



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

建业地产二零一五八月份物业合同销售额达人民币16.11亿元，按年增加229%

二零一五年首八个月，集团已取得物业合同销售总额人民币86亿元（二零一四年首八个月：人民币76.17亿元），同比增加12.9%。首八个月，总合同销售建筑面积1,660,067平方米（二零一四年首八个月：1,141,389平方米），同比增加45.4%。首八个月之每平方米平均销售价格为人民币5,180元（二零一四年首八个月：人民币6,673元），同比下降22.4%，主要由于产品组合变化及集团于2015上半年的推广活动所致。

二零一五年八月，建业地产的物业合同销售总额为人民币16.11亿元（二零一四年八月：人民币4.89亿元），同比上升229%。合同销售建筑面积258,237平方米（二零一四年八月：88,114平方米），同比增加193.1%。二零一五年八月之每平方米平均销售价格为人民币6,238元，同比上升12.3%（二零一四年八月：人民币5,555元），主要由于产品组合变化所致。

集团八月份合同销售获以下因素支持：

- 八月份有四个项目开盘，分别是郑州智慧港、郑州运河上院、驻马店十八城及商丘永城联盟新城，首日销售平均达73%；
- 来自郑州的合同销售贡献约在总销售额的41%左右；
- 来自河南三、四线城市的项目约占总销售额50%左右；
- 来自河南县级城市的合同销售贡献约在总销售额的9%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54个项目/分期；

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: vmmai@centralchina.com

股份讯息(2015年9月15日)

每股股价：
港币1.43元

市值：
约港币34亿元

52周波幅：
港币1.39元-港币2.68元

总股数：
约24.34 亿股



二零一五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)
郑州	智慧港	324	25,588	12,652
许昌	壹号城邦	165	37,670	4,369
郑州	运河上院	130	16,701	7,804
驻马店	十八城	124	26,958	4,607
郑州	泰宏建业国际城	93	9,403	9,898
郑州	天筑	65	2,710	23,814
新乡	壹号城邦	60	13,038	4,602
南阳	森林半岛	42	5,522	7,635
洛阳	保利香槟国际	40	6,966	5,712
平顶山	桂园	35	5,096	6,942
濮阳	壹号城邦	35	7,833	4,474
周口	森林半岛	35	9,947	3,474
郑州	春天里	34	4,684	7,338
许昌	鄢陵生态新城	32	4,756	6,755
鹤壁	壹号城邦	32	5,988	5,342
濮阳	桂园	27	5,507	4,915
洛阳	智慧港	22	2,824	7,639
三门峡	壹号城邦	20	4,619	4,421
漯河	临颍桂园	19	4,297	4,527
平顶山	十八城	19	2,438	7,731
漯河	壹号城邦	17	3,925	4,386
焦作	公园里	16	2,942	5,412
济源	联盟新城	16	3,590	4,347
驻马店	遂平森林半岛	14	4,079	3,419
南阳	凯旋广场	14	1,946	7,159
平顶山	舞钢森林半岛	14	4,196	3,286
驻马店	西平森林半岛	14	3,337	4,057
商丘	十八城	13	2,076	6,139
漯河	森林半岛	13	2,739	4,625
商丘	柘城联盟新城	12	2,863	4,356
信阳	壹号城邦	12	2,812	4,433
许昌	长葛桂园	12	3,065	4,051
郑州	上街森林半岛	12	828	14,654
平顶山	宝丰森林半岛	10	3,038	3,351
濮阳	建业城	10	2,149	4,626
其他		59	12,104	4,846
合计		1,611	258,237	6,238

主要推盘项目

八月份，建业地产推出四个项目/分期，分别位于河南省郑州市、驻马店市及商丘市永城县。新可售资源人民币10.25亿元。推盘首日录得平均销售认购率73%，并将于未来数月转换为合约销售。

二零一五年八月推盘项目如下:

项目	推盘日期	新推出可售资源 (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 (%)
郑州运河上院	八月二十日	130.33	130.33	100%	16,701	16,701	100%
郑州智慧港	八月二十日	487.53	323.74	66%	38,918	25,588	66%
驻马店十八城第三期	八月二十二日	207.39	149.00	72%	42,185	31,289	74%
商丘永城联盟新城	八月二十七日	200.00	146.10	73%	36,399	25,855	71%
总计		1,025.25	749.18	73%	134,203	99,434	74%

河南房地产市场上半年稳步上扬，按年上升11%

根据河南省统计局数据显示，二零一五年首七个月河南房地产市场稳步上升，合同销售额为人民币1,676.44亿元，较去年同期增长11.1%（二零一四年首七个月：人民币1,508.85亿元）。建业地产二零一五年首七个月的合同销售达人民币69.89亿元，占整个河南省房地产市场的4.2%¹。

交易量方面，河南省房地产市场二零一五年首七个月交易量达到3,566.24万平方米，同比上升7.29%（二零一四首七个月：3,323.99万平方米）。以销售面积计，二零一五年首七个月集团销售面积占河南省总销售面积的3.93%²。根据河南省统计局资料，河南省二零一五年首七个月物业销售的平均成交价为每平方米人民币4,701元，按年上升3.56%（二零一四年首七个月：人民币4,539/平方米），对比去年年底则上升7.67%（2014年年底：人民币4,366/平方米）。

注：¹建业地产截至二零一五年七月三十一日合同销售金额除以河南省截至二零一五年七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七月三十一日合同销售面积除以河南省截至二零一五年七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，八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，2015年上半年约78%的新收购土地位于郑州市。

截至二零一五年八月三十一日止的土地储备

截至二零一五年八月三十一日，作新发展用途的土地储备总面积约为2,044万平方米（应占建筑面积达1,730万平方米），平均地价约为每平方米人民币784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 (%)
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	千渠南路南侧、 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

建业地产于八月三十一日公布二零一五年中期业绩

截至二零一五年六月三十日止六个月（「期内」），集团收益为人民币**38.94**亿元，较2014年同期增加**26.8%**。毛利为人民币**10.85**亿元，毛利率为**27.9%**。本公司权益持有人应占溢利为人民币**3.18**亿元，每股基本盈利为人民币**13.06**分。集团采取积极销售策略，带动合同销售面积增长**24.9%**至约**1,208,656**平方米，反映理想的去库存速度。集团宣布不派发中期股息，但会维持全年派息比率**30%**。

展望下半年，集团将加大郑州区域土地获取力度和开发速度，持续提升重要区域盈利水平，同时在其他城市重点推进轻资产模式营运，实现有质量的规模增长。

中期业绩发布会已于二零一五年九月二日举行。简报资料及录影视频已上载至企业官网，亦可点击下列链接观看：
http://www.todayir.com/webcasting/ccre_15ir

建业地产与中原银行订立战略合作协议 加强财务实力 拓展社区金融服务

二零一五年八月四日，建业地产宣布与河南省领先银行中原银行股份有限公司（「中原银行」）订立战略合作协议，提供社区金融、综合信贷融资等金融服务，并成立河南省首个房地产并购基金。

中原银行将提供多元化的金融服务及融资服务，包括综合信贷融资、结构性融资、并购服务、债券承销、社区金融服务平台、向集团客户授出按揭融资；文化、体育、教育、旅游、物业业主医疗及相关产业服务；向集团雇员及客户提供个人金融服务，以及提供众筹、企业年金、公司理财、外汇资金管理、利率风险管理、投资增值等。集团及中原银行亦将借助线上应用程序对应线下社区分行及**E+**家服务实体店，共同搭建社区金融生活圈的一系列配套服务。

另外，集团亦将与中原银行进行并购合作，以设立并购基金及房地产发展基金，计划分拨融资额度不少于人民币**100**亿元。并购合作的投资将以股权投资、债项投资或两者投资形式进行。对单一企业的投资额将不超过人民币**20**亿元，同时涉及的股权将不会超过人民币**5**亿元。

建业地产回购天筑项目股权

二零一五年八月十一日，建业中国同意向百瑞信托收购建业天明之**40%**股权，代价为人民币**7.7**亿元（相等于约**9.63**亿港元）。股权转让协议完成后，建业天明将成为本公司的间接全资附属公司。

建业天明为负责郑东新区发展项目（天筑）的项目公司。该项目将于**2016**年开始分阶段完成。收购建业天明**40%**权益将有助本集团在经营该项目方面取得更高的经济成果，并进一步提升项目的利润回报，从而有利本集团的持续发展。



券商研究報告更新

标准普尔信贷评级

二零一五年八月六日，标准普尔发表信贷意见报告。该报告预期建业地产的总负债/EBITDA比率在未来十二个月下降至5x。上述负债比率的改善将透过合同销售稳定增长、控制买地支出及高双位数的营业额增长实现。该评级机构在计算集团债务时，已把集团对联营公司所作的担保额度均纳入计算。这是由于他们预计二零一五及二零一六年，先前带来合同销售的联营项目将会逐渐竣工及交付，因此联营公司所贡献的盈利将会上升。该评级机构维持对建业集团的信贷评级「BB-」及展望稳定。

德意志银行信贷研究部

二零一五年九月一日，德意志银行信贷研究部发表题为「初看中期业绩」的研究报告。该报告扼要列出了建业地产中期业绩的重点数据及八月份销售情况，并赞同集团下半年重点发展郑州的策略。然而，该报告指出文化旅游项目的扩展可能会增加集团的营运风险。他们认为集团转型为轻资产模式需要一些时间，并对与华谊兄弟的合作成果持观望态度。该报告也提及了集团的美元债券，认为建业集团的曲线与同业比较估值相对合理，因此维持信贷「持有」的评级。

德意志银行证券研究部

二零一五年九月二日，德意志银行证券研究部发表题为「优质土地储备可使盈利水平迅速恢复」的研究报告。该报告认为二零一五年上半年的业绩并非转弱的警号，只是清理存货及产品组合改变的结果。他们期望在优质土储备的支撑下，建业地产继续保持高于行业平均水平的毛利率。分析师依然认为集团的融资成本及企业管治风险较低，并维持「买入」的评价，目标价2.93港元。

法国巴黎银行证券研究部

二零一五年九月二日，法国巴黎银行证券研究部发表题为「盈利恢复进度良好」的研究报告。该报告列出了二零一五年上半年业绩的重点数据，并认为存货清理会为集团的现金流及土地储备带来正面影响。该报告也赞同集团下半年重点发展郑州的策略，认为郑州较高的均价水平及毛利率将有助集团在二零一五年下半年及未来两年恢复毛利水平。该报告同时提及集团转型为轻资产模式的计划，期望该转型有助提升集团的毛利率、降低负债率、减轻融资成本以及改善现金流。分析师程成给予「买入」的评价，目标价3.23港元。

穆迪信贷评级

二零一五年九月四日，穆迪发表新闻稿，题为「建业地产信贷指标转弱，Ba3评级受压」。该评级机构建业地产二零一五年上半年的业绩较弱，尤其是各项信贷指标均恶化（联营公司财务状况纳入计算）。上述将对集团的「Ba3 - 展望稳定」评级造成压力。但是，穆迪期望集团在未来十二至十八个月增加物业交付及确认收入，从而使各项信贷指标逐渐恢复。因此，穆迪认为无须对建业集团采取立刻降级的行动。





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.

