



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

### 建业地产二零一四年物业合同销售额达人民币156亿元，按年增长11.1%

二零一四全年，建业地产的物业合同销售总额为人民币156亿元（二零一三年全年：人民币140亿元），同比增加11.1%，完成原销售目标人民币172亿元的90.7%，超额完成修订目标人民币150亿元的4%。累计合同销售建筑面积2,181,182平方米（二零一三年全年：2,047,155平方米），同比增加6.5%。二零一四年之每平方米平均销售价格为人民币7,133元（二零一三年全年：人民币6,848元），同比增加4.3%，主要由于产品组合变化所致。

二零一四年十二月，集团的物业合同销售额达人民币38.7亿元（二零一三年十二月：人民币22亿元），同比增长75.8%。合同销售建筑面积415,010平方米（二零一三年十二月：237,625平方米），同比增长74.6%。二零一四年十二月份之每平方米平均销售价格为人民币9,320元（二零一三年十二月：人民币9,259元），同比增长0.7%，主要由于产品组合变化所致。

集团十二月份合同销售获以下因素支持：

- 十二月份共推出七个新项目/分期，分别为郑州春天里、郑州凯旋广场、焦作公园里、漯河西城森林半岛、濮阳壹号城邦、濮阳建业城，以及商丘十八城；
- 约60%合同销售来自郑州项目；
- 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52个项目/分期；

十二月份合同销售明细，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(2015年1月16日)

每股股价：  
港币1.85元

市值：  
约港币45.02亿元

52周波幅：  
港币1.68元-港币2.68元

总股数：  
约24.34亿股



二零一四年十二月份合同销售明细：

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	春天里	1,155.11	96,270	11,999
郑州	凯旋广场	611.94	18,511	33,058
郑州	天筑	500.48	20,555	24,348
商丘	十八城	233.10	27,773	8,393
焦作	公园里	116.16	18,369	6,324
洛阳	世纪华阳	109.06	21,654	5,036
濮阳	建业城	107.17	27,412	3,910
漯河	壹号城邦	95.77	14,293	6,700
漯河	西城森林半岛	92.06	8,902	10,342
焦作	森林半岛	84.96	11,953	7,107
洛阳	偃师森林半岛	67.94	14,264	4,763
濮阳	壹号城邦	64.80	14,906	4,347
新乡	壹号城邦	50.80	12,268	4,141
濮阳	桂园	46.30	11,305	4,095
周口	森林半岛	44.87	5,368	8,358
郑州	泰宏建业国际城	44.72	5,438	8,224
驻马店	十八城	39.31	8,500	4,624
信阳	壹号城邦	31.86	6,375	4,998
南阳	森林半岛	28.99	4,917	5,896
焦作	壹号城邦	27.31	4,701	5,811
许昌	森林半岛	27.22	4,840	5,624
三门峡	壹号城邦	25.91	3,383	7,658
安阳	桂园	21.55	5,141	4,192
平顶山	十八城	21.24	2,330	9,115
平顶山	桂园	19.93	4,338	4,594
新乡	长垣森林半岛	18.60	4,066	4,575
郑州	上街森林半岛	16.65	1,974	8,432
济源	壹号城邦	16.06	3,696	4,346
平顶山	舞钢森林半岛	15.25	3,222	4,733
周口	淮阳桂园	14.97	3,801	3,939
平顶山	宝丰森林半岛	13.83	4,477	3,089
驻马店	西平森林半岛	13.62	2,914	4,675
洛阳	桂园	13.19	2,550	5,175
许昌	长葛桂园	12.55	2,239	5,603
信阳	南湖壹号	12.22	2,088	5,853
三门峡	灵宝森林半岛	10.97	2,305	4,760
济源	联盟新城	9.71	809	12,003
驻马店	遂平森林半岛	8.25	2,098	3,934
南阳	凯旋广场	6.86	1,048	6,549
商丘	柘城联盟新城	5.58	1,432	3,896
开封	东京梦华	5.46	345	15,819
其他		5.49	2,181	2,519
<b>总数</b>		<b>3,867.81</b>	<b>415,010</b>	<b>9,320</b>

## 主要推盘项目

十二月份，建业地产在河南省郑州、焦作、濮阳、漯河西城区、商丘共推出七个新项目/分期，可供销售资源总值约人民币26.3亿元。推盘首日销售情况良好，录得平均销售认购率84%，并将于未来几个月转换为合同销售。

### 二零一四年十二月推盘项目如下：

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 (%)
焦作公园里一期	12月6日	189	152	81%	26,986	22,121	82%
濮阳建业城七期二批	12月6日	171	84	49%	40,747	21,444	53%
漯河西城森林半岛一期	12月13日	127	86	68%	11,179	7,602	68%
郑州春天里	12月13日	1,180	1,051	89%	98,029	81,805	83%
濮阳壹号城邦三期一期	12月14日	69	35	51%	13,930	7,105	51%
郑州凯旋广场一期一批	12月20日	700	606	87%	21,351	18,456	86%
商丘十八城二期二批	12月26日	194	184	95%	20,475	17,505	85%
<b>合计</b>		<b>2,630</b>	<b>2,198</b>	<b>84%</b>			





## 二零一四年十一月河南房地产市场稳步增长，物业合同销售额按年上升14%

根据河南省统计局数据显示，二零一四年首十一个月，河南房地产市场稳步增长，合同销售额达人民币2,785.1亿元，较去年同期增长14%（二零一三年首十一个月：人民币2,448.8亿元）。建业地产二零一四年首十一个月的合同销售达人民币117亿元，占整个河南省房地产市场的4.2%<sup>1</sup>。

城镇化和工业化的扩张继续支持河南房地产市场健康增长，河南省房地产市场二零一四年首十一个月的交易量达到6,337万平方米，同比增长12%（二零一三年首十一个月：5,676万平方米）。以销售面积计，二零一四年首十一个月集团销售面积占河南省总销售面积的2.79%<sup>2</sup>。根据河南省统计局资料，河南省二零一四年首十一个月物业销售的平均成交价上升至每平方米人民币4,395元，同比增长2%；2014年初至今升4.5%（二零一三年全年平均成交价每平方米人民币4,205元）。

注：<sup>1</sup>建业地产截至二零一四年十一月三十日合同销售金额除以河南省截至二零一四年十一月三十日总合同销售金额，数据源河南省统计局。  
<sup>2</sup>建业地产截至二零一四年十一月三十日合同销售面积除以河南省截至二零一四年十一月三十日总合同销售面积，数据源河南省统计局。

## 公司新闻

### 订立有关175,000,000新加坡元二零一六年到期票息10.75%优先票据之补充契约

本公司欣然宣布，本公司、附属公司担保人及受托人已签订日期为二零一四年十二月十六日（「生效时间」）的补充契约（「补充契约」），令该等建议根据契约内所载之条件生效。签订补充契约令契约内部份条款能配合本公司的200,000,000新加坡元二零一七年期票息6.5%优先票据之条款，给予本公司更多空间以寻求业务机遇。

有关该等建议的详细陈述，该等票据持有人应参阅同意征求声明及相关文件。





## 土地收購

根據公司的戰略定位，並受惠河南加快城鎮化進程，公司於十二月份共取得位於河南省漯河市西城區一幅土地使用權、洛陽市洛龍區一幅土地使用權以及鄭州市上街區三幅土地使用權，預計總建築面積約756,567平方米，涉及總金額人民幣6.13億元。

### 建業地產於漯河市西城區新項目獲得一幅新的土地使用權，總金額達人民幣1,050萬元

建業地產於二零一四年十二月十八日，於一掛牌出讓中，投得一幅位於漯河市西城區的土地使用權，總金額人民幣1,050萬元。這幅土地位於太白山路東側，總佔地面積約3,697平方米。公司預計總建築面積約8,134平方米，折合每平方米樓面地價約為人民幣1,296元。項目將作多方面用途，包括住宅及商業。建業地產計劃於二零一五年上半年動工，預計二零一八年下半年竣工。

### 建業地產於洛陽市洛龍區收購一個新項目，總金額達人民幣4.8億元

建業地產於二零一四年十二月二十三日，於一股本收購交易中取得一幅位於洛陽市洛龍區土地使用權，總金額人民幣4.8億元。該幅土地位於洛陽市洛龍區古城路以南，長興街以東，總佔地面積約65,260平方米。公司預計總建築面積約313,568平方米，折合每平方米樓面地價約為人民幣1,530元。項目將作多用途發展，包括住宅、商業及車庫。計劃於二零一五年上半年開工，並計劃於二零一八年下半年竣工。

### 建業地產於鄭州市上街區獲得一幅新的土地使用權，總金額達人民幣1.22億元

建業地產於二零一四年十二月二十四日，集團於一掛牌出讓中投得三幅位於鄭州市上街區土地使用權，總金額人民幣1.22億元。這三幅土地位於鄭州市上街區錦江路北側、登封路東側，總佔地面積約114,138平方米。公司預計總建築面積約434,865平方米，折合每平方米樓面地價約為人民幣281元，項目將作多用途發展，包括住宅、商業及車庫。建業地產計劃於二零一五年下半年開工，並計劃於二零一九年下半年竣工。





### 截至二零一四年十二月三十一日的土地储备

截至二零一四年十二月三十一日，作新发展用途的土地储备总面积约为2,030万平方米（应占建筑面积达1,698万平方米），平均地价约为每平方米人民币751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（截至二零一四年十二月三十一日）

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 (%)
03/01/2014	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%
07/01/2014	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%
10/01/2014	焦作公园里	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%
17/01/2014	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%
21/01/2014	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%
02/04/2014	运河上院	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%
23/04/2014	菊香里	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%
30/04/2014	巩义壹号城 邦	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%
09/05/2014	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%

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（截至二零一四年十二月三十一日）（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 (%)
05/06/2014	西城区 森林半岛	漯河市	太白山路东侧、 嘉陵江路南侧	住宅、商业	888	175,247	155.7	175,247	100%
19/06/2014	滑县壹号城 邦	安阳市	滑州大道北侧、 嵩山路西侧、 建业路东侧	住宅	314	458,329	144	458,329	100%
03/07/2014	洛阳智慧港	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%
21/08/2014	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%
29/08/2014	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%
11/09/2014	壹号城邦	鹤壁市	淇水大道东、 天山路西	住宅、商业	645	358,422	231.3	358,422	100%
19/09/2014	泰宏建业 国际城	郑州市 二七区	干渠南路南侧、 大学路西侧	住宅、商业	742	879,787	652.4	448,692	51%
18/12/2014	西城森林半 岛	漯河市西 城区	太白山路东侧	住宅、商业	1,296	8,134	10.5	8,134	100%
23/12/2014	洛阳利亚项 目	洛阳市 洛龙区	古城路以南 长兴街以东	住宅、商业	1,530	313,568	479.7	159,920	51%
24/12/2014	郑西联盟新 城	郑州市 上街区	锦江路北侧 登封路东侧	住宅、商业	281	434,865	122.4	434,865	100%
二零一四年新增土储				小计	997	4,926,799	4,911	4,167,525	

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



## 券商研究报告更新

### 标准普尔研究报告

在2014年12月2日，标准普尔发表题为「建业地产股份有限公司评级不受建议修订优先票据之补充契约的影响」的研究简报。该报告强调，建业正在寻求债券持有人同意修改2016到期的新加坡币债券的条款，与公司在2014年5月发行的2017年到期的新加坡币债券的条款相一致。标普「不希望修改债券条款对建业的信用评级有实时的影响」。在分析师看来，「债券条款的修订将会给予建业在以扩张业务为基础的合资或其他相类似的安排中有更大的灵活性。」建业的评级为「BB-/稳定/ CNBB+」。

### 穆迪研究报告

在2014年12月4日，穆迪全球信贷研究组发布标题为「建业地产股份有限公司评级不受建议同意征询的影响」的研究报告。报告指出「建议修改债券条款的征询对建业的Ba3公司评级、优先无抵押债评级或稳定评级的展望不会有实时的影响」。分析师指出「经修订后的条款较为宽松，特别是融资渠道和合资企业的受限制付款，穆迪预计建业地产的财务政策不会改变到影响评级」。

### 法国巴黎银行研究报告

2015年1月6日，法国巴黎银行证券研究部发布题目为「蓬勃发展地区之王-建业地产」。该报告强调建业作为河南省领先房地产开发商，利润的增长收益于不断上升的销售均价和低土地成本。该分析师认为「建业地产策略性聚焦河南市场，有助集团捕捉上升机遇，抓住该地区强劲的经济增长势头。再加上预期2015年中国地产市场的复苏和河南市场相对健康的供求态势，我们相信建业可以提供适合的产品在此趋势中获益」。该分析师张女士建议给予建业地产「买入」评级，目标价2.51港元是基于该行预测2015年每股7.18港元的净资产值之65%的折让值。







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  
2015年1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.

