



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

Stock Code 股份代號  
01628.HK

# 2015年中期業績發佈會



2015年8月27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，足跡遍佈福建省前三大城市廈門、福州、泉州
- 成功拓展至香港、上海、南京、合肥、天津、龍岩、蚌埠和漳州

## 核心競爭力

- 截至2015年6月，在廈門擁有近222萬平方米的可售土地儲備，是深耕廈門市場的領導者
- 透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2,471人民幣/平方米，相當於2015年上半年合約銷售均價的27%
- 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2015年6月，總可售土地儲備（按建築面積計）逾881萬平方米
- 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%
- 2014年購得約101萬平方米可售土地儲備，2015年初至今購得約45萬平方米土地儲備



# 關於主講人



**林龍安先生**



**創始人  
主席兼執行董事**



**許進業先生**



**財務總監兼公司秘書**



**陳超先生**



**助理總裁兼計劃財務部總經理**



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

Stock Code 股份代號  
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 股份代號  
01628.HK



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

Stock Code 股份代號  
01628.HK

# 財務摘要



# 2015年中期業績摘要

## 至2015年6月30日止6個月的財務摘要

- 合約銷售：人民幣57.36億元
- 確認收入：人民幣35.02億元
- 母公司擁有人應占核心利潤：人民幣5.52億元

### 對比2014年上半年

(+人民幣4.26億元 or +8%)

(-人民幣4.22億元 or -11%)

(+人民幣0.66億元 or +14%)

- 權益總額：人民幣102.29億元
- 手頭現金：人民幣84.15億元
- 淨負債比率：69.0%

### 對比2014年12月底

(+人民幣8.39億元 or +9%)

(-人民幣13.7億元 or -14%)

(+9.2個百分點)



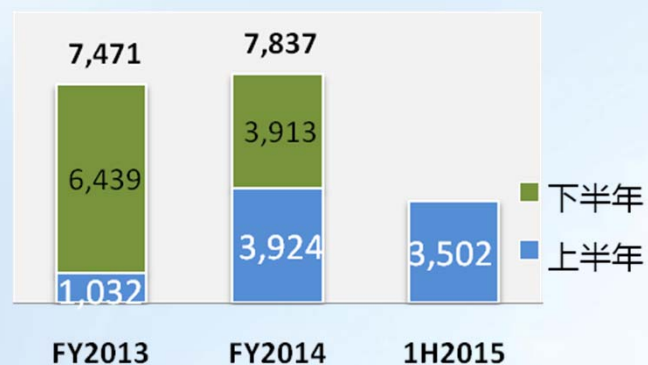
禹洲地產股份有限公司  
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code 股份代號  
01628.HK

# 2015年上半年主要的利潤及損益

## 收入\*

人民幣百萬元



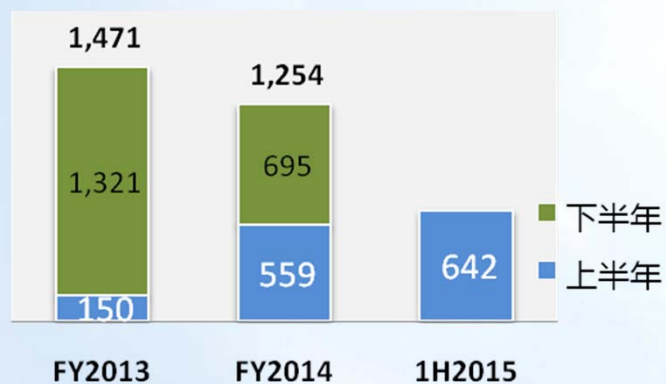
## 毛利

人民幣百萬元



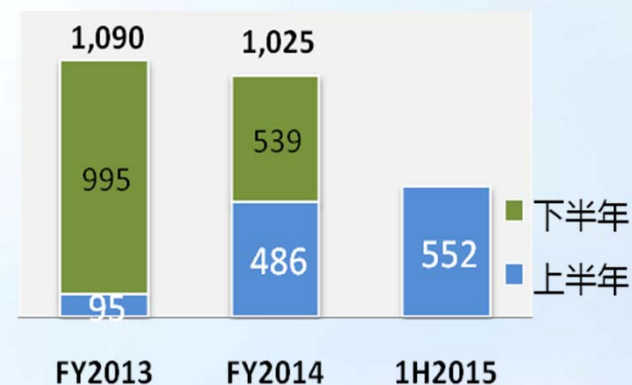
## 歸屬股東利潤

人民幣百萬元



## 核心利潤

人民幣百萬元



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

\*已扣除5.55%的營業稅

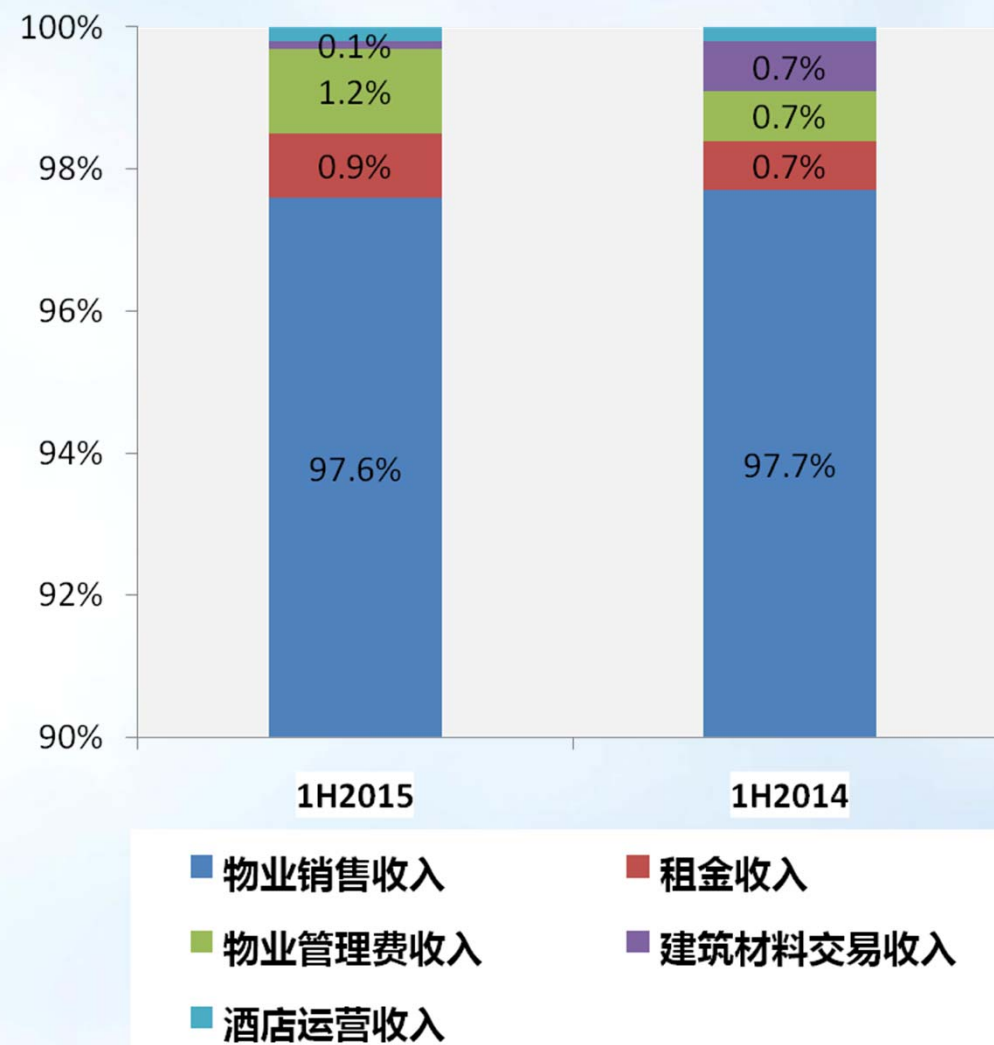
Stock Code 股份代號  
01628.HK

# 2015年上半年收入概覽

(人民幣 千元)	2015上半年	2014上半年	同比變動
物業銷售	3,418,051	3,833,688	-11%
租金收入	31,347	28,282	+11%
物業管理費	42,068	26,892	+56%
建築材料交易	2,850	27,871	-90%
酒店運營收入	7,455	7,271	+3%
總計	3,501,771	3,924,004	-11%

100%=人民幣35.02億元

100%=人民幣39.24億元

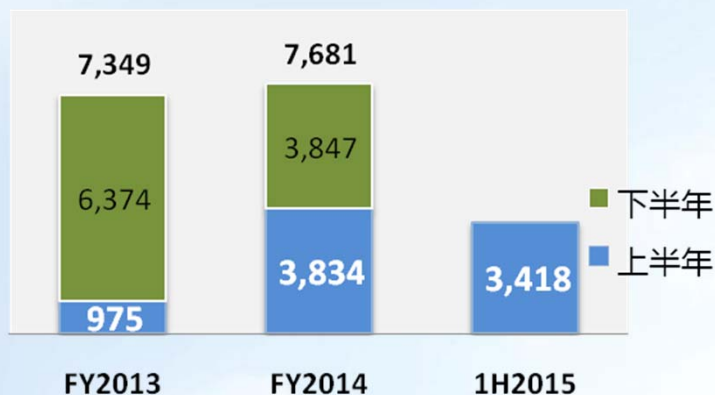




# 2015年上半年已確認的物業銷售分析

## 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

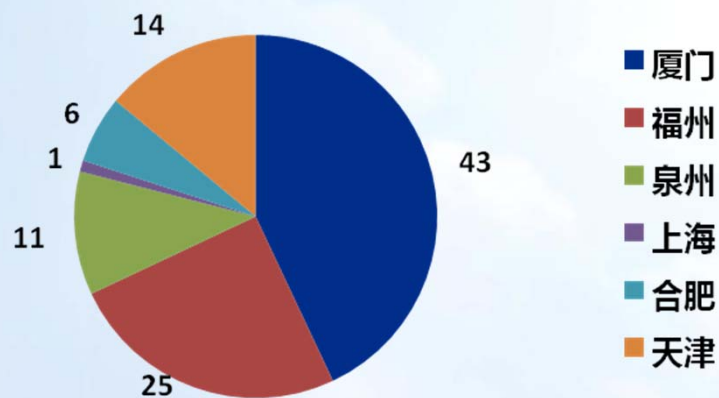
總建築面積 (平方米)

銷售均價 (人民幣元/平方米)



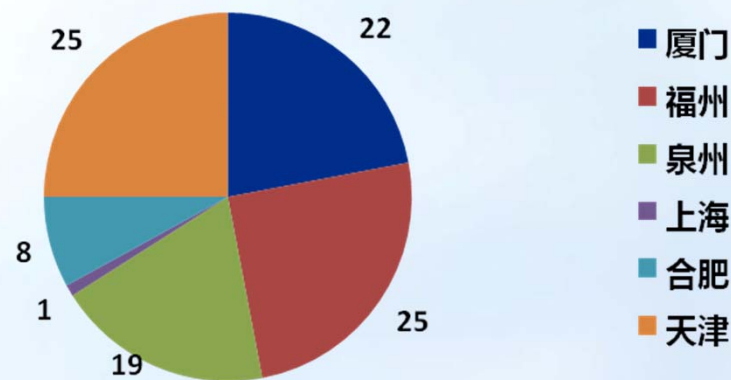
## 已確認銷售金額 (按城市)

%



## 已確認建築面積 (按城市)

%



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

\*已扣除5.55%的營業稅

Stock Code 股份代號  
01628.HK

# 2015年主要資產負債表分錄

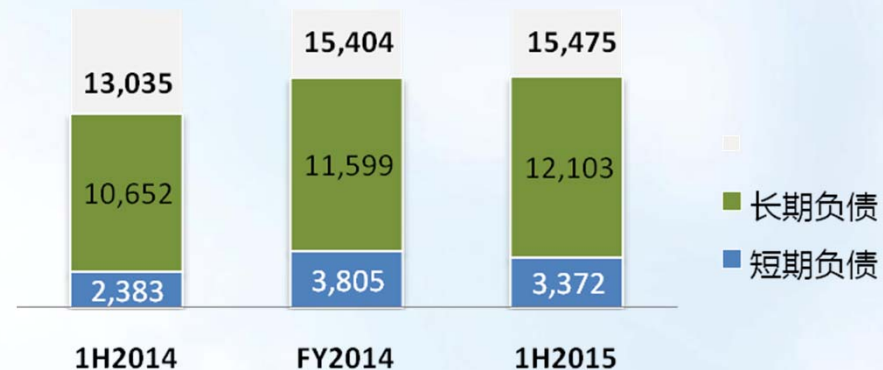
## 現金狀況

人民幣百萬元



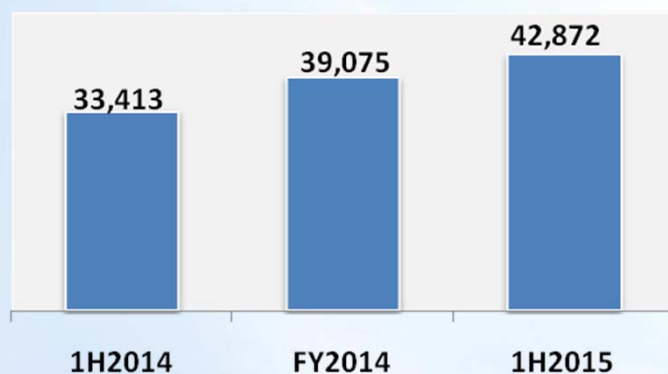
## 總借貸

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

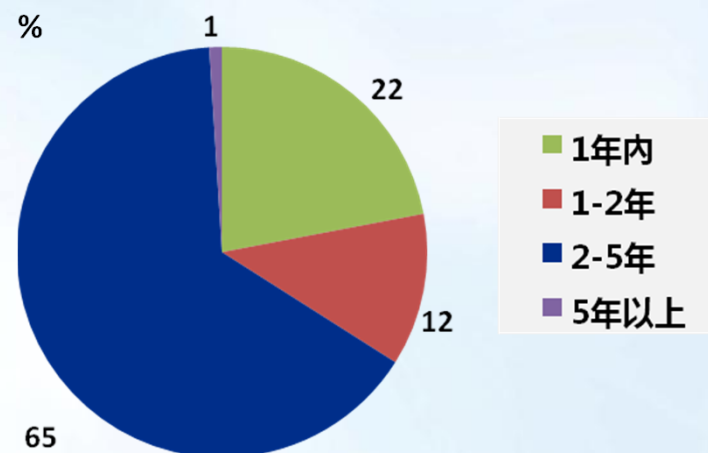
Stock Code 股份代號  
01628.HK

# 2015年上半年穩定的財務狀況

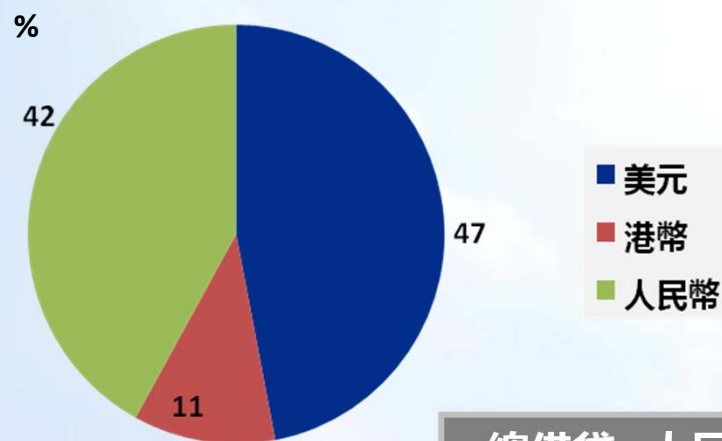
## 淨負債比率



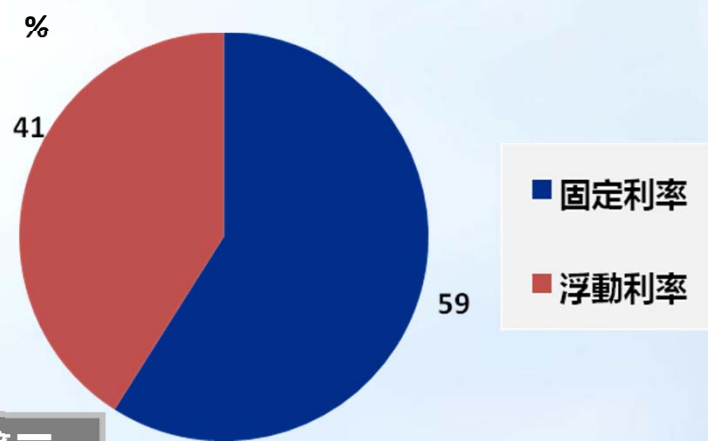
## 債務簡介 (按期限)



## 債務簡介 (按貨幣)



## 債務簡介 (按類型)



總借貸=人民幣154.75億元



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

加權平均融資成本為 8.17%，總可用授信額度為人民幣 106.70億元，而未使用的授信額度31.36億元人民幣

Stock Code 股份代號  
01628.HK



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

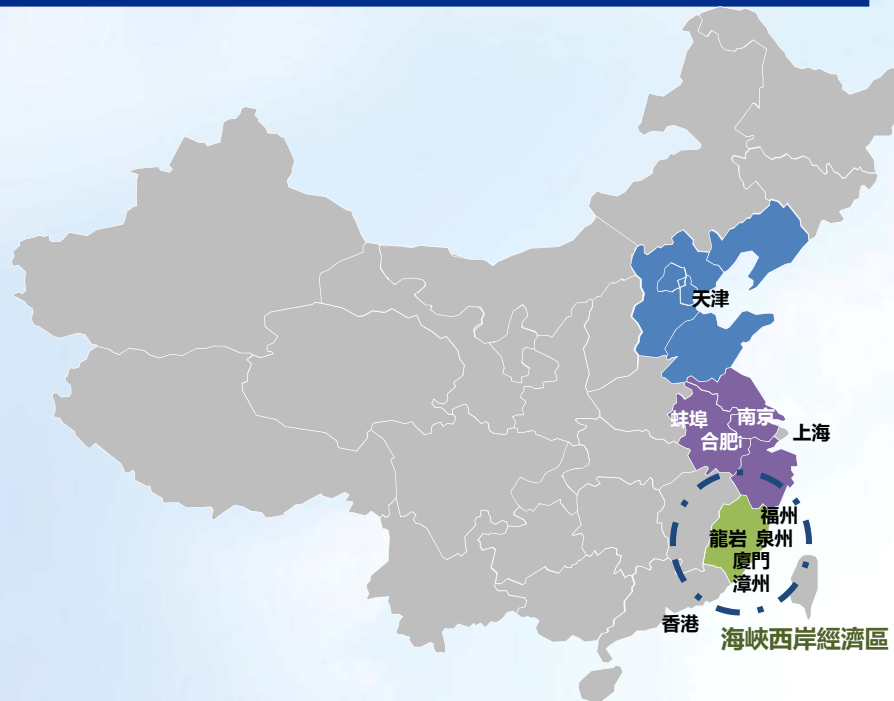
Stock Code 股份代號  
01628.HK

## 業務回顧



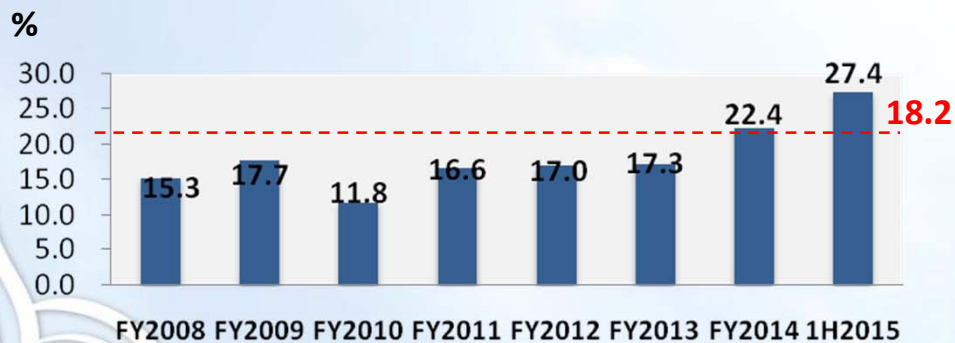
# 土地儲備概覽

截止2015年6月30日，共計881萬平方米

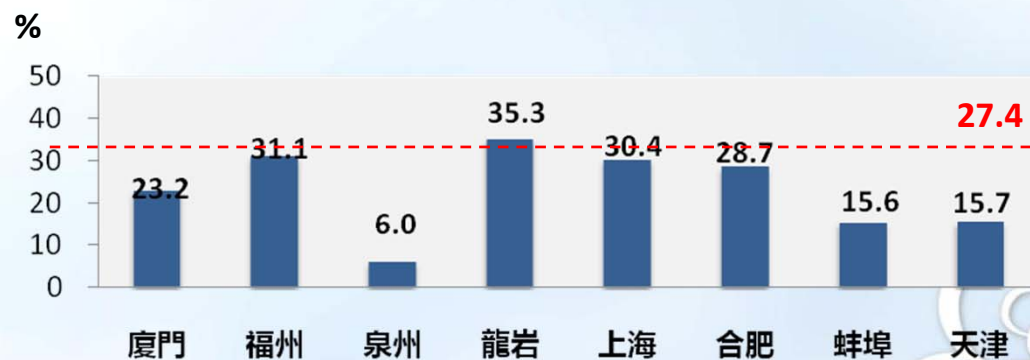


城市	總可售建築面積 (千平方米)	項目數量	平均土地成本 (人民幣/平方米)	占總可售建築面積百分比 (%)
<b>環渤海經濟區</b>				
天津	351	2	1,061	4
<b>長三角經濟區</b>				
上海	636	6	3,382	7
南京	113	1	16,657	1
合肥	2,538	6	2,044	29
蚌埠	668	1	660	8
<b>海峽西岸經濟區</b>				
廈門	2,215	24	3,665	25
福州	525	3	3,176	6
泉州	1,195	1	374	14
龍岩	312	1	1,921	3
漳州	255	1	2,400	3
<b>境外</b>				
香港	2	1	135,140	0
<b>總計</b>	<b>8,810</b>	<b>47</b>	<b>2,471</b>	<b>100</b>

## 單位土地成本占合約銷售均價百分比



## 單位土地成本占2015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 股份代號  
01628.HK

# 在福建省廈門市場的領導地位



● 已完工 (Completed)    ● 在建 (Under Construction)    ● 持有待建 (On Hold)

## 廈門重點項目

- |                  |                  |                  |
|------------------|------------------|------------------|
| <p>1 禹洲·世貿中心</p> | <p>2 禹洲廣場</p>    | <p>3 禹洲·尊海</p>   |
| <p>4 禹洲·雲頂國際</p> | <p>5 禹洲·中央海岸</p> | <p>6 禹洲·溪堤尚城</p> |
| <p>7 禹洲盧卡小鎮</p>  | <p>8 翔安新項目</p>   | <p>9 集美新項目</p>   |

## 廈門最大土儲\* 上市開發商(截至2015年6月底)

百万平方米



## 在廈門住宅市場的佔有率#



\*來源：公司資料，截至2015年6月30日

廈門市國土資源與房屋管理局

#注釋：按合約銷售面積計算

Stock Code 股份代號

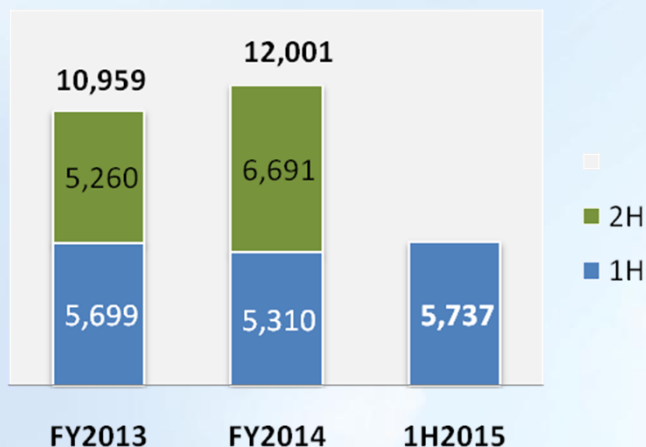
01628.HK

# 2015年上半年合約銷售

## 合約銷售

(1H2013vs.1H2014vs.1H2015)

人民幣百萬元



	FY2013	FY2014	1H2015
按城市	7	8	8
按項目	20	23	23
平均銷售均價 (人民幣元/平方米)	10,499	9,972	9,004

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%	6	0%	396	15,687
2	禹洲·尊海	廈門	100%	75	1%	2,696	27,934
3	禹洲·中央海岸	廈門	80%	972	17%	55,735	17,448
4	禹洲·溪堤尚城	廈門	100%	537	9%	53,058	10,124
5	禹洲·雲頂國際	廈門	100%	349	6%	9,296	37,547
6	海滄萬科城	廈門	20%	285	5%	18,742	15,223
7	禹洲·鼓山一號	福州	60%	17	0%	1,818	9,323
8	禹洲·東方威尼斯一、二期	福州	100%	6	0%	303	19,340
9	禹洲·東方威尼斯三期	福州	100%	456	8%	44,704	10,191
10	禹洲城市廣場	泉州	100%	264	5%	42,609	6,203
11	禹洲·城上城	龍岩	100%	298	5%	54,814	5,439
12	其他	廈門	100%	10	0%	1,441	7,144
<b>海西經濟區</b>				<b>3,277</b>	<b>57%</b>	<b>285,612</b>	<b>11,472</b>
13	禹洲·藍爵	上海	100%	6	0%	594	10,473
14	禹洲城市廣場	上海	100%	50	1%	6,080	8,187
15	禹洲商業廣場	上海	100%	39	1%	1,870	20,926
16	禹洲·天境	合肥	100%	541	9%	80,427	6,723
17	禹洲·翡翠湖郡	合肥	100%	377	7%	51,907	7,263
18	禹洲·中央廣場	合肥	72%	545	9%	84,715	6,430
19	禹洲城	合肥	51%	362	6%	37,633	9,607
20	禹洲·天璽	合肥	49%	220	4%	32,763	6,719
21	禹洲·龍子湖郡	蚌埠	100%	90	2%	21,349	4,237
<b>長三角經濟區</b>				<b>2,230</b>	<b>39%</b>	<b>317,338</b>	<b>7,026</b>
22	禹洲·尊府	天津	100%	160	3%	24,792	6,474
23	禹洲·禦湖郡	天津	100%	70	1%	9,339	7,459
<b>環渤海經濟區</b>				<b>230</b>	<b>4%</b>	<b>34,131</b>	<b>6,743</b>
<b>總計</b>				<b>5,737</b>		<b>637,081</b>	<b>9,004</b>



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

# 月度合約銷售2014年對比2015年

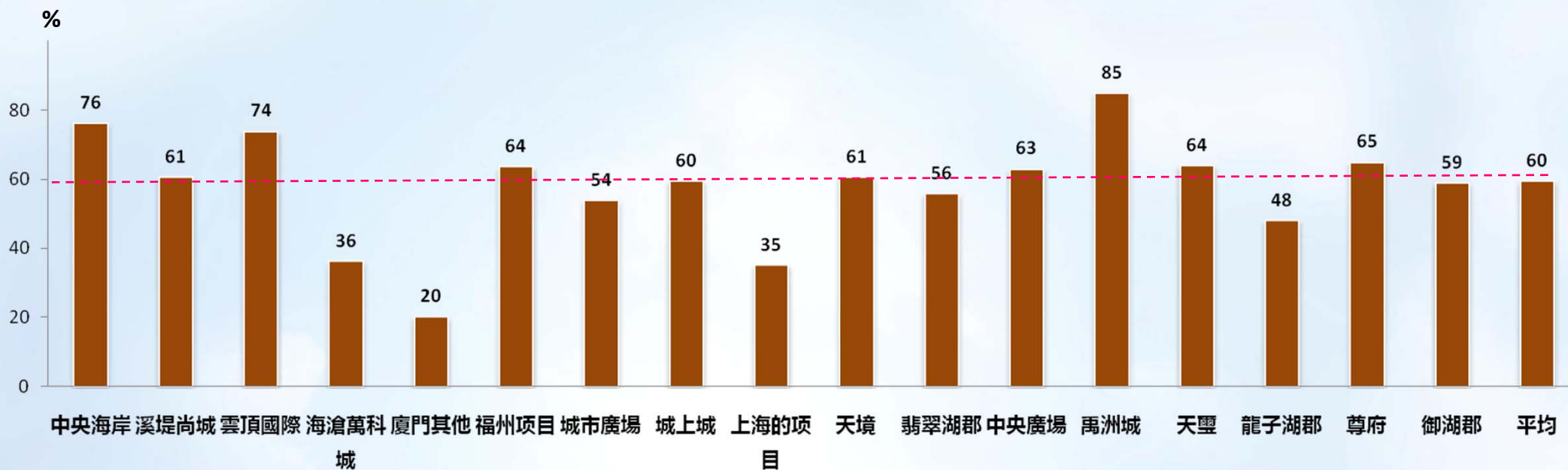
## 月度合約銷售(2014年1月-2015年7月)





# 2015年上半年去化率達60%

平均去化率為60%



城市	廈門	廈門	廈門	廈門	廈門	福州	泉州	龍岩	上海	合肥	合肥	合肥	合肥	合肥	蚌埠	天津	天津	總計
推盤建築面積 (平方米)	72,960	87,380	12,574	51,826	22,447	73,537	78,868	91,912	24,323	132,318	92,870	134,294	44,259	51,158	44,323	38,135	15,827	1,069,010
銷售建築面積 (平方米)	55,735	53,058	9,296	18,742	4,533	46,825	42,609	54,814	8,544	80,427	51,907	84,715	37,633	32,763	21,349	24,792	9,339	637,081



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

Stock Code 股份代號  
01628.HK

# 2015年至今新增土地補充

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)
2015年1月	廈門	住宅/商業	招拍掛	70,109	305,160	2,740	8,979	20,000+
2015年7月	合肥	住宅/零售	招拍掛	49,126	144,923	700	4,831	12,000+
總計				119,235	450,083	3,440	7,643	N/A

## 廈門集美新項目



## 合肥新站新項目

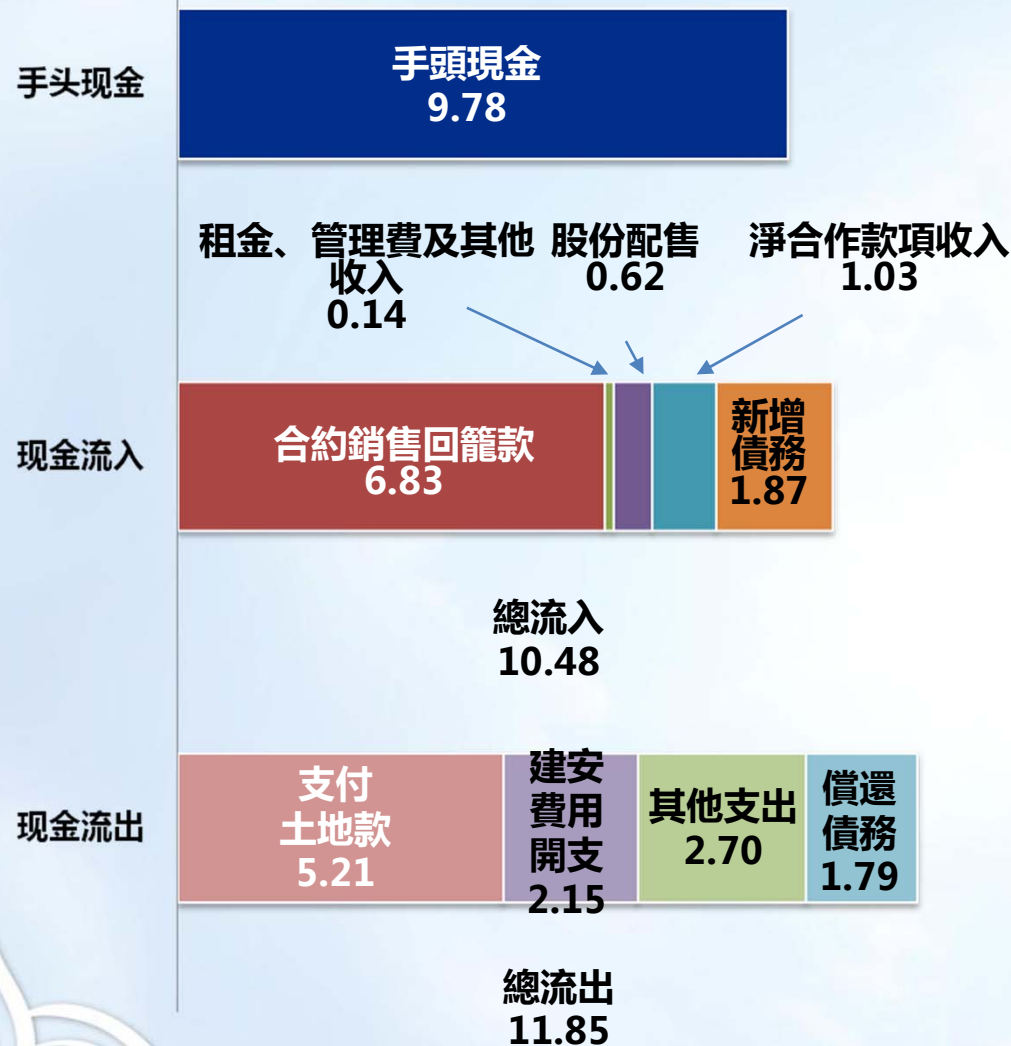


Stock Code 股份代號

01628.HK

# 2015年上半年現金流狀況

人民幣十億元



(未經審計)人民幣十億

	FY2014 (實際)	1H2015 (實際)	FY2015 (預期)
手頭現金(期初)	3.88	9.78	9.78
合約銷售回籠款	9.55	6.83	12.64
租金、管理費及其他收入	0.23	0.14	0.35
股份配售	-	0.62	0.62
淨合作款項收入	2.53	1.03	1.03
新增借款	8.16	1.87	4.00
支付土地款	4.56	5.21	6.41
建安費用開支	3.97	2.15	4.76
其他費用——利息、稅金、股息及其他	3.58	2.70	4.29
償還貸款	2.46	1.79	3.80
手頭現金(期末)	9.78	8.42	9.16

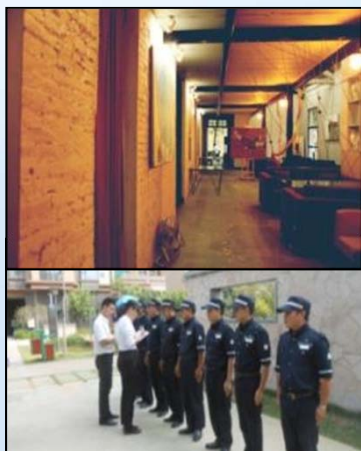


禹洲地產股份有限公司  
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code 股份代號  
01628.HK

# O2O社區服務平台

線下



## 禹洲物業服務有限公司

- 禹洲在每個地產項目均分別設有物業管理辦公室提供基礎物業服務，包括安保、景觀美化、機械和電器修理等
- 禹佳生活（便利店）售賣食品、低到高端日常用品，並提供配送上門的便民服務
- 在10個城市為超過20萬戶業主提供服務

線上



## 社區O2O服務平台

- 通過這個平台，業主和租戶可以訂閱多樣化的服務包括早餐、洗衣、洗車、報修維修、繳交物業費和團購等
- 通過“禹洲卡”的充值，享受購物折扣、積分返點和物業費的減免等。業主亦可被授予酒店和禹洲新推樓盤的折扣等。

I. 在禹洲已有的商業範圍（諸如購物商場、酒店、新推樓盤等）以及新業務領域產生協同效應

II. 平台的粉絲量亦有助於禹洲新業務諸如P2P的推廣

III. 提升業主和租戶的忠誠度和滿意度

IV. 提升禹洲的品牌影響力

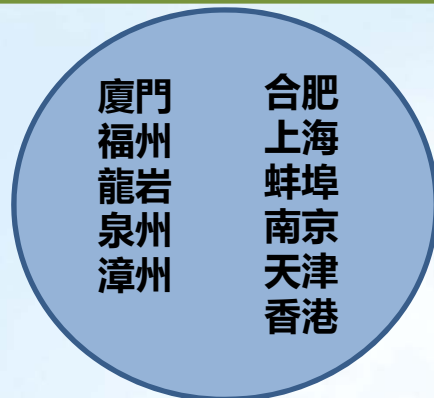
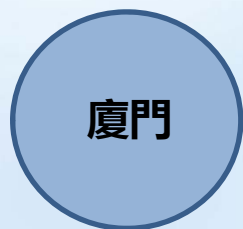


禹洲地產股份有限公司  
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code 股份代號  
01628.HK

# O2O服務平台的未來發展

引進更多的服務



覆蓋所有社區

## 短期目標

- 通過組織項目以及線上的行銷推廣活動提升用戶量
- 在廈門試行後，該平台將逐漸向禹洲在全國範圍內所有社區推廣
- 引入更多的服務，諸如：團購、生鮮食物配送、洗衣、社交平台等

## 長期目標

- 通過有效用戶的品牌忠誠度的夯實，禹洲將引入更多互惠服務，諸如P2P和房屋租賃等
- 在禹洲不同的業務領域提供協同效應，諸如：購物中心、酒店和新項目開盤等



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

Stock Code 股份代號  
01628.HK



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

Stock Code 股份代號  
01628.HK

## 未來展望

# 市場展望



## 2014年

- 市場下行和不同城市間的分化明顯
- 中央政府採取以市場為導向的措施以釋放剛需

## 2015 上半年

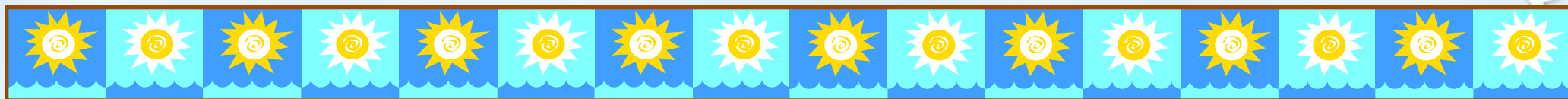
- 多個城市信貸放鬆和限購政策的取消
- 住房的剛需和改善性需求仍然很強勁

## 未來展望

- 行業整合仍將持續
- 城鎮化和可支配收入的增長將驅使長期需求
- 多元化的戰略發展、深耕核心城市和採用互聯網思維



# 應對市場變化的策略



## 產品和定價的靈活性

- ✓ 以客戶為導向多元的產品組合，更好地迎合當前的市場需求
- ✓ 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

## 嚴謹的投資策略

- ✓ 去化率：穩定的現金流和快速發展週期
- ✓ 利潤率：可持續的發展
- ✓ 執行力：良好的企業管治和穩定的合作
- ✓ 對購地保持審慎

## 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

- ✓ 淨負債比率維持在可控制水準
- ✓ 加強與投資基金和其他發展商的合作
- ✓ 管控不同的融資管道，進一步優化財務架構





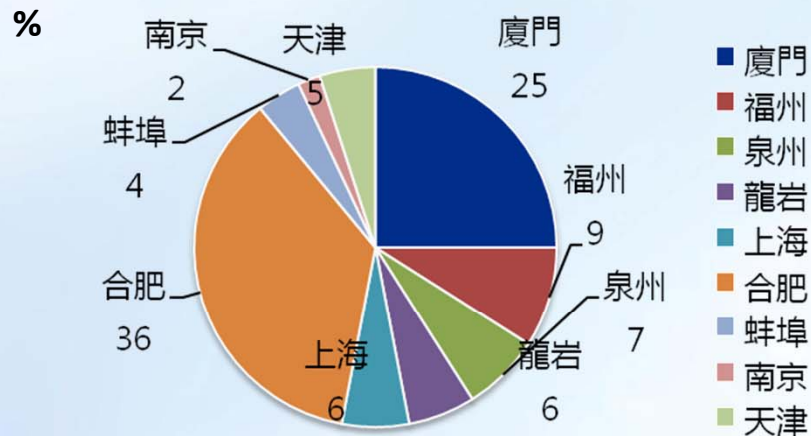
# 2015年下半年推盤明細

項目序號	項目名稱	城市	推盤類型	2015年下半年計畫推盤面積 (平方米)	計畫推盤面積所占 (%)
1	禹洲·中央海岸	廈門	在售	44,670	3%
2	禹洲·溪堤尚城	廈門	在售	122,484	8%
3	禹洲·雲頂國際	廈門	在售	3,278	0%
4	海滄萬科城	廈門	在售	110,713	7%
5	禹洲·盧卡小鎮	廈門	新盤	97,145	6%
6	其它	廈門	在售	16,494	1%
7	禹洲·鼓山一號	福州	在售	9,304	1%
8	禹洲·東方威尼斯	福州	在售	85,285	5%
9	禹洲·劍橋學苑	福州	新盤	51,263	3%
10	禹洲城市廣場	泉州	在售	111,834	7%
11	禹洲·城上城	龍岩	在售	99,084	6%
<b>海西經濟區合計</b>				<b>751,554</b>	<b>48%</b>
12	藍爵	上海	在售	3,281	0%
13	禹洲城市廣場	上海	在售	28,442	2%
14	禹洲商業廣場	上海	在售	32,695	2%
15	禹洲·老城里	上海	新盤	30,944	2%
16	禹洲·天境	合肥	在售	129,893	8%
17	禹洲·翡翠湖郡	合肥	在售	79,934	5%
18	禹洲·中央廣場	合肥	在售	154,470	10%
19	禹洲城	合肥	在售	46,337	3%
20	禹洲·天璽	合肥	在售	87,207	6%
21	禹洲·中央城	合肥	新盤	59,594	4%
22	禹洲·龍子湖郡	蚌埠	在售	66,852	4%
23	禹洲雨花臺項目	南京	新盤	26,123	2%
<b>長三角經濟區合計</b>				<b>745,772</b>	<b>47%</b>
24	禹洲·尊府	天津	在售	51,199	3%
25	禹洲·禦湖郡	天津	在售	22,639	1%
<b>環渤海經濟區合計</b>				<b>73,837</b>	<b>5%</b>
<b>總計</b>				<b>1,571,163</b>	<b>100%</b>

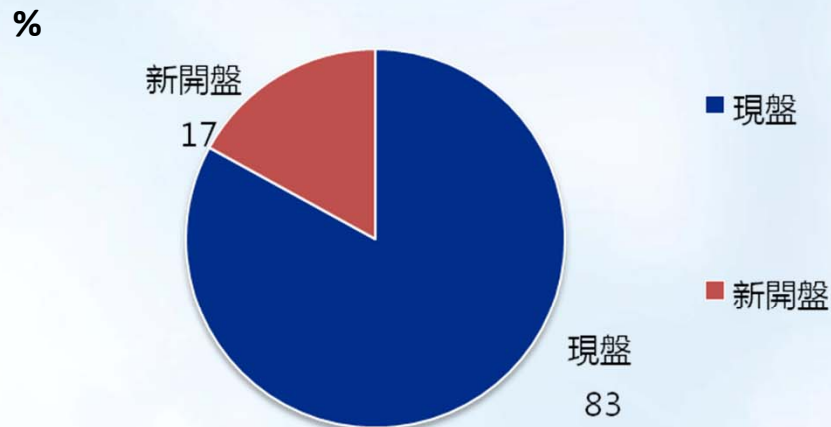


# 2015年下半年推盤圖表

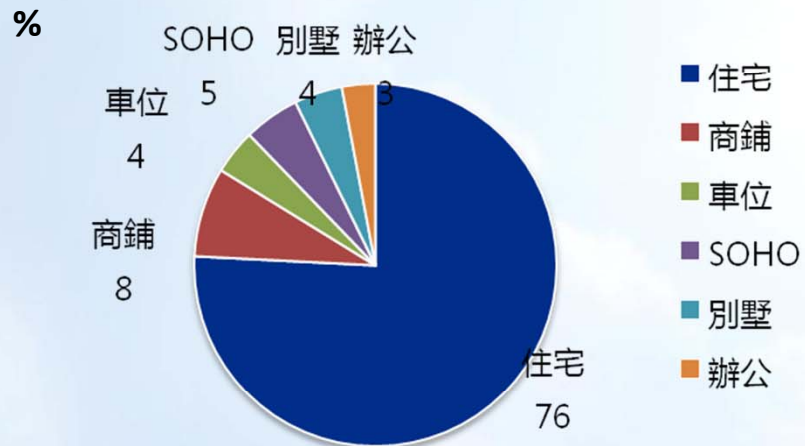
## 按城市分佈



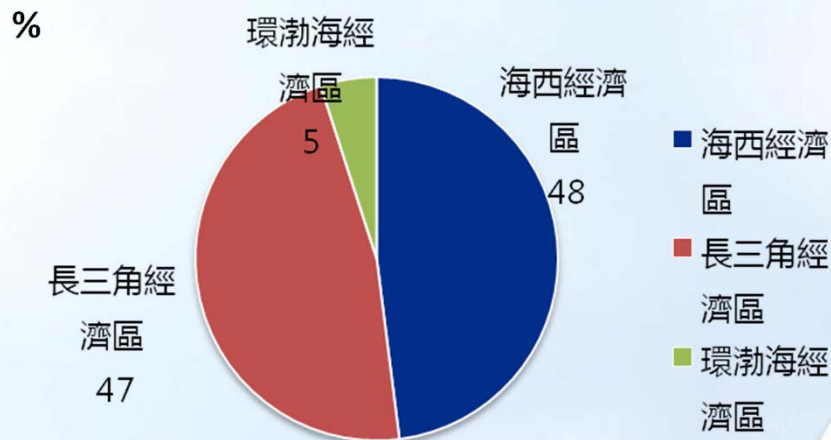
## 按推盤類型分佈



## 按產品類型分佈



## 按區域分佈



100% = 1,571,163平方米



# 2015年下半年主要銷售貢獻項目

## Xiamen Yuzhou Riverside City Town (廈門禹洲·溪堤尚城)



- 同安區中心，鄰近國家級濕地公園
- 項目包括高層住宅，商業配套及花園洋房
- 土地成本：人民幣1,696元/平方米
- 目前合約銷售均價：約人民幣11,000元/平方米

## Xiamen Yuzhou Lucca Town (廈門禹洲·盧卡小鎮)



- 位於廈門翔安文教園區，地理位置優越
- 項目包括高低層住宅，及花園洋房及商業配套
- 土地成本：人民幣12,059元/平方米
- 目前合約銷售均價：約人民幣30,000元/平方米

## Hefei Yuzhou Central Town (合肥禹洲·中央城)



- 地處合肥新站綜合開發試驗區
- 配套設施成熟。區域內學校眾多
- 土地成本：人民幣4,286元/平方米
- 預計合約銷售均價：約人民幣12,000元/平方米




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

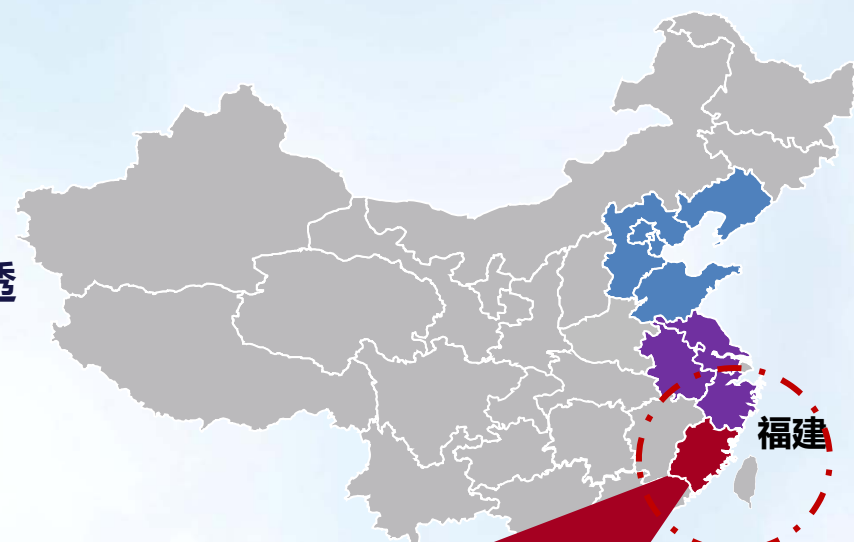


- 地處東部新城，總可售面積約100萬平方米
- 項目包括高層住宅，商場等多種產品
- 土地成本：人民幣1,421元/平方米
- 目前合約銷售均價：約人民幣6,500元/平方米

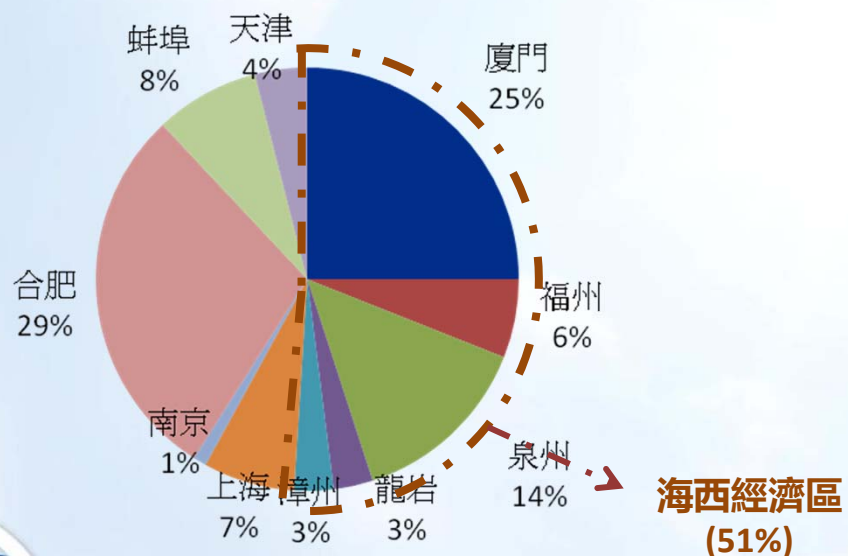


# 土地儲備策略

- 
**以海西區域為著重點**  
 新興的經濟增長引擎
- 
**在有影響力的區域滲透**  
 在現已進入的城市及一二線城市尋找合適的專案滲透
- 
**保持核心競爭力**  
 透過公開招拍掛及並購拿地



## 土地儲備圖 (截至2015年6月)





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

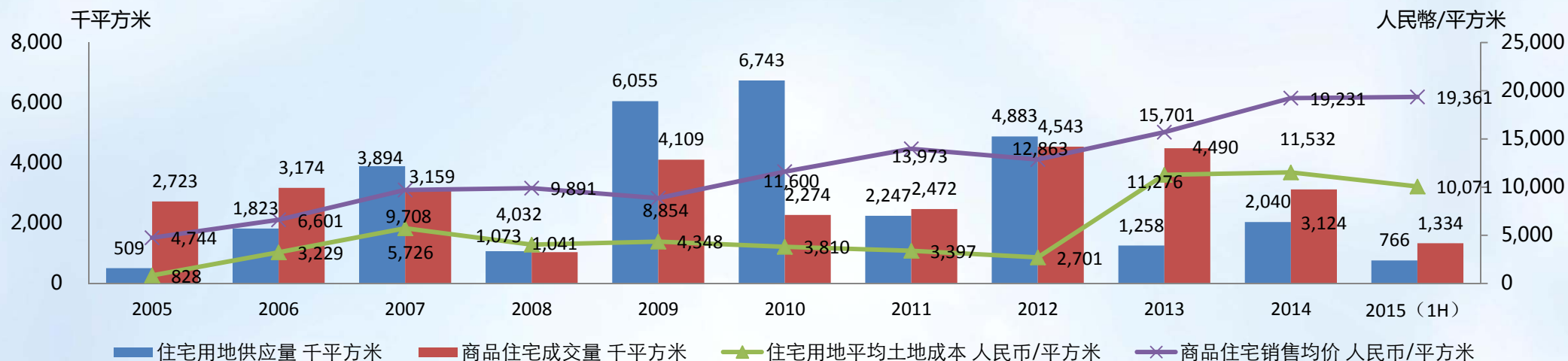
Stock Code 股份代號  
01628.HK

## 附錄



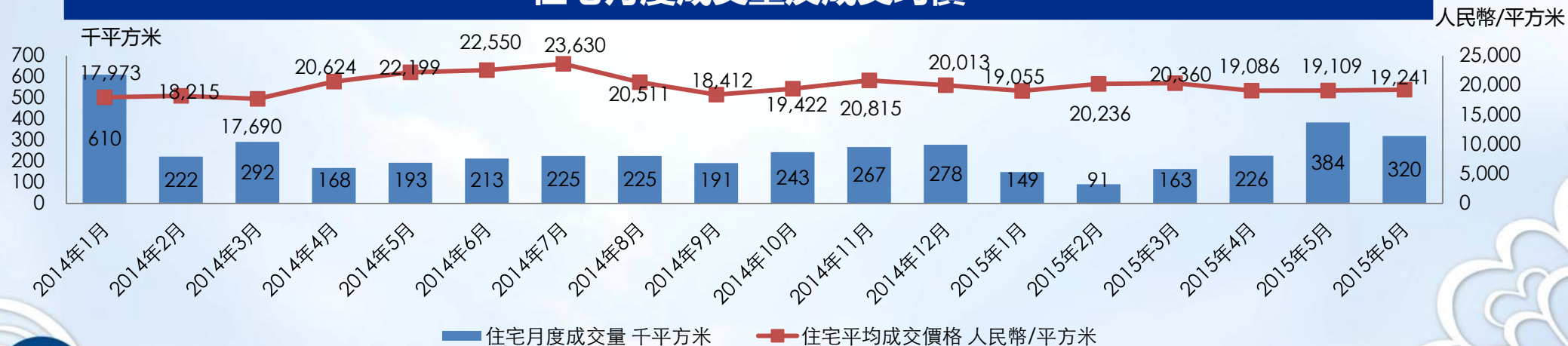
# 廈門房地產市場概覽

## 廈門住宅土地供應量及成交量



資料來源：資料來自易居克爾瑞;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：資料來自易居克爾瑞;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 股份代號

01628.HK 30

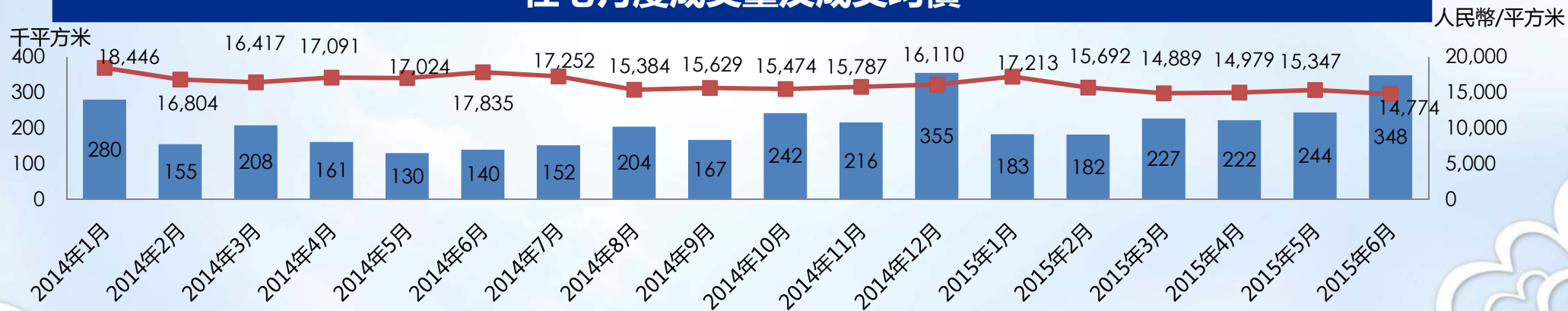
# 福州房地產市場概覽

## 福州住宅土地供應量及成交量



資料來源：資料來自易居克爾瑞;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：資料來自易居克爾瑞;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 股份代號  
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：資料來自易居克爾瑞;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：資料來自易居克爾瑞;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 股份代號  
01628.HK



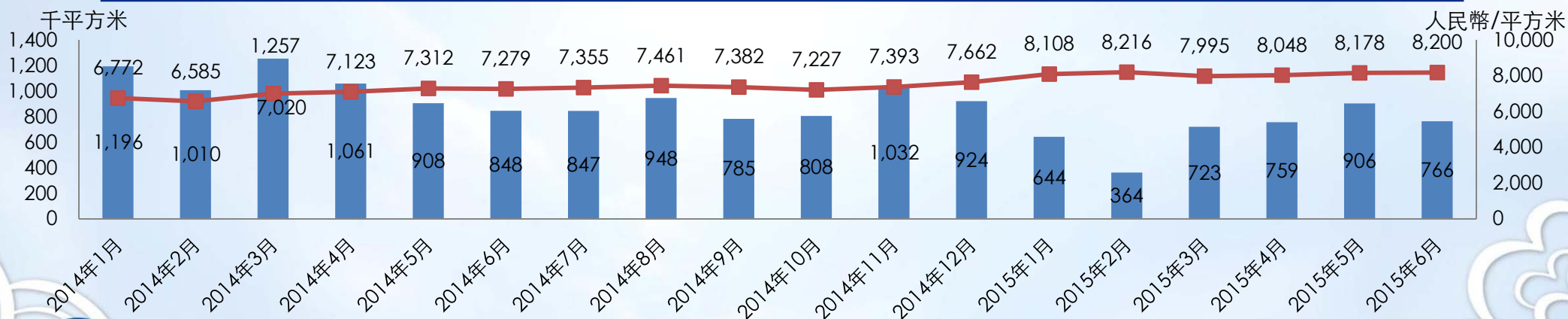
# 合肥房地產市場概覽

## 合肥住宅土地供應量及成交量



資料來源：資料來自易居克爾瑞;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：資料來自易居克爾瑞;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 股份代號  
01628.HK

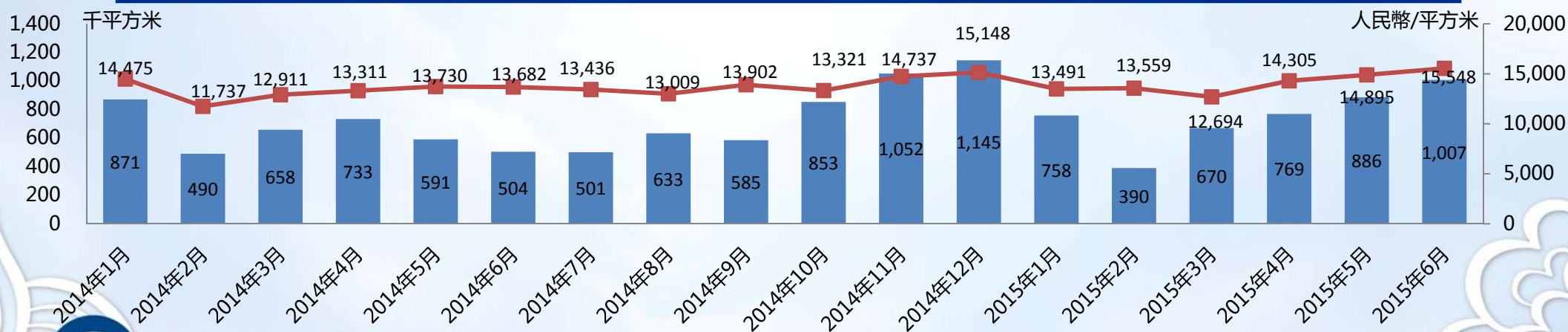
# 南京房地產市場概覽

## 南京住宅土地供應量及成交量



資料來源：資料來自易居克爾瑞；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：資料來自易居克爾瑞；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 股份代號  
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 %
<b>已完工項目</b>											
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	63,359	-	355	861	1,216	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	89,753	289	385	1,692	2,366	100%
禹洲·星洲花園	26,367	廈門	1,718	93,925	91,689	91,463	-	226	-	226	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	131,872	1,177	491	49,100	50,768	100%
禹洲·華僑金海岸	70,793	廈門	1,590	245,073	226,679	187,516	7,513	-	31,650	39,163	100%
禹洲·大學城	90,750	廈門	932	480,252	467,112	444,818	187	15,011	7,096	22,294	100%
禹洲·城上城	52,715	廈門	1,273	235,984	231,017	166,522	51,783	9,954	2,758	64,495	100%
禹洲·陽光花城	22,868	廈門	1,301	72,733	72,278	59,413	-	12,865	-	12,865	100%
禹洲·高爾夫	55,986	廈門	1,165	129,187	114,574	73,364	1,171	40,039	-	41,210	100%
禹洲·尊海	107,622	廈門	3,560	473,184	421,316	324,175	717	82,024	14,400	97,141	100%
禹洲·雲頂國際	15,652	廈門	3,174	98,294	71,214	43,802	5,628	3,278	18,506	27,412	100%
禹洲·廣場	3,333	廈門	2,417	60,130	57,861	-	-	-	57,861	57,861	100%
禹洲·金橋國際	49,738	上海	1,242	234,484	230,955	170,744	24,216	3,280	32,715	60,211	100%
禹洲·廣場	6,818	上海	2,620	35,837	28,624	-	-	-	28,624	28,624	100%
禹洲·鼓山一號	234,160	福州	1,831	88,287	79,923	60,985	297	18,641	-	18,938	60%
<b>小計</b>	<b>921,847</b>		<b>1,476</b>	<b>3,282,605</b>	<b>3,092,081</b>	<b>2,562,502</b>	<b>92,978</b>	<b>186,873</b>	<b>249,728</b>	<b>529,579</b>	
<b>在建項目</b>											
禹洲國際大酒店	60,018	廈門	1,175	125,221	102,142	-	-	-	102,142	102,142	100%
禹洲·中央海岸	123,240	廈門	2,225	644,061	615,331	389,971	121,810	78,550	25,000	225,360	80%
禹洲·溪堤尚城	284,414	廈門	1,556	559,276	559,276	69,225	113,088	296,463	80,500	490,051	100%
海滄萬科城	189,752	廈門	2,773	545,229	545,229	99,954	334,562	110,713	-	445,275	20%
禹洲·盧卡小鎮	54,323	廈門	12,059	136,000	136,000	-	-	136,000	-	136,000	100%
禹洲·商業廣場	40,911	上海	2,367	135,880	110,460	-	6,277	78,332	25,851	110,460	100%
禹洲城市廣場	50,628	上海	1,445	100,489	98,494	-	11,383	51,834	35,277	98,494	100%
禹洲·老城里	55,017	上海	10,405	126,540	126,540	-	-	126,540	-	126,540	100%
禹洲·天境	446,757	合肥	388	1,203,764	1,187,376	776,684	142,394	170,998	97,300	410,692	100%
禹洲·翡翠湖郡	95,978	合肥	1,755	352,268	287,934	-	170,064	117,870	-	287,934	100%
禹洲·中央廣場	279,535	合肥	1,421	918,698	918,698	-	261,724	556,974	100,000	918,698	72%
禹洲·天璽	156,667	合肥	2,825	470,000	470,000	-	58,248	411,752	-	470,000	49%
禹洲·城	36,387	合肥	3,900	109,160	109,160	-	61,039	46,337	1,784	109,160	51%
禹洲·龍子湖郡	133,667	蚌埠	660	668,333	668,333	-	66,427	601,906	-	668,333	100%
禹洲·東方威尼斯	706,397	福州	2,846	559,266	549,185	179,336	51,766	302,350	15,733	369,849	100%
禹洲·尊府	135,173	天津	1,060	320,374	319,748	99,209	14,722	205,817	-	220,539	100%
禹洲·御湖郡	109,090	天津	1,062	130,908	130,908	-	18,120	112,788	-	130,908	100%
禹洲·城上城	100,878	龍岩	1,921	312,330	312,330	-	144,206	153,524	14,600	312,330	100%
禹洲城市廣場一、二期	428,188	泉州	374	1,480,991	1,425,866	231,027	108,371	927,748	158,720	1,194,839	100%
<b>小計</b>	<b>3,487,020</b>		<b>1,715</b>	<b>8,898,788</b>	<b>8,673,010</b>	<b>1,845,406</b>	<b>1,684,201</b>	<b>4,486,496</b>	<b>656,907</b>	<b>6,827,604</b>	
<b>持有待建項目</b>											
禹洲翔安商辦項目	8,264	廈門	3,013	89,300	89,300	-	-	-	89,300	89,300	100%
禹洲集美項目	70,109	廈門	8,979	305,160	305,160	-	-	220,160	85,000	305,160	51%
禹洲·劍橋學苑	54,507	福州	4,256	136,268	136,268	-	-	136,268	-	136,268	100%
禹洲·堅道項目	278	香港	135,140	2,886	2,214	-	-	2,214	-	2,214	100%
禹洲金山項目	174,814	上海	1,324	211,418	211,418	-	-	211,418	-	211,418	100%
禹洲·中央城	97,467	合肥	4,286	341,135	341,135	-	-	341,135	-	341,135	100%
禹洲·雨花台項目	41,494	南京	16,657	112,865	112,865	-	-	112,865	-	112,865	100%
禹洲漳州項目	100,057	漳州	2,400	279,309	255,000	-	-	255,000	-	255,000	100%
<b>小計</b>	<b>546,990</b>		<b>5,589</b>	<b>1,478,341</b>	<b>1,453,360</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,279,060</b>	<b>174,300</b>	<b>1,453,360</b>	
<b>匯總</b>	<b>4,955,857</b>		<b>2,085</b>	<b>13,659,734</b>	<b>13,218,451</b>	<b>4,407,908</b>	<b>1,777,179</b>	<b>5,952,429</b>	<b>1,080,935</b>	<b>8,810,543</b>	

股份代號

01628.HK 35

# 2015上半年收益表概要

至6月30日止期間

	2015年上半年	2014年上半年	變動 (%)
收入 (人民幣千元)	3,501,771	3,924,004	-11%
毛利 (人民幣千元)	1,188,170	1,415,512	-16%
毛利率 (%)	33.9%	36.1%	-2.2個百分點
核心淨利 (人民幣千元)	552,038	486,053	+14%
核心淨利率 (%)	15.8%	12.4%	+3.4個百分點
每股收益 (人民幣/股)	18.16	16.18	+12%
每股核心收益 (人民幣/股)	15.61	14.06	+11%



# 2015上半年資產負債表概要

(人民幣千元)	截止2015年6月30日	截止2014年12月31日	變幅(%)
流動資產	32,416,067	29,559,864	+10%
非流動資產	10,456,394	9,515,143	+10%
流動負債	19,709,254	17,278,610	+14%
非流動負債	12,934,565	12,406,598	+4%
權益總額	10,228,642	9,389,799	+9%
現金及銀行結餘	7,721,576	9,295,977	-17%
限制現金	693,539	488,765	+42%
短期債務	3,371,662	3,805,451	-11%
長期債務	12,103,509	11,598,959	+4%
淨負債	7,060,056	5,619,668	+26%
淨負債比率(%)	69.0	59.8%	+9.2個百分點



# 免責聲明

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

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

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

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