



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code 股份代號 : 01628.HK

2014年中期業績發佈會



2014年8月28日



1994-2014

爱筑城 心感恩

關於禹洲地產(01628. HK)

公司焦點

- 海峽西岸經濟區領先的地產開發商，足跡遍佈福建省前三大城市廈門、福州、泉州
- 成功拓展至上海、合肥、天津、龍岩、蚌埠和漳州

核心競爭力

- 截至2014年6月，在廈門擁有近205萬平方米的可售土地儲備，是深耕廈門市場的領導者
- 通過有效的土地收購確立極具防禦性的土地成本優勢：截至2014年上半年，單位平均土地成本為1,858人民幣/平方米，相當於2014年上半年合約銷售均價的17.6%
- 較同業擁有可持續的高利潤率及低資產負債率

土地儲備

- 截至2014年6月，總可售土地儲備（按建築面積計）逾858萬平方米
- 海峽西岸經濟區占51%，長三角經濟區占44%，環渤海經濟區占5%
- 2013年購得約266萬平方米可售土地儲備，2014年初至今購得約41萬平方米土地儲備



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

— 01628.HK —

關於主講人



林龍安先生



創始人
主席兼執行董事



蔡明輝先生



執行總裁



邱于贍先生



首席財務官兼公司秘書



趙慧女士



企業融資及投資者關係部總監



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

— 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

—01628.HK—



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

禹洲集團

財務摘要

2014年中期業績摘要

至2014年6月30日止6個月的財務摘要

- 確認收入：人民幣39.24億元
- 毛利：人民幣14.16億元
- 母公司擁有人應占核心利潤：人民幣4.86億元

對比2013年上半年

(+人民幣28.92億元 或 +280%)

(+人民幣10.85億元 或 +328%)

(+人民幣0.91億元 或 +412%)

- 權益總額：人民幣80.65億元
- 手頭現金：人民幣76.67億元
- 淨負債比率：66.6%

對比2013年12月底

(+人民幣5.93億元 或 +8%)

(+人民幣37.84億元 或 +97%)

(-11.4個百分點)



禹洲地產股份有限公司

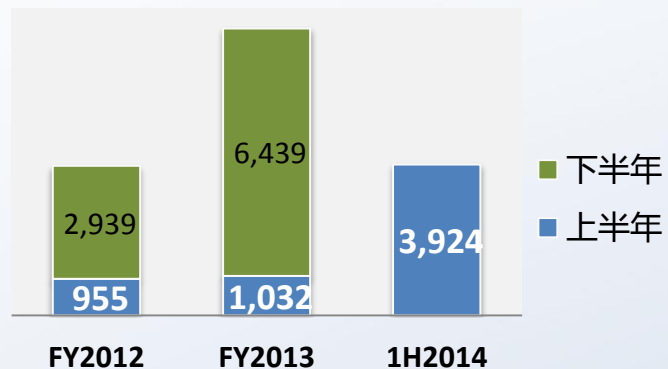
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

— 01628.HK —

2014年上半年主要利潤及損益

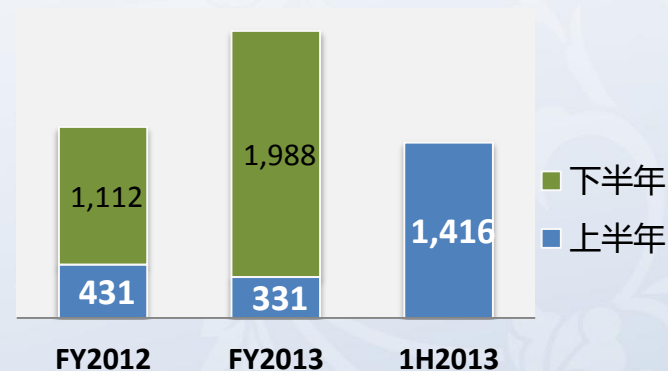
收入*

人民幣百萬元



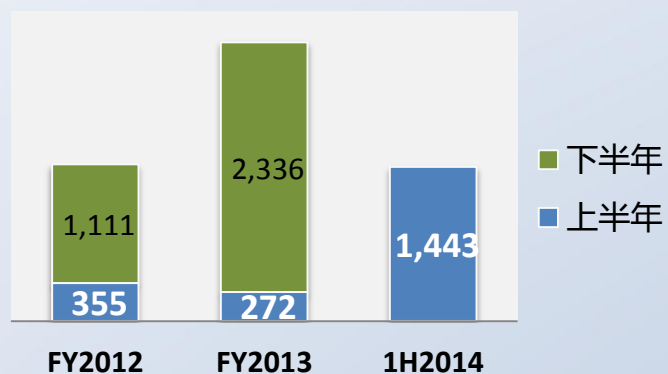
毛利

人民幣百萬元



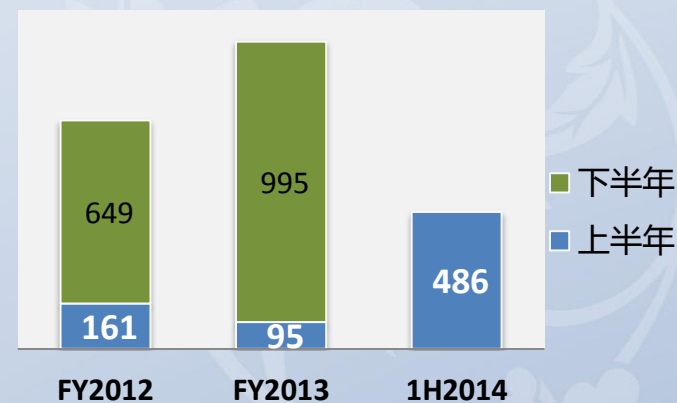
除息稅折舊及攤銷前利潤

人民幣百萬元



核心利潤

人民幣百萬元



* 已扣除5.55%的營業稅



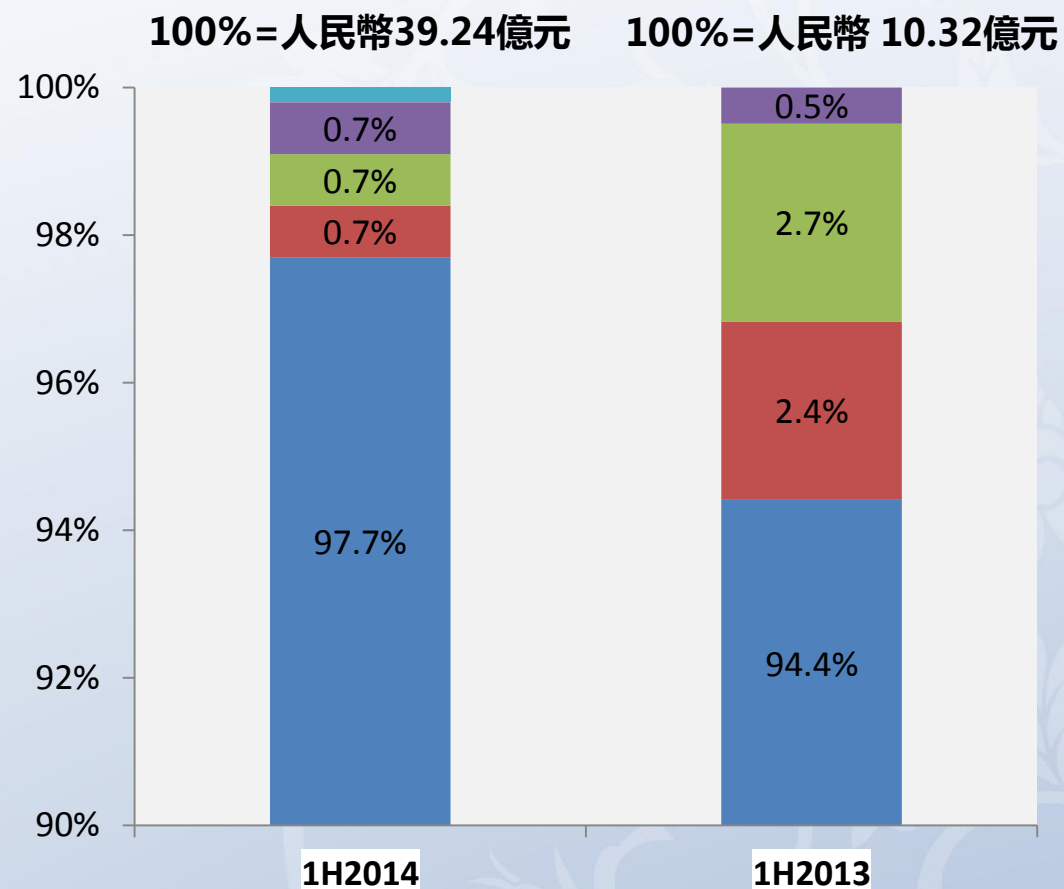
禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

— 01628.HK —

2014年上半年收入概覽

(人民幣 千元)	1H2014	1H2013	變動
酒店運營收入	7,271	-	不適用
建築材料交易收入	27,871	5,043	+453%
物業管理費用	26,892	27,667	-3%
租金收入	28,282	24,960	+13%
物業銷售收入	3,833,688	974,533	+293%
總計	3,924,004	1,032,203	+280%



- 物業銷售收入
- 租金收入
- 物業管理費
- 建築材料交易收入
- 酒店運營收入



禹洲地產股份有限公司

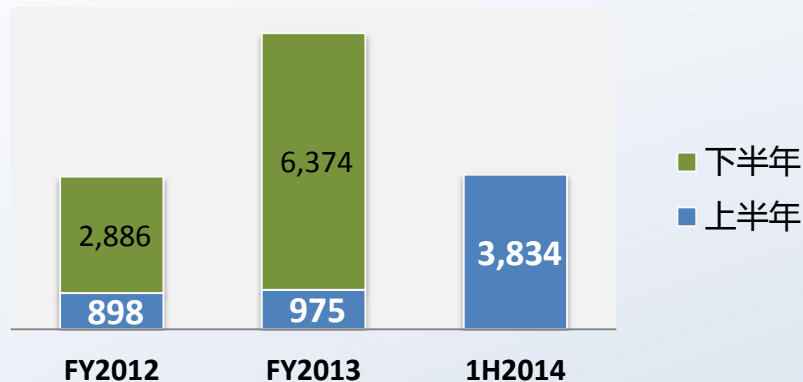
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

— 01628.HK —

2014年上半年已確認的物業銷售分析

已確認物業銷售*

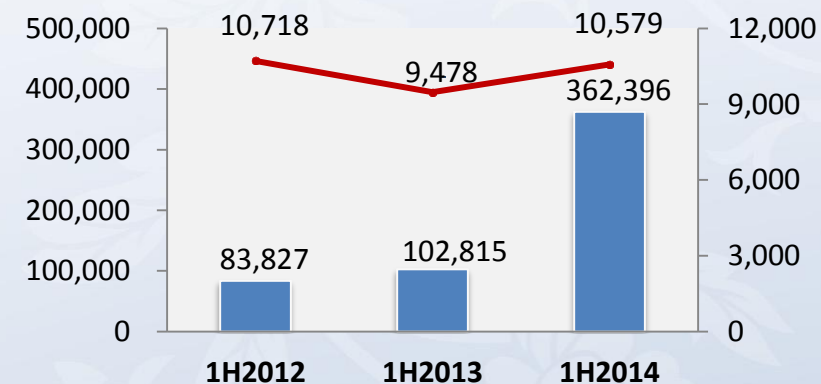
人民幣百萬元



已確認銷售建築面積及銷售均價

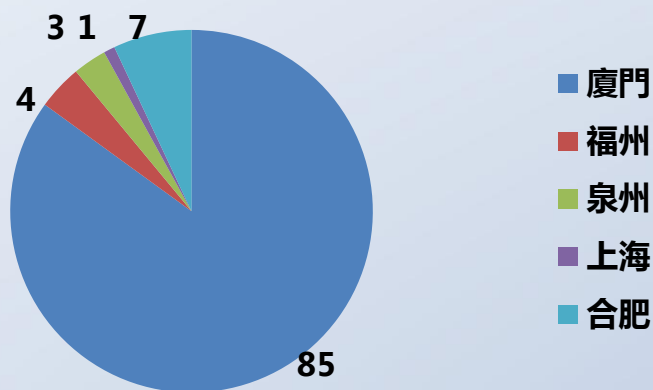
總建築面積 (平方米)

銷售均價 (人民幣元/平方米)



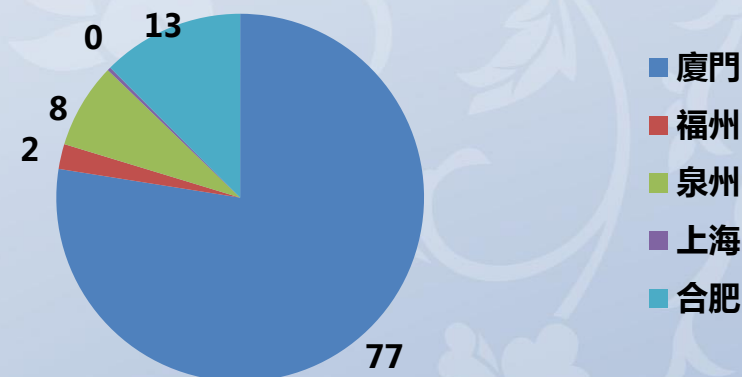
已確認銷售金額 (按城市)

%



已確認建築面積 (按城市)

%



* 已扣除5.55%的營業稅



禹洲地產股份有限公司

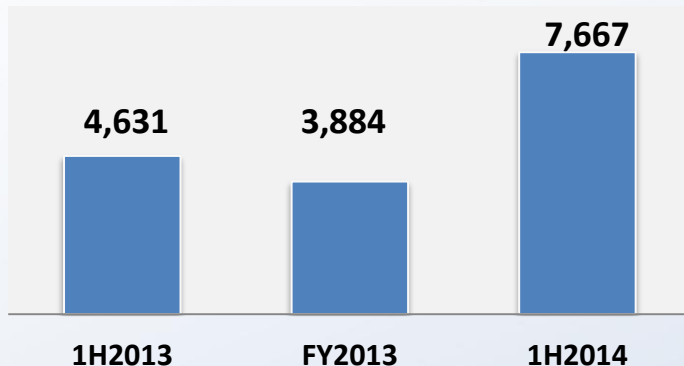
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

—01628.HK—

2014年主要資產負債表分錄

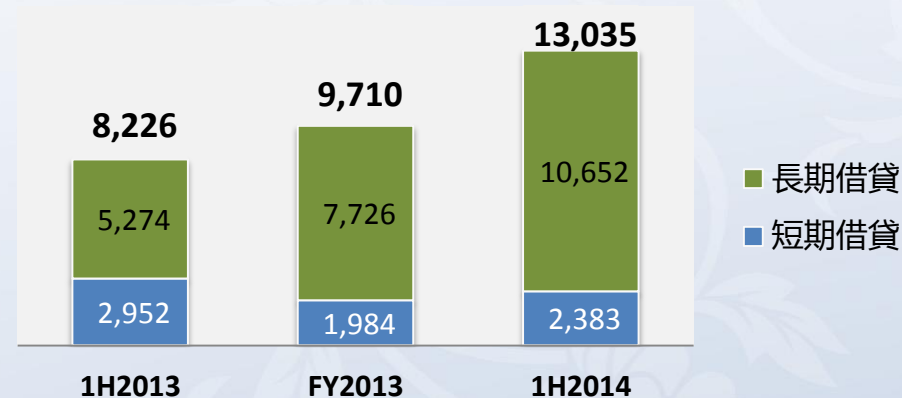
現金狀況

人民幣百萬元



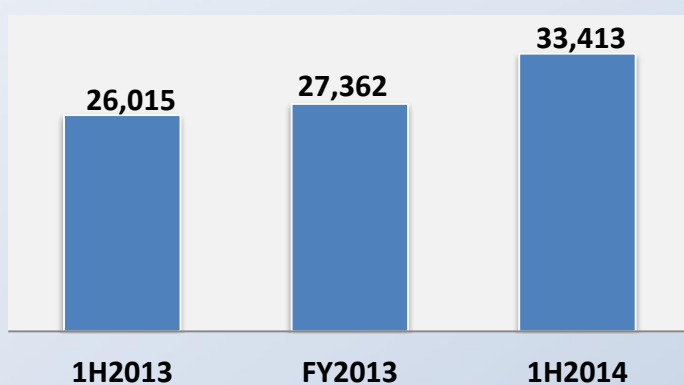
總借貸

人民幣百萬元



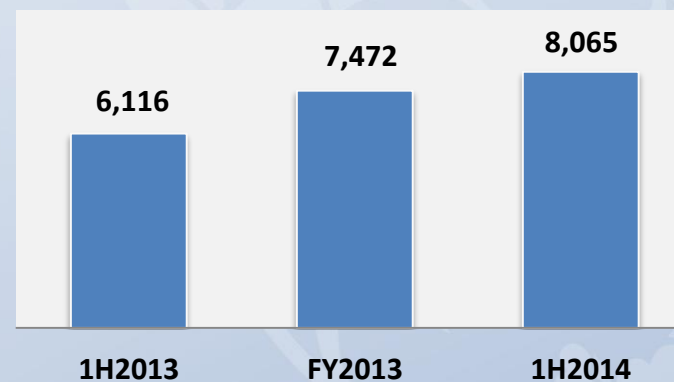
總資產

人民幣百萬元



權益總額

人民幣百萬元



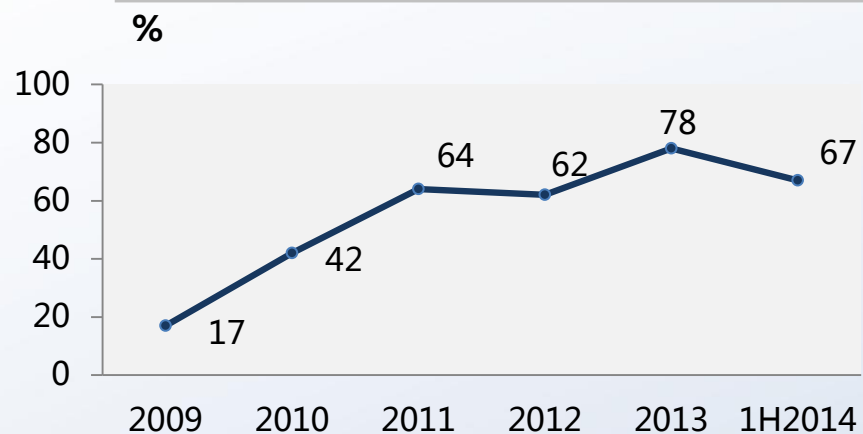
禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

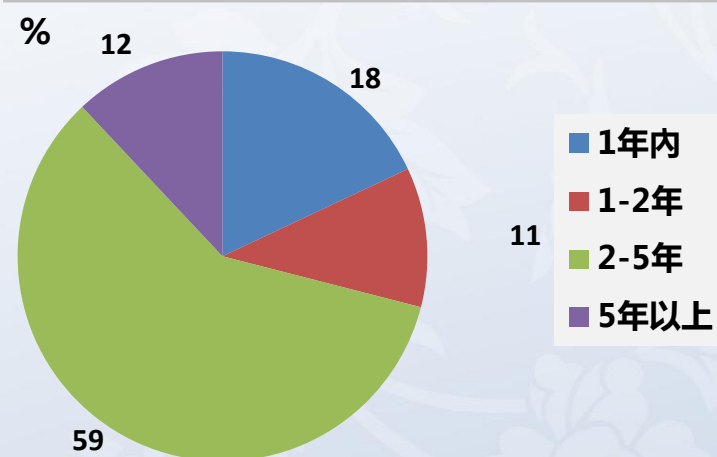
— 01628.HK —

2014年上半年穩定的財務狀況

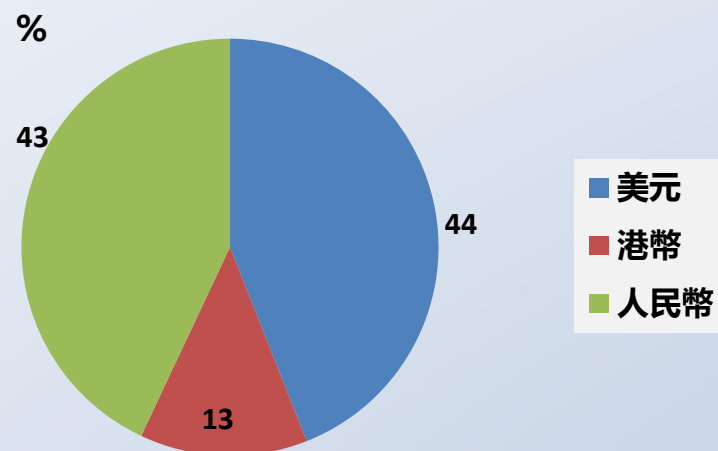
淨負債比率



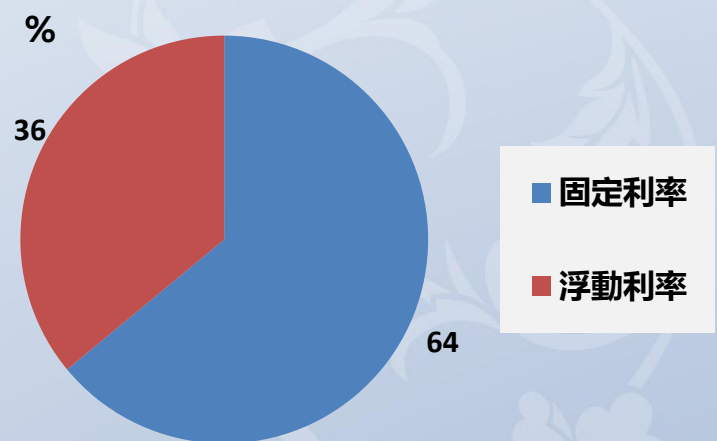
債務簡介 (按期限)



債務簡介 (按貨幣)



債務簡介 (按類型)



總債務=人民幣130.35億元



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

—01628.HK—



禹洲地產股份有限公司

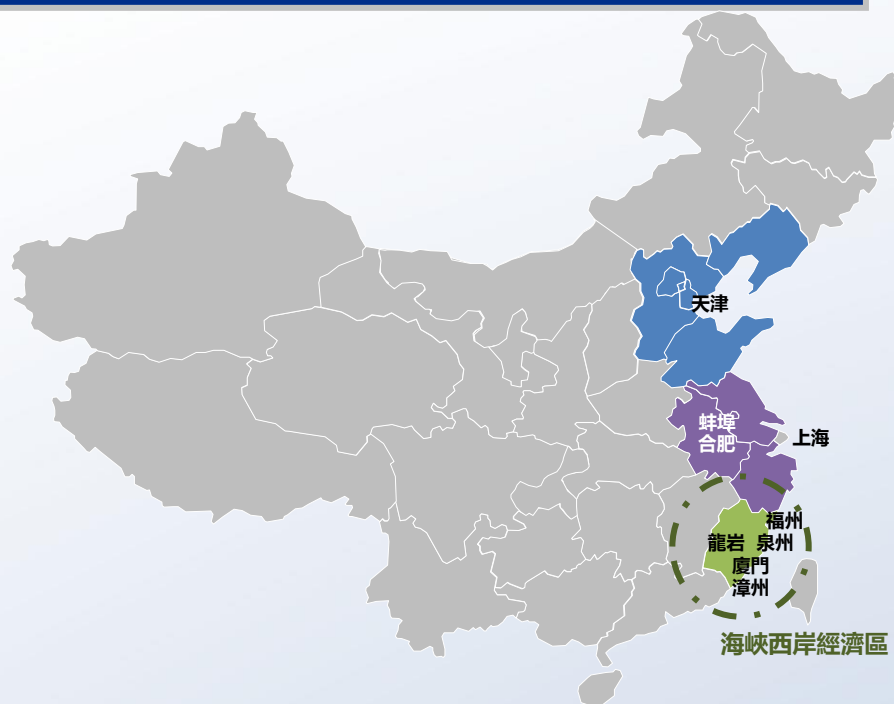
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

禹洲集團

業務回顧

土地儲備概覽

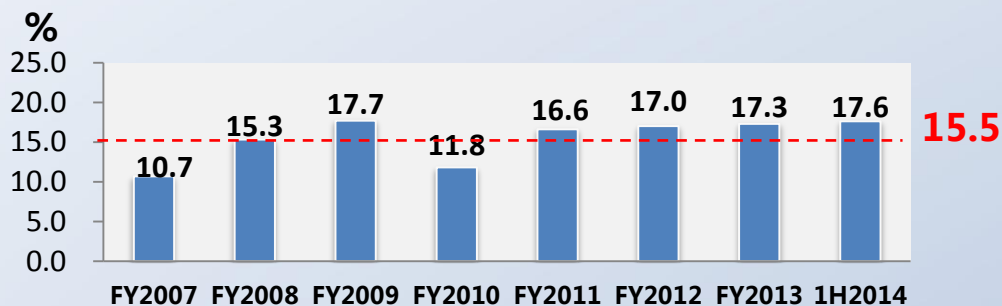
截止2014年6月30日，共計858萬平方米*



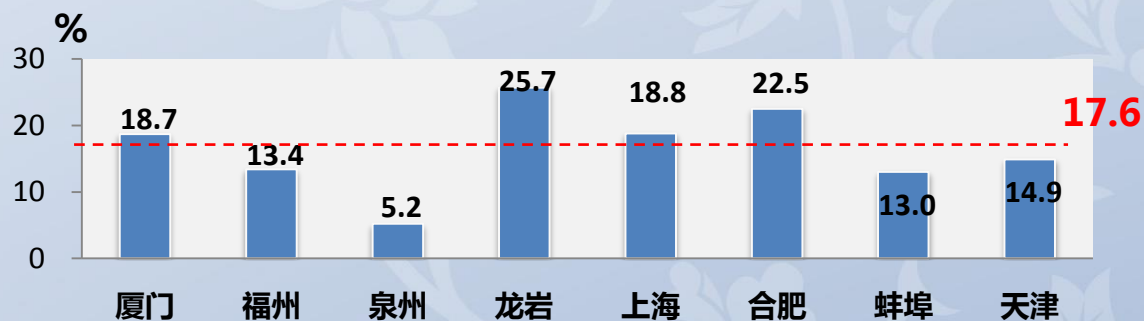
	城市	總可售建築面積 (千平方米)	項目數量	平均土地成本 (人民幣/平方米)	占總可售建築面積 百分比 (%)
環渤海經濟區	天津	451	2	1,061	5
	上海	640	6	3,369	8
長三角經濟區	合肥	2,425	5	1,569	28
	蚌埠	668	1	660	8
海峽西岸經濟區	廈門	2,047	23	2,954	24
	福州	472	2	2,772	5
	泉州	1,312	3	377	15
	龍岩	312	1	1,921	4
	漳州	255	1	2,400	3
總計		8,582	44	1,858	100

*此外還有一個泉州專案擁有一級土地開發資質，根據框架協定，其總建築面積為757,009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2014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

—01628.HK—

在福建省厦门市场的领导地位



● 已完工 ● 在建 ● 持有待建

厦门重点项目

1 禹洲·世贸中心



2 禹洲广场



3 禹洲·尊海



4 禹洲·高尔夫



5 禹洲·中央海岸



6 禹洲·溪堤尚城



7 翔安新项目



8 翔安新项目

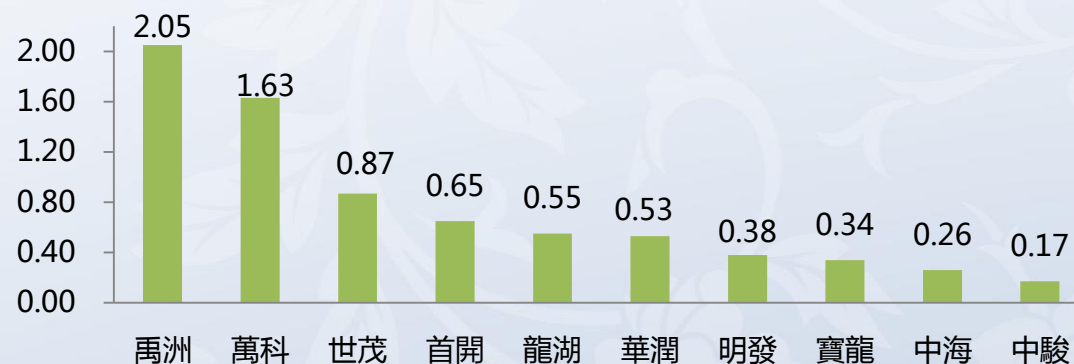


9 禹洲·云顶国际



厦门最大土储* 上市开发商(截至2014年6月底)

百万平方米



在厦门住宅市场的占有率#



* 来源：公司资料，截至2014年6月30日
厦门市国土资源与房屋管理局

注释：按合约销售面积计算



禹洲地產股份有限公司

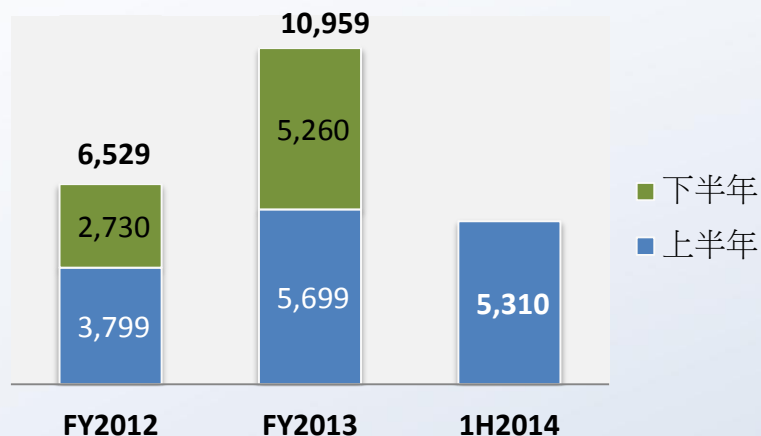
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

— 01628.HK —

2014年上半年 合約銷售

合約銷售 (1H2012vs.1H2013vs.1H2014)

人民幣 百萬元



	FY2012	FY2013	1H2014
按城市	6	7	8
按項目	17	20	21
平均銷售均價 (人民幣元/平方米)	8,951	10,499	10,546

序號	項目	城市	項目權益 (%)	合約銷售金額 (百萬元)	各項目合約銷售金額 佔比 (%)	合約銷售面積 (平方米)	合約銷售均價 (元/平方米)
1	禹洲·高爾夫	廈門	100%	186	3%	11,753	15,800
2	禹洲·尊海	廈門	100%	1,015	19%	52,427	19,364
3	禹洲·中央海岸一期(含車位)	廈門	80%	185	3%	20,162	9,158
4	禹洲·中央海岸二期	廈門	80%	47	1%	3,033	15,379
5	禹洲·中央海岸三期	廈門	80%	272	5%	13,925	19,562
6	禹洲·溪堤尚城	廈門	100%	200	4%	18,071	11,073
7	禹洲·雲頂國際	廈門	100%	475	9%	13,322	35,687
8	海滄萬科城	廈門	20%	587	11%	45,094	13,024
9	禹洲·鼓山一號	福州	60%	24	0%	1,368	17,752
10	禹洲·東方威尼斯二期	福州	45%	136	3%	6,370	21,307
11	禹洲城市廣場一期	泉州	100%	318	6%	43,408	7,328
12	禹洲·城上城	龍岩	100%	16	0%	2,126	7,478
13	其他	廈門	100%	68	1%	14,253	4,794
海西經濟區				3,529	66%	245,313	14,389
14	禹洲·藍爵	上海	100%	41	1%	2,273	17,938
15	禹洲·天境一期(含商鋪)	合肥	100%	35	1%	3,153	11,088
16	禹洲·天境二期(含商鋪)	合肥	100%	20	0%	1,456	13,920
17	禹洲·天境三期	合肥	100%	588	11%	79,519	7,394
18	禹洲·翡翠湖郡	合肥	100%	318	6%	42,465	7,497
19	禹洲·中央廣場	合肥	100%	500	9%	82,794	6,040
20	禹洲·龍子湖郡	蚌埠	100%	134	3%	26,304	5,083
長三角經濟區				1,636	31%	237,964	6,875
21	禹洲·尊府	天津	100%	145	3%	20,274	7,128
環渤海經濟區				145	3%	20,274	7,128
總計				5,310	100%	503,551	10,546



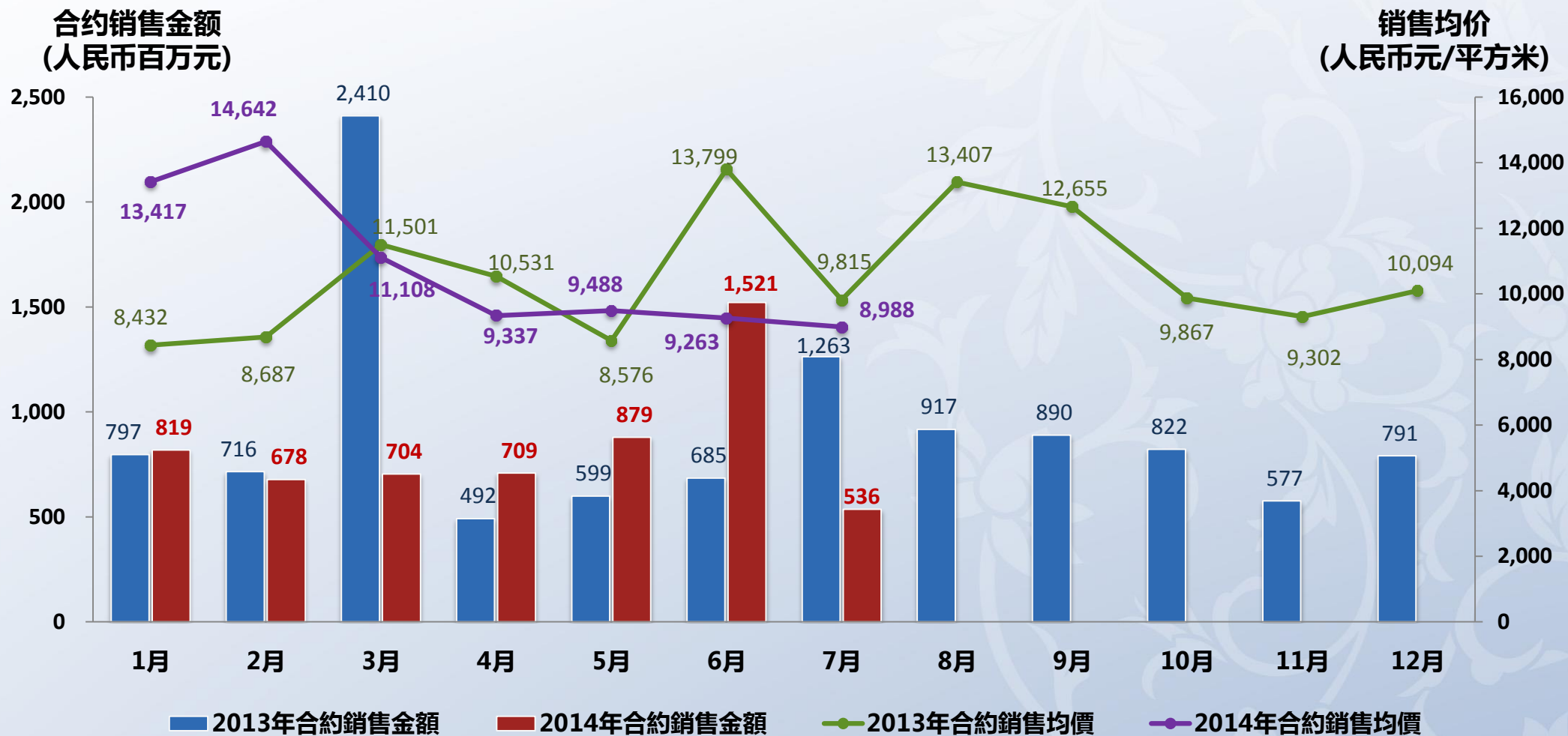
禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

— 01628.HK —

月度合約銷售2013年對比2014年

月度合約銷售(2013年1月-2014年7月)



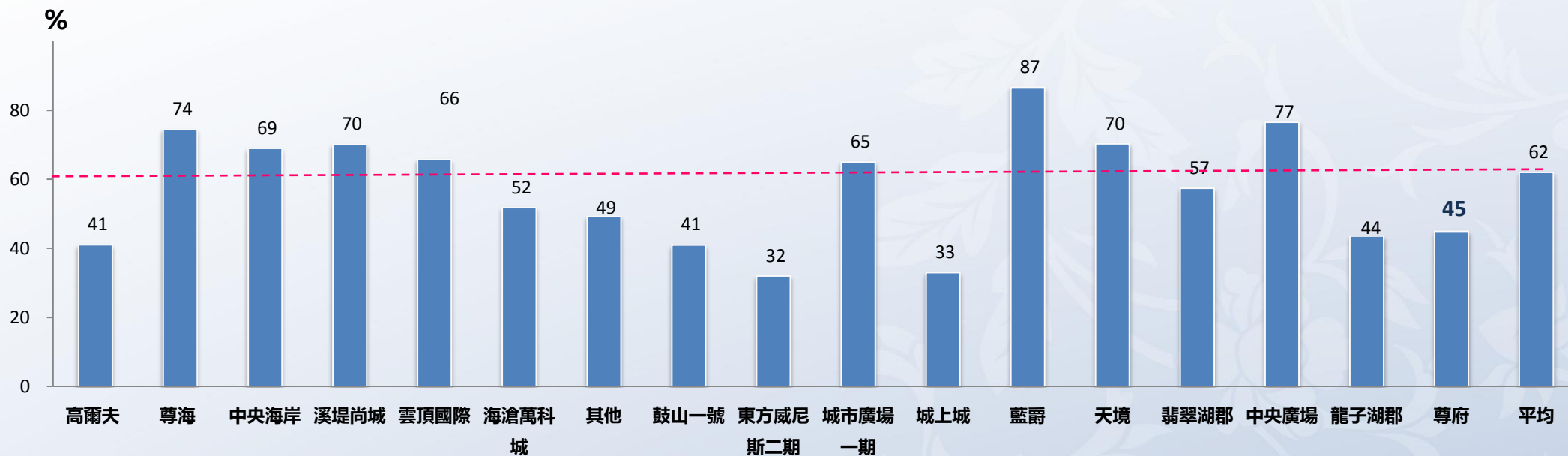
禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

— 01628.HK —

2014年上半年去化率達62%

平均去化率為62%



城市	廈門	廈門	廈門	廈門	廈門	廈門	廈門	福州	福州	泉州	龍岩	上海	合肥	合肥	合肥	蚌埠	天津	總計
推盤建築面積 (平方米)	28,591	70,393	53,828	25,753	20,276	87,060	28,907	15,397	4,217	67,239	6,434	2,620	119,650	73,975	108,145	60,380	45,123	817,986
銷售建築面積 (平方米)	11,753	52,427	37,121	18,071	13,322	45,094	14,253	6,370	1,368	43,408	2,126	2,273	84,128	42,465	82,794	26,304	20,274	503,551



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

—01628.HK—

2014年上半年新增土地補充

購地時間	城市	項目類型	方式	占地面積 (平方米)	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)	平均預售價格(人民幣/平方米)
2014年1月	泉州	住宅/零售	招拍掛	61,481	110,666	85	769	7,000+
2014年2月	福州	住宅/零售	增容	367,173	193,754	650	3,357	11,000+
2014年5月	合肥	住宅/商業	招拍掛	36,387	109,160	426	3,900	12,000+
總計				134,255	413,580	1,161	2,808	9,500+

泉州禹洲城市廣場三期



福州東方威尼斯三期



合肥蜀山新項目



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

— 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2014年6月, 人民幣百萬)	已使用授信額度 (截至2014年6月, 人民幣百萬)	剩餘授信額度 (截至2014年6月, 人民幣百萬)
1	建設銀行	廈門	2,070	1,538	533
2	工商銀行	廈門	1,502	2	1,500
3	農業銀行	廈門	861	826	35
4	中國銀行	廈門	748	748	-
5	中國銀行	上海	530	520	10
6	建設銀行	龍岩	500	230	270
7	上海銀行	上海	485	460	25
8	建設銀行	合肥	390	190	200
9	民生銀行	合肥	350	280	70
10	中國銀行	龍岩	300	300	-
11	廈門銀行	廈門	300	300	-
12	中國銀行	合肥	300	300	-
13	工商銀行	天津	186	154	32
14	寧波銀行	上海	168	168	-
15	中信銀行	廈門	150	-	150
16	興業銀行	上海	55	49	6
17	東亞銀行	上海	30	30	-
境內	小計		8,925	6,096	2,830
1	銀團貸款	香港/澳門	621	621	-
2	華僑銀行	香港	372	266	106
3	澳門國際銀行	澳門	58	58	-
境外	小計		1,051	945	106
	合計		9,976	7,040	2,936

公司境內外加權平均融資成本為8.50%



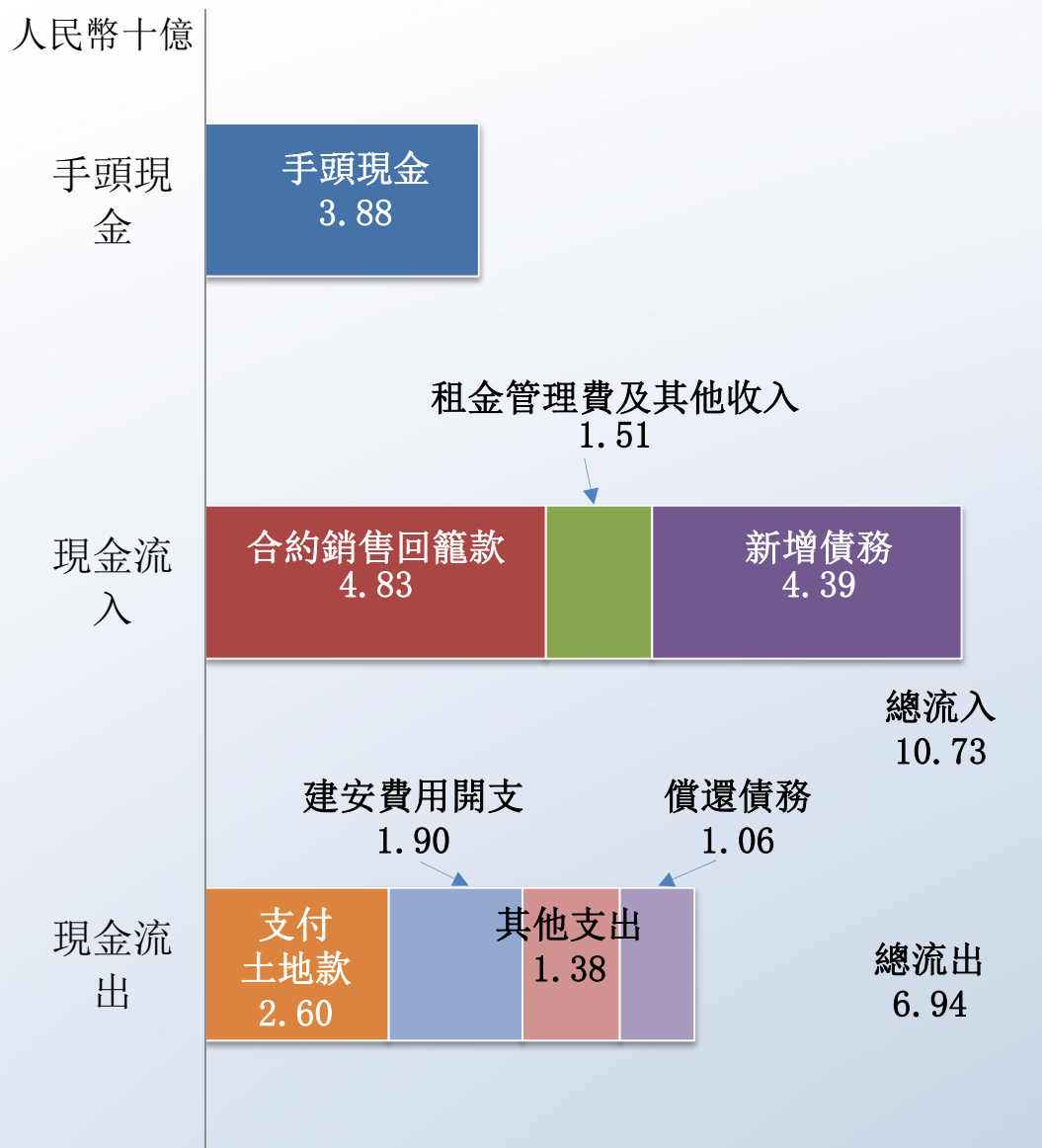
禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

—01628.HK—

2014年上半年現金流狀況

(未經審計) 人民幣十億



	FY2013 (實際)	1H2014 (實際)	FY2014 (預期)
手頭現金(期初)	3.73	3.88	3.88
合約銷售回籠款	8.04	4.83	10.80
租金管理費及其他收入	0.27	1.51	1.65
新增借款	6.16	4.39	4.90
支付土地款	4.51	2.60	4.15
建安費用開支	3.24	1.90	4.22
其他費用——利息、稅金、股息及其他	2.61	1.38	3.68
償還貸款	3.69	1.06	2.26
手頭現金(期末)	3.88	7.67	6.92



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

—01628.HK—



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

禹洲集團

未來展望

市場展望



政策

- 中央政府減少行政措施而轉為採用市場機制
- 地方政府有意逐步放鬆限購

市場

- 一線城市和部分二線城市市場狀況依然良好
- 部分供過於求的三、四線城市依舊面臨銷售壓力

趨勢

- 市場調整和行業整合仍將在中期內繼續
- 城鎮化將繼續推進房地產市場向前發展

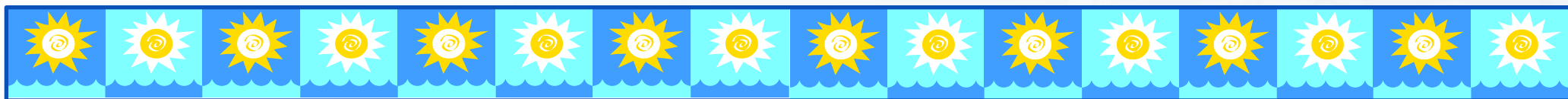


禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

— 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

強有力的防禦能力

- ✓ 多個持續銷售項目可為下半年貢獻強勁的合約銷售
- ✓ 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

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76.7億人民幣，截止2014年6月30日，還有未使用的授信額度約29.4億人民幣
- ✓ 對購地保持謹慎
- ✓ 淨負債比率維持在可控制水平



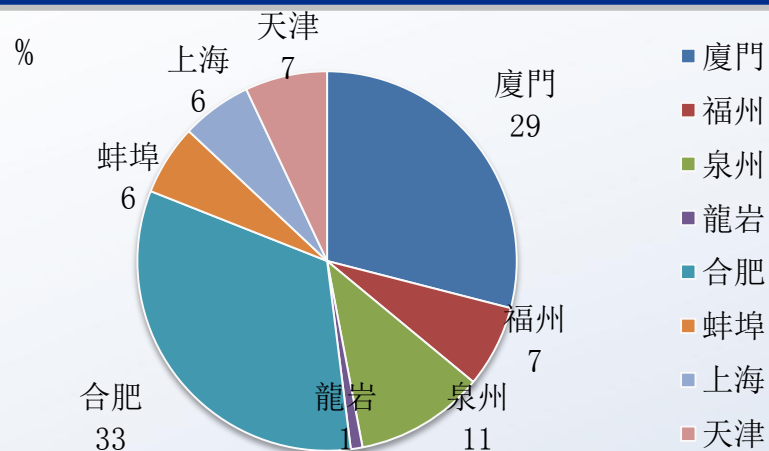
2014年下半年推盤明細

序號	項目名稱	城市	2014年下半年計劃推盤面積			推盤面積所占百分比(%)	
			項目類型	推盤類型	可售面積		
1	禹洲·高爾夫	廈門	住宅	在售	2,023	0%	
			別墅	在售	7,748	1%	
			車位	在售	8,455	1%	
2	禹洲·尊海		住宅	在售	2,400	0%	
			別墅	在售	10,850	1%	
			商鋪	在售	1,343	0%	
3	禹洲·中央海岸一期、二期		車位	在售	18,749	1%	
			住宅	在售	2,401	0%	
			SOHO	在售	5,837	0%	
4	禹洲·中央海岸三期		車位	在售	16,802	1%	
			住宅	在售	128,451	8%	
			SOHO	在售	5,440	0%	
5	禹洲·溪堤尚城		住宅	在售	53,441	4%	
		別墅	在售	38,032	2%		
		商鋪	新盤	7,792	1%		
6	禹洲·雲頂國際	車位	新盤	2,807	0%		
		住宅	在售	21,962	1%		
		住宅	在售	61,774	4%		
7	海滄萬科城	商鋪	在售	13,017	1%		
		車位	在售	22,750	1%		
		住宅	在售	2,148	0%		
8	其他尾盤	車位	在售	11,135	1%		
		住宅	在售	128,573	8%		
		商鋪	在售	15,952	1%		
9	禹洲城市廣場	車位	在售	17,850	1%		
		住宅	在售	10,654	1%		
		別墅	在售	22,546	1%		
10	禹洲·城上城	龍岩	住宅	在售	7,065	0%	
11	禹洲·鼓山一號	福州	別墅	在售	73,681	5%	
12	禹洲·東方威尼斯一期、二期		住宅	新盤			
13	禹洲·東方威尼斯三期						
海西經濟區合計					721,678	47.3%	
14	禹洲·金橋國際	上海	商鋪	在售	12,938	1%	
			車位	在售	9,720	1%	
			辦公	在售	347	0%	
15	禹洲城市廣場		SOHO	新盤	22,124	1%	
			商鋪	新盤	5,143	0%	
			辦公	新盤	32,801	2%	
16	禹洲商業廣場		商鋪	新盤	12,000	1%	
			住宅	在售	2,397	0%	
			商鋪	在售	15,212	1%	
17	禹洲·天境一、二期		車位	在售	59,204	4%	
			住宅	在售	113,720	7%	
			商鋪	新盤	14,890	1%	
18	禹洲·天境三期		住宅	在售	82,358	5%	
		住宅	在售	158,113	10%		
		住宅	新盤	54,085	4%		
19	禹洲·翡翠湖郡	住宅	新盤	94,974	6%		
		住宅	在售				
		住宅	在售				
20	禹洲·中央廣場	長三角經濟區合計			690,026	45.2%	
		住宅	在售	68,498	4%		
		住宅	新盤	44,995	3%		
21	禹洲·天璽	蚌埠	環渤海經濟區合計			113,493	7.4%
			總計			1,525,197	100%
22	禹洲·龍子湖郡	天津					

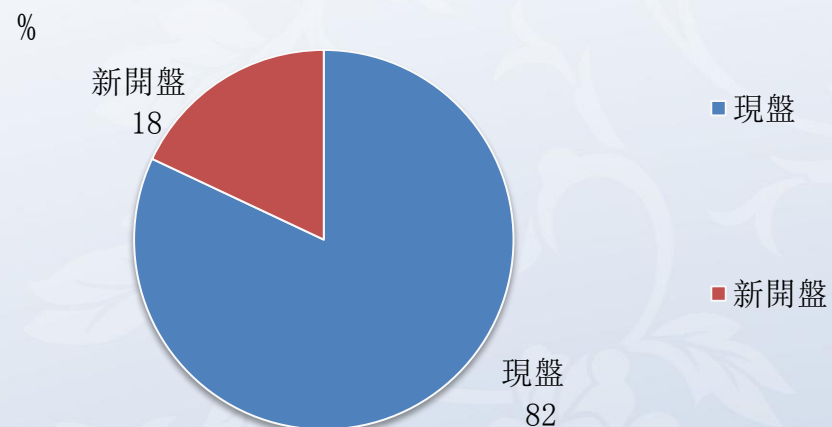


2014年下半年推盤圖表

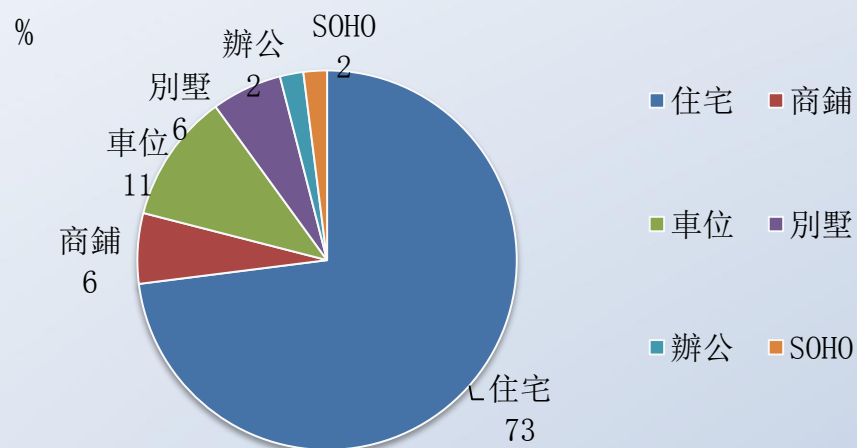
按城市分佈



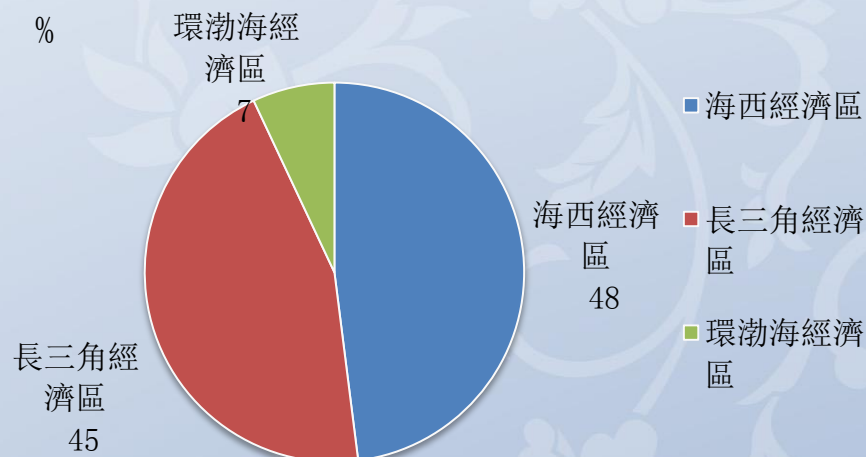
按推盤類型分佈



按產品類型分佈



按推盤區域分佈



100% = 1,525,197平方米



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

— 01628.HK —

2014年下半年主要貢獻項目

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, 商業配套及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20,000元/平方米

Quanzhou Yuzhou City Plaza (泉州禹洲城市廣場)



- 毗鄰規劃中的惠安縣新區政府辦公樓
- 項目包括高層住宅, 低層住宅, 零售及購物中心
- 土地成本: 人民幣338元/平方米
- 目前合約銷售均價: 約人民幣7,000元/平方米

Hefei Yuzhou Skyline (合肥 禹洲 · 天境)



- 毗鄰合肥市政府
- 超過120萬平米的大型社區, 主要為多層和高層及學校、零售配套設施
- 土地成本: 人民幣377元/平方米
- 目前合約銷售均價: 約人民幣7,300元/平方米

Hefei Yuzhou Central Plaza (合肥門 禹洲 · 中央廣場)



- 地處東部新城, 項目總可售面積達100萬平米
- 項目包括高層住宅, 商場等多種產品
- 土地成本: 人民幣1,421元/平方米
- 目前合約銷售均價: 約人民幣6,500元/平方米






禹洲地產股份有限公司

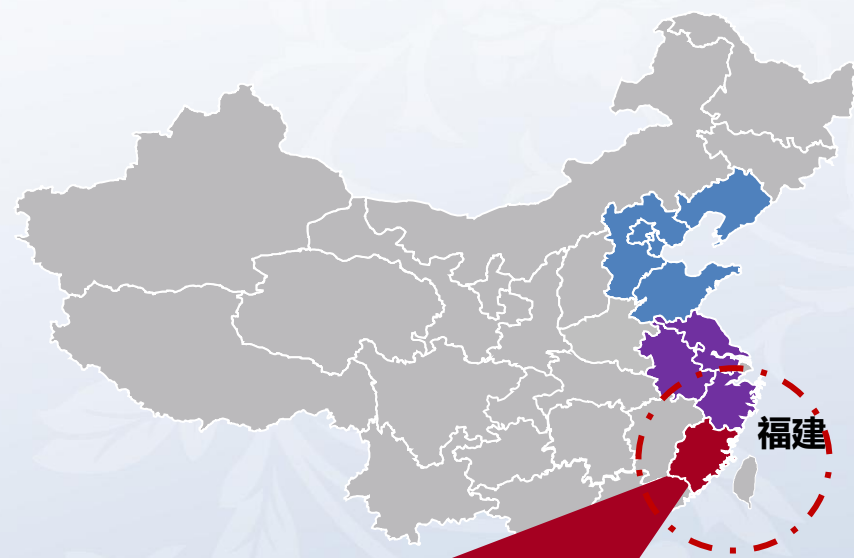
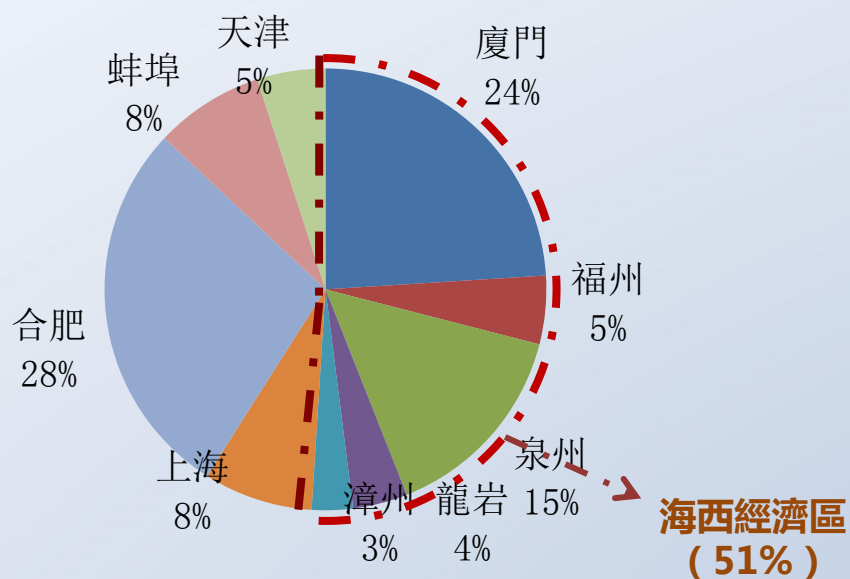
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

— 01628.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

土地儲備圖 (截至2014年6月)





禹洲地產股份有限公司

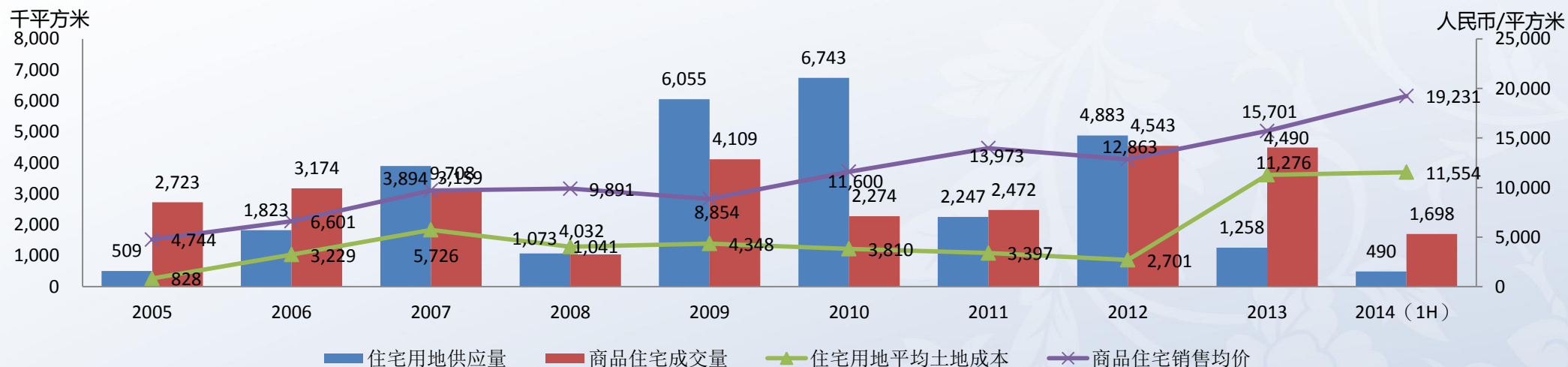
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED



附錄

廈門房地產市場概覽

廈門住宅土地供應量及成交量



資料來源：資料來自<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）



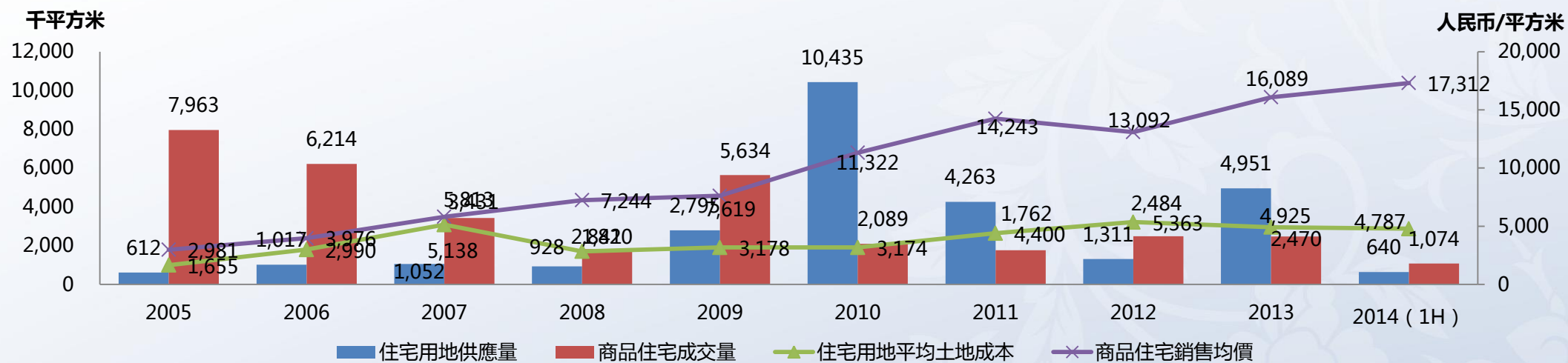
禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

— 01628.HK —

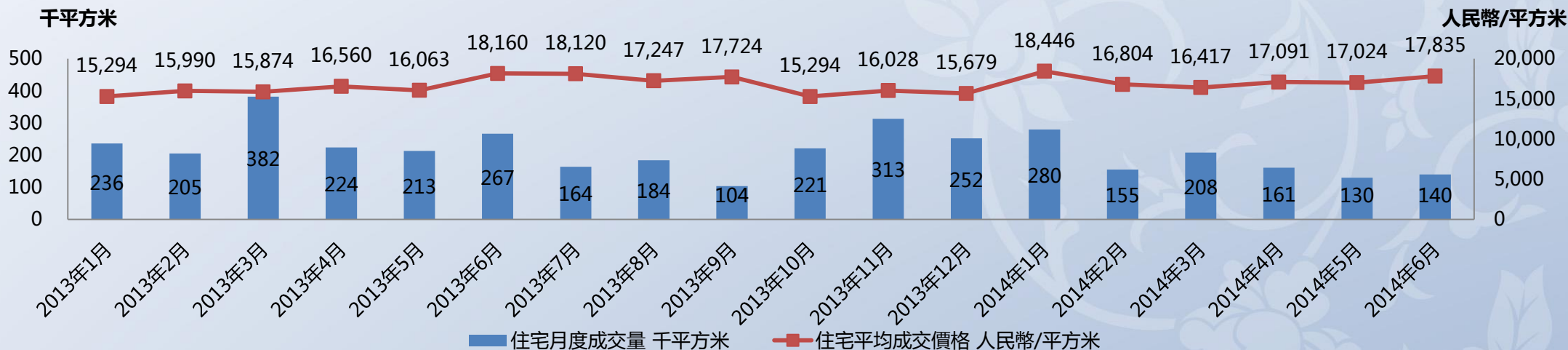
福州房地產市場概覽

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）



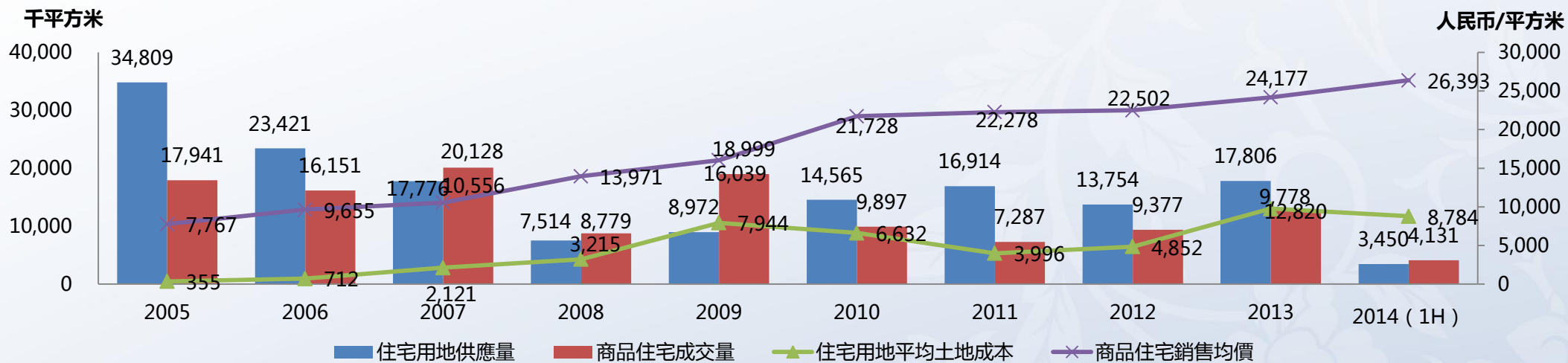
禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

01628.HK

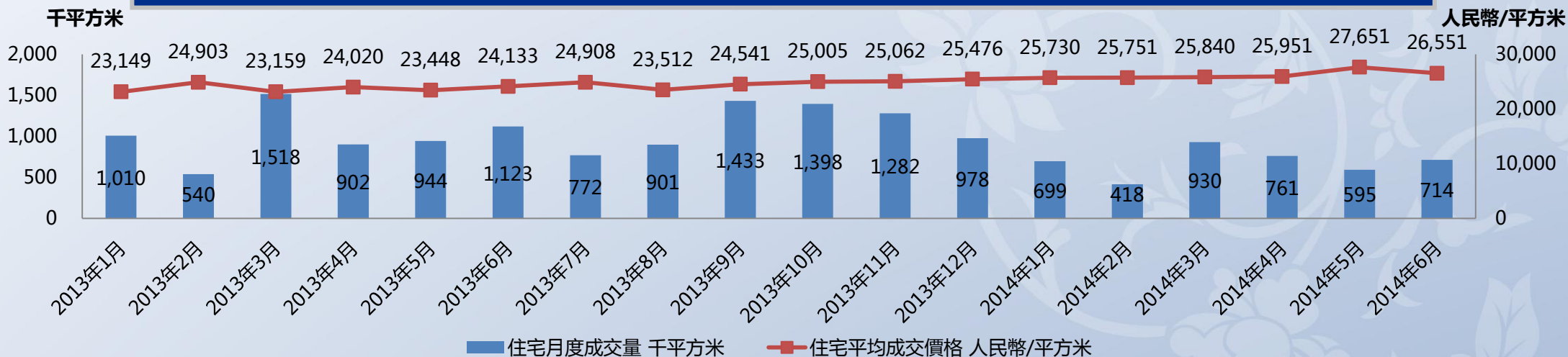
上海房地產市場概覽

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）



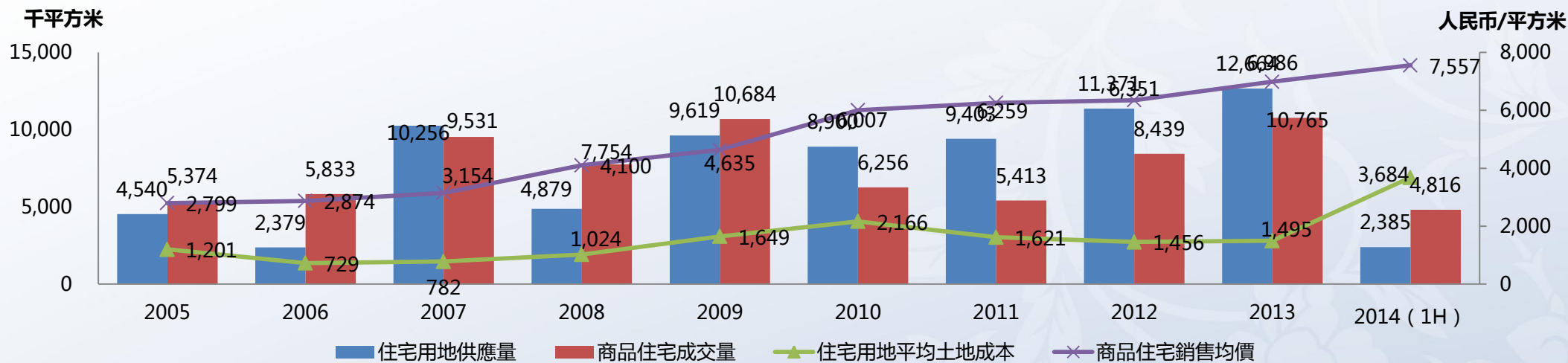
禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

— 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

— 01628.HK —

土地儲備明細表

項目	占地面積 (平方米)	位置	樓面均價 (元/平方米)	總建築面積 (平方米)	總可售建築面積 (平方米)	已售已交房面積 (平方米)	已售未交房面積 (平方米)	持作銷售 (平方米)	持作投資 (平方米)	土地儲備 (平方米)	公司權益占比 %
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%
禹洲星洲花園	26,367	廈門	1,718	93,925	91,689	91,368	-	321	-	321	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	131,852	1,197	491	49,100	50,788	100%
禹洲華僑金海岸	70,793	廈門	1,590	245,073	226,679	187,319	7,710	-	31,650	39,360	100%
禹洲大學城	90,750	廈門	932	480,252	467,112	440,666	663	18,687	7,096	26,446	100%
禹洲城上城	52,715	廈門	1,273	235,984	231,017	166,049	51,898	10,312	2,758	64,968	100%
禹洲陽光花城	22,868	廈門	1,301	72,733	72,278	59,122	-137	13,293	-	13,156	100%
禹洲高爾夫	55,986	廈門	1,165	129,187	114,574	61,655	10,120	42,799	-	52,919	100%
禹洲尊海	107,622	廈門	3,560	473,184	421,316	276,776	38,366	91,774	14,400	144,540	100%
禹洲金橋國際	49,738	上海	1,242	234,484	230,955	166,728	22,837	8,675	32,715	64,227	100%
禹洲鼓山一號	234,160	福州	1,831	88,287	79,923	45,466	5,038	29,419	-	34,457	60%
小計	896,044		1,405	3,088,344	2,934,382	2,434,561	137,983	217,101	144,737	499,821	
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%
禹洲廣場	3,333	廈門	2,417	60,130	57,861	-	-	-	57,861	57,861	100%
禹洲中央海岸	123,240	廈門	2,557	563,730	535,000	316,460	67,173	126,367	25,000	218,540	80%
禹洲溪堤尚城	284,414	廈門	1,696	512,600	512,600	59,573	16,125	356,402	80,500	453,027	100%
海滄萬科城(合營公司項目)	189,752	廈門	2,921	517,690	517,690	-	366,586	151,104	-	517,690	20%
禹洲雲頂國際	15,652	廈門	3,174	98,294	71,214	-	30,746	17,368	23,100	71,214	100%
禹洲商業廣場	40,911	上海	2,367	135,880	110,460	-	-	-	110,460	110,460	100%
禹洲廣場	6,818	上海	2,620	35,837	28,624	-	-	-	28,624	28,624	100%
禹洲城市廣場	50,628	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	583,873	177,350	364,336	97,300	638,986	100%
禹洲翡翠湖郡	95,978	合肥	1,755	352,268	287,934	-	43,980	243,954	-	287,934	100%
禹洲中央广场	279,535	合肥	1,421	918,698	918,698	-	82,794	735,904	100,000	918,698	100%
禹洲龍子湖郡	133,667	蚌埠	660	668,333	668,333	-	26,304	642,029	-	668,333	100%
禹洲東方威尼斯	706,397	福州	2,846	559,266	549,185	111,631	49,146	364,075	24,333	437,554	45%
禹洲尊府	135,173	天津	1,060	320,374	319,748	-	70,330	249,418	-	319,748	100%
禹洲御湖郡	109,090	天津	1,062	130,908	130,908	-	-	130,908	-	130,908	100%
禹洲城上城	100,878	龍岩	1,921	312,330	312,330	-	18,303	279,427	14,600	312,330	100%
禹洲城市廣場一期	125,000	泉州	338	491,800	491,800	113,660	51,335	326,805	-	378,140	100%
禹洲城市廣場二期	241,707	泉州	343	878,525	823,400	-	88,380	576,300	158,720	823,400	100%
小計	3,148,948		1,355	8,012,632	7,759,280	1,185,197	1,088,552	4,627,614	857,917	6,574,083	
持有待建項目											
禹洲翔安住宅項目	54,323	廈門	12,059	136,000	136,000	-	-	136,000	-	136,000	100%
禹洲翔安商辦項目	8,264	廈門	3,013	89,300	89,300	-	-	-	89,300	89,300	100%
禹洲城市廣場三期	61,481	泉州	769	110,666	110,666	-	-	110,666	-	110,666	100%
禹洲金山項目	174,814	上海	1,324	211,418	211,418	-	-	211,418	-	211,418	100%
禹洲嘉定項目	55,017	上海	10,405	126,540	126,540	-	-	126,540	-	126,540	100%
禹洲天竺	156,667	合肥	2,825	470,000	470,000	-	-	470,000	-	470,000	100%
禹洲蜀山項目	36,387	合肥	3,900	109,160	109,160	-	-	65,496	43,664	109,160	100%
禹洲漳州項目	100,057	漳州	2,400	279,309	255,000	-	-	255,000	-	255,000	100%
小計	647,010		3,950	1,532,393	1,508,084	-	-	1,375,120	132,964	1,508,084	
匯總	4,692,002		1,688	12,633,369	12,201,746	3,619,758	1,226,535	6,219,835	1,135,618	8,581,988	



禹洲地產股份有限公司

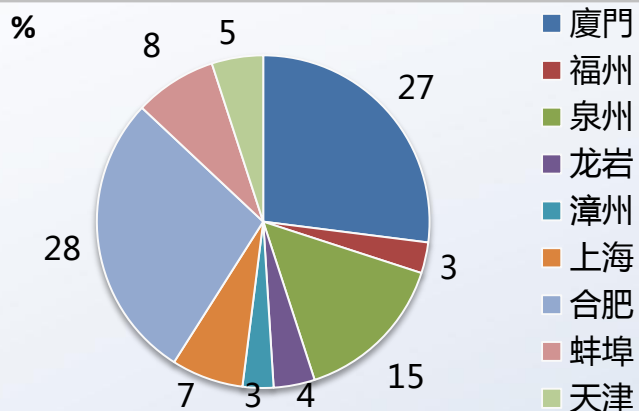
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

01628.HK

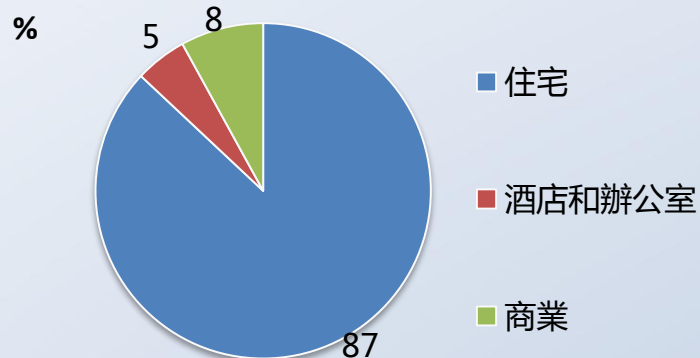
土地储备图表

截至2013年12月底

按城市分佈



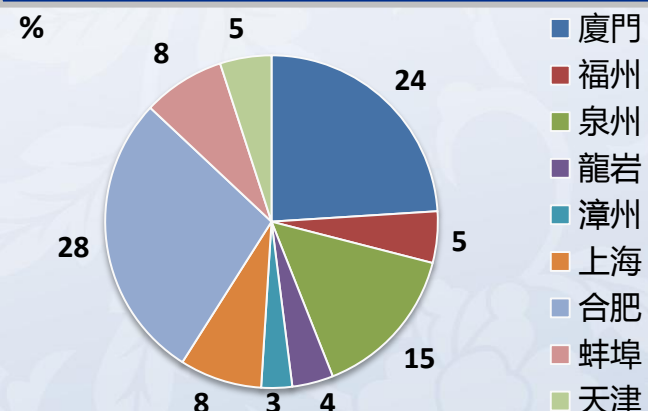
按產品類型分佈



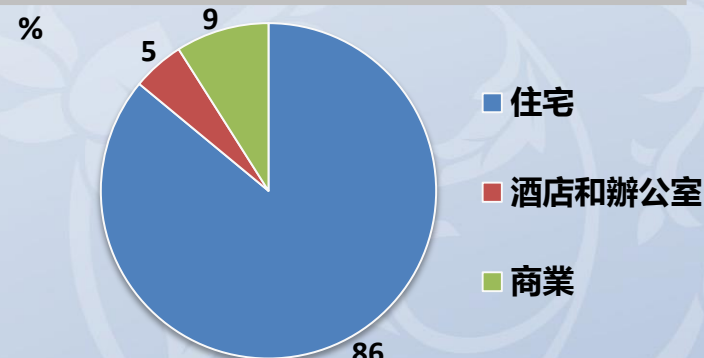
100% = 853萬平方米

截至2014年6月30日

按城市分佈



按產品類型分佈



100% = 858萬平方米



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

— 01628.HK —

2014年上半年收益表概要

至6月30日止期間

	2014上半年	2013上半年	變動 (%)
收入 (人民幣千元)	3,924,004	1,032,203	+280%
毛利 (人民幣千元)	1,415,512	330,559	+328%
毛利率 (%)	36.1%	32.0%	+4.1個百分點
核心淨利 (人民幣千元)	486,053	94,987	+412%
核心淨利率 (%)	12.4%	9.2%	+3.2個百分點
每股收益 (人民幣分/股)	16.18	4.35	+272%
每股核心收益 (人民幣分/股)	14.06	2.75	+412%



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

—01628.HK—

2014年上半年资产负债表概要

(人民幣千元)	截止2014年6月30日	截止2013年12月31日	變幅(%)
流動資產	26,804,223	21,847,267	+23%
非流動資產	6,609,002	5,515,054	+20%
流動負債	13,998,881	11,483,173	+22%
非流動負債	11,349,319	8,407,243	+35%
權益總額	8,065,025	7,471,905	+8%
現金及銀行結餘	7,667,127	3,883,626	+97%
限制現金	360,531	375,686	-4%
短期債務	2,382,653	1,984,444	+20%
長期債務	10,651,865	7,725,838	+38%
淨負債	5,367,391	5,826,656	-8%
淨負債比率 (%)	66.6%	78.0%	-11.4個百分點



免责声明

本簡報僅供參考，可能載有前瞻性陳述。任何該等前瞻性陳述乃基於若干有關禹洲地產股份有限公司（「本公司」）營運的假設及超出本公司控制範圍的因素所作出，且受重大風險及不明朗因素所影響，故此，實際結果與有關前瞻性陳述或會大相徑庭。本公司概無義務為出現在該等日期后的時間或情況更新有關前瞻性陳述。

本簡報的資料應被視為合乎作出簡報當時的情況，且並未及將不會為反映或再本簡報日期后出現的重大發展而更新。構成本簡報一部份的投影片僅為協助口頭報告有關本公司的背景資料而編制。本簡報同時包含有關中國及房地產開發業的資料及統計。本公司乃自非官方來源取得該等資料及數據，事先並未經獨立核證。本公司並不能確保有關來源已符合其他行業以相同基準或相同程度的準確性或完整性得出的該等資料及數據。閣下請勿過度依賴本簡報中有關房地產開發業的陳述。本公司並不就本簡報所載任何資料或意見的公平性、準確性、完整性或正義性發表任何明示或默示的聲明或保證，且不應依賴有關內容。讀者不應視本簡報為做出其個人判斷的替代品。

本簡報所包含的資料及意見可能基於或來自本公司管理層的判斷及意見。有關資料並不一定能作準或生效。本公司或本公司的財務顧問，或彼等各自的董事、行政人員、雇員、代理或顧問概不就本簡報的內容，或因使用本簡報所載內容或因本簡報的內容而引致的任何損失承擔任何形式的責任。

本簡報並不能視為投資目標、財務狀況或任何投資者指定需要的考慮，亦不構成買賣任何證券或相關金融工作的招攬、要約或邀約。本簡報任何部份均不構成任何合約或承諾的基礎。本簡報不得複製或者轉載。

