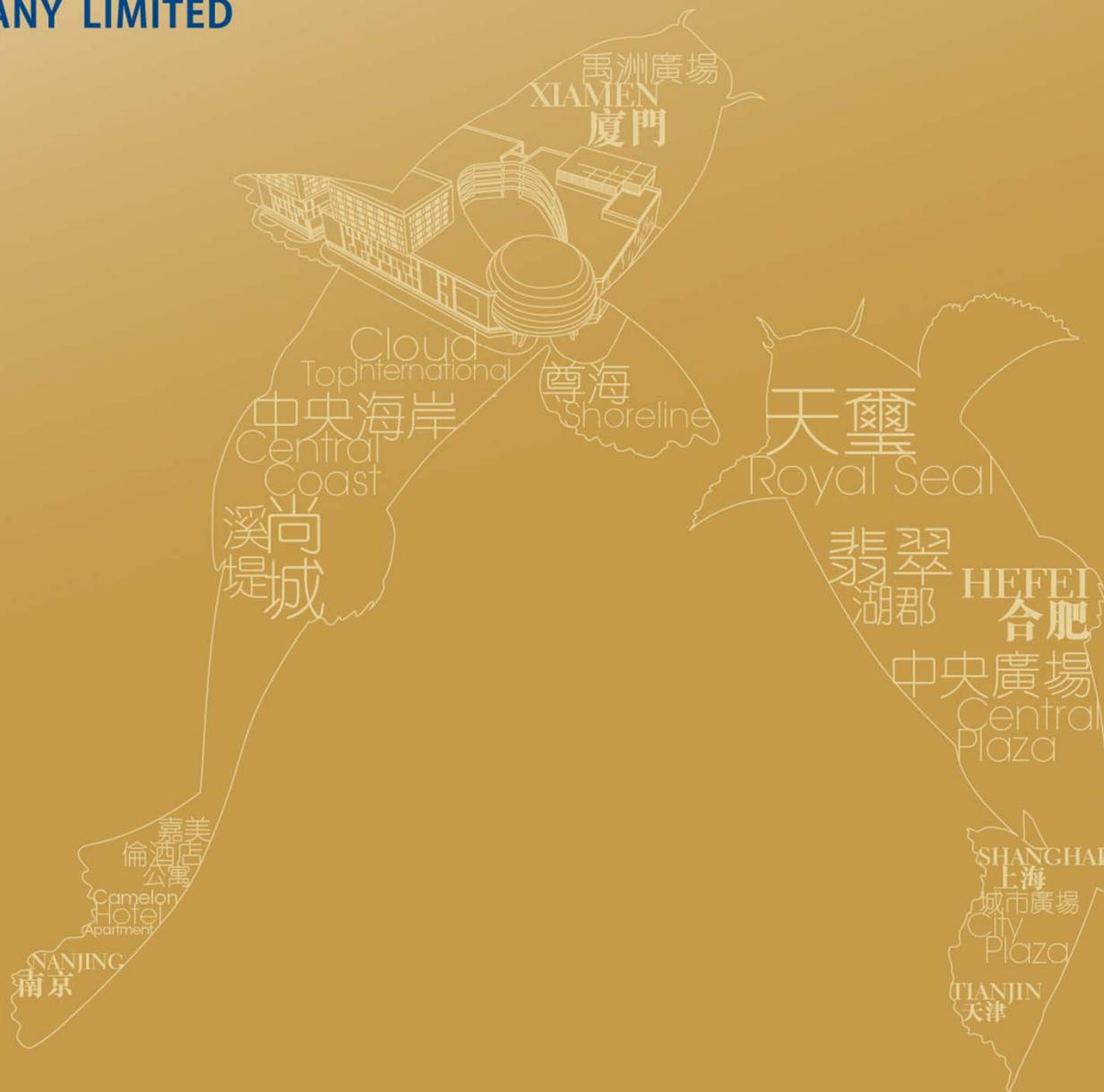


# 禹洲地產股份有限公司

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

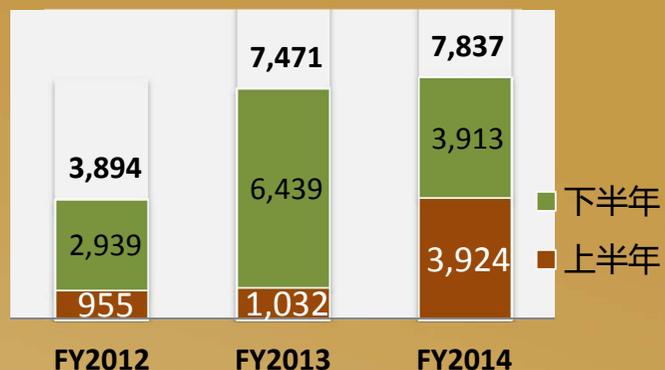
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code 股份代號: 01628.HK

# 2014年主要利潤及損益

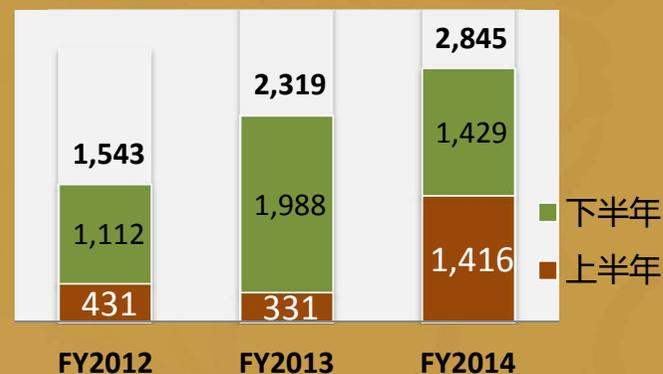
## 收入\*

人民幣百萬元



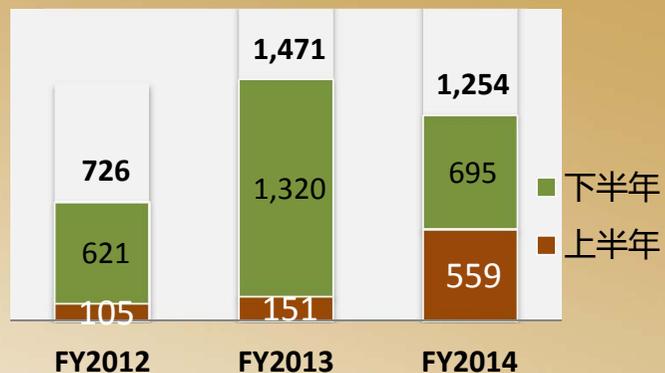
## 毛利

人民幣百萬元



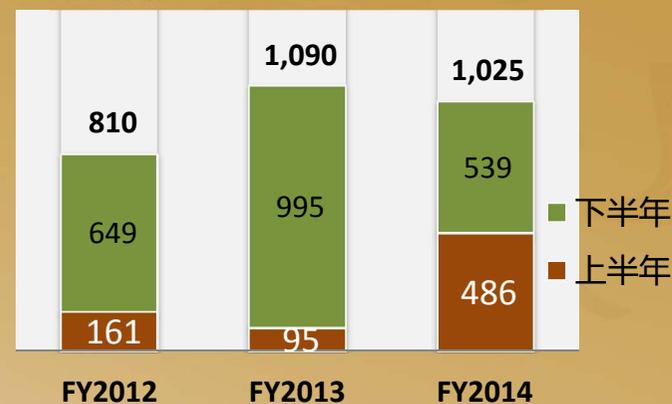
## 股東應占溢利

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

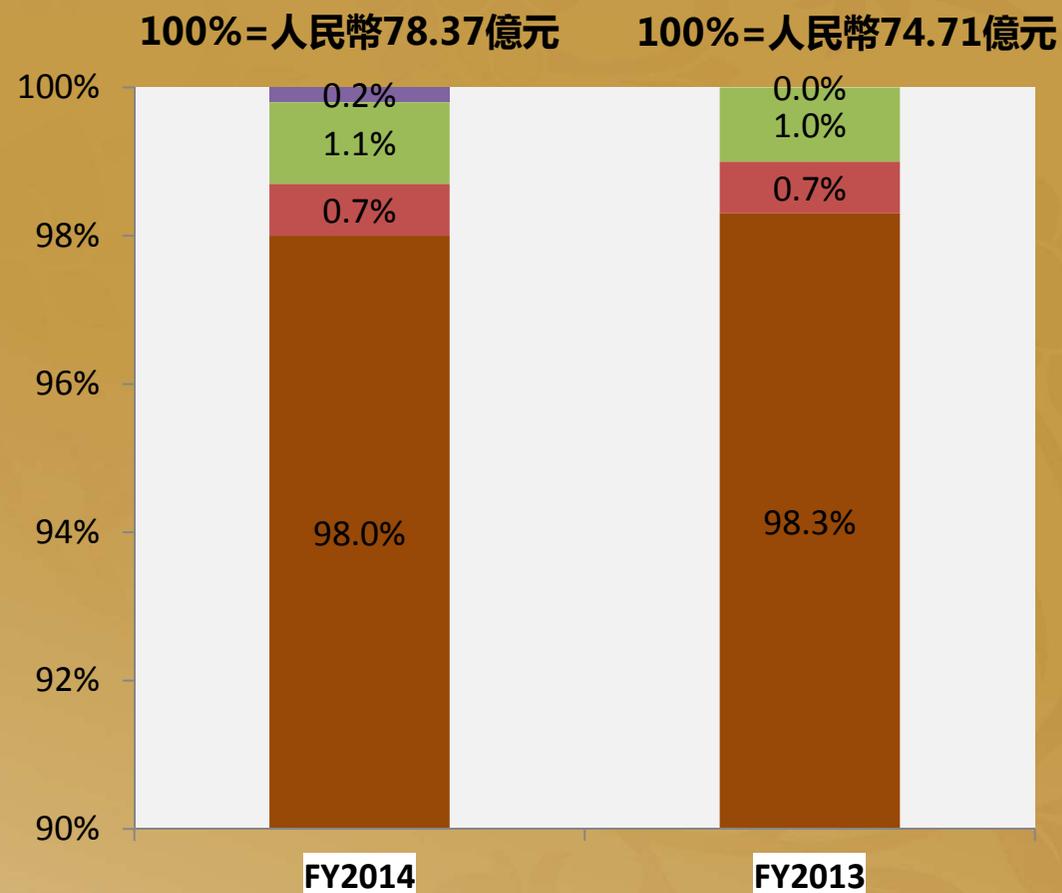
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

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

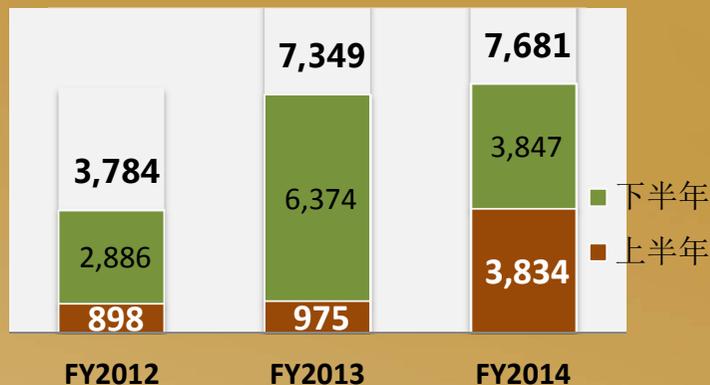
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

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

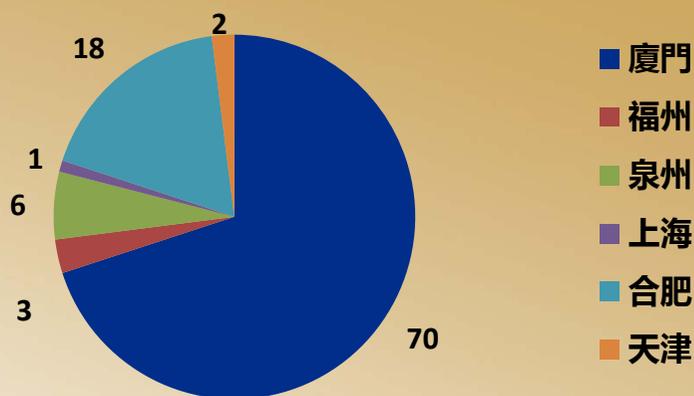
總建築面積  
(平方米)

銷售均價 (人民幣  
元/平方米)



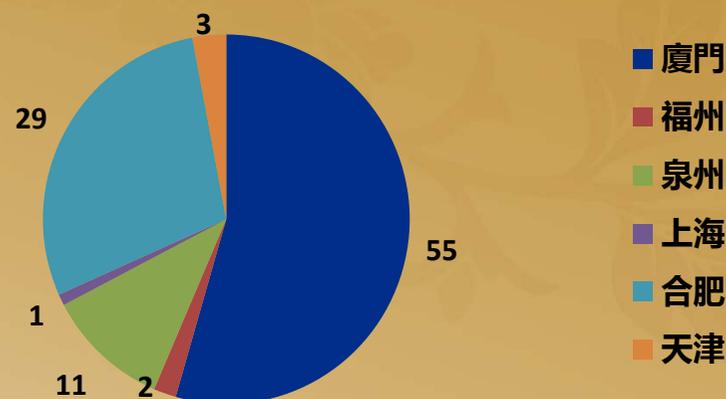
## 已確認銷售金額 (按城市)

%



## 已確認建築面積 (按城市)

%



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

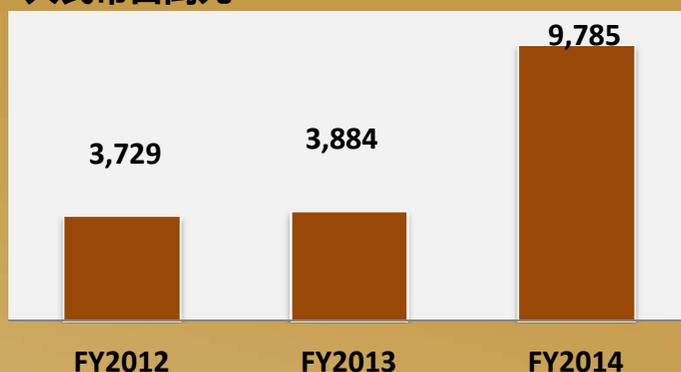
Stock Code 股份代號: 01628.HK

\* 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

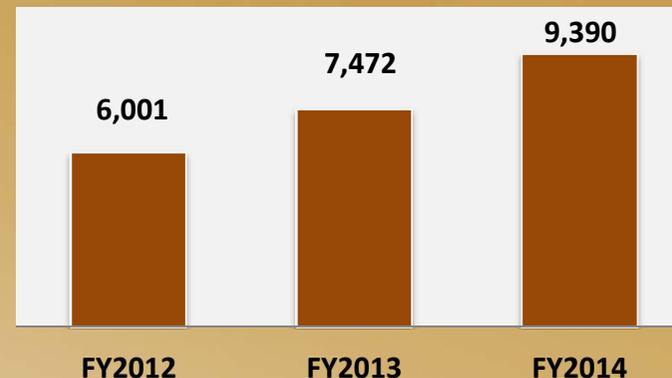
## 總資產

人民幣百萬元



## 權益總額

人民幣百萬元



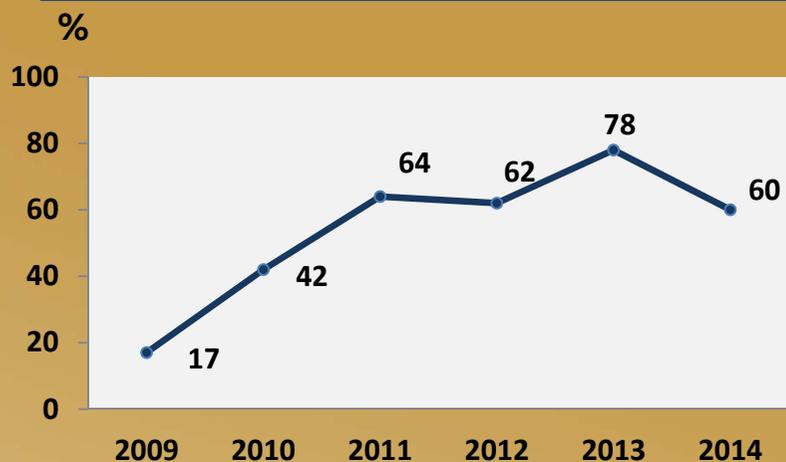
禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

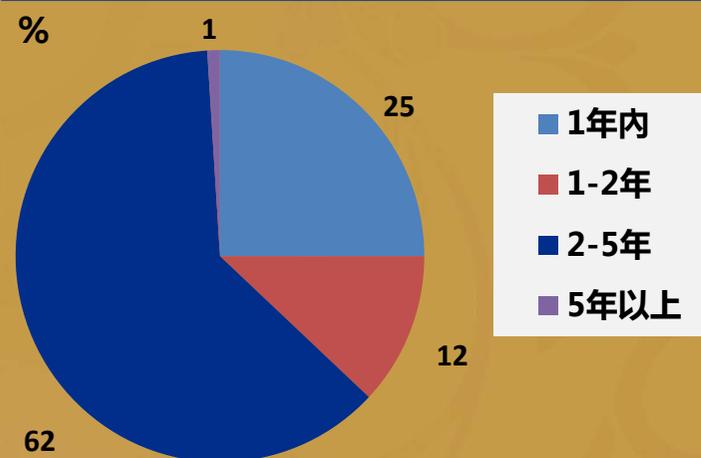
Stock Code 股份代號: 01628.HK

# 2014年穩定的財務狀況

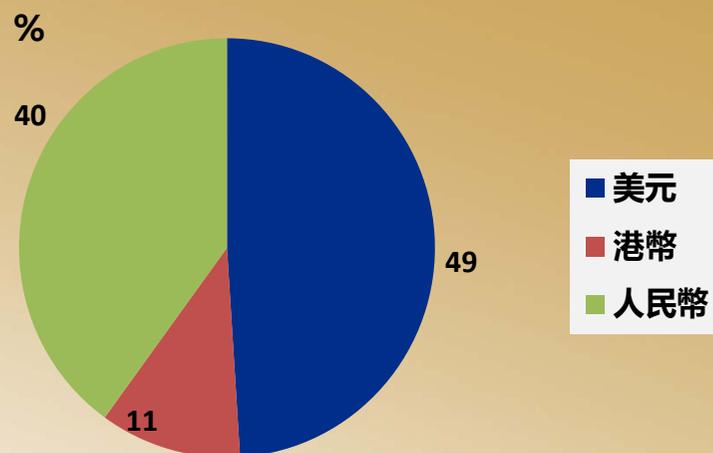
## 淨負債比率



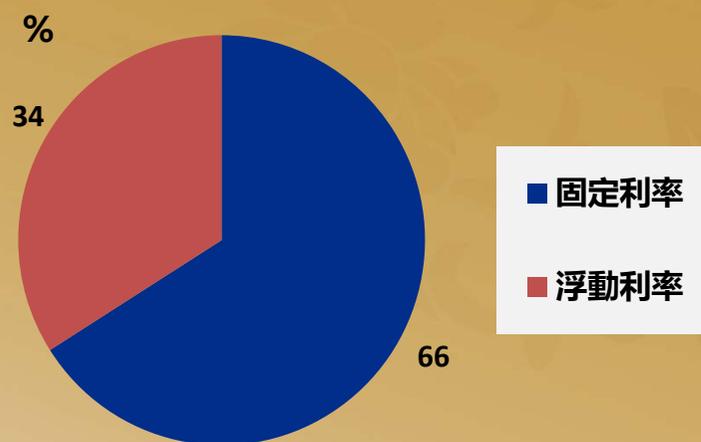
## 債務簡介 (按期限)



## 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

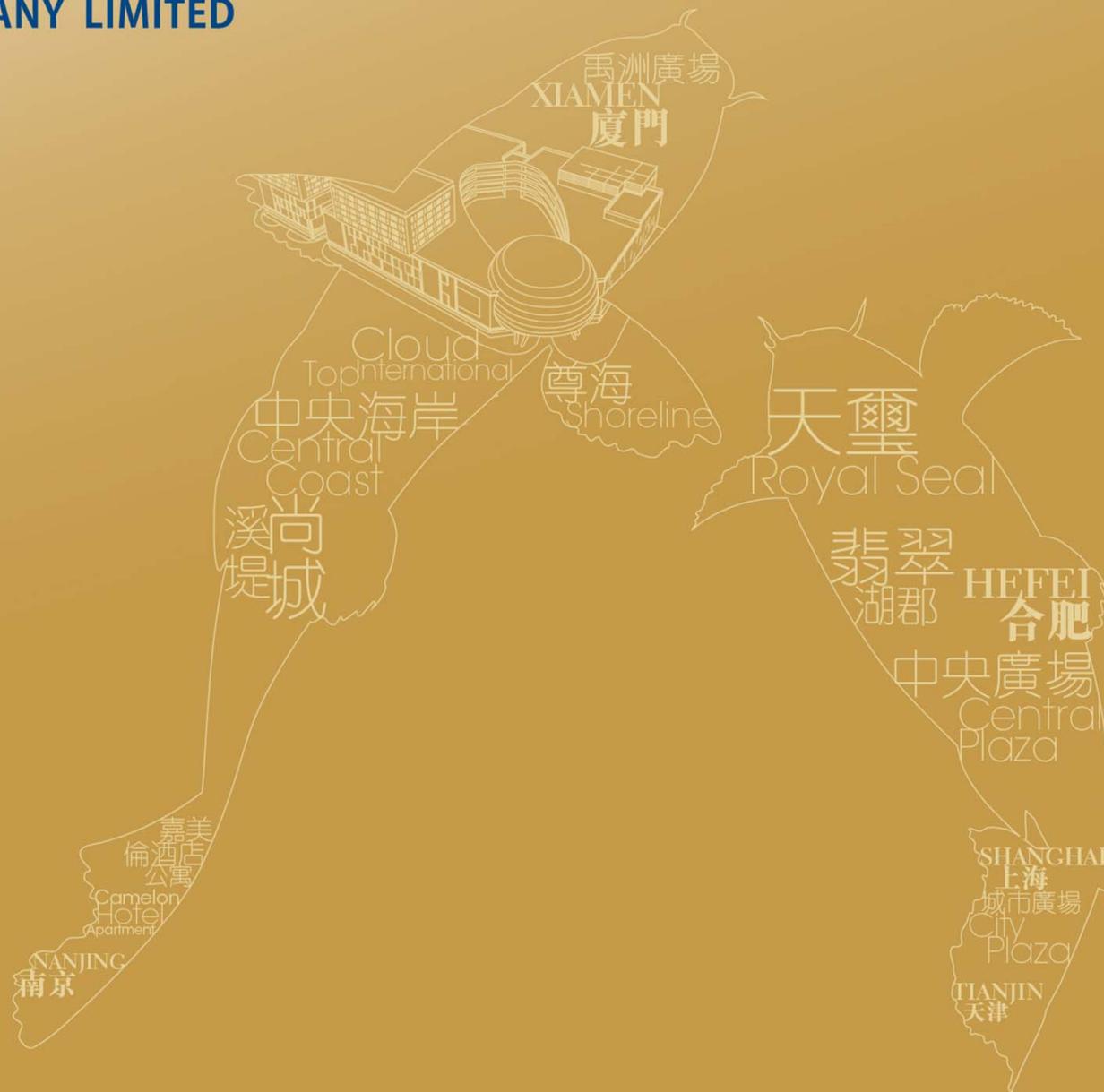


# 禹洲地產股份有限公司

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
	上海	637	6	3,378	7
長三角經濟區	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



## 廈門重點專案

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

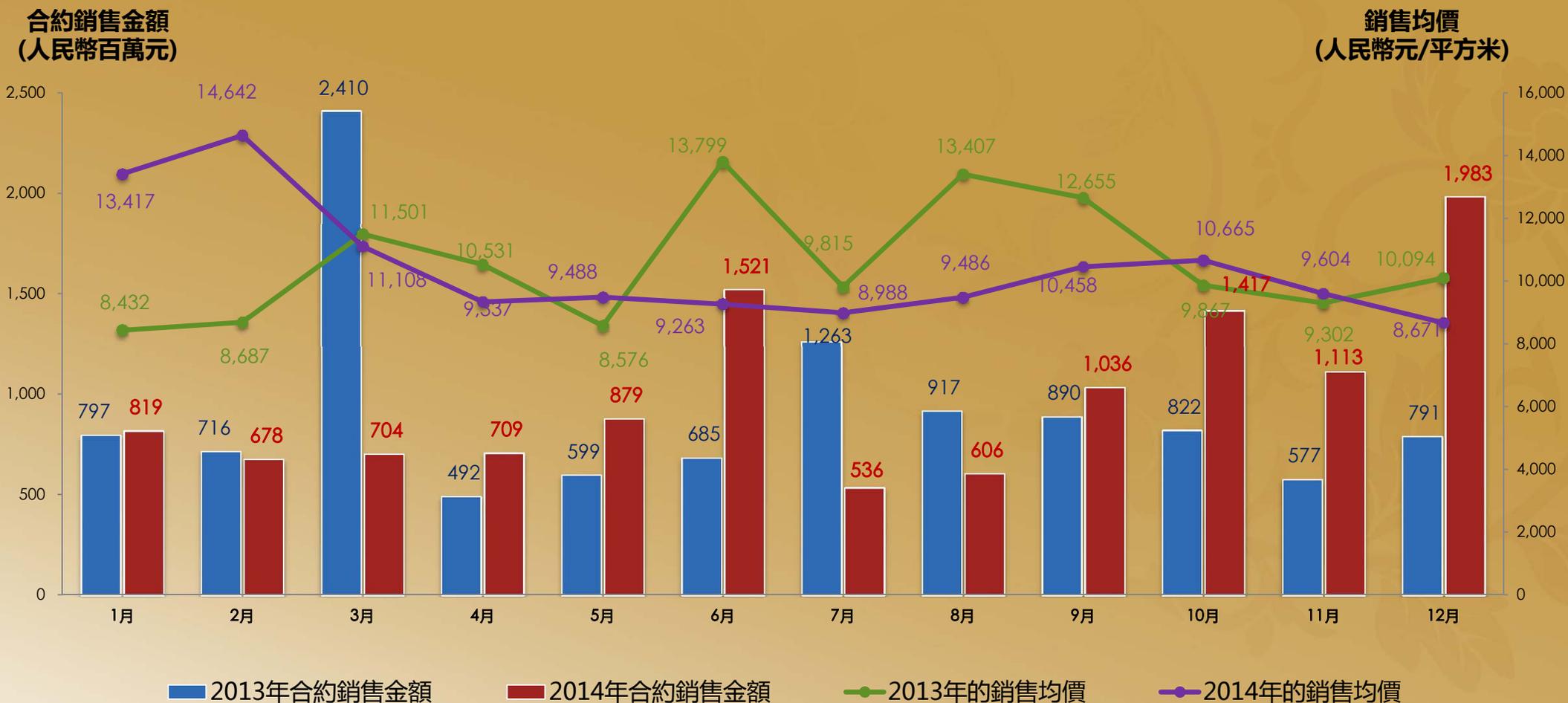
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

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
	<b>海西經濟區</b>			<b>7,702</b>	<b>64%</b>	<b>589,736</b>	<b>13,061</b>
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
	<b>長三角經濟區</b>			<b>3,947</b>	<b>33%</b>	<b>565,959</b>	<b>6,974</b>
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
	<b>環渤海經濟區</b>			<b>352</b>	<b>3%</b>	<b>47,864</b>	<b>7,348</b>
	<b>總計</b>			<b>12,001</b>		<b>1,203,559</b>	<b>9,972</b>

# 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)



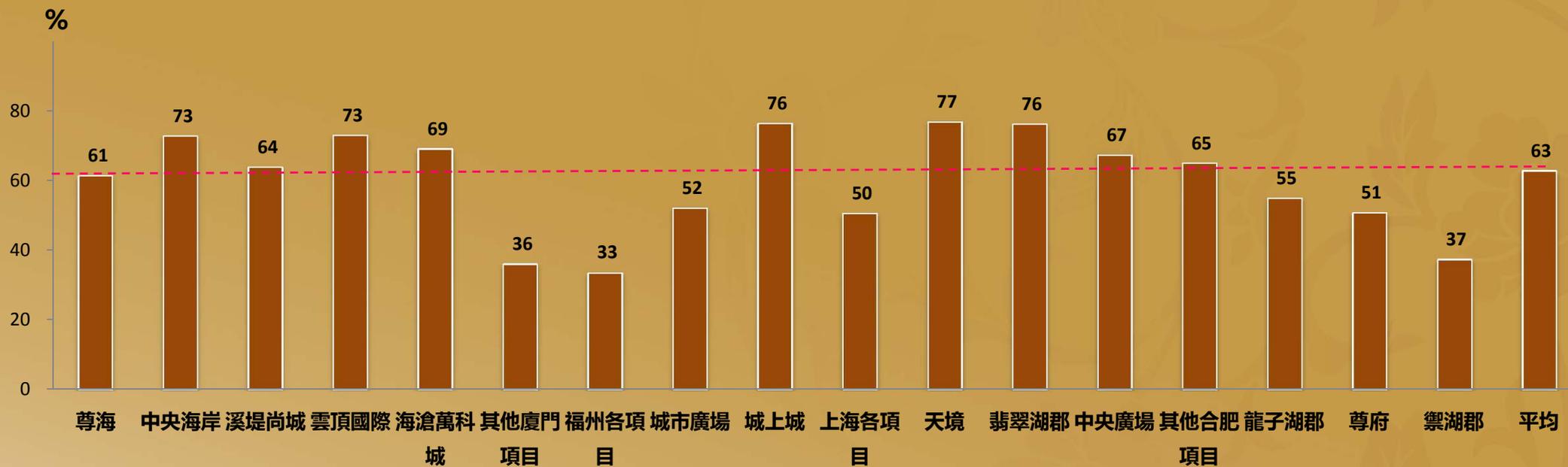
禹洲地產股份有限公司

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	-
<b>小計</b>		<b>8,707</b>	<b>6,259</b>	<b>2,448</b>
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	-
<b>小計</b>		<b>1,436</b>	<b>1,208</b>	<b>228</b>
<b>T總計</b>		<b>10,143</b>	<b>7,467</b>	<b>2,676</b>



禹洲地產股份有限公司

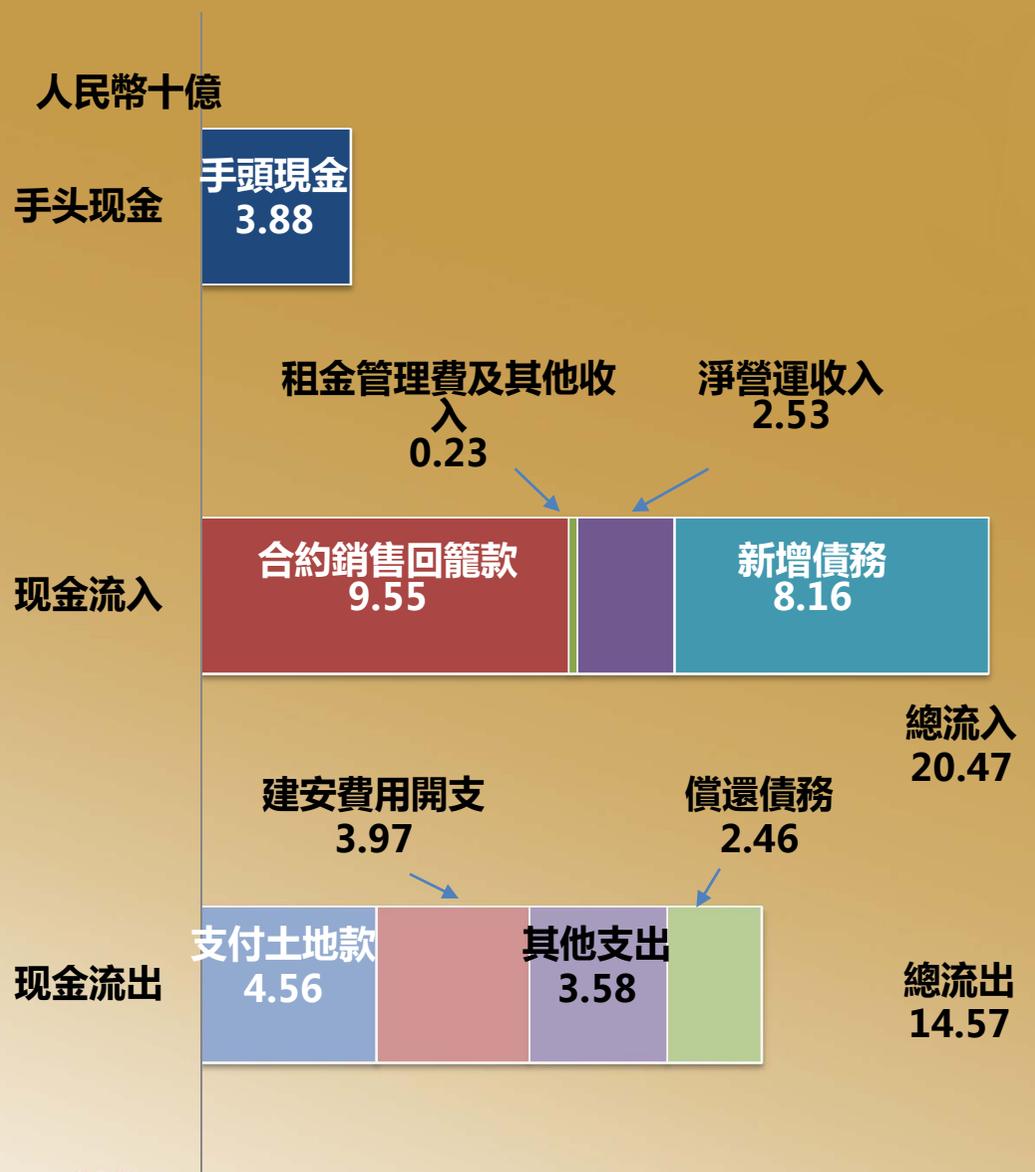
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

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

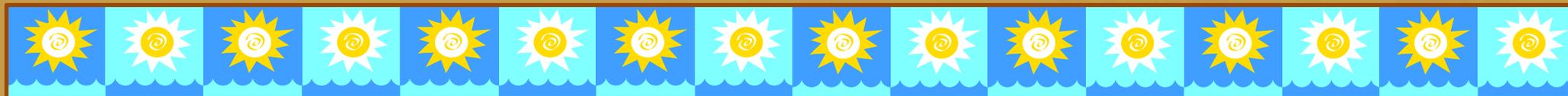


禹洲地產股份有限公司

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)		
<b>海西經濟區合計</b>					<b>563,324</b>	<b>641,338</b>	<b>1,204,662</b>	<b>48%</b>	
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%
<b>長三角經濟區合計</b>					<b>543,942</b>	<b>651,711</b>	<b>1,195,653</b>	<b>48%</b>	
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%	
<b>環渤海經濟區合計</b>					<b>53,962</b>	<b>58,830</b>	<b>112,792</b>	<b>4%</b>	
<b>總計</b>					<b>1,161,228</b>	<b>1,351,878</b>	<b>2,513,106</b>	<b>100%</b>	



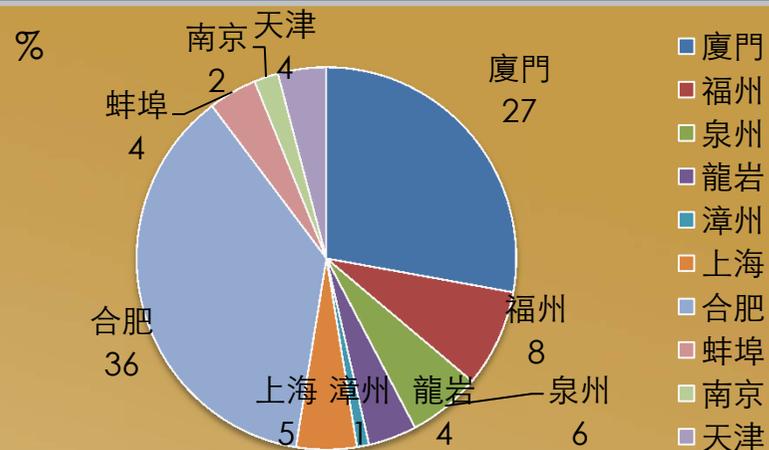
禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

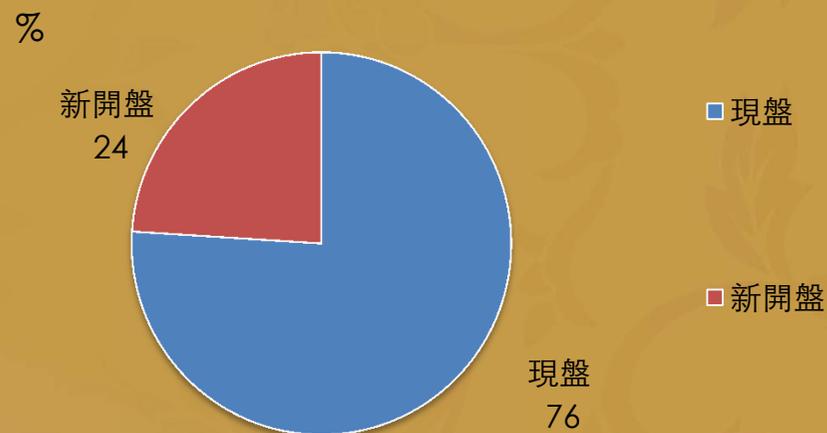
Stock Code 股份代號: 01628.HK

# 2015年推盤圖表

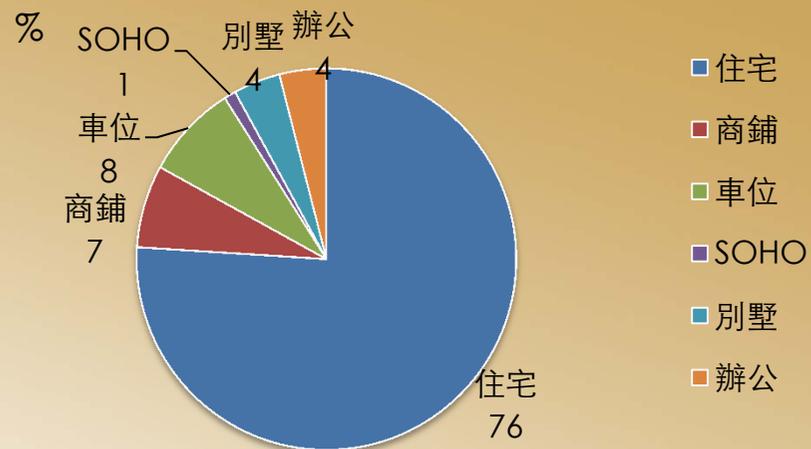
## 按城市分佈



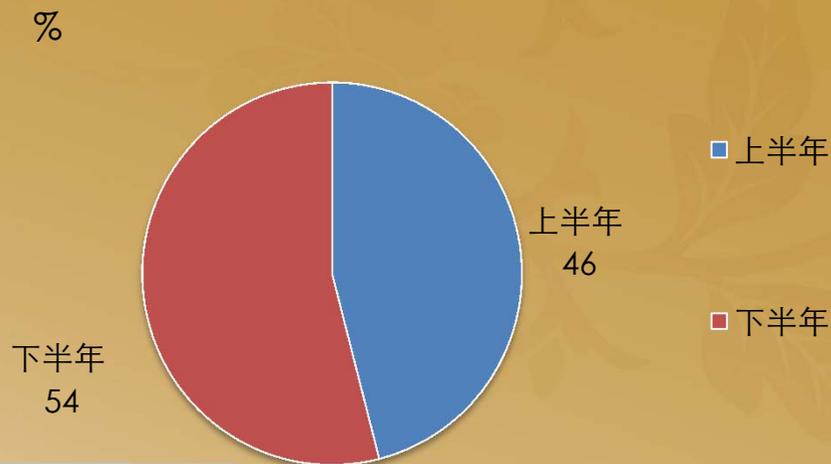
## 按推盤類型分佈



## 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



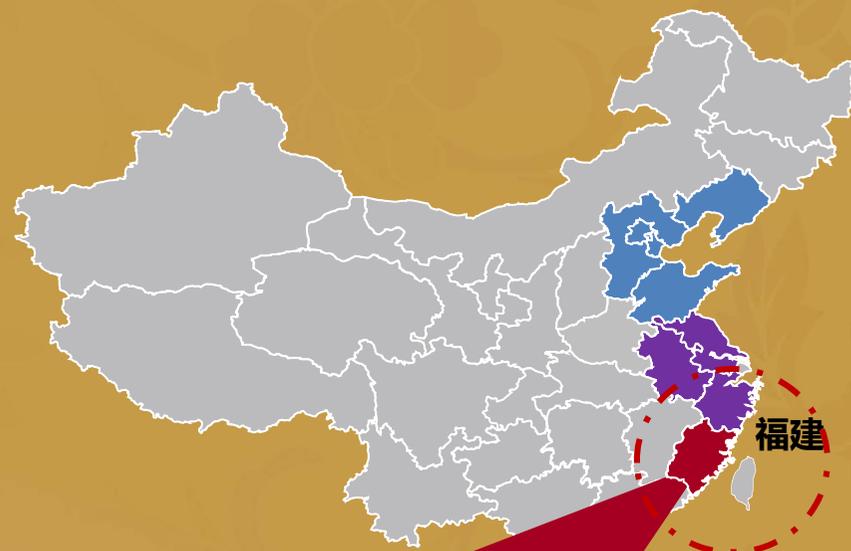
禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

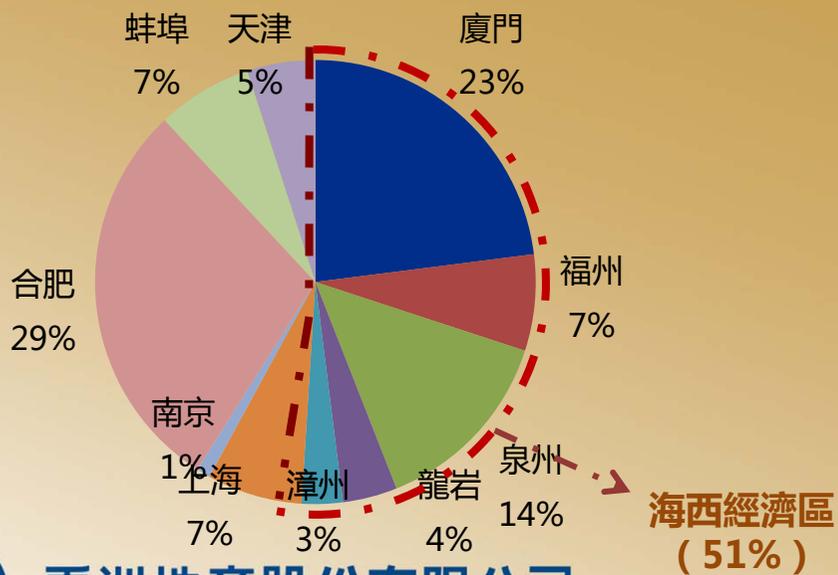
Stock Code 股份代號：01628.HK

# 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



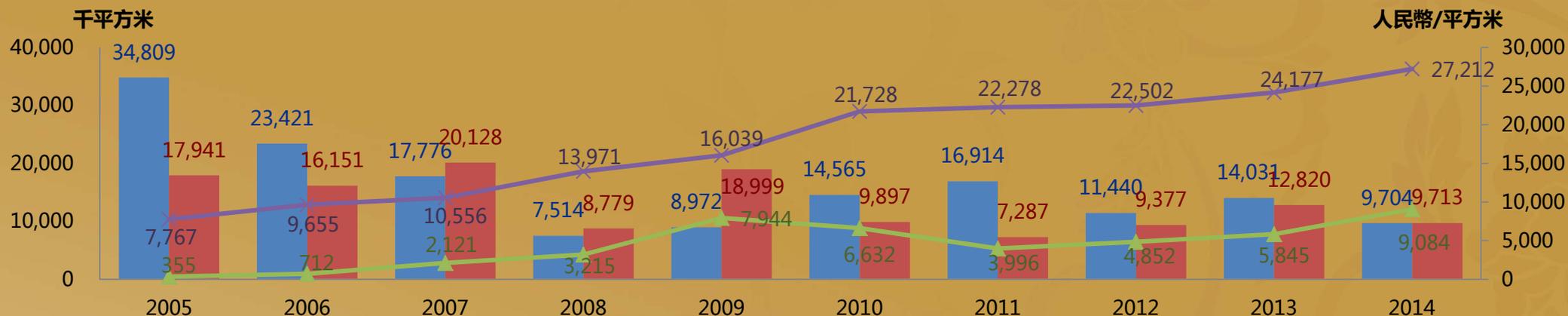
## 住宅月度成交量及成交均價



**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

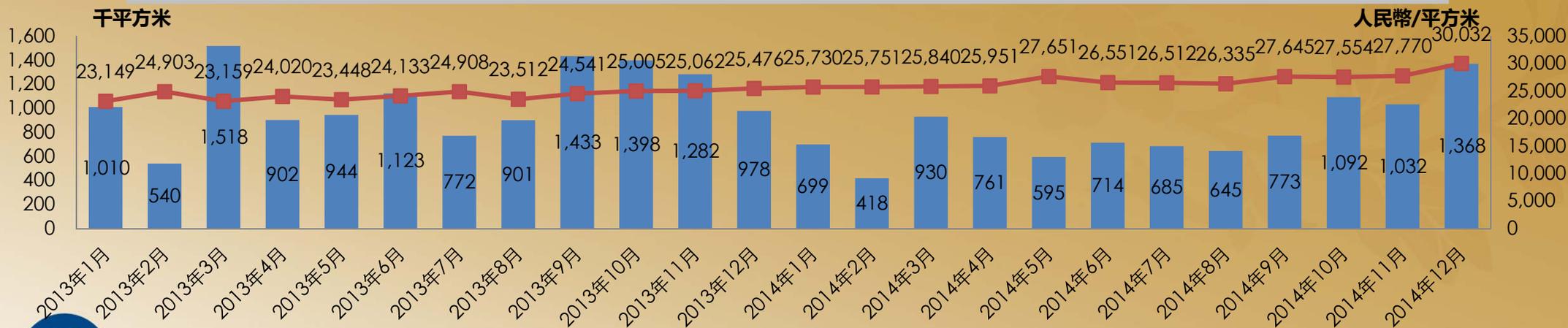
## 上海住宅土地供應量及成交量



■ 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

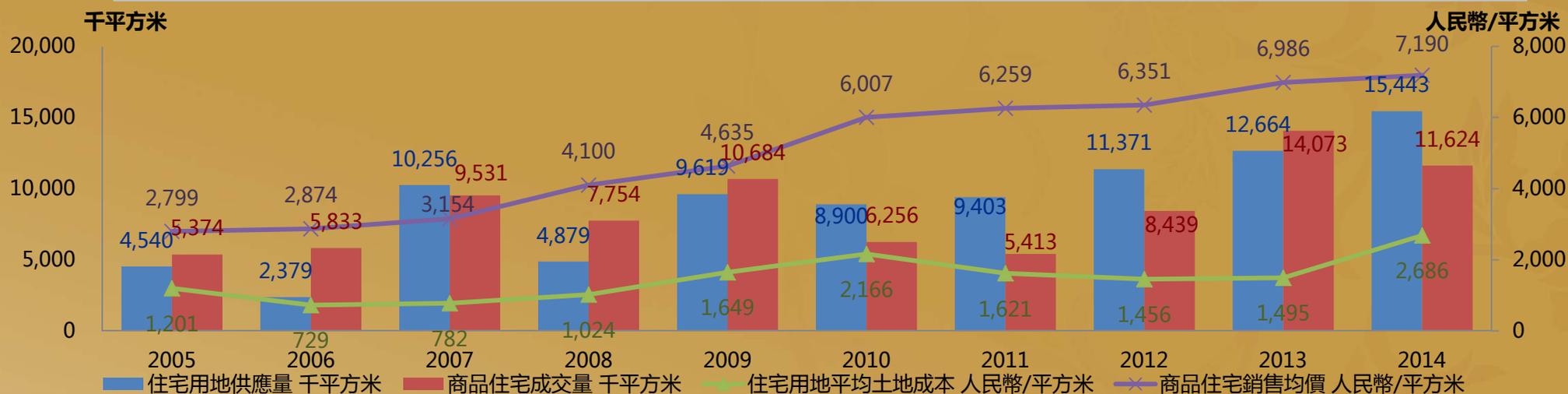
資料來源：資料來自易居克爾瑞;此資料為商品住宅 (不含保障房)



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

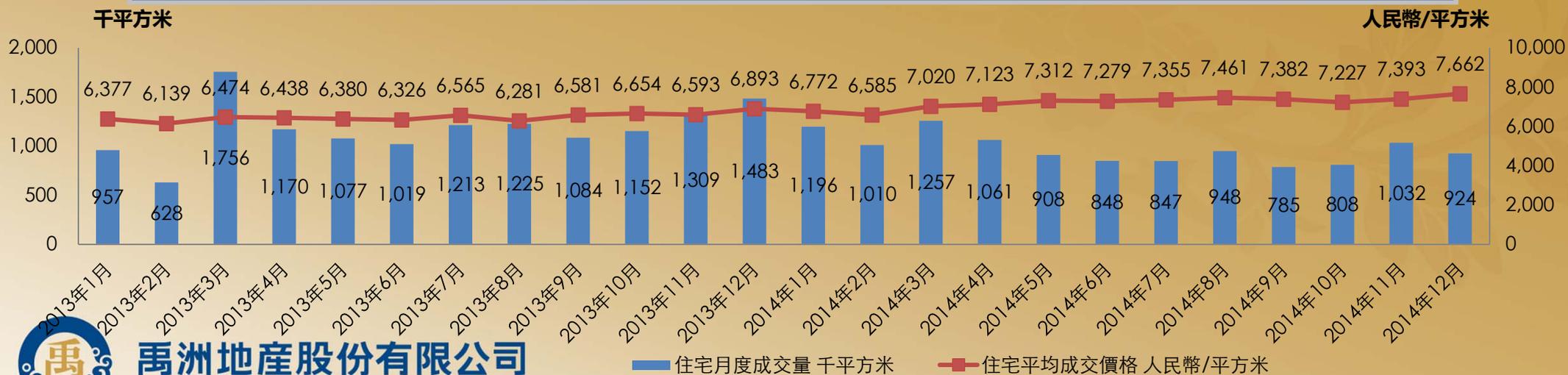
# 合肥房地產市場概覽

## 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**

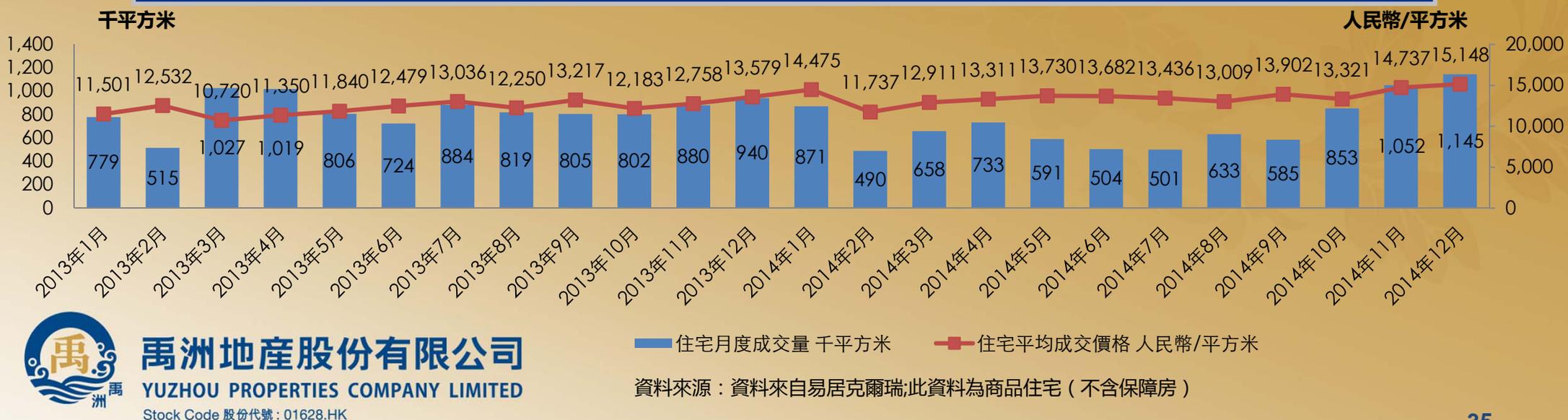
Stock Code 股份代號: 01628.HK

# 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

# 土地儲備明細表

項目	占地面積 (平方米)	位置	樓面均價 (元/平方米)	總建築面積 (平方米)	總可售建築面積 (平方米)	已售已交房面積 (平方米)	已售未交房面積 (平方米)	持作銷售 (平方米)	持作投資 (平方米)	土地儲備 (平方米)	公司權益占比 %
<b>已完工項目</b>											
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	266	355	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	91,463	-	226	-	226	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	131,872	1,177	491	49,100	50,768	100%
禹洲·華僑金海岸	70,793	廈門	1,590	245,073	226,679	187,427	7,602	-	31,650	39,252	100%
禹洲·大學城	90,750	廈門	932	480,252	467,112	444,818	160	15,038	7,096	22,294	100%
禹洲·城上城	52,715	廈門	1,273	235,984	231,017	166,522	51,772	9,965	2,758	64,495	100%
禹洲·陽光花城	22,868	廈門	1,301	72,733	72,278	59,314	-	12,964	-	12,964	100%
禹洲·高爾夫	55,986	廈門	1,165	129,187	114,574	68,390	4,376	41,808	-	46,184	100%
禹洲·尊海	107,622	廈門	3,560	473,184	421,316	301,420	19,531	85,965	14,400	119,896	100%
禹洲·雲頂國際	15,652	廈門	3,174	98,294	71,214	28,348	11,786	7,980	23,100	42,866	100%
禹洲廣場	3,333	廈門	2,417	60,130	57,861	-	-	-	57,861	57,861	100%
禹洲·金橋國際	49,738	上海	1,242	234,484	230,955	169,369	24,997	3,874	32,715	61,586	100%
禹洲廣場	6,818	上海	2,620	35,837	28,624	-	-	-	28,624	28,624	100%
禹洲·鼓山一號	234,160	福州	1,831	88,287	79,923	50,501	8,963	20,459	-	29,422	60%
<b>小計</b>	<b>921,847</b>		<b>1,476</b>	<b>3,282,605</b>	<b>3,092,081</b>	<b>2,507,004</b>	<b>130,921</b>	<b>199,834</b>	<b>254,322</b>	<b>585,077</b>	
<b>在建項目</b>											
禹洲國際大酒店	60,018	廈門	1,175	125,221	102,142	-	-	-	102,142	102,142	100%
禹洲·中央海岸	123,240	廈門	2,557	563,730	535,000	368,426	87,620	53,954	25,000	166,574	80%
禹洲·溪堤尚城	284,414	廈門	1,696	512,600	512,600	65,550	63,705	302,845	80,500	447,050	100%
海滄萬科城(合營公司項目)	189,752	廈門	2,921	517,690	517,690	99,954	315,820	101,916	-	417,736	20%
禹洲翔安住宅項目	54,323	廈門	12,059	136,000	136,000	-	-	136,000	-	136,000	100%
禹洲·商業廣場	40,911	上海	2,367	135,880	110,460	-	4,407	80,202	25,851	110,460	100%
禹洲城市廣場	50,628	上海	1,445	100,489	98,494	-	5,303	57,914	35,277	98,494	100%
禹洲·天境	446,757	合肥	377	1,230,259	1,222,859	750,319	88,332	286,908	97,300	472,540	100%
禹洲·翡翠湖郡	95,978	合肥	1,755	352,268	287,934	-	118,157	169,777	-	287,934	100%
禹洲·中央廣場	279,535	合肥	1,421	918,698	918,698	-	177,009	641,689	100,000	918,698	65%
禹洲·天璽	156,667	合肥	2,825	470,000	470,000	-	25,485	444,515	-	470,000	49%
禹洲城(前稱禹洲蜀山項目)	36,387	合肥	3,900	109,160	109,160	-	23,406	42,090	43,664	109,160	100%
禹洲·龍子湖郡	133,667	蚌埠	660	668,333	668,333	-	45,078	623,255	-	668,333	100%
禹洲·東方威尼斯	706,397	福州	2,846	559,266	549,185	111,631	74,464	347,357	15,733	437,554	45%
禹洲·尊府	135,173	天津	1,060	320,374	319,748	20,052	69,087	230,609	-	299,696	100%
禹洲·御湖郡	109,090	天津	1,062	130,908	130,908	-	8,781	122,127	-	130,908	100%
禹洲·城上城	100,878	龍岩	1,921	312,330	312,330	-	89,392	208,338	14,600	312,330	100%
禹洲城市廣場一期	125,000	泉州	338	491,800	491,800	170,359	38,050	283,391	-	321,441	100%
禹洲城市廣場二期	241,707	泉州	343	878,525	823,400	-	88,380	576,300	158,720	823,400	100%
<b>小計</b>	<b>3,370,522</b>		<b>1,620</b>	<b>8,533,531</b>	<b>8,316,741</b>	<b>1,586,291</b>	<b>1,322,476</b>	<b>4,709,187</b>	<b>698,787</b>	<b>6,730,450</b>	
<b>持有待建項目</b>											
禹洲翔安商辦項目	8,264	廈門	3,013	89,300	89,300	-	-	-	89,300	89,300	100%
禹洲連江項目	54,507	福州	4,256	136,268	136,268	-	-	136,268	-	136,268	100%
禹洲城市廣場三期	61,481	泉州	769	110,666	110,666	-	-	110,666	-	110,666	100%
禹洲堅道項目	278	香港	135,140	2,886	2,214	-	-	2,214	-	2,214	100%
禹洲金山項目	174,814	上海	1,324	211,418	211,418	-	-	211,418	-	211,418	100%
禹洲嘉定項目	55,017	上海	10,405	126,540	126,540	-	-	126,540	-	126,540	100%
禹洲新站項目	97,467	合肥	4,286	341,135	341,135	-	-	341,135	-	341,135	100%
禹洲雨花台項目	41,494	南京	16,657	112,865	112,865	-	-	112,865	-	112,865	100%
禹洲漳州項目	100,057	漳州	2,400	279,309	255,000	-	-	255,000	-	255,000	100%
<b>小計</b>	<b>593,379</b>		<b>4,897</b>	<b>1,410,387</b>	<b>1,385,406</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,296,106</b>	<b>89,300</b>	<b>1,385,406</b>	
<b>匯總</b>	<b>4,885,748</b>		<b>1,940</b>	<b>13,226,523</b>	<b>12,794,228</b>	<b>4,093,295</b>	<b>1,453,397</b>	<b>6,205,127</b>	<b>1,042,409</b>	<b>8,700,933</b>	

# 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