



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

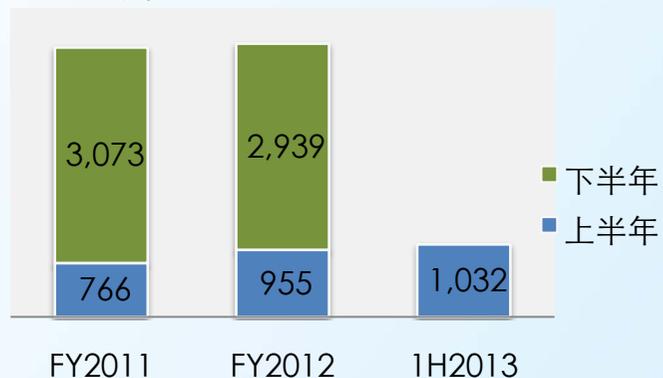
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

2013年上半年主要利潤及損益

收入*

百萬人民幣



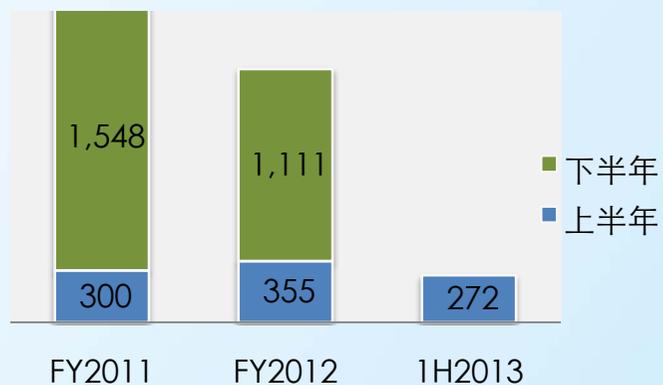
毛利

百萬人民幣



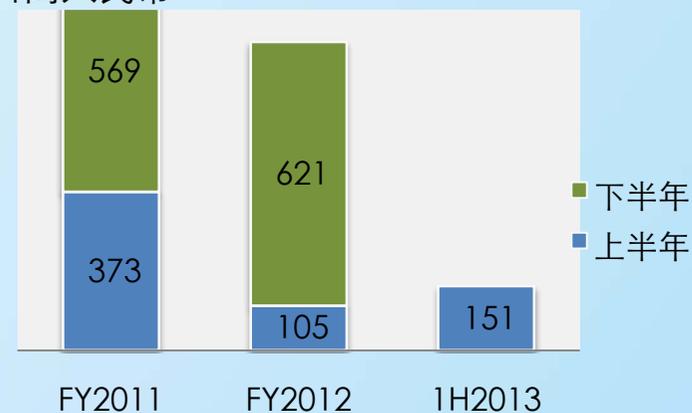
除息稅折舊及攤銷前利潤

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

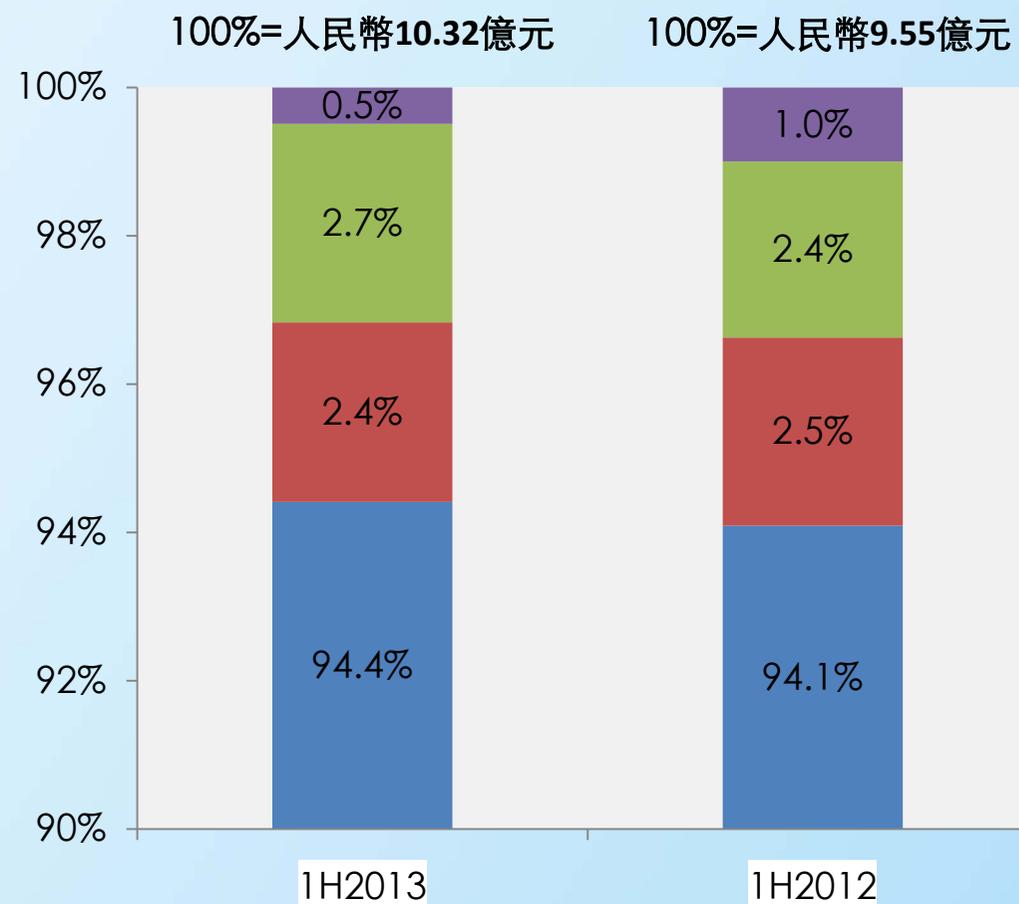
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

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



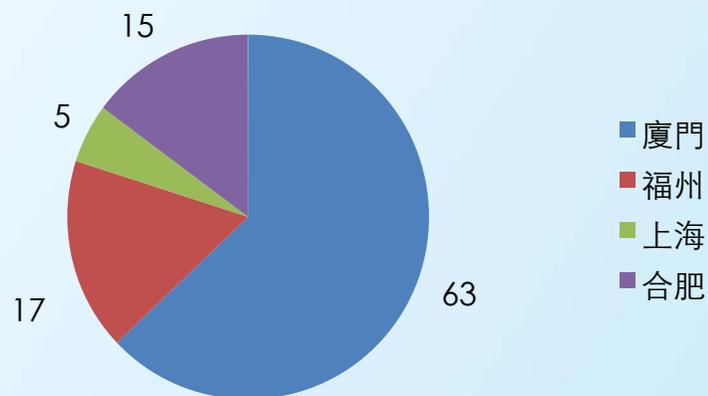
已確認銷售建築面積及銷售均價

總建築面積 (平方米) 均價 (人民幣/平方米)



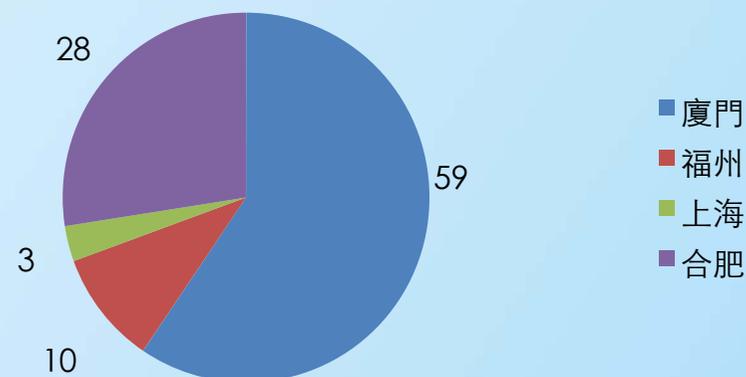
已確認銷售 (按城市)

%



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

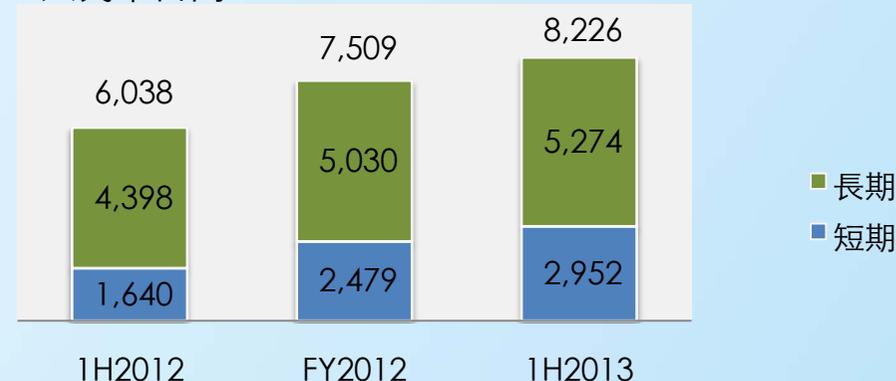
現金狀況

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



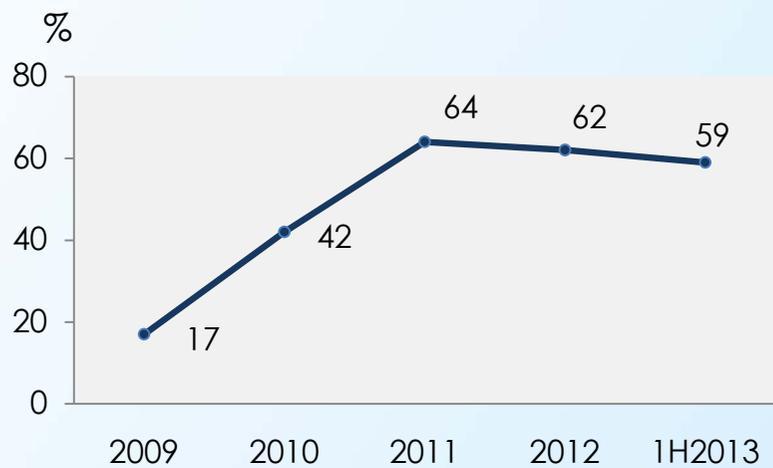
禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

2013年上半年穩定的財務狀況

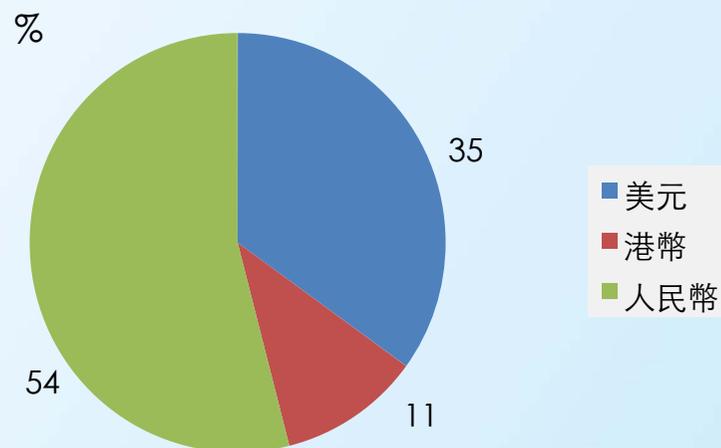
淨負債比率



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

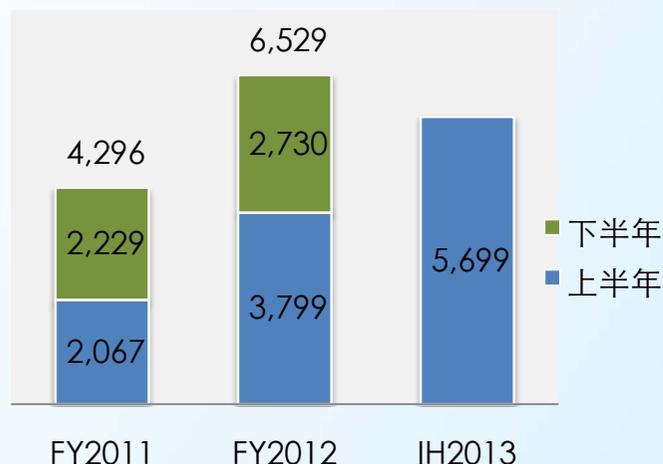


業務回顧

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)



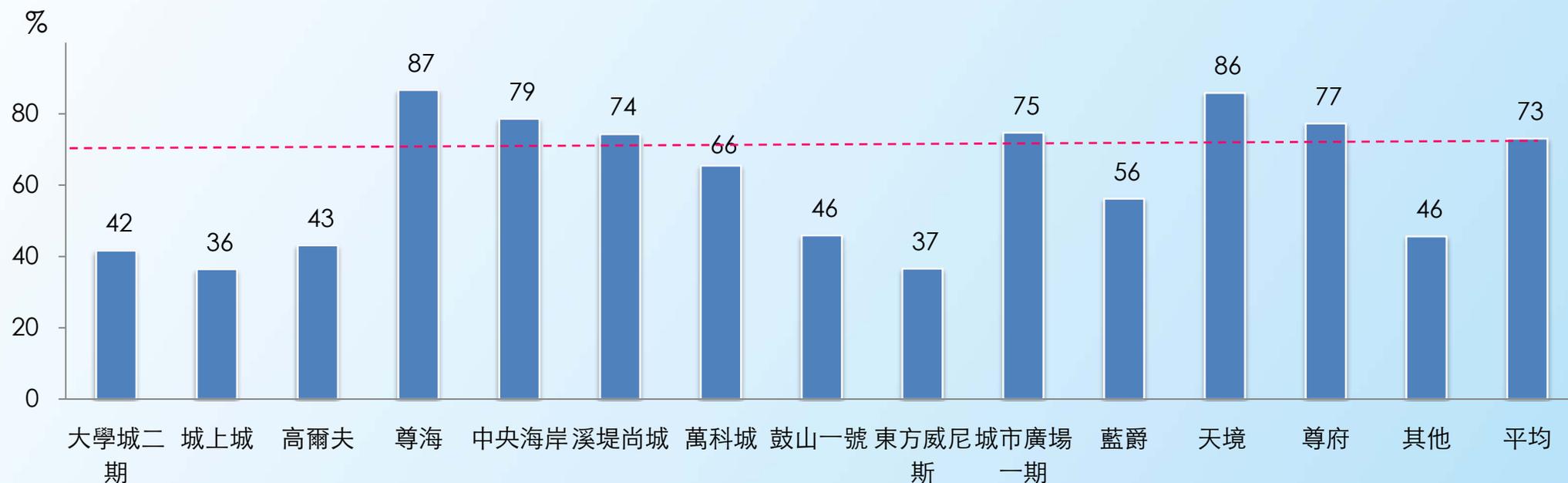
禹洲地產股份有限公司

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	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

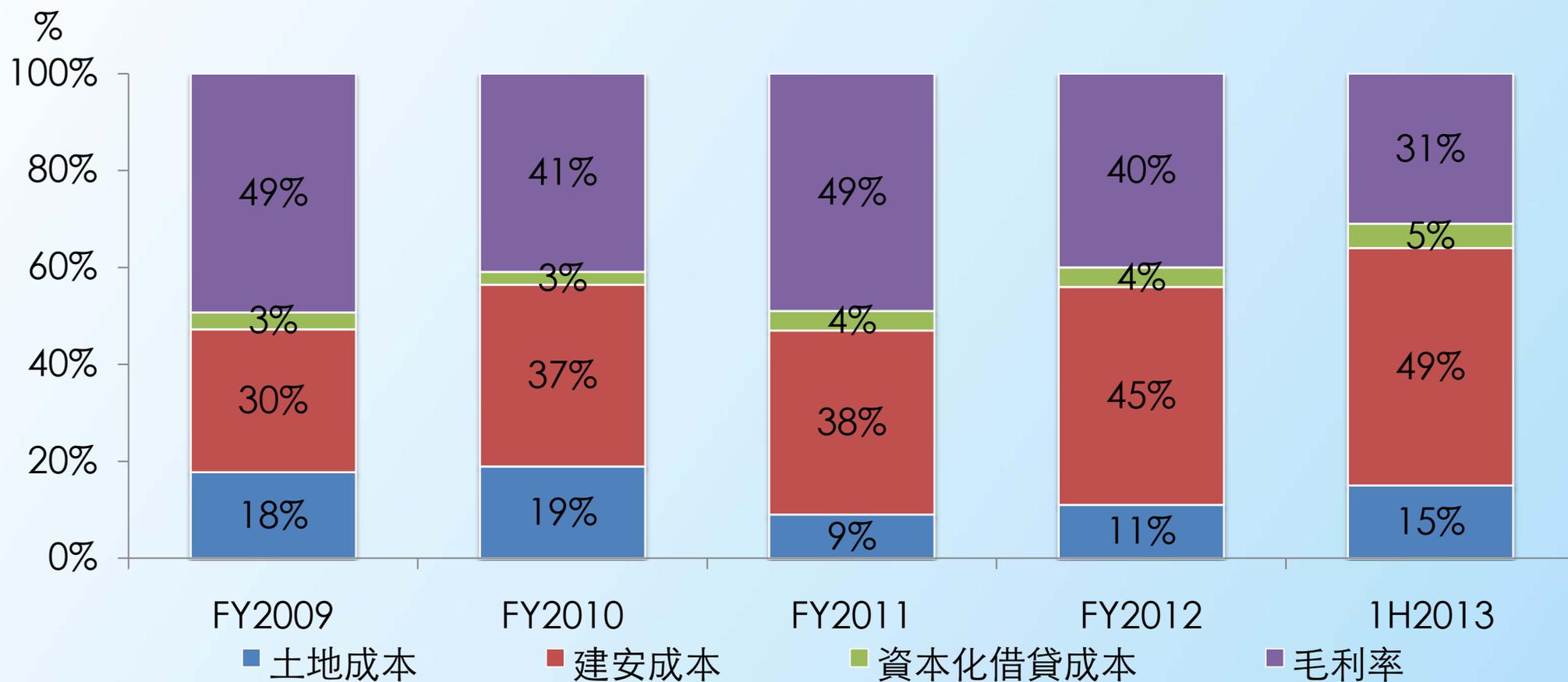
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

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



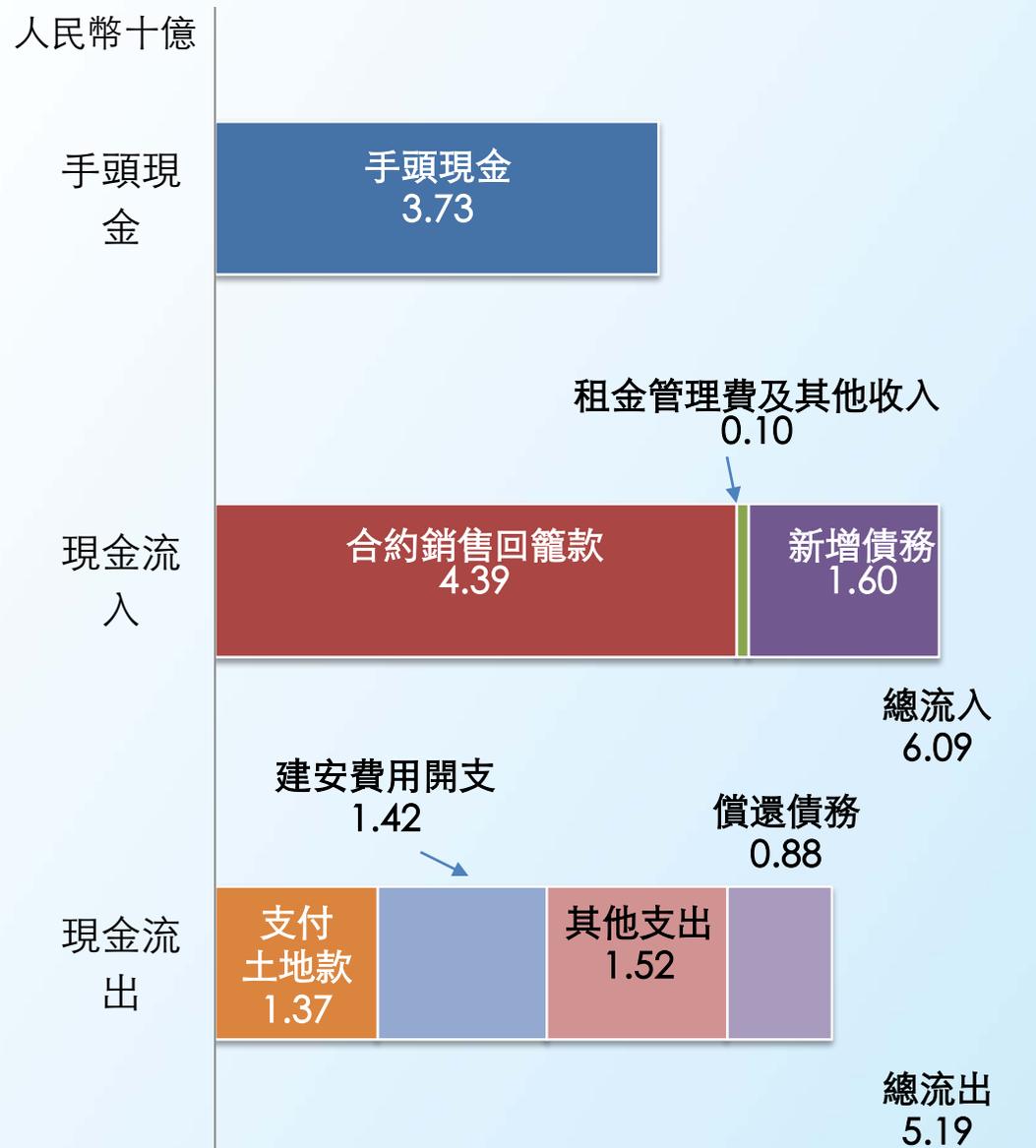
禹洲地產股份有限公司

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%



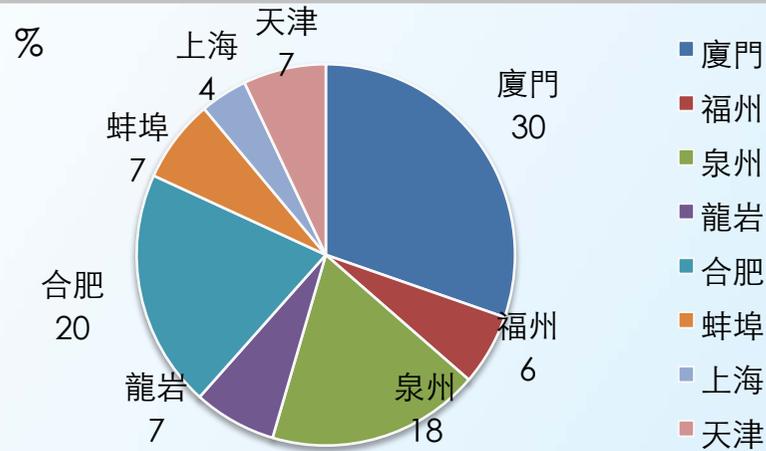
禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

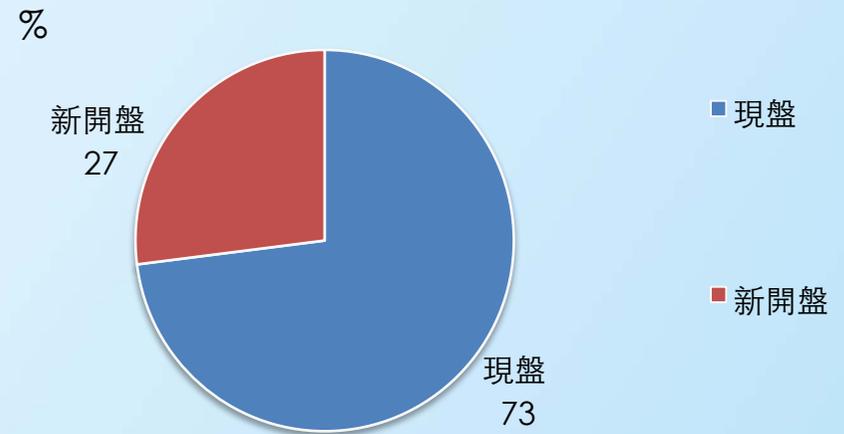
Stock Code: 01628.HK

2013年下半年推盤圖表

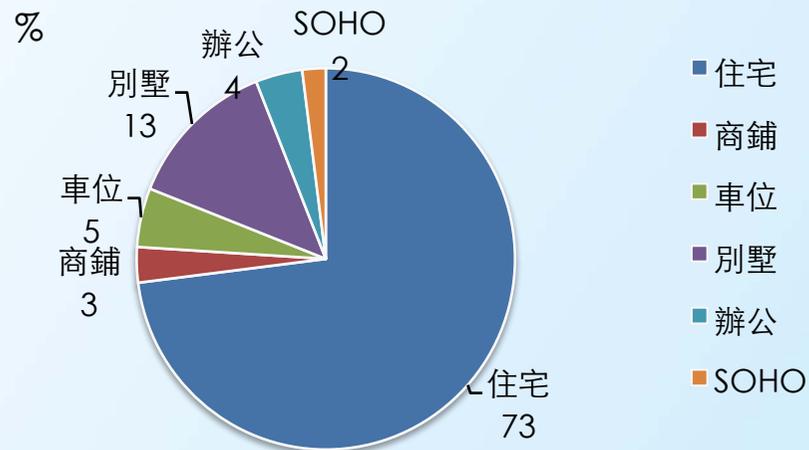
按城市分佈



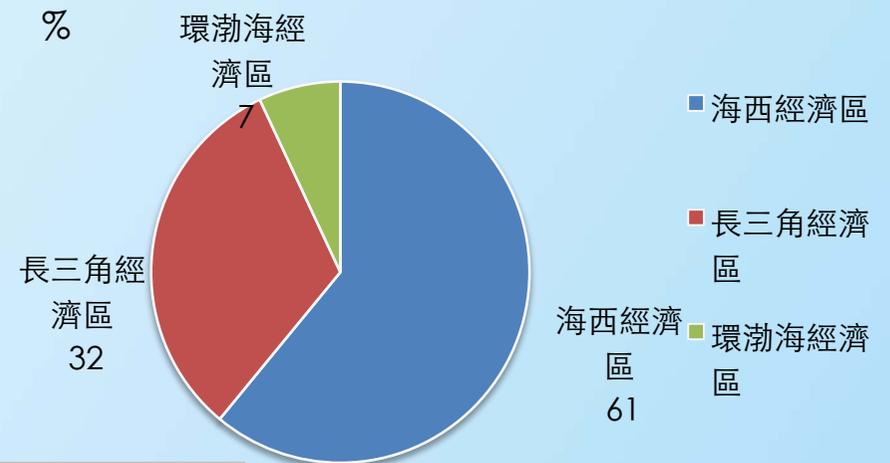
按推盤類型分佈



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

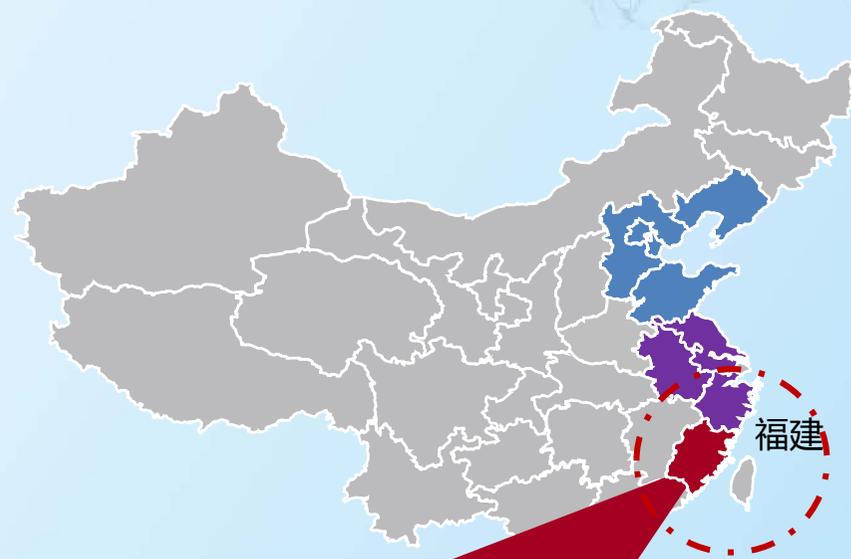
土地儲備策略

- 

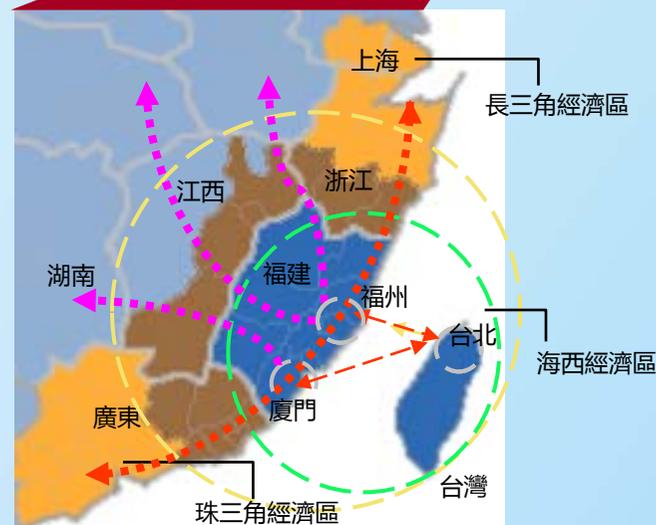
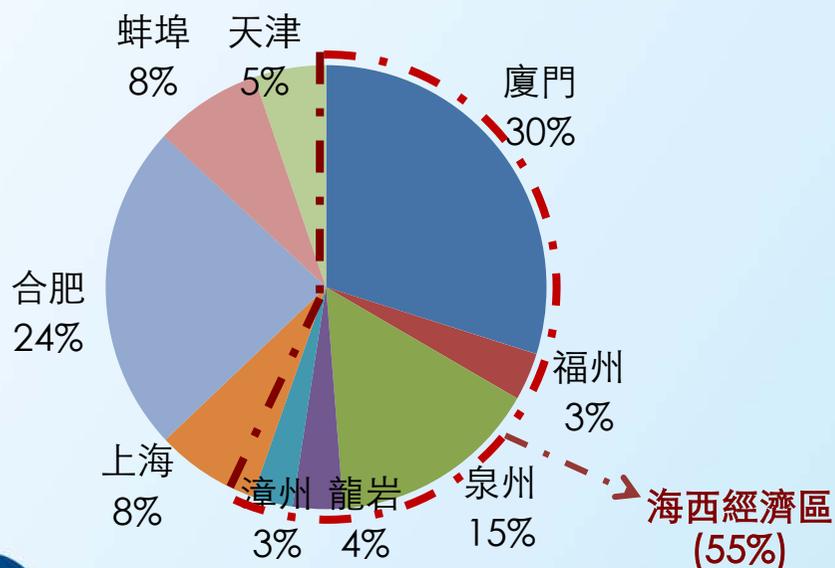
以海西區域為著重點
一個新興的經濟增長引擎
- 

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

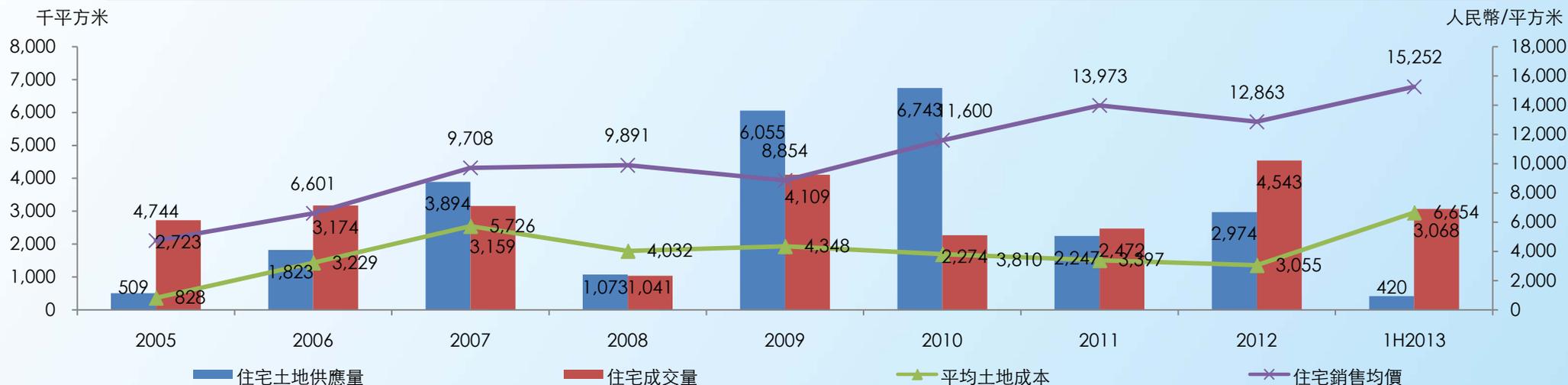
Stock Code: 01628.HK



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）

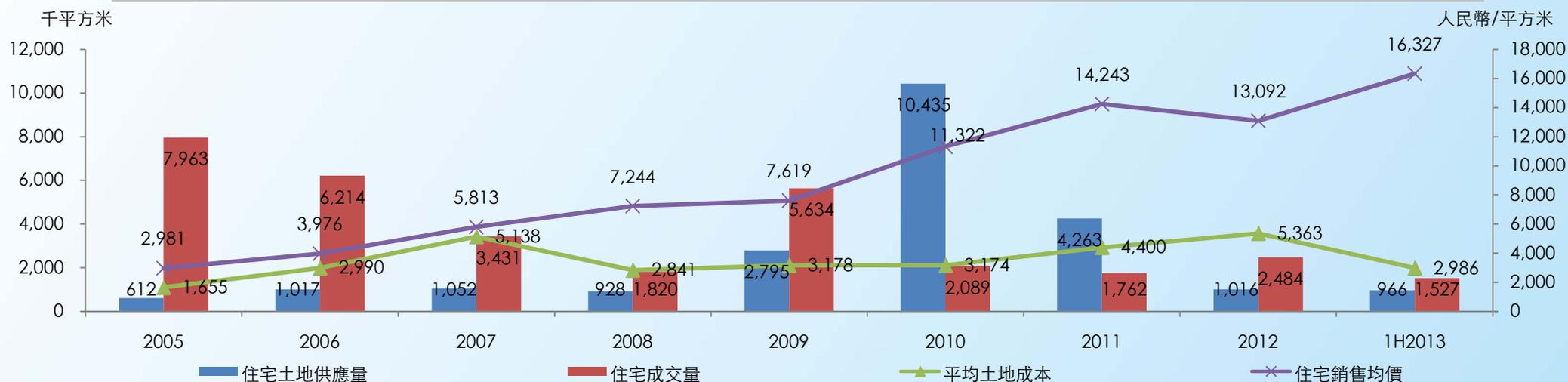


禹洲地產股份有限公司
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

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

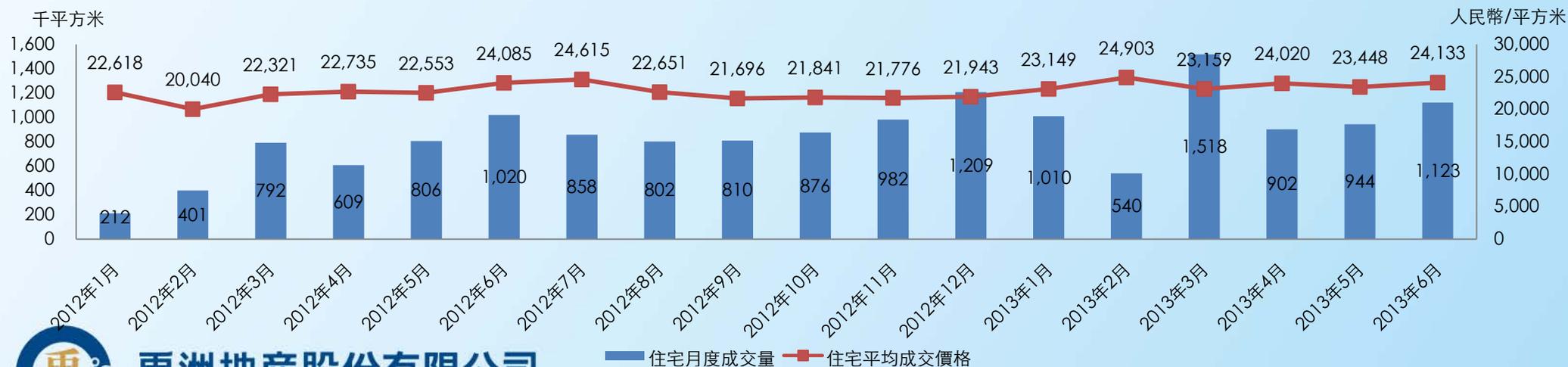
上海房地產市場概覽

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）

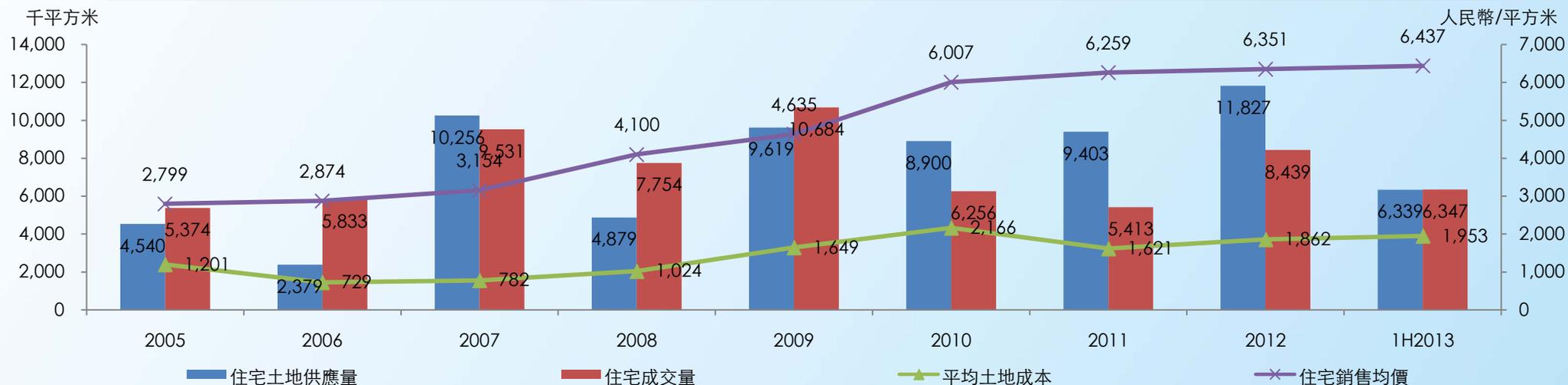


禹洲地產股份有限公司
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

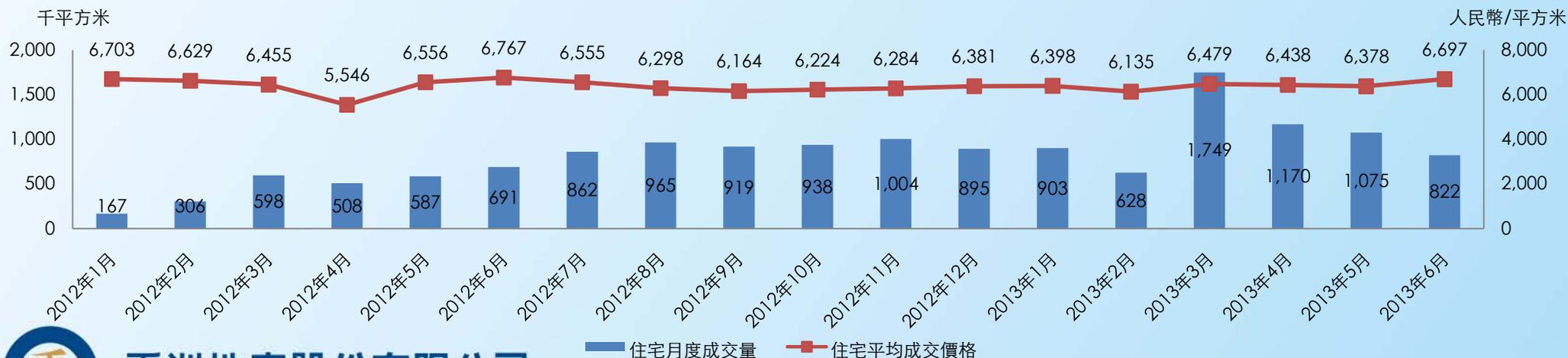
合肥房地產市場概覽

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

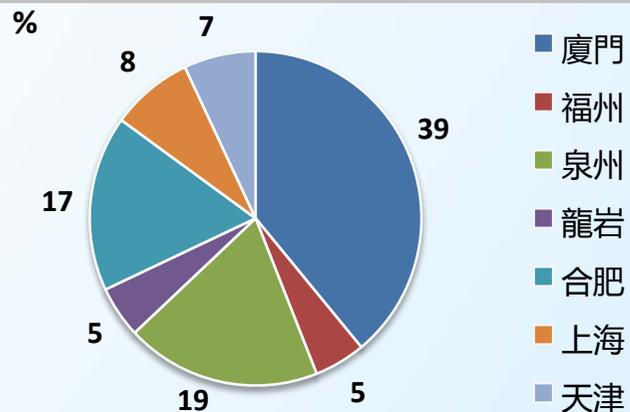
項目	佔地面積 (平方米)	位置	樓面均價 (人民幣/平方米)	總建築面積 (平方米)	總可售建築面積 (平方米)	已售已交房面積 (平方米)	已售未交房面積 (平方米)	持有銷售面積 (平方米)	持有投資面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)	公司權益 %
已完工項目											
禹洲·華僑海景城	27,703	廈門	830	239,627	236,745	235,644	-	-	1,101	1,101	100%
禹洲·水蓮山莊	12,909	廈門	910	29,126	27,325	27,325	-	-	-	-	100%
禹洲·海天廣場	6,316	廈門	396	65,104	64,575	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



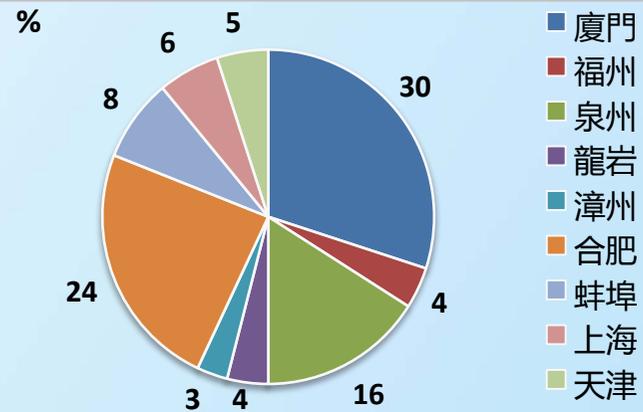
按產品類型分佈



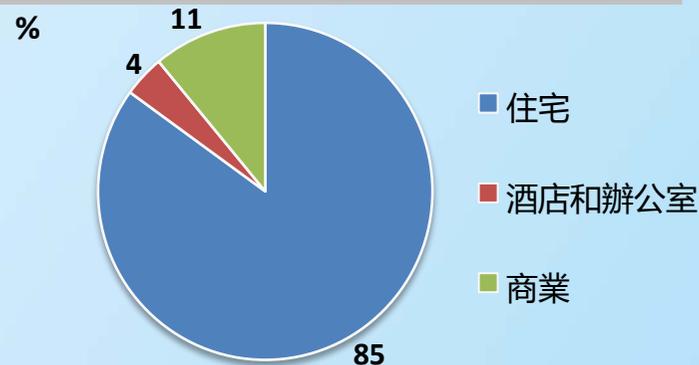
100% = 666萬平方米

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