

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，以及经验丰富的管理团队，建业地产在中国房地产研究会、中国房地产业协会与中国房地产测评中心联合发布的《2014中国房地产开发企业500强测评研究报告》中，获评2014中国房地产开发企业500强第26位，并连续六年位居区域运营十强第一名，蝉联中国房地产上市公司经营绩效五强，是中国中部房地产开发商中唯一一家进入前30强的房地产开发企业，并稳居河南地产行业第一。

## 最新资讯

### 建业地产八月份物业合同销售额达人民币76.17亿元，按年减少1.9%

二零一四年首八个月，建业地产的物业合同销售总额为人民币76.17亿元（二零一三年首八个月：人民币77.64亿元），同比减少1.9%，占今年销售目标人民币172亿元的44%。累计合同销售建筑面积1,141,389平方米（二零一三年首八个月：1,157,822平方米），同比减少1.4%。首八个月之每平方米平均销售价格为人民币6,673元（二零一三年全年：人民币6,848元），同比减少0.5%，年初至今减少2.5%，主要由于产品组合变化所致。

二零一四年八月，集团的物业合同销售额达人民币4.89亿元（二零一三年八月：人民币7.56亿元），同比减少35.2%，合同销售建筑面积88,114平方米（二零一三年八月：99,494平方米），同比减少11.4%。二零一四年八月份之每平方米平均销售价格为人民币5,555元（二零一三年八月：人民币7,596元），同比减少26.9%，主要由于产品组合变化所致。

由于集团八月较少新盘推出以及房贷持续紧张，八月份物业合同销售逊预期。集团八月份合同销售受以下因素影响：

- i. 八月份仅推出一个新项目/分期，为平顶山十八城；
- ii. 我们的省域化战略令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45个项目/分期；
- iii. 由八月九日起，郑州市正式取消限购；

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：vmai@centralchina.com

## 股份讯息(2014年9月12日)

每股股价：  
港币1.96元

市值：  
约港币47.70亿元

52周波幅：  
港币1.85元-港币2.65元

总股数：  
约24.33亿股



二零一四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)
平顶山	十八城	160.74	25,404	6,327
洛阳	华阳广场	67.23	5,571	12,068
郑州	贰号城邦	57.30	6,943	8,252
许昌	森林半岛	38.88	7,587	5,125
新乡	壹号城邦	30.68	7,031	4,363
信阳	壹号城邦	18.59	3,802	4,888
濮阳	壹号城邦	18.30	3,892	4,703
郑州	上街联盟新城	17.84	2,644	6,746
济源	壹号城邦	16.35	3,577	4,571
周口	森林半岛	15.20	3,542	4,292
驻马店	十八城	13.17	2,289	5,754
漯河	壹号城邦	11.02	2,189	5,036
南阳	森林半岛	8.78	1,219	7,203
濮阳	桂园	8.53	1,870	4,563
三门峡	壹号城邦	7.80	1,537	5,076
安阳	桂园	7.07	1,582	4,472
商丘	柘城联盟新城	6.28	1,943	3,232
平顶山	舞钢森林半岛	6.10	1,706	3,573
南阳	凯旋广场	5.94	934	6,364
洛阳	桂园	5.90	1,362	4,335
许昌	长葛桂园	5.36	1,211	4,428
安阳	汤阴森林半岛	4.89	1,089	4,494
新乡	联盟新城	4.28	1,010	4,241
焦作	壹号城邦	4.02	782	5,144
驻马店	西平森林半岛	3.93	1,041	3,770
平顶山	桂园	3.54	652	5,424
新乡	长垣森林半岛	3.45	623	5,535
信阳	南湖壹号	3.15	392	8,029
漯河	临颖桂园	3.15	864	3,644
商丘	联盟新城	2.91	362	8,046
驻马店	遂平森林半岛	2.77	670	4,138
焦作	修武森林半岛	2.73	815	3,352
郑州	上街森林半岛	2.62	539	4,861
开封	东京梦华—万膳街	2.47	81	30,499
焦作	森林半岛	2.32	345	6,720
濮阳	建业城	1.89	411	4,593
济源	联盟新城	1.64	283	5,780
郑州	天筑	-31.59	-729	43,334
许昌	鄢陵生态新城	-39.95	-6,575	6,077
其他		-15.79	-2,373	6,655
合计		489	88,114	5,555

注：合约销售金额负数由于买方取消合同

## 推盘项目

八月份，建业地产在河南省平顶山市推出一个新项目/分期，可供销售资源总值约人民币4.58亿元。推盘首日销售情况良好，录得平均销售认购率64%，并将于未来几个月转换为合约销售。

### 二零一四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 (%)
平顶山十八城	八月二十三日	458	293.5	64%	71,656	42,590	59%
合计		458	293.5	64%			

### 二零一四年七月河南房地产市场增长强劲，物业合同销售额按年上升15.5%

根据河南省统计局数据显示，二零一四年首七个月，河南房地产市场增长强劲，合同销售额达人民币1,508.8亿元，较去年同期增长15.5%（二零一三年首七个月：人民币1,306.6亿元）。建业地产二零一四年首七个月的合同销售达人民币71.27亿元，占整个河南省房地产市场的4.7%<sup>1</sup>。

城镇化的扩张继续支持河南房地产市场健康成长，河南省房地产市场二零一四年首七个月的交易量达到3,324万平方米，同比增长12.6%（二零一三年首七个月：2,953万平方米）。以销售面积计，二零一四年首七个月集团销售面积占河南省总销售面积的3.2%<sup>2</sup>。根据河南省统计局资料，河南省二零一四年首七个月物业销售的平均成交价上升至每平方米人民币4,539元，同比增长2.6%，相比二零一三年全年平均成交价人民币4,205元，升7.9%。

注：<sup>1</sup>建业地产截至二零一四年七月三十一日合同销售金额除以河南省截至二零一四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>建业地产截至二零一四年七月三十一日合同销售面积除以河南省截至二零一四年七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

### 赎回全部可换股债券及退还认股权证

二零一四年八月二十七日，本公司接获FV Green Alpha II发出的赎回通知，于可换股债券到期日二零一四年八月三十一日或之前赎回全部尚未转换的可换股债券。本公司已根据可换股债券的条款及条件于二零一四年八月二十九日完成赎回全部可换股债券，赎回额为893,904,826港元。本公司透过于二零一四年五月发行的2亿新加坡币优先票据的部份收益，作赎回全部可换股债券及退还认股权证之用。

于赎回后，可换股债券已被注销，本公司概无任何尚未转换的可换股债券。连同赎回可换股债券，可换股债券持有人（FV Green Alpha II）于二零一四年八月二十九日向本公司退还全部尚未行使的认股权证。FV Green Alpha II退还的认股权证已被注销，本公司概无任何尚未行使的认股权证。

### 非执行董事辞任

董事会宣布，胡勇敏先生（「胡先生」）已辞任非执行董事职务，并于二零一四年八月二十九日起生效。

诚如可换股债券认购协议所订明，FV Green Alpha II有权于订立认购协议成交日起（包括该日）提名一名人士出任非执行董事。胡先生于二零零九年九月三日、即二零零九年八月三十一日认购协议成交日后获委任为非执行董事。

于二零一四年八月二十九日完成赎回及退还认股权证后，FV Green Alpha II不再持有集团任何可换股债券及认购权证，因而不拥有提名一名人士出任董事会成员的权利。因此，FV Green Alpha II已促使胡先生辞任本集团非执行董事，而胡先生亦已辞任非执行董事职务，并于二零一四年八月二十九日起生效。

胡先生于任内对本公司作出宝贵贡献，董事会谨藉此机会由衷致谢。







## 土地收购

根据公司的战略定位，并受惠河南加快城镇化进程，公司于八月份分别投得位于河南省许昌禹州市四幅土地使用权，以及郑州市一幅土地使用权，总金额人民币**14.65**亿元，总建筑面积预计约**187,757**平方米。

### 建业地产以总金额人民币**2,129**万元于许昌禹州市投得四幅土地的使用权

二零一四年八月二十一日，建业地产于一挂牌出让中，投得许昌禹州市四幅土地的使用权，总金额人民币**2,129**万元。土地位于许昌禹州市神垕镇市场街东侧和东环路西侧，总占地面积约**12,314**平方米。公司预计总建筑面积约**21,786**平方米，折合每平方米楼面地价约为人民币**977**元。项目将作多用途发展，包括住宅及商业。建业地产计划于二零一五年上半年动工，预计二零一七年上半年竣工。

### 建业地产以总金额人民币**14.4**亿元于郑州市郑东新区投得一幅土地的使用权

二零一四年八月二十九日，建业地产于一挂牌出让中，投得郑州市郑东新区一幅土地的使用权，总金额人民币**14.4**亿元。该幅土地位于郑州市郑东新区朝阳路南、九如路东，总占地面积约**63,738**平方米。公司预计总建筑面积约**165,971**平方米，折合每平方米楼面地价约为人民币**8,702**元，项目将作住宅发展用途。建业地产计划于二零一四年下半年动工，预计二零一七年下半年竣工。



## 截至二零一四年八月三十一日的土地储备

截至二零一四年八月三十一日，作新发展用途的土地储备总面积约为1,986万平方米（应占建筑面积达1,694万平方米），平均地价约为每平方米人民币720元。

（注：作新发展用途的土地储备总面积会因应项目的最终设计而有改变）

## 以下为二零一四年土地收购明细（截至二零一四年八月三十一日）

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 (%)
3/1/2014	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%
7/1/2014	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 金雀路交界	住宅、商业、 酒店、车库	409	242,520	99.1	242,520	100%
2/4/2014	绿源路项目	郑州惠济市	绿源路南、 绿环路北	住宅及车库	1,367	229,137	313.3	160,396	70%
23/4/2014	开封 路达项目	开封	十四大街东、 晋安路北	住宅、商业 及车库	635	204,780	130.0	104,438	51%
30/4/2014	巩义市项目	郑州巩义市	紫荆路以西， 伏羲路南， 学院路以北	住宅、商业 及车库	532	325,058	173.0	325,058	100%

二零一四年土地储备明细，请见下页。



以下为二零一四年土地收购明细（截至二零一四年八月三十一日）（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 (%)
9/5/2014	平原新区项目	新乡市 平原新区	平原大道以南、 恒山路以东	住宅、商业 及车库	778	70,743	55.0	70,743	100%
5/6/2014	西城区项目	漯河市	太白山路东侧、 嘉陵江路两侧	住宅、商业	888	175,247	155.7	175,247	100%
19/6/2014	滑县项目	安阳市	滑州大道北侧、 大运庙路南侧、 高山路西侧、 建业路北侧	住宅	314	458,329	144	458,329	100%
3/7/2014	洛阳 Oak Forest	洛阳市	开元大道以北， 定鼎门街以西	商业	1,035	65,425	67.7	65,425	100%
21/8/2014	禹州项目	许昌市	神垕镇市场街 东侧和东环路 西侧	住宅、商业	977	21,786	21.3	16,340	75%
29/8/2014	朝阳路 项目	郑州市 郑东新区	朝阳路南、 九如路东	住宅	8,702	165,971	1,444.3	165,971	100%
<b>二零一四年新增土储</b>				<b>小计</b>	<b>1,165</b>	<b>2,932,023</b>	<b>3,415</b>	<b>2,757,493</b>	

如对本公司的企业通讯有任何查询，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9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.

