



建业地产是河南省领先的物业开发商之一，专注高品质的住宅开发。凭借卓越的品质、强大的品牌及经验丰富的管理团队，建业地产在中国房地产业协会与中国房地产测评中心联合发布的《2016中国房地产开发企业500强测评研究报告》中获评2016中国房地产开发企业500强第28位，并连续八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，是中原地产中唯一一家进入前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

建业地产二零一六年四月合同销售额达人民币11亿元，环比增加33.1%

二零一六年四月，建业地产的物业合同销售总额约为人民币11亿元（二零一五年四月：人民币约22亿元），环比增加33.1%，同比减少50.8%。合同销售建筑面积154,090平方米（二零一五年四月：463,716平方米），环比增加12.1%，同比减少66.8%。销售量按年显著下跌是由于去年同期集团进行促销活动，刺激合同销售建筑面积大幅增长，以致对比基数较高。二零一六年四月之每平方米平均销售价格为人民币7,027元，同比上升47.9%（二零一五年四月：人民币4,750元），主要由于产品组合变化所致。

二零一六年首四个月，建业地产的物业合同销售总额约为人民币27亿元（二零一五年首四个月：人民币约33亿元），同比减少为19.8%。合同销售建筑面积427,077平方米（二零一五年首四个月：677,042平方米），同比减少为36.9%。二零一六年首四个月之每平方米平均销售价格为人民币6,264元，同比上升27.1%（二零一五年首四个月：人民币4,929元），主要由于产品组合变化所致。

集团四月份合同销售获以下因素支持：

- i. 四月份有一个新开盘项目，为周口鹿邑建业城；
- ii. 来自郑州的合同销售贡献总销售额约63%；
- iii. 来自河南三、四线城市的项目占总销售额约29%；
- iv. 来自县级城市的合同销售贡献总销售额约9%；
- v. 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: vmmai@centralchina.com

股份讯息(2016年5月13日)

每股股价：
港币1.51元

市值：
约港币36.74亿元

52周波幅：
港币1.23元-港币2.73元

总股数：
约24.34 亿股

二零一六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	建业泰宏国际城	294.6	34,251	8,602
郑州	五龙新城	164.9	16,813	9,807
郑州	天筑	141.2	5,666	24,921
焦作	公园里	50.8	9,044	5,617
商丘	十八城	45.8	8,172	5,599
郑州	凯旋广场	36.5	2,474	14,750
洛阳	桂园	30.2	6,727	4,491
洛阳	保利香槟国际	27.9	4,327	6,451
郑州	巩义建业壹号城邦	27.2	5,919	4,587
许昌	长葛桂园	26.5	6,777	3,917
濮阳	桂园	24.6	4,955	4,972
鹤壁	壹号城邦	24.0	5,071	4,729
濮阳	壹号城邦	16.9	3,577	4,730
漯河	西城森林半岛	12.2	2,331	5,223
平顶山	十八城	11.3	2,334	4,857
漯河	壹号城邦	11.2	986	11,402
三门峡	壹号城邦	11.2	2,299	4,864
郑州	郑西联盟新城	10.6	1,913	5,531
郑州	运河上苑	10.4	1,169	8,920
新乡	长垣森林半岛	10.4	2,434	4,264
漯河	临颖桂园	10.1	3,371	2,998
平顶山	宝丰森林半岛	8.7	2,223	3,911
漯河	MOCO新世界	8.6	2,297	3,739
新乡	壹号城邦	8.1	1,679	4,798
周口	淮阳桂园	7.3	1,504	4,874
洛阳	舞钢森林半岛	7.0	2,078	3,365
其他		44.6	13,701	3,252
合计		1,082.7	154,090	7,027

主要推盘项目

四月份，建业地产推出一个项目/分期，位于河南省周口市鹿邑县。新可售资源人民币**2.47**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同销售。

二零一六年四月推盘项目如下：

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 (%)
周口鹿邑建业城	四月三十日	247	213	86%	55,476	46,873	84%
总计		247	213	86%	55,476	46,873	84%

河南房地产市场增长强劲，二零一六年首三个月按年上升**24.7%**

根据河南省统计局数据显示，二零一六年首三个月河南房地产市场稳步上升，合同销售额为人民币**573.4**亿元，较去年同期增长**24.7%**（二零一五年首三个月：人民币**459.7**亿元）。建业地产二零一六年首三个月的合同销售达人民币**16**亿元，占整个河南省房地产市场的**2.8%**¹。

交易量方面，河南省房地产市场二零一六年首三个月的交易量达到**1,219**万平方米，同比上升**20.7%**（二零一五年首三个月：**1,010**万平方米）。以销售面积计，二零一六年首三个月集团销售面积占河南省总销售面积的**2.2%**²。根据河南省统计局资料，河南省二零一六年首三个月物业销售的平均成交价为每平方米人民币**4,703**元，按年上升**3.4%**（二零一五年首三个月：人民币**4,551**/平方米），对比去年年底则上升**0.2%**（二零一五年年底：人民币**4,611**/平方米）。

注：¹建业地产截至二零一六年三月三十一日合同销售金额除以河南省截至二零一六年三月三十一日总合同销售金额，数据源河南省统计局。

²建业地产截至二零一六年三月三十一日合同销售面积除以河南省截至二零一六年三月三十一日总合同销售面积，数据源河南省统计局。

河南省安阳市推出购房补贴

今年三月底，安阳市出台房产新政策，自二零一六年三月二十五日起至二零一六年十二月三十一日，农民进城买房每套可享受人民币**10,000**元补贴。房产中介预期新政策将吸引更多农民购买房产，一些个体农民也认同新政策有效鼓励他们在市区买房。安阳市房管局开发建设科代表预计安阳市本年度商品房销量将会在第二、第三季度大幅增长，库存压力也将因此减轻。

河南多个城市如驻马店、濮阳、开封、焦作等皆于去年底及今年年初纷纷推出类似的购房补贴政策以鼓励农民迁徙至市区。



截至二零一六年四月三十日止的土地储备

截至二零一六年四月三十日，作新发展用途的土地储备总面积约为1,927万平方米（应占建筑面积达1,607万平方米），平均地价约为每平方米人民币802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）

土地收购

为配合本年度审慎的土地收购策略，集团在四月份没有收购任何土地。

以下为二零一六年土地收购明细（截至二零一六年四月三十日）

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 (%)
25/01/2016	华阳峰渡	洛阳市 高新区	河洛路以北、 春城路以西、 延光路以北	住宅、商业、 车库	917	187,820	172.3	178,429	95%
27/01/2016	花园里	郑州市 惠济区	梅园街南、 香山路西	住宅、商业、 车库	2,999	204,522	613.3	111,567	55%
02/02/2016	黄河公园 项目	三门峡市 黄河公园	北环路北、 209国道东	住宅、商业、 车库	1,560	89,306	139.0	89,306	100%
03/02/2016	灵宝森林 半岛	三门峡市 灵宝县	河滨西路西、 双田路北	住宅、商业、 车库	484	43,252	20.95	43,252	100%
2016新增土储				总数	1,802	524,900	945.86	422,554	



轻资产项目

为了迎合新蓝海战略的方向及进一步推动集团向轻资产营运模式转型，自二零一五年十一月至今，集团共签订10个委托管理合同，总计划建筑面积约为274万平方米。建业中国由委托人授权开发、经营及管理该委托管理合同之住宅项目，并收取品牌费及绩效提成作为回报。

以下为二零一五及二零一六年委托管理项目明细（截至二零一六年四月三十日）

合同签署日	城市	项目名称	地点	预计建筑面积 (平方米)	预计开发时间 (月)
25/11/2015	漯河	湘江路项目	湘江路	150,000	66
22/12/2015	驻马店	天顺路项目	铜山大道以西、天顺路以南	108,000	48
23/12/2015	南阳 邓州县	邓州县项目	邓州县城市综合体	440,000	64
23/2/2016	商丘	绿地九里项目	南京路北、睢阳路东	350,000	60
1/3/2016	许昌	碧湖雲天项目	文峰北路東、蓮苑路西	130,000	48
16/3/2016	洛阳	美居樂廣場改造項目	啟明南路東、焦枝鐵路西	880,000	60
24/3/2016	三门峡	三門峽商務中心項目	炎黃公園東、大嶺南路西	280,000	N/A
28/3/2016	郑州巩 义县	御景湾项目	滨河路西、东周路北	187,000	30
29/3/2016	安阳 林州	林州项目	林州市鲁班大道与太行路交叉口东南角	170,000	48
30/3/2016	驻马店 新蔡县	新蔡县项目	蔡州大道西、濱湖路北側	44,000	24
总预计建筑面积				2,739,000	

(注：轻资产项目的预计建筑面积会因应项目的最终设计而有改变)



公司新闻

建业集团首次于国内成功发行公司债券人民币30亿元票面利率为每年6%

二零一六年四月十四日，建业住宅集团（中国）有限公司公开发行公司债券圆满成功，发行规模30亿元，债券期限为5年期，发行主体及债项获大公国际资信评估有限公司AA级，票面利率6%。

建业住宅集团（中国）有限公司为河南本土地产公司中首家成功发行公司债券、同级别民营地产公司二零一六年单笔发行规模最大的公司，在同行业市场中树立了标杆，同时，更是创造了房地产市场同期单体大规模发行较低的市场发行利率。

本次成功发债体现了资本市场对于建业“持续盈利，稳定增长”策略的高度认同与肯定，而票面利率之低更是显示了投资人对于河南房地产市场和建业的信心。

建业地产赎回1.75亿新加坡元二零一六年到期票息10.75%优先票据

建业地产于二零一六年四月十八日（「到期日」），在二零一六年票据到期时以赎回价全数赎回。赎回价相等于二零一六年票据100%本金额（即175,000,000新加坡元）连同截至到期日（但不包括该日）止累计及未付利息9,432,024新加坡元。建业地产于到期日已付赎回价184,432,024新加坡元，票据赎回不会对集团财务状况构成重大影响。票据赎回完成后，二零一六年票据将予以注销并从新加坡证券交易有限公司正式名单中除牌。

建业地产于五月十七日举行股东大会

建业地产谨订于二零一六年五月十七日（周二）下午三时三十分在九龙站环球贸易中心丽思卡尔顿酒店8楼碧玉厅举行周年股东大会。

建业地产股息除净日为五月十九日

董事会建议派付末期股息每股11.61港仙（折合约人民币9.84仙），除净日为二零一六年五月十九日。



券商研究报告更新

标准普尔信贷研究

二零一六年四月五日，评级机构标准普尔下调建业地产的主体评级至“B+”，并发表题为「建业地产毛利率下降，下调评级至B+，展望稳定」的研究报告。该报告指出建业地产在三、四线城市的销售价格受压，导致其二零一五年的盈利大幅下降。公司业务地域高度集中，大比例的销售来自三、四线城市，预期集团盈利的稳定性及可观性较低，期望清理存货可以减轻压力。标普预期建业增加郑州销售比例及发展轻资产项目对毛利增长只有轻微的助力，因此将公司主体评级从“BB-”下调至“B+”，但保持长期大中华区域评级为“cnBB”。由于公司毛利率及负债率改善及购地策略保持谨慎，因此给予“稳定”展望。

摩根大通债券研究

二零一六年四月六日，摩根大通债券研究部针对建业地产二零一五年业绩发表题为「建业地产减债二零一五年见成效」的研究报告。该报告认为尽管因清理存货而影响了EBITDA，但建业地产改善流动性的成效及联营公司的贡献令人满意。集团的高流动性将进一步缓解包括联营公司在内的负债水平，预期将趋于稳定并维持于可控制水平。轻资产项目将改善集团的收入，同时不会为资产负债表带来压力。标准普尔下调评级将集团的债券移至Single-B级，预期将会于债券收益中反映，维持建业地产“优于大市”评级。

渣打银行债券研究

二零一六年四月七日，渣打银行债券研究部发表题为「建业地产以毛利率换取流动性」的研究报告。该报告指出建业地产债券在近期高收益房产债券反弹后，更能体现出相对价值。标准普尔近期下调评级去除了部分评级的悬念。分析员认为未来数年的经营环境仍然严峻，期望二零一六年集团持续聚焦郑州市场以改善毛利率。同时，预期轻资产项目逐渐推出可集团的收入。尽管标准普尔下调评级，分析员仍然预计CENCHI21之到期收益率达8.6%。

穆迪信贷研究

二零一六年四月七日，评级机构标穆迪发表题为「建业地产2015年度业绩符合预期，毛利率下跌为主要挑战」的公告。该公告指出建业地产之负债率及流动性合理改善，主要归功于营业额提升及公司审慎的购地策略。同时，经调整后，包括联营公司在内的负债水平趋于稳定。该公告同时指出集团透过减价降低三、四线城市的存货，使毛利率下降至22.2%，但加强了资产负债表的流动性。分析员期望二零一六年销售以郑州市场为重心，以支持合同销售增长。穆迪认为建业地产二零一五年之业绩将不会即时影响公司之主体评级Ba3、高級無抵押債券評級Ba3及展望稳定。





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
2016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.

