



建业地产是河南省领先的物业开发商之一，专注高质量的住宅开发。截至2012年6月30日，公司拥有的在建项目共25个，在建总建筑面积约289万平方米，土地储备建筑面积1,458万平方米。凭借卓越的质量、强大的品牌及经验丰富的管理团队，建业地产荣登「2012中国房地产500强」河南地产行业第一及「中国房地产开发企业区域运营十强」榜单；并于过去八年连续荣膺「中国房地产百强企业」称号。

最新资讯

建业地产截至一月底合同销售达人民币16.7亿元，按年上升44.3%

集团二零一三年一月的合同销售金额达人民币16.7亿元，较二零一二年十二月上升65.8%，较去年同期人民币11.6亿元上升44.3%。集团于一月份的销售面积达236,139平方米，按月上升24.1%，较去年同期122,019平方米上升93.5%。一月份平均销售价格为每平方米人民币7,088元，按月上升33.6%，较去年同期则下跌25.5%，主要是由于产品组合变化所致。

一月份合同销售优于预期，主要由于以下原因：

- I. 买家购买意欲复苏，且二零一三年前景相对稳定；
- II. 公司省域化发展策略使合同销售多元化，于一月合同来自超过21个城市，包括省会郑州，地级市洛阳、平顶山、南阳及濮阳，以及县级市舞钢、修武及淮阳；
- III. 公司的核心价值是使其业务战略跟随河南省的城镇化发展。该策略受中国政府「中原经济区」的建设尤其是中原地区的城镇化所推动，而「中原经济区」覆盖整个河南省。



联络我们

梅世荣先生

投资者关系总监及投资总监

电话: (852) 2620 5233

传真: (852) 2620 5221

电邮: vmai@centralchina.com

股份讯息(2013年2月6日)

每股股价：
HK\$2.79

市值：
约港币67.9亿元

52周波幅：
港币1.67元-港币3.31元

总股数：
约24.34亿股

公司一月份合同销售持续多元化，并有力支持销售增长。合同销售来自位于二、三及四线城市及县级城市的31个项目，其中83%的合同销售额均来自未受限购令影响的项目。以下为二零一三年一月份合同销售明细：

表一：二零一三年一月份合同销售

项目	项目	合同销售金额 (人民币百万元)	合同销售面积 (平方米)	平均销售价格 (人民币/平方米)
郑州	五栋大楼	164	14,933	10,966
郑州	贰号城邦	276	17,891	15,451
洛阳	华阳广场	382	47,819	7,984
洛阳	美茵湖	4	623	5,937
洛阳	凯旋广场	13	1,568	8,062
开封	森林半岛	22	3,369	6,429
平顶山	桂园	79	14,560	5,443
平顶山	舞钢森林半岛	4	1,153	3,405
新乡	联盟新城	53	6,971	7,600
新乡	壹号城邦	8	2,030	4,174
南阳	森林半岛	94	14,110	6,655
三门峡	壹号城邦	17	4,000	4,311
济源	壹号城邦	29	6,661	4,330
焦作	壹号城邦	21	4,808	4,266
焦作	修武森林半岛	3	1,044	3,247
濮阳	壹号城邦	131	21,89	6,005
濮阳	建业城	25	7,540	3,273
商丘	联盟新城	14	2,374	5,731
驻马店	建业十八城	81	14,775	5,492
漯河	壹号城邦	86	17,208	5,025
周口	森林半岛	5	1,240	4,277
周口	淮阳桂园	4	738	5,243
其他		159	28,831	5,508
总计		1,674	236,140	7,088





公司于河南省房地产市场市占率于2012年由3.7%增加至4.7%

公司于二零一二年的合同销售达人民币103亿元，占整个河南省房地产市场的4.7%，较去年同期的3.7%有所增加。以销售面积计，公司占整个河南省市场的2.6%。

二零一二年全年，河南省房地产市场合同销售额达人民币2,286亿元，较首十一个月上升28.3%，按年上升4.1%（二零一一年全年：人民币2,196亿元）。河南省房地产市场十二个月交易量达5,968万平方米，较首十一个月增加30.9%，按年下降4.9%（二零一一年全年：6,276万平方米）。由于上半年疲弱的市场情绪及市况，全年的交易量增长较少。河南省商品房平均价格由二零一一年的每平方米人民币3,492元，攀升至二零一二年的每平方米人民币3,831元，按年增加9.7%，反映河南买家的刚性需求强大，以及平均销售价格稳步上升。

建业成功发行2亿美元7年到期锁定票息8.0%优先票据

于二零一三年一月二十一日，公司发行了2亿美元7年期票息8.0%优先票据（根据美国证券法S规例），自二零一三年七月二十八日起每届半年期满付息。该优先票据锁定七年期，于二零二零年一月二十八日到期。该优先票据分别获得穆迪及标准普尔授予B1及B+评级。票据发行的市场反应良好，118个投资者的总认购金额超过26亿美元，当中基金占66%，私人银行占32%，银行及企业占2%；84%来自亚洲、16%来自欧洲，票据根据美国证券法S规例发行。承销人及账簿管理人为汇丰、摩根大通、摩根士丹利和瑞银。

推盘项目

一月份，公司计划减少现有可销售资源库存，并没有推出新的项目。未来数月将会有新盘推出。

土地收购

受惠于河南省城镇化发展，公司继续致力实行于河南省内战略扩张，并在河南省郑州市购置土地，总金额为人民币1.671亿元，总建筑面积114,102平方米，土地收购已于一月份获取成交确认书。

建业地产以总金额人民币1.004亿元收购位于郑州市郑东新区尚德街项目

于一月十八日，建业地产的间接全资附属公司 — 建业一品天下于一挂牌出让中，投得三幅位于郑州市郑东新区的土地使用权，总金额人民币1.004亿元。这幅土地位于尚德街北侧，祭城路南侧，总占地面积约13,159平方米。公司预计总建筑面积可达约39,478平方米，折合每平方米土地成本约为人民币2,543元。项目将作多用途发展，包括办公、零售商铺及车库。建业地产计划于二零一三年上半年开工，并于二零一四年下半年完工。



土地收购(续)

建业地产以总金额人民币 6670万元收购位于郑州市上街区的丹江路项目

于一月二十四日，建业地产的间接附属公司一建业亚星于一挂牌出让中，以总金额人民币6,670万元投得一幅位于郑州市上街区的土地使用权。该幅土地位于锦江路北侧，淮阳路西侧，总地盘面积约62,187.04平方米。公司预计总建筑面积可达约74,624平方米，折合每平方米土地成本约为人民币894元。项目将作多用途发展，包括多层、小高层、商业及车库。建业地产计划于二零一三年上半年开工，并于二零一五年下半年或之前完工。

城市概况：

郑州市是河南省省会，位于河南省北部中心地区，人口约886万，国内生产总值增长13.2%，人均可支配收入于二零一一年为人民币21,612元。市中心位于黄河南岸，是中国八大古都之一。郑州为全省的政治、经济、科技、教育中心，以及中国中部地区的重要交通枢纽。其运输、汽车、食品加工、金融服务、高科技、纺织、旅游、教育，以及会展行业颇负盛名。

表二：以下为二零一三年土地收购明细 (截至二零一三年一月三十一日)

收购日期	项目名称	城市	地点	开发用途	楼面地价 (人民币 / 平方米)	总建筑面积 (平方米)	总地价 (人民币 百万元)	应占 楼面面积 (平方米)	持有 权益 (%)
18/01/2013	尚德路项目	郑东新区	尚德路此侧、 祭城路南侧	住宅、 商业	2,543	39,478	100.4	39,478	100%
24/01/2013	丹江路项目	郑州市 上街区	锦江路北侧、 淮阳路西侧	住宅、 商业	894	74,624	66.7	74,624	100%
	二零一三年土地收购			合计	1,464	114,102	167.1	114,102	

截至二零一三年一月三十一日，作发展用途的土地储备总面积为1,610万平方米，平均地价约为每平方米人民币680元。





最新券商研究报告

第一上海证券研究

二零一三年一月十四日，第一上海证券研究团队发表公司研究报告，题为「二零一三年—未来十年的新开始，建业加速深度省域化战略发展」，报告重点提及建业地产省域化战略配合中央政府加快城市化发展的计划。报告维持「买入」评级，目标价上调至**5.47**港元。

德意志银行证券研究

二零一三年一月十六日，德意志银行发表公司研究报告，题为「非常强劲的二零一二年，全年合同销售达人民币**103.5**亿元」。报告重点提及建业地产超越其二零一二年合同销售目标的**15%**，连续四年(二零零九至二零一二年)打破销售目标。报告认为建业地产强大的销售执行力，以及二零一三年乐观的销售前景，令股份值得重新评级。报告给予建业地产「买入」评级，目标价为**4.13**港元。

国元证券(香港)

二零一三年一月十七日，国元证证(香港)发表公司研究报告，题为「城市化进程支撑河南领先的建业地产增长」。报告重点提及公司的强劲合同销售表现、庞大的低成本土地储备，以及二零一三年增长加快的乐观销售前景。报告给予建业地产「买入」评级，目标价为**4.15**港元。

标准普尔

二零一三年一月二十一日，标准普尔维持对建业地产**BB-/Stable/cnBB+**的企业评级，并对建业地产发行的**2**亿美元优先票据授予**B+**及**cnBB**评级。报告指出建业地产具有良好的销售执行力、专注河南省的经营策略，在河南省有利的市场地位、以及庞大的低成本土地储备，预期公司会保持令人满意的物业销售和良好的财务灵活性，以应付其短期债务。

穆迪投资者服务

二零一三年一月二十一日，穆迪给予建业地产**Ba3/Stable**的企业评级，并对建业地产发行的**2**亿美元优先票据授予**B1**评级。穆迪相信近期公司的发行美元债券，将会改善公司的流动性、债务到期结构，以及促进其于河南省的发展。此外，企业评级亦反映公司强大的市场地位、于河南省的长期营运纪录、正在增长的市场需求，以及公司强劲的销售表现。

德意志银行证券研究

二零一三年一月二十四日，德意志银行发表公司研究报告，题为「股份值得继续重新评级」。报告认为建业地产的流动性/债务到期结构将进一步改善，于近期发行于二零二零年到期的**7**年期**2**亿美元票息**8.0%**优先票据后，平均集资成本将有所改善。此外，低票据利率亦显示融资环境对市值较小的房地产发展商有利。根据建业地产强大的销售执行力及较快的资产周转，报告维持建业地产「买入」评级，目标价为**4.13**港元。

如对本公司的企业通讯有任何查询，请电邮 vmal@centralchina.com 联络投资者关系总监及投资总监梅世荣先生。





建業地產股份有限公司
Central China Real Estate Limited

港股代碼 832.HK



公司通讯
2013年2月

DISCLAIMER

This document has been prepared by Central China Real Estate Limited (the "Company") solely for use at this presentation held in connection with investor meetings and is subject to change without notice. The information contained in this newsletter has not been independently verified. No representation or warranty, express or implied, is made and no reliance should be placed on the accuracy, fairness or completeness of the information presented. The Company, its affiliates, or any of their directors, officers, employees, advisers and representatives accept no liability whatsoever for any losses arising from any information contained in this presentation or otherwise arising in connection with this document.

This newsletter does not constitute or form part of, and should not be construed as, an offer to sell or a solicitation of an offer to buy any securities in the United States or any other jurisdictions in which such offer, solicitation or sale would be unlawful prior to registration or qualification under the securities laws of any such jurisdiction, and no part of this presentation shall form the basis of or be relied upon in connection with any contract or commitment. No securities may be offered or sold in the United States absent registration or an applicable exemption from registration requirements. Any public offering of securities to be made in the United States will be made by means of a prospectus. Such prospectus will contain detailed information about the Company making the offer and its management and financial statements. No public offering of any securities is to be made by the Company in the United States. Specifically, this presentation does not constitute a "prospectus" within the meaning of the U.S. Securities Act of 1933, as amended.

By accepting this document, you agree to maintain absolute confidentiality regarding the information contained herein. The information herein is given to you solely for your own use and information, and no part of this document may be copied or reproduced, or redistributed or passed on, directly or indirectly, to any other person (whether within or outside your organization/firm) in any manner or published, in whole or in part, for any purpose. The distribution of this document may be restricted by law, and persons into whose possession this document comes should inform themselves about, and observe, any such restrictions.

