



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

### 建业地产截至今年十月底合同销售达人民币107亿元，按年上升24.5%

二零一三年首十个月，集团的合同销售金额达人民币107.2亿元，按年上升24.5%（二零一二年首十个月：人民币86.1亿元），并锁定全年合同销售目标人民币126亿元的85%。集团于二零一三年首十个月的销售面积达1,624,996平方米，按年上升25%（二零一二年首十个月：1,299,932平方米）。首十个月的平均销售价格为每平方米人民币6,602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0.8%，由于产品组合所致。

集团十月份的合同销售金额达人民币13.3亿元，同比上升65.4%（二零一二年十月：人民币8.04亿元）。集团于十月份的销售面积达196,982平方米，同比上升74.8%（二零一二年十月：112,668平方米）。十月的平均销售价格为每平方米人民币6,754元，同比下跌5.4%（二零一二年十月：每平方米人民币7,140元），主要是由于产品组合变化所致。

集团十月份合同销售受益于以下因素：

- I. 集团十月份推出七个项目/分期—濮阳壹号城邦、漯河临颖桂园、平顶山舞钢森林半岛、许昌森林半岛、开封东京梦华、洛阳桂园和周口森林半岛；
- II. 销售受惠「金九银十」的季节性周期；
- III. 我们的区域战略令十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35个项目/分期；
- IV. 十月份93%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）。

十月份合同销售明细，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11月11日)

每股股价：  
港币2.47元

市值：  
约港币60.11亿元

52周波幅：  
港币1.87元-港币3.31元

总股数：  
约24.34亿股

二零一三年十月份合同销售明细：

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	联盟新城	176.7	10,142	17,426
濮阳	壹号城邦	163.0	33,488	4,868
郑州	贰号城邦	99.1	7,018	14,121
洛阳	桂园	98.1	11,044	8,885
郑州	五栋大楼	90.2	5,152	17,501
洛阳	华阳广场	89.2	10,477	8,516
洛阳	高尔夫花园	80.6	12,515	6,440
许昌	森林半岛	62.0	12,658	4,898
新乡	壹号城邦	46.0	10,126	4,542
漯河	临颖桂园	44.4	11,348	3,910
驻马店	十八城	40.3	8,657	4,661
平顶山	舞钢森林半岛	37.9	9,369	4,048
漯河	壹号城邦	35.5	7,498	4,741
开封	东京梦华	34.3	1,283	26,769
济源	壹号城邦	33.4	6,501	5,143
平顶山	桂园	27.6	5,154	5,354
南阳	森林半岛	25.9	4,305	6,005
新乡	联盟新城	21.8	3,079	7,084
周口	森林半岛	20.4	4,716	4,325
信阳	南湖壹号	18.5	2,678	6,916
三门峡	壹号城邦	18.5	3,927	4,714
焦作	壹号城邦	17.4	3,185	5,471
濮阳	建业城	12.7	2,946	4,299
商丘	联盟新城	10.5	1,942	5,414
驻马店	遂平森林半岛	6.9	1,790	3,879
周口	淮阳桂园	2.9	677	4,321
其他		16.4	5,309	3,088
	<b>合计</b>	<b>1,330</b>	<b>196,982</b>	<b>6,754</b>



## 推盘项目

十月份，建业地产在河南省濮阳、漯河临颍县、平顶山舞钢县、许昌、开封、洛阳及周口共推出七个项目/分期。推盘首日录得平均销售认购率62%，并将于未来一至两个月转换为合约销售。

### 二零一三年十月推盘项目如下：

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 (%)
濮阳壹号城邦	十月十三日	258.3	173.1	67%	53,283	35,567	67%
漯河临颍桂园	十月十九日	117.3	81.0	69%	31,118	18,587	60%
平顶山舞钢森林半岛	十月十九日	63.0	45.0	71%	18,528	10,997	59%
许昌森林半岛	十月十九日	119.2	57.7	48%	22,962	11,021	48%
开封东京梦华	十月二十日	146.4	74.2	51%	6,321	3,051	48%
洛阳桂园	十月二十六日	366.7	241.6	66%	44,518	27,638	62%
周口森林半岛	十月二十九日	33.1	10.6	32%	6,021	1,762	29%
总计		<b>1,104</b>	<b>683.2</b>	<b>62%</b>			

### 二零一三年九月份公司于河南省房地产市场占有率达5.2%

根据河南省统计局数据显示，二零一三年首九个月，河南房地产市场增长强劲，合同销售额达到人民币1,810.2亿元，较去年同期增长42%（二零一二年首九个月：人民币1,274亿元）。建业地产首九个月的合同销售达人民币93.9亿元，占整个河南省房地产市场的5.2%<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九个月交易量达到4,171万平方米，同比增长28%（二零一二年首九个月：3,264万平方米）。以销售面积计，截至九月底，集团销售面积占河南省总销售面积的3.4%<sup>2</sup>。根据河南省统计局数据，二零一三年九月河南省物业销售的平均成交价从每平方米人民币3,904元提高到每平方米人民币4,339元，较去年同期增长11%。

注：<sup>1</sup>建业地产截至二零一三年九月三十日合同销售金额除以河南省截至二零一三年九月三十日总合同销售金额，数据源河南省统计局。<sup>2</sup>建业地产截至二零一三年九月三十日合同销售面积除以河南省截至二零一三年九月三十日总合同销售面积，数据源河南省统计局





## 公司新闻

### 建业地产订立最多达7.8亿港元及2,500万美元的三年期双段定期贷款融资协议

于二零一三年十月十八日，公司、公司若干附属公司、香港上海汇丰银行有限公司及其他财务机构就一项本金额最多达780,000,000港元及25,000,000美元的三年期双段定期贷款融资订立融资协议。这是公司第一项为期三年离岸贷款。

## 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，集团于十月份在平顶山市取得新的土地使用权，涉及总地价为人民币2.51亿元，估计潜在的总建筑面积为375,118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2.51亿元收购位于河南平顶山市新城区三幅土地使用权

于二零一三年十月二十五日，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，投得三幅位于平顶山市土地使用权，总金额人民币2.51亿元。这三幅土地位于平顶山市新城区，东至夏耘路，西至规划道路，北至祥云路，南至规划道路，总占地面积约124,782平方米。公司预计总建筑面积约375,118平方米，折合每平方米土地成本约为人民币668.51元。该项目将作多用途发展，包括住宅、商业及车库。建业地产计划于二零一四年五月动工，并预计于二零一八年十一月竣工。

#### 城市概况：

平顶山市是一个地级市，位于河南省中南部。2012年人口约535万，国内生产总值增长6.8%，人均可支配收入为人民币20,610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。





以下为二零一三年土地收购明细(截至二零一三年十月三十一日)

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	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%
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%





以下为二零一三年土地收购明细(截至二零一三年十月三十一日)(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 (%)
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	北临泌河南 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%
23/8/2013	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%
25/10/2013	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	669	375,118	250.8	375,118	100%
<b>2013年新增土储</b>				小计	<b>664</b>	<b>5,207,956</b>	<b>3,457</b>	<b>4,183,374</b>	

截至二零一三年十月三十一日，作新发展用途的土地储备总面积约为1,900万平方米（应占建筑面积达1,570万平方米），平均地价约为每平方米人民币693元。



## 券商研究报告更新

### 新华汇富

二零一三年十月十六日，新华汇富发表了一份研究报告，分析师Wilson Ho对建业地产今年至今的合同销售额作出评论。研究报告强调，截至二零一三年九月，建业地产已经锁定了二零一三年全年销售目标的**75%**，并强调九月份是本年内建业地产第二个最高单月合约销售额月份。分析师相信，在未来数月，加快合约销售将有助建业地缩窄相对同行的估值折让。新华汇富目前没有为建业地产定下目标价。

### 摩根士丹利 – 证券研究

二零一三年十月二十五日，摩根士丹利的证券研究部就建业地产发表了一份研究报告，题为「坚实的执行者；重新给予与大市同步评级」。该报告强调，建业地产的合同销售额增长是同业中表现最稳定的一家，尽管面对困难的市场环境，仍可于二零一零至二零一二年实现复合年增长率达**23%**，高于同业平均**10%至14%**的水平。然而，分析师指出「嘉德置地集团重组及可换股债券潜在摊薄的不确定因素，或会限制其重新评级」。该分析师给予公司「与大市同步」的投资评级，目标价为**2.50**港元。

如对本公司的企业通讯有任何查询，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。





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11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.

