



禹洲地產

YUZHOU PROPERTIES

(股份代碼: 1628.HK)

每月通訊 2011年5月份

股份資料

收市價 (09/06/2011)	2.49港元
52周範圍	1.94 - 2.59港元
市值	59.76億港元
已發行股份	24億股
上市日期	2009年11月2日

2010財年財務摘要

營業額	42.66億元人民幣
毛利	17.77億元人民幣
核心淨利潤	7.57億元人民幣
每股基本盈利	0.40元人民幣
每股派息	港幣11仙

聯絡我們

禹洲地產股份有限公司 (1628.HK)

包蘊瑜
企業融資及投資者關係總監
電郵: bonniebao@xmyuzhou.com.cn

楊鐸先生
企業融資及投資者關係
電郵: yangduo@xmyuzhou.com.cn

電話: +852 2508 1718
傳真: +852 2510 0265

今期投資者通訊主要內容

- I. 2011年首5個月銷售表現及累計合約銷售統計表
- II. 「禹洲·天境」二期開盤熱銷
- III. 成功佈局泉州: 投資福建省泉州市城市綜合體項目
- IV. 月度新聞中心
- V. 近期投資者活動安排
- VI. 公司簡介

I. 2011年首5個月銷售表現

■ 截至2011年5月31日, 禹洲地產(1628.HK)年度累計合約銷售面積達到**142,497平方米**, 合約銷售金額累計約**14.65億人民幣**;面積和金額分別比上年同期增長**84%**和**96%**。集團2011年首五個月的平均合約售價約**10,284人民幣/平方米**, 同比上漲**7%**。此外, 累積的認購未簽約的金額為**人民幣6.40億元**。

■ 五月份的合約銷售主要得益於福州兩個別墅項目的熱銷, 禹洲鼓山一號和禹洲東方威尼斯二期在5月份總共有**29套**別墅獲得認購, 其中**14套**簽約銷售。伴隨著禹洲東方威尼斯三期的即將推盤, 集團有信心延續合約銷售的良好勢頭。

2011年首5個月累計合約銷售統計表

序號	項目	城市	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·環東國際 (大學城二期)	廈門	272	19%	39,160	6,945
2	禹洲·大學城一期	廈門	27	2%	1,167	22,756
3	禹洲·城上城 (錦元山莊)	廈門	313	21%	19,180	16,295
4	禹洲·東方威尼斯一期	福州	14	1%	1,520	9,083
5	禹洲·東方威尼斯二期	福州	208	14%	15,721	13,238
6	禹洲·鼓山一號	福州	123	8%	5,922	20,699
7	其他	廈門	34	2%	7,692	4,406
	海西經濟區		990	68%	90,362	10,950
8	禹洲·金橋國際二期	上海	3	0%	70	40,617
9	禹洲·金橋國際四期 (藍爵)	上海	256	17%	12,051	21,201
10	禹洲·天境一期	合肥	218	15%	40,014	5,439
	長三角經濟區		475	32%	52,135	9,130
	總計		1,465	100%	142,497	10,284



II. 「禹洲·天境」二期開盤熱銷

本集團位於合肥市的現金牛項目「禹洲·天境」於2011年6月5日舉行盛大開盤儀式，吸引近千買家到場輪候認購，再次獲得市場的熱烈反響。當天推出的**195套房源**獲得超額認購，錄得銷售總額約**1.09億元**人民幣，成為今年以來合肥市最熱銷樓盤之一。

這次推出的「禹洲·天境」二期多層戶型單位面積由80平方米至130平方米不等，包括兩房、三房和複式單位，推出銷售的總面積約為**1.75萬平方米**，銷售均價約為人民幣**6,236元/平方米**，為合肥市性價比較高的優質住宅項目。項目一期於2009年11月開盤，已銷售逾90%。



（「禹洲·天境」開盤當天，本集團送出十部豪華轎車予獲抽中幸運買家）

該項目的一期高層於今年三月中旬推出時，開售僅一小時已售出74套單位，佔當日總開售單位數目逾半，反映「禹洲」品牌已成功植根合肥。

「禹洲·天境」自開售以來屢獲殊榮，曾先後獲得「最佳景觀樓盤」、最具投資潛力樓盤和「最佳樓盤典範」等眾多榮譽。



（「禹洲·天境」開盤當天場面熱鬧，吸引近千買家到場爭相認購）

「禹洲·天境」坐落於安徽省省會合肥市政務文化新區、經濟技術開發區和高新技術開發區交匯的核心區域，毗鄰合肥市政府，與素有合肥「會客廳」之稱的政務區僅一河之隔，地理位置優越（參考右圖）。項目整體佔地面積為**446,757平方米**，總樓面面積達到**120萬平方米**。整個項目洋溢著地中海式閑適和高雅的建築風格。社區內生活設施齊備，為住客提供最舒適和方便的生活體驗。



III. 成功佈局泉州: 投資福建省泉州市城市綜合體項目

我司于2011年5月12日以人民幣**1.66億元**成功投得福建省泉州市一塊土地。這也是禹洲登陸泉州的首個項目，兌現了集團一二級開發聯動的全新模式，正式吹響進軍泉州的號角，鞏固海西龍頭地位。

本項目所屬地塊位於著名的僑鄉—福建省泉州市北翼新城惠安，處於泉州北區未來城市發展的重心—城南新區的核心地段。佔地面積約12.5萬平方米的地塊，建築面積約**49.18萬平方米**，其中包括住宅及商業部分。公司將以豐富的大型城市綜合體規劃設計、建設經驗與資源，將項目打造成泉州乃至閩南區域首屈一指的城市綜合體。預計項目2011年6月動工，2011年底推出預售，一期計劃銷售均價為人民幣**5,000-6,000元/平方米**。



(泉州城市廣場鳥瞰圖)



(福廈高速鐵路路線)

本項目樓面地價僅為每平米人民幣338元，比市場價低一半左右，土地成本極具優勢。此次收購的項目為禹洲地產於今年第一季度投得位於上海市金山區地塊之後的第二項收穫。通過此次成功投地，禹洲地產土地儲備已經達到逾562萬平方米，同時也兌現了集團一二級開發聯動的全新模式，並為集團進一步「深耕」海西地區、鞏固海西龍頭地位打下堅實基礎。

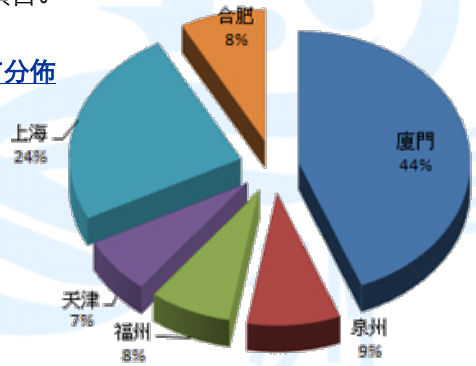
在投得本項目後，集團的項目在品種和地域上將更多元化，使其能更有效地抵禦個別物業市場或地區可能出現的波動風險，提高集團的盈利可見性。同時，此項目地理位置優越，土地成本極具競爭優勢，將可為股東帶來豐厚的回報。

截止2011年5月31日的土地儲備

總可售建築面積	(百萬平方米)
已完工未銷售項目*	0.15
在建項目	1.95
持有待建項目	3.52
總土地儲備	5.62

截至2011年5月底，禹洲地產土地儲備的總可售建築面積達562萬平方米，另外公司還獲得兩個總佔地面積達274萬平方米一級土地開發資質的項目。

土地儲備按城市分佈



取得一級土地開發資質的項目	佔地面積 (百萬平方米)	規劃總建築面積 (百萬平方米)
禹洲·城市廣場	0.79	1.75
禹洲·北京項目	1.95	NA
總數	2.74	NA

注: *包括已完工待售面積、已完工待結轉面積和已完工投資物業



IV. 月度新聞中心

- 禹洲地產股東週年大會5月31日於金鐘港島香格里拉大酒店舉行，股東踴躍出席。是次大會由禹洲地產董事局主席林龍安先生擔任會議主席，會上各項議案，包括截至二零一零年十二月三十一日止年度經審核財務報表、董事報告與獨立核數師報告、派發末期股息、重選董事及重聘核數師等議案均獲順利通過。股東週年大會結束後，禹洲地產董事局主席林龍安先生、財務總監兼公司秘書邱于廣先生回答傳媒的熱烈提問。同時，管理層向傳媒詳細介紹本公司的最新銷售情況、土地儲備、管理層對政府調控政策的意見，以及本公司的未來業務發展計劃。



股東踴躍出席週年大會，並支持通過所有議案



股東週年大會後，管理層會見傳媒並回答他們的熱烈提問。



V. 近期投資者活動安排

序號	日期	地點	投資者活動
1	2011年5月31日	香港	禹洲地產股東周年大會
2	2011年6月4-6日	合肥	分析師及香港傳媒參加合肥禹洲·天境二期開盤活動
3	2011年6月14日	合肥	星展銀行帶領投資者考察禹洲·天境項目
4	2011年6月13-16日	新加坡	第8屆野村證券亞洲股票論壇2011
5	2011年6月22日	廈門	摩根大通帶領投資者考察禹洲·城上城項目

VI. 公司簡介

禹洲地產股份有限公司(1628.HK)為中國海西區域具有領導地位的物業開發商之一，其土地儲備和市場份額均位列廈門房地產開發商前列。公司的目標是通過「立足海西，建樹中國」的戰略，發展成為全國領先的房地產開發商。

禹洲地產成立於一九九四年，專注發展高質量的住宅、零售及商用物業。禹洲地產在廈門、上海、天津、福州及合肥等城市發展逾30個物業項目。公司憑藉卓越的品質、多樣化的物業組合、強大的品牌及富經驗的管理團隊，已連續五年榮膺「中國房地產百強企業」，2011年更首度獲選為「中國房地產企業50強」。「禹洲」品牌更獲國家工商行政管理總局商標局授予「中國馳名商標」榮譽，以及獲福建省政府及廈門市政府認可為「著名商標」。

如欲了解更多禹洲地產的信息，請瀏覽：<http://www.xmyuzhou.com.cn>

