



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。

最新资讯

建业地产截至九月底合同销售达人民币93.9亿元，按年上升20.3%

二零一三年首九个月，集团的合同销售金额达人民币93.9亿元，按年上升20.3%（二零一二年首九个月：人民币78.1亿元），并锁定全年合同销售目标人民币126亿元的74.5%。集团于二零一三年首九个月的销售面积达1,428,014平方米，按年上升20.3%（二零一二年首九个月：1,187,264平方米）。首九个月的平均销售价格为每平方米人民币6,581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0.5%。

集团九月份的合同销售金额达人民币16.35亿元，同比上升83.1%（二零一二年九月：人民币8.93亿元）。集团于九月份的销售面积达270,191平方米，同比上升124.5%（二零一二年九月：120,315平方米）。九月的平均销售价格为每平方米人民币6,050元，同比下跌18.5%（二零一二年九月：每平方米人民币7,420元），主要是由于产品组合变化所致。

集团九月份合同销售受益于以下因素：

- I. 集团九月份推出六个项目/分期—南阳森林半岛、洛阳高尔夫花园、济源壹号城邦、平顶山宝丰森林半岛、商丘柘城联盟新城和濮阳建业城；
- II. 销售受惠中秋假期及「金九银十」的季节性周期；
- III. 集团九月份合同销售持续多元化，并有力支持销售增长。合同销售来自河南省二、三及四线城市，以及县级城市的33个项目/分期；
- IV. 其中93.5%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）。

九月份合同销售明细，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: vmai@centralchina.com

股份讯息(2013年10月15日)

每股股价：
港币2.55元

市值：
约港币62.06亿元

52周波幅：
港币1.87元-港币3.31元

总股数：
约24.34亿股

二零一三年九月份合同销售明细：

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)
南阳	森林半岛	416.4	70,283	5,925
郑州	贰号城邦	155.3	4,734	32,797
洛阳	洛阳高尔夫花园	150.4	21,643	6,951
平项山	宝丰森林半岛	130.2	31,258	4,166
郑州	五栋大楼	96.1	7,622	12,605
驻马店	十八城	76.1	13,593	5,600
济源	壹号城邦	75.8	16,091	4,712
商丘	柘城联盟新城	66.8	17,722	3,769
焦作	壹号城邦	54.0	10,701	5,051
濮阳	建业城	52.2	12,187	4,283
洛阳	壹号城邦	50.0	7,076	7,067
漯河	壹号城邦	49.0	10,294	4,756
商丘	联盟新城	35.9	6,629	5,422
濮阳	壹号城邦	23.9	5,292	4,512
平项山	平顶山桂园	23.8	4,004	5,937
三门峡	壹号城邦	21.7	4,608	4,711
焦作	修武森林半岛	21.2	4,872	4,354
周口	森林半岛	20.0	4,798	4,160
周口	淮阳桂园	15.9	3,817	4,178
洛阳	华阳广场	15.8	1,875	8,427
信阳	南湖一号	14.3	2,153	6,650
新乡	壹号城邦	11.1	2,395	4,626
郑州	联盟新城	10.3	191	53,779
驻马店	遂平森林半岛	9.6	2,564	3,745
许昌	森林半岛	8.3	1,514	5,457
新乡	森林半岛	4.6	1,218	3,755
平项山	舞钢森林半岛	3.5	588	5,918
其他		22.5	471	47,897
合计		1,635	270,191	6,050



于二零一三年八月份，公司于河南省房地产市场占有率达**5.1%**

根据河南省统计局数据显示，二零一三年首八个月，河南房地产市场增长强劲，合同销售额达到人民币**1,519.3**亿元，较去年同期增长**44%**（二零一二年首八个月：人民币**1,055.5**亿元）。建业地产首八个月的合同销售达人民币**77.6**亿元，占整个河南省房地产市场的**5.1%**¹。

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八个月交易量达到**3,449**万平方米，同比增长**29%**（二零一二年首八个月：**2,682**万平方米）。以销售面积计，截至八月底，集团销售面积占河南省总销售面积的**3.4%**²。根据河南省统计局数据，二零一三年八月河南省物业销售的平均成交价从每平方米人民币**3,935**元提高到每平方米人民币**4,404**元，较去年同期增长**12%**。

注：¹建业地产截至二零一三年八月三十一日合同销售金额除以河南省截至二零一三年八月三十一日总合同销售金额，数据源河南省统计局。²建业地产截至二零一三年八月三十一日合同销售面积除以河南省截至二零一三年八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

九月份，建业地产在河南省南阳、洛阳、济源、平顶山宝丰县、商丘柘城县及濮阳濮阳县共推出六个项目/分期。推盘首日录得平均销售认购率**78%**，并将于未来一至两个月转换为合约销售。

二零一三年九月推盘项目如下：

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 (%)
平顶山宝丰森林半岛	九月七日	160	138.8	87%	34,848	30,984	89%
南阳森林半岛	九月七日	490	458.0	93%	91,334	76,475	84%
商丘柘城联盟新城	九月十四日	148	92.2	62%	34,847	30,984	89%
濮阳建业城	九月二十一日	83	46.7	56%	18,747	11,076	59%
济源壹号城邦	九月二十八日	166	93.0	56%	34,370	18,635	54%
洛阳高尔夫花园	九月二十八日	405	306.4	76%	57,605	43,061	75%
总计		1,452	1,135.1	78%			





土地收购

根据集团省域化策略的定位，受惠于河南省城镇化发展，集团于九月份在平顶山市及郑州市取得新的土地使用权，涉及总地价为人民币**3.598**亿元，估计潜在的总建筑面积为**922,891**平方米。

(注：预计建筑面积取决于项目的最终设计)

建业地产以人民币**1.87**亿元收购位于河南平顶山市新城区项目

于二零一三年九月九日，建业地产拥有**100%**权益的间接附属公司—建业住宅集团（中国）有限公司于一挂牌出让中，投得两幅位于平顶山市土地使用权，总金额人民币**1.87**亿元。这两幅土地位于平顶山市新城区，东至夏耘路，西至规划道路，南至祥云路，北至龙翔大道，总占地面积约**102,970**平方米。公司预计总建筑面积约**330,121**平方米，折合每平方米土地成本约为人民币**566**元。该项目将作多用途发展，包括住宅、商业及车库。建业地产计划于二零一三年九月份开工，并预计于二零一六年十月份竣工。

城市概况：

平顶山市是一个地级市，位于河南省中南部。人口约**492**万，国内生产总值增长**10.8%**，人均可支配收入为人民币**18,348**元。毗邻省会郑州北部，著名产业为高质量煤炭及化工行业、电力和高级钢制品。

建业地产以人民币**1.73**亿元收购位于郑州市上街区项目

于二零一三年九月二十七日，建业地产拥有**100%**权益的间接附属公司—郑州建业住宅建设有限公司于一挂牌出让中，投得三幅位于郑州市上街区土地使用权，总金额人民币**1.73**亿元。这三幅土地位于郑州市上街区锦江路北侧、金屏路东侧，总占地面积约**161,298**平方米。公司预计总建筑面积约**592,770**平方米，折合每平方米土地成本约为人民币**292**元。项目将作多用途发展，包括住宅、商业及车库。建业地产计划于二零一四年九月份开工，并预计于二零一八年十二月份竣工。

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**万，二零一一国内生产总值增长**13.2%**，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(截至二零一三年九月三十日)

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%
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%





以下为零一三年土地收购明细(截至二零一三年九月三十日)(续)

Acquisition Date	Project Name	City	Location	Project Type	Average GFA Land Cost (RMB/sq.m.)	Total GFA (sq.m.)	Total Land Premium (RMB Mn)	Attributable GFA (sq.m.)	Interest Attributable to CCRE (%)
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%
9/9/2013	新城区项目	平顶山	东至夏耘路，西至规划道路，南至祥云路，北至龙翔大道	住宅、商业	566	330,121	186.8	330,121	100%
27/9/2013	上街区项目	郑州	锦江路北侧，金屏路西侧	住宅、商业	292	592,770	173.0	592,770	100%
2013年新增土储				小计	663	4,832,838	3,206	3,808,256	

截至二零一三年九月三十日，作新发展用途的土地储备总面积为1,870万平方米（应占建筑面积达1,540万平方米），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

二零一三年九月四日，星展唯高达就建业地产发表一份名为「香港非交易路演摘要：增长可望加快」的研究报告，指出现时投资者将焦点集中于长期增长、县级城市策略，以及共同控制实体的贡献。报告特别提到，在边际利润保持稳定，以及集中于县级城市发展的策略下，未来三年建业地产的合同销售可望加速增长。分析师维持「买入」的投资建议，目标价维持2.82港元。

美银美林

二零一三年九月九日，美银美林信贷研究团队发表的一份行业报告，就建业地产近期的债券表现作出评论。该报告预期，建业地产整体信贷状况维持稳健，净负债比率可望停留在行业的低水平。随着近期债券价格的调整，分析师认为公司的二零一八年到期债券处于合理水平，并给予司的二零一八年到期债券30%「增持」评级。

德意志银行

二零一三年九月十一日，德意志银行证券研究团队就建业地产发表一份名为「新型城镇化下的中国中部受惠者」的研究报告。该报告强调，集团今年至今的合同销售情况与预期相符，可望达到二零一三年合同销售目标，同时，新型城镇化将加快集团在河南地区的增长步伐。分析师维持「买入」的投资建议，并按预测每股资产净值7.28港元折让40%计算，目标价4.37港元。

新华汇富

二零一三年九月十二日，在每日研究报告中，分析师就建业地产今年至今的合同销售作出评论。该报告指出，截至二零一三年八月，建业地产已完成二零一三年销售目标的62%，分析师又预计，建业地产只需要43%的去化率便足够达成二零一三年的销售目标。分析师指出，建业地产现时股价为2.31港元，相对预测每股资产净值有68%折让，现水平下跌空间有限。新华汇富目前未有就建业地产提供投资评级。

如对本公司的企业通讯有任何查询，请电邮ymai@centralchina.com 联络投资者关系总监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10月

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.

