



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK



2013 年中期業績發佈會

2013年8月29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：廈門、福州與泉州
- 成功擴展至上海、合肥、天津、龍岩、蚌埠及漳州

核心競爭力

- 截至2013年6月，在廈門擁有近255萬平方米可售土地儲備，是深耕廈門的市場領導者
- 通過有效的土地收購確立極具防禦性的土地成本優勢：單位平均土地成本為1,476人民幣/平方米，相當於2013年上半年合約銷售均價的14.3%
- 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2013年6月，總可售土地儲備（按建築面積計）約840萬平方米
- 海峽西岸經濟區占57%，長三角經濟區占38%，環渤海經濟區占5%
- 2012年購得約142萬平方米可售土地儲備，2013年首七月購得約197萬平方米土地儲備



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

關於主講人



林龍安先生



創立人
主席兼執行董事



邱于贖先生



首席財務官
兼公司秘書



施若蘭女士



企業融資及投資者關係部
高級經理



趙慧女士



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: 01628.HK

目錄

I. 財務摘要

II. 業務回顧

III. 未來展望

IV. 附錄



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK



財務摘要

2013年中期業績公告摘要

至2013年6月30日止六个月的財務摘要

- 確認收入：人民幣10.322 億元
- 合約銷售：人民幣56.991 億元
- 股東應占核心利潤：人民幣1.505億元

對比2012年上半年

- (+人民幣0.774億元 或 +8.1%)
- (+人民幣19.003 億元 或 +50.0%)
- (+人民幣0.457 億元 或 +43.6%)

- 股東權益：人民幣60.192億元
- 手頭現金：人民幣46.308億元
- 淨負債比率： 58.8%

對比2012年12月底

- (+人民幣0.185億元 或 +0.3%)
- (+人民幣9.022 億元 或 +24.2%)
- (-3.3 個百分點)



禹洲地產股份有限公司

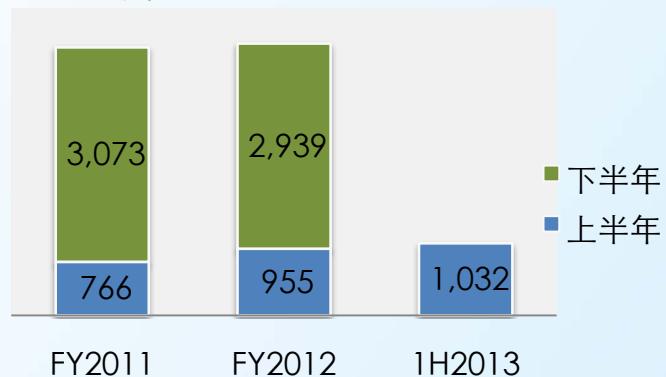
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

2013年上半年主要利潤及損益

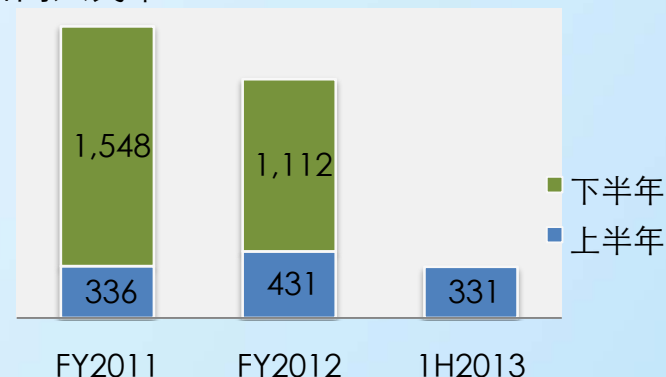
收入*

百萬人民幣



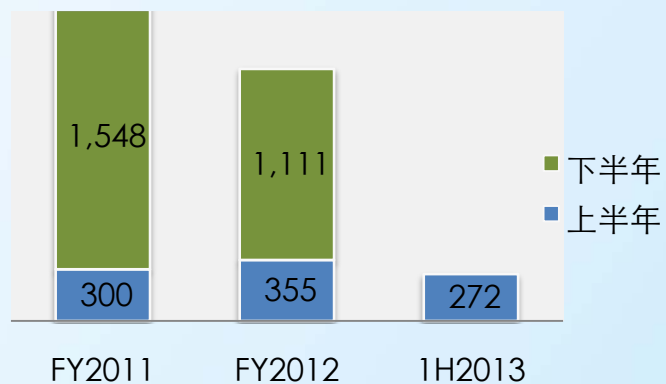
毛利

百萬人民幣



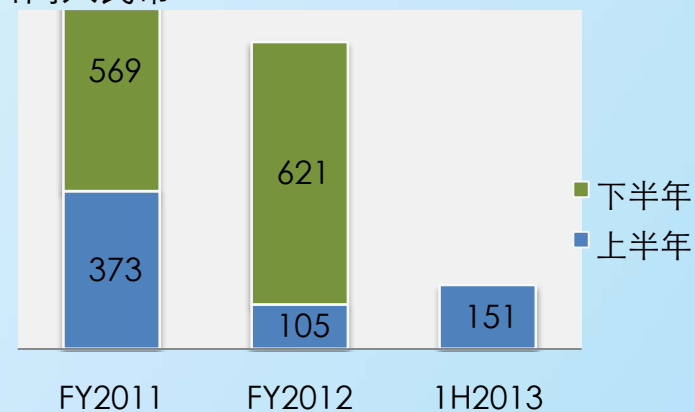
除息稅折舊及攤銷前利潤

百萬人民幣



股東應得核心利潤

百萬人民幣



禹洲地產股份有限公司

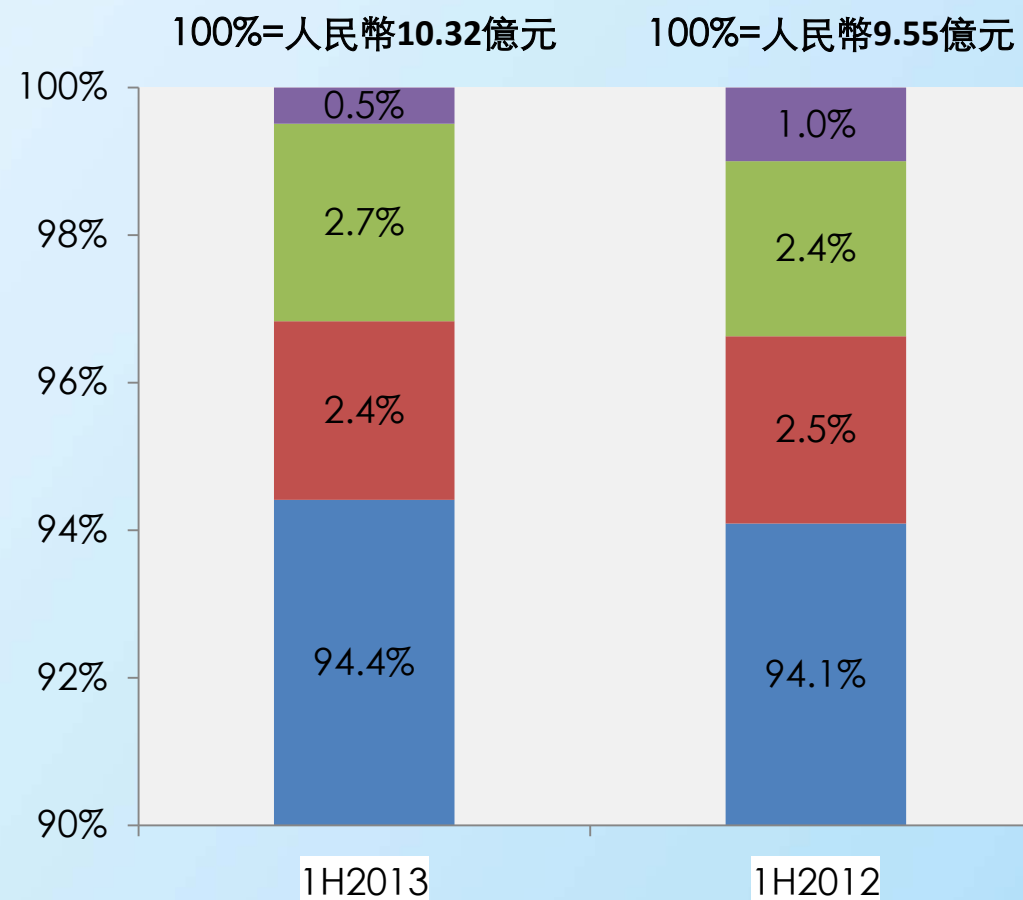
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

* 已扣除 5.55% 營業稅

2013年上半年收入概覽

| (人民幣千元) | 1H2013 | 1H2012 | 變幅 |
|---------|-----------|---------|------|
| 建材貿易收入 | 5,043 | 9,539 | -47% |
| 物業管理費 | 27,667 | 22,664 | +22% |
| 租金收入 | 24,960 | 24,202 | +3% |
| 物業銷售 | 974,533 | 898,444 | +8% |
| 合計 | 1,032,203 | 954,849 | +8% |



■ 物業銷售 ■ 租金收入 ■ 物業管理費 ■ 建材貿易收入



禹洲地產股份有限公司

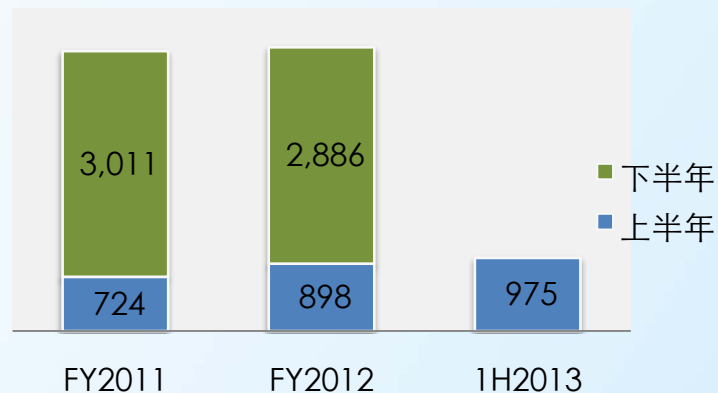
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

2013年上半年已確認物業銷售分析

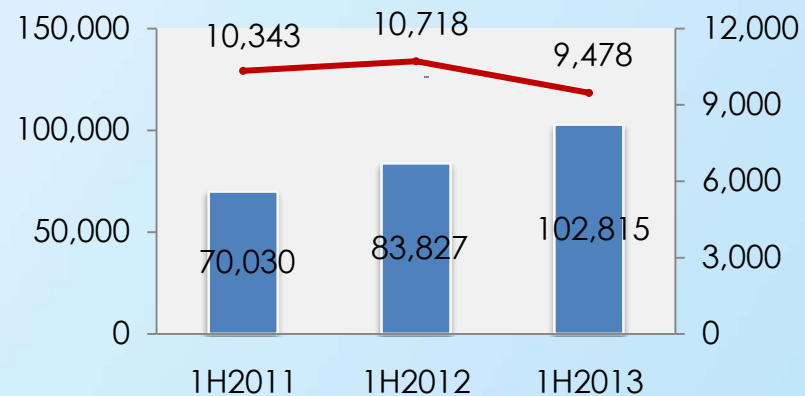
已確認物業銷售*

人民幣百萬



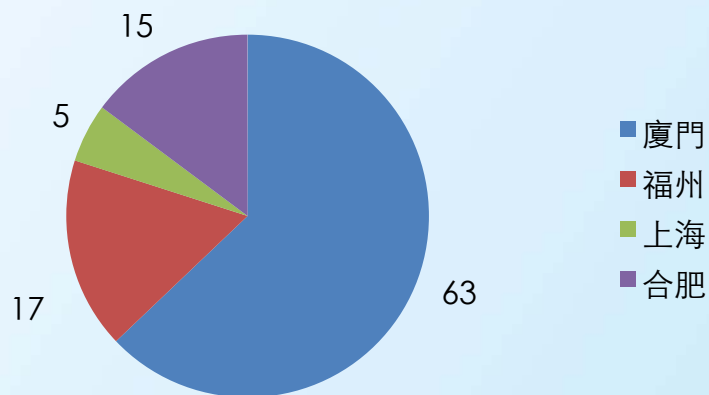
已確認銷售建築面積及銷售均價

總建築面積 (平方米) 均價 (人民幣/平方米)



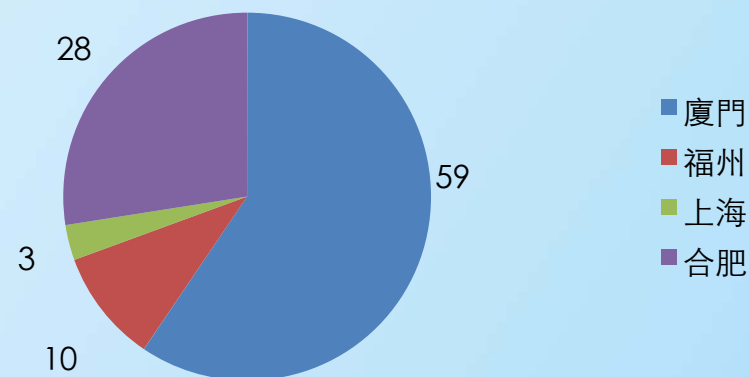
已確認銷售 (按城市)

%



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: 01628.HK

*已扣除 5.55% 營業稅

2013年上半年主要資產負債表分錄

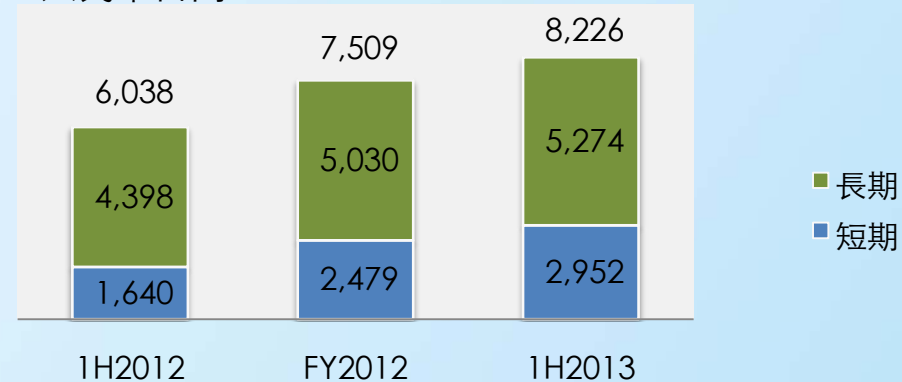
現金狀況

人民幣百萬



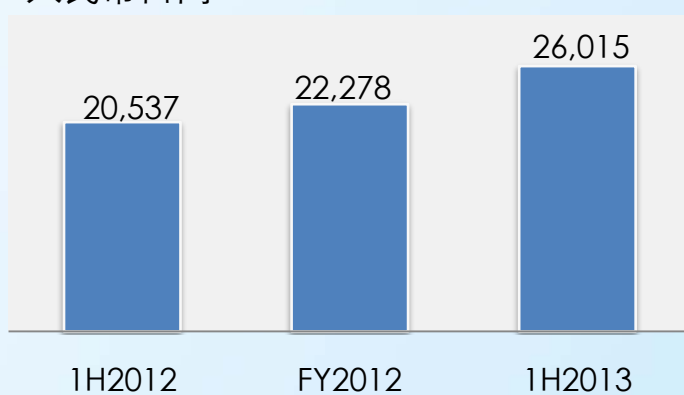
總債務

人民幣百萬



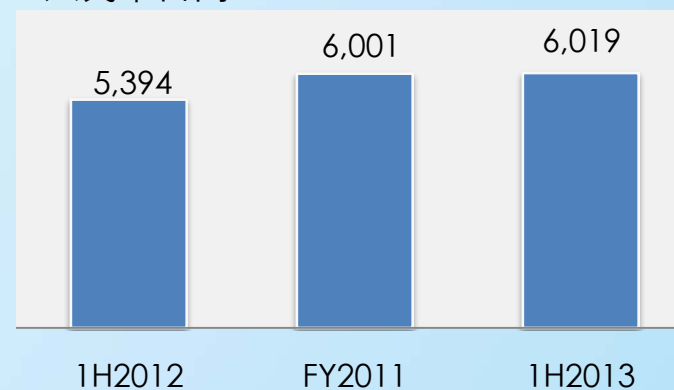
總資產

人民幣百萬



股東權益

人民幣百萬



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

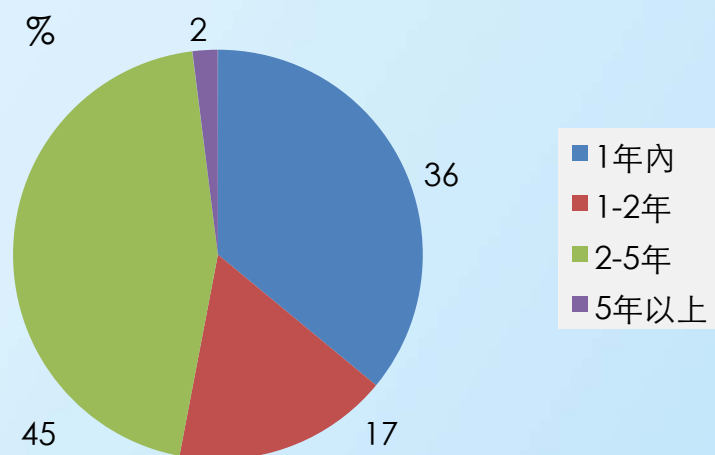
Stock Code: 01628.HK

2013年上半年穩定的財務狀況

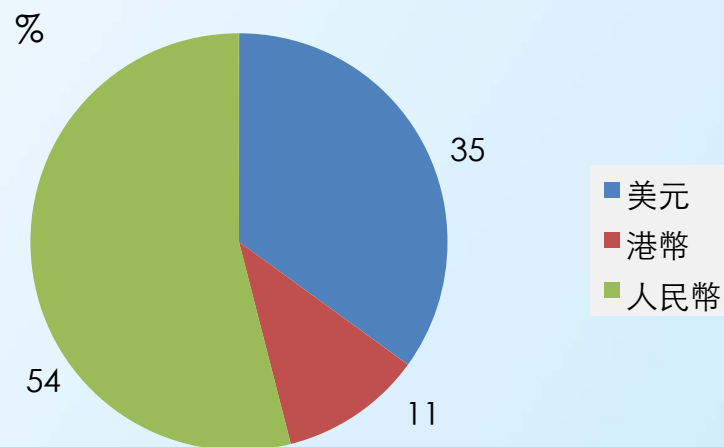
淨負債比率



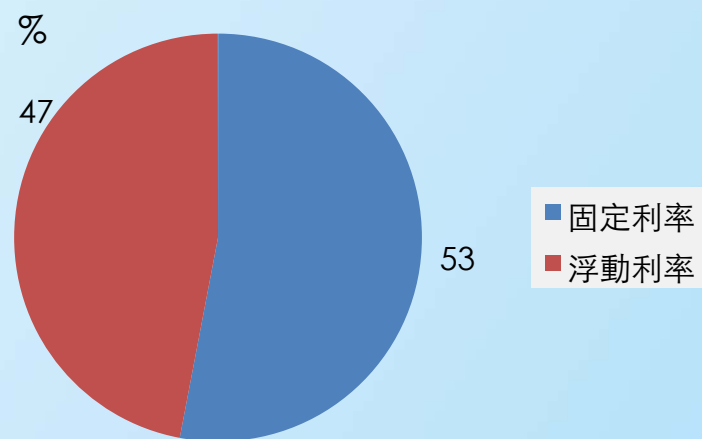
債務簡介 (按期限)



債務簡介 (按貨幣)



債務簡介 (按類型)



總債務 = 人民幣82.26億元



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

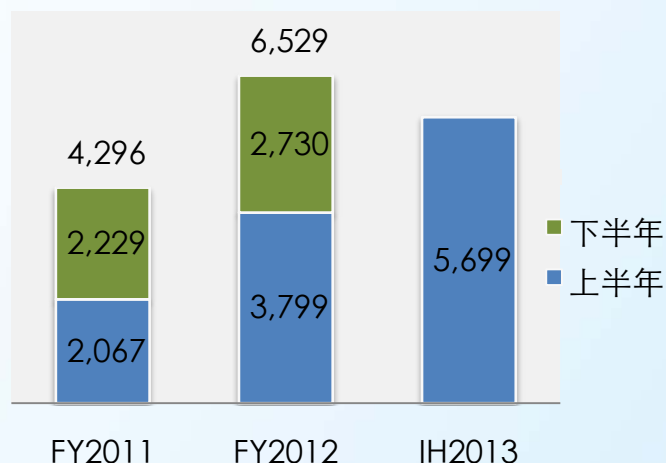


業務回顧

2013年上半年合約銷售同比增長50%

合約銷售 (FY2011 vs. FY2012 vs. 1H2013)

人民幣百萬



| | FY2011 | FY2012 | 1H2013 |
|------------------|--------|--------|--------|
| 按城市 | 4 | 6 | 6 |
| 按項目 | 14 | 17 | 17 |
| 平均銷售價格 (人民幣/平方米) | 8,927 | 8,951 | 10,311 |

| 序號 | 項目 | 城市 | 權益占比 % | 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 | 100% | 7 | 0% | 542 | 12,417 |
| 2 | 禹洲·城上城 (包括停車場) | 廈門 | 98% | 14 | 0% | 1,708 | 7,904 |
| 3 | 禹洲·高爾夫 | 廈門 | 100% | 206 | 4% | 15,665 | 13,141 |
| 4 | 禹洲·尊海 | 廈門 | 100% | 1,309 | 23% | 77,471 | 16,893 |
| 5 | 禹洲·中央海岸一期 | 廈門 | 100% | 379 | 7% | 28,895 | 13,107 |
| 6 | 禹洲·中央海岸二期 | 廈門 | 100% | 1,357 | 24% | 100,528 | 13,499 |
| 7 | 禹洲·溪堤尚城 | 廈門 | 100% | 261 | 5% | 30,422 | 8,585 |
| 8 | 海滄萬科城 | 廈門 | 20% | 692 | 12% | 73,446 | 9,418 |
| 9 | 禹洲·鼓山一號 | 福州 | 60% | 198 | 3% | 12,578 | 15,745 |
| 10 | 禹洲·東方威尼斯二期 | 福州 | 100% | 75 | 1% | 4,602 | 16,223 |
| 11 | 禹洲城市廣場一期 | 泉州 | 100% | 276 | 5% | 58,208 | 4,734 |
| 12 | 其他 | 廈門 | 100% | 36 | 1% | 11,276 | 3,180 |
| | 海西經濟區 | | | 4,808 | 84% | 415,341 | 11,575 |
| 13 | 禹洲·藍爵 | 上海 | 100% | 67 | 1% | 3,726 | 18,033 |
| 14 | 禹洲·天境一期 (包含商業) | 合肥 | 100% | 31 | 1% | 3,246 | 9,618 |
| 15 | 禹洲·天境二期 | 合肥 | 100% | 21 | 0% | 2,190 | 9,648 |
| 16 | 禹洲·天境三期 | 合肥 | 100% | 682 | 12% | 115,188 | 5,922 |
| | 長三角經濟區 | | | 802 | 14% | 124,350 | 6,447 |
| 17 | 禹洲·尊府 | 天津 | 100% | 90 | 2% | 13,054 | 6,891 |
| | 環渤海經濟區 | | | 90 | 2% | 13,054 | 6,891 |
| | 合計 | | | 5,699 | 100% | 552,745 | 10,311 |



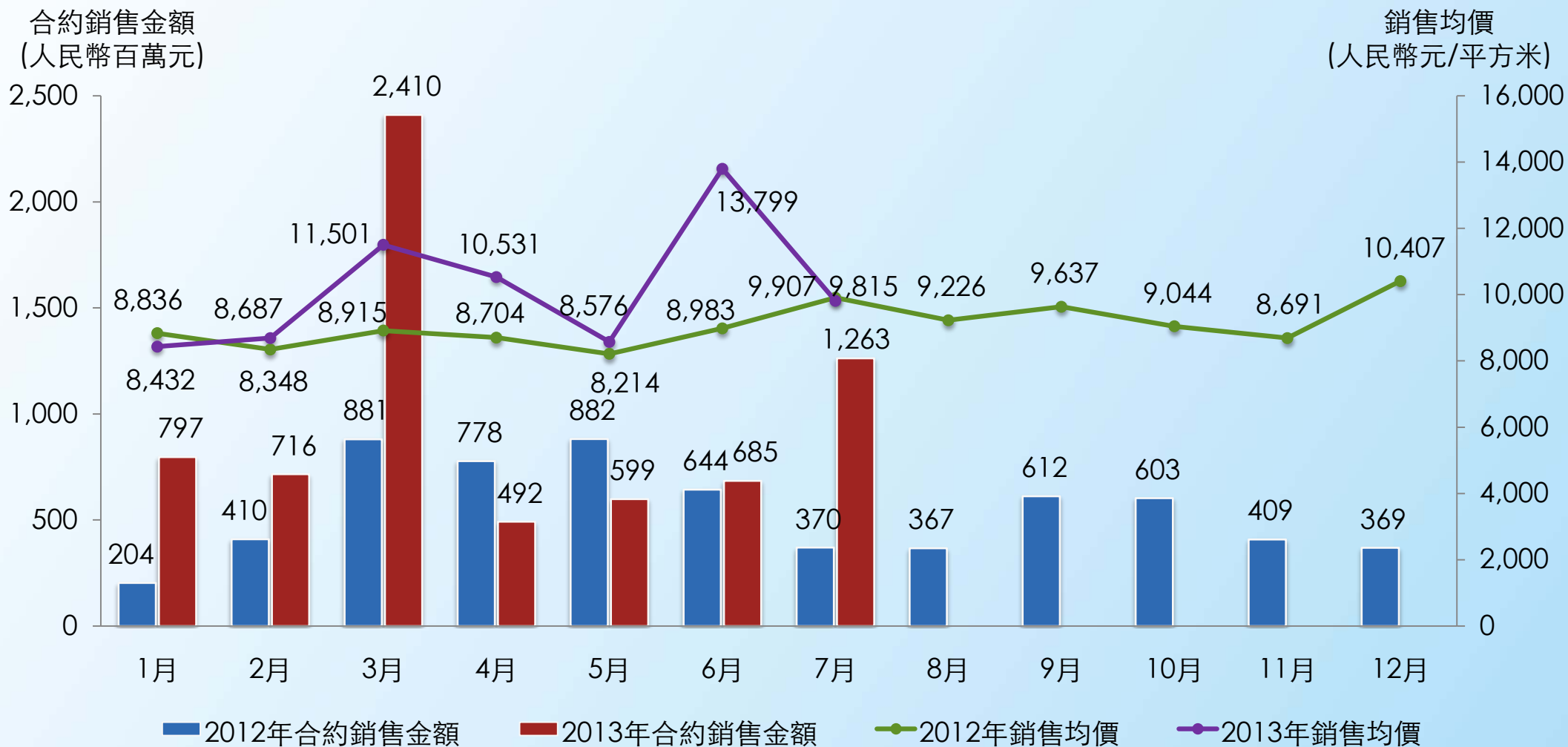
禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

月度合約銷售2012 vs. 2013

月度合約銷售(2012年1月-2013年7月)



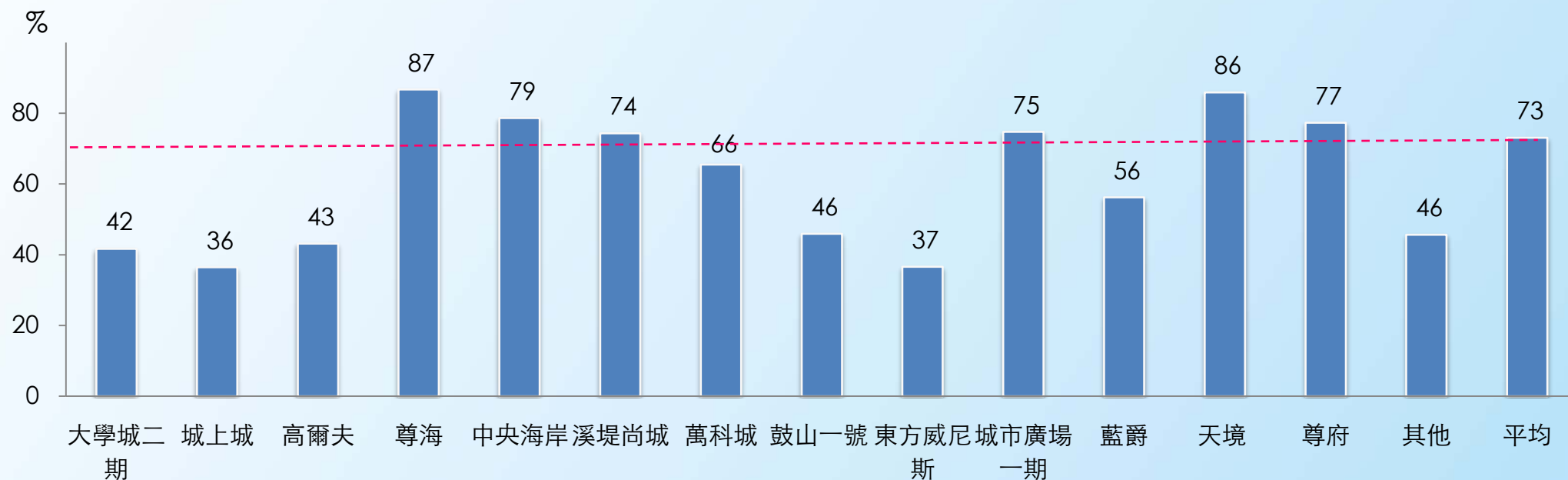
禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

2013年上半年去化率達73%

平均去化率為73%



| 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 | 廈門 | 總計 |
|--------------|-------|-------|--------|--------|---------|--------|---------|--------|--------|--------|-------|---------|--------|--------|---------|
| 推盤建築面積 (平方米) | 1,299 | 4,684 | 36,313 | 89,360 | 164,569 | 40,934 | 112,129 | 27,391 | 12,558 | 77,883 | 6,629 | 140,397 | 16,878 | 24,692 | 756,478 |
| 銷售建築面積 (平方米) | 542 | 1,708 | 15,665 | 77,471 | 129,423 | 30,423 | 73,446 | 12,578 | 4,602 | 58,208 | 3,726 | 120,624 | 13,054 | 11,276 | 552,745 |



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

土地儲備概覽

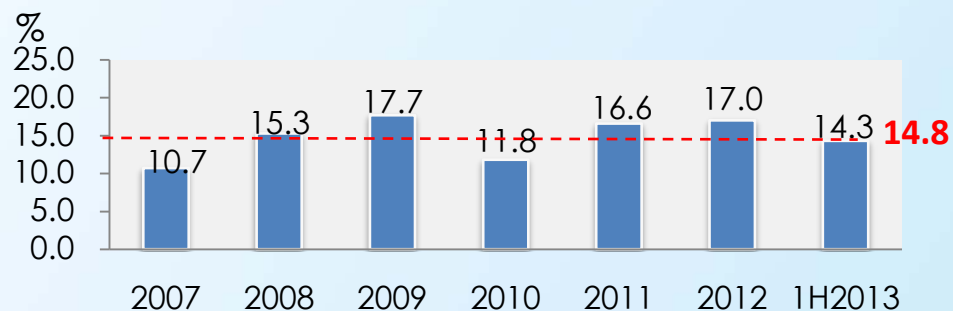
截至2013年6月，共計840萬平方米



| 城市 | 總可售 建築面積 (千平方米) | 項目數量 | 平均土地 成本(人民 幣/平方米) | 占總可售 建築面積 百分比 | |
|--------|-----------------------|--------------|-------------------------|---------------------|------------|
| 環渤海經濟區 | 天津 | 451 | 2 | 1,061 | 5 |
| 長三角經濟區 | 上海 | 517 | 5 | 1,631 | 6 |
| | 合肥 | 2,039 | 3 | 1,042 | 24 |
| | 蚌埠 | 668 | 1 | 660 | 8 |
| 海西經濟區 | 廈門 | 2,547 | 21 | 2,406 | 30 |
| | 福州 | 297 | 2 | 2,451 | 4 |
| | 泉州 | 1,315 | 2 | 341 | 16 |
| | 龍岩 | 312 | 1 | 1,921 | 4 |
| | 漳州 | 255 | 1 | 2,400 | 3 |
| 合計 | | 8,401 | 38 | 1,476 | 100 |

* 此外還有一個泉州項目擁有一級土地開發資質，根據框架協議，其總建築面積為867,675平方米。

單位土地成本占合約銷售均價百分比



單位土地成本占2013年上半年合約銷售均價百分比



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

2013年新增土地儲備

| 購地時間 | 城市 | 項目類型 | 方式 | 總可售建築面積 (平方米) | 總地價 (人民幣百萬) | 建面平均成本 (人民幣/平方米) |
|---------|----|----------|-------|------------------|----------------|---------------------|
| 2013年1月 | 蚌埠 | 住宅/商業/零售 | 並購 | 668,333 | 441 | 660 |
| 2013年1月 | 合肥 | 住宅/商業/零售 | 公開招拍掛 | 918,698 | 1,306 | 1,421 |
| 2013年4月 | 漳州 | 住宅/零售 | 並購 | 255,000 | 612 | 2,400 |
| 2013年7月 | 上海 | 住宅 | 公開招拍掛 | 126,540 | 1,317 | 10,405 |
| 合計 | | | | 1,968,571 | 3,676 | 1,867 |

蚌埠
禹洲新項目



| | |
|----------|-------------------|
| 總占地面積 | 133,667平方米 |
| 預計銷售均價範圍 | 人民幣6,000+ /平方米 |

合肥
禹洲新項目



| | |
|----------|-------------------|
| 總占地面積 | 279,535平方米 |
| 預計銷售均價範圍 | 人民幣7,000+ /平方米 |

漳州
禹洲新項目



| | |
|----------|-------------------|
| 總占地面積 | 100,057平方米 |
| 預計銷售均價範圍 | 人民幣8,500+ /平方米 |

上海
禹洲新項目



| | |
|----------|--------------------|
| 總占地面積 | 55,017平方米 |
| 預計銷售均價範圍 | 人民幣23,000+ /平方米 |



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

獲得持續性項目融資能力

| 序號 | 貸款銀行 | 城市 | 授信額度 (截至2013年6月, 人民幣百萬) | 已使用授信額度 (截至2013年6月, 人民幣百萬) | 剩餘授信額度 (截至2013年6月, 人民幣百萬) |
|----|------------|-------|----------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| 1 | 工商銀行 | 廈門 | 1,800 | 110 | 1,690 |
| 2 | 建設銀行 | 廈門 | 1,480 | 1,195 | 285 |
| 3 | 建設/工商/中國銀行 | 廈門 | 1,200 | 630 | 570 |
| 4 | 中國銀行 | 廈門 | 950 | 670 | 280 |
| 5 | 中國銀行 | 上海 | 670 | 410 | 260 |
| 7 | 民生銀行 | 合肥 | 500 | 342 | 158 |
| 8 | 交通銀行 | 合肥 | 300 | - | 300 |
| 9 | 興業銀行 | 廈門 | 250 | 235 | 15 |
| 10 | 光大銀行 | 福州 | 200 | 200 | - |
| 11 | 中國銀行 | 泉州 | 180 | 114 | 66 |
| 12 | 農業銀行 | 廈門 | 150 | 109 | 41 |
| 13 | 中信銀行 | 廈門 | 150 | - | 150 |
| 6 | 上海銀行 | 上海 | 145 | 114 | 436 |
| 14 | 工商銀行 | 天津 | 127 | 127 | - |
| 15 | 光大銀行 | 廈門 | 65 | 65 | - |
| 16 | 興業銀行 | 上海 | 55 | 47 | 503 |
| 17 | 東亞銀行 | 上海 | 30 | 30 | - |
| | 小計 | | 8,252 | 4,398 | 3,854 |
| 1 | 銀團貸款 | 香港/澳門 | 624 | - | 624 |
| 2 | 澳門國際銀行 | 澳門 | 222 | 213 | 9 |
| 3 | 華僑銀行 | 香港 | 123 | 123 | - |
| | 小計 | | 969 | 336 | 634 |
| | 合計 | | 9,221 | 4,734 | 4,487 |



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

公司境內外加權平均融資成本為9.19%

較少的銷售費用及行政開支

| | 1H2013 | | 1H2012 | | 變幅 | |
|------|--------|----------|--------|----------|-------|----------|
| | 人民幣百萬 | 占合約銷售百分比 | 人民幣百萬 | 占合約銷售百分比 | 人民幣百萬 | 占合約銷售百分比 |
| 銷售成本 | 57.0 | 1.0% | 45.8 | 1.2% | 11.2 | -0.2個百分點 |
| 行政開支 | 97.0 | 1.7% | 73.0 | 1.9% | 24.0 | -0.2個百分點 |
| 合計 | 154.0 | 2.7% | 118.8 | 3.1% | 35.2 | -0.4個百分點 |



禹洲地產股份有限公司

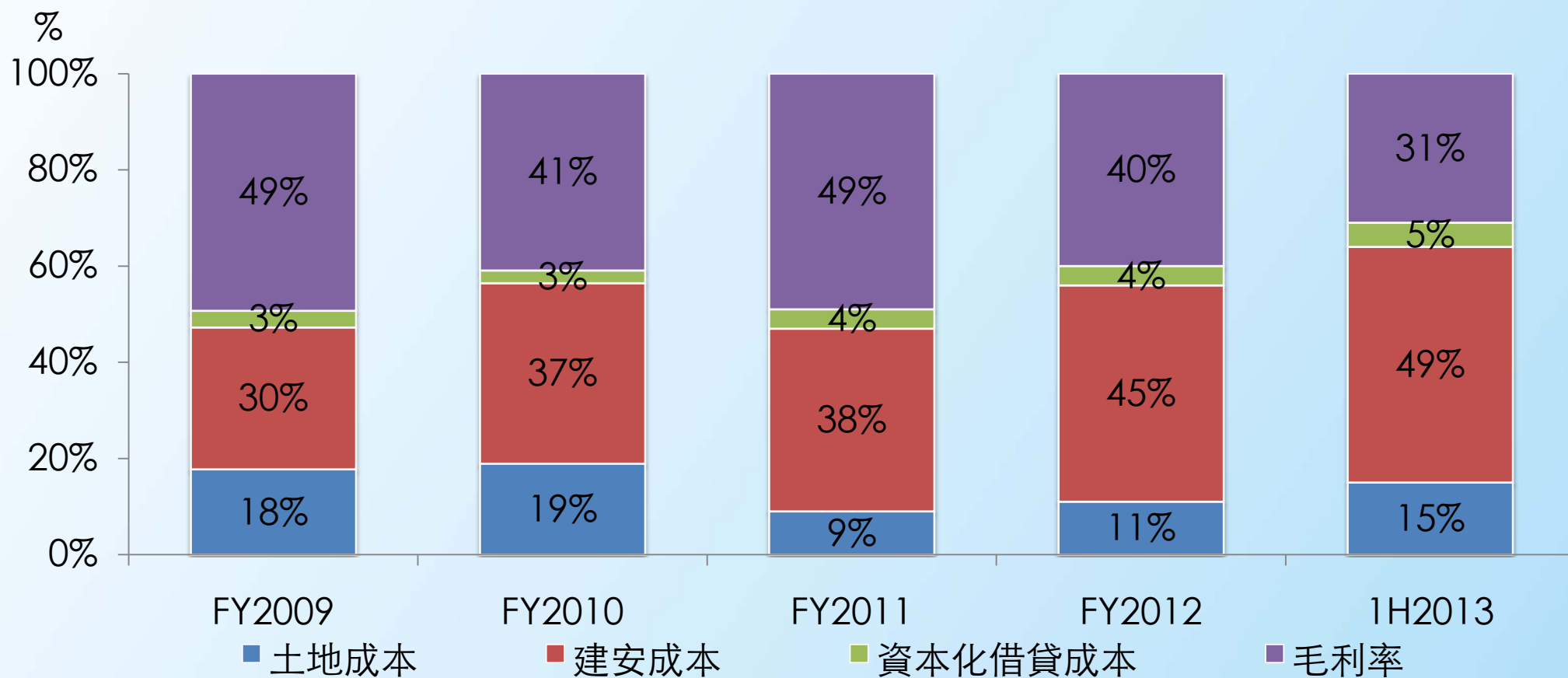
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.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
(FY2009 vs. FY2010 vs. FY2011 vs. FY2012 vs. 1H2013)



* 來自物業銷售的毛利率



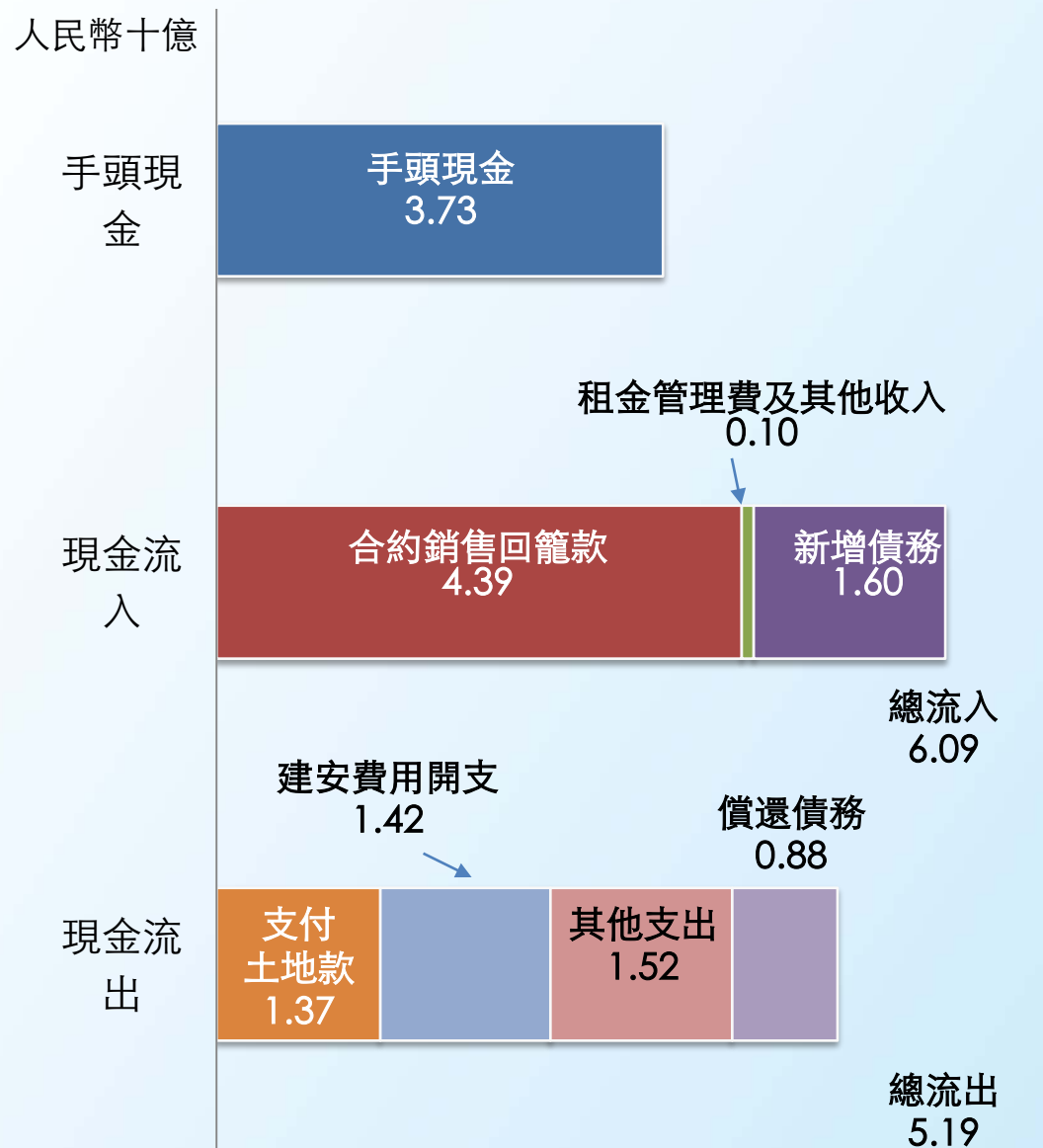
禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

2013年上半年現金流狀況

(未經審計) 人民幣十億



| | FY2012 (實際) | 1H2013 (實際) | FY2013 (預期) |
|-------------------|----------------|----------------|----------------|
| 手頭現金(期初) | 1.96 | 3.73 | 3.73 |
| 合約銷售回籠款 | 6.14 | 4.39 | 8.50 |
| 租金管理費及其他收入 | 0.28 | 0.10 | 0.43 |
| 新增借款 | 3.72 | 1.60 | 3.10 |
| 支付土地款 | 1.77 | 1.37 | 3.28 |
| 建安費用開支 | 2.85 | 1.42 | 3.20 |
| 其他費用——利息、稅金、股息及其他 | 2.01 | 1.52 | 2.68 |
| 償還貸款 | 1.74 | 0.88 | 2.50 |
| 手頭現金(期末) | 3.73 | 4.63 | 4.10 |



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK



未來展望

宏觀經濟及市場展望



- 中國7.5%的全年GDP增長目標是健康、可持續的；如果中國的經濟增長再加上美國經濟復蘇，將為世界經濟帶來積極的影響。
- 房地產行業將會進一步整合，聰明的發展商要配合國家政策，對市場變動做好充分準備，並保持穩定且安全的增長。
- 城鎮化建設會為房地產行業帶來持久的發展動力。
- 中國政府致力於促進海西經濟區成為中國經濟一個新的增長點。今年6月中國國家開發銀行就和福建省簽署了一項合作備忘錄，承諾未來三年斥資一千五百億元人民幣，以支持福建省的新的城鎮化進程。

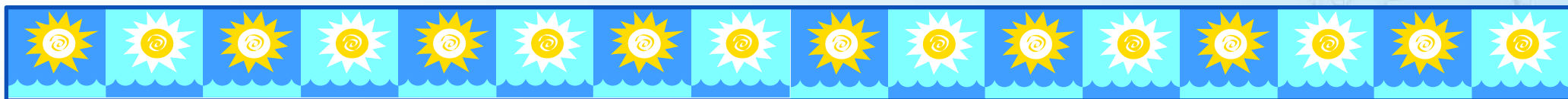


禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

應對市場變化的策略



靈活的調節能力

- ✓ 及時轉換產品組合，更好地迎合當前剛需市場的需求
- ✓ 根據市場預期，對新產品預早進行適當價格調整，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
- ✓ 有效的營銷策略，人性化設計及優秀的成本控制力

強有力的防禦能力

- ✓ 多個持續銷售項目貢獻了強勁的合約銷售
- ✓ 低成本且優質的土地儲備有利於確保良好的利潤率及盈利能力
- ✓ 在本土及新進入市場有品牌溢價，有較強定價能力

穩定的現金流

- ✓ 手頭現金共計46.3億人民幣，截止2013年6月30日，未使用的授信額度約44.9億人民幣
- ✓ 有限的未支付土地款
- ✓ 淨負債比率保持在可控制水平



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

2013年下半年推盤明細

| 序號 | 項目名稱 | 城市 | 推盤類型 | 2013年下半年計劃推盤面積 (平方米) | 計劃推盤面積所占百分比 (%) |
|--------|-----------------|----|------|-------------------------|--------------------|
| 1 | 禹洲·大學城 | 廈門 | 在售 | 15,549 | 2% |
| 2 | 禹洲·城上城 | 廈門 | 在售 | 2,836 | 0% |
| 3 | 禹洲·高爾夫 | 廈門 | 在售 | 31,895 | 5% |
| 4 | 禹洲·尊海 | 廈門 | 在售 | 33,087 | 5% |
| 5 | 禹洲·陽光花城 | 廈門 | 在售 | 2,647 | 0% |
| 6 | 禹洲·中央海岸一期 | 廈門 | 在售 | 10,304 | 2% |
| 7 | 禹洲·中央海岸二期 | 廈門 | 在售 | 55,708 | 8% |
| 8 | 禹洲·溪堤尚城 | 廈門 | 在售 | 16,830 | 3% |
| 9 | 禹洲·雲頂國際 | 廈門 | 新盤 | 27,929 | 4% |
| 10 | 其他廈門項目 | 廈門 | 在售 | 1,844 | 0% |
| 11 | 禹洲城市廣場 | 泉州 | 在售 | 121,709 | 18% |
| 12 | 禹洲·城上城 | 龍岩 | 新盤 | 49,572 | 7% |
| 13 | 禹洲·鼓山一號 | 福州 | 在售 | 32,831 | 5% |
| 14 | 禹洲·東方威尼斯一期/二期 | 福州 | 在售 | 9,299 | 1% |
| 海西經濟區 | | | | 412,040 | 61% |
| 15 | 禹洲·金橋國際一期/二期/三期 | 上海 | 在售 | 669 | 0% |
| 16 | 禹洲·金橋國際五期(藍爵) | 上海 | 在售 | 4,082 | 1% |
| 17 | 禹洲城市廣場 | 上海 | 新盤 | 7,800 | 1% |
| 18 | 禹洲商業廣場 | 上海 | 新盤 | 16,054 | 2% |
| 19 | 禹洲·天境 | 合肥 | 在售 | 105,720 | 16% |
| 20 | 禹洲·翡翠湖郡 | 合肥 | 新盤 | 31,333 | 5% |
| 21 | 禹洲·龍子湖郡 | 蚌埠 | 新盤 | 47,483 | 7% |
| 長三角經濟區 | | | | 213,141 | 32% |
| 22 | 禹洲·尊府 | 天津 | 在售 | 45,166 | 7% |
| 環渤海經濟區 | | | | 45,166 | 7% |
| 合計 | | | | 670,346 | 100% |



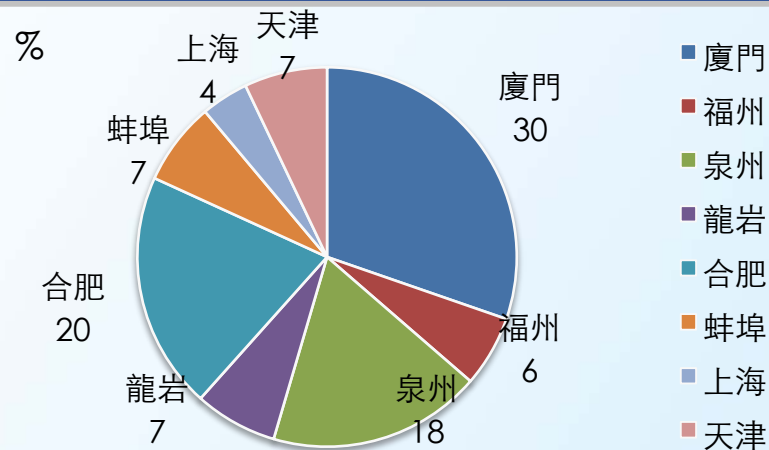
禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

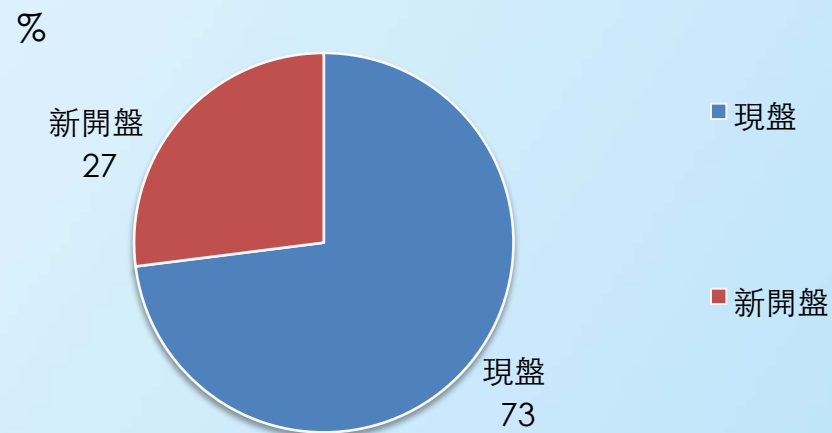
Stock Code: 01628.HK

2013年下半年推盤圖表

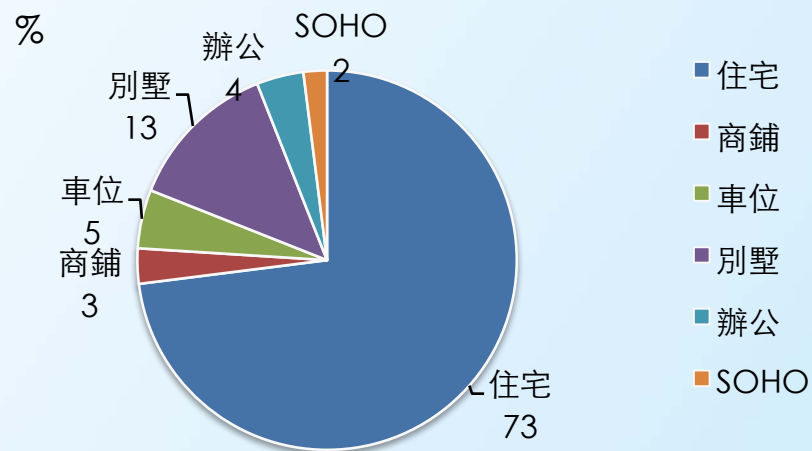
按城市分佈



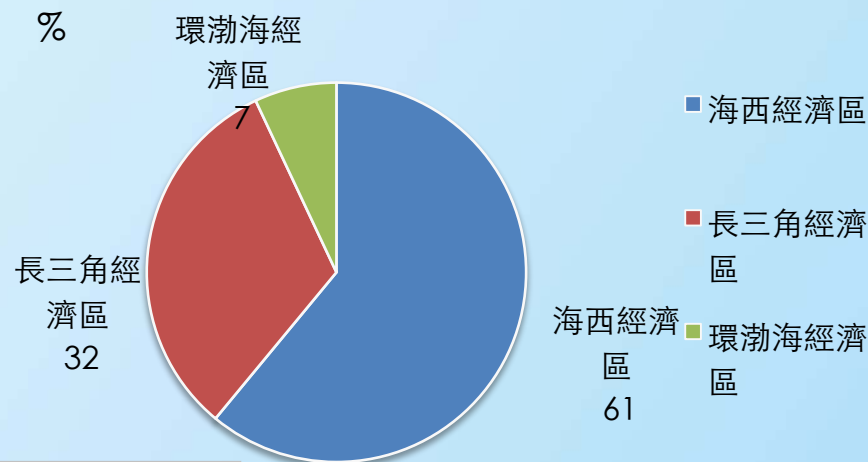
按推盤類型分佈



按產品類型分佈



按推盤區域分佈



100% = 374,607平方米



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

2013年主要貢獻項目

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



- 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幢高層住宅及商業用地
- 土地成本：人民幣3,351元/平方米
- 預計合約銷售均價：約人民幣35,000元/平方米

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



- 廈門集美海岸第一排，鄰近交通樞紐
- 項目包括住宅，商業及SOHO辦公室
- 土地成本：人民幣2,557元/平方米
- 目前合約銷售均價：約人民幣15,000元/平方米

Quanzhou Yuzhou City Plaza Phase I (泉州禹洲城市廣場一期)



- 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5,500元/平方米

Hefei Yuzhou Skyline Phase III (合肥禹洲·天境三期)



- 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
- 項目主要由多層和高層組成，包含有學校、零售等配套設施
- 土地成本：人民幣377元/平方米
- 目前合約銷售均價：約人民幣6,500元/平方米



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

2013年下半年主要完工項目

| 項目名稱 | 完工時間 | 完工總建築面積 (平方米) | 截至2013年6月 已預售建築面積 (平方米) | 截至2013年6月 已預售金額 (人民幣百萬) |
|-----------|-----------|------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 禹洲·尊海 | 2013年第四季度 | 303,480 | 249,019 | 3,436 |
| 禹洲·中央海岸一期 | 2013年第四季度 | 175,770 | 153,632 | 1,534 |
| 禹洲·天境三期 | 2013年第四季度 | 211,736 | 154,330 | 902 |
| 合計 | | 690,986 | 556,981 | 5,872 |



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

在福建省廈門市的領導地位



● 已完工 ● 在建

廈門重點項目

1 禹洲·世貿中心



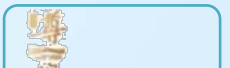
2 禹洲·高爾夫



3 禹洲·溪堤尚城



4 禹洲·尊海



5 禹洲·中央海岸



6 禹洲·雲頂國際



禹洲地產股份有限公司

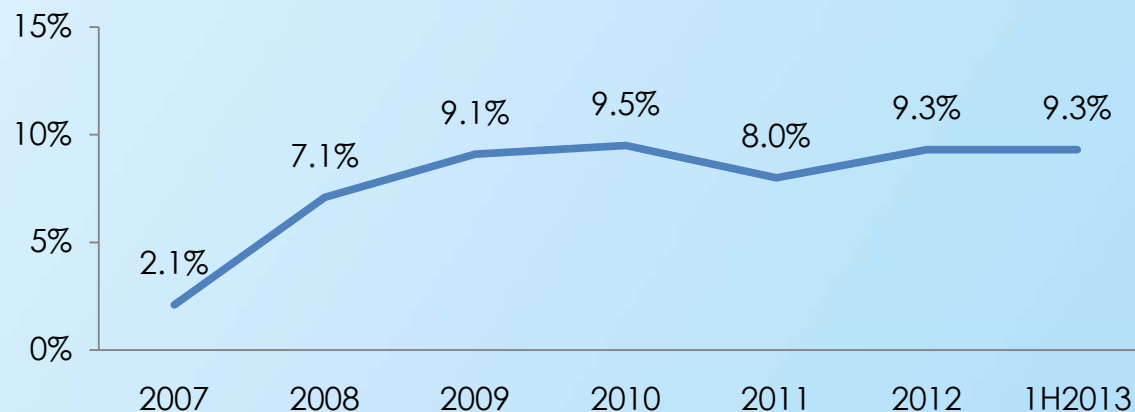
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

廈門最大土地儲備的上市開發商*



在廈門住宅市場的佔有率#






*注：應屬土地儲備

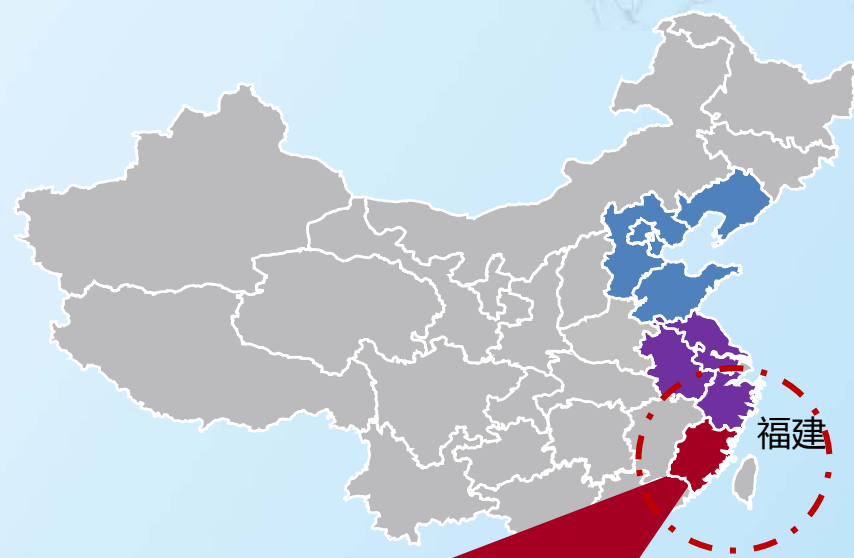
資料來源：公司文件，截止2013年6月30日

廈門市國土資源與房屋管理局

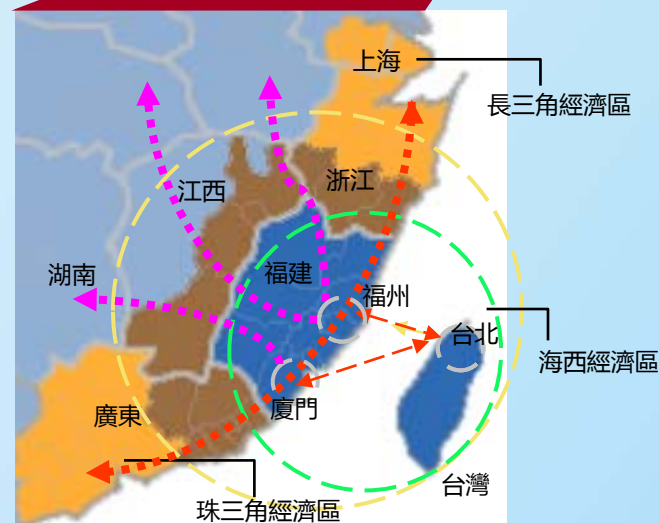
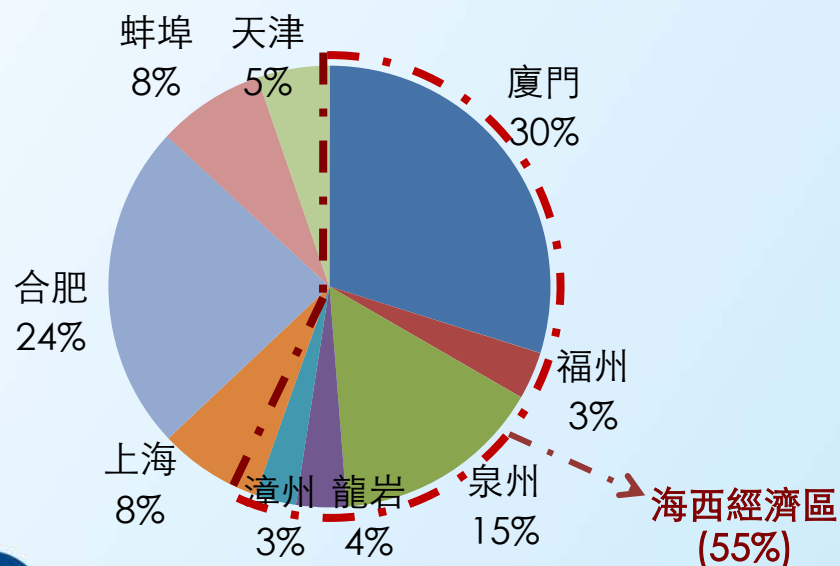
#注：按已售合約銷售面積計算

土地儲備策略

- 
以海西區域為著重點
 一個新興的經濟增長引擎
- 
在有影響力的區域滲透
 在廈門周邊及現已進入的城市尋找合適的項目滲透
- 
保持核心競爭力
 透過並購及與政府協作開發拿地



土地儲備圖（截至2013年7月）*



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

*截至2013年7月的土地儲備約為853萬平方米



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

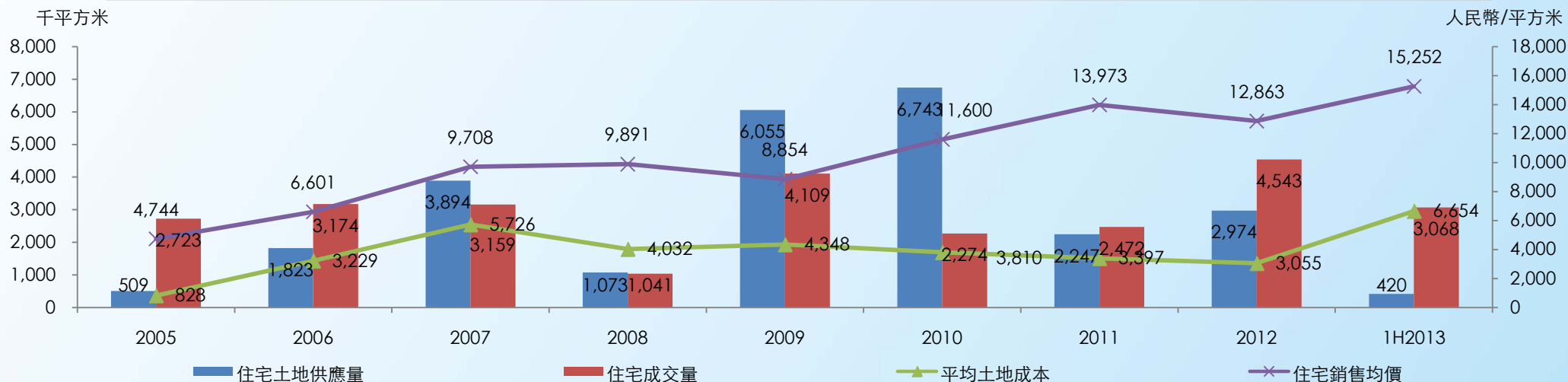
Stock Code: 01628.HK



未來展望

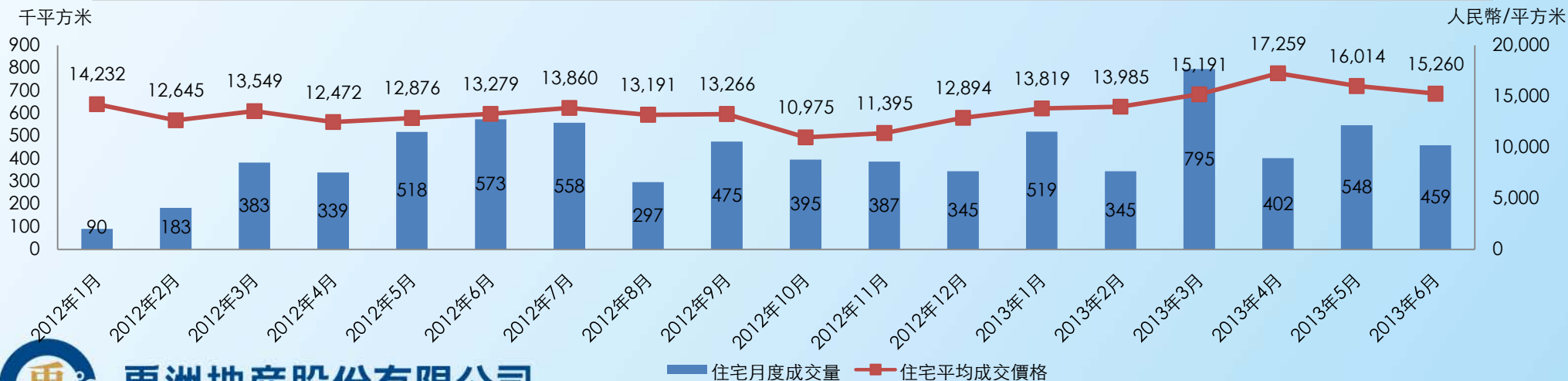
廈門房地產市場概覽

廈門住宅土地供應量及成交量



資料來源：資料來自<http://fdc.soufun.com>;土地供應資料為商品住宅（含保障房）

住宅月度成交量及成交均價



資料來源：資料來自<http://fdc.soufun.com>;此資料為商品住宅（不含保障房）

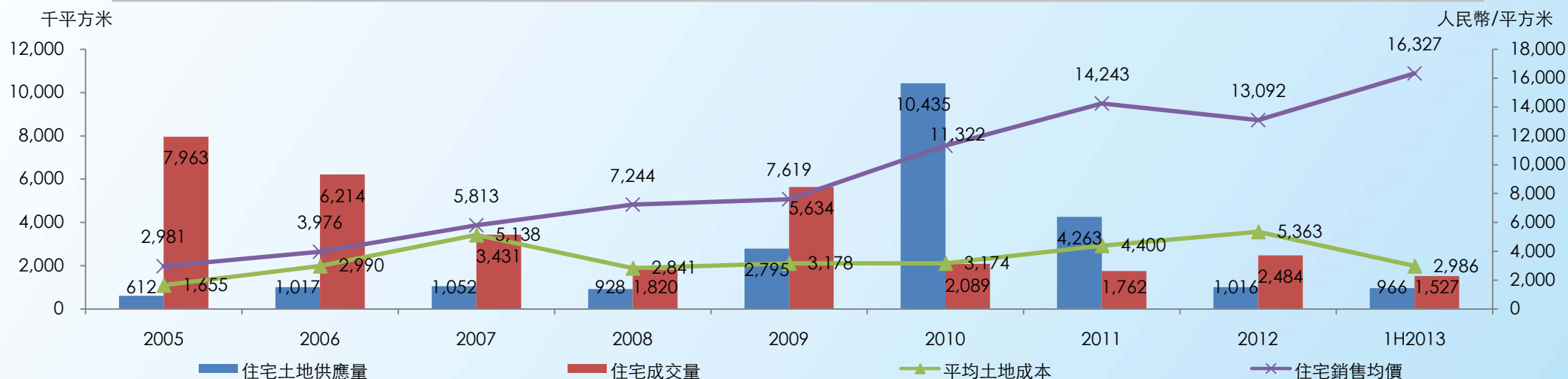


禹洲地產股份有限公司
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

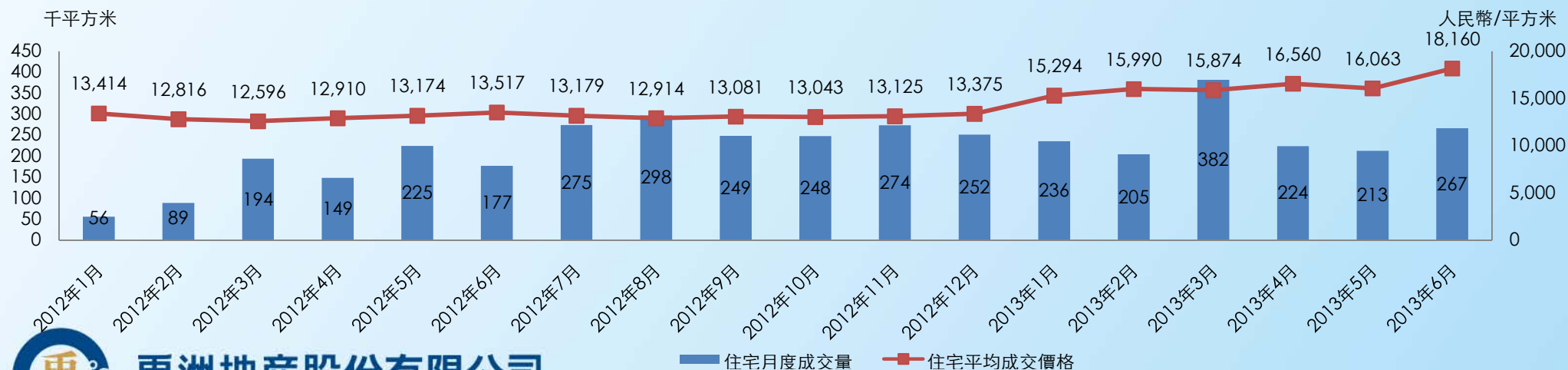
福州房地產市場概覽

福州住宅土地供應量及成交量



資料來源：資料來自<http://fdc.soufun.com>;土地供應資料為商品住宅（含保障房）

住宅月度成交量及成交均價



資料來源：資料來自<http://fdc.soufun.com>;此資料為商品住宅（不含保障房）

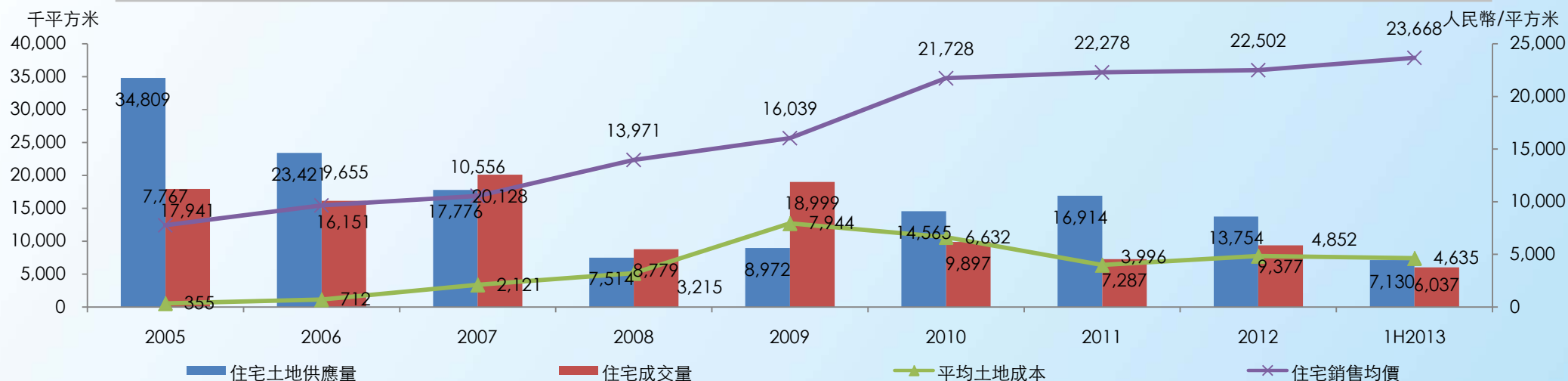


禹洲地產股份有限公司
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

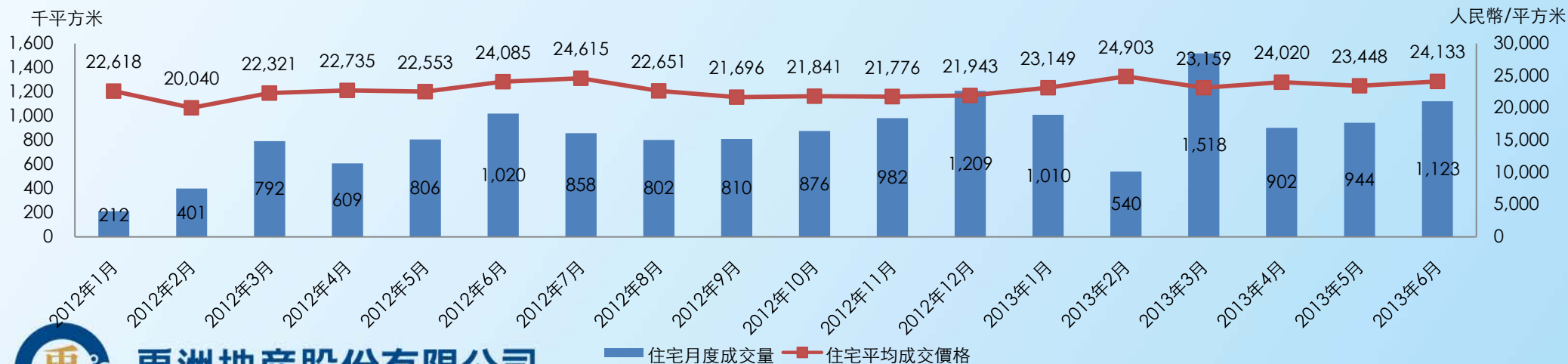
上海房地產市場概覽

上海住宅土地供應量及成交量



資料來源：資料來自<http://fdc.soufun.com>;土地供應資料為商品住宅（不含保障房）

住宅月度成交量及成交均價



資料來源：資料來自<http://fdc.soufun.com>;此資料為商品住宅（不含保障房）

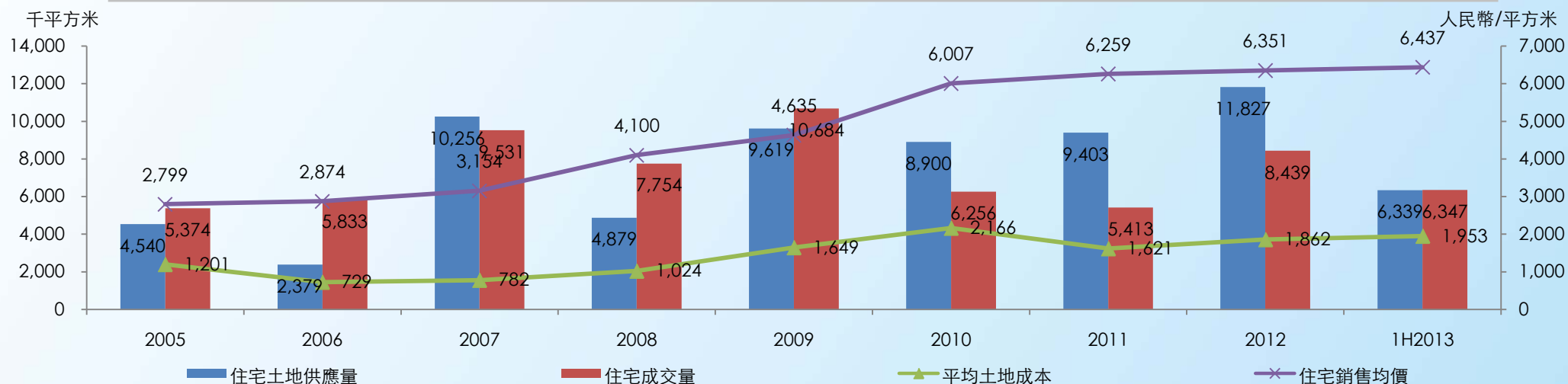


禹洲地產股份有限公司
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

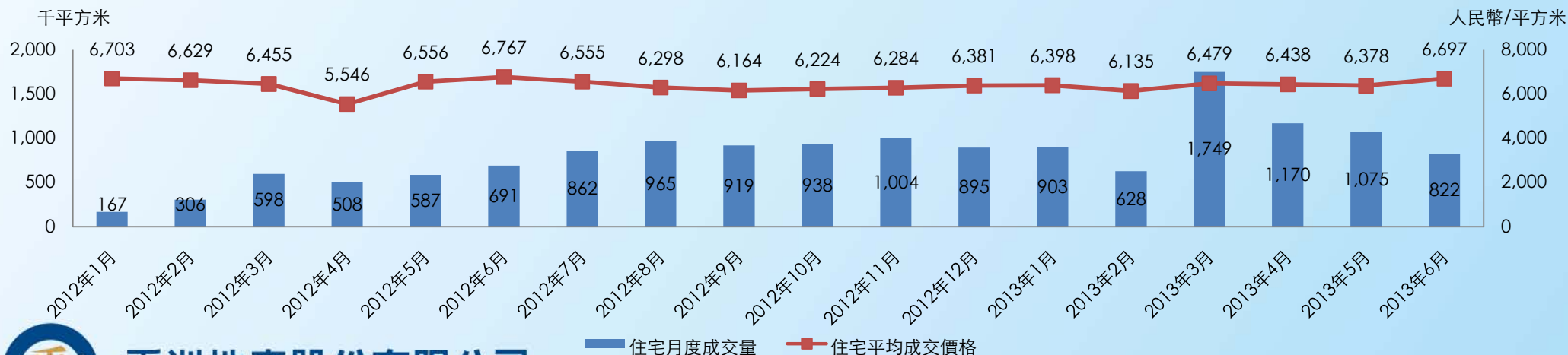
合肥房地產市場概覽

合肥住宅土地供應量及成交量



資料來源：資料來自<http://fdc.soufun.com>;土地供應資料為商品住宅（含保障房）

住宅月度成交量及成交均價



資料來源：資料來自<http://fdc.soufun.com>;此資料為商品住宅（不含保障房）



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

Stock Code: 01628.HK

土地儲備明細表

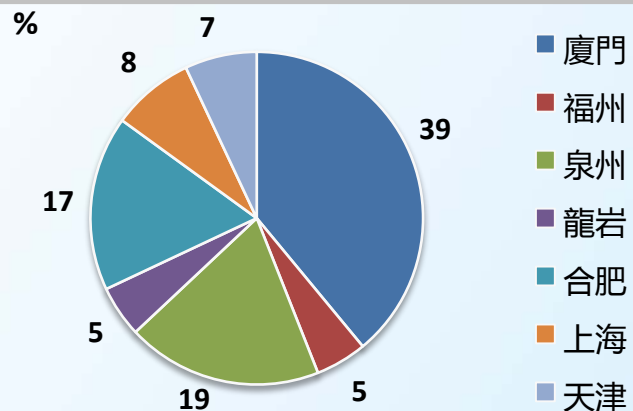
| 項目 | 佔地面積 (平方米) | 位置 | 樓面均價 (人民幣/平方米) | 總建築面積 (平方米) | 總可售建築面積 (平方米) | 已售已交房面積 (平方米) | 已售未交房面積 (平方米) | 持有銷售面積 (平方米) | 持有投資面積 (平方米) | 土地儲備 (平方米) | 公司權益 % |
|---------------|------------------|----|-------------------|--------------------|--------------------|------------------|------------------|--------------------|------------------|--------------------|-----------|
| 已完工項目 | | | | | | | | | | | |
| 禹洲·華僑海景城 | 27,703 | 廈門 | 830 | 239,627 | 236,745 | 235,644 | - | - | 1,101 | 1,101 | 100% |
| 禹洲·水蓮山莊 | 12,909 | 廈門 | 910 | 29,126 | 27,325 | 27,325 | - | - | - | - | 100% |
| 禹洲·海天廣場 | 6,316 | 廈門 | 396 | 65,104 | 64,575 | 63,093 | - | 621 | 861 | 1,482 | 100% |
| 禹洲·海灣新城 | 20,089 | 廈門 | 761 | 191,649 | 186,013 | 186,013 | - | - | - | - | 60% |
| 禹洲新城 | 25,610 | 廈門 | 647 | 93,473 | 90,770 | 87,144 | - | 262 | 3,364 | 3,626 | 100% |
| 禹洲花園 | 27,345 | 廈門 | 586 | 92,888 | 92,119 | 89,751 | 291 | 385 | 1,692 | 2,368 | 100% |
| 星洲花園 | 26,367 | 廈門 | 1,718 | 93,925 | 91,689 | 91,437 | - | 252 | - | 252 | 100% |
| 禹洲新村 | 45,619 | 廈門 | 493 | 118,892 | 118,652 | 118,590 | - | 62 | - | 62 | 100% |
| 禹洲·世貿中心 | 19,454 | 廈門 | 845 | 204,476 | 182,640 | 131,781 | 1,268 | 491 | 49,100 | 50,859 | 100% |
| 禹洲·華僑金海岸 | 70,793 | 廈門 | 1,590 | 245,073 | 226,679 | 181,209 | 11,010 | 2,810 | 31,650 | 45,470 | 100% |
| 禹洲·大學城 | 90,750 | 廈門 | 932 | 480,252 | 467,112 | 410,997 | 3,524 | 45,495 | 7,096 | 56,115 | 100% |
| 禹洲·城上城 | 52,715 | 廈門 | 1,273 | 235,984 | 231,017 | 146,459 | 68,636 | 13,164 | 2,758 | 84,558 | 98% |
| 禹洲·陽光花城 | 22,868 | 廈門 | 1,301 | 72,733 | 72,278 | 56,510 | 1,928 | 13,840 | - | 15,768 | 100% |
| 禹洲·高爾夫 | 55,986 | 廈門 | 1,165 | 129,187 | 114,574 | 47,316 | 8,479 | 58,779 | - | 67,258 | 100% |
| 禹洲·金橋國際 | 49,738 | 上海 | 1,242 | 234,484 | 230,955 | 163,050 | 22,069 | 13,121 | 32,715 | 67,905 | 100% |
| 禹洲·鼓山一號 | 234,160 | 福州 | 1,831 | 88,287 | 79,923 | 32,753 | 10,445 | 36,725 | - | 47,170 | 60% |
| 小計 | 788,422 | | 1,043 | 2,615,160 | 2,513,066 | 2,069,072 | 127,650 | 186,007 | 130,337 | 443,994 | |
| 在建項目 | | | | | | | | | | | |
| 禹洲國際大酒店 | 60,018 | 廈門 | 1,175 | 125,221 | 102,142 | - | - | - | 102,142 | 102,142 | 100% |
| 禹洲中心 | 3,333 | 廈門 | 2,417 | 60,130 | 57,861 | - | - | - | 57,861 | 57,861 | 100% |
| 禹洲·尊海 | 107,622 | 廈門 | 3,560 | 473,184 | 421,316 | - | 249,020 | 157,896 | 14,400 | 421,316 | 100% |
| 禹洲·中央海岸 | 123,240 | 廈門 | 2,557 | 663,537 | 535,000 | - | 277,939 | 232,061 | 25,000 | 535,000 | 100% |
| 禹洲·溪堤尚城 | 284,414 | 廈門 | 1,696 | 512,600 | 512,600 | - | 48,323 | 383,777 | 80,500 | 512,600 | 100% |
| 海滄萬科城(合營公司項目) | 189,752 | 廈門 | 2,921 | 517,690 | 517,690 | - | 234,475 | 283,215 | - | 517,690 | 20% |
| 禹洲·雲頂國際 | 15,652 | 廈門 | 3,351 | 98,294 | 71,214 | - | - | 48,114 | 23,100 | 71,214 | 100% |
| 禹洲·商業廣場 | 6,818 | 上海 | 2,367 | 135,880 | 110,460 | - | - | - | 110,460 | 110,460 | 100% |
| 禹洲中心 | 50,628 | 上海 | 2,616 | 35,837 | 28,670 | - | - | 28,670 | - | 28,670 | 100% |
| 禹洲城市廣場 | 40,911 | 上海 | 1,445 | 100,489 | 98,494 | - | - | 63,217 | 35,277 | 98,494 | 100% |
| 禹洲·天境 | 446,757 | 合肥 | 377 | 1,230,259 | 1,222,859 | 390,265 | 187,927 | 547,367 | 97,300 | 832,594 | 100% |
| 禹洲·東方威尼斯 | 706,397 | 福州 | 2,568 | 365,512 | 355,431 | 106,205 | 44,923 | 188,570 | 15,733 | 249,226 | 100% |
| 禹洲·尊府 | 135,173 | 天津 | 1,060 | 320,374 | 319,748 | - | 23,751 | 295,997 | - | 319,748 | 100% |
| 禹洲·城上城 | 100,878 | 龍岩 | 1,921 | 312,330 | 312,330 | - | - | 297,730 | 14,600 | 312,330 | 100% |
| 禹洲城市廣場一期 | 125,000 | 泉州 | 338 | 491,800 | 491,800 | - | 113,256 | 378,544 | - | 491,800 | 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 | 2,638,300 | | 1,503 | 6,321,662 | 5,981,015 | 496,470 | 1,179,614 | 3,569,838 | 735,093 | 5,484,545 | |
| 持有待建項目 | | | | | | | | | | | |
| 禹洲金山項目 | 174,814 | 上海 | 1,324 | 211,418 | 211,418 | - | - | 211,418 | - | 211,418 | 100% |
| 禹洲·翡翠湖郡 | 96,000 | 合肥 | 1,755 | 288,000 | 288,000 | - | - | 288,000 | - | 288,000 | 100% |
| 禹洲天津團泊項目 | 109,090 | 天津 | 1,062 | 130,908 | 130,908 | - | - | 130,908 | - | 130,908 | 100% |
| 禹洲龍子湖郡 | 133,667 | 蚌埠 | 660 | 668,333 | 668,333 | - | - | 668,333 | - | 668,333 | 100% |
| 禹洲肥東項目 | 279,535 | 合肥 | 1,421 | 918,698 | 918,698 | - | - | 558,698 | 360,000 | 918,698 | 100% |
| 禹洲漳州項目 | 100,057 | 漳州 | 2,400 | 279,309 | 255,000 | - | - | 255,000 | - | 255,000 | 100% |
| 小計 | 893,163.0 | | 1,328.0 | 2,496,666.0 | 2,472,357.0 | - | - | 2,112,357.0 | 360,000.0 | 2,472,357.0 | |
| 總計 | 4,319,885 | | 1,358 | 11,433,488 | 10,966,438 | 2,565,542 | 1,307,264 | 5,868,202 | 1,225,430 | 8,400,896 | |



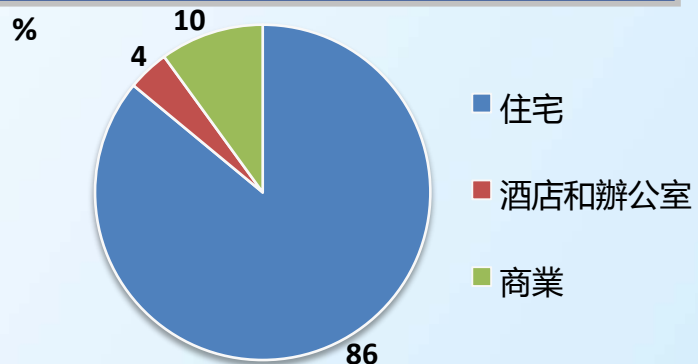
土地储备图表

截至2012年12月31日

按城市分佈



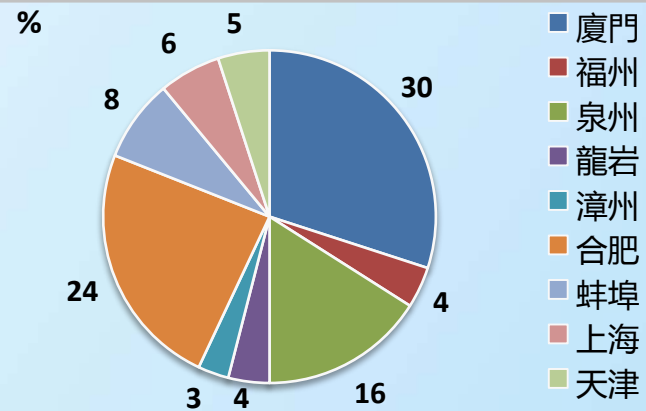
按產品類型分佈



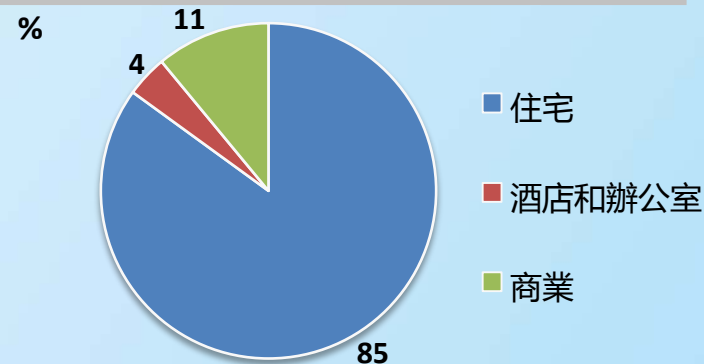
100% = 666萬平方米

截至2013年6月30日

按城市分佈



按產品類型分佈



100% = 840萬平方米



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

2013年上半年收益表概要

至6月30日止期間

| | 1H2013 | 1H2012 | 變動 (%) |
|--------------------|----------|---------|--------|
| 收入 (人民幣千元) | 1032,203 | 954,849 | +8% |
| 毛利 (人民幣千元) | 330,559 | 430,570 | -23% |
| 毛利率 (%) | 32% | 45% | -13pp |
| 核心淨利 (人民幣千元) | 150,453 | 104,762 | +44% |
| 核心淨利率 (%) | 15% | 11% | +4pp |
| 每股收益 (人民幣分/股) | 4.35 | 3.03 | +44% |
| 每股核心收益 (人民幣分/股) | 2.75 | 4.66 | -41% |



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

2013年上半年资产负债表概要



| (人民幣千元) | 截止2013年6月30日 | 截止2012年12月31日 | 變幅(%) |
|-------------|--------------|---------------|--------|
| 流動資產 | 21,186,794 | 17,589,771 | +20% |
| 非流動資產 | 4,828,187 | 4,688,072 | +3% |
| 流動負債 | 14,077,032 | 10,617,388 | +33% |
| 非流動負債 | 5,821,627 | 5,568,970 | +5% |
| 權益總額 | 6,116,322 | 6,091,485 | 0% |
| 現金及銀行結餘 | 4,630,804 | 3,728,617 | +24% |
| 限制現金 | 371,055 | 398,192 | -7% |
| 短期債務 | 2,952,277 | 2,479,012 | +19% |
| 長期債務 | 5,274,049 | 5,030,219 | +5% |
| 淨負債 | 3,595,522 | 3,780,614 | -5% |
| 淨負債比率 (%) | 58.8% | 62.1% | -3.3pp |



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

DISCLAIMER

These materials have been prepared by Yuzhou Properties Company Limited (the “Company”) solely for informational use during its presentation to current and/or prospective investors to provide an update on the business performance and development of the Company.

No representation or warranty express or implied is made as to, and no reliance should be placed on, the fairness, accuracy, completeness or correctness of the information or opinions contained herein. It is not the intention to provide, and you may not rely on these materials as providing, a complete or comprehensive analysis of the Company’s financial or trading position or prospects. The information contained in these materials should be considered in the context of the circumstances prevailing at the time and is subject to change without notice and has not been, and will not be, updated to reflect material developments which may occur after the date of the presentation. None of the Company nor any of its respective directors, officers, employees, affiliates, advisors or representatives shall have any liability whatsoever (in negligence or otherwise) for any loss or damage howsoever arising from any use of these materials or their contents or otherwise arising in connection with these materials.

These materials and subsequent discussions may contain certain statements which would constitute “forward-looking statements”. Such forward-looking statements involve risks, uncertainties, future events, our future financial, operational, business or other performance and are subject to a number of uncertainties and factors that may cause the actual results, performance or achievements of the Company to be materially different from those expressed by, or implied by the forward-looking statements in these materials. There can be no assurance that the results and events contemplated by the forward-looking statements contained in these materials will in fact occur. You should not place undue reliance on these forward-looking statements, which reflect our belief only as of the date of this presentation. These forward-looking statements are based on our own information and on information from other sources we believe to be reliable. Past performance cannot be relied on as a guide to future performance.

This document does not constitute an offer or invitation to purchase or subscribe for any securities of the Company or any holding company or any of its subsidiaries or an inducement to enter into any investment activity. No part of these materials, or the fact of its distribution or use, shall form the basis of or be relied upon in connection with any contract, commitment or investment decision in relation thereto.



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK