



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

### 建业地产截至二月底合同销售达人民币21.3亿元，按年上升47.3%

集团二零一三年首两个月的合同销售金额达人民币21.3亿元，较二零一二年同期上升47.3%（二零一二年首两个月：人民币14.4亿元）。截至二零一三年二月底销售面积达306,238平方米，较去年同期增加89.3%（二零一二年首两个月销售面积：161,810平方米）。二零一三年首两个月平均销售价格为每平方米人民币6,938元，较二零一二年全年的平均价格每平方米人民币6,549元上升5.9%。

二月份集团的合同销售金额达人民币4.51亿元，较去年同期上升59.4%（二零一二年二月：人民币2.83亿元）。集团于二月份的销售面积达70,099平方米，按年上升76.2%（二零一二年二月：39,791平方米）。二月的平均销售价格为每平方米人民币6,432元，较去年同期的平均销售价格每平方米人民币7,103元下降9.4%，主要是由于产品组合变化所致。

二月份合同销售受以下因素影响：

- i. 受中国农历新年影响，二月仅有17个工作日；
- ii. 本月并无新项目推盘；
- iii. 公司有意于季节性淡季减少库存；
- iv. 集团二月合同销售持续多元化，并有力支持销售增长。合同销售来自于省会郑州，洛阳、开封、商丘等地级市及濮阳舞钢、修武及淮阳等县级市。



## 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3月15日)

每股股价：  
港币2.32元

市值：  
约港币54.5亿元

52周波幅：  
港币1.75元-港币3.31元

总股数：  
约24.34亿股

公司二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35个项目，其中75%的合同销售额均来自未受限购令影响的项目。以下为二零一三年二月份合同销售明细：

表一：二零一三年二月份合同销售

城市	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	5.89	520.75	11,317.09
郑州	联盟新城	41.28	1,938.91	21,289.62
郑州	贰号城邦	64.90	5,244.41	12,374.54
许昌	森林半岛	11.30	2,431.23	4,648.00
新乡	南湖一号	5.79	988.65	5,853.93
新乡	壹号城邦	11.10	2,631.44	4,218.99
商丘	联盟新城	21.22	2,853.14	7,437.11
三门峡	壹号城邦	7.30	1,673.16	4,365.24
濮阳	壹号城邦	24.21	5,250.44	4,611.37
濮阳	建业城	10.78	2,572.20	4,190.59
平顶山	桂园	14.40	2,771.55	5,197.14
平顶山	舞钢森林半岛	6.32	1,327.19	4,764.77
南阳	森林半岛	11.43	2,090.01	5,468.67
洛阳	美茵湖	1.66	302.83	5,483.50
洛阳	华阳广场	56.55	5,888.84	9,602.35
漯河	壹号城邦	17.14	2,620.25	6,541.97
开封	森林半岛	83.20	16,581.35	5,017.51
济源	壹号城邦	5.51	1,219.21	4,516.92
焦作	壹号城邦	5.00	1,139.05	4,390.45
焦作	修武森林半岛	5.23	1,298.88	4,027.11
驻马店	建业十八城	10.14	2,370.44	4,275.94
周口	森林半岛	9.61	2,178.00	4,410.57
周口	淮阳桂园	0.63	119.32	5,316.00
其他		20.26	4,087.34	4,956.14
合计		<b>450.85</b>	<b>70,098.59</b>	<b>6,431.64</b>





## 公司于河南省房地产市场市占率于2013年1-2月份达12.0%

二零一二年首两个月，河南省房地产市场合同销售额达人民币176.8亿元，较去年同期上升58.1% (二零一二年首两个月：人民币111.8亿元)。公司于二零一二年首两个月的合同销售达人民币21.3亿元，占整个河南省房地产市场的12%。

城市化进程持续支持河南省房地产市场的健康发展，河南省房地产市场首两个月交易量达371万平方米，同比增加36.6%，(二零一二年首两个月：272万平方米)。以销售面积计，截至二月底，公司销售面积占河南省总销售面积的8.3%。河南省商品房平均价格由二零一二年二月的人民币每平方米4,117元上涨至二零一三年二月份的每平方米人民币4,767元，按年增长15.8%。

## 推盘项目

二月份，公司计划减少现有可销售资源库存，尤其适逢农历新年假期，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，分别在省会城市郑州市、地级市商丘市及县级市禹州市，收购土地总代价为人民币8.484亿元，总建筑面积达1,050,370平方米的新增土地使用权，上述收购已于二月份获取成交确认书。（注：预计建筑面积可能因项目的最终设计修改而有所不同）

## 建业地产以总金额人民币980万收购位于许昌禹州市的神垕镇项目

于二零一三年一月二十五日，建业地产拥有75%权益的间接附属公司-禹州新天地建设开发有限公司于一挂牌出让中，投得三幅位于禹州市神垕镇土地使用权，总代价为人民币980万元。这三幅土地分别位于建设路南侧、后宫路东侧和建设路北侧，总占地面积约6,815平方米。公司预计总建筑面积约11,756平方米，折合每平方米土地成本约为人民币834元。项目将作多用途发展，包括电梯洋房及商用。建业地产计划于二零一三年上半年开工，并计划于二零一四年上半年竣工。

## 城市概况：

许昌市为位于河南省中部的地级市。人口约410万，国内生产总值增长14.7%，二零一一年人均可支配收入为人民币17,503元。其西北与省会郑州接壤，东北临近开封，东部连接周口，东南与漯河接壤，西南与平顶山临近。著名产业为设备制造、电力、人造金刚石以及假发制品。知名企业包括许继集团，黄河旋风及瑞贝卡发制品。建业地产目前在许昌市的项目名为森林半岛。





## 建業地產以總金額人民幣7.03億收購位於鄭州市二七區項目

於二零一三年二月一日，建業地產擁有51%權益的間接附屬公司-河南建業泰宏置業有限公司於一掛牌出讓中，投得六幅位於鄭州市二七區土地使用權，總金額人民幣7.03億元。這六幅土地位於鄭州市二七區干渠南路南側、大學南路西側，總佔地面積約227,463平方米。公司預計總建築面積約801,591平方米(其中36,400平方米用以再安置現有居民)，折合每平方米土地成本約為人民幣877元。項目將作多用途發展，包括高低層住宅、零售、寫字樓及車庫。建業地產計劃於二零一三年上半年開工，並計劃於二零一六年底竣工。

### 城市概況：

鄭州市是河南省省會，位於河南省北部中心地區，人口約886萬，二零一一年國內生產總值增長13.2%，人均可支配收入為人民幣21,612元。市中心位於黃河南岸，是中國八大古都之一。鄭州為全省的政治、經濟、科技、教育中心，以及中國中部地區的重要交通樞紐。其運輸、汽車、食品加工、金融服務、高科技、紡織、旅遊、教育，以及會展行業頗負盛名。

## 建業地產以總金額人民幣1.35億元收購位於商丘市商務中心區項目

於二零一三年二月二十七日，建業地產擁有100%權益的間接附屬公司-商丘建業住宅建設有限公司於一掛牌出讓中，投得一幅位於商丘市商務中心區土地使用權，總金額人民幣1.35億元。這一幅土地位於商丘市歸德路東、宋城路北，總佔地面積約75,245.27平方米。公司預計總建築面積約237,023平方米，折合每平方米土地成本約為人民幣571元。項目將作多用途發展，包括高層住宅、商業、幼兒園及車庫。建業地產計劃於二零一三年下半年開工，並計劃於二零一五年底竣工。

### 城市概況：

商丘市是位於河南省東部的地級市，臨近安徽、山東及江蘇省。人口約740萬，二零一一年國內生產總值增長11.8%，人均可支配收入為人民幣16,151元。商丘市著名產業為煤化工、農業(小麥、棉花)。知名企業包括河南煤業化工集團，河南神火集團。建業地產在商丘市的現有項目包括綠色家園，森林半島，桂園及聯盟新城。



表二：以下为二零一三年土地收购明细 (截至二零一三年二月二十八日)

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	尚德路以北、祭城 路以南	住宅、 商业	2,078	48,316	100.4	48,316	100%
24/01/2013	丹江路项目	郑州市 上街区	锦江路以北，淮阳 路以西	住宅、 商业	681	97,945	66.7	97,945	100%
25/01/2013	神垕 项目	禹州市， 许昌神垕 镇	建设路以南，后宫 路以东，建设路以 北	住宅、 商业	834	11,756	9.8	8,817	75%
01/02/2013	郑州市二七 区项目	郑州市二 七区	甘泉路以南， 大学南路以西	住宅、 商业	877	801,591	703.1	408,811	51%
27/02/2013	商丘CBD 项目	商丘市	归德路以东，宋城 路以北	住宅、 商业	571	237,023	135	237,023	100%
<b>2013年新增土储</b>				<b>小计</b>	<b>849</b>	<b>1,196,630</b>	<b>1,015</b>	<b>800,911</b>	

截至二零一三年二月二十八日，作发展用途的土地储备总面积为1,720万平方米，平均地价约为每平方米人民币686元。





## 券商研究报告更新

### 德意志银行

二零一三年二月六日，德意志发表了一份名为「一月份合约销售金额强劲」的研究报告，指出建业地产继续其强劲的销售和资产周转，而当前的融资环境，将继续有利于私营和小型开发商。报告维持对建业地产的「买入」评级，目标价**4.13**港元。

### 第一上海

二零一三年二月七日，第一上海证券研究发表一份名为「建业地产在一月份的合同销售创纪录达人民币**1.67**亿元，按月上升**66%**」。报告指出，河南省楼市气氛好转，建业地产趁势壮大在该区房市的市场份额；而公司新发行债券的票面利率，则远低于与业内同行相比。报告维持对建业地产的「买入」投资评级，并将其目标价上调至**5.47**港元。

### 摩根大通

二零一三年二月七日，摩根大通固定收益研究部公布了一份名为「越早发行，价值越高」的行业报告。报告将建业地产二零一五年到期的美元债券从「中性」提升至「跑赢大市」，并认为其作为较早发行的债券之一，比新发行的债券更有价值。

### 德意志银行

二零一三年二月十九日，德意志股票研究部，发表了一份名为「期待二零一三年强势持续」的研究报告。报告认为，其将于二零一三年对建业地产作重新评估，原因为建业地产过去表现持续强劲。考虑公司新的土地收购，该报告给予建业地产「买入」评级，并将目标价从**4.13**港元上调至**4.20**港元，

### 中国银河国际

二零一三年二月二十一日，中国银河国际股票研究部针对建业地产，发表了一份每日研究笔记，强调公司的商业模式正受惠于中国持续城市化，特别是中原经济区的发展。报告进一步指出，建业地产股价较统计的每股重估资产净值估值约有**60%**的折让，而比行业平均估值约有**40%**的折让。但中国银河国际在报告中强调，该行并没有就公司将于二零一四年八月到期的可换股债券（行使价为**2.98**港元）作出评级，惟该可换股债券对公司的短期资金可能带来一定的压力。

### 中国工商银行

二零一三年二月二十八日，中国工商银行股票研究发表了一份名为「河南市场增长稳定且具可持续性」的研究报告，认为建业地产的区域化战略，是一种有效的防御房地产调控的方法，也对未来增长提供支持。此外，建业地产在河南省的领先地位，也有助于确保强大的销售率。报告给予建业地产「买入」评级，目标价**3.30**港元。

如对本公司的企业通讯有任何疑问，请电邮 [ymai@centralchina.com](mailto:ymai@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



公司通訊  
2013年3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.

