



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

建业地产二零一五年四月物业合同销售额达人民币22.03亿元，按年增加51.4%

二零一五年首四个月，集团已取得物业合同销售总额人民币33.37亿（二零一四年首四个月：人民币29.82亿元），同比增长11.9%，总合同销售建筑面积677,042平方米（二零一四年首四个月：457,182平方米），同比增加48.1%。首四个月之每平方米平均销售价格为人民币4,929元（二零一四年首四个月：人民币6,522元），同比下降24.4%，主要由于产品组合变化所致。

二零一五年四月，建业的物业合同销售总额为人民币22.03亿元（二零一四年四月：人民币14.55亿元），同比增长51.4%。合同销售建筑面积463,716平方米（二零一四年四月：231,343平方米），同比增加100.4%。二零一五年四月之每平方米平均销售价格为人民币4,750元（二零一四年四月：人民币6,290元），同比减少24.5%，主要由于产品组合变化及集团于本月庆祝二十三周年的促销活动所致。

集团四月份合同销售获以下因素支持：

- 四月份有两个项目开盘，分别是位于鹤壁的壹号城邦及郑州的上街森林半岛，开盘销售成绩均理想；
- 河南省推出住房公积金贷款优惠政策刺激销情；
- 集团通过促销活动减少存货；
- 来自郑州的合同销售贡献总销售额的25%左右；
- 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51个项目/分期；

四月份合同销售明细，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5月7日)

每股股价：
港币2.55元

市值：
约港币62亿元

52周波幅：
港币1.68元-港币2.68元

总股数：
约24.34 亿股



二零一五年四月份合同销售明细：

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	232.29	16,095	14,433
鹤壁	壹号城邦	222.58	46,178	5,525
郑州	上街森林半岛	182.53	51,449	3,548
商丘	十八城	110.18	21,008	5,245
洛阳	桂园	101.66	22,917	4,436
南阳	森林半岛	86.49	16,859	5,130
漯河	壹号城邦	75.20	17,946	4,190
安阳	桂园	74.08	23,242	3,187
周口	森林半岛	71.41	20,087	3,555
信阳	壹号城邦	66.78	14,408	4,635
新乡	壹号城邦	56.80	13,272	4,280
三门峡	壹号城邦	56.36	12,316	4,576
驻马店	十八城	52.58	11,414	4,607
郑州	春天里	46.17	6,338	7,285
郑州	巩义壹号城邦	45.40	10,120	4,486
濮阳	桂园	44.40	9,551	4,649
焦作	壹号城邦	42.96	8,355	5,142
安阳	汤阴森林半岛	41.24	11,073	3,725
鹤壁	滑县壹号城邦	37.55	10,652	3,526
许昌	鄢陵生态新城	36.40	7,214	5,046
濮阳	壹号城邦	33.72	7,167	4,705
济源	壹号城邦	33.16	7,413	4,473
开封	东京梦华	28.87	1,232	23,433
新乡	联盟新城	28.74	8,689	3,307
济源	联盟新城	27.98	6,078	4,604
濮阳	建业城	27.14	7,381	3,677
洛阳	偃师森林半岛	26.92	6,417	4,195
周口	淮阳桂园	25.93	5,902	4,393
郑州	泰宏建业国际城	25.13	2,826	8,893
驻马店	遂平森林半岛	21.69	6,139	3,534
许昌	长葛桂园	20.17	4,338	4,650
焦作	森林半岛	19.79	2,470	8,011
许昌	森林半岛	19.70	1,169	16,845
新乡	长垣森林半岛	19.25	5,574	3,454
平顶山	桂园	19.08	3,990	4,781
平顶山	十八城	18.88	3,229	5,848
焦作	修武森林半岛	16.01	5,279	3,033
商丘	柘城联盟新城	13.18	3,979	3,313
焦作	公园里	13.14	2,006	6,550
鹤壁	桂园	13.12	5,578	2,353
平顶山	舞钢森林半岛	13.06	3,825	3,414
漯河	临颖桂园	11.88	4,139	2,871
郑州	密码国际	10.13	1,017	9,958
其他		32.85	7,386	4,447
总计		2,202.59	463,716	4,750

主要推盘项目

四月份，建业地产推出两个项目/分期，分别位于河南省郑州市及鹤壁市。新可售资源人民币4.70亿元。推盘首日录得平均销售认购率86%，并将于未来数月转换为合约销售。

二零一五年四月推盘项目如下:

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 (%)
郑州上街 森林半岛四期	四月五日	200.82	182.53	91%	56,689	51,449	91%
鹤壁 壹号城邦一期	四月二十五日	268.96	222.58	83%	55,073	46,178	84%
总计		469.77	405.10	86%			

河南房地产市场2015年首季负增长，新推利好政策可望刺激销售

根据河南省统计局数据显示，二零一五年首季河南房地产市场放缓，合同销售额为人民币459.72亿元，较去年同期下降15.4%（二零一四年首季：人民币543.37亿元）。建业地产二零一五年首季的合同销售达人民币11.34亿元，占整个河南省房地产市场的2.47%¹。

交易量方面，河南省房地产市场二零一五年首季的交易量达到1010.24万平方米，同比下降11.1%（二零一四首季：1,136.42万平方米）。以销售面积计，二零一五年首季集团销售面积占河南省总销售面积的2.11%²。根据河南省统计局资料，河南省二零一五年首季物业销售的平均成交价下跌至每平方米人民币4,551元，同比下跌约5%（二零一四年首季：人民币4,781/平方米），对比去年底则上升4.2%（2014年：人民币4,366/平方米）。

据香港文汇报于四月三十日报道，河南省七部门近日联合出台居民购置首套住房贷款利率可打七折的房市新政，旨在支持居民自住和改善性住房需求，促进全省房地产市场平稳健康发展。「新政」对于贷款购买首套普通自住的家庭，贷款最低首付款比例为30%，贷款利率下限为贷款基准利率的0.7倍；对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策；对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例不低于40%。

注：¹建业地产截至二零一五年三月三十一日合同销售金额除以河南省截至二零一五年三月三十一日总合同销售金额，数据源河南省统计局。
²建业地产截至二零一五年三月三十一日合同销售面积除以河南省截至二零一五年三月三十一日总合同销售面积，数据源河南省统计局。





土地收购

为配合公司扩大郑州市场份额的发展策略，四月份建业地产于郑州二七区取得七幅土地使用权，预计总建筑面积约583,283平方米，涉及总金额人民币约6.72亿元。

建业地产以总金额人民币6.72亿元收购位于郑州市二七区项目

于二零一五年四月二十四日，集团于一挂牌出让中，投得七幅位于郑州市二七区土地使用权，总金额人民币6.72亿元。这四幅土地位于郑州市二七区干渠南路南侧、大学南路西侧，总占地面积约131,989平方米。公司预计总建筑面积约583,283平方米，折合每平方米楼面地价约为人民币1,151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2015年下半年开工，并计划于2018年下半年竣工。

截至二零一五年四月三十日止的土地储备

截至二零一五年四月三十日，作新发展用途的土地储备总面积约为2,114万平方米（应占建筑面积达1,788万平方米），平均地价约为每平方米人民币767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）

以下为二零一五年土地收购明细（截至二零一五年四月三十日）

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 (%)
01/19/2015	鄢陵生态新城	许昌市鄢陵县	陈化店镇区 311国道北侧	住宅、商业、 酒店	961	95,462	91.8	57,277	60%
22/01/2015	永城项目	商丘永城市	中原路西、永 宿路北	住宅、商业、 地下车库	767	232,272	178.1	232,272	100%
13/02/2015	五龙口项目	郑州高新区	化肥东路东、 希望路北	住宅、商业 及车库	996	583,558	581.0	262,601	45%
24/04/2015	泰宏建业国际城	郑州二七区	干渠南路南侧、 大学南路西侧	住宅、商业 及车库	1151	583,283	671.5	297,474	51%
2015新增土储				总数	1,019	1,494,575	1,522	849,625	



公司新闻

建业地产成功发行3亿美元2021年到期票息8.75%优先票据

二零一五年四月十四日，建业地产(00832.HK) 发行3亿美元于2021年一月到期优先票据，年息率8.75%。公司目前拟运用建议票据发行所得款项偿还现有债项及作一般企业用途。优先票据获得穆迪的「Ba3」、标准普尔「BB-」及「cnBB+」评级。最终账面规模达到35亿美金，超额认购11.7倍。投资者的最终分配比例为：基金经理（66%）、银行/私人银行（29%）及其他（5%），合共160个户口来自亚洲（86%）及欧洲（14%）。法国巴黎银行、德意志银行、摩根士丹利及华侨银行为票据发售与销售的联席账簿管理人及联席牵头经办人。

公司仅在此向投资人及相关的工作人员致谢，感谢各方的支持及努力，促成是次融资交易。

建业地产主席胡葆森先生于《经济一周》访问中评论内地房地产发展趋势

三月二十五日，胡葆森主席接受香港财经杂志《经济一周》的采访（第1745期，页58-59），并阐述了他对于内地房地产发展趋势的观点。胡主席认为，2014年是行业的分水岭，市场将会步入成熟阶段并出现结构性调整。始于90年代至2013年的高速增长上半场已经结束，取而代之的是竞争日益激烈的下半场。在竞争剧烈的环境下，行业整体毛利率将会降低，只有强者才可继续占据大城市，弱者将会向下移或被淘汰。他预料在下一个市场整合周期，每个城市的前二十大开发商，也将控制该城市60%市场份额。

由于洞悉先机，建业地产早已部署了扎根河南，稳守龙头地位的发展策略。集团的目标是在未来扩大于河南的市场份额至10%，这意味着集团需于未来10至15年建设1亿平方米的新项目。同时，胡主席也希望集团于2019年达到人民币500亿的销售目标。

胡主席进一步指出中原地区的物流、财务及高科技发展，使河南省蕴藏巨大的潜力。如腾讯于3月与河南省签订战略合作协议，为政府研发各类高科技的服务平台。河南的房地产市场也受惠于政府的利好政策及较低的城市化率。河南城市化率为46%，意味着54%的人口仍然居住于农村，假设每人改善居住的需求为34平方米，新居住项目的需求将超过100亿平方米。

CREDIA会员活动访问建业集团

四月十七至十九日，中国房地产投资开发商会组织了约30人的交流团莅临河南访问建业集团，参与人士包括富力地产主席李思廉先生、绿城房产总裁寿柏年伉俪及其他知名开发商的高层。团员参观了建业于郑州、开封及许昌的几个项目，分享了他们宝贵的意见和经验。另外，交流团也游览了洛阳著名的景点龙门石窟及牡丹园等。

经济学家：中国经济增速放缓可避免硬着陆

经济学家（「The Economist」）刊登了一篇题为《中国经济：慢下来，脚踏实地》（「Coming down to the earth」，刊于四月十八至二十四日号，页17至20）的文章，以郑州为切入点分析中国经济的现状。文中先以郑东新区为例，指出几年前因使用率低而被质疑过度发展的「鬼城」已经成功蜕变为繁华热闹的新核心商业中心。作者的结论是中国政策的变更虽然减慢了增长速度，但长远而言有利加强国内市场对经济周期的适应力，像郑州这种成功的发展模式可对经济实质增长作出更有力的支撑。



券商研究報告更新

摩根大通債券研究報告

二零一五年三月二十五日，摩根大通債券研究部发布关于建业地产2014年度业绩的研究报告，题为「建业地产 - 2014年业绩强劲」。分析师指出「建业地产是少数几家在不施压于毛利率及资产负债组合的情况下，仍能取得实质增长的开发商之一。由于毛利率稳定，我们相信必要时公司可以轻易透过降价来刺激销售增长。」分析师给予2018美元债券增持评级。

标准普尔评级报告

二零一五年四月十四日，标准普尔发表关于建业地产的评级报告，题为「给予建业地产建议美元优先票据『BB-』及『cnBB+』级别」。评级机构对建业地产维持「展望稳定」及「BB-」的评级。

穆迪投资者服务评级报告

二零一五年四月十五日，穆迪发表信贷意见报告，作为对建业地产发行3亿美金优先票据的跟进。该报告强调建业地产在河南的领导地位，合同销售的持续增长消除了集中地域性发展的疑虑，合营项目中的高杠杆负债增加了财务风险，相关信贷指标近于同业的「Ba3-」评级但规模较小。整体而言，该评级机构对建业地产维持「展望稳定」及「Ba3」的评级。

花旗银行证券研究报告

二零一五年四月三十日，花旗银行发表证券研究报告，题为「中国地产项目参观摘要 - 利好政策影响逐渐升温」，作为于四月二十八日在建业地产安排下与投资人参观郑州项目的跟进。该报告指出「郑州房地产市场于四月呈现增长势头，不同的区域及开发商之间可见明显差异，其中中国海外发展及建业地产由于产品定位出色而优于同业。」





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5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.

