



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；并于过去八年连续荣膺「国房地产百强企业」称号，且于「2013年河南民营企业100强」中位列第19名，在地产行业名单中排名第一；更于2013年中国房地产企业排名中，合同销售总额排名第55位，合同销售建筑面积排名第30位。

## 最新资讯

**建业地产截至今年一月底物业合同销售额达人民币4.5亿元，按年下跌73.1%**

二零一四年一月份，集团物业合同销售额达人民币4.5亿元，按年下跌73.1%（二零一三年一月：人民币16.7亿元）。合同销售建筑面积（「建筑面积」）47,696平方米（「平方米」），按年减少79.8%（二零一三年一月：236,140平方米）。二零一四年一月份之每平方米平均售价为人民币9,438元，同比增长33.2%（二零一三年一月：人民币7,088元），主要由于产品组合变化所致。

一月份合同销售同比较为疲弱，主要由于适逢农历新年假期及一月份未有新的项目推盘。

集团一月份合同销售受益于以下因素：

- I. 位于郑州的楼盘占一月合同销售逾50%，加上郑州天筑项目销售强劲；
- II. 我们的省域化战略令一月份合同销售持续多元化，合同销售来自河南省二、三及四线城市，以及县级城市的36个项目/分期；
- III. 一月份约6%的合同销售额来自县级城市。

一月份合同销售明细，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](mailto:vmai@centralchina.com)

## 股份讯息(2014年2月14日)

每股股价：  
港币2.35元

市值：  
约港币57.23亿元

52周波幅：  
港币2.03元-港币2.93元

总股数：  
约24.34亿股

二零一四年一月份合同销售明细：

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	天筑	229.08	9,026	25,380
许昌	森林半岛	27.84	5,473	5,087
洛阳	华阳广场	22.96	2,710	8,475
郑州	贰号城邦	22.52	1,679	13,416
驻马店	十八城	20.40	4,437	4,598
信阳	南湖一号	16.28	1,780	9,149
洛阳	高尔夫花园	13.33	1,989	6,699
周口	淮阳桂园	12.35	2,977	4,149
周口	森林半岛	9.89	2,348	4,214
三门峡	壹号城邦	8.60	1,815	4,739
商丘	联盟新城	7.74	1,363	5,680
济源	壹号城邦	5.20	1,094	4,751
平顶山	桂园	4.71	949	4,961
濮阳	建业城	4.68	1,173	3,993
濮阳	壹号城邦	3.86	866	4,457
郑州	上街森林半岛	3.33	687	4,846
焦作	壹号城邦	3.28	529	6,195
新乡	联盟新城	2.56	383	6,687
洛阳	桂园	2.47	353	6,998
商丘	柘城联盟新城	2.29	704	3,249
安阳	汤阴森林半岛	2.28	629	3,622
驻马店	遂平森林半岛	2.25	589	3,812
濮阳	桂园	2.11	395	5,342
漯河	壹号城邦	2.01	302	6,673
安阳	桂园	1.13	275	4,100
焦作	修武森林半岛	0.98	285	3,437
漯河	临颍桂园	0.69	155	4,469
济源	步行街	0.34	38	9,008
平顶山	舞钢森林半岛	0.32	82	3,838
其他		14.72	2,611	3,523
<b>合计</b>		<b>450</b>	<b>47,696</b>	<b>9,438</b>



## 推盘项目

一月份建业地产未有新项目推盘。

## 二零一三年河南房地产市场增长强劲，按年上升34%，建业地产于河南省房地产市场维持4.6%的占有率

根据河南省统计局数据显示，二零一三年全年，河南房地产市场增长强劲，合同销售额达到人民币3,074亿元，较去年同期增长34%（二零一二年全年：人民币2,287亿元）。建业地产二零一三年的合同销售达人民币140亿元，占整个河南省房地产市场的4.6%<sup>1</sup>，与二零一二年占4.5%相比，维持稳定。

城镇化的扩张继续支持河南房地产市场的健康增长，河南省房地产市场二零一三年的交易量达到7,310万平方米，同比增长22%（二零一二年全年：5,970万平方米）。以销售面积计，二零一三年集团销售面积占河南省总销售面积的2.8%<sup>2</sup>，略高于二零一二年的2.6%。根据河南省统计局资料，二零一三年河南省物业销售的平均成交价从每平方米人民币3,831元，提高到每平方米人民币4,205元，较去年同期增长10%。

注：<sup>1</sup>建业地产截至二零一三年十二月三十一日合同销售金额除以河南省截至二零一三年十二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十二月三十一日合同销售面积除以河南省截至二零一三年十二月三十一日总合同销售面积，数据源河南省统计局。

## 公司新闻

### 建业中国向新时代证券 委托贷款人民币10亿元

于二零一四年一月十三日，本公司间接全资附属公司建业中国与中国银行郑州支行订立担保协议，据此，建业中国同意就中国银行郑州支行（以其根据委托贷款协议作为新时代证券的受托人之身份）授予建业天明（由建业中国及百瑞信托分别持有60%及40%权益的共同控制实体）为数人民币10亿元之贷款的还款责任，向中国银行郑州支行提供担保。

### 收购河南龙宇的40%股权

于二零一四年一月二十日，本公司间接全资附属公司建业中国与许昌恒达订立补充协议，据此，建业中国同意向许昌恒达收购有关股权，即河南龙宇的40%股权，作价为人民币2.5亿元。河南龙宇为本公司拥有60%股权的间接附属公司，其主要资产为位于郑州市的地块发展项目投资，该项目将发展成为商业项目。郑州地块位于金水区，是郑州市的商业和金融中枢。收购事项完成后，河南龙宇将成为本公司间接全资附属公司。





## 土地收购

建业地产于二零一四年一月份通过挂牌出让，成功投得位于商丘、三门峡、焦作、濮阳（两幅土地）及驻马店市合共6幅地块之使用权，涉及总金额约人民币9.1亿元。总占地面积约364,393平方米。公司预计总建筑面积约1,215,547平方米，折合每平方米土地成本约为人民币749元。

### 以下为二零一四年土地收购明细(截至二零一四年一月三十一日)

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 (%)
03/1/2014	商丘十八城	商丘市睢阳区	东至规划路、西至学院路	住宅、商业、车库	664	113,897	75.6	113,897	100%
07/1/2014	灵宝森林半岛	三门峡灵宝市	双田路及创业路交界	住宅、商业、地下室	1,082	36,378	39.4	36,378	100%
10/1/2014	焦作体育中心南侧项目	焦作市山阳区	规划龙源路北侧、太极体育中心南侧	住宅	1,348	379,201	511.0	379,201	100%
17/1/2014	濮阳电厂路项目	濮阳市	站南路西段南侧、电厂路西段北侧	住宅、商业及车库	417	443,551	185.2	443,551	100%
21/1/2014	驻马店十八城	驻马店市	铜山大道与金雀路交叉东南角	住宅、商业、酒店、车库	409	242,520	99.1	242,520	100%
<b>2014年新增土储</b>				<b>小计</b>	<b>749</b>	<b>1,215,547</b>	<b>910</b>	<b>1,215,547</b>	

截至二零一四年一月三十一日，作新发展用途的土地储备总面积约为1,904万平方米（应占建筑面积达1,596万平方米），平均地价约为每平方米人民币667元。





## 券商研究报告更新

### 德意志银行证券研究

二零一四年一月九日，德意志银行证券研究发表了一份新报告，再次强调建业地产二零一三年实现合同销售达人民币140亿元，较预期超标11%。该报告指出，建业继续以平均合理成本补充其土地储备。该分析师更指出，由于建业的项目不仅限于一线城市，还在河南小型和中型城市发展项目，随着大城市群的形成（透过基础设施和信息网络把小城市与更大的城市连接），建业可望受惠于「新形式的城市化」。该分析师维持建业地产的「买入」评级，按每股估计资产净值7.28港元折让40%计算，将目标价定为4.37港元。

### Lucror分析研究

二零一四年一月二十二日，在日常固定收益研究报告中，分析师查尔斯·麦格雷戈评论建业地产近日以人民币2.5亿元收购河南龙宇的40%股权。该研究报告指出，收购事项完成后，河南龙宇将成为本公司间接全资附属公司。该分析师认为基于公司充裕的现金流，是次收购对公司有利。分析师建议在投资组合中增加二零二零年到期的CENCHI8%美元债券比重。

### 德意志银行证券研究-郑州之行

二零一四年一月二十二日，德意志银行证券研究团队于一月郑州之行后发表报告。报告指出，通过与当地房地产开发商和销售人员交流讨论后，认为买家需求仍然强劲，而郑州的销量及平均售价亦见持续增长。报告亦指出，强大的本地和跨市需求支撑郑州市场，令郑州整体的房地产市场维持健康发展。

如对本公司的企业通讯有任何疑问，请电邮[vmai@centralchina.com](mailto:vmai@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  
2014年2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.

