



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

**建业地产二零一五首六个月物业合同销售额将近人民币60亿元，完成175亿年度销售目标34%**

二零一五年首六个月，集团已取得物业合同销售总额人民币**59.57**亿（二零一四年首六个月：人民币**66.19**亿元），同比减少**10%**。首六个月，总合同销售建筑面积**1,208,657**平方米（二零一四年首六个月：**967,328**平方米），同比增加**24.9%**。首六个月的每平方米平均销售价格为人民币**4,929**元（二零一四年首六个月：人民币**6,843**元），同比下降**28.0%**，主要由于产品组合变化及集团于二零一五上半年的推广活动所致。

二零一五年六月，建业地产的物业合同销售总额为人民币**15.76**亿元（二零一四年六月：人民币**25.54**亿元），环比上升**50.9%**，同比下降**38.5%**。合同销售建筑面积**277,300**平方米（二零一四年六月：**353,676**平方米），环比增加**9%**，同比下降**21.6%**。二零一五年六月之每平方米平均销售价格为人民币**5,683**元，按月环比上升**38.4%**，主要由于来自郑州的销售贡献增加；同比按年下降**21.6%**（二零一四年六月：人民币**7,250**元），主要由于产品组合变化所致。

集团六月份合同销售获以下因素支持：

- i. 六月份有四个项目开盘，分别是洛阳智慧港、三门峡壹号城邦、许昌壹号城邦以及洛阳保利香槟国际；
- ii. 新开盘项目首日销售达**70%**；
- iii. 来自郑州的合同销售贡献约在总销售额的**15%**左右；
- iv. 来自河南三、四线城市的项目约占总销售额**74%**左右；
- v. 来自县级城市的合同销售贡献约在总销售额的**11%**左右；
- vi. 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**54**个项目/分期；

六月份合同销售明细，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(2015年7月14日)

每股股价：  
港币1.92元

市值：  
约港币47亿元

52周波幅：  
港币1.68元-港币2.68元

总股数：  
约24.34 亿股



二零一五年六月份合同销售明细：

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)
南阳	凯旋广场	315.67	35,396	8,918
郑州	泰宏建业国际城	121.38	14,277	8,502
漯河	西城森林半岛	81.06	17,207	4,711
三门峡	壹号城邦	73.62	16,594	4,437
洛阳	智慧港	59.15	7,899	7,489
商丘	十八城	58.67	8,227	7,131
新乡	壹号城邦	44.60	9,735	4,581
平顶山	十八城	43.38	8,506	5,100
许昌	壹号城邦	42.33	9,337	4,534
信阳	壹号城邦	40.40	6,944	5,817
鹤壁	壹号城邦	40.22	8,869	4,535
周口	森林半岛	40.05	9,912	4,040
郑州	巩义壹号城邦	36.79	8,037	4,578
漯河	壹号城邦	35.94	7,689	4,674
平顶山	桂园	35.54	6,571	5,408
济源	联盟新城	33.37	8,351	3,995
许昌	长葛桂园	32.31	7,457	4,333
郑州	上街森林半岛	31.85	8,513	3,741
驻马店	十八城	31.46	6,501	4,840
开封	东京梦华	30.29	1,303	23,239
郑州	春天里	26.02	2,764	9,412
濮阳	桂园	24.76	5,244	4,721
洛阳	桂园	23.96	4,118	5,818
郑州	天筑	23.03	1,062	21,679
濮阳	壹号城邦	21.73	4,859	4,473
安阳	桂园	20.76	6,012	3,452
焦作	壹号城邦	19.89	4,107	4,843
新乡	长垣森林半岛	18.56	3,665	5,063
驻马店	西平森林半岛	15.88	4,074	3,897
安阳	汤阴森林半岛	14.97	4,295	3,486
洛阳	世纪华阳	14.18	584	24,306
平顶山	舞钢森林半岛	12.22	3,549	3,442
信阳	南湖一号	12.14	1,475	8,230
许昌	鄢陵生态新城	11.64	2,060	5,652
平顶山	宝丰森林半岛	11.13	3,348	3,323
商丘	柘城联盟新城	11.04	3,101	3,559
焦作	森林半岛	9.50	1,241	7,658
焦作	修武森林半岛	8.69	2,782	3,125
济源	壹号城邦	6.52	946	6,894
驻马店	遂平森林半岛	6.08	1,762	3,452
新乡	联盟新城	6.06	1,431	4,232
其他		29.20	7,494	3,896
<b>总计</b>		<b>1,576.02</b>	<b>277,300</b>	<b>5,683</b>

## 主要推盘项目

六月份，建业地产推出四个项目/分期，分别位于河南省洛阳、三门峡及许昌，总可售资源人民币为**8.06**亿元。推盘首日报得平均销售认购率**70%**，并将于未来数月转换为合约销售。

### 二零一五年六月推盘项目如下:

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 (%)
洛阳智慧港	六月二十日	206.43	149.46	72%	27,668	19,717	71%
三门峡壹号城邦第四期	六月二十日	124.63	95.26	76%	26,399	20,221	77%
许昌壹号城邦第一期	六月二十七日	69.80	55.84	80%	15,510	12,408	80%
洛阳保利香槟国际	六月二十七日	405.07	266.20	66%	59,774	39,449	66%
总计		<b>805.94</b>	<b>566.76</b>	<b>70%</b>			

## 河南房地产市场持续稳定，微升**0.04%**，建业地产保持**4.53%**市场份额

根据河南省统计局数据显示，二零一五年首五个月河南房地产市场与去年同期几乎持平，合同销售额为人民币**966.22**亿元，较去年同期微升**0.04%**（二零一四年首五个月：人民币**965.81**亿元）。建业地产二零一五年首五个月的合同销售达人民币**43.81**亿元，占整个河南省房地产市场的**4.53%**<sup>1</sup>。

交易量方面，河南省房地产市场二零一五年首五个月的交易量达到**2082.89**万平方米，同比微降**0.67%**（二零一四年首五个月：**2096.89**万平方米）。以销售面积计，二零一五年首五个月集团销售面积占河南省总销售面积的**4.47%**<sup>2</sup>。根据河南省统计局资料，河南省二零一五年首五个月物业销售的平均成交价为每平方米人民币**4,639**元，按年微升**0.71%**（二零一四年首五个月：人民币**4,605**/平方米），对比去年年底则上升**6.23%**（二零一四年年底：人民币**4,366**/平方米）。

注：<sup>1</sup>建业地产截至二零一五年五月三十一日合同销售金额除以河南省截至二零一五年五月三十一日总合同销售金额，数据源河南省统计局。

<sup>2</sup>建业地产截至二零一五年五月三十一日合同销售面积除以河南省截至二零一五年五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

根据公司审慎管理现金流的策略，六月份集团没有收购土地。另外，为配合公司本年度扩大郑州市场份额的发展策略，二零一五年上半年78%的新收购土地位于郑州市。

### 截至二零一五年六月三十日止的土地储备

截至二零一五年六月三十日，作新发展用途的土地储备总面积约为2,048万平方米，按年增加2.9%（应占建筑面积达1,737万平方米），平均地价约为每平方米人民币812元，按年上升22.3%。（截至二零一四年六月底，平均地价约为每平方米人民币664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（截至二零一五年六月三十日）

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 (%)
19/01/2015	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%
<b>2015新增土储</b>				<b>总数</b>	<b>1,019</b>	<b>1,494,575</b>	<b>1,522</b>	<b>849,625</b>	

## 行业政策消息

### 郑州自七月起调整二零一五年度住房公积金缴存上下限

根据“观点”的报道，郑州住房公积金管理中心发布通知，自今年七月起，对二零一五年度住房公积金缴存上下限进行调整。按照要求，郑州市统计局公布的二零一四年度全市非私营单位在岗职工平均工资为人民币49,279元，非私营单位缴存职工二零一四年度的平均工资达到或超过全市当年平均工资水平的，缴存比例不得低于10%。住房公积金月缴存总额上限为人民币2,956元，缴存基数的下限按照郑州市二零一四年度最低工资标准，市区、各分中心及各管理部月缴存基数的下限为人民币1,400元。





## 公司新闻

### 业务策略更新 -- 自愿性公告

二零一五年六月六日，建业集团於河南郑州市召开新闻发布会，以令市场及客户对集团未来的业务策略有更全面的了解。集团的最新业务策略概要载列如下：

- 1. 企业平台化：**集团将借助最前沿的管理思想，重塑平台化企业，向客户开放产品制造流程，打造个性化产品；向公司内外开放服务平台，打造「大建业」商业生态圈，让优质服务快速连接客户；
- 2. 产品创新：**集团将选址开建住宅产业化基地，联手业内顶尖品牌，一站式解决客户家装需求；
- 3. 服务个性化：**借助小区在线对应线下实体(O2O)平台及「E+家」小区服务站，为客户提供居家所需全面服务。

### 建业地产与中原信托达成增资协议

二零一五年六月九日，集团与中原信托订立增资协议。据此，中原信托同意向建业联盟（本公司间接全资附属公司）出资人民币3.3亿元。增资完成后，公司持有建业联盟的股权由原本100%摊薄至65.625%，而中原信托将持有建业联盟之34.375%的股权。由于公司丧失建业联盟董事会控制权，建业联盟不再为本公司附属公司并成为本公司共同控制实体。

增资完成并获有关工商行政管理局批准变更建业联盟股权持有人后，集团拟与中原信托订立股权质押协议。据此，集团须将其持有建业联盟的65.625%股权质押予中原信托，作为集团根据增资协议及股权质押协议若干责任之抵押品。

### 建业地产与东方汇智达成投资协议

二零一五年六月十六日，集团与东方汇智订立投资协议，东方汇智将向环球美食城注资人民币1.5亿元；同时，东方汇智、环球美食城及徽商银行（庐阳支行）订立委托贷款协议，东方汇智须向环球美食城提供委托贷款人民币1.5亿元及集团须与东方汇智订立担保协议及股权质押协议并订立土地抵押协议。据此，集团须就环球美食城于委托贷款的还款责任提供担保、股权质押及土地抵押。

环球美食城为本公司间接全资附属公司，分别由建业地产投资及建业中国持有89.67%及10.33%，注册资本为人民币2.03亿元。东方汇智根据投资协议及增资协议完成注资后，环球美食城将拥有经扩大注册资本人民币3.53亿元；建业地产投资、东方汇智及建业中国将分别持有环球美食城51.58%、42.47%及5.95%之股权。

由于集团对环球美食城的经济活动（按其董事会决策过程而言）将剩余重大影响，故此环球美食城将入账为本公司的联营公司。





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7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.

