



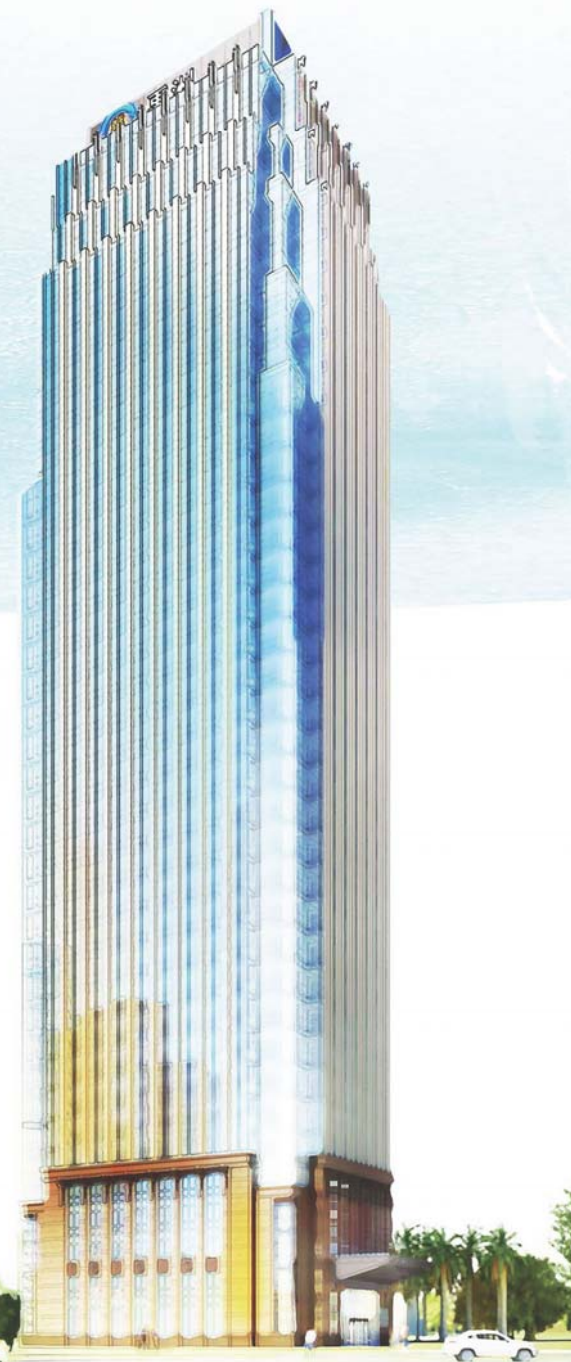
# 禹洲地產股份有限公司

## YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

# 2013 年全年業績發佈會

20<sup>th</sup>  
1994-2014  
愛筑城 心感恩



2014年3月26日

# 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。



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

# 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，足跡遍佈福建省前五大的城市廈門、福州、泉州、漳州和龍岩
- 成功擴展至上海、合肥、天津及蚌埠

## 核心競爭力

- 截至2013年12月，在廈門擁有近233萬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：截止2013年，單位平均土地成本為1,821人民幣/平方米，相當於2013年合約銷售均價的17.34%
- 較同業擁有可持續的高利潤率及低資產負債率

## 土地儲備

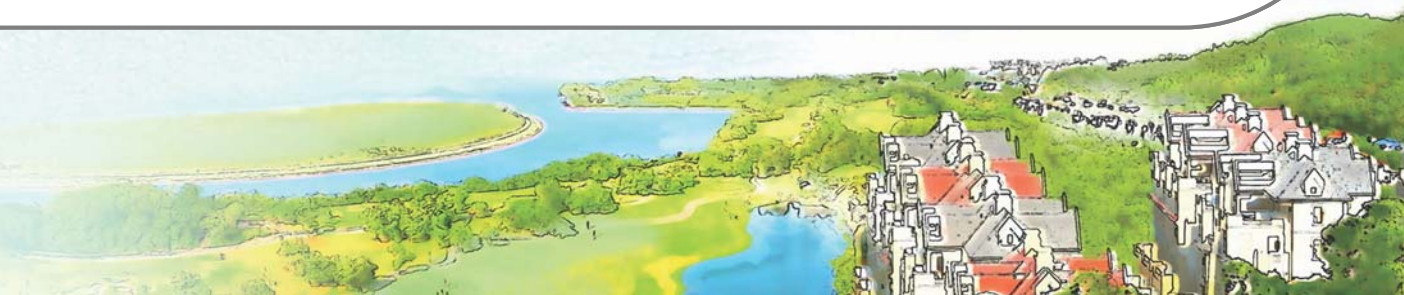
- 截至2013年12月，總可售土地儲備（按建築面積計）853萬平方米
- 海峽西岸經濟區占52%，長三角經濟區占43%，環渤海經濟區占5%
- 2013年購得約266萬平方米可售土地儲備，2014年初至今購得約11萬平方米土地儲備



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



邱于贛先生



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  
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年全年業績公告摘要

## 至 2013年12月31日止12個月的財務摘要

- 確認收入：人民幣74.71億元
- 合約銷售：人民幣109.59億元
- 股東應占核心利潤：人民幣10.90億元
- 派全年股息：15港仙

- 股東權益：人民幣73.62億元
- 手頭現金：人民幣38.84億元
- 短期負債：人民幣19.84億元
- 淨資產收益率：22.02%

### 對比2012全年

(+人民幣35.77億元 或 +91.86%)  
(+人民幣44.30億元 或 +67.85%)  
(+人民幣2.80億元 或 +34.49%)  
(2012年派息12港仙)

### 對比2012年12月底

(+人民幣13.61億元 或 +22.68%)  
(+人民幣1.55億元 或 +4.16%)  
(-人民幣4.95億元 或 -19.95%)  
(+9.23個百分點)



禹洲地產股份有限公司

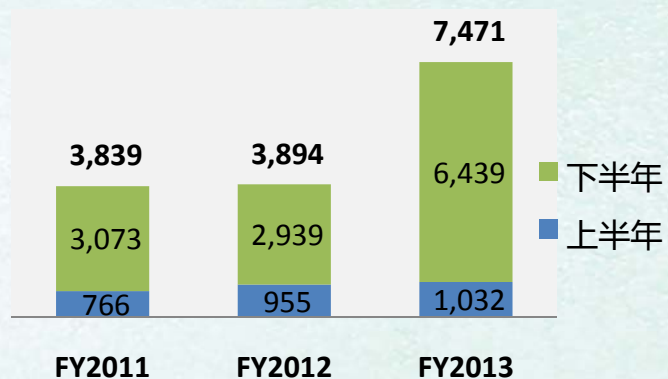
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

# 2013年主要利潤及損益

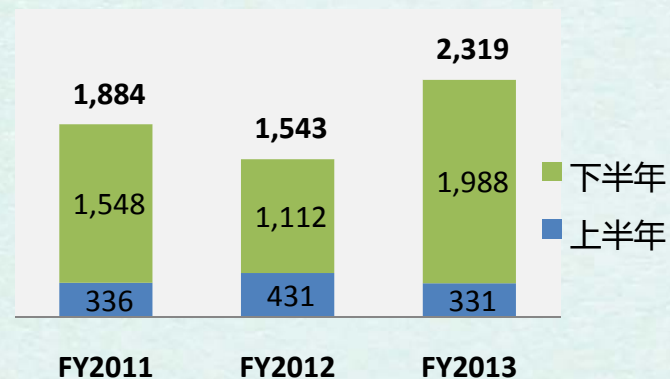
## 收入\*

人民幣百萬元



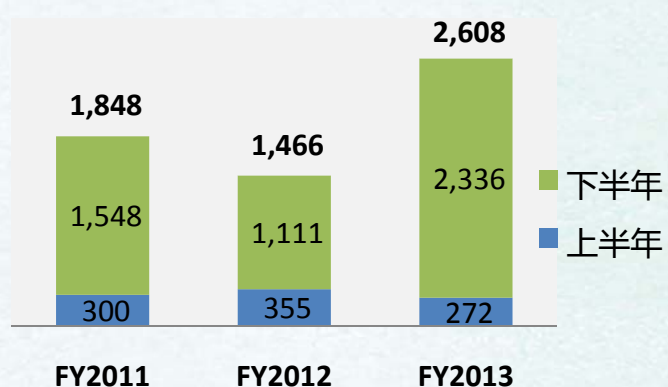
## 毛利

人民幣百萬元



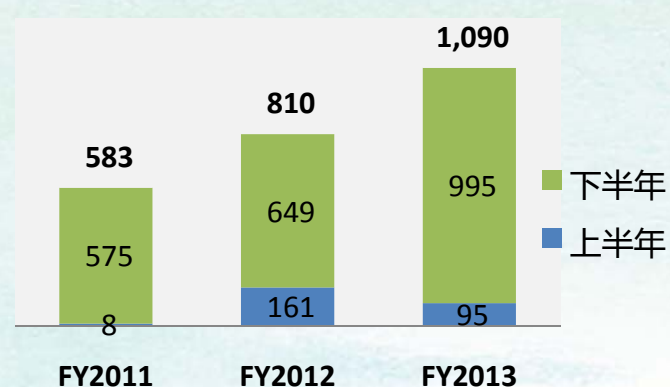
## 除息稅折舊及攤銷前利潤

人民幣百萬元



## 核心利潤

人民幣百萬元



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

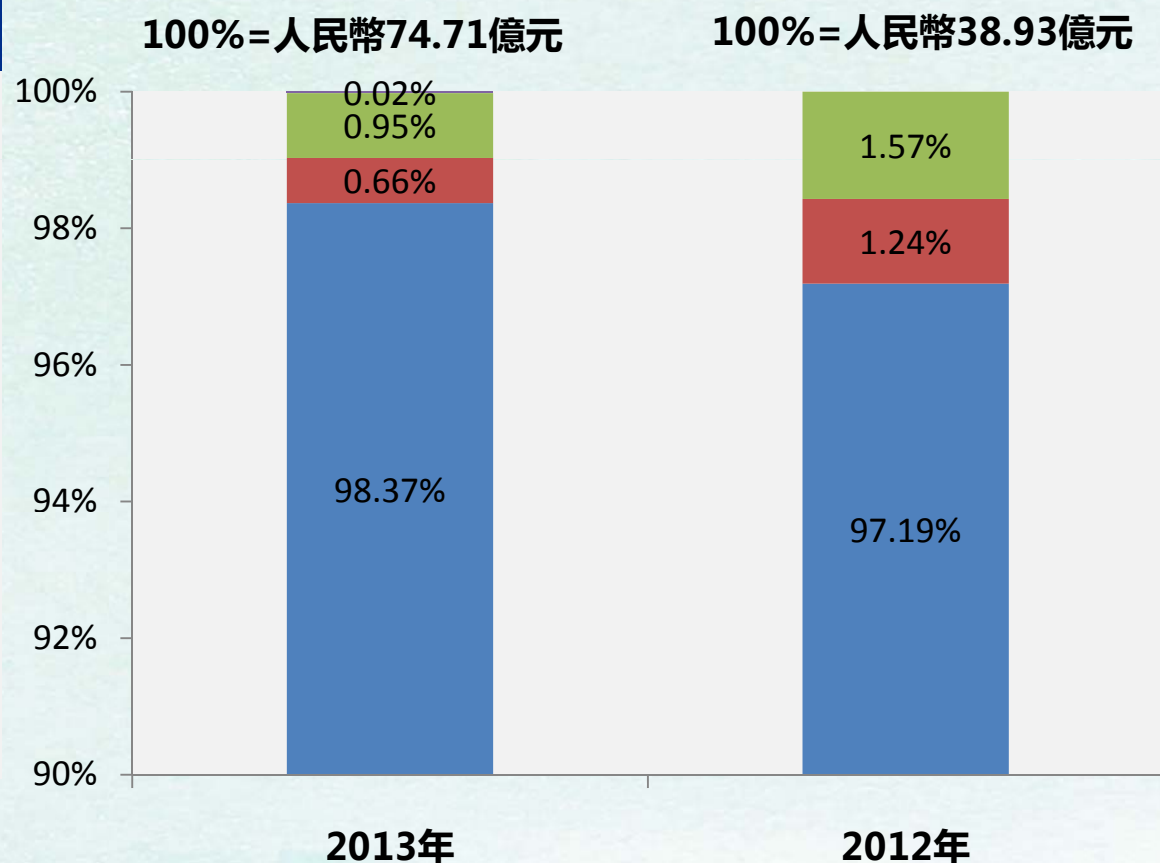
Stock Code: 01628.HK

\* 已扣除 5.55% 的營業稅



# 2013年收入概覽

(人民幣千元)	FY2013	FY2012	變幅
物業銷售收入	7,348,835	3,784,421	+94.19%
租金收入	49,163	48,245	+1.90%
物業管理費	71,220	61,170	+16.43%
酒店運營收入	1,390	-	N/A
合計	7,470,608	3,893,836	+91.86%



- 物業銷售收入
- 租金收入
- 物業管理費
- 酒店運營收入



禹洲地產股份有限公司

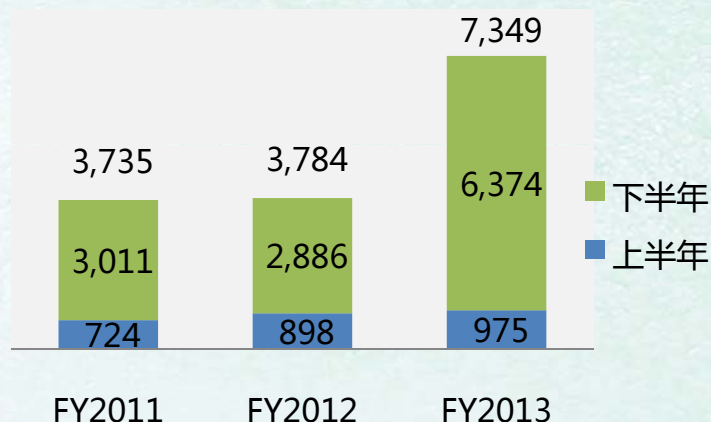
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

# 2013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

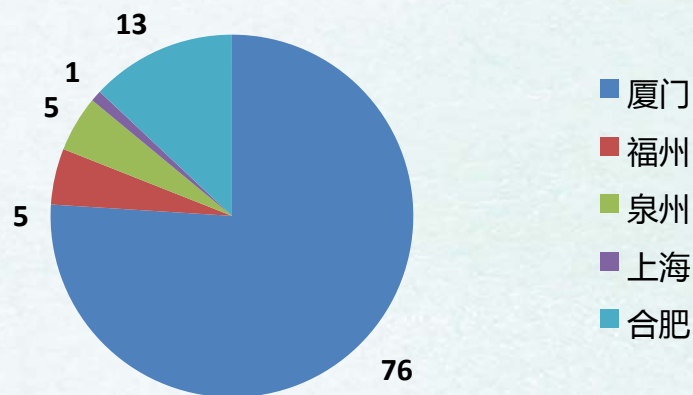
總建築面積 (平方米)

銷售均價 (人民幣元/平方米)



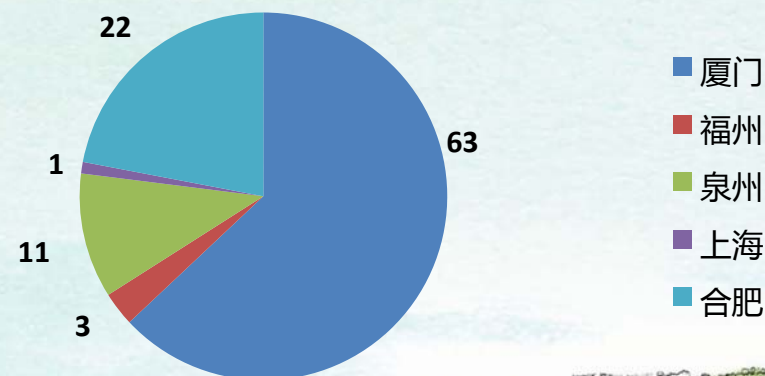
## 已確認銷售金額 (按城市)

%



## 已確認建築面積 (按城市)

%



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

\* 已扣除 5.55% 營業稅

# 2013年主要資產負債表分錄

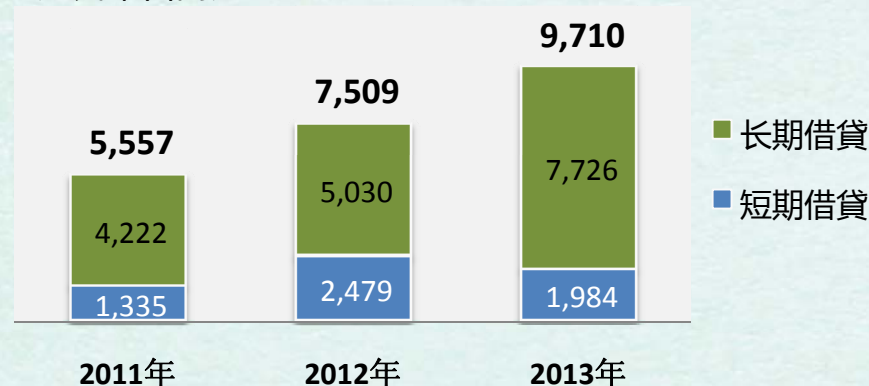
## 現金狀況

人民幣百萬元



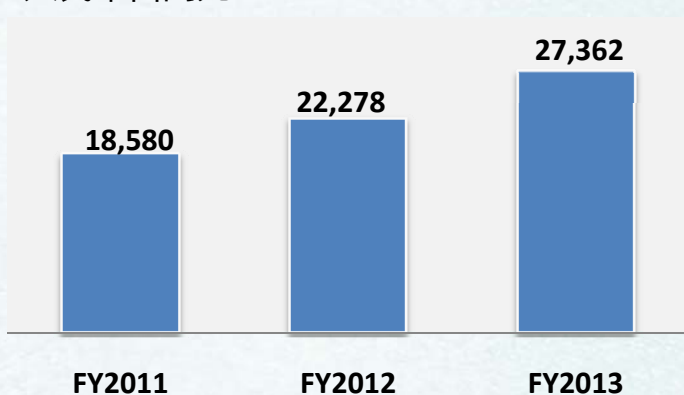
## 總借貸

人民幣百萬元



## 總資產

人民幣百萬元



## 股東權益

人民幣百萬元



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

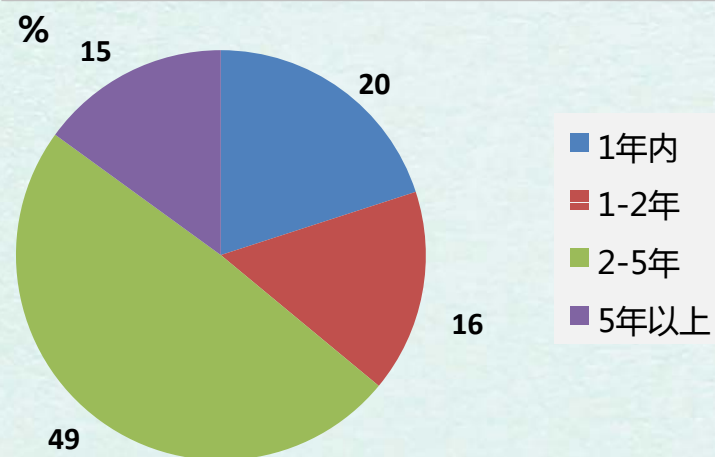
Stock Code: 01628.HK

# 2013年穩定的財務狀況

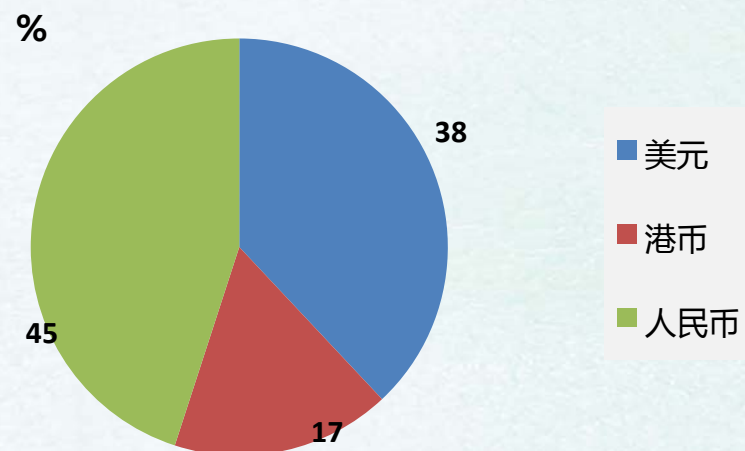
## 淨負債比率



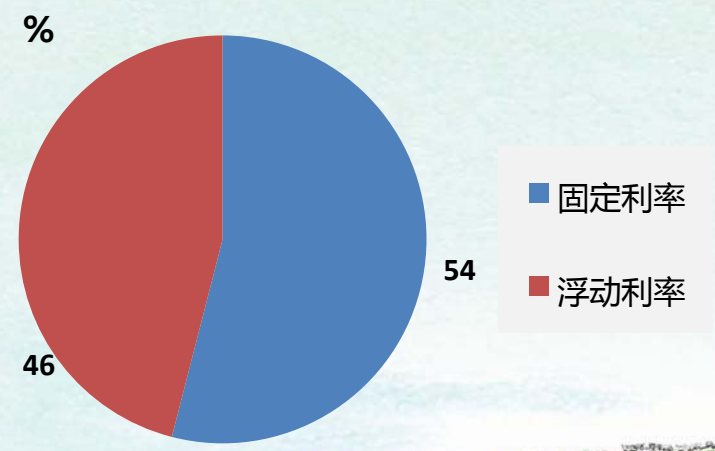
## 債務簡介 (按期限)



## 債務簡介 (按貨幣)



## 債務簡介 (按類型)



**禹洲地產股份有限公司**

**YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED**

Stock Code: 01628.HK

**總債務 = 人民幣97.10億元**



# 禹洲地產股份有限公司

## YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

### 業務回顧



# 土地儲備概覽

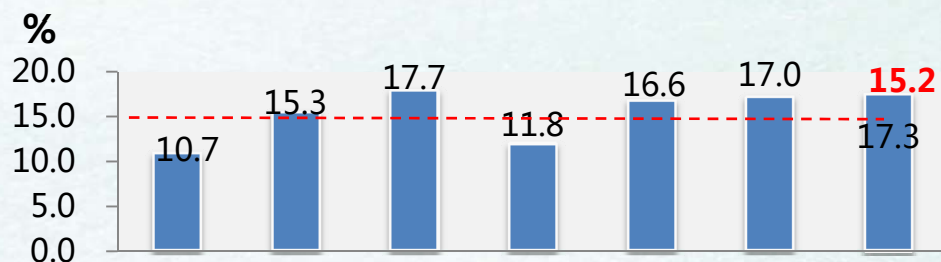
截止2013年12月31日，共計853萬平方米\*



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	641	6	3,364	7
	合肥	2,361	4	1,439	28
海西經濟區	蚌埠	668	1	660	8
	廈門	2,328	23	2,889	27
	福州	286	2	2,460	3
	泉州	1,229	3	341	15
	龍岩	312	1	1,921	4
	漳州	255	1	2,400	3
	<b>TOTAL</b>	<b>8,531</b>	<b>43</b>	<b>1,821</b>	<b>100</b>

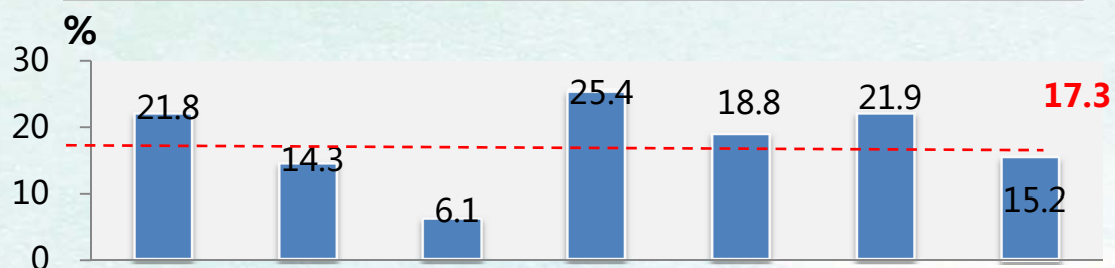
\*此外還有一個泉州項目擁有一級土地開發資質，根據框架協議，其總建築面積為867,675平方米。

## 單位土地成本占合約銷售均價百分比



2007年 2008年 2009年 2010年 2011年 2012年 2013年

## 單位土地成本占2013年合約銷售均價百分比



廈門 福州 泉州 龍岩 上海 合肥 天津



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

# 在廈門的領導地位



● 已完工      ● 在建      ● 待售

## 廈門重點項目

<b>1 禹洲·世貿中心</b> 	<b>2 禹洲廣場</b> 	<b>3 禹洲·尊海</b> 
<b>4 禹洲·高爾夫</b> 	<b>5 禹洲·中央海岸</b> 	<b>6 禹洲·溪堤尚城</b> 
<b>7 禹洲翔安新項目</b> 	<b>8 禹洲翔安新項目</b> 	<b>9 禹洲·雲頂國際</b> 

## 廈門最大土儲#上市開放商(截至2013年12月底)



來源：上市公司的年報及中報

## 在廈門住宅市場的佔有率#



\*来源：公司資料，截至2013年12月31日

廈門市国土资源与房产局

#注释：按合約銷售面積計算



**禹洲地產股份有限公司**

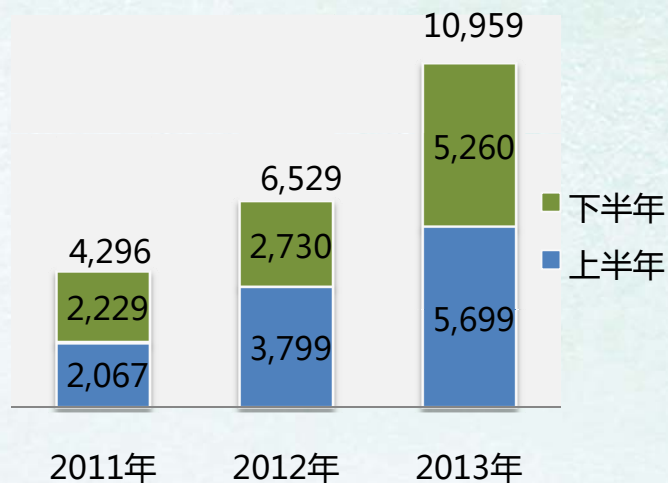
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

# 2013年合約銷售同比增長68%

## 合約銷售 (2011年 vs. 2012年 vs. 2013年)

人民幣百萬元



	2011年	2012年	2013年
按城市	4	6	7
按項目	14	17	20
平均銷售價格 (人民幣元/平方米)	8,927	8,951	10,499

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·大學城二期	廈門	100%	7	0%	542	12,422
2	禹洲·城上城 (含車位)	廈門	100%	27	0%	3,347	8,083
3	禹洲·高爾夫	廈門	100%	267	2%	19,892	13,408
4	禹洲·尊海	廈門	100%	1,572	14%	91,166	17,240
5	禹洲·中央海岸一期	廈門	100%	480	4%	35,976	13,337
6	禹洲·中央海岸二期	廈門	100%	2,280	21%	162,021	14,070
7	禹洲·溪堤尚城	廈門	100%	396	4%	39,726	9,959
8	禹洲·雲頂國際	廈門	100%	589	5%	17,424	33,786
9	海滄萬科城	廈門	20%	1,743	16%	160,463	10,864
10	禹洲·鼓山一號	福州	60%	320	3%	18,516	17,308
11	禹洲·東方威尼斯二期	福州	100%	134	1%	7,881	16,981
12	禹洲城市廣場一期	泉州	100%	868	8%	154,919	5,604
13	禹洲·城上城	龍岩	100%	122	1%	16,177	7,554
14	其他	廈門	100%	326	3%	49,500	6,590
	<b>海西經濟區</b>			<b>9,130</b>	<b>83%</b>	<b>777,549</b>	<b>11,742</b>
15	禹洲·藍爵	上海	100%	105	1%	5,899	17,874
16	禹洲·天境一期 (含商鋪)	合肥	100%	75	1%	6,901	10,872
17	禹洲·天境二期	合肥	100%	80	1%	6,230	12,774
18	禹洲·天境三期	合肥	100%	1,283	12%	206,396	6,218
19	禹洲·翡翠湖郡	合肥	100%	11	0%	1,515	7,437
	<b>長三角經濟區</b>			<b>1,555</b>	<b>14%</b>	<b>226,941</b>	<b>6,851</b>
20	禹洲·尊府	天津	100%	274	3%	39,359	6,968
	<b>環渤海經濟區</b>			<b>274</b>	<b>3%</b>	<b>39,359</b>	<b>6,968</b>
	<b>總計</b>			<b>10,959</b>	<b>100%</b>	<b>1,043,849</b>	<b>10,499</b>



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

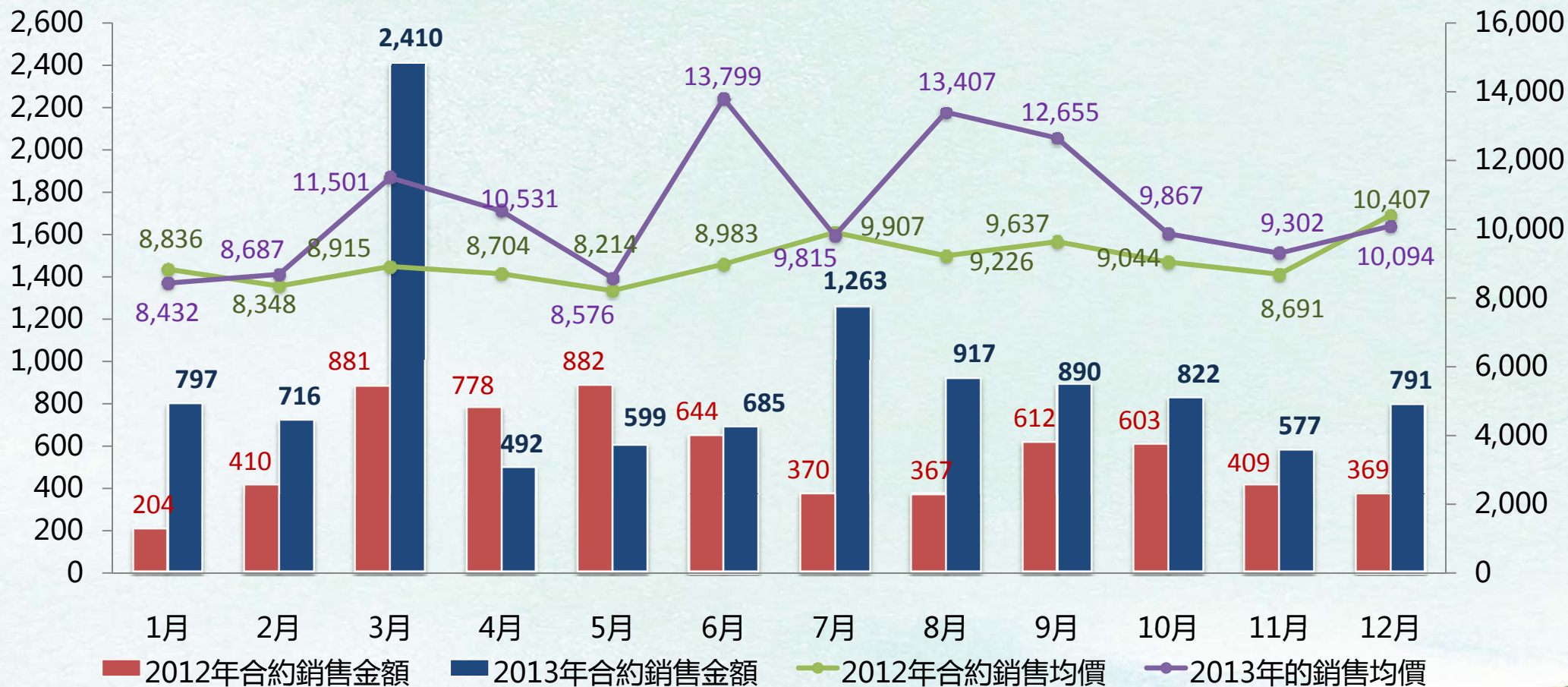


# 月度合約銷售2012年對比2013年

## 月度合約銷售(2012年1月 – 2013年12月)

合約銷售金額  
(人民幣百萬元)

銷售均價  
(人民幣元/平方米)



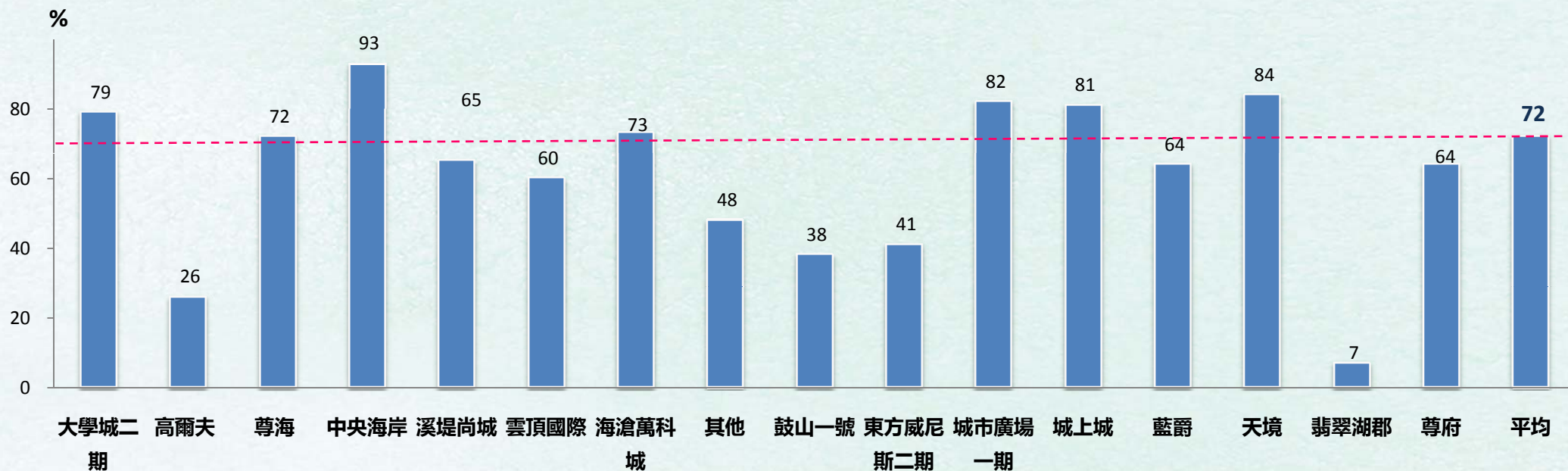
禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

# 2013全年去化率達72%

平均去化率為72%



城市	廈門	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	天津	总计
推盤建築面積(平方米)	25,274	76,959	125,748	212,450	60,792	29,166	219,365	49,303	19,217	189,428	19,923	68,953	9,260	260,532	21,291	61,542	1,449,202
銷售建築面積(平方米)	20,028	19,892	91,166	197,996	39,726	17,424	160,463	18,516	7,881	154,920	16,177	33,360	5,899	219,527	1,515	39,359	1,043,849



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	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)
2013.01	蚌埠	住宅/商業/零售	並購	133,667	668,333	441	660	6,000+
2013.01	合肥	住宅/商業/零售	公開招拍掛	279,535	918,698	1,306	1,421	7,500+
2013.04	漳州	住宅/零售	並購	100,057	255,000	612	2,400	8,500+
2013.07	上海	住宅	公開招拍掛	55,017	126,540	1,317	10,405	23,000+
2013.12	合肥	住宅/零售	公開招拍掛	156,667	470,000	1,328	2,825	8,000+
2013.12	廈門	住宅	公開招拍掛	54,323	136,000	1,640	12,059	25,000+
2013.12	廈門	辦公/商業	公開招拍掛	8,264	89,300	269	3,013	N/A
<b>合計</b>				<b>787,530</b>	<b>2,663,871</b>	<b>6,913</b>	<b>2,595</b>	<b>N/A</b>



# 2014年新增土地儲備

購地時間	城市	項目類型	方式	佔地面積 (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 (人民幣元/平方米)
2014.01	泉州	住宅/零售	招拍掛	61,481	110,666	85	769	7,000+

## 泉州禹洲城市廣場



**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12月， 人民幣百萬元)	已使用授信額度 (截至2013年12月， 人民幣百萬元)	剩餘授信額度 (截至2013年12月，人民 幣百萬元)
境內	1	建設銀行	廈門	2,200	300	1,900
	2	工商銀行	廈門	127	127	-
	3	中國銀行	廈門	3,230	1,437	1,794
	4	中國銀行	上海	1,498	898	600
	5	民生銀行	合肥	300	300	-
	6	中國銀行	合肥	300	-	300
	7	交通銀行	合肥	150	102	48
	8	中國銀行	龍岩	350	280	70
	9	農業銀行	廈門	150	-	150
	10	中信銀行	廈門	145	100	45
	11	上海銀行	上海	670	420	250
	12	工商銀行	天津	300	300	-
	13	興業銀行	上海	30	30	1
	14	東亞銀行	上海	55	45	10
		<b>小計</b>		<b>9,505</b>	<b>4,338</b>	<b>5,167</b>
境外	1	銀團貸款	香港/澳門	602	602	-
	2	澳門國際銀行	香港	276	210	66
	3	華僑銀行	香港	263	122	141
		<b>小計</b>		<b>1,141</b>	<b>934</b>	<b>207</b>
		<b>總計</b>		<b>10,646</b>	<b>5,272</b>	<b>5,374</b>



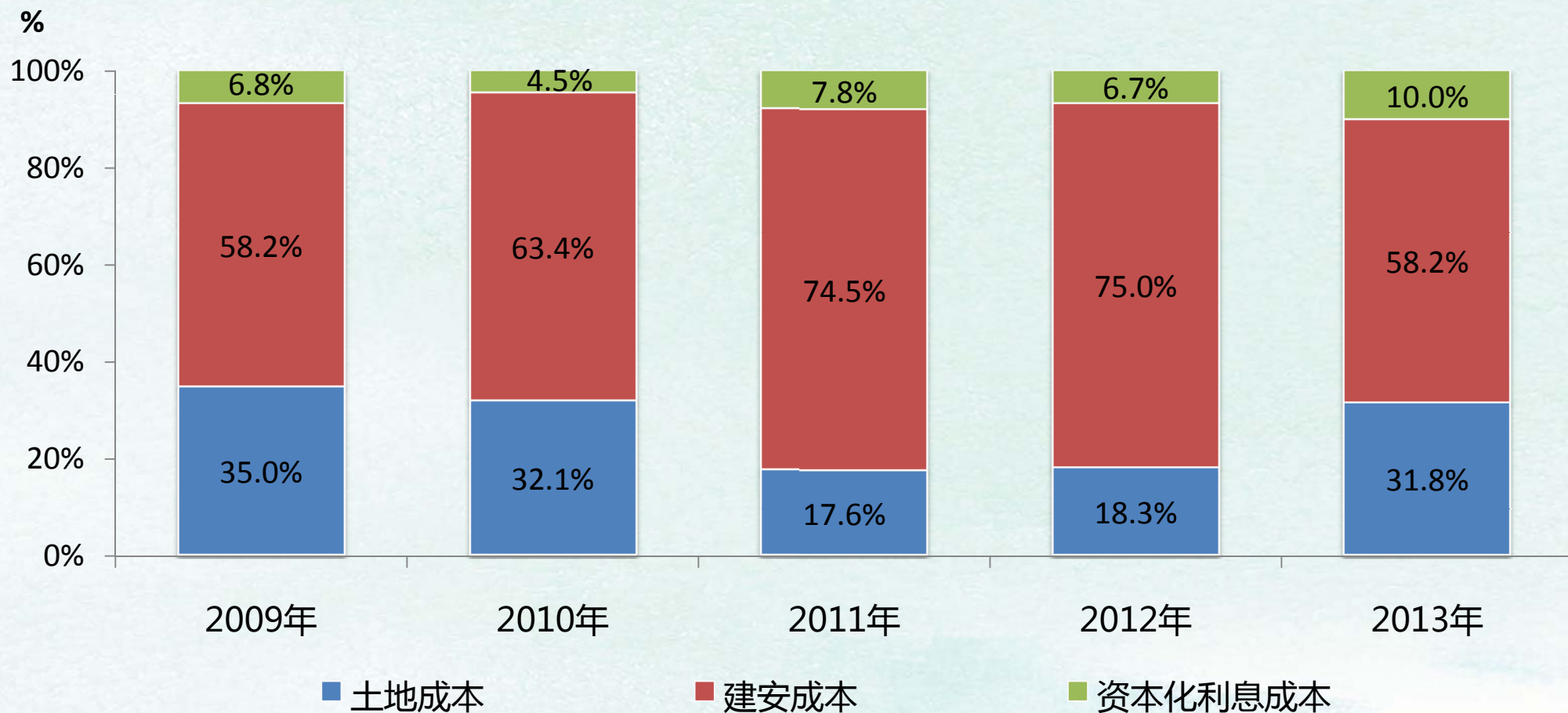
禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

# 成本結構

## 物業出售成本明細 (2009年 vs. 2010年 vs. 2011年 vs. 2012年 vs. 2013年)

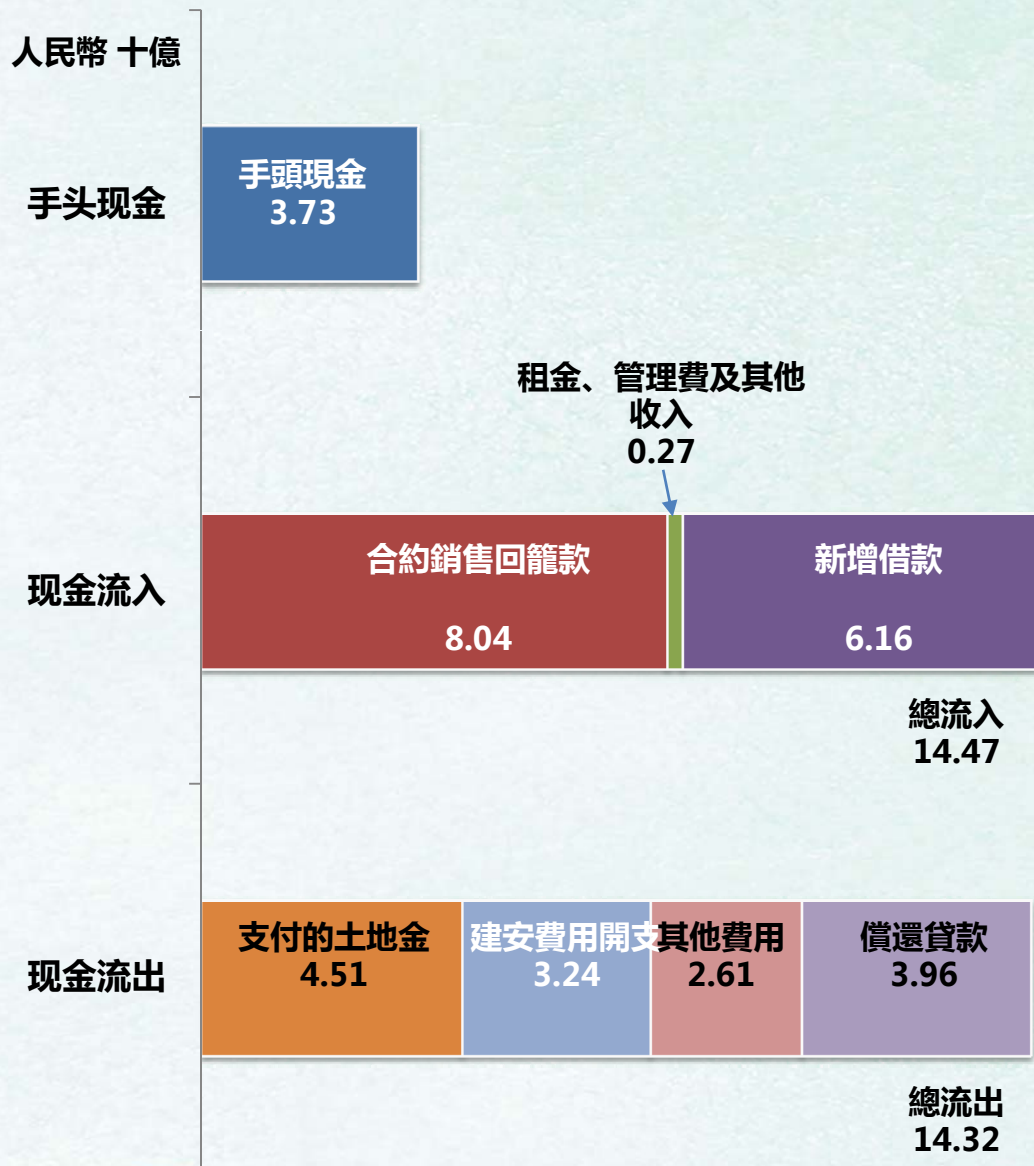


禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

# 2013財年現金流狀況



(未經審計) 人民幣 十億

	FY2012 (實際)	FY2013 (實際)	FY2014 (預期)
手頭現金 (期初)	1.96	3.73	3.88
合約銷售回籠款	6.14	8.04	11.96
租金、管理費及其他收入	0.28	0.27	0.30
新增借款	3.72	6.16	3.48
支付土地款	1.77	4.51	2.74
建安費用開支	2.85	3.24	4.22
其他費用——利息、稅金、股息及其他	2.01	2.61	3.68
償還貸款	1.74	3.96	1.99
手頭現金 (期末)	3.73	3.88	6.99



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

- 美國聯邦儲備局開始減少第三輪量化寬鬆（QE3）。
- 中國政府制訂國內生產總值增長目標為7.5%左右和居民消費價格漲幅控制在3.5%左右，確保經濟運行處於合理區間。
- 2014年房地產調控思路傾向於“雙向調控”，不再實施全國單一的房地產調控舉措。
- 推行城鎮化是政府2014年工作重點，《政府工作報告》重申了“三個一億人”概念。



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



聚焦海峽西岸經濟區

採用創新營銷模式積極應對市場變化

設計流程及產品標準化以提升運營效率

多元化業務分散風險

完善客戶服務、提升客戶滿意度

審慎有度地擴充土地儲備

穩健經營、持續成長

管理變革、加強團隊



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

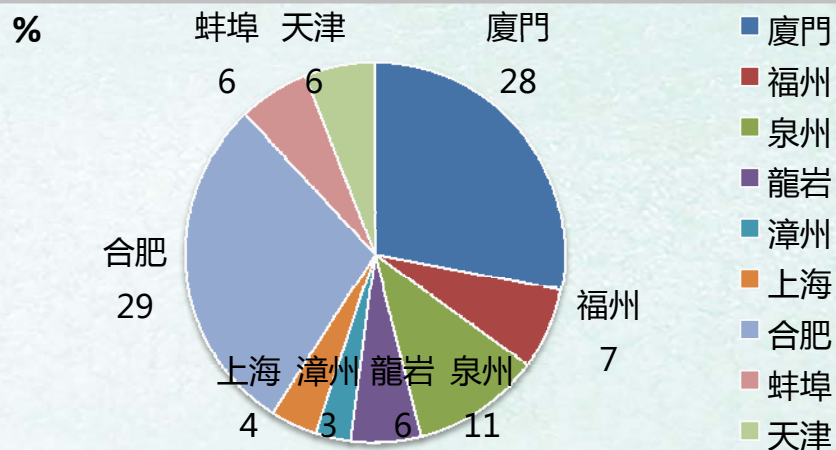
# 2014年推盤明細

項目序號	項目名稱	城市	項目類型	推盤類型	2014年上半年計畫推盤	2014年下半年計畫推盤	2014年全年計畫推盤面	計畫推盤面積所占百分比 (%)
					面積 (平方米)	面積 (平方米)	積 (平方米)	
1	禹洲·大學城	廈門	車位	在售	4,489	-	4,489	0%
2	禹洲·城上城		住宅	在售	1,882	-	1,882	0%
3	禹洲·高爾夫		車位	在售	10,567	-	10,567	1%
			住宅	在售	2,426	-	2,426	0%
			車位	在售	19,077	6,234	25,311	1%
4	禹洲·尊海		別墅	在售	14,723	14,723	29,446	1%
			住宅	在售	2,683	-	2,683	0%
			別墅	在售	28,858	-	28,858	1%
5	禹洲·陽光花城		商業	在售	3,041	-	3,041	0%
6	禹洲·中央海岸一期、二期		車位	在售	6,656	6,656	13,312	1%
			住宅	在售	5,737	-	5,737	0%
7	禹洲·中央海岸三期		SOHO	在售	8,451	-	8,451	0%
			住宅	新盤	50,454	86,489	136,943	7%
8	禹洲·溪堤尚城		SOHO	新盤	6,668	-	6,668	0%
			別墅	在售	7,447	22,970	30,416	1%
			住宅	在售	70,862	26,240	97,102	5%
9	禹洲·雲頂國際		商業	在售	2,942	-	2,942	0%
		住宅	在售	31,242	-	31,242	1%	
10	海滄萬科城	住宅	在售	43,935	75,782	119,717	6%	
		車位	在售	24,213	12,045	36,258	2%	
11	禹洲·華僑金海岸	車位	在售	416	-	416	0%	
12	禹洲漳州項目	漳州	住宅	新盤	-	53,579	53,579	3%
13	禹洲城市廣場	泉州	住宅	在售	118,811	92,310	211,121	10%
			商業	在售	13,632	6,000	19,632	1%
14	禹洲·鼓山一號	福州	別墅	在售	30,795	-	30,795	1%
15	禹洲·東方威尼斯一、二期		住宅	在售	-	-	0	0%
			別墅	在售	8,780	693	9,473	0%
16	禹洲·東方威尼斯三期	車位	在售	2,794	-	2,794	0%	
17	禹洲·城上城	龍岩	住宅	新盤	21,819	75,715	97,534	5%
海西經濟區合計					67,146	69,400	136,546	6%
海西經濟區合計					610,545	548,835	1,159,380	55%
18	禹洲惠南商業廣場	上海	辦公	新盤	10,300	-	10,300	0%
			商業	新盤	-	40,700	40,700	2%
19	禹洲城市廣場	上海	辦公	新盤	35,600	-	35,600	2%
20	禹洲·金橋國際		辦公	在售	3,365	-	3,365	0%
21	禹洲·天境一、二期	合肥	住宅	在售	3,190	-	3,190	0%
			商業	在售	19,029	-	19,029	1%
			車位	新盤	6,000	-	6,000	0%
22	禹洲·天境三期	合肥	住宅	在售	65,123	119,957	185,080	9%
23	禹洲·翡翠湖郡		住宅	在售	104,066	49,807	153,873	7%
24	禹洲·中央廣場	蚌埠	住宅	新盤	34,090	102,270	136,360	6%
25	禹洲新項目		住宅	新盤	-	97,400	97,400	5%
26	禹洲·龍子湖郡	蚌埠	住宅	新盤	102,731	32,833	135,564	6%
長三角經濟區合計					383,494	442,967	826,461	39%
27	禹洲·尊府	天津	住宅	在售	38,361	27,456	65,817	3%
28	禹洲團泊地塊		住宅	新盤	12,000	39,000	51,000	2%
環渤海經濟區合計					50,361	66,456	116,817	6%
總計					1,044,400	1,058,258	2,102,658	100%

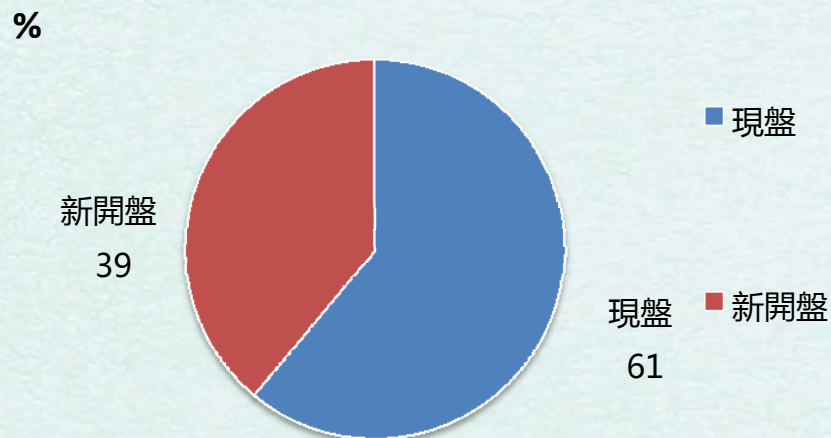
Stock Code: 01628.HK

# 2014年推盤圖表

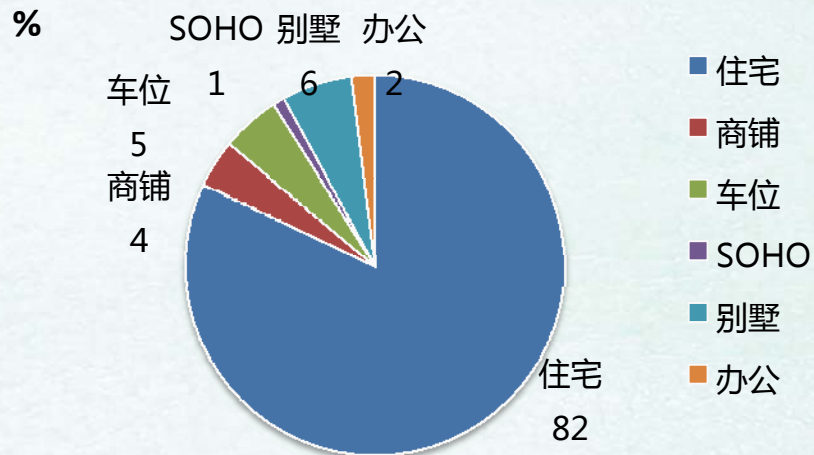
## 按城市分佈



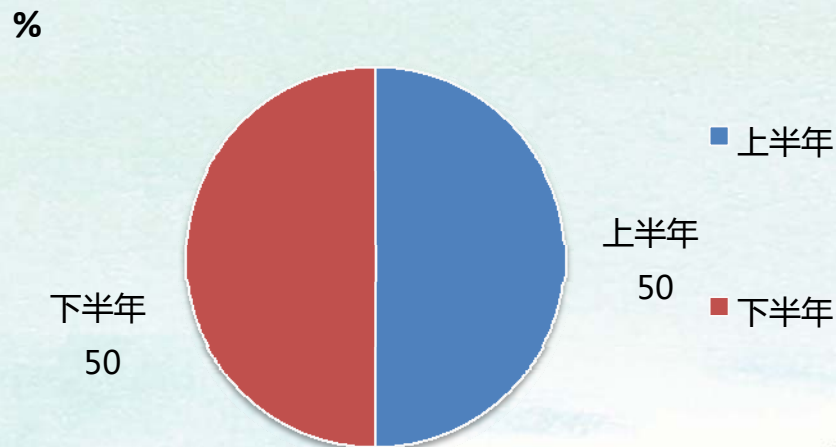
## 按推盤類型分佈



## 按產品類型分佈



## 按上下半年分佈



100% = 2,102,658 平方米



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

# 2014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15,500元/平方米

## Quanzhou Yuzhou City Plaza Phase I&II (泉州禹洲城市廣場一期和二期)



- 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6,500元/平方米

## Hefei Yuzhou Skyline (合肥 禹洲 · 天境)



- 毗鄰合肥市政府
- 超過120萬平方米的大型社區, 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6,800元/平方米

## Hefei Yuzhou Jade Lakeshire (合肥門 禹洲 · 翡翠湖郡)



- 地處翡翠湖岸邊, 周邊風景秀麗
- 項目包括高層住宅, 低層住宅, 有多種戶型
- 土地成本: 人民幣1,275元/平方米
- 目前合約銷售均價: 約人民幣7,500元/平方米



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

# 土地儲備策略



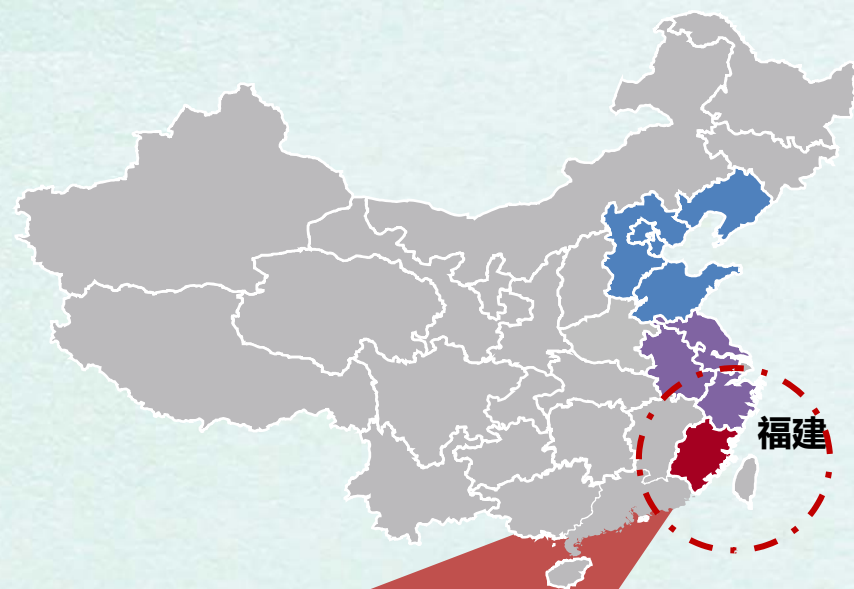
以海西區域為著重點  
新興的經濟增長引擎



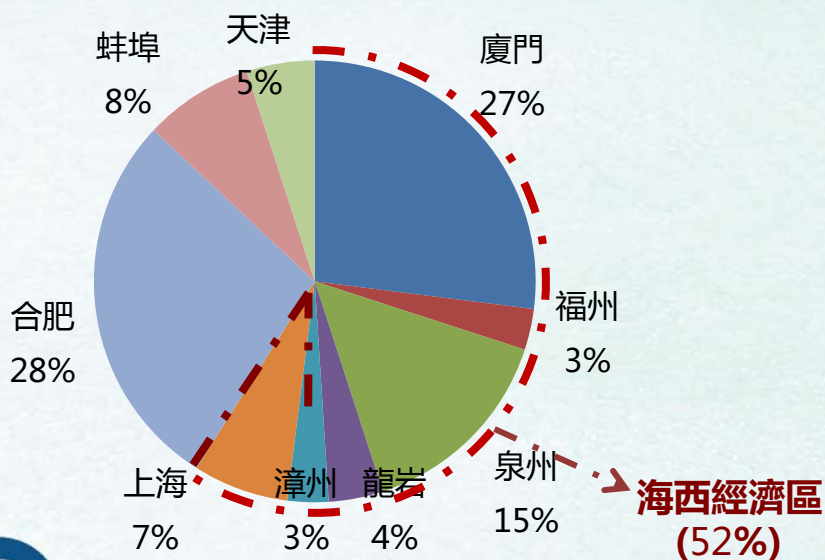
在有影響力的區域滲透  
在廈門周邊及現已進入的城市尋找合適的項目滲透



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3月)\*



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

\*截至2014年3月底的土地儲備約為866萬平方米



# 禹洲地產股份有限公司

## YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

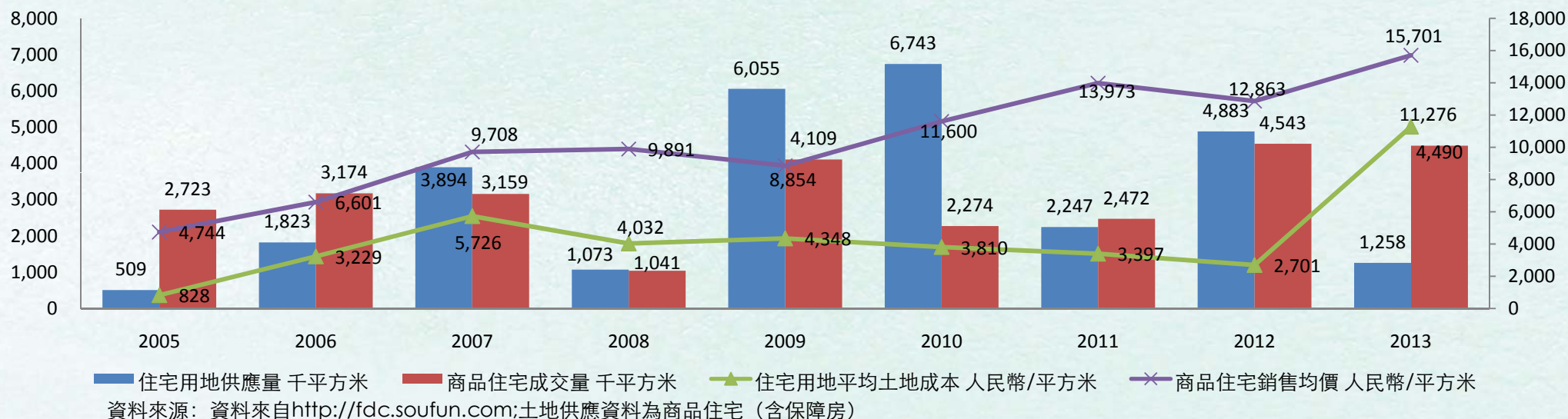
Stock Code: 01628.HK

# 附錄

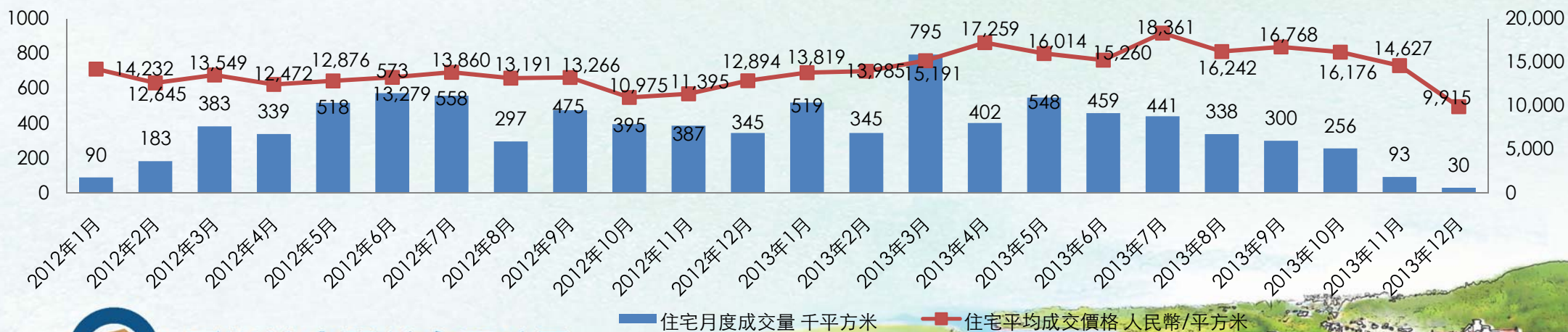


# 廈門房地產市場概覽

## 廈門住宅土地供應量及成交量



## 住宅月度成交量及成交均價

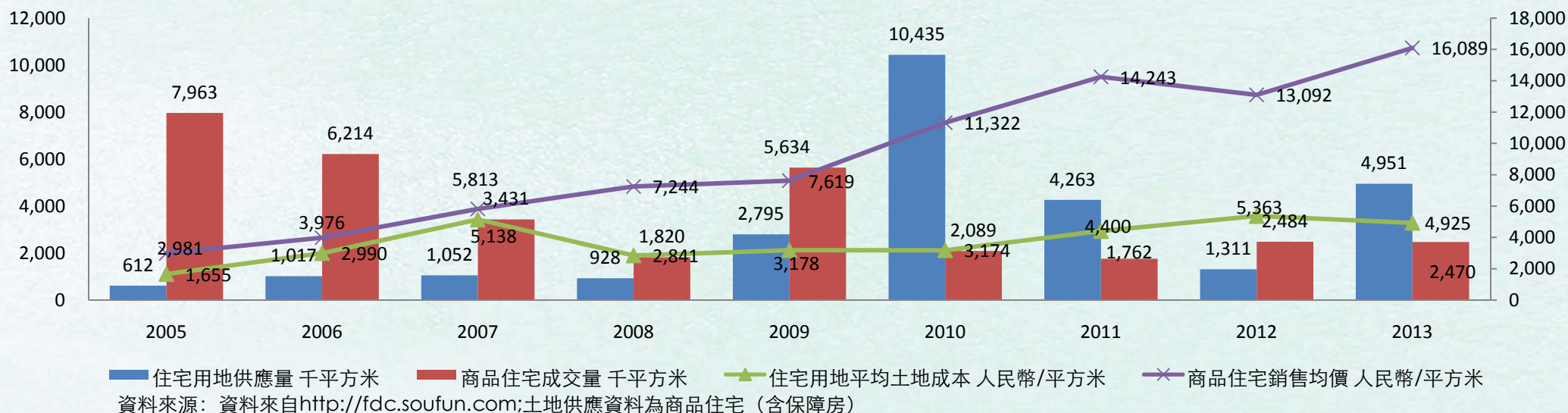


**禹洲地產股份有限公司**  
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED  
Stock Code: 01628.HK

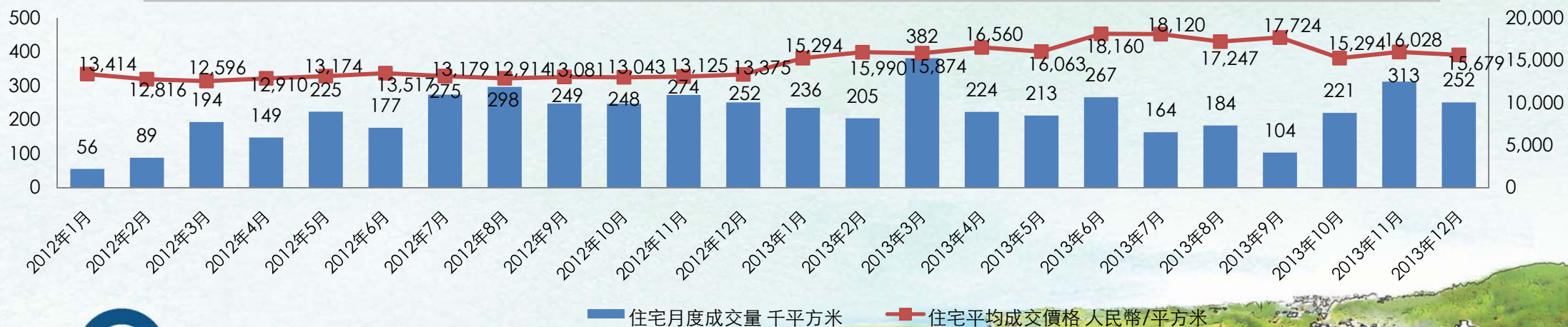


# 福州房地產市場概覽

## 福州住宅土地供應量及成交量



## 住宅月度成交量及成交均價



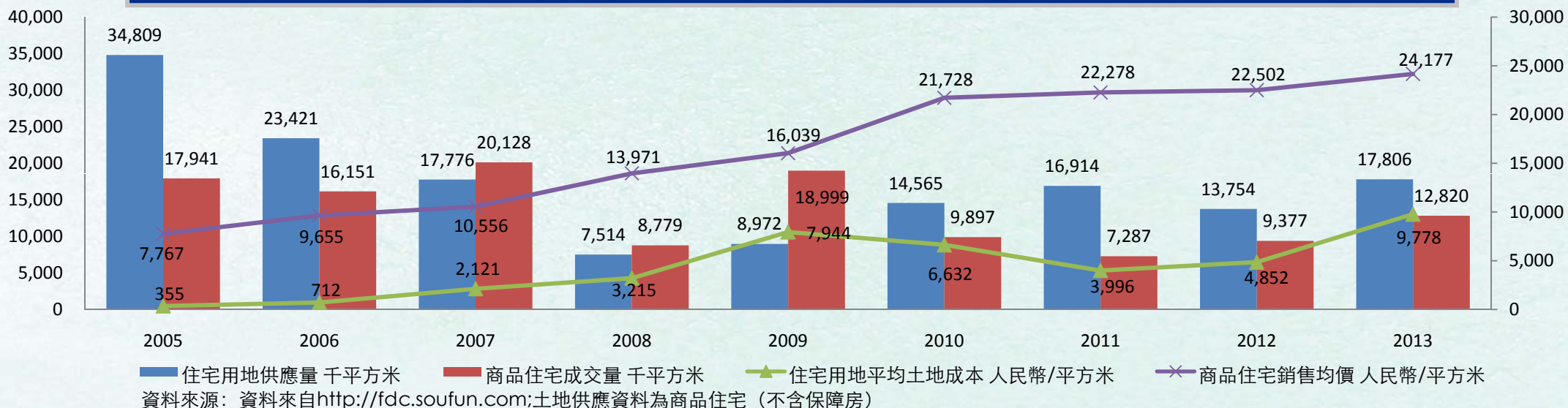
**禹洲地產股份有限公司**

**YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED**

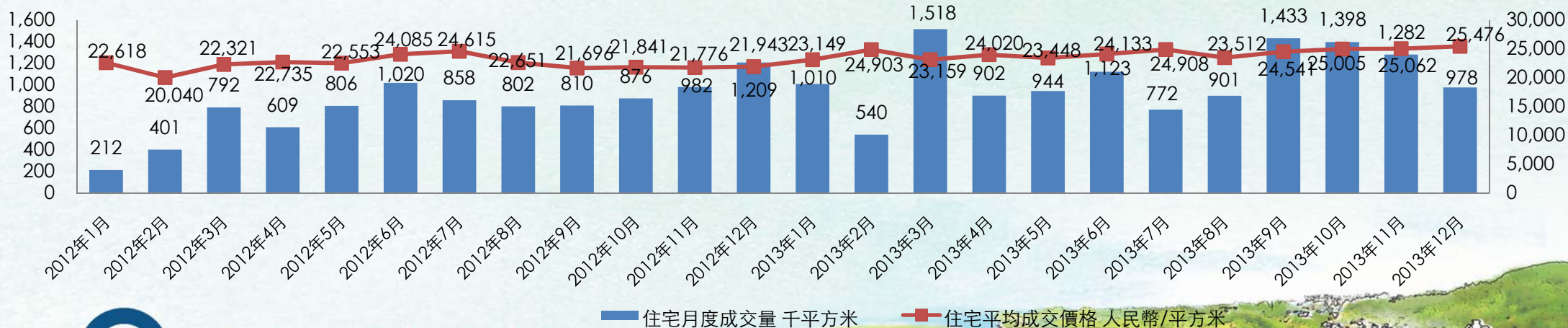
Stock Code: 01628.HK

# 上海房地產市場概覽

## 上海住宅土地供應量及成交量



## 住宅月度成交量及成交均價



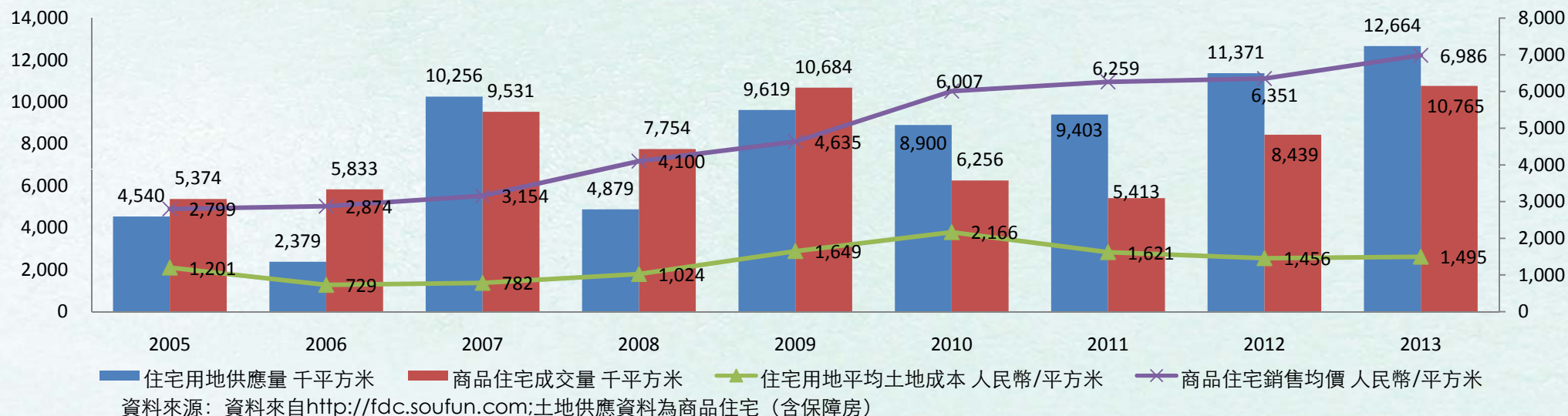
禹洲地產股份有限公司

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



## 住宅月度成交量及成交均價



**禹洲地產股份有限公司**

**YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED**

Stock Code: 01628.HK

# 土地储备明细

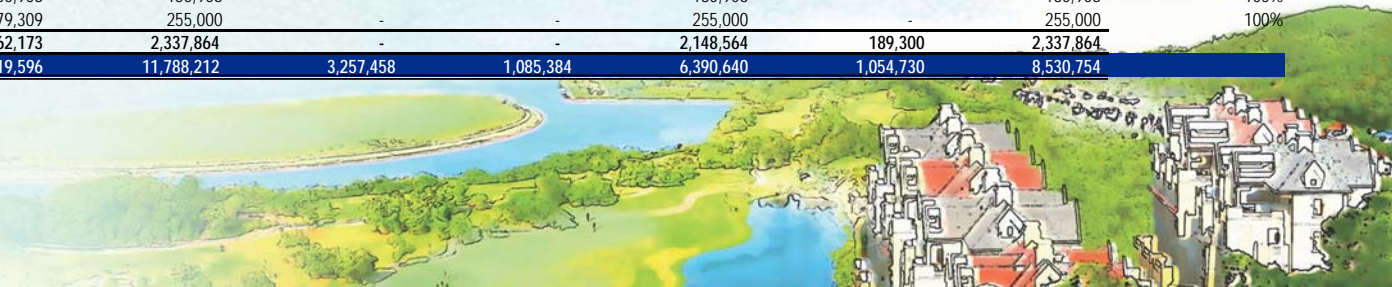
項目	占地面积 (平方米)	位置	樓面均價 (元/平方米)	總建築面積 (平方米)	總可售建築面積 (平方米)	已售交房面積 (平方米)	已售未交房面積 (平方米)	持作銷售 (平方米)	持作投資 (平方米)	土地儲備 (平方米)	公司權益占比 %
<b>已完工項目</b>											
禹洲·華僑海峽城	27,703	廈門	830	239,627	236,745	235,644	-	-	1,101	1,101	100%
禹洲·水蓮山莊	12,909	廈門	910	29,126	27,325	27,325	-	-	-	-	100%
禹洲·海天廣場	6,316	廈門	396	65,104	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	91,463	-	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	131,839	1,210	491	49,100	50,801	100%
禹洲·華僑金海岸	70,793	廈門	1,590	245,073	226,679	182,049	12,563	417	31,650	44,630	100%
禹洲·大學城	90,750	廈門	932	480,252	467,112	423,842	4,978	31,196	7,096	43,270	100%
禹洲·城上城	52,715	廈門	1,273	235,984	231,017	154,307	62,427	11,525	2,758	76,710	100%
禹洲·陽光花城	22,868	廈門	1,301	72,733	72,278	58,430	445	13,403	-	13,848	100%
禹洲·高爾夫	55,986	廈門	1,165	129,187	114,574	53,502	6,520	54,552	-	61,072	100%
禹洲·金橋國際	49,738	上海	1,242	234,484	230,955	165,484	21,808	10,948	32,715	65,471	100%
禹洲·鼓山一號	234,160	福州	1,831	88,287	79,923	38,054	11,082	30,787	-	41,869	60%
<b>小計</b>	<b>788,422</b>		<b>1,043</b>	<b>2,615,160</b>	<b>2,513,066</b>	<b>2,106,530</b>	<b>121,324</b>	<b>154,875</b>	<b>130,337</b>	<b>406,536</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%
禹洲廣場	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	236,315	26,400	144,201	14,400	185,001	100%
禹洲·中央海岸	123,240	廈門	2,557	663,537	535,000	143,301	203,212	163,487	25,000	391,699	100%
禹洲·溪堤尚城	284,414	廈門	1,696	512,600	512,600	35,104	22,523	374,473	80,500	477,496	100%
海滄萬科城(合營公司項目)	189,752	廈門	2,921	517,690	517,690	-	321,492	196,198	-	517,690	20%
禹洲·雲頂國際	15,652	廈門	3,174	98,294	71,214	-	17,424	30,690	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	2,616	35,837	28,670	-	-	28,670	-	28,670	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	538,754	138,341	448,464	97,300	684,105	100%
禹洲·翡翠湖郡	95,978	合肥	1,755	352,268	287,934	-	1,515	286,419	-	287,934	100%
禹洲·龍子湖郡	133,667	蚌埠	660	668,333	668,333	-	-	668,333	-	668,333	100%
禹洲·東方威尼斯	706,397	福州	2,568	365,512	355,431	110,973	43,434	185,291	15,733	244,458	100%
禹洲·尊府	135,173	天津	1,060	320,374	319,748	-	50,056	269,692	-	319,748	100%
禹洲·城上城	100,878	龍岩	1,921	312,330	312,330	-	16,177	281,553	14,600	312,330	100%
禹洲城市廣場一期	125,000	泉州	338	491,800	491,800	86,481	35,106	370,213	-	405,319	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%
<b>小計</b>	<b>2,867,945</b>		<b>1,430</b>	<b>7,342,263</b>	<b>6,937,282</b>	<b>1,150,928</b>	<b>964,060</b>	<b>4,087,201</b>	<b>735,093</b>	<b>5,786,354</b>	
<b>持有待建項目</b>											
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·中央廣場	279,535	合肥	1,421	918,698	918,698	-	-	818,698	100,000	918,698	100%
禹洲合肥新項目	156,667	合肥	2,825	470,000	470,000	-	-	470,000	-	470,000	100%
禹洲天津團泊項目	109,090	天津	1,062	130,908	130,908	-	-	130,908	-	130,908	100%
禹洲漳州項目	100,057	漳州	2,400	279,309	255,000	-	-	255,000	-	255,000	100%
<b>小計</b>	<b>937,767</b>		<b>2,947</b>	<b>2,362,173</b>	<b>2,337,864</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,148,564</b>	<b>189,300</b>	<b>2,337,864</b>	
<b>匯總</b>	<b>4,594,134</b>		<b>1,649</b>	<b>12,319,596</b>	<b>11,788,212</b>	<b>3,257,458</b>	<b>1,085,384</b>	<b>6,390,640</b>	<b>1,054,730</b>	<b>8,530,754</b>	



**禹洲地產股份有限公司**

**YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED**

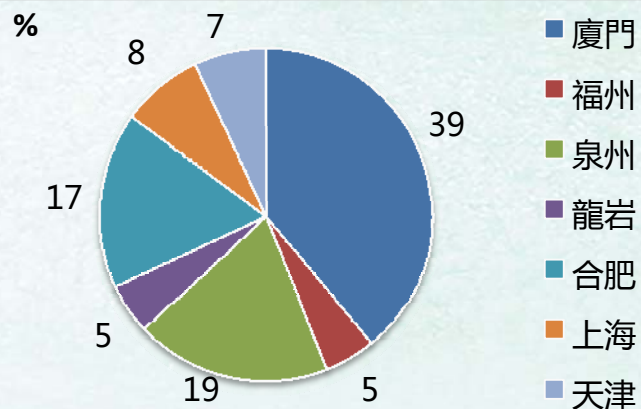
Stock Code: 01628.HK



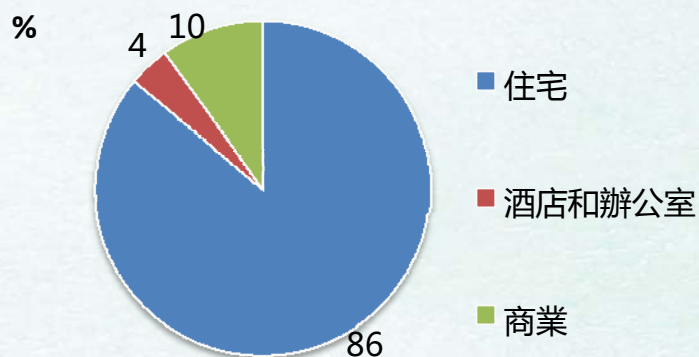
# 土地储备图表

截至2012年12月底

按城市分佈



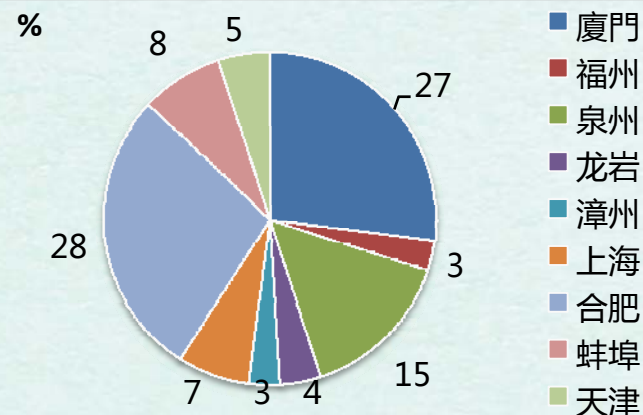
按產品類型分佈



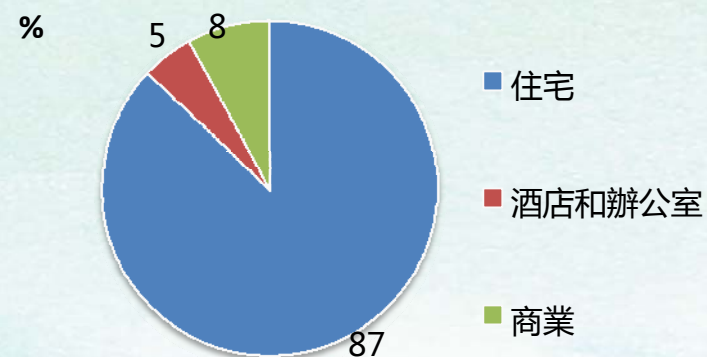
100% = 666萬平方米

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



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

# 2013年收益表概要

至12月31日止期間

	2013年	2012年	變動 (%)
收入 (人民幣千元)	7,470,608	3,893,836	+91.86%
毛利 (人民幣千元)	2,319,081	1,543,065	+50.29%
淨利潤* (人民幣千元)	1,471,221	726,214	+102.59%
淨利率 (%)	19.69%	18.61%	+1.08個百分點
核心利潤 (人民幣千元)	1,089,922	810,426	+34.49%
核心利率 (%)	14.59%	20.81 %	-6.22個百分點
每股收益 (人民幣分/股)	0.43	0.21	+104.76%
每股核心收益 (人民幣分/股)	0.32	0.23	+39.13%

\* 淨利潤即歸屬於股東的利潤



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK

# 2013年资产负债表概要

(人民幣千元)	截止2013年12月31日	截止2012年12月31日	變幅 (%)
流動資產	21,847,726	17,602,477	+24.20%
非流動資產	5,515,054	4,688,072	+17.64%
流動負債	11,483,173	10,617,388	+8.15%
非流動負債	8,407,243	5,558,157	+50.97%
權益總額	7,471,905	6,071,754	+22.66%
現金及銀行結餘	3,883,626	3,728,617	+4.16%
限制現金	375,686	398,192	-5.65%
短期債務	1,984,444	2,479,012	-19.95%
長期債務	7,725,838	5,030,219	+53.59%
淨負債	5,826,656	3,780,614	+54.12%
淨負債比率 (%)	77.98%	62.06%	+15.92個百分點
股本回報率 (%)	22.02%	12.79%	+9.23個百分點



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

Stock Code: 01628.HK