

■廈門海滄區的禹洲尊海項目

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

禹洲地產以優勢資源參與城鎮化發展

禹洲地產是以福建省為基地的房地產開發商,目前在廈門、福州、泉州、龍岩、上海、合肥及天津共有逾30個項目處於不同的發展階段,在建和未來開發的總建築面積超過700萬平方米,其中220萬平方米位於廈門,迄今共有逾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

2012年禹洲在廈門一口氣推出七個盤,三個住宅(禹洲·陽光花城、禹洲·環東國際、禹洲·城上城)完銷、禹洲·中央海岸位列年度廈門市單盤銷售金額TOP20、禹洲·尊海更熱銷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慶表示,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。」邱于慶認為,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。」邱于慶介紹指,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

是通過預申請、土地開發一二級聯動、併購、合作開發等多種管道低成本獲取優質土地資源;第二種是收購只有數個項目、資金緊絀的小型地產公司;第三種是選擇在經濟市道較差的情況下,公開在市場上拍賣地皮。

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轉型升級,市場巨大主要戰略發展的重大機遇期。邱于慶表示,禹洲地產從創立之初就瞄準二、三線城市,迄今共有超過35個項目,其中30個分佈在二、三線城市。在建和持有作未來



■廈門思明區的禹洲雲頂國際項目

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、三線城市項目貢獻超過九成。邱于慶表示:「現時一線城市樓價已累積一定升幅,相較一線城市,二、三線城市的地價成本低得多,故搶先佈局,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,成功收購安徽晨和置業及安徽晨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府南側,並緊鄰風景優美的龍子湖,距離蚌埠南站(高鐵站)僅5分鐘車程,地段位置非常優越,發展潛力非常優厚。

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。」邱于慶分析指,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



■禹洲地產員工參加2013年廈門馬拉松活動



■泉州惠安禹洲城市廣場項目



■禹洲地產首席財務官邱于慶

致力平衡股東利益

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(五年非國有房企第一)。在強銷背後是禹洲地產整體實力的不斷增強。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,邱于慶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。」邱于慶又稱,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,邱于慶表示,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獎獎牌



■廈門集美區的禹洲中央海岸項目