

建業地產是河南省領先的物業開發商之一，專注高質量的住宅開發。憑借卓越的质量、強大的品牌及經驗豐富的管理團隊，建業地產榮登「2012中國房地產500強」河南地產行業第一及「中國房地產開發企業區域運營十強」榜單；並于過去八年連續榮膺「中國房地產百強企業」稱號。

最新讯息

建業地產截至五月底合同銷售達人民幣47.1億元，按年上升34.5%

集團二零一三年首五個月的合同銷售金額達人民幣47.1億元，較二零一二年首五個月的人民幣35.0億元上升34.5%，並已鎖定集團今年合同銷售目標的37.4%。集團于二零一三年首五個月的銷售面積達666,449平方米，較二零一二年首五個月的522,942平方米上升27.4%。首五個月的平均銷售價格為每平方米人民幣7,063元，較二零一二年首五個月的平均銷售價格每平方米人民幣6,700元上升5.4%。

五月份集團的合同銷售金額達人民幣9.21億元，較去年同期上升101.5%（二零一二年五月：人民幣4.57億元），較今年四月份上升41.9%（二零一三年四月：人民幣6.49億元）。集團于五月份的銷售面積達139,133平方米，較去年同期上升143%（二零一二年五月：57,318平方米），較今年四月份上升60.2%（二零一三年四月：86,847平方米）。五月份的平均銷售價格為每平方米人民幣6,620元，較去年同期的平均銷售價格每平方米人民幣7,980元下降17.0%，主要是由於產品組合變化所致。

集團五月份合同銷售得到以下因素支持：

- i. 來自鄭州貳號城邦（商業）、新鄉聯盟新城一期、平頂山桂园二期第二批、焦作壹號城邦二期及安陽湯陰縣森林半島一期的五個項目/分期的新增可銷售資源；
- ii. 合同銷售持續多元化，並支持合同銷售增長。合同銷售來自位于二、三及四线城市及县级城市的56個項目，其中86%的合同銷售額均未受限購令影響的項目（鄭州乃河南唯一受限購令影響的城市）；
- iii. 來自县级城市如修武、舞鋼、湯陰、遂平、淮陽及濮陽等項目的貢獻佔集團五月份合同銷售的約10.5%。



联络我們

梅世榮先生

投資者關係總監及投資總監

電話：(852) 2620 5233

傳真：(852) 2620 5221

電郵：vmai@centralchina.com

股份讯息(2013年6月13日)

每股股價：
港幣2.12元

市值：
約港幣51.59億元

52周波幅：
港幣1.76元-港幣3.31元

總股數：
約24.34亿股



二零一三年五月份合同销售明细:

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	贰号城邦	162	11,236	14,378
郑州	五栋大楼	77	6,493	11,807
郑州	联盟新城	6	515	11,455
洛阳	华阳广场	81	9,843	8,261
焦作	壹号城邦	87	19,510	4,452
焦作	修武森林半岛	3	888	3,095
平顶山	桂园	83	17,342	4,784
平顶山	舞钢森林半岛	6	1,769	3,554
安阳	汤阴森林半岛	46	14,187	3,234
商丘	联盟新城	40	1,192	33,650
驻马店	遂平森林半岛	36	10,555	3,375
驻马店	建业十八城	14	3,150	4,342
濮阳	壹号城邦	28	6,028	4,702
濮阳	建业城	4	770	4,703
南阳	森林半岛	28	4,749	5,868
三门峡	壹号城邦	21	4,072	5,192
济源	壹号城邦	25	3,214	7,799
信阳	南湖一号	17	2,426	7,134
新乡	联盟新城	16	2,752	5,910
新乡	森林半岛	10	3,036	3,449
新乡	壹号城邦	14	3,028	4,503
漯河	壹号城邦	14	2,835	4,794
许昌	森林半岛	11	2,353	4,544
周口	森林半岛	12	3,127	3,988
周口	淮阳桂园	2	552	4,155
开封	东京梦华	1	219	5,330
其他		78	3,294	23,545
合计		921	139,133	6,620



公司于河南省房地产市场市佔率于二零一三年四月份达5.9%

根据河南省统计局数据显示，二零一三年首四个月，河南省房地产市场表现强劲的销售，合同销售额达人民币638.6亿元，较去年同期上升66.8%（二零一二年首四个月：人民币382.9亿元）。集团于二零一三年首四个月的合同销售达人民币37.9亿元，佔整个河南省房地产市场的5.9%¹（二零一二年首四个月佔比达7.9%）。

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四个月交易量达1,395万平方米，同比增加35.8%，（二零一二年首四个月：1,027万平方米）。以销售面积计，截至四月底，集团销售面积佔河南省总销售面积的3.8%²。根据河南省统计局数据显示，河南省商品房平均价格由二零一二年四月的人民币每平方米3,728元上涨至二零一三年四月份的每平方米人民币4,577元，按年增长22.8%。

注：¹建业地产截至二零一三年四月三十日合同销售金额除以河南省截至二零一三年四月三十日总合同销售金额，数据源河南省统计局。²建业地产截至二零一三年四月三十日合同销售面积除以河南省截至二零一三年四月三十日总合同销售面积，数据源河南省统计局。

推盘项目

五月份，集团推出位于郑州、新乡、平顶山、焦作及安阳汤阴县的五个项目/分期。推盘首日录得平均销售认购率63%。推出项目总销售认购率介于40%-81%之间，并将于未来一至两个月转换为合约销售。

二零一三年五月推盘项目如下：

项目	推盘日期	预计收入 (人民币 百万元)	推盘首日 销售额 (人民币 百万元)	销售/ 认购率 (%)	可售面积 (平方米)	推盘首日 销售面积 (平方米)	已售面积/ 认购率 (%)
郑州贰号城邦（商业）	五月四日	72.70	58.56	81%	2,725	2,129	78%
新乡联盟新城一期	五月五日	101.43	40.45	40%	16,319	6,225	38%
平顶山桂园二期第二批	五月十八日	184.87	92.14	50%	33,543	17,434	52%
焦作壹号城邦第二期	五月二十六日	200.0	150.00	75%	43,547	33,929	78%
安阳汤阴森林半岛第一期	五月二十七日	63.01	49.00	78%	18,152	14,057	77%



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，并通过收购河南龙宇的60%股权，取得一幅位于河南省郑州市的土地使用权，土地总代价约为人民币3.54亿元，估计潜在总建筑面积达272,549平方米，上述收购已于五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)

建业地产收购河南龙宇60%股权，包括其土地总代价人民币3.54亿位于郑州的地块

于二零一三年五月十五日，本公司间接全资附属公司建业中国，完成向许昌恒达收购有关河南龙宇的60%股权，当中包括一幅土地总代价人民币3.54亿元的土地。河南龙宇现为建业地产拥有60%股权的间接全资附属公司，拥有位于郑州市金水区花园路以西以及农科路以北之间的一幅土地的土地使用权，总佔地面积约34,176平方米。建业估计，预计总建筑面积可达约272,549平方米，估计平均建筑面积成本为每平方米人民币1,298元。预计这次土地收购作为混合用途，包括写字楼，商业及停车场。建业计划二零一三年下半年开工建设，预计二零一六年下半年完成项目。

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886万，二零一一年国内生产总值增长23.2%，人均可支配收入为人民币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。

以下为二零一三年土地收购明细(截至二零一三年五月三十一日)

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)	应佔楼面面积 (平方米)	持有权益 (%)
18/1/2013	郑州尚德路项目	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%
24/1/2013	郑州丹江路项目	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%
25/1/2013	许昌神垕项目	许昌禹州市神垕镇	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%





以下为二零一三年土地收购明细(截至二零一三年五月三十一日)(续)

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 (%)
1/2/2013	郑州市二七区项目	郑州市二七区	干渠路以南， 大学南路以 西	住宅、商业	877	801,591	703.1	408,811	51%
27/2/2013	商丘商务中心区项目	商丘市商务中心区	归德路以东， 宋城路以北	住宅、商业	571	237,023	135.4	237,023	100%
20/3/2012	安阳市新东产业集聚区	安阳市	文峰东路之 间，海兴路 交叉口东南 角	住宅、商业	439	241,580	106.1	241,580	100%
17/4/2013	信阳壹号城邦	信阳市	二十二街以 东，新五路 以北	住宅、商业	571	203,363	116.2	101,682	50%
22/4/2013	济源联盟新城	济源市	济读大道及 文昌路交叉 口的西北角	住宅、商业	1,021	186,861	190.7	186,861	100%
26/4/2013	洛阳偃师森林半岛	洛阳偃师市	迎宾路以东， 南京路以南	住宅、商业	503	214,612	108	214,612	100%



以下为二零一三年土地收购明细(截至二零一三年五月三十一日)(续)

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 (%)
15/5/2013	郑州市花园路，以西，农科路以北	郑州市	市花园路以西，农科路以北	商业	1,298	272,549	353.7	163,529	60%
2013年新增土储				小计	816	2,315,595	1,890	1,709,176	

截至二零一三年五月三十一日，作发展用途的土地储备总面积为1,810万平方米（应占楼面面积达1,450万平方米），平均楼面地价约为每平方米人民币697元。

建业地产发行4亿美元二零一八年到期票息6.5%优先票据

于二零一三年五月二十二日，建业地产发行4亿美元二零一八年到期票息6.5%优先票据，票据根据美国证券法S规例在美国境外发售，并于二零一三年十二月四日每届半年期满付息。本公司拟使用所得款项作全面赎回或回购目前3亿美元二零一五年到期的票据，余额则用作新增及现有物业项目资金（包括土地出让金）及一般企业用途。票据获标准普尔评级服务公司给予「BB-」评级，并获穆迪投资者服务公司给予「B1」评级。该次发行受到市场热捧，来自104名参与者并获得超额认购3.8倍，包括来自基金(57%)、私人银行(36%)及银行/企业(7%)的广泛支持。由于票据根据美国证券法S规例在美国境外发售，86%的认购来自亚洲，14%来自欧洲。联席牵头经办人及账簿管理人以英文字母排行，为星展银行有限公司、德意志银行、摩根大通、摩根士丹利、野村及瑞银。该交易代表了具有相同发行评级的中国房地产开发商有史以来发行的最低收益率。

建业地产藉此感谢所有参与支持这个交易成功的投资者及成员。

政策更新

国家发展改革委关于印发郑州航空港经济综合实验区发展规划（2013—2025年）

来源：中华人民共和国国家发展和改革委员会

http://www.ndrc.gov.cn/zcfb/zcfbtz/2013tz/t20130422_537916.htm

二零一三年四月二十二日，中华人民共和国国家发展和改革委员会正式宣布印发郑州航空港经济综合实验区发展规划（2013—2025年）。其中目标之一是统一郑州和开封，计划将郑州航空港经济综合实验区（以下简称“实验区”）建设成为具有竞争力的国际航班货运中心，航空经济产业基地，内陆国内航班的重要中心的核心部分。计划到二零二五年，航空货邮吞吐量达到300万吨左右，航空关联的高端制造业主营业务收入超过10,000亿元，进出口总额达到2,000亿美元。



券商研究报告更新

摩根大通

于二零一三年四月二日，摩根大通发表了一份报告，题为『中国中部-尽管较弱的二零一二年』，该行指出公司信贷状况仍保持完好。该报告指出，建业地产的流动性强，加上其稳健的财务管理，预计毛利率在二零一三年有所改善。建业地产调整二零一五年到期的优先票据至『中性』评级，同时给予二零二零年到期的优先票据『中性』的评级。

穆迪

二零一三年四月三日，穆迪发表了一份企业评级报告，重申建业地产**Ba3**企业家族评级和**B1**高级无担保债务评级，及拥有稳定前景。报告赞扬建业地产适当的产品范畴、销售实力，及在河南省次级城市多元化的经营及具备良好的流动性。穆迪预期集团的短期信用状况维持稳定、拥有稳固的销售执行力、适度的业务扩张和充足的资金管理。

第一上海

二零一三年四月三日，第一上海发表了一份名为「利润增长符合预期，加快发展步伐」的企业报告。报告指出集团去年同期利润增长**23%**，符合预期。同时也超额达成**2012**合约销售的目标。报告维持给予建设地产「买入」评级，并给予目标价**3.90**港元。

星展唯高达

二零一三年四月八日，星展唯高达发表了一份名为「新加坡非交易路演-稳固基础」的研究报告。报告指出河南地方政策维持稳定，迎合国家五大措施。另外，建业地产处于优势地位，建立稳固的客户基础，拥有声誉良好的售后服务，并将成本效益扩大到次级市场。报告还强调从潜在的可换股债券中的潜在摊薄。分析员给予建业地产「买入」评级，并给予目标价**2.76**港元。

德意志银行

二零一三年四月二十二日，德意志产权研究团队发表了一份名为「持续强劲的销售增长，会支持进一步重新评级」的集团报告。因建业地产强劲的销售势头，和良好的往绩纪录，报告预见建业地产将成为中国中部的领导者。另外，报告亦预见集团维持稳固的销售增长和盈利，在河南市场拥有持续的高增长。报告重申给予建业地产「买入」评级，并基于**7.28**元的预测资产净值的**40%**折让价，调升目标价至**4.37**港元。

国元证券

二零一三年四月二十二日，国元证券发布了一份名为「2012销售及盈利达到预期」的报告。报告指出建业地产令人满意的销售业绩，集团于河南省处领先地位，稳健的销售状况和充裕的土地储备。报告对建业地产维持「买入」评级，目标价为**3.58**港元。





券商研究报告更新

德意志银行

二零一三年四月二十九日，德意志银行发表了一份名为「郑州地产一览-强劲的需求，并非『鬼城』」的行业报告」。根据分析员的观测，郑州的郑东新区并非如一些媒体所报导的「鬼城」之说。相反，该区繁忙、人口及车辆众多，当中不乏大量高档汽车。另外，报告指出在中国的40个主要城市，郑州在住宅销售价值位列17并在住宅销售量排11位，显示郑州的重要性。报告还提及公司的天筑、五栋大楼，及在郑州的联盟新城项目，并将建业地产视为报告中的投资首选。

辉立证券

二零一三年四月三十日，辉立证券发表了一份名为「2012表现回顾」的集团研究报告。报告指出建业地产拥有稳定的销售增长，良好的发展及持续多元化的销售架构。分析员将评级由「累积」提升至「买入」评级，并修改目标价至3.50港元。

摩根大通

二零一三年五月九日，摩根大通固定收益研究团队发表了一份报告，对建业地产于二零一五年到期的3亿美元优先票据和于二零二零年到期的2亿美元优先票据，均给予「中立」评级。报告提及，基于其较保守的土地收购策略，建业地产为即使在打入债券市场之前，亦具有强大资金流动性的地区发展商之一。报告也赞扬建业地产的审慎理财管理，令流动性和债务得以保持可控制水平。

穆迪

二零一三年五月二十二日，穆迪发表一份企业等级报告，重申建业地产Ba3企业家族评级，同时调整高级无抵押债券评级至B1，及展望为「稳定」。报告赞扬了建业地产在河南的领先市场地位，持续强劲销售，以及河南不断增展的房屋需求及较少政策调控。穆迪预期，建业地产拥有充裕的流动性应付项目开支和偿还债务。

标准普尔

二零一三年五月二十九日，标准普尔发布了一份债务评级报告，提升建业地产现有的优先票据之长期发行评级从「B+」至「BB-」，大中华区规模评级由「cnBB」至「cnBB+」，及将集团于二零一八年到期的四亿美元的优先票据给予「BB-」评级。标准普尔提升评级由于建业地产已从于离岸债务上减少结构性从属风险，改善债务结构。报告还提及建业地产的集中策略，在河南省良好的市场定位，良好的财务灵活性，稳定及充裕的流动性管理。

如对本公司的企业通讯有任何查询，请电邮 yimai@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6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.

