



建業地產是河南省領先的物業開發商之一，專注高質量的住宅開發。憑借卓越的質量、強大的品牌，以及經驗豐富的管理團隊，建業地產在中國房地產研究會、中國房地產業協會與中國房地產測評中心聯合發布的《2014中國房地產開發企業500強測評研究報告》中，獲評2014中國房地產開發企業500強第26位，並連續六年位居區域運營十強第一名，蟬聯中國房地產上市公司經營績效五強，是中國中部房地產開發商中唯一一家進入前30強的房地產開發企業，並穩居河南地產行業第一。

## 最新訊息

### 建業地產二零一五年九月份物業合同銷售額達人民幣12.66億元，按年增加42%

二零一五年首九個月，集團已取得物業合同銷售總額人民幣98.66億（二零一四年首九個月：人民幣85.08億元），同比增加16%。首九個月，總合同銷售建築面積1,893,369平方米（二零一四年首九個月：1,280,148平方米），同比增加47.9%。首九個月之每平方米平均銷售價格為人民幣5,211元（二零一四年首九個月：人民幣6,646元），同比下降21.6%，主要由於產品組合變化及集團於2015上半年的推廣活動所致。

二零一五年九月，建業地產的物業合同銷售總額為人民幣12.66億元（二零一四年九月：人民幣8.92億元），同比上升42%。合同銷售建築面積233,302平方米（二零一四年九月：138,760平方米），同比增加68.1%。二零一五年九月之每平方米平均銷售價格為人民幣5,428元，同比按年下降15.6%（二零一四年九月：人民幣6,428元），主要由於產品組合變化以及上個月來自三、四線城市貢獻較高的銷售所致。

集團九月份合同銷售獲以下因素支持：

- i. 九月份有一個項目開盤，為鄭州硯義壹號城邦，首日銷售平均達71%；
- ii. 來自鄭州的合同銷售貢獻總銷售額約17%；
- iii. 來自河南三、四線城市的项目占总銷售額約67%；
- iv. 來自縣級城市的合同銷售貢獻總銷售額約16%；
- v. 我們的省域化戰略令合同銷售持續多元化，合同銷售來自河南省二、三及四線城市，以及縣級城市的55个项目/分期；

九月份合同銷售明細，請見下頁。



## 聯絡我們

梅世榮先生

投資者關係總監及投資總監

電話：(852) 2620 5233

傳真：(852) 2620 5221

電郵：vmai@centralchina.com

## 股份訊息(2015年10月13日)

每股股價：  
港幣1.53元

市值：  
約港幣37.23億元

52周波幅：  
港幣1.36元-港幣2.73元

總股數：  
約24.34 亿股



二零一五年九月份合同销售明细：

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)
商丘	十八城	149.32	29,250	5,105
新乡	壹号城邦	79.27	17,257	4,593
洛阳	智慧港	73.97	5,966	12,399
南阳	森林半岛	67.40	10,456	6,446
郑州	巩义壹号城邦	58.44	13,331	4,384
郑州	春天里	56.95	7,196	7,914
济源	联盟新城	49.20	9,988	4,926
洛阳	保利香槟国际	47.35	7,416	6,384
周口	森林半岛	46.74	11,544	4,049
郑州	建业泰宏国际城	42.69	4,240	10,069
新乡	长垣森林半岛	40.92	10,746	3,808
信阳	壹号城邦	39.79	6,017	6,613
三门峡	壹号城邦	37.93	6,475	5,859
驻马店	十八城	36.36	7,741	4,697
漯河	森林半岛	35.29	6,513	5,418
郑州	天筑	34.26	1,467	23,349
焦作	公园里	32.23	5,489	5,872
漯河	壹号城邦	27.96	6,304	4,435
许昌	鄢陵生态新城	25.58	5,236	4,884
洛阳	桂园	23.07	5,022	4,595
郑州	智慧港	21.86	1,670	13,096
濮阳	桂园	20.81	4,308	4,830
鹤壁	壹号城邦	20.07	4,145	4,841
漯河	临颍桂园	19.78	7,398	2,674
许昌	长葛桂园	18.06	4,476	4,035
焦作	壹号城邦	16.05	525	30,581
驻马店	西平森林半岛	15.25	3,347	4,556
平顶山	舞钢森林半岛	13.68	4,138	3,305
平顶山	十八城	12.12	2,254	5,379
安阳	桂园	11.95	2,692	4,441
濮阳	壹号城邦	10.72	2,379	4,506
焦作	修武森林半岛	10.57	3,347	3,158
其他		70.70	14,971	4,723
<b>合计</b>		<b>1,266</b>	<b>233,302</b>	<b>5,428</b>

## 主要推盘项目

九月份，建业地产推出一个项目/分期，位于河南省郑州市巩义县。新可售资源人民币1.05亿元。推盘首日录得平均销售认购率71%，并将于未来数月转换为合约销售。

二零一五年九月推盘项目如下：

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 (%)
郑州巩义壹号城邦	九月二十日	104.74	74.43	71%	23,992	17,047	71%
<b>总计</b>		<b>104.74</b>	<b>74.43</b>	<b>71%</b>	<b>23,992</b>	<b>17,047</b>	<b>71%</b>

## 河南房地产市场稳步上扬，按年上升11%

根据河南省统计局数据显示，二零一五年首八个月河南房地产市场稳步上升，合同销售额为人民币1,947.26亿元，较去年同期增长11.2%（二零一四年首八个月：人民币1,751.99亿元）。建业地产二零一五年首八个月的合同销售达人民币86亿元，占整个河南省房地产市场的4.42%<sup>1</sup>，较七月底的4.2%上升。

交易量方面，河南省房地产市场二零一五年首八个月交易量达到4,131.58万平方米，同比上升6.37%（二零一四首八个月：3,884.17万平方米）。以销售面积计，二零一五年首八个月集团销售面积占河南省总销售面积的4.02%<sup>2</sup>。根据河南省统计局资料，河南省二零一五年首八个月物业销售的平均成交价为每平方米人民币4,713元，按年上升4.49%（二零一四年首八个月：人民币4,511/平方米），对比去年底则上升7.95%（2014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八月三十一日合同销售金额除以河南省截至二零一五年八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八月三十一日合同销售面积除以河南省截至二零一五年八月三十一日总合同销售面积，数据源河南省统计局。





## 土地收購

為配合公司本年度擴大鄭州市場份額的發展策略，九月份集團在鄭州惠濟區收購了三幅土地，預計總建築面積約558,393平方米，涉及總金額人民幣約7.51億元。截至二零一五年九月底，本年度的新收購土地中約84%位於鄭州市（截至二零一五年八月底為78%）。

### 建業地產以總金額人民幣2.34億元收購位於鄭州市惠濟區項目土地

於二零一五年九月十七日，集團於一掛牌出讓中，投得一幅位於鄭州市惠濟區土地使用權，總金額人民幣2.34億元。這幅土地位於鄭州市惠濟區開元路南、田園路東，總佔地面積約34,608平方米。公司預計總建築面積約163,613平方米，折合每平方米樓面地價約為人民幣1,430元。項目土地將作多用途發展，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，並估計於二零一七年下半年竣工。

### 建業地產以總金額人民幣5.17億元收購位於鄭州市惠濟區項目兩幅土地

於二零一五年九月二十五日，集團於一掛牌出讓中，投得兩幅位於鄭州市惠濟區土地使用權，總金額人民幣5.17億元。這兩幅土地位於鄭州市惠濟區中州大道西、金達路南、濱河路北，總佔地面積約94,707平方米。公司預計總建築面積約394,780平方米，折合每平方米樓面地價約為人民幣1,310元。項目土地將作多用途發展，包括住宅、商業及車庫。建業地產計劃於二零一六年上半年開工，並估計於二零一九年下半年竣工。





## 截至二零一五年九月三十日止的土地储备

截至二零一五年九月三十日，作新发展用途的土地储备总面积约为2,054万平方米（应占建筑面积达1,735万平方米），平均地价约为每平方米人民币806元，新增郑州土地环比上升2.8%。

（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（截至二零一五年九月三十日）

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%
17/9/2015	花园里	郑州惠济区	郑州市惠济区 开元路南、田 园路东	住宅、商业 及车库	1,430	163,613	233.9	163,613	100%
25/9/2015	惠济区项 目	郑州惠济区	郑州市惠济区 中州大道西、 金达路南、滨 河路北	住宅、商业 及车库	1,310	394,780	517.2	177,651	45%
<b>2015新增土储</b>				<b>总数</b>	<b>1,107</b>	<b>2,052,968</b>	<b>2,273</b>	<b>1,190,889</b>	



## 公司新闻

### 建业地产携手河南广电局于郑州开发文化智汇港项目

二零一五年九月十六日，建业地产宣布与河南省政府之直属政府机构河南省新闻出版广电局（简称「河南广电局」）签署战略合作协议，于河南省省会郑州共同开发文化智汇港项目。

该项目主要包括建设和开发位于中原福塔以北，总体规模约600亩（即面积约400,002平方米）的文化智汇港。该项目将由集团与河南广电局成立的合资企业共同开发，双方亦同意就商业项目及提供有线电视服务进行合作。

建业地产相信该项目将能善用双方的资源和专业优势，亦是集团拓展文化旅游产业迈出的重要一步，符合集团的业务策略。此次合作可提升集团的竞争力和企业形象，并实现互利共赢。

### 建业地产与百瑞信托订立投资合作协议

二零一五年九月二十三日，百瑞信托订立投资协议，据此各订约方同意包括以下各项：(i)百瑞信托将成立有关信托，信托资本最多达人民币550,000,000元（相等于约682,000,000港元），由百瑞信托担任受托人；(ii)本集团及百瑞信托分别向建业恒新作出合计资本出资人民币200,000,000元（相等于约248,000,000港元）及不超过人民币550,000,000元（相等于约682,000,000港元）；及(iii)本集团提供有关质押，作为履行其投资协议义务的持续质押保证。

建业恒新是在中国注册成立的有限责任公司，完成合计资本出资前的注册资本为人民币20,000,000元。于本公告日期，建业恒新为建业中国的间接全资附属公司。建业恒新主要从事该宗土地改造项目的投资开发，涉及中国河南省郑州市旧城区改造。该宗土地计划重建为商住综合开发项目，其中包括迁置房、经济房、办公大楼、学校、公众绿化区及停车场。

合计资本出资完成时，(i) 建业恒新的经扩大注册资本将为人民币220,000,000元（相等于约272,800,000港元）；及股份溢价最多达人民币550,000,000元；及(ii)建业中国及百瑞信托将分别持有建业恒新股权54.55%及45.45%，建业恒新将不再为本公司附属公司，而将会作为本公司共同控制实体入账，因为根据建业恒新董事会的决策程序，建业中国及百瑞信托对建业恒新的经济活动均没有单方面控制权。



## 券商研究報告更新

### 瑞穗证券

二零一五年九月二十九日，瑞穗证券首次发表题为「首予买入评级；真正的城市化剧目」的公司研究报告，并首次给予建业地产「买入」评级及目标价**2.12**港元。报告指出，集团为中国第三大人口大省、国内生产总值全国第五的河南省最大开发商。受惠于年轻人口基数、**44%**较低的城市化率、可负担的房屋价格，河南房地产市场于未来十年较全国平均水平有更好的增长潜力。该行相信，凭借管理层对当地市场的广泛认识，建业地产能够捕捉此增长趋势。报告亦指出集团的其他投资因素，包括稳定的增长且估值吸引、**9.3%**的收益率且股息稳定，以及与第二大股东凯德集团组成稳定而强大的股东架构。

### 星展唯高

二零一五年九月四日，星展唯高证券研究部发表题为「与主席会面重点：以巩固区域市场为目标」的研究报告。该报告扼要列出了建业地产的转型策略，包括与银行成立并购基金以增加资金来源、转型为轻资产模式及透过主题公园、酒店及零售商铺增加经常性收入等。报告又指出，建业地产未来数年的目标是低双位数增长及降低财务杠杆。分析师相信新策略将令建业巩固在河南省的市场领导地位，但由于集团毛利低于预期及预售增长放缓，分析师调低二零一五/一六年度的每股盈利预测，仍然维持「买入」评价，但下调目标价至**1.89**港元。

### 摩根大通信贷研究部

二零一五年九月四日，摩根大通信贷研究部发表题为「二零一五年中期业绩可接受，现金流充裕，维持二零一八到期债券跑赢大市」的研究报告。该报告认为尽管毛利由于上半年的清理存货而显著下跌，但仍然满意集团充裕的现金流及公司管理财务状况的往绩。债券收益与某些较高品质的**B**级公司相若甚至更高，分析员对二零一八到期债券维持「跑赢大市」评级。

### 美银美林信贷研究部

二零一五年九月四日，美银美林信贷研究部发表题为「维持跑输**30%**；信贷评级有下调风险」的研究报告。该报告指出由于二零一五年上半年业绩疲弱，集团信用评级有降级风险。但分析师相信，评级下调两级可能推迟。分析师维持予集团债券水平跑输**30%**，认为集团未能完全弥补疲弱的信贷指标。该分析师期望下半年的业绩将较上半年有显著改善，但整体信贷指标可能不会提高到足以交易水平。

### 标准普尔信贷评级

二零一五年九月七日，标准普尔发表信贷意见报告，题为「建业地产展望受利润率削弱和财务杠杆上升影响调整为负面，『BB-』评级获确认」。报告将建业地产的评级展望由稳定调整为负面，反映了标准普尔预计公司的财务杠杆可能将在二零一五年恶化，但随后在二零一六年将有所改善，这是因为标准普尔认为二零一六年公司在郑州有更多更高利润的项目确认收入，而且将通过减少土地收购继续控制支出。标普尔预计建业地产将保持在河南省内的领先地位以及实现稳定的销售表现。





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10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.

