



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

2012年中期業績公告



2012年8月30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，足跡遍佈福建省三大核心城市
- 立志未來發展成為全國性的開發商

核心競爭力

- 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年上半年，單位平均土地成本為1,317人民幣/平方米，相當於2012年上半年合約銷售均價的15%
- 截至2012年6月，在廈門擁有近220萬平方米可售土地儲備，是深耕廈門的市場領導者

土地儲備

- 截至2012年6月，總可售土地儲備（按建築面積計）超600萬平方米
- 海峽西岸經濟區占63%，長三角經濟區占29%，環渤海經濟區占8%
- 2011年購得約70萬平方米可售土地儲備，2012年上半年購得約80萬平方米土地儲備



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

關於海西經濟區：發展前景廣闊的經濟區域

國內生產總值 (GDP)



人均國內生產總值 (人均GDP)



房地產類住宅性投資



住宅平均價格



禹洲地產股份有限公司
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED
Stock Code: 1508.HK

數據來源：福建及廈門統計局網站

關於主講人



林龍安先生



創始人,
董事局主席兼首席執行官



邱于贖先生
Steve



首席財務官兼公司秘書



施若蘭女士
Emily



企業融資及投資者關係部高級經理



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 1928.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: 1022.HK



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

財務摘要



2012年中期業績公告摘要

至2012年6月30日止6個月的財務摘要

- 確認收入: RMB954.8 百萬元
- 合約銷售: RMB3,798.8 百萬元
- 股東應占核心利潤: RMB161.0 百萬元
- 中期分紅: 2港仙

對比2011年上半年

- (+RMB188.5 百萬元 或+24.6%)
- (+RMB1,731.5 百萬元 或+83.8%)
- (+RMB152.5 百萬元 或 +1799.6%)
- (2011年上半年: 無)

- 股東權益: RMB5,394.4 百萬元
- 手頭現金: RMB2,907.1 百萬元
- 淨負債比率: 55.9%

對比2011年12月底

- (+RMB43.1 百萬元 或 +0.8%)
- (+RMB950.6 百萬元 或 +48.6%)
- (-7.8 個百分點)



禹洲地產股份有限公司

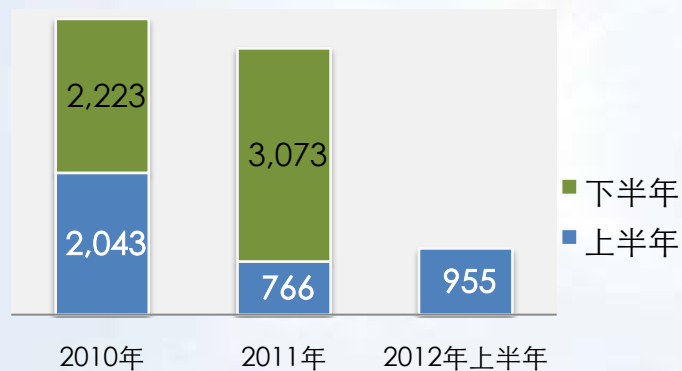
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 1022.HK

2012年上半年主要利潤及損益

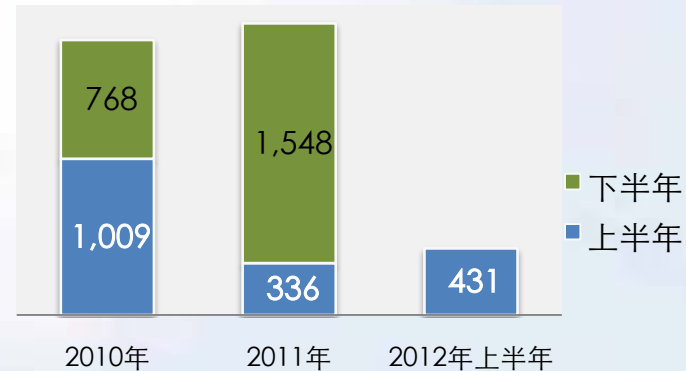
收入*

人民幣百萬



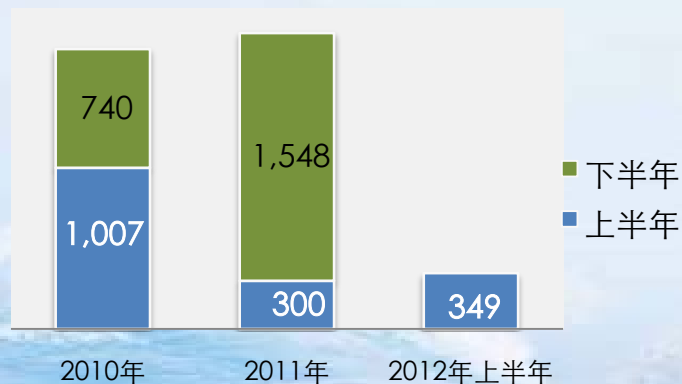
毛利

人民幣百萬



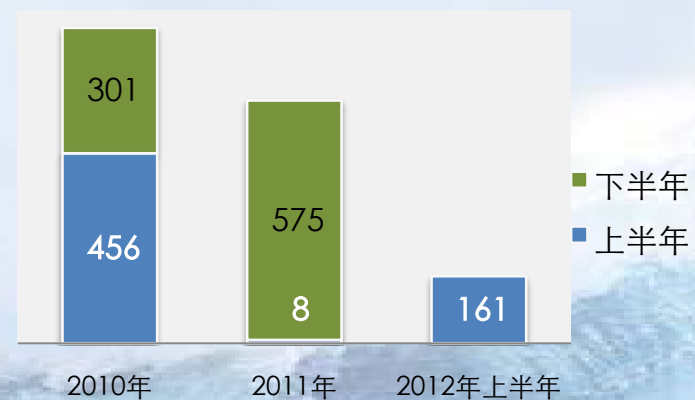
除息稅折舊及攤銷前利潤

人民幣百萬



核心利潤

人民幣百萬



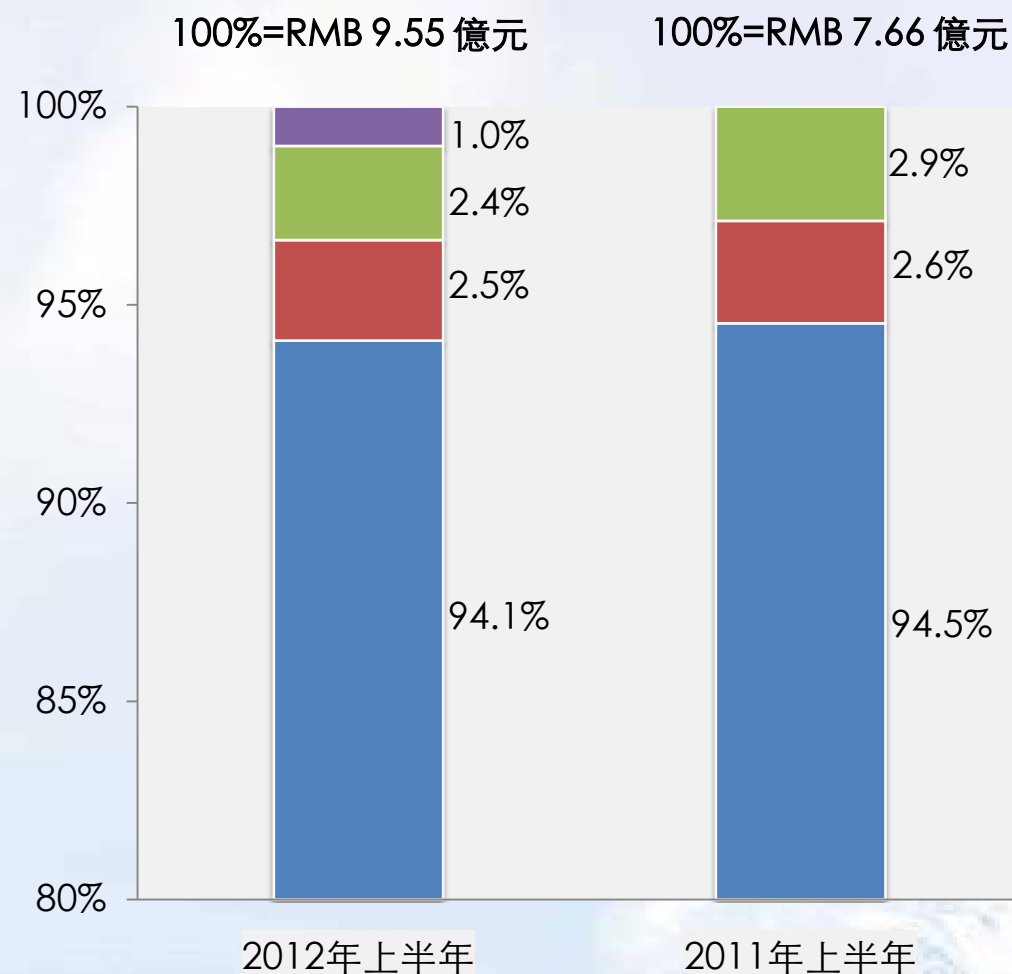
禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 0823.HK

2012年上半年收入概覽

(人民幣千元)	1H2012	1H2011	變幅 (%)
物業銷售	898,444	724,344	+24%
租金收入	24,202	19,827	+22%
物業管理費	22,664	22,100	+3%
建築材料銷售收入	9,539	-	N/A
合計	954,849	766,271	+25%



- 建築材料銷售收入
- 物業管理費
- 租金收入
- 物業銷售收入



禹洲地產股份有限公司

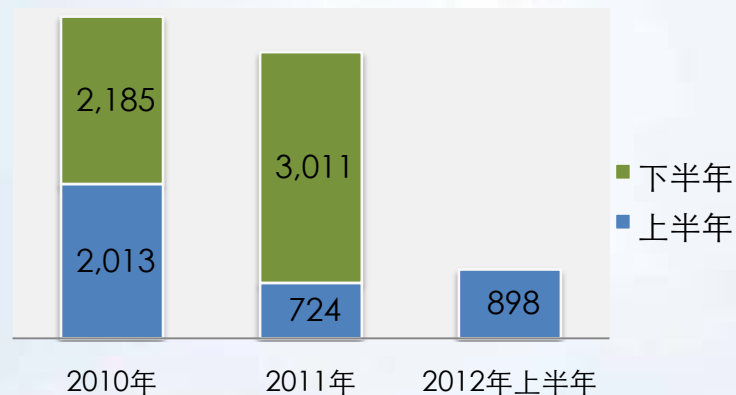
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 1022.HK

2012年上半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

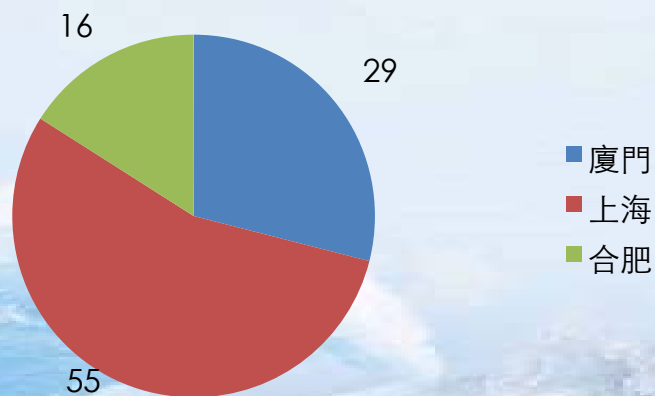
總建築面積 (平方米)

均價 (人民幣/平方米)



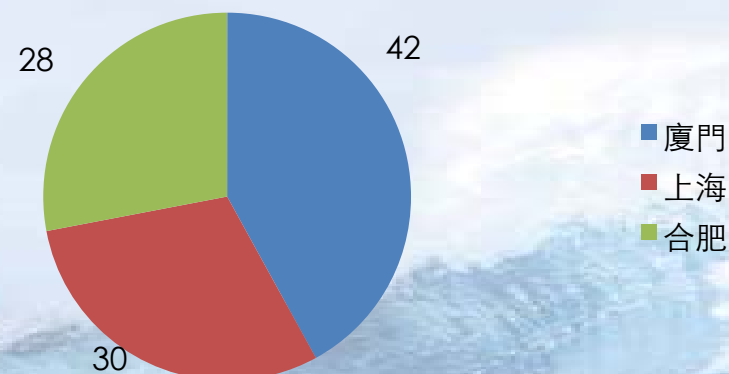
已確認銷售 (按城市)

%



已確認建築面積 (按城市)

%



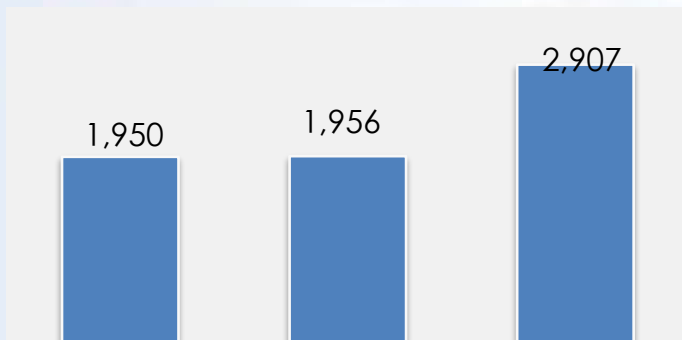
禹洲地產股份有限公司
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED
Stock Code: 1022.HK

* 已扣除5.55%營業稅

2012年上半年主要資產負債表分錄

現金狀況

人民幣百萬



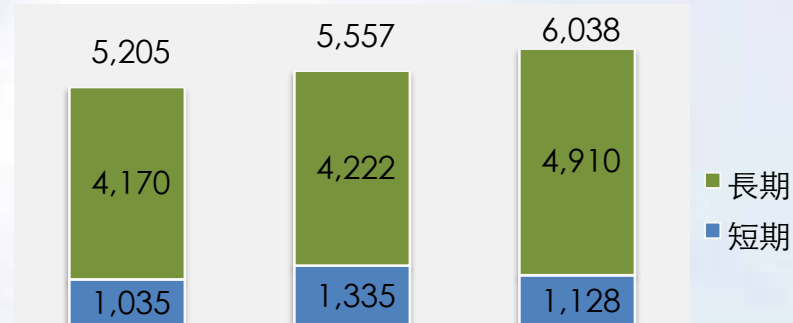
2011年上半年

2011年年底

2012年上半年

總債務

人民幣百萬



2011年上半年

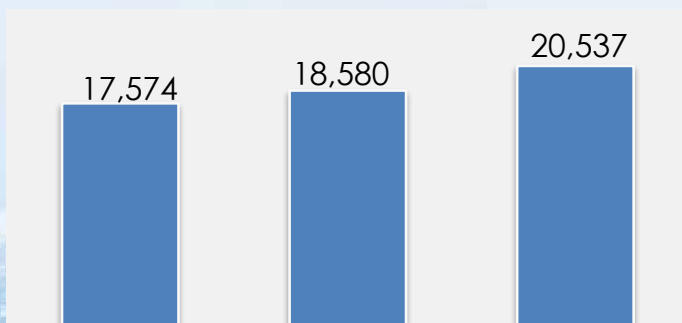
2011年年底

2012年上半年

■ 長期
■ 短期

總資產

人民幣百萬



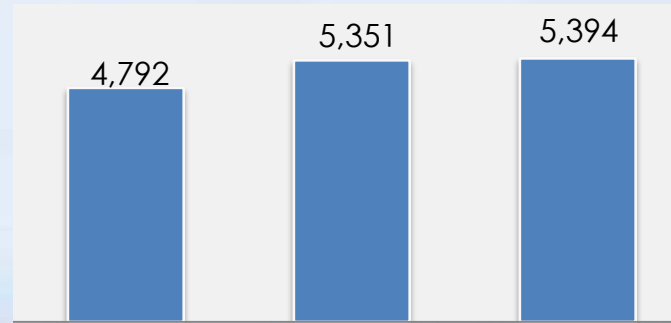
2011年上半年

2011年年底

2012年上半年

股東權益

人民幣百萬



2011年上半年

2011年年底

2012年上半年



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

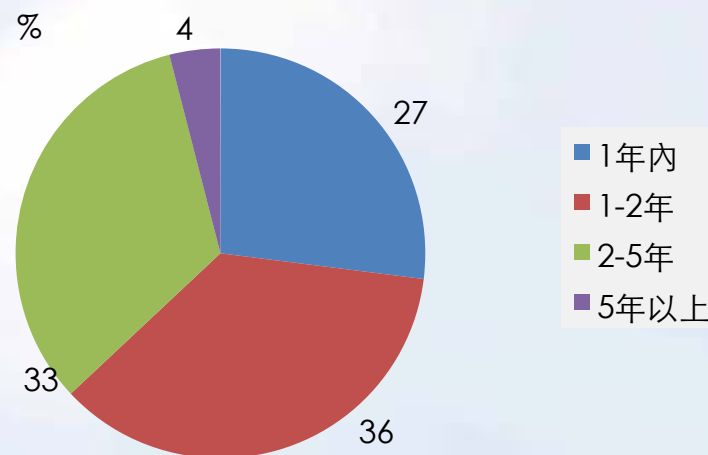
Stock Code: 0822.HK

2012年上半年穩定的財務狀況

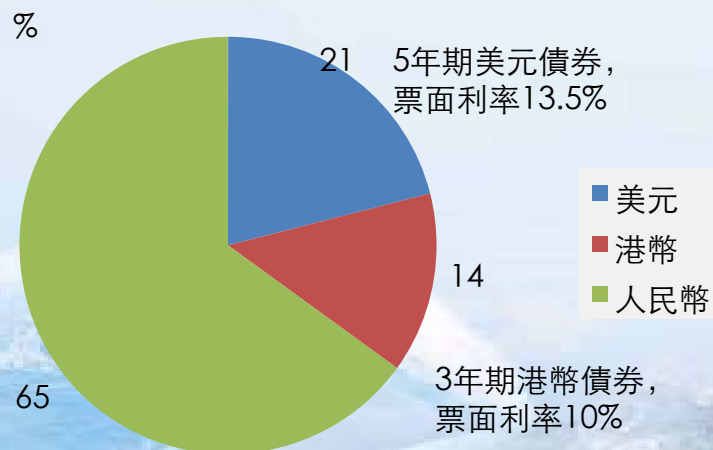
淨負債比率



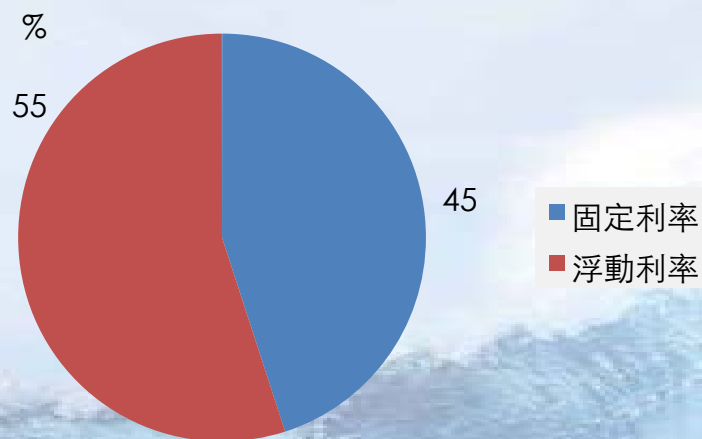
債務簡介 (按期限)



債務簡介 (按貨幣)



債務簡介 (按類型)



總債務=60.38億人民幣



禹洲地產股份有限公司
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED
Stock Code: 1022.HK



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

業務回顧



2012年上半年合約銷售同比增長84%

合約銷售

(FY2010 vs. FY2011 vs. 1H2012)

人民幣百萬



	2010年	2011年	2012年上半年
按城市	4	4	5
按項目	12	14	14
平均銷售價格 (人民幣/平方米)	13,692	8,927	8,642

序號	項目	城市	合約銷售 人民幣百萬	占比 %	合約銷售 建築面積 平方米	合約銷售 均價 人民幣/平方米
1	禹洲·大學城二期 (環東國際)	廈門	268	7%	37,717	7,102
2	禹洲·城上城	廈門	488	13%	41,203	11,853
3	禹洲·高爾夫	廈門	175	5%	20,305	8,636
4	禹洲·陽光花城	廈門	91	2%	15,499	5,851
5	禹洲·尊海	廈門	1,033	27%	92,399	11,178
6	禹洲·中央海岸	廈門	787	21%	91,802	8,573
7	禹洲·溪堤尚城	廈門	72	2%	6,545	11,044
8	禹洲·鼓山一號	福州	89	2%	5,188	17,134
9	禹洲·東方威尼斯二期 (公爵島)	福州	150	4%	7,153	20,991
10	禹洲·城市廣場一期	泉州	70	2%	16,829	4,186
11	其他	廈門	47	1%	14,654	3,231
	海西經濟區		3,271	86%	349,294	9,365
12	禹洲·藍爵	上海	60	2%	3,110	19,366
13	禹洲·天境一期 (包含商業)	合肥	95	2%	17,005	5,568
14	禹洲·天境二期	合肥	373	10%	70,186	5,309
	長三角經濟區		528	14%	90,301	5,842
	合計		3,799	100%	439,595	8,642



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 0823.HK

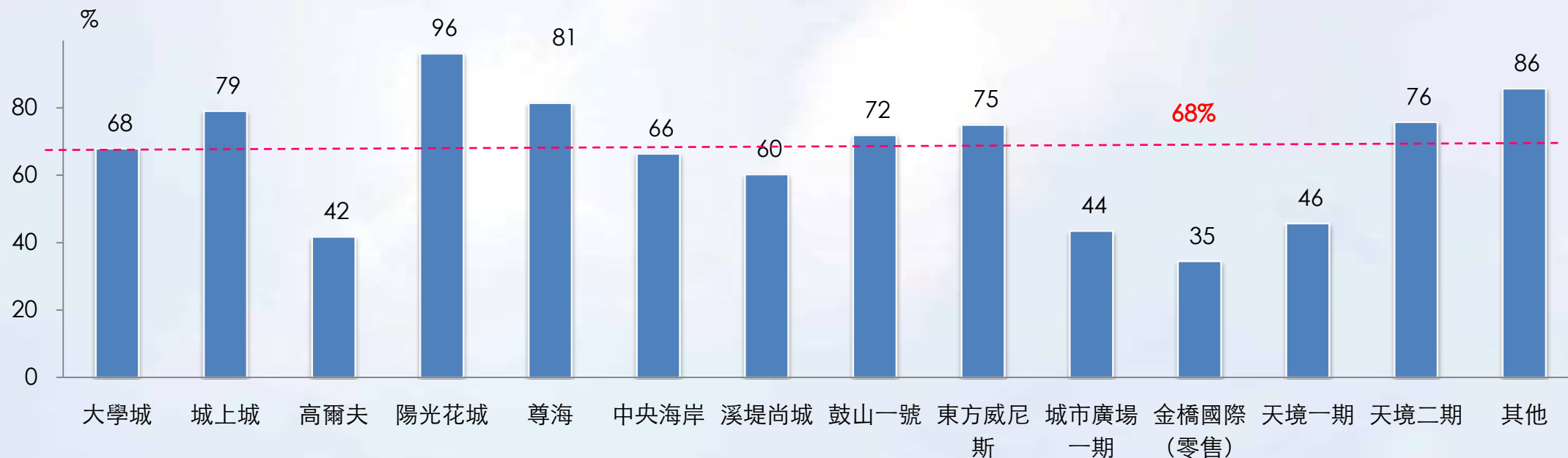
月度合約銷售2011 vs. 2012

月度合約銷售 (2011年1月—2012年6月)



2012年上半年去化率達68%

平均去化率為68%



城市	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	其他
推盤建築面積 (平方米)	70,404	52,118	48,629	16,124	113,473	138,314	10,863	7,213	9,539	38,676	9,012	37,196	92,637	5,292
已售建築面積 (平方米)	47,825	41,204	20,305	15,499	92,399	91,802	6,545	5,188	7,153	16,829	3,110	17,005	70,188	4,547



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 1020.HK

土地儲備概覽

截止2012年6月30日，共計602萬平方米

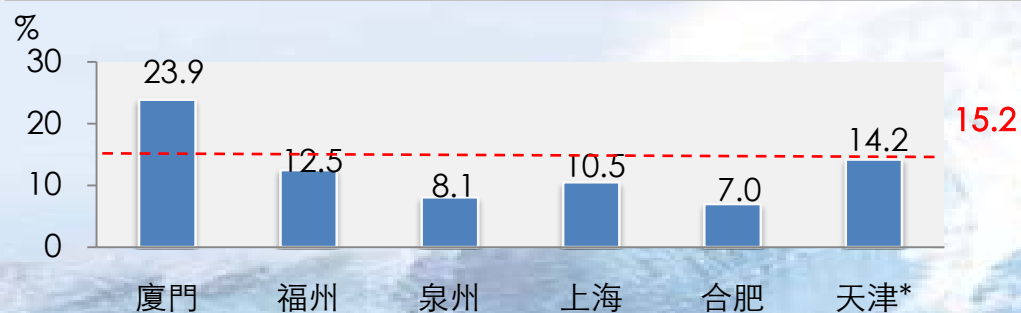


	城市	總可售建築面積 (平方米)	土地成本 (人民幣/平方米)
環渤海經濟區	天津	449,198	997
長三角經濟區	上海	572,448	2,031
	合肥	1,118,545	377
海西經濟區	廈門	2,178,234	2,212
	福州	334,345	2,425
	泉州	1,315,200	341
取得一級開發資質的項目	泉州	占地面積：539,706 平方米	

單位土地成本占合約銷售均價百分比



單位土地成本占2012年上半年合約銷售均價百分比



* 采用2012年上半年天津市场销售均价



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 1222.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)	平均土地成本 (人民幣/平方米)
2012年4月	泉州	住宅/商業/零售	與政府合作開發	823,400	343
2012年7月	合肥	住宅	公開拍賣	288,000	1,755
2012年8月	龍岩	住宅/商業	公開拍賣	312,330	1,921
合計				1,423,730	975

泉州

禹洲·城市廣場二期 Yuzhou City Plaza Phase 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

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6月，人民幣百萬)	已使用授信額度 (截至2012年6月，人民幣百萬)	剩餘授信額度 (截至2012年6月，人民幣百萬)
境內	1	建設銀行	廈門	2,100	1,482	618
	2	工商銀行	廈門	1,900	200	1,700
	3	中國銀行	廈門	750	460	290
	4	商業銀行	合肥	300	300	0
	5	興業銀行	廈門	250	150	100
	6	農業銀行	合肥	200	120	80
	7	中國銀行	泉州	192	143	49
	8	農業銀行	廈門	150	121	29
	9	中國銀行	上海	120	96	24
	10	光大銀行	廈門	65	65	0
	11	興業銀行	上海	55	52	3
	12	上海銀行	上海	45	26	19
		小計		6,127	3,215	2,912
境外	1	華僑銀行	香港	154	154	0
	2	澳門國際銀行	香港	140	133	7
	3	恒生銀行	香港	126	104	22
		小計		419.8	390.8	29
		合計		6,547	3,606	2,941

	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: 0823.HK

在成本控制上的競爭優勢

融資成本加權平均 (截至2012年6月)

序號	類別	占總債務百分比	利率 (%)
1	境內項目貸款	53%	7.54%
2	境內信託	6%	13.50%
3	港幣三年期貸款	14%	10.00%
4	美元五年期優先票據	21%	13.50%
5	內保外貸	6%	3.55%
合計		100%	9.24%

100% = 60.38 億人民幣

較低的銷售及管理費用

		銷售費用	管理費用
2012年 上半年	人民幣百萬	45.8	73.0
	占合約銷售比重	1.2%	1.9%
2011年 上半年	人民幣百萬	49.7	85.0
	占合約銷售比重	2.4%	4.1%
變動	人民幣百萬	-3.9	-12
	占合約銷售比重	-1.2百分點	-2.2百分點



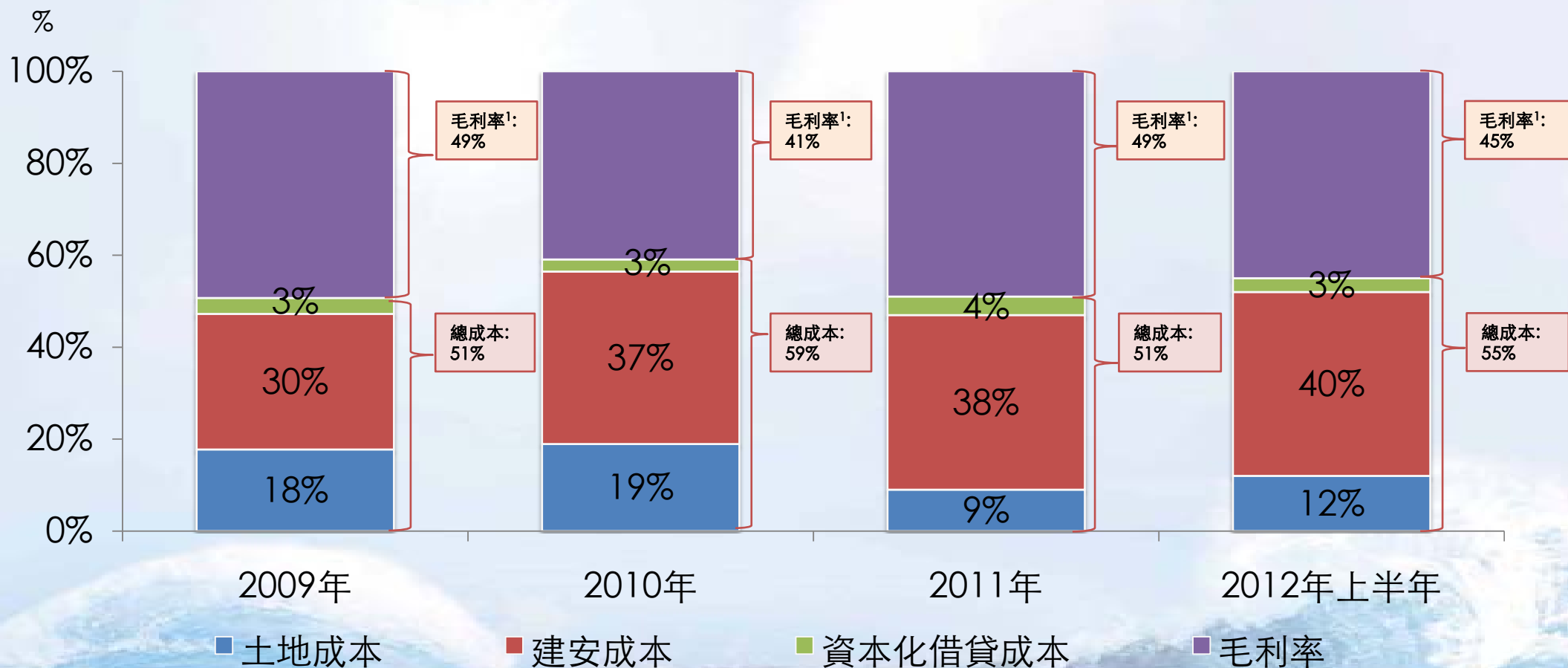
禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 0823.HK

成本結構——更高盈利能力

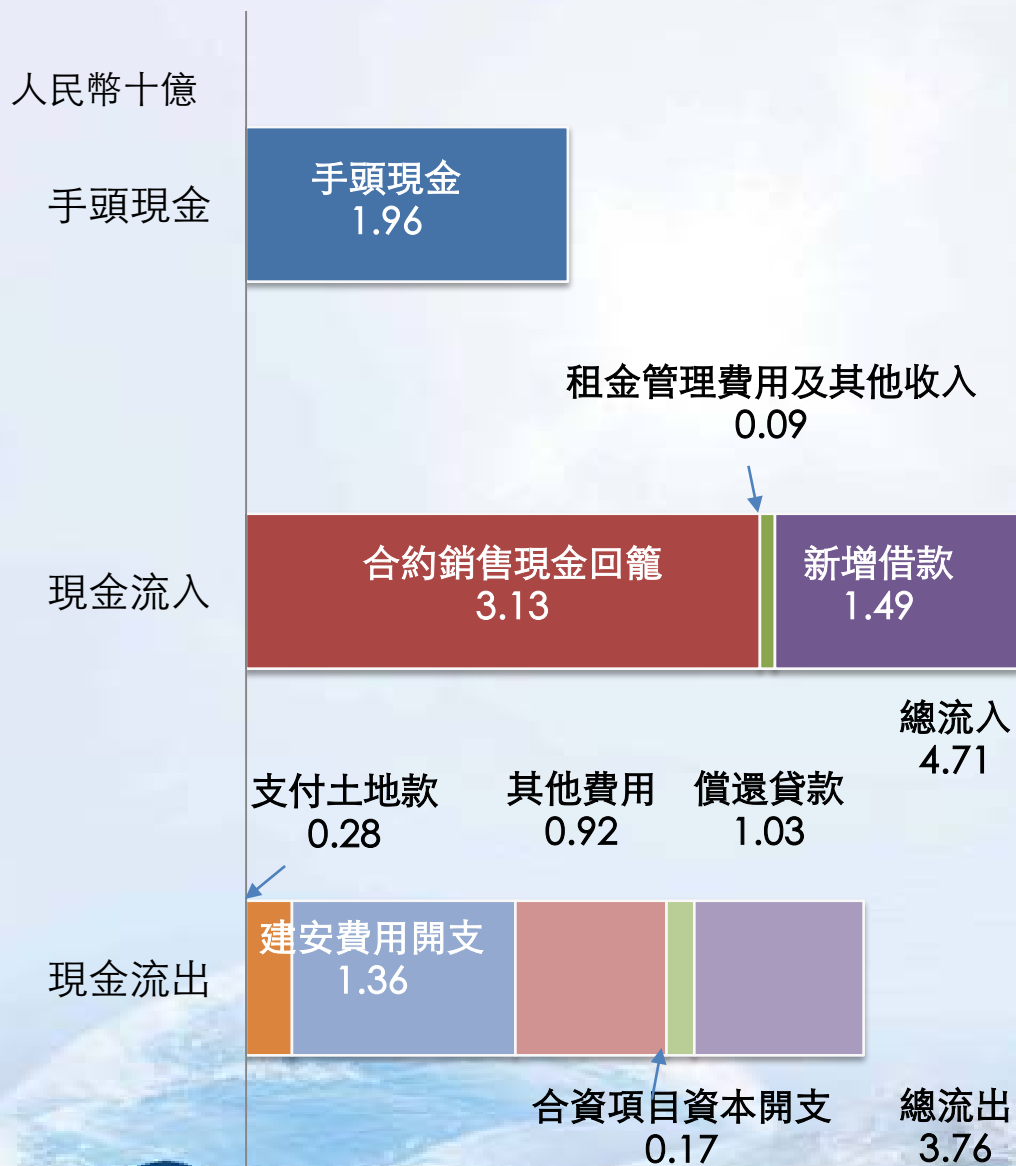
物業出售成本占物業銷售收入的比重
(2009年 vs. 2010年 vs. 2011年 vs. 2012年上半年)



注 1: 來自物業銷售的毛利率

2012年上半年現金流狀況

(未經審計) 人民幣十億



	2011年 (實際)	2012年 上半年 (實際)	2012年 (預期)
手頭現金 (期初)	2.73	1.96	1.96
合約銷售現金回籠	4.16	3.13	5.83
租金管理費用及其他收入	0.19	0.09	0.25
新增借款	2.48	1.49	2.80
支付土地款	2.14	0.28	1.30
建安費用開支	2.24	1.36	2.80
其他費用——利息、稅金、股息及其他	1.52	0.92	1.78
合資項目資本開支	-	0.17	0.17
償還貸款	1.70	1.03	1.70
手頭現金 (期末)	1.96	2.91	3.09



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 0823.HK



禹洲地產股份有限公司

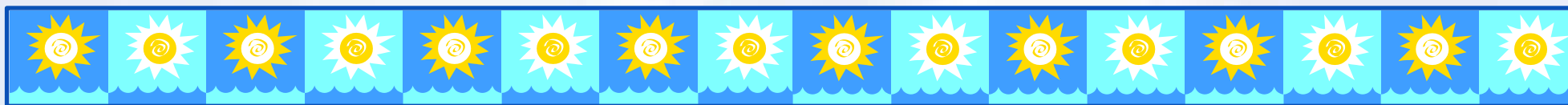
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

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作為中國一個新的經濟增長點。
- 預期中國將進一步放寬貨幣政策，這對中國房地產市場來說是個好兆頭。
- 中國房地產市場受到政府政策的限制，繼而容易遭受內部外部環境因素的影響。
- 房地產行業仍在持續整合中，政府的調控政策旨在冷卻過熱的房地產市場，而這亦有利於整個房地產市場的健康發展。

應對市場變化的策略

靈活的調節能力

- ✓ 及時轉換產品組合至中低端，更好地迎合當前市場需求
- ✓ 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29.1億人民幣，截止2012年6月30日，未使用的授信額度約29.4億人民幣
- ✓ 較少未支付土地款
- ✓ 淨負債比率保持在60%以下



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 1022.HK

2012年上半年推盤明細

序號	推盤項目	類型	城市	推盤類型	下半年計畫推盤量 (平方米)	推盤面積占比 %
1	禹洲·大學城	住宅	廈門	在售	2,290	1%
	禹洲·大學城	商業	廈門	在售	1,107	0%
	禹洲·大學城	車位	廈門	在售	1,282	0%
2	禹洲·城上城	車位	廈門	在售	6,153	2%
	禹洲·城上城	辦公樓	廈門	在售	859	0%
3	禹洲·高爾夫	住宅	廈門	在售	19,591	5%
	禹洲·高爾夫	別墅	廈門	在售	6,123	2%
	禹洲·高爾夫	車位	廈門	在售	2,949	1%
4	禹洲·尊海	住宅	廈門	在售	54,414	15%
	禹洲·尊海	別墅	廈門	在售	1,889	1%
5	禹洲·陽光花城	住宅	廈門	在售	625	0%
6	禹洲·中央海岸	住宅	廈門	在售	58,289	16%
	禹洲·中央海岸	SOHO	廈門	在售	18,864	5%
7	禹洲·溪堤尚城	住宅	廈門	新盤	9,676	3%
	禹洲·溪堤尚城	別墅	廈門	在售	5,880	2%
8	禹洲·雲頂國際	住宅	廈門	新盤	18,624	5%
9	禹洲·鼓山一號	別墅	福州	在售	10,732	3%
10	禹洲·東方威尼斯	住宅	福州	在售	1,218	0%
	禹洲·東方威尼斯	別墅	福州	在售	11,103	3%
	禹洲·東方威尼斯	車位	福州	在售	1,374	0%
11	禹洲城市廣場	住宅	泉州	在售	32,528	9%
	禹洲城市廣場	店鋪	泉州	新盤	4,500	1%
海西經濟區					270,071	72%
12	禹洲·金橋國際(全部)	SOHO/辦公/店鋪	上海	在售	5,280	1%
13	禹洲·天境一期	住宅	合肥	在售	7,548	2%
	禹洲·天境一期	店鋪	合肥	在售	843	0%
	禹洲·天境二期	住宅	合肥	在售	31,605	8%
14	禹洲·天境三期	住宅	合肥	新盤	59,260	16%
長三角經濟區					104,536	28%
合計					374,607	100%



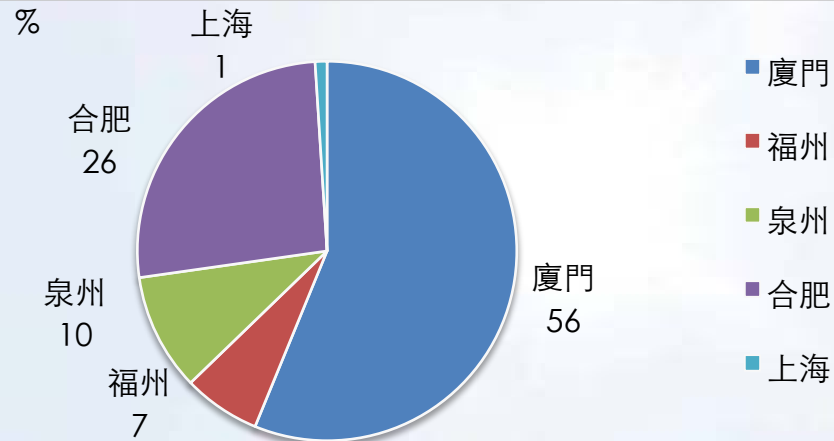
禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

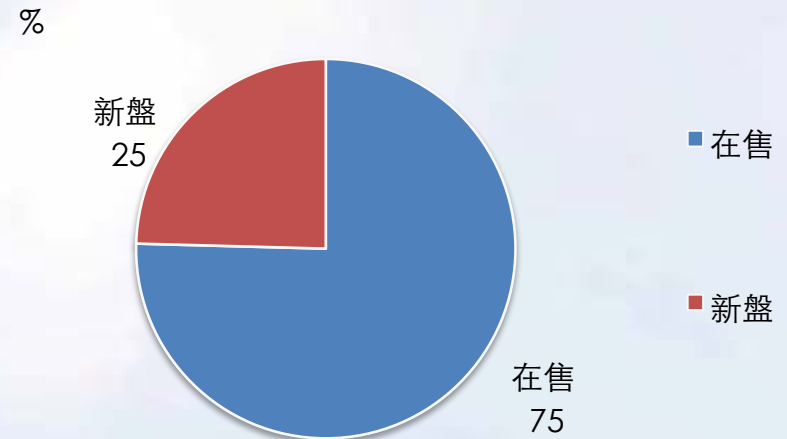
Stock Code: 0823.HK

2012年上半年推盤圖表

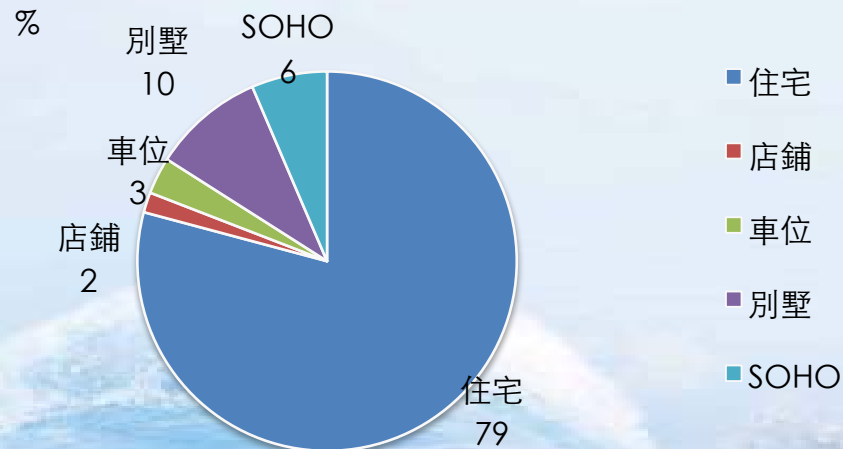
按城市



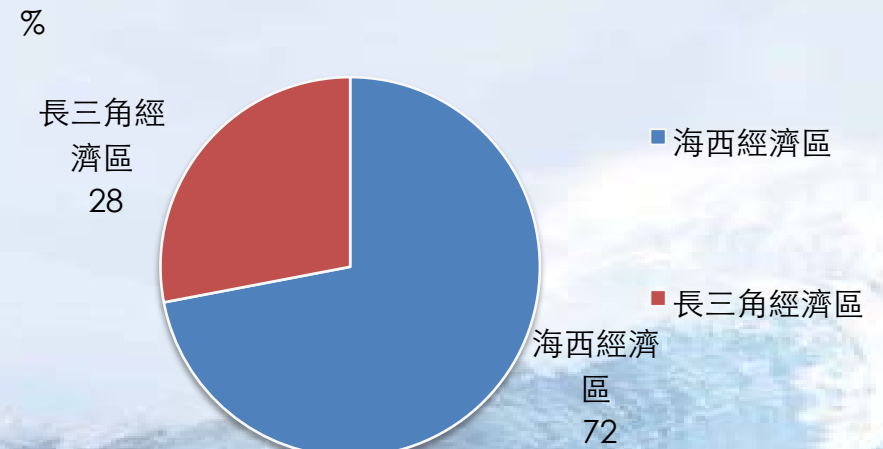
按推盤類型



按項目類型



按區域



100% = 374,607 平方米



禹洲地產股份有限公司
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED
Stock Code: 1022.HK

2012年下半年主要貢獻項目

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3,436元/平方米
- 目前合約銷售均價約為12,000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11,000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3,087元/平方米
- 預計將於2012年第3季度開售，預期住宅銷售均價25,000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: 1023.HK

廈門市的領先地位



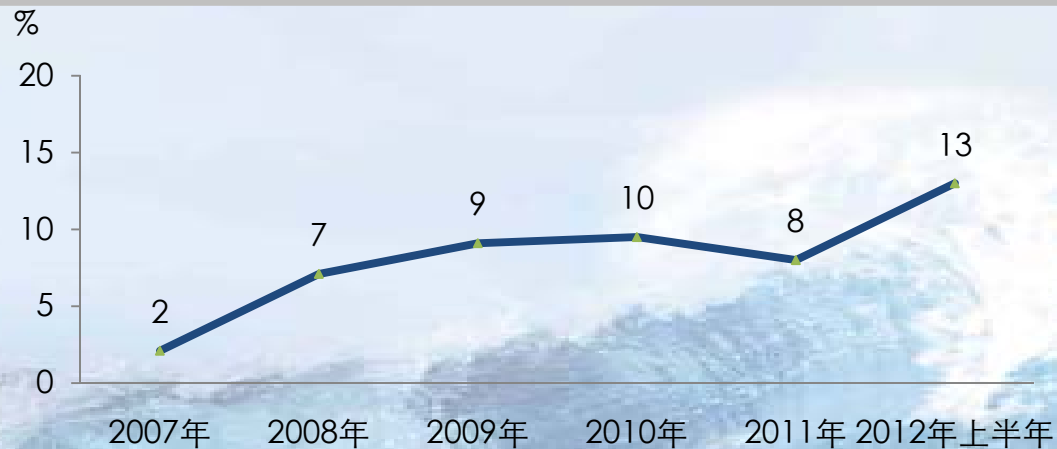
- ① Yuzhou University City 禹洲·大學城
- ② Yuzhou Sunshine City 禹洲·陽光花城
- ③ Yuzhou Shoreline 禹洲·尊海
- ④ Yuzhou Riverside City Town 禹洲·溪堤尚城
- ⑤ Yuzhou Golf 禹洲·高爾夫
- ⑥ Yuzhou Castle above City 禹洲·城上城
- ⑦ Yuzhou World Trade Center 禹洲·世貿中心
- ⑧ Yuzhou Cloud Top International 禹洲·雲頂國際
- ⑨ Yuzhou Central Coast 禹洲·中央海岸

在廈門擁有最多土地儲備的上市公司 (截至2012年6月)



來源：上市公司的年報及中報

廈門住宅市場佔有率*



* 按合約銷售面積計算



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 0157.HK

土地儲備策略



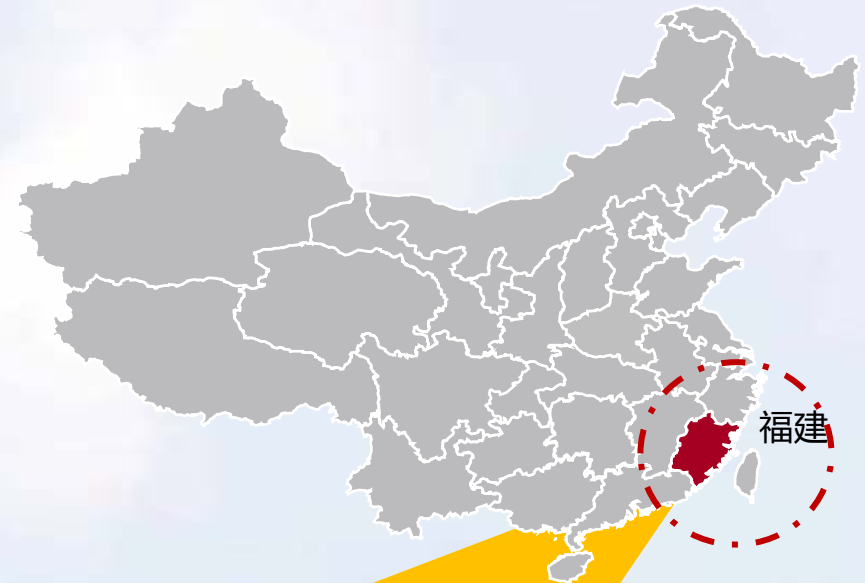
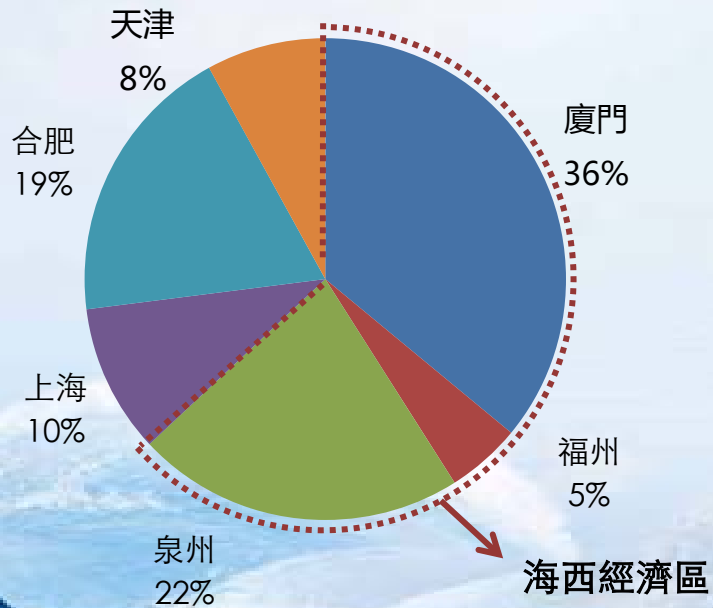
以海西區域為著重點
一個新興的經濟增長引擎



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



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 1023.HK



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

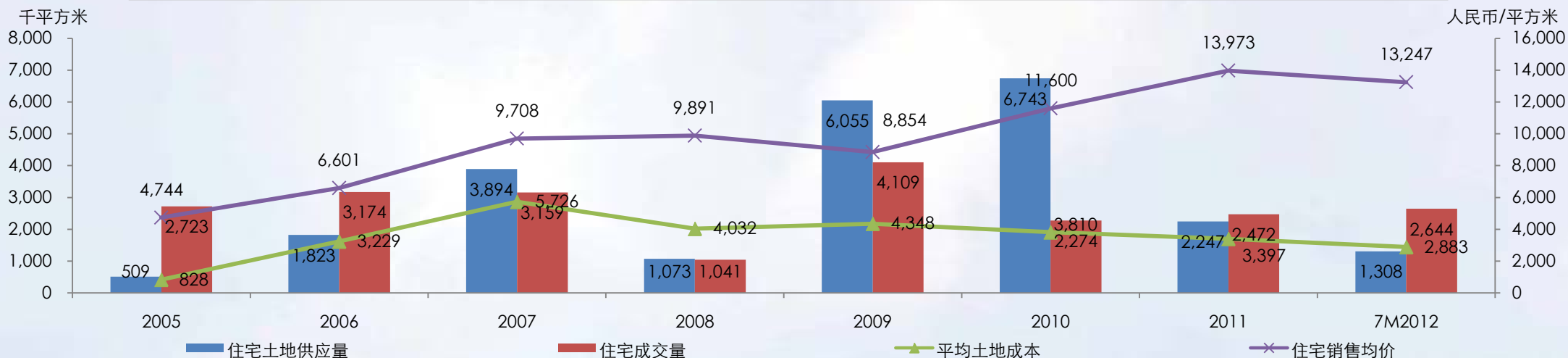
Stock Code: 01628.HK

附錄



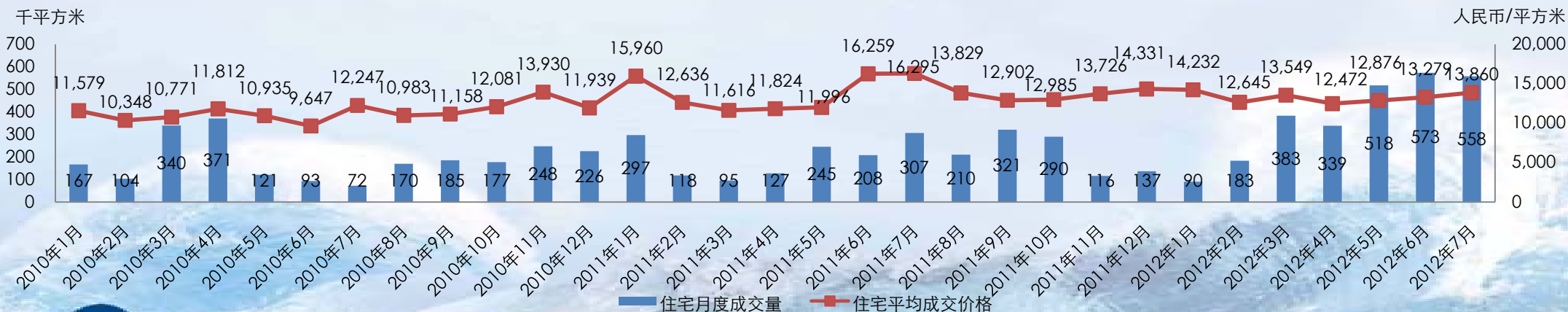
廈門房地產市場概覽

廈門住宅土地供應量及成交量



资料来源：数据来自<http://fdc.soufun.com>; 土地供应数据为商品住宅（含保障房）

住宅月度成交量及成交均價



资料来源：数据来自 <http://fdc.soufun.com>; 此数据为商品住宅（不含保障房）



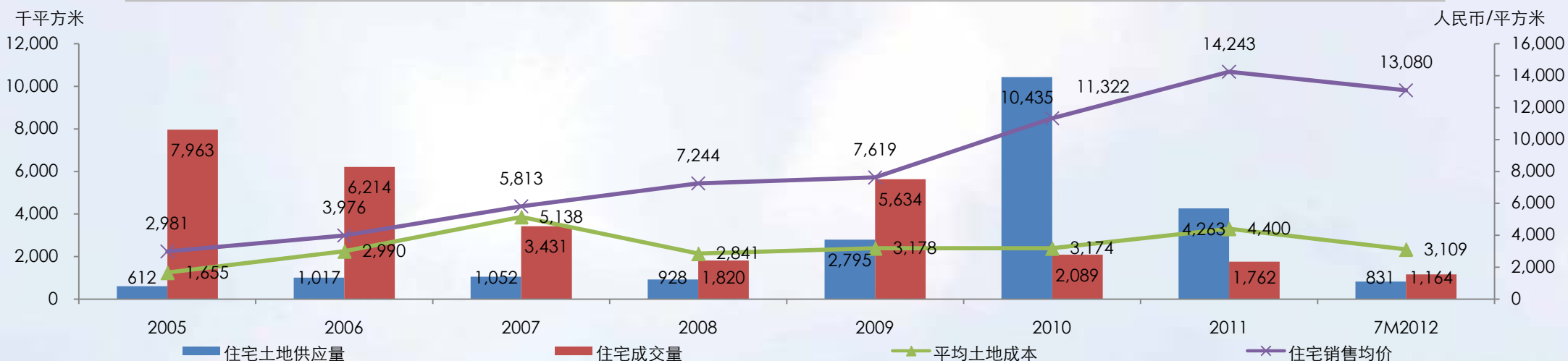
禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 1020.HK

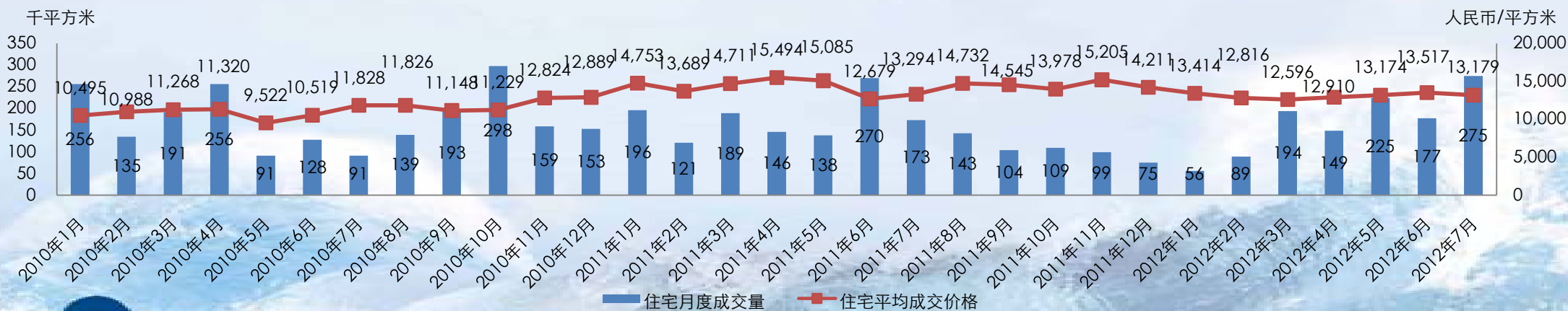
福州房地產市場概覽

福州住宅土地供應量及成交量



资料来源: 数据来自<http://fdc.soufun.com>; 土地供应数据为商品住宅 (含保障房)

住宅月度成交量及成交均價



资料来源: 数据来自 <http://fdc.soufun.com>; 此数据为商品住宅 (不含保障房)



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 1020.HK

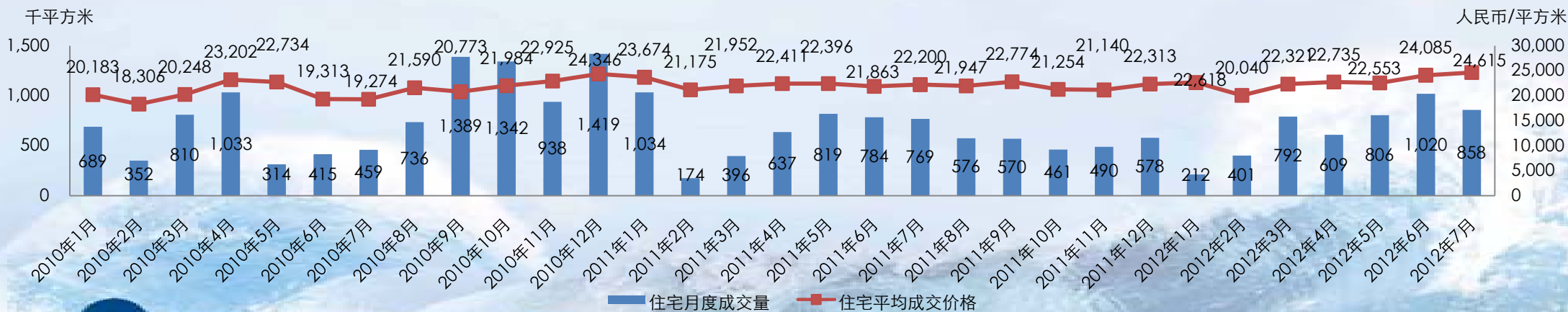
上海房地產市場概覽

上海住宅土地供應量及成交量



资料来源: 数据来自<http://fdc.soufun.com>; 土地供应数据为商品住宅 (不含保障房)

住宅月度成交量及成交均價



资料来源: 数据来自 <http://fdc.soufun.com>; 此数据为商品住宅 (不含保障房)



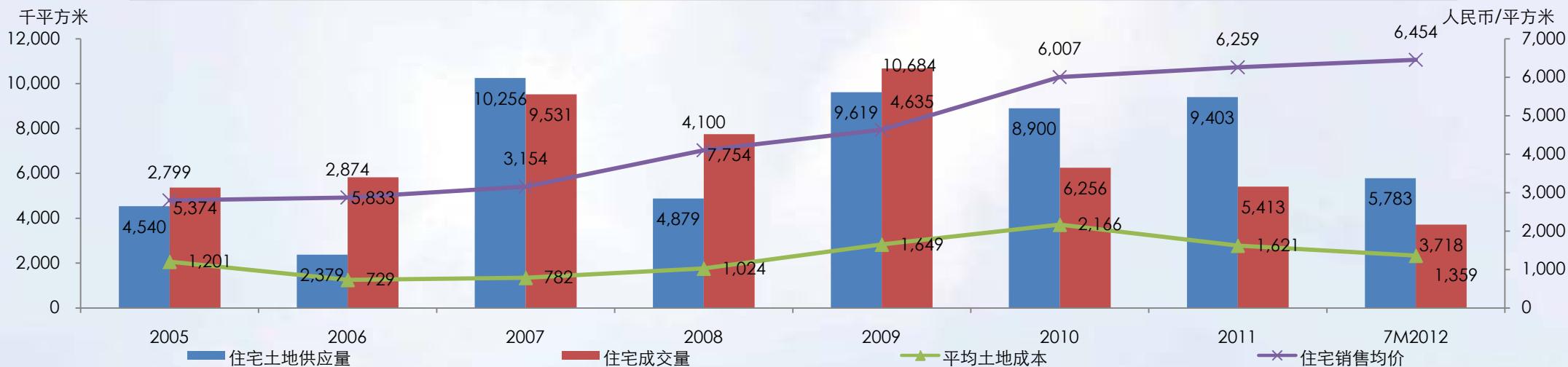
禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 1020.HK

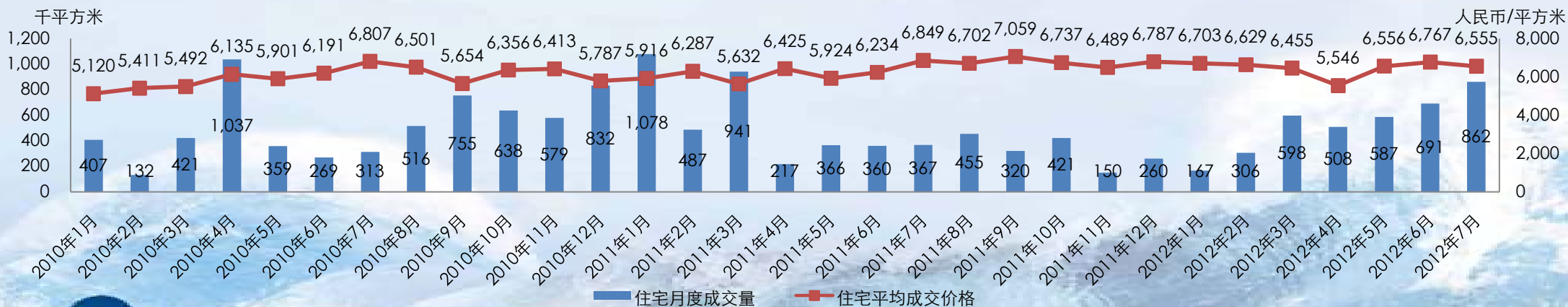
合肥房地產市場概覽

合肥住宅土地供應量及成交量



资料来源: 数据来自<http://fdc.soufun.com>; 土地供应数据为商品住宅 (含保障房)

住宅月度成交量及成交均價



资料来源: 数据来自 <http://fdc.soufun.com>; 此数据为商品住宅 (不含保障房)



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 1022.HK

土地儲備明細表

項目	占地面積 (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 %
已完工項目											
禹洲·華僑海璟城	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	27,146	179	-	-	179	100%
禹洲·海天廣場	6,316	廈門	396	65,104	64,575	63,019	-	695	861	1,556	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	87,048	96	262	3,364	3,722	100%
禹洲花園	27,345	廈門	586	92,888	92,119	89,684	280	463	1,692	2,435	100%
禹洲·星洲花園	26,367	廈門	1,718	93,925	91,689	91,429	-	260	-	260	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	108,523	24,526	491	49,100	74,117	100%
禹洲·華僑金海岸	70,793	廈門	1,611	245,073	223,679	175,789	8,949	10,291	31,650	50,890	100%
禹洲·大學城	90,750	廈門	932	480,252	467,112	369,052	21,907	69,057	7,096	98,060	100%
禹洲·金橋國際	49,738	上海	1,242	234,484	230,955	156,790	24,126	5,944	44,095	74,165	100%
禹洲·鼓山一號	234,160	福州	1,831	88,287	79,923	15,041	28,069	36,813	-	64,882	60%
小計	656,853		1,004	2,177,256	2,092,197	1,723,768	108,132	124,338	138,959	371,429	
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·城上城	52,715	廈門	1,609	193,720	182,833	117,090	44,698	18,287	2,758	65,743	98%
禹洲中心(前稱:禹洲廣場)	3,333	廈門	2,417	60,251	57,861	-	-	-	57,861	57,861	100%
禹洲·高爾夫	55,986	廈門	1,490	129,187	104,245	-	26,055	78,190	-	104,245	100%
禹洲·尊海	107,622	廈門	3,436	473,184	436,526	-	108,774	313,352	14,400	436,526	100%
禹洲·陽光花城	22,868	廈門	1,585	59,290	58,535	-	57,813	722	-	58,535	100%
禹洲·中央海岸	123,240	廈門	2,557	663,537	535,000	-	96,808	413,192	25,000	535,000	100%
禹洲·溪堤尚城	284,414	廈門	1,696	512,600	512,600	-	6,545	425,555	80,500	512,600	51%
禹洲中心(前稱:禹洲金融大廈)	6,818	上海	2,616	35,907	28,670	-	-	28,670	-	28,670	100%
禹洲城市廣場	50,628	上海	1,444	99,860	98,494	-	-	63,217	35,277	98,494	100%
禹洲·天境	446,757	合肥	377	1,230,259	1,222,859	104,314	273,882	747,363	97,300	1,118,545	100%
禹洲·東方威尼斯	706,397	福州	2,568	365,512	355,431	85,968	55,457	198,273	15,733	269,463	80%
禹洲·尊府	135,173	天津	1,054	320,374	319,748	-	-	319,748	-	319,748	100%
禹洲城市廣場二期	125,000	泉州	338	491,800	491,800	-	16,829	474,971	-	491,800	100%
小計	2,180,969		1,472	4,760,702	4,506,744	307,372	686,861	3,081,540	430,971	4,199,372	
持有待建項目											
禹洲·雲頂國際	15,652	廈門	3,087	98,067	73,200	-	-	73,200	-	73,200	100%
禹洲·康橋	12,955	上海	1,584	49,241	49,241	-	-	49,241	-	49,241	100%
禹洲商業廣場	40,911	上海	2,367	110,460	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%
禹洲團泊項目	126,027	天津	896	179,450	179,450	-	-	179,450	-	179,450	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	612,066		890	1,527,161	1,447,169	-	-	1,177,989	269,180	1,447,169	
合計	3,449,888		1,246	8,465,119	8,046,110	2,031,140	794,993	4,383,867	839,110	6,017,970	



禹洲地產股份有限公司

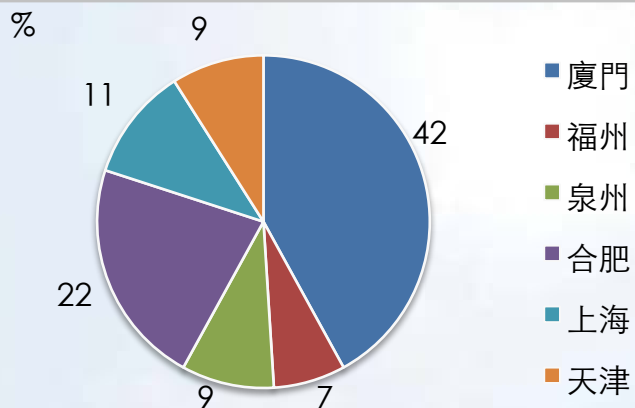
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 1023.HK

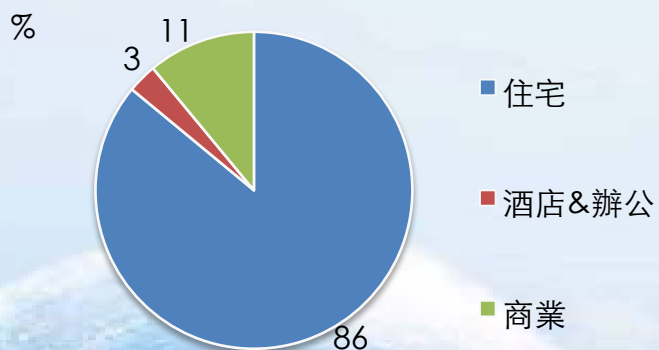
土地儲備多樣化

2011年度

按城市



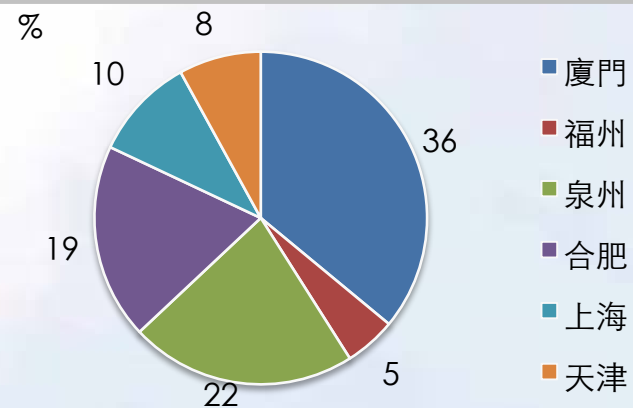
按項目類型



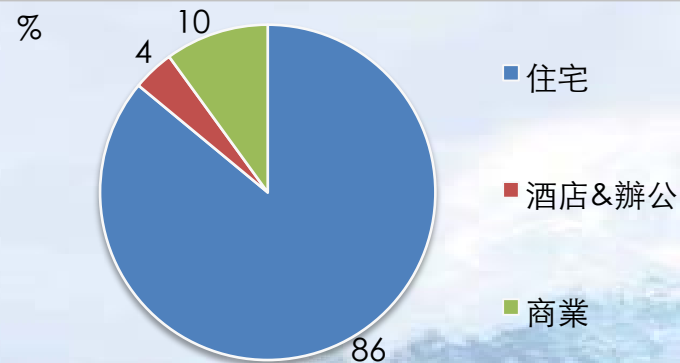
100% = 529萬平方米

2012年上半年

按城市



按項目類型



100% = 602萬平方米



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 1022.HK

2012年上半年財務摘要

至6月30日止期間

	2012上半年	2011上半年	變動(%)
收入(人民幣千元)	954,849	766,271	+25%
毛利(人民幣千元)	430,570	336,352	+28%
毛利率(%)	45%	44%	+1pp*
核心淨利(人民幣千元)	160,954	8,473	+1800%
每股收益 (人民幣分/股)	3.64	12.95	-72%
每股核心收益 (人民幣分/股)	5.59	0.29	+1828%



2012年上半年財務摘要

(人民幣千元)	截止2012年6月30日	截止2011年12月31日	變幅 (%)
流動資產	15,626,894	13,723,526	+14%
非流動資產	4,909,634	4,529,585	+8%
流動負債	9,851,387	7,669,484	+28%
非流動負債	5,102,152	4,927,707	+4%
權益總額	5,601,903	5,655,920	-1%
現金及銀行結餘	2,907,080	1,956,537	+49%
限制現金	397,551	516,159	-23%
短期債務	1,639,769	1,335,211	+23%
長期債務	4,398,141	4,221,547	+4%
淨負債	3,130,830	3,600,221	-13%
淨負債比率 (%)	56%	64%	-8pp*

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: 0823.HK