



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

2016 全年業績發佈會

2017年3月22日



UNLOCK
the **革故鼎新**
PROSPEROUS

開啟未來 Future



主講人



林龍安先生

創始人、主席及執行董事



蔡明輝先生

執行總裁



許進業先生

財務總監兼公司秘書



目錄

1	2016全年業績亮點	P4
2	業務回顧	P6
3	財務亮點	P14
4	未來展望	P23
5	附錄	P31

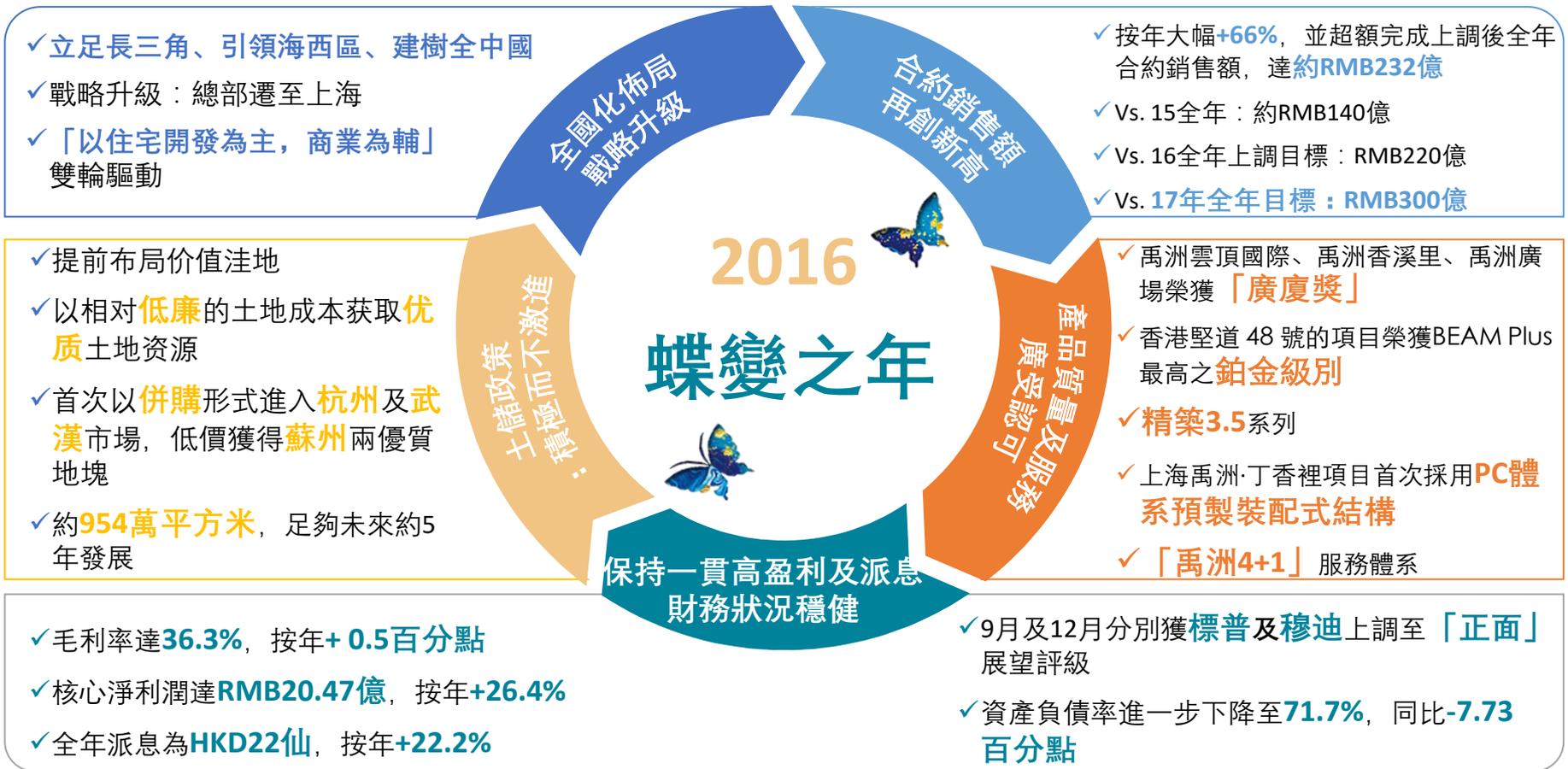




立足長三角
引領海西區
建樹全中國

禹洲廣場
上海

2016 全年業績亮點



禹洲集团

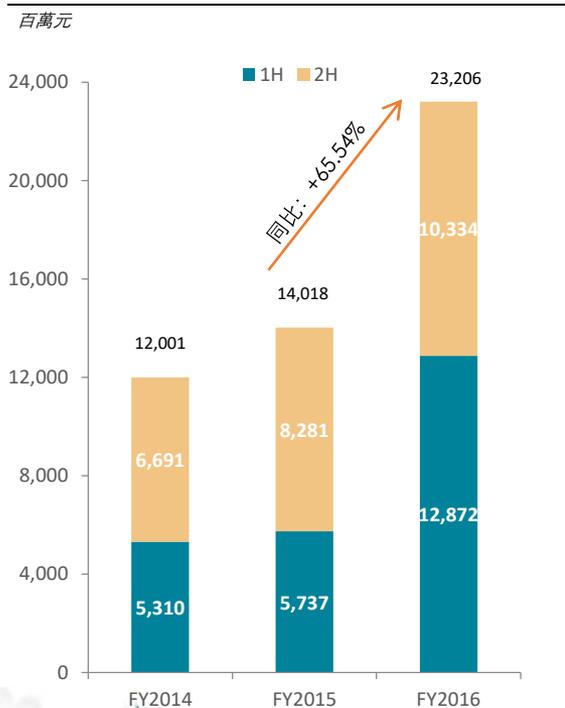
業務回顧

禹洲廣場
廈門

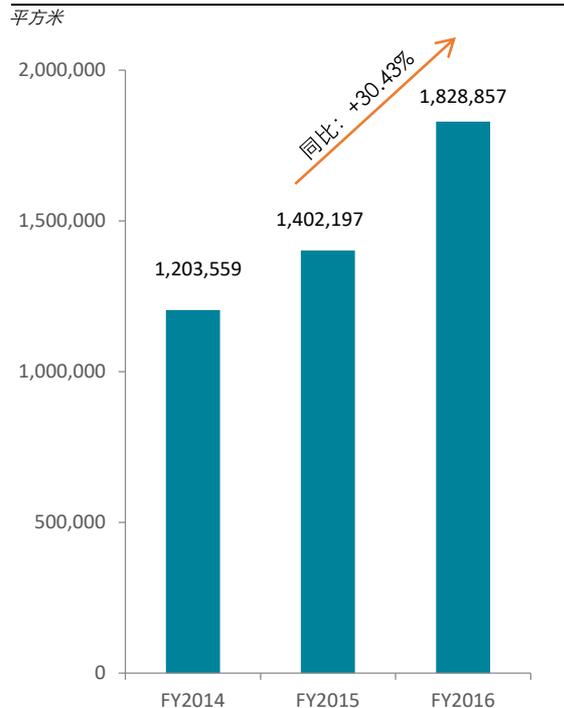
合約銷售額屢創新高

- ✓ 近幾年合約銷售額表現卓越，2016年按年大幅上升，創歷史新高
- ✓ 合約銷售均價穩中帶升，主要由於產品組合發生變化
- ✓ 靈活的定價策略符合市場預期

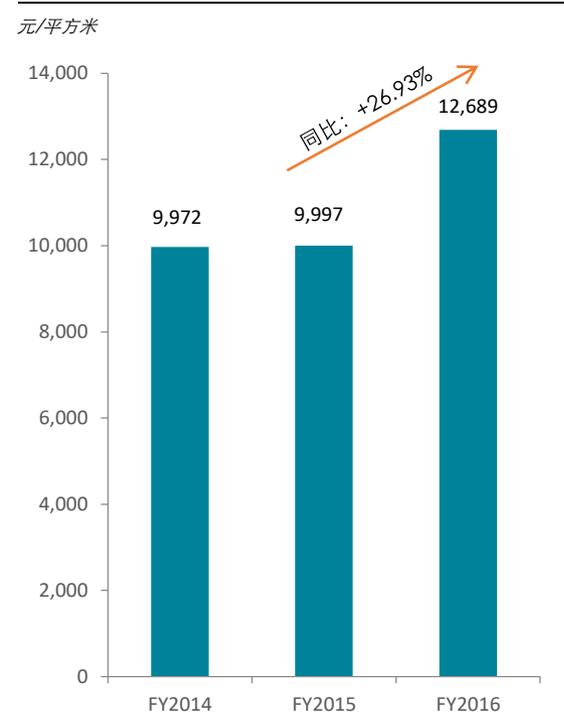
合約銷售金額



合約銷售面積

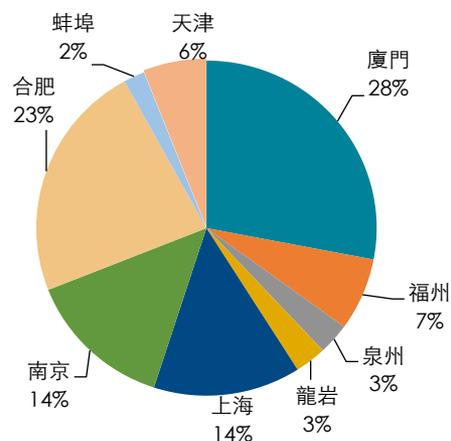


合約銷售均價

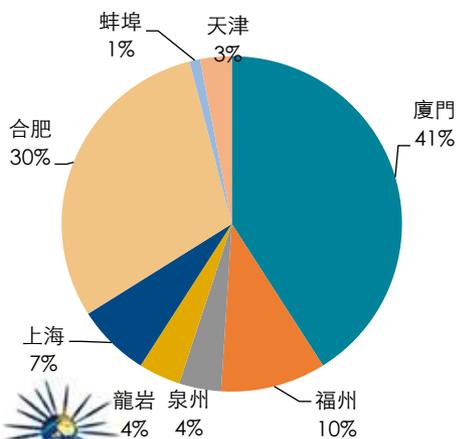


合約銷售額按年大幅增長

2016全年合約銷售額（按城市）



2015全年合約銷售額（按城市）

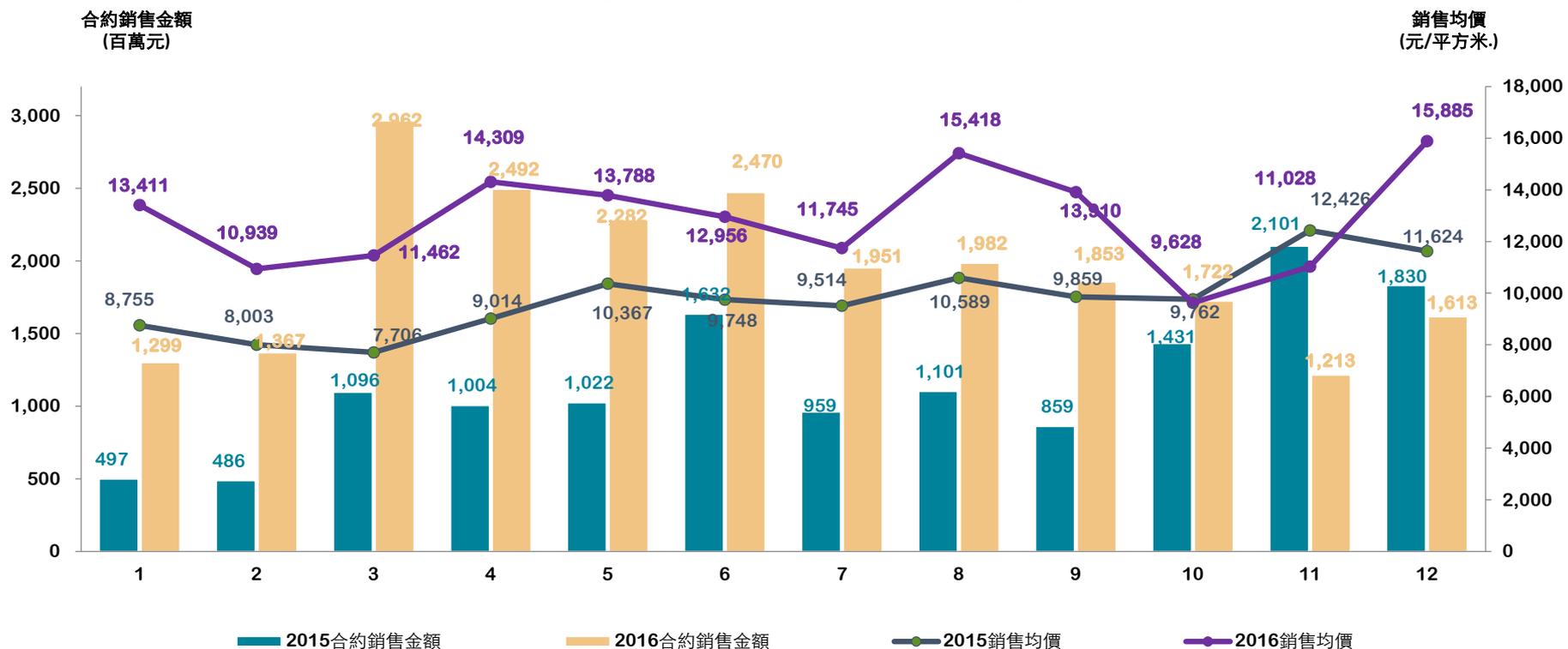


#	項目	城市	項目權益 %	合約銷售金額 (百萬元)	各項目合約銷售額佔比 (%)	合約銷售面積 (平方米)	合約銷售均價 (元/每平方米)
1	禹洲·中央海岸	廈門	100%	239	1.0%	16,870	14,175
2	禹洲·溪堤尚城	廈門	100%	832	3.6%	61,536	13,519
3	禹洲·雲頂國際	廈門	100%	67	0.3%	1,631	40,995
4	海滄萬科城	廈門	20%	1,583	6.8%	73,798	21,449
5	禹洲·盧卡小鎮	廈門	100%	1,356	5.8%	64,438	21,049
6	春江酈城	廈門	51%	2,307	9.9%	99,297	23,233
7	其他	廈門	100%	206	0.9%	10,706	19,097
8	禹洲·鼓山一號	福州	100%	70	0.3%	3,228	21,811
9	禹洲·東方威尼斯III	福州	100%	970	4.2%	79,881	12,146
10	禹洲·劍橋學苑	福州	100%	629	2.7%	65,867	9,546
11	禹洲城市廣場	泉州	100%	735	3.2%	125,690	5,850
12	禹洲·城上城	龍岩	100%	677	2.9%	114,195	5,929
海西經濟區				9,671	41.7%	717,137	
13	禹洲·藍爵	上海	100%	14	0.1%	623	21,980
14	禹洲城市廣場	上海	100%	6	0.0%	302	20,524
15	禹洲商業廣場	上海	100%	493	2.1%	41,393	11,913
16	禹洲·老城里	上海	100%	2,451	10.6%	78,575	31,197
17	禹洲·丁香里	上海	100%	159	0.7%	5,126	31,010
18	禹洲·天境	合肥	100%	788	3.4%	98,788	7,976
19	禹洲·翡翠湖郡	合肥	100%	542	2.3%	64,142	8,453
20	禹洲·中央廣場	合肥	100%	1,471	6.3%	184,016	7,993
21	禹洲城	合肥	51%	76	0.3%	6,883	11,092
22	禹洲·天玺	合肥	49%	1,444	6.2%	159,715	9,041
23	禹洲·中央城	合肥	100%	931	4.0%	90,008	10,348
24	禹洲·吉慶里	南京	100%	2,634	11.4%	76,620	34,377
25	禹洲·濱湖里	南京	49%	306	1.3%	25,515	11,993
26	禹洲·映月溪山	南京	100%	59	0.3%	2,085	28,149
27	禹洲·金陵銘著	南京	40%	232	1.0%	7,591	30,601
28	禹洲·龍子湖郡	蚌埠	100%	448	1.9%	94,836	4,715
長三角區域				12,054	51.9%	936,218	
29	禹洲·尊府	天津	100%	879	3.8%	104,495	8,410
30	禹洲·御湖郡	天津	100%	602	2.6%	71,007	8,484
環渤海區域				1,481	6.4%	175,502	
合共				23,206		1,828,857	12,689

	2016全年	2015全年
城市數目	9	8
總項目數目	68	54

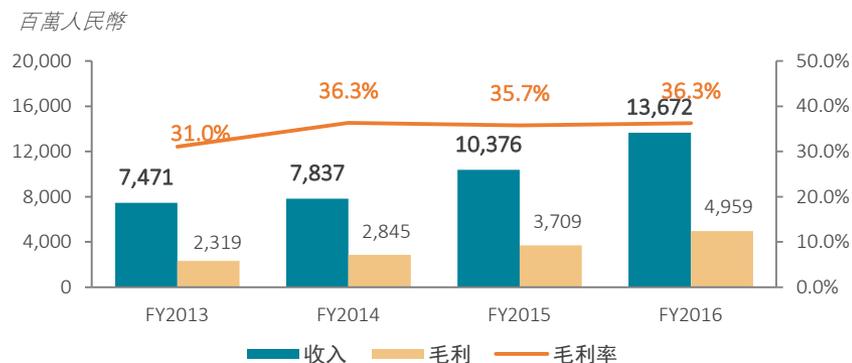
合約銷售額及均價按月錄得良好增長勢頭

每月合約銷售額及均價 (2015年1月至2016年12月)

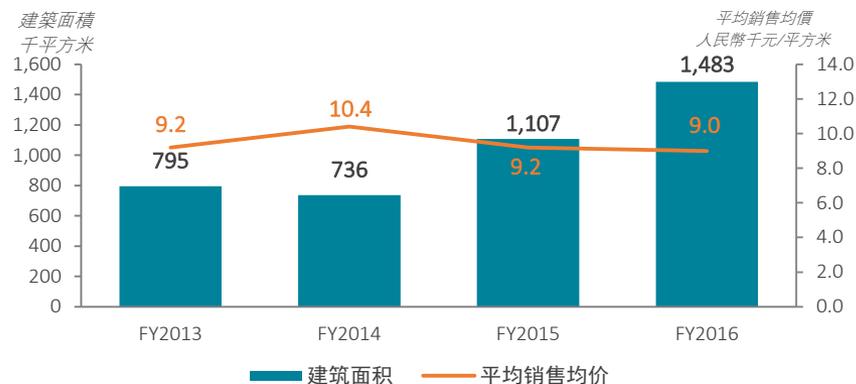


保持一貫的規模與效益雙贏

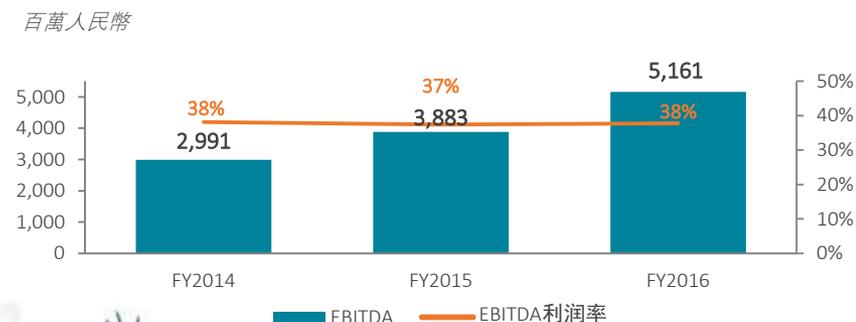
收入、毛利及毛利率



已確認銷售面積及均價



EBITDA 及 EBITDA 利潤率(a)



核心利潤及核心利潤率(b)



(a) EBITDA = 淨收入 + 銷售成本中資本化利息 + 融資成本 + 所得稅開支 + 攤銷 + 折舊 - 利息收入 - 投資物業的公允價值收益/(損失) - 衍生金融工具的公允價值增值

(b) 核心淨利潤為根據投資物業和認股權證的稅後公允價值收益/(損失) 調整後歸屬於所有者的淨利潤



積極而不激進的土儲策略

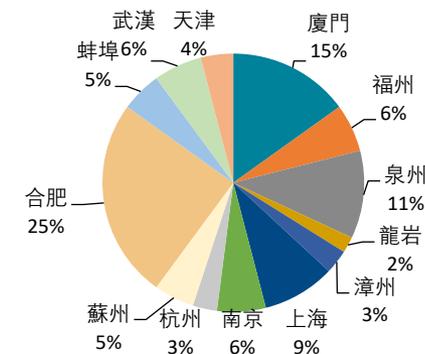
✓ 擴大長三角，鞏固海西及環渤海，首進華中地區

購地時間	城市	項目類型	方式	權益	佔地面積 (平方米)	總可售建築面積 (平方米)	總地價 (人民幣百萬元)	建面平均成本 (人民幣/平方米)
2016年1月	上海	住宅	招拍掛	40%	41,262	90,776	2,630	28,972
2016年1月	南京	住宅 / 商業	招拍掛	100%	14,221	61,152	710	11,608
2016年2月	福州	住宅 / 商業	招拍掛	67%	45,128	137,409	1,730	12,590
2016年4月	合肥	住宅 / 商業	招拍掛	50%	93,956	234,889	2,389	10,170
2016年4月	合肥	住宅 / 商業	招拍掛	50%	23,705	59,263	718	12,120
2016年4月	合肥	住宅 / 商業	招拍掛	49%	119,023	357,069	1,821	5,100
2016年6月	合肥	住宅 / 商業	招拍掛	36%	56,114	100,981	1,119	11,086
2016年7月	杭州	住宅 / 商業	收購併購	49%	145,000	297,000	4,104	13,738
2016年7月	天津	住宅 / 商業	招拍掛	40%	90,756	96,600	700	7,246
2016年8月	廈門	住宅 / 商業	招拍掛	51%	42,656	85,300	2,800	32,825
2016年12月	武漢	住宅 / 商業	收購併購	100%	168,617	598,179	3,589	6,000
2016年12月	蘇州	住宅	招拍掛	100%	100,839	221,847	1,967	8,866
2016年12月	蘇州	住宅 / 商業	招拍掛	100%	128,313	230,963	1,521	6,585
2016年12月	天津	住宅	招拍掛	100%	42,387	76,296	340	4,456

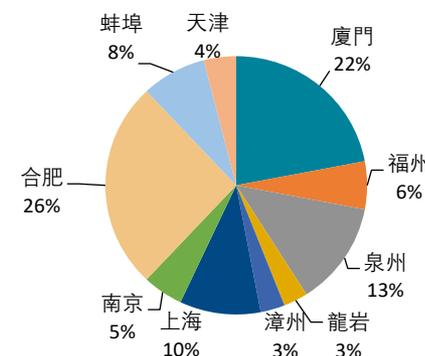
合共 1,111,977 2,647,724 26,138 9,872

總權益地價為約人民幣16,906百萬元

2016全年土儲分佈（按城市）



2015全年土儲分佈（按城市）



卓越的產品及服務質量

- ✓ 在項目設計中注重文化和創造力要素，以加強產品差異化，實現品牌溢價
- ✓ 禹洲雲頂國際、禹洲香溪里、禹洲廣場榮獲「廣廈獎」
- ✓ 注重綠色環保、節能減排
- ✓ 物業管理服借鑒台式禮賓服務，連續幾年在客戶滿意度調查中獲得優異成績

精築3.5系列



香港堅道48獲綠色環評 (BEAM Plus) 最高之鉑金級別



集團屢獲殊榮



財務亮點

翡翠湖郡
合肥



2016全年業績摘要



人民幣 (億元)	截至12月31日		
	2016	2015	變化
合約銷售	232.06	140.18	+65.54%
確認收入	136.72	103.76	+31.77%
毛利率	36.27%	35.75%	+0.52pp
年度利潤	20.89	16.68	+25.19%
核心利潤	20.47	16.20	+26.37%
權益總額	116.73	102.41	+13.98%
手頭現金	174.18	119.49	+45.77%
淨負債比率	71.70%	79.43%	-7.73pp
股息(港仙/每股)	22	18	+22.22%



2016全年業績摘要 (續)

✓ 收入來源多樣化，經常性收入如租金收入及物業管理收入貢獻有較快速的增長

(人民幣百萬)	2016	2015	變動
物業銷售	13,346	10,158	+31.39%
租金收入	124	80	+55.87%
物業管理費	182	122	+48.87%
酒店運營收入	20	16	+25.85%
總計	13,672	10,376	+31.77%

100% = RMB
13,672 百萬

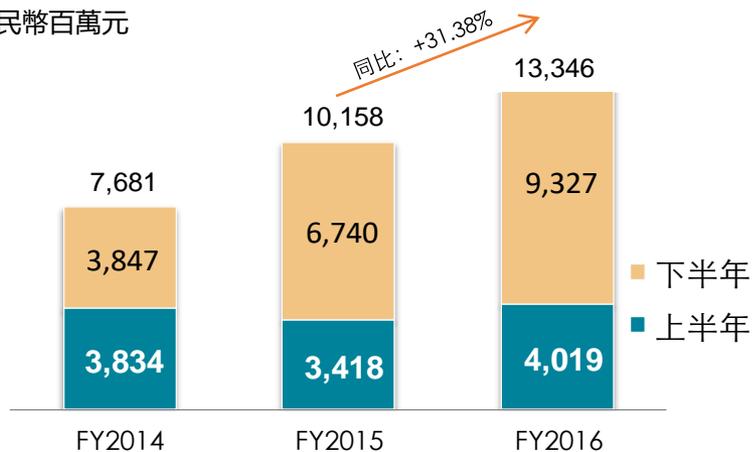
100% = RMB
10,376 百萬



已確認的物業銷售分析

已確認物業銷售*

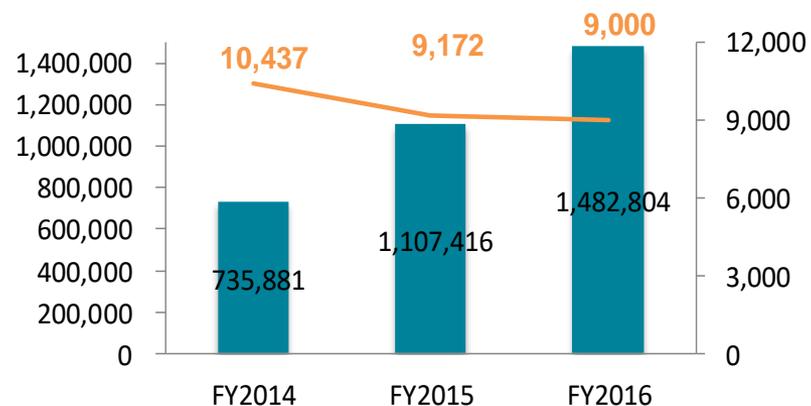
人民幣百萬元



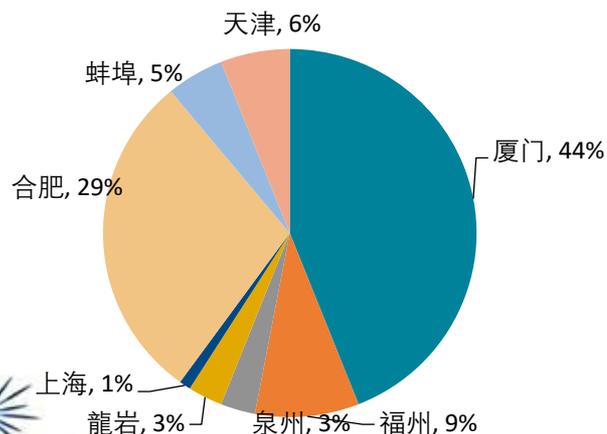
已確認銷售建築面積及銷售均價

總建築面積 (平方米)

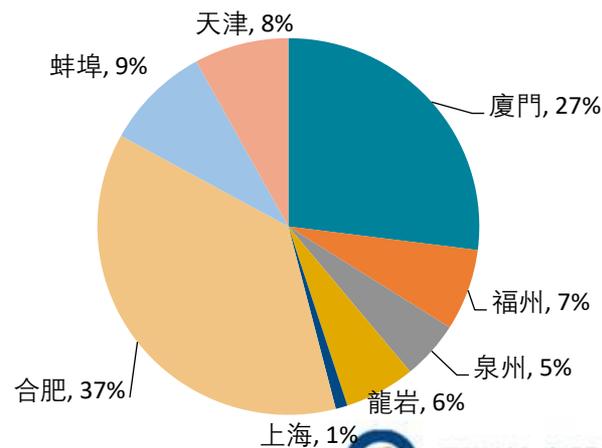
銷售均價 (人民幣元/平方米)



2016 已確認銷售金額 (按城市)



2016 已確認銷售面積 (按城市)

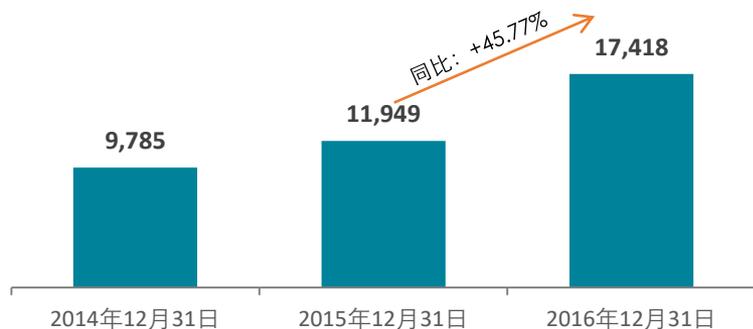


注: *已扣除稅款

穩健的資產負債表

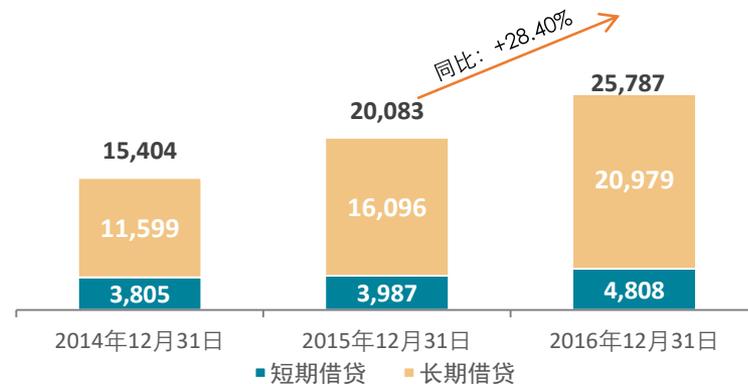
現金

百萬元



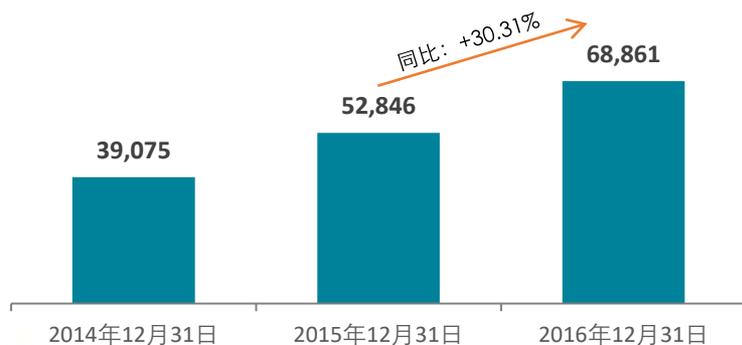
總借貸

百萬元



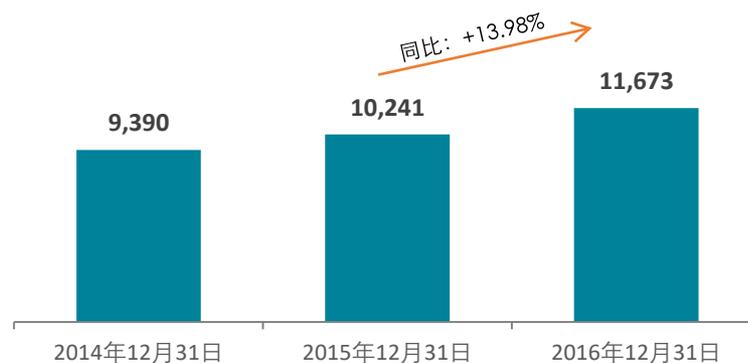
總資產

百萬元



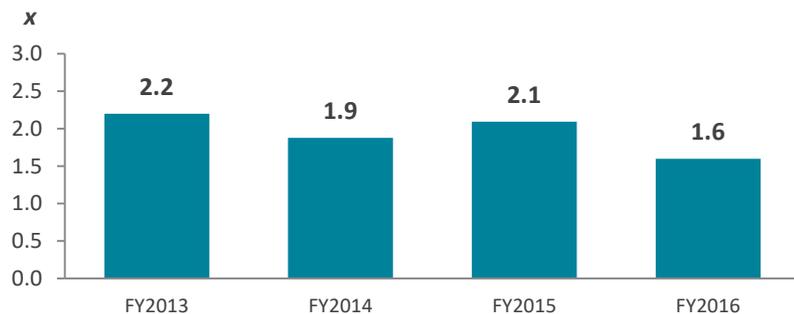
總權益

百萬元

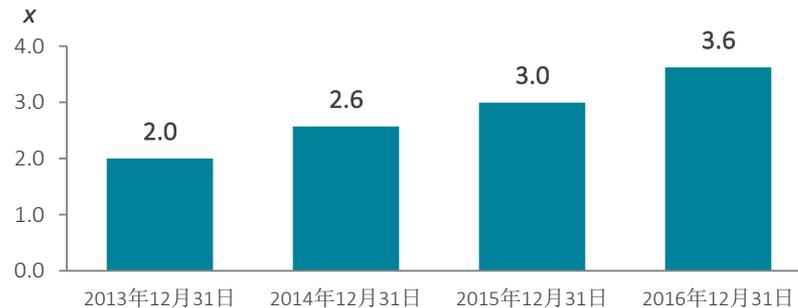


穩健的資產負債表 (續)

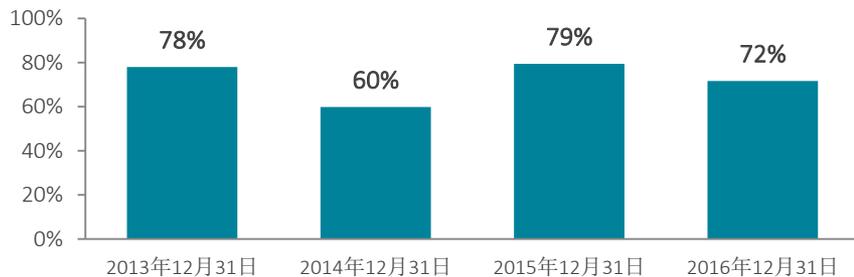
淨負債^(a) / EBITDA



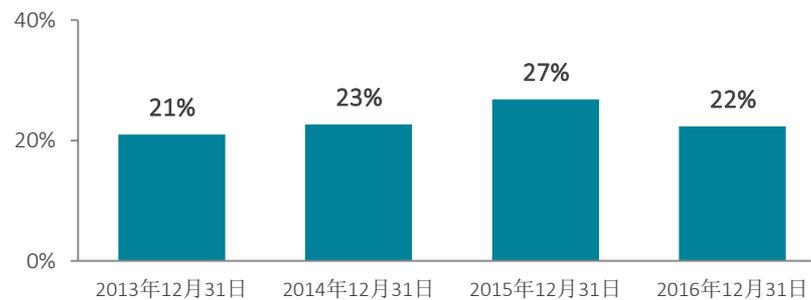
現金 / 短期借貸



淨負債 / 總權益



淨負債 / 總資本^(b)



(a) 淨負債=總負債 - 現金總額

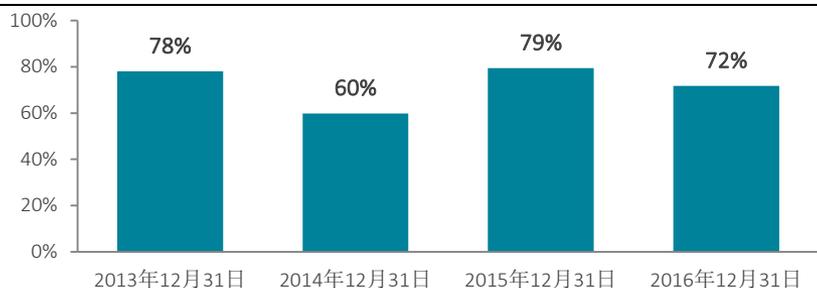
(b) 總資本=總負債+總資產



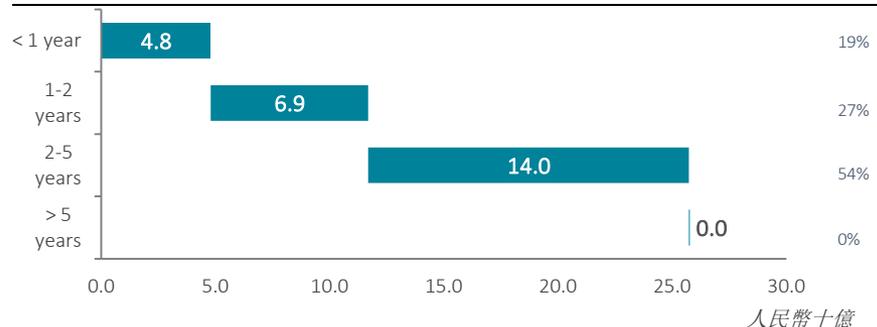
穩定的財務狀況和多元化融資渠道

- ✓ 持續可控的淨負債率，多元的融資渠道，進一步降低加權平均融資成本
- ✓ 穆迪、標普、惠普分別維持【B1】、【B+】、【BB-】的發行人評級；標普和穆迪分別於9月、12月將發行人評級展望上調至「正面」
- ✓ 上市公司主體也獲境內頂尖評級機構——東方金誠給予【AA+】評級

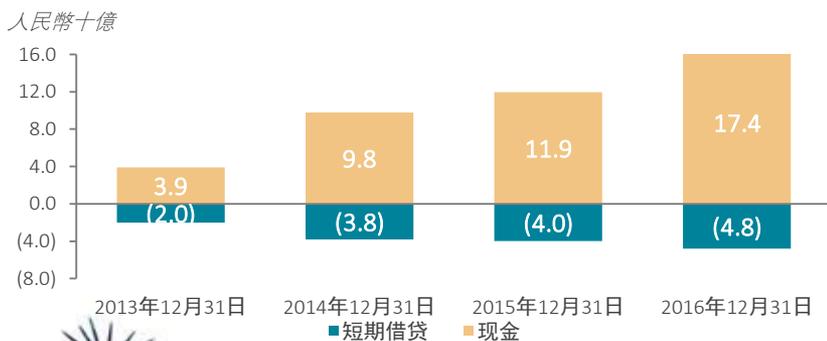
淨負債率^(a)保持穩定



分佈理想的債務期限



穩健的現金水平^(b)



加權融資成本逐步降低



(a) 淨負債率=淨負債/總權益
 (b) 總現金=現金和現金等價物+受限制現金

穩定的財務狀況和多元化融資渠道 (續)

✓ 多元化融資渠道，不斷優化融資結構

成功的融資措施進一步優化債務組合

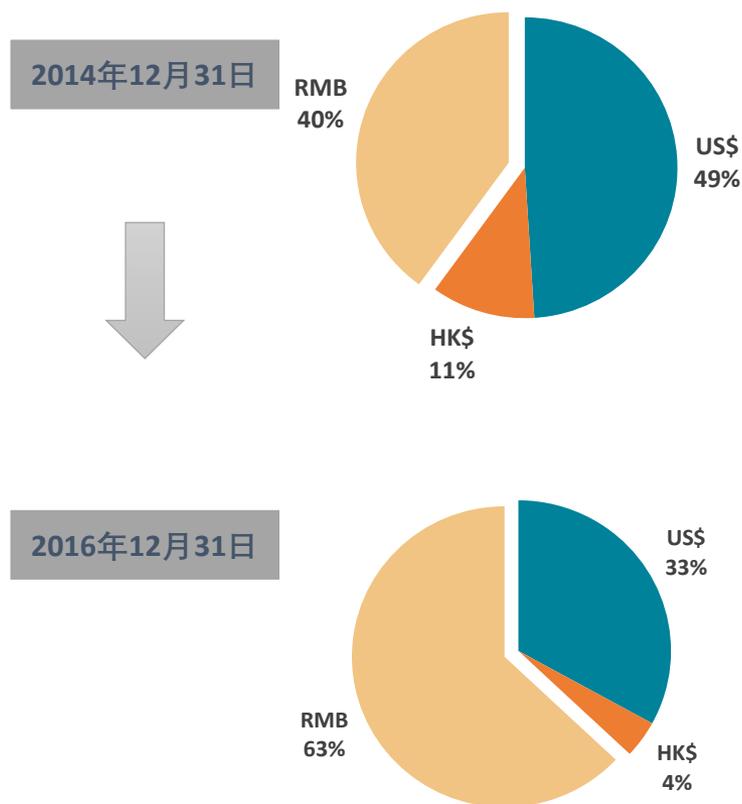
新債務：

發行人	類別	公募／ 私募	賬面 金額	到期 情況	票面 利率	信貸 評級
廈門禹洲鴻圖地產開發有限公司	境內公司債券	私募	人民幣 20億元	三年	6.28%	AA
禹洲地產股份有限公司	境內公司債券	私募	人民幣 30億元	三年	5.30%	AA+
禹洲地產股份有限公司	定期貸款融資	不適用	4億美 元	三年半	3.85% +LIBOR	不適 用
禹洲地產股份有限公司	境外優先票據	公募	2.5億 美元	七年	6.00%	BB- /B1

提前贖回債務

發行人	類別	公募／ 私募	賬面 金額	到期 情況	票面 利率	信貸 評級
禹洲地產股份有限公司	擔保公司債	私募	15億 港元	六年	10.00%	N/A
禹洲地產股份有限公司	境外優先票據	公募	3.0億 美元	五年	8.75%	BB-/B1

外幣債務佔比逐步走低



2016年現金流狀況

(人民幣十億)	FY2016 (實際)	FY2017 (預測)
現金流入		
合約銷售回款及其他收入	+23.3	+26.2
現金流出		
支付土地款	-11.4	-12.0
建安費用開支	-6.8	-8.0
其他費用——利息、稅金、股息及其他	-5.3	-6.2
	-23.5	-26.2



未來展望

惠南商業中心
上海



市場展望



2017

- 中央經濟工作會議明確提出2017年經濟增長「穩」為主基調，貨幣政策「穩健中性」
- 2017年貨幣環境全面寬鬆不再，並且考慮到美元加息預期的影響，央行或將適度收緊國內人民幣的流動性，以平衡人民幣幣值的穩定
- 房地產政策方面，在強化房屋回歸居住屬性的同時，通過因城施策、精準調控和中長期的長效機制來推進住房體制建設
- 預期一二线城市，將一直保持着全國領先的經濟增長速度，基本面活躍，吸納大量人口流入

未來

- 行業整合仍將持續
- 中國的城鎮化進程遠未結束，未來新增的城鎮人口以及全面二孩政策的放開，將帶來龐大的居住及配套需求
- 房價單邊上升的時代已經終結，房地產進入平穩增長期
- 強強聯合，共擔風險、優勢互補，將成為一種主流現象



積極應對市場變化

豐富的管理經驗

- ✓ 總部搬遷上海，吸納行業人才加入公司
- ✓ 繼續完善公司管理架構以快速適應市場變化
- ✓ 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

嚴謹的投資策略

- ✓ 深耕所在一二線城市發展，適時進入在經濟發展區極具潛力的其他城市
- ✓ 多方面補充土地資源：公開市場、收購、合作
- ✓ 重視去化率、利潤率、執行力
- ✓ 對行業前景充滿信心，實現「以住宅開發為主，商業為輔」的雙輪驅動

靈活的產品和定價

- ✓ 因城施策，按各項目情況制定銷售策略及開工計劃
- ✓ 以客戶為導向多元的產品組合，更好地迎合當前的市場需求
- ✓ 靈活的銷售策略，人性化設計及優秀的成本控制力，建立「精築3.5」價值體系，提升產品附加值
- ✓ 加強建築及設計質量
- ✓ 不斷提升物業管理服務

謹慎的財務策略

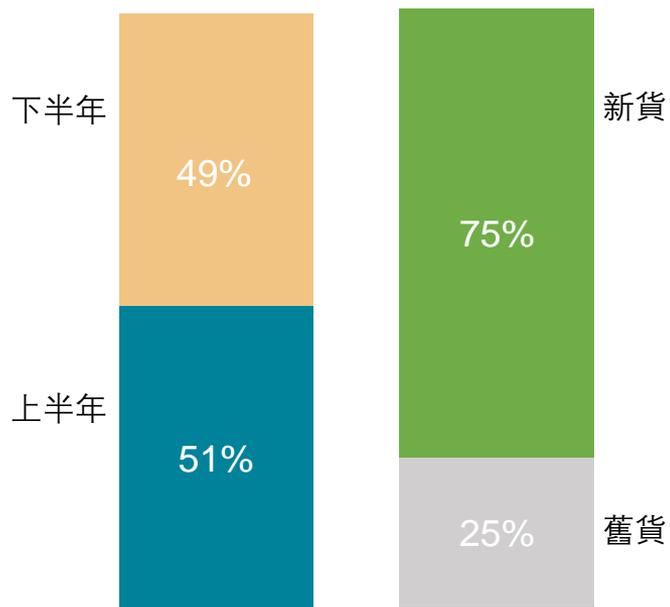
- ✓ 淨負債比率保持在合理健康水準
- ✓ 探索多元化的融資渠道並不斷優化財務架構，以令融資成本持續下降，外幣債比例下降
- ✓ 適當保持現金以應對貨幣政策的變化



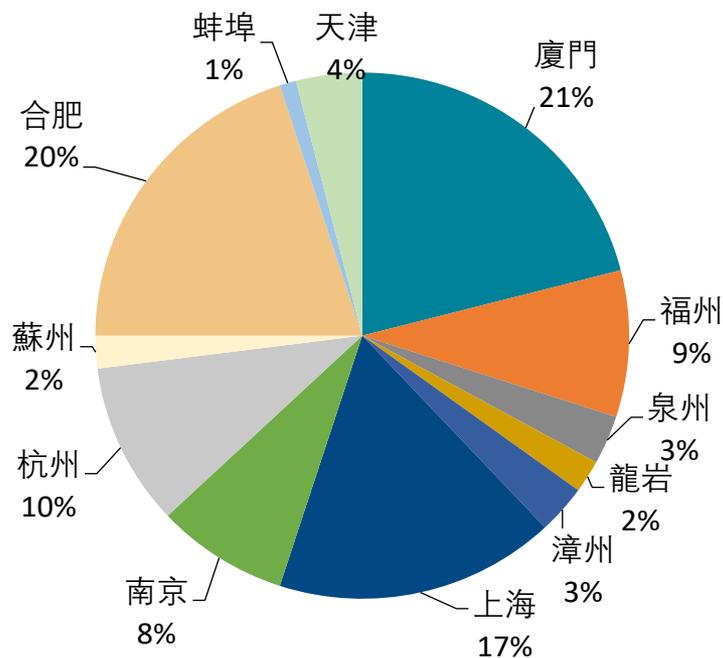
優質且充足的可售資源

✓ 有信心實現2017年合約銷售金額為人民幣300億的目標

2017年所推貨源總計人民幣500億元



2017推盤各城市佔比（按貨值）



2017主推項目

Nanjing Yuzhou · Moon Riverside (南京禹洲·映月溪山)



- 位於雨花區西善橋梅山生活區的核心區，距離油坊橋地鐵站約2公里，是主城十分稀缺的秦淮河畔山水洋房
- 總建築面積：30,957平方米
- 戶型90-130平方米
- 土地成本：人民幣13,567元/平方米
- 售價：人民幣24,000元/平方米

Nanjing Lakeside (南京濱湖裡)



- 位於南京市九大新城之一的濱江新城，地鐵2號線及地鐵8號線（規劃中）無縫對接主城
- 總建面：116,076平方米
- 戶型88-115平方米
- 土地成本：人民幣3,661元/平方米
- 售價：人民幣13,000元/平方米

Fuzhou Yuzhou Radiance Central Mansion (福州禹洲金輝里)



- 位於倉山區煙臺山核心區配套齊全，教育配套完善，交通便捷
- 住宅面積65-130平方米
- 土地成本：人民幣12,590元/平方米
- 預計售價：人民幣28,550元/平方米

Shanghai Yuzhou Beautiful Garden Life (上海禹洲·丁香裡)



- 位於嘉定老城區以北，享受老城成熟的商業及交通配套
- 總建面：56,051平方米
- 9棟14層高層住宅，面積88-135平方米
- 土地成本：人民幣9,104元/平方米
- 售價：人民幣31,000元/平方米



2017主推項目 (續)

Hangzhou Yuzhou-Riverside Sapphire (杭州禹洲·濱之江)



- 位於杭州西湖區之江板塊，之江大橋、紫之隧道接駁主城，交通便捷、配套齊全，為主城區最宜居區域
- 總總建築面積：297,000平方米
- 戶型89-140平方米
- 土地成本：人民幣13,738元/平方米
- 預計售價：人民幣31,000元/平方米

Shanghai Yuzhou Yongxian Country (上海禹洲·雍賢府)



- 前灘南中心，擁享上海最大的野郊濕地/中央公園，東方美學著作
- 總建築面積：56,051平方米
- 戶型85-145平方米
- 土地成本：人民幣13,242元/平方米
- 預計售價：人民幣41,000/平方米

Shanghai Yuzhou Country (上海禹洲府)



- 項目位處上海閔行區馬橋板塊，毗鄰閔行高新技術開發區及紫竹高科技園區，產業導入大量中高端客源
- 總建築面積：90,776平方米
- 戶型75-120平方米
- 土地成本：人民幣28,972元/平方米
- 預計售價：人民幣50,000/平方米

Tianjin Yuzhou Joy Country (天津禹洲·悅府)



- 項目位處天津市濱海新區，片區規劃配套醇熟，一站式教育、醫療、休閒娛樂等生活配套和景觀資源環繞左右
- 總建築面積：76,296平方米
- 戶型85-115平方米
- 土地成本：人民幣4,456元/平方米
- 預計售價：人民幣12,000/平方米



強化雙引擎競爭優勢

廈門禹洲廣場



上海禹洲廣場



禹洲世貿商城



禹洲嘉美倫酒店公寓



禹洲商業廣場



禹洲中央廣場

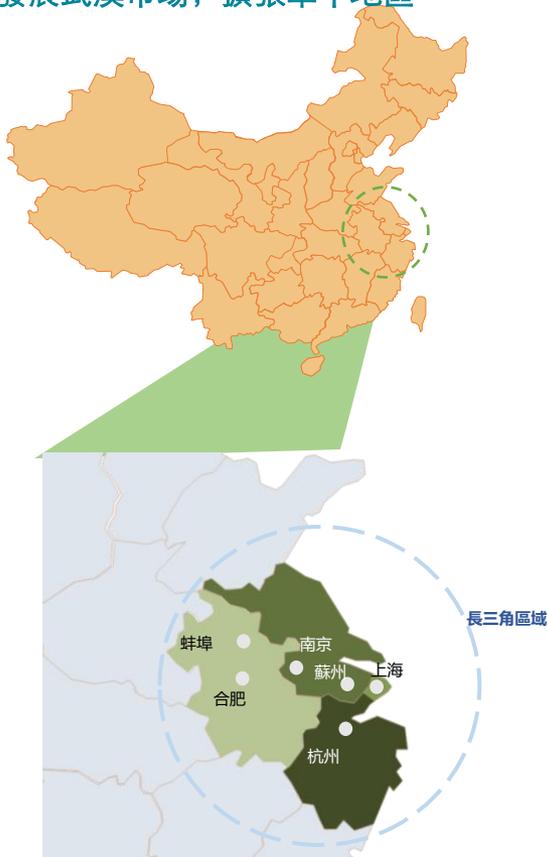


禹洲中央海岸杏林金街

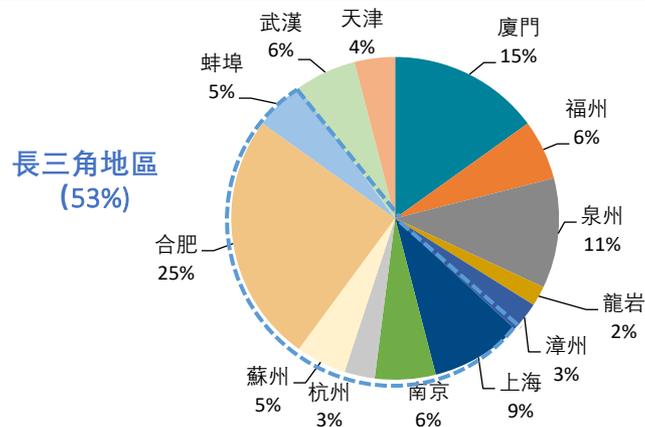


深化區位佈局 強化競爭優勢

- ✓ 於核心城市培育並建立堅實基礎，利用已建立的品牌，加快長三角區域佈局，把握核心城市的增長潛力
- ✓ 加速發展武漢市場，擴張華中地區



於長三角區域進一步擴展土儲



清晰的區域策略

✓ 重點佈局長三角地區

- 拓展至高增長潛力的一二線城市，包括上海、合肥、南京、杭州及蘇州

✓ 增強「雙引擎」競爭優勢

- 憑藉長三角區域的優勢，使收入多元化，除了物業銷售，還增加租金收入、酒店運營及物業管理費。

✓ 堅持核心競爭力

- 進一步建立品牌溢價，更注重成本控制，致力保持高毛利率

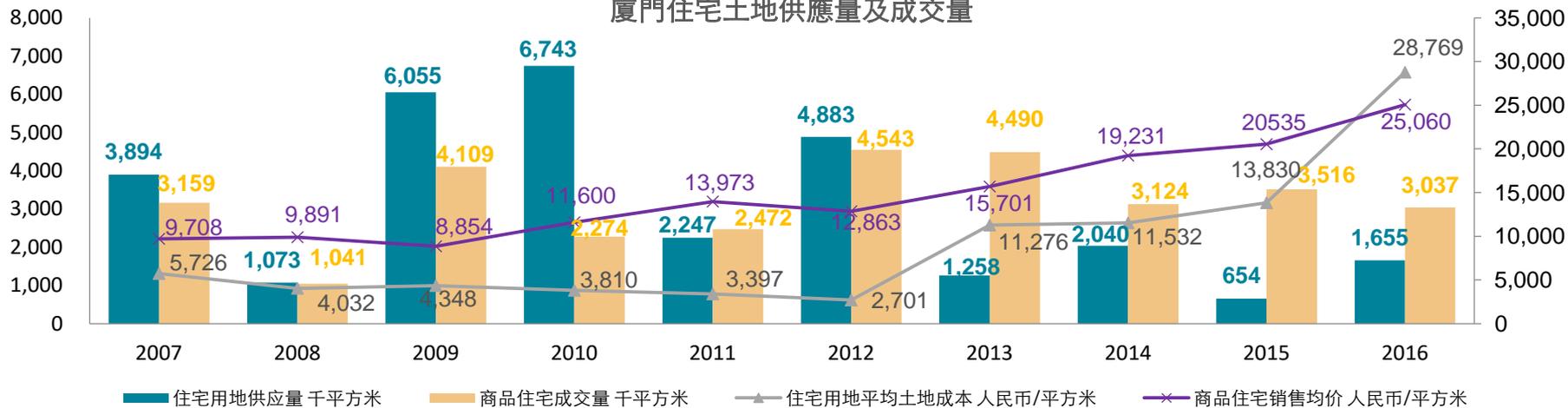


附錄



廈門房地產市場概覽

廈門住宅土地供應量及成交量



資源來源：易居克爾瑞資料庫；土地供應資料為公開市場招拍掛出讓的純住宅或商住用地（不含保障房）

住宅月度成交量及成交均價

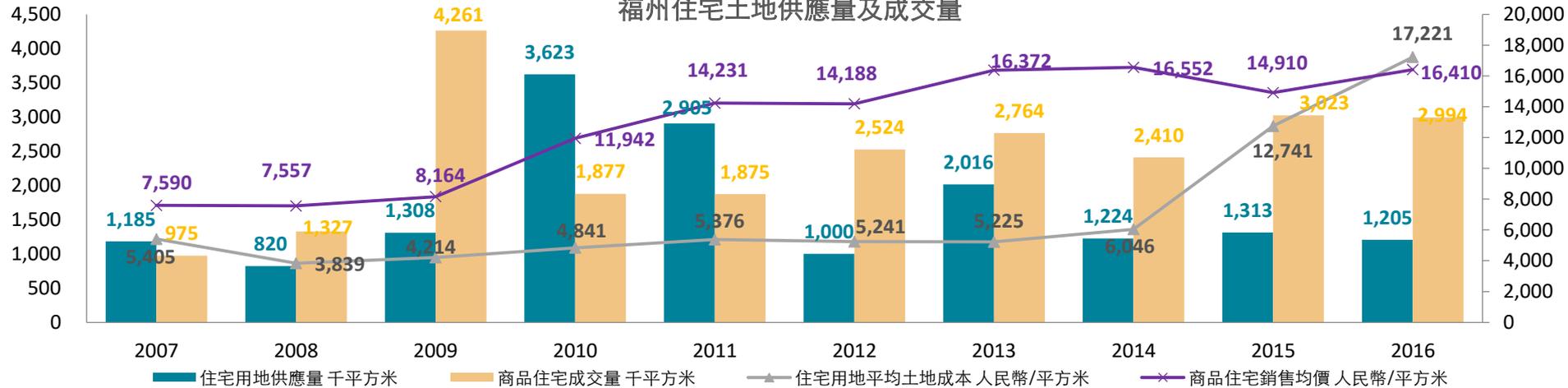


資源來源：易居克爾瑞資料庫；商品住宅（不含保障房）



福州房地產市場概覽

福州住宅土地供應量及成交量



資源來源：易居克爾瑞資料庫；土地供應資料為公開市場招拍掛出讓的純住宅或商住用地（不含保障房）

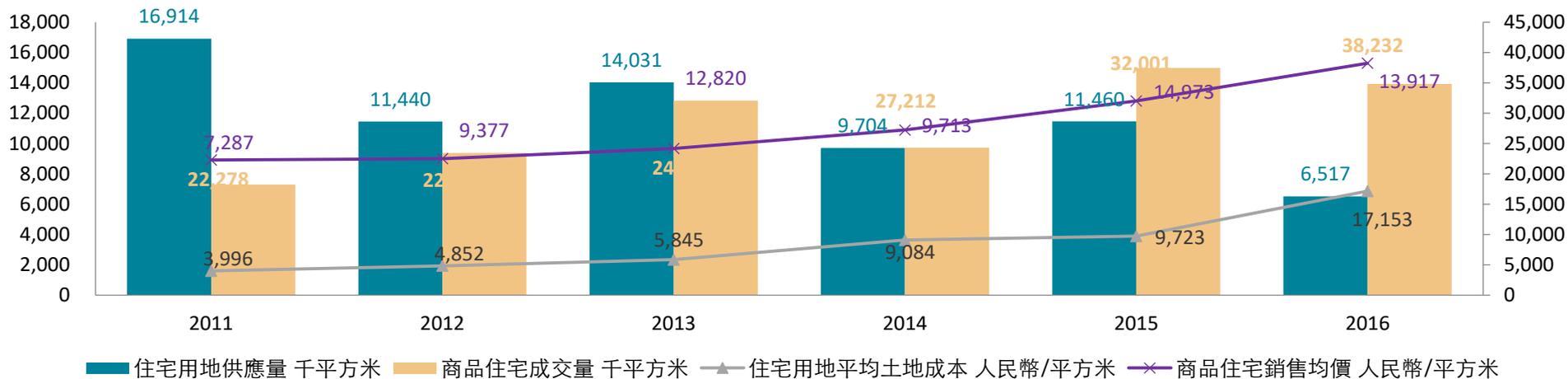
住宅月度成交量及成交均價



資源來源：易居克爾瑞數據庫；商品住宅（不含保障房）

上海房地產市場概覽

上海住宅土地供應量及成交量



資源來源：易居克爾瑞資料庫；土地供應資料為公開市場招拍掛出讓的純住宅或商住用地（不含保障房）

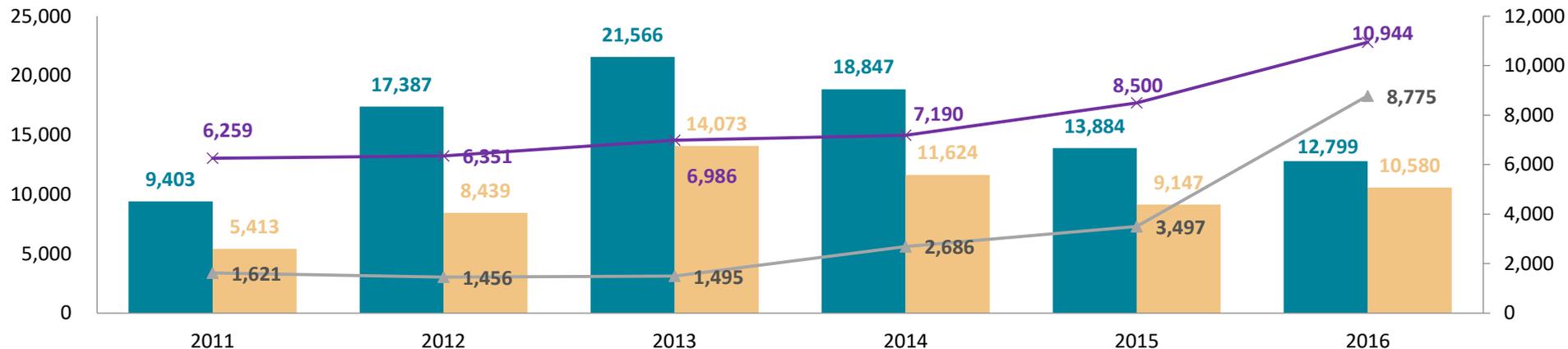
住宅月度成交量及成交均價



資源來源：易居克爾瑞資料庫；商品住宅（不含保障房）

合肥房地產市場概覽

合肥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

資源來源：易居克爾瑞資料庫；土地供應資料為公開市場招拍掛出讓的純住宅或商住用地（不含保障房）

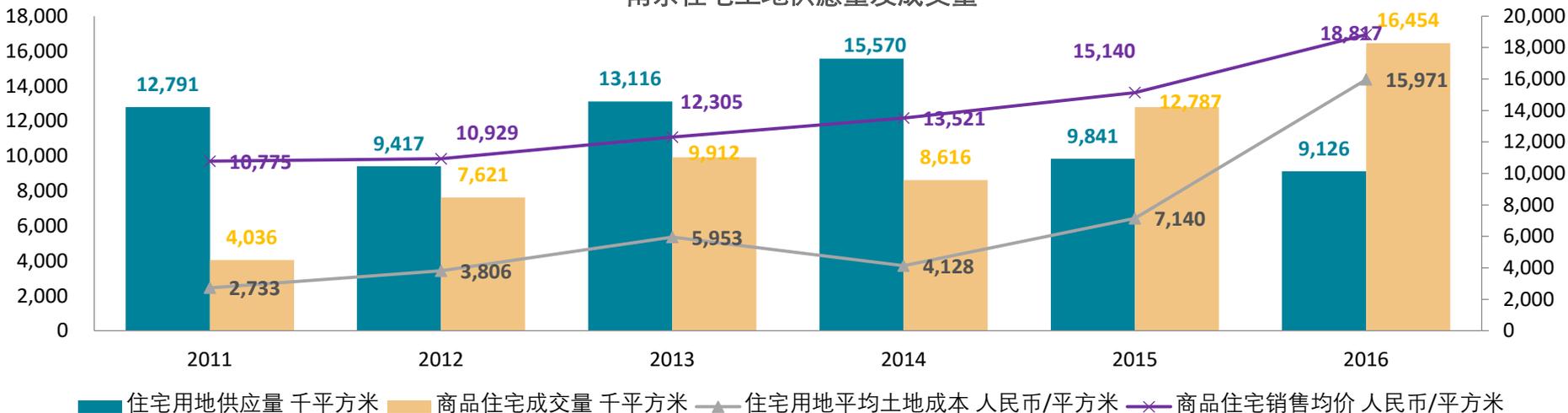
住宅月度成交量及成交均價



資源來源：易居克爾瑞資料庫；商品住宅（不含保障房）

南京房地產市場概覽

南京住宅土地供應量及成交量



資源來源：易居克爾瑞資料庫；土地供應資料為公開市場招拍掛出讓的純住宅或商住用地（不含保障房）

住宅月度成交量及成交均價

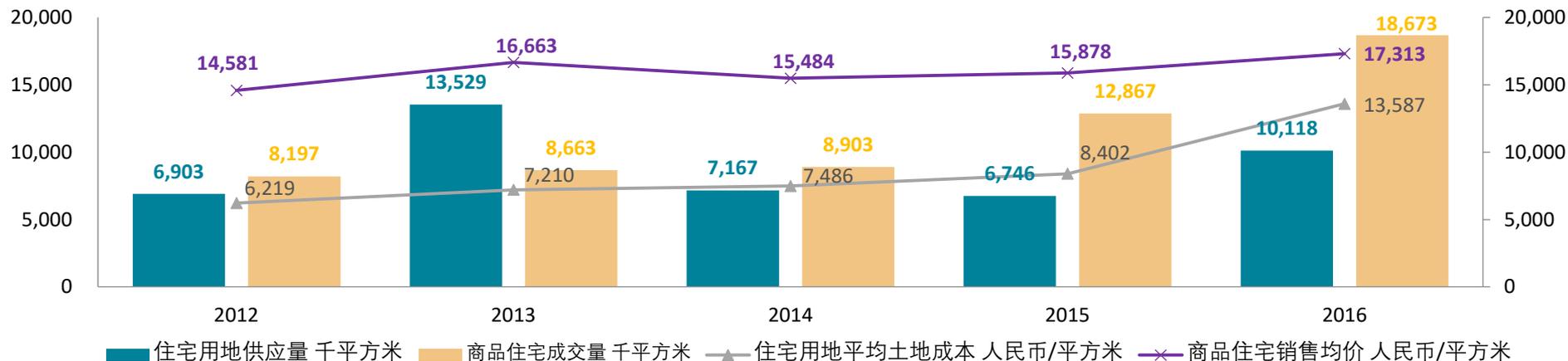


資源來源：易居克爾瑞資料庫；商品住宅（不含保障房）



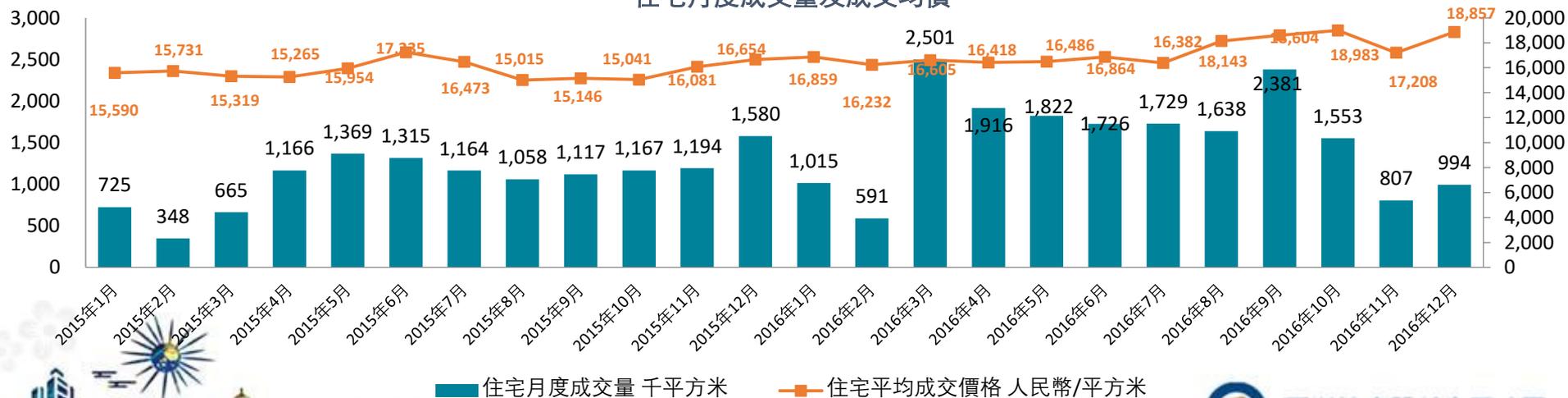
杭州房地產市場概覽

杭州住宅土地供應量及成交量



資源來源：易居克爾瑞資料庫；土地供應資料為公開市場招拍掛出讓的純住宅或商住用地（不含保障房）

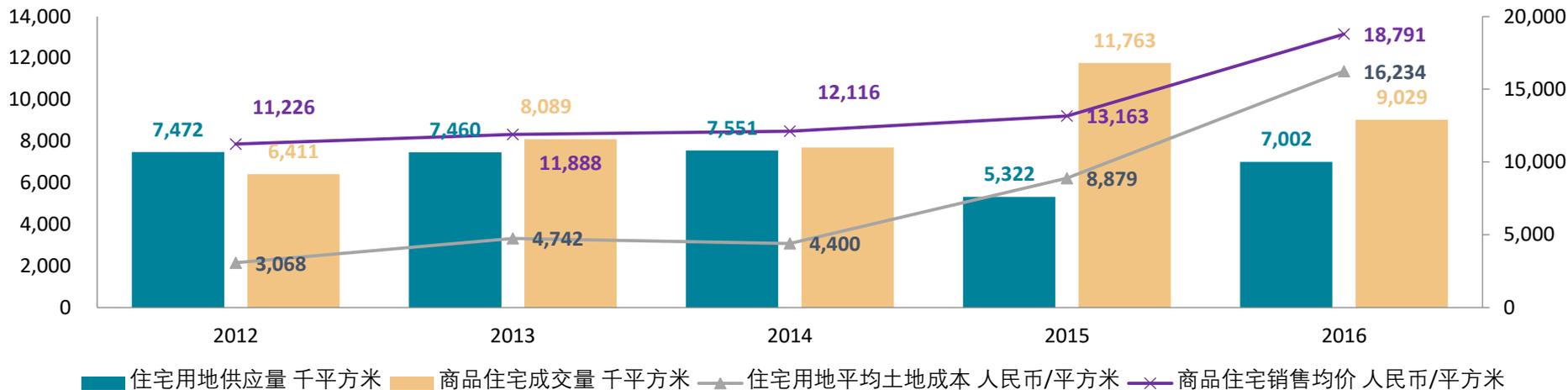
住宅月度成交量及成交均價



資源來源：易居克爾瑞資料庫；商品住宅（不含保障房）

蘇州房地產市場概覽

蘇州住宅土地供應量及成交量



資源來源：易居克爾瑞資料庫；土地供應資料為公開市場招拍掛出讓的純住宅或商住用地（不含保障房）

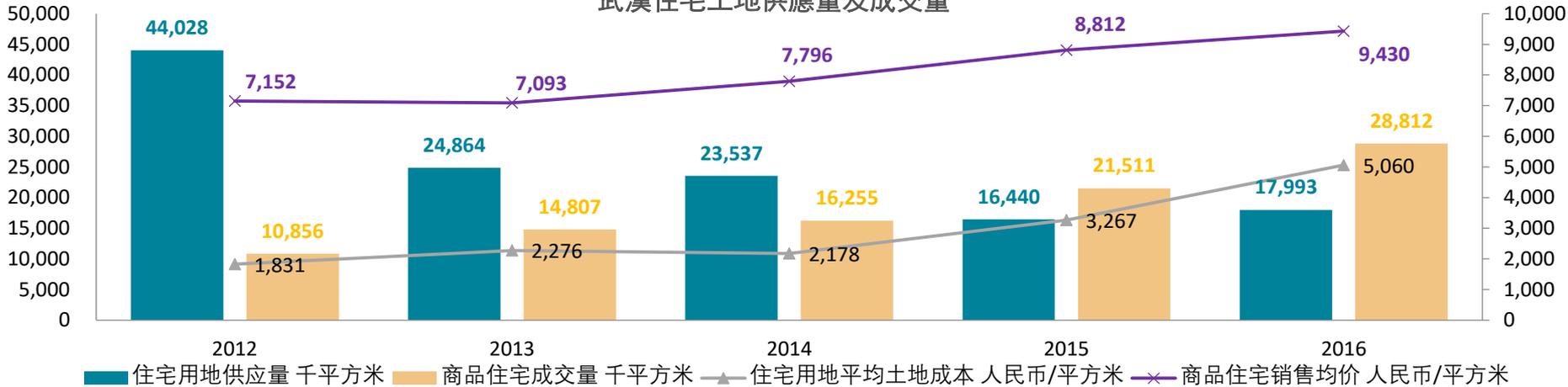
住宅月度成交量及成交均價



資源來源：易居克爾瑞資料庫；商品住宅（不含保障房）

武漢房地產市場概覽

武漢住宅土地供應量及成交量



資源來源：易居克爾瑞資料庫；土地供應資料為公開市場招拍掛出讓的純住宅或商住用地（不含保障房）

住宅月度成交量及成交均價



資源來源：易居克爾瑞資料庫；商品住宅（不含保障房）



2016年收益表概要



	截止至12月31日之年度		
	2016	2015	變動
收入 (人民幣千元)	13,671,828	10,375,501	+31.77%
毛利 (人民幣千元)	4,958,912	3,709,323	+33.69%
毛利率 (%)	36.27%	35.80%	+0.47pp
核心淨利 (人民幣千元)	2,088,922	1,619,953	+26.22%
核心淨利率 (%)	15.28%	15.60%	-0.32pp
每股收益 (人民幣/股)	0.47	0.45	+3.25%
每股核心收益 (人民幣/股)	0.54	0.44	+22.73%



2016年資產負債表概要



(人民幣千元)	截止2016年12月31日	截止2015年12月31日	變動
流動資產	52,416,382	44,738,520	+17%
非流動資產	16,444,130	8,107,338	+103%
流動負債	35,326,669	25,625,902	+38%
非流動負債	21,861,107	16,978,601	+29%
權益總額	11,672,736	10,241,355	+14%
現金及銀行結餘	15,614,183	10,973,268	+42%
限制現金	1,803,351	975,525	+85%
短期債務	4,807,778	3,987,373	+21%
長期債務	20,979,015	16,095,750	+30%
淨負債	8,369,259	8,134,330	+3%
淨負債比率 (%)	71.70%	79.4%	-7.73pp



免責聲明

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後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後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資料，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資料。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。



問答環節

謝謝！

投資者關係官微



集團官方微博

