



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。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；并于过去连续八年荣膺「中国房地产百强企业」称号。



## 最新消息

### 建业地产截至八月底合同销售达人民币77.6亿元，按年上升12.3%

截至二零一三年八月底，集团的合同销售金额达人民币77.6亿元，较二零一二年首八个月的人民币69.1亿元上升12.3%，并锁定全年合同销售目标人民币126亿元的61.5%。集团于二零一三年首八个月的销售面积达1,157,822平方米，较二零一二年首八个月的1,066,949平方米上升8.5%。首八个月的平均销售价格为每平方米人民币6,707元，较二零一二年财政年度的平均销售价格每平方米人民币6,550元上升2.4%，并较去年同期的每平方米人民币6,485元上升3.4%。

八月份集团的合同销售金额达人民币7.56亿元，同比则下跌22.7%（二零一二年八月：人民币9.78亿元）。集团于八月份的销售面积达99,494平方米，同比下跌39.8%（二零一二年八月：165,345平方米）。八月的平均销售价格为每平方米人民币7,596元，同比则上升28.5%（二零一二年八月：每平方米人民币5,913元），主要是由于产品组合变化所致。

集团八月份合同销售受益于以下因素：

- I. 集团八月份推出一个项目/分期—新乡长垣森林半岛；
- II. 集团八月合同销售持续多元化，并有力支持销售增长。合同销售来自位于河南省二、三及四线城市及县级城市的24个项目/分期；
- III. 其中84%的合同销售额来自未受限购令影响的项目（郑州乃河南唯一受限购令影响的城市）。

八月份合同销售明细，请见下页。

## 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: [vmmai@centralchina.com](mailto:vmmai@centralchina.com)

### 股份讯息(2013年9月13日)

每股股价：  
港币2.30元

市值：  
约港币55.97亿元

52周波幅：  
港币1.80元-港币3.31元

总股数：  
约24.34亿股

二零一三年八月份合同销售明细：

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	五栋大楼	183.4	14,495	12,653
郑州	贰号城邦	162.6	11,802	13,780
洛阳	华阳广场	63.4	7,523	8,431
商丘	联盟新城	41.2	6,048	6,809
平顶山	平顶山桂园	38.3	2,869	13,335
漯河	壹号城邦	32.5	6,642	4,895
三门峡	壹号城邦	29.7	6,311	4,703
驻马店	十八城	25.4	5,402	4,692
周口	森林半岛	23.2	6,415	3,621
许昌	森林半岛	21.0	4,327	4,845
新乡	森林半岛	17.3	4,608	3,743
济源	壹号城邦	17.1	4,911	3,481
信阳	南湖一号	15.7	2,071	7,586
新乡	壹号城邦	14.0	3,027	4,636
新乡	联盟新城	12.1	1,677	7,189
安阳	汤阴森林半岛	8.3	2,390	3,458
濮阳	建业城	3.9	884	4,365
焦作	壹号城邦	3.4	492	6,986
焦作	修武森林半岛	3.3	955	3,423
驻马店	遂平森林半岛	3.2	800	3,944
平顶山	舞钢森林半岛	2.5	644	3,889
南阳	森林半岛	1.3	197	6,339
濮阳	壹号城邦	1.2	276	4,487
周口	淮阳桂园	1.1	260	4,410
其他		30.8	4,468	6,900
	<b>合计</b>	<b>756</b>	<b>99,494</b>	<b>7,596</b>



于二零一三年七月份，公司于河南省房地产市场市占率达**5.4%**

根据河南省统计局数据显示，二零一三年首七个月，河南房地产市场增长强劲，合同销售额达到人民币**1,307亿元**，较去年同期增长**45.2%**（二零一二年首七个月：人民币**900亿元**）。建业地产首七个月的合同销售达人民币**70.1亿元**，占整个河南省房地产市场的**5.4%**<sup>1</sup>。

城镇化的扩张继续支持河南房地产市场的健康增长，河南省房地产市场首七个月交易量达到**2,953万平方米**，同比增长**28.8%**（二零一二年首七个月：**2,293万平方米**）。以销售面积计，截至七月底，集团销售面积占河南省总销售面积的**3.6%**<sup>2</sup>。根据河南省统计局数据，二零一三年七月河南省物业销售的平均成交价从每平方米人民币**3,926元**提高到每平方米人民币**4,425元**，较去年同期增长**12.7%**。

注：<sup>1</sup>建业地产截至二零一三年七月三十一日合同销售金额除以河南省截至二零一三年七月三十一日总合同销售金额，数据源河南省统计局。<sup>2</sup>建业地产截至二零一三年七月三十一日合同销售面积除以河南省截至二零一三年七月三十一日总合同销售面积，数据源河南省统计局

## 推盘项目

八月份，建业地产在河南省新乡市长垣县推出一个项目/分期。推盘首日录得平均销售认购率**58%**，并将于未来一至两个月转换为合约销售。

二零一三年八月推盘项目如下：

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 (%)
新乡长垣森林半岛	八月八日	157	91	58%	21,357	12,780	60%
总计		157	91	58%			





## 土地收購

根據集團省域化策略的定位，受惠於河南省城鎮化發展，集團於七月底以及八月份，在信陽市、許昌市及商丘市取得新的土地使用權，涉及總地價為人民幣5.42億元，估計潛在的總建築面積為1,228,930平方米。  
(注：預計建築面積取決於項目的最終設計)

### 建業地產以人民幣2.54億元收購位於河南信陽市羊山新區項目

於二零一三年七月二十五日，建業地產間接全資附屬公司建業住宅集團(中國)有限公司通過其擁有50%權益的附屬公司-- 信陽天恒置業有限公司，收購一幅位於信陽市的土地使用權，總金額為人民幣2.54億元。該地塊位於信陽市羊山新區第六大街北延以東，總佔地面積約198,681平方米。公司預計總建築面積約486,346平方米，折合每平方米土地成本約為人民幣523元。新購土地可作多用途發展，將分五個分期興建包括住宅、商業及停車場。建業地產計劃二零一三年十月開始動工，預計二零一八年十二月竣工。

### 建業地產以人民幣1.04億元收購位於河南信陽市項目

於二零一三年八月七日，建業地產間接全資附屬公司建業住宅集團(中國)有限公司通過其擁有60%權益的附屬公司-- 河南政和房地產開發有限公司，收購四幅位於信陽市的土地使用權，總金額人民幣1.04億元。該四幅土地位於溈河的南岸，北臨溈河南路，東臨琵琶橋，南側和西側臨農地，總佔地面積約331,697平方米。公司預計總建築面積約437,414平方米，折合每平方米土地成本約為人民幣238元。新購土地可作多用途發展，將分四個分期發展包括住宅、商業及停車場。建業地產計劃在二零一四年四月開始動工興建，並估計於二零一七年十一月竣工。

#### 城市概況：

信陽市為位於河南省南部的地級市。人口約610萬，二零一一年國內生產總值增長15.2%，人均可支配收入為人民幣15,271元，毗鄰安徽省及湖北省。著名產業包括牲畜加工、製藥及農業(大米及茶葉)。知名企業包括河南華英農業發展股份有限公司、河南羚銳製藥股份有限公司等。

### 建業地產以人民幣1.07億元收購位於河南許昌市長葛縣項目

於二零一三年八月二十三日，建業地產間接全資附屬公司-- 長葛建業城市建設有限公司，以拍賣形式取得兩幅位於許昌市長葛縣的土地使用權，總金額人民幣1.07億元。該兩幅土地位於緯二路北側，總佔地面積約83,327平方米。公司預計總建築面積約195,068平方米，折合每平方米土地成本約為人民幣551元。新購土地可作多用途發展，將分兩個分期發展包括住宅、商業及停車場。建業地產計劃二零一四年三月開始動工，估計二零一六年十二月完成項目。

#### 城市概況：

許昌市為位於河南省中部的地級市。人口約410萬，二零一一年國內生產總值增長14.7%，人均可支配收入為人民幣17,503元。其西北與省會鄭州接壤，東北臨近開封，東部連接周口，東南與漯河接壤，西南與平頂山臨近。著名產業為設備製造、電力、人造金剛石以及假髮製品。知名企業包括許繼集團、黃河旋風及瑞貝卡發製品。建業地產目前在許昌市的項目名為森林半島。



## 土地收购 (续)

### 建业地产以总金额人民币7,564万元收购位于商丘市睢阳区项目

于二零一三年八月二十八日，建业地产间接全资附属公司-- 商丘建业住宅建设有限公司以拍卖形式，投得一幅位于商丘市土地使用权，总金额人民币7,564万元。这一幅土地位于商丘市睢阳区，东至河道、西至规划路、南至宋城路、北至规划路，总占地面积约42,021平方米。公司预计总建筑面积约110,102平方米，折合每平方米土地成本约为人民币687元。项目将作多用途发展，包括住宅、停车场。建业地产计划于二零一三年九月份开始动工，并计划于二零一五年十二月份竣工。

#### 城市概况：

商丘市位于河南省东部的地级市，临近安徽、山东及江苏省。人口约740万，二零一一年国内生产总值增长11.8%，人均可支配收入为人民币16,151元。商丘市著名产业为煤化工、农业(小麦、棉花)。知名企业包括河南煤业化工集团、河南神火集团。建业地产在商丘市的现有项目包括绿色家园、森林半岛、桂园及联盟新城。

#### 以下为二零一三年土地收购明细(截至二零一三年八月三十一日)

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 (%)
18/1/2013	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%
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%
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	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	454	233,800	106.1	233,800	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	203,370	116.2	101,685	50%





以下为二零一三年土地收购明细(截至二零一三年八月三十一日)(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 (%)
22/4/2013	济源 联盟新城	济源市	济渎大道及 文昌路交叉 口的西北角	住宅、商业	905	210,700	190.7	210,700	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	587	184,095	108.0	184,095	100%
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	2,201	272,600	600.0	163,560	60%
18/6/2013	驻马店市 西平县项目	驻马店市 西平县	未来大道与 紫荆路交叉 口	住宅、商业	551	357,742	197.1	357,742	100%
18/7/2013	鹤壁山城区 红旗路项目	鹤壁山城区	山城区红旗 路以南及山 城路以西	住宅、商业	313	120,025	37.5	120,025	100%
25/7/2013	信阳市 羊山新区	信阳市	山羊区第六 大道东北延 线	住宅、商业	523	486,346	254.3	243,173	50%
7/8/2013	信阳市项目	信阳市	北临溱河南 路，东临琵琶 桥，南侧 和西侧临农 地	住宅、商业	238	437,414	104.2	262,448	60%
23/8/2012	许昌 长葛项目	许昌 长葛市	纬二路北侧	住宅、商业	551	195,068	107.4	195,068	100%
28/8/2013	商丘市 睢阳区项目	商丘市	东至河道， 西至规划路， 南至宋城路	住宅	687	110,102	75.6	110,102	100%

2013年新增土储

小计

728

3,909,947

2,845

2,885,365

截至二零一三年八月三十一日，作新发展用途的土地储备总面积为1,790万平方米（应占建筑面积达1,500万平方米），平均地价约为每平方米人民币691元。





## 券商研究报告更新

### 星展唯高达

二零一三年八月二十七日，星展唯高达发表一份名为「维持健康的边际利润」的行业研究报告。报告提及有关集团的二零一三年中期业绩，并指出尽管公司是三线内房股份，但集团的边际利润可望维持。报告提及，二零一三年上半年集团努力进行再融资，不单令平均债务期限延长，同时亦降低了财务成本。分析师又指出，二零一三年中期业绩符合预期，净负债比率以及股息回报率均维持健康水平。分析师维持买入的投资建议，并把目标价由**2.76**港元调高至**2.82**港元。

### 美银美林

二零一三年八月二十七日，美银美林信贷研究团队就建业地产二零一三年中期业绩发表研究报告。该份报告提及，二零一三年中期业绩显示集团信贷纪录稳定，资产负债表的流动性以及到期债务的状况进一步改善。分析师首度给予公司的二零一八年到期债券**30%**「增持」评级，并维持公司的二零二零年到期债券**30%**「减持」评级。

### 摩根大通

二零一三年八月二十七日，摩根大通信贷研究团队就建业地产二零一三年中期业绩发表研究报告。该份报告提及，集团二零一三年上半年度财务情况持平，在收入持平下，息税及折旧摊销前利润（**EBITDA**）略低。非限定用途资金处于较高水平，以及债务情况得到较大改善，令集团流动性充裕。分析师首度给予公司的二零一八年到期债券「中性」评级，并维持公司的二零二零年到期债券「中性」评级。

### 穆迪的投资者服务

二零一三年八月二十八日，穆迪就建业地产二零一三年中期业绩发表研究报告。该份报告提及，二零一三年上半年集团财务情况中规中矩，并有转弱趋势，但不足以对「**Ba3**」企业家族评级、「**B1**」优先无担保债务评级，以及「稳定」的展望构成实时影响。

如对本公司的企业通讯有任何疑问，请电邮[vm@centralchina.com](mailto:vm@centralchina.com)联络投资者关系总监及投资总监梅世荣先生。





## DISCLAIMER

This document has been prepared by Central China Real Estate Limited (the "Company") 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.

This newsletter contains statements relating to the Company's financial condition, results of operations and business, the Company's strategies and future prospects and information about the real estate industry and Chinese economy and global economy which are forward-looking. Such forward-looking statements are only predictions and are not guarantees of future performance. You are cautioned that any such forward-looking statements are and will be, as the case may be, subject to both known and unknown risks, uncertainties and factors relating to the operations and business environments of the Company and the real estate industry and market and economic conditions that may cause the actual results of the Company to be materially different from any future results expressed or implied in such forward-looking statements. All forward-looking statements that are made in this newsletter speak only as of the date of such statements. The Company expressly disclaim a duty to update any of the forward-looking statements.

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.

