創意策劃:謝志豪 責任編輯:陳 濤 版面設計:伍泳傑

禹洲地產股份有限公司(1628)成立於 1994年,專注發展全國高質量的住宅、零 售及商用物業,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。憑 借卓越的質量、多樣化的物業組合、強大 的品牌及富經驗的管理團隊,禹洲地產最 近以人民幣4.411億元,成功收購安徽四 地塊,揭開2013年新騰飛序幕,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。

■香港文匯報記者 陳濤



## 登高望遠 洞悉先機

新地產是以倫建自為奎地的历地生內茲 商,目前在廈門、福州、泉州、龍岩、 合作開發等多種管道低成本獲取優質土地資 上海、合肥及天津共有逾30個項目處於不同的 源;第二種是收購只有數個項目、資金緊絀的 發展階段,在建和未來開發的總建築面積超過 小型地產公司;第三種是選擇在經濟市道較差 700萬平方米,其中220萬平方米位於廈門,迄 的情況下,公開在市場上拍賣投地。 今共有逾35個項目,其中30個分佈在二、三線 城市。

## 產品及土地成本具優勢

住宅(禹洲‧陽光花城、禹洲‧環東國際、禹 期。邱于賡表示,禹洲地產從創立之初就瞄準 洲.城上城)完銷、禹洲.中央海岸位列年度 二、三線城市,迄今共有超過35個項目,其中 廈門市單盤銷售金額TOP20、禹洲·尊海更熱 30個分布在二、三線城市。在建和持有作未來

銷18億元。禹洲出品的公 寓、洋房、別墅、 SOHO、商業、酒店、城 市綜合體等等,幾乎所有 的房地產業態都有涉獵, 展示出本土實力房企強勁 的競爭力。

禹洲地產首席財務官邱 于賡表示,公司憑藉謹慎 的土地收購策略、具優勢 的土地成本,以至適時回 應市場所需,推出切合的

優秀產品,令業務在過去多年來穩步發展。 「目前擁有過千萬平方米的土地儲備,大部分 位於福建省,地價約1,200元/平方米,以均價 超過10,000元/平方米銷售,未來盈利水平有 一定的保障,毛利率達四成至五成,地皮是介 乎核心區域和郊區之間,看好成長空間比較 大,預計未來一兩年將會成熟發展的地區。」 邱于賡認為,集團優勢在於能夠掌握市場需 求,卓越的質量、多樣化的住宅產品、強大的 品牌及富經驗的管理團隊。

「禹洲地產的土地儲備組合中,包括了可供 發展的高、中及低端的住房產品,因此能視乎 市場需求而調整開發速度及推盤策略;採取靈 活方式開發項目及銷售。」邱于賡介紹指,考 慮到業務形式及競好優勢,以有效控制投資風 險,禹洲地產併購地皮常用三種方法:第一種

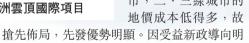
洲地產是以福建省為基地的房地產開發 是通過預申請、土地開發一二級聯動、併購

## 重點發展二三線城市

去年的十八大報告中,將城鎮化作為全面建 成小康社會,預期中國房地產將由此迎來行業 2012年禹洲在廈門一口氣推出七個盤,三個 轉型升級、市場巨大主要戰略發展的重大機遇

> 開發的總建築面積逾 700萬平方米,其中逾 650萬平方米位於二、 三線城市。2012年銷 售額65.3億元,其中 二、三線城市項目貢 賡表示:「現時一線 城市樓價已累積一定 升幅,相較一線城

接建北川中学



搶先佈局,先發優勢明顯。因受益新政導向明 顯,2013年及後業績可期。」

最近,禹洲地產透過其全資附屬公司,以總 價人民幣4.411億元,成功收購安徽晟和置業 及安徽晟天置業的全部股本權益,二者均主要 從事物業發展及管理業務,其於安徽省蚌埠市 擁有四幅住宅及商業土地,該等土地佔地面積 約133,667平方米,未來將發展為規劃建築面積 合共668,333平方米的住宅及商用物業,轉化為



■2012年5月禹洲地產在港舉辦股東周年大 會,各董事、審計師代表及管理層合照。

平均建築面積成本約每平方米人民幣660元。 蚌埠市位於合肥市以北約120公里,是安徽省 三大中心城市之一,該等地塊即位於蚌埠市政 南站(高鐵站)僅5分鐘車程,地段位置非常

在全國拓展的同時,禹洲地產不斷堅實企業 基礎。在產品、品質、客戶關係管理、物業管 理、營銷等各方面全面變革提升。「為保障業 務的高速運轉,禹洲正在做諸多的提升。特別 在戰略佈局方面,禹洲同樣思考良多,廈門作 為禹洲集團的總部,是禹洲集團產業鏈的最大 部分,貢獻了七成的業績。」邱于賡分析指, 國家預期,2020年福建省的GDP將超越台灣地 區,而全國政協中很多具份量的領導人都曾在 福建省任職,比較熟悉該省的發展條件,加上 兩岸關係改善,福建日後潛力不容置疑,機會 可能比其他沿海省份更多。

■林龍安主席(前排左三)出

席援建北川中學開

工典禮



在剛發佈的「2012廈門住宅成交龍虎榜」,禹洲地產 成功摘得2012房企銷售金額和銷售面積雙料冠軍,去年 在廈門住宅市場佔有率近10%,連續第五年蟬聯第一 力的不斷增強。2012年禹洲連續第7年蟬聯由國務院發 展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所和中國 指數研究院頒佈的「中國房地產百強企業」和「百強之 星」並列前50強,榮膺「在港房地產上市公司投資價值 TOP10」;榮獲中國房地產研究會等的「2012年中國房 地產上市公司綜合實力50強」、「2012中國房地產開發 企業品牌價值華南10強」稱號;並從香港數千家上市企

業中勇奪「香港傑出企業」稱號。 此外,邱于賡強調禹洲地產在致力令業務表現出色的 同時,更需要為投資者及股東爭取理想回報,「藉提高 透明度、公開及溝通互動,增加公司運作及決策的透明 度,我們會定期公佈月度銷售情況。我們致力平衡不同 股東的利益,並制定一個穩定的派息政策,公司的派息 策略一向清晰明確,派息率相當於核心盈利的兩、三 成。」邱于賡又稱,禹洲地產的業務數據、銷售分析報 告,都會通過新聞稿在公司網頁及媒體刊登,讓投資者 從不同渠道得悉公司有關最新業務消息及政策。

展望未來,邱于賡表示,廈門禹洲的戰略目標是在未 來三到五年內保持市場佔有率第一,在此基礎上,禹洲 地產會繼續穩步發展,按三大區域佈局,以海西區作為 核心,以長三角、環渤海區域作為重要組成部分。未 來,將繼續根據集團的發展需要,謹慎選擇適合集團發 展及產生良好回報的項目,把握市場機遇,適時補充優

質的土地儲備。

作為2012年「香港傑出企 業」的禹洲地產自創立伊始 即以善盡社會責任為己任, 積極參與各級各類社會公益 事業和活動,先後獲得中國 婦女發展基金會頒發的「愛 心單位」稱號、中國僑聯 「援建北川中學特殊貢獻 獎」、中國廣告協會「中國 廣告主長城獎——最熱心公 益獎」等。

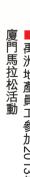


■禹洲地產援建北川中學特殊貢獻





厦門集美區的禹洲中央海岸項目







參加 20