

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首十个月合同销售创新高，达人民币164亿元，同比增加47%，完成本年度销售目标180亿元的91%

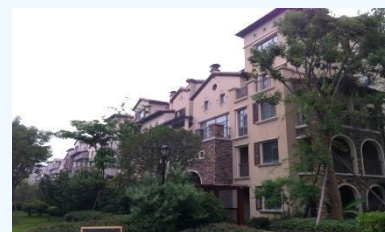
二零一六年首十个月，建业地产的物业合同销售总额约为人民币164亿元（二零一五年首十个月：人民币约112亿元），同比增加为46.8%，完成本年度销售目标180亿元的91%。合同销售建筑面积2,118,163平方米（二零一五年首十个月：2,113,674平方米），同比增加为0.2%。二零一六年首十个月之每平方米平均销售价格为人民币7,739元，同比上升46.5%（二零一五年首十个月：人民币5,282元），主要由于产品组合变化所致。

二零一六年十月，建业地产的物业合同销售总额约为人民币15.1亿元（二零一五年十月：人民币约13.0亿元），同比增加16.2%。合同销售建筑面积239,377平方米（二零一五年十月：220,305平方米），同比增加8.7%。二零一六年十月之每平方米平均销售价格为人民币6,307元，同比上升7.0%（二零一五年十月：人民币5,896元），主要由于产品组合变化所致。

集团十月份合同销售获以下因素支持：

- i. 十月份有七个新开盘项目，分别为郑州花园里、郑州运河上院、郑州巩义壹号城邦、驻马店十八城、安阳桂园、周口鹿邑建业城及濮阳建业新城；
- ii. 来自郑州的合同销售贡献总销售额约29%；
- iii. 来自河南三、四线城市的项目占总销售额约55%；
- iv. 来自县级城市的合同销售贡献总销售额约16%；
- 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55个项目/分期。

十月份合同销售明细，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11月8日)

每股股价：
港币1.67元

市值：
约港币40.64亿元

52周波幅：
港币1.23元-港币2.73元

总股数：
约24.34 亿股



二零一六年十月份合同销售明细：

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	花园里	190.8	16,507	11,558
驻马店	十八城	134.3	28,666	4,687
郑州	天筑	101.0	2,688	37,573
洛阳	保利香槟国际	80.2	11,055	7,257
开封	菊香里	75.8	16,348	4,636
漯河	西城森林半岛	56.4	7,965	7,080
三门峡	联盟新城	52.4	4,425	11,837
许昌	壹号城邦	49.9	7,075	7,048
平顶山	十八城	46.4	8,317	5,577
焦作	公园里	39.2	6,607	5,933
南阳	凯旋广场	36.0	4,184	8,597
郑州	五龙新城	32.3	2,122	15,241
许昌	长葛桂园	30.1	7,333	4,106
濮阳	壹号城邦	29.7	6,561	4,520
洛阳	桂园	29.1	6,418	4,541
新乡	联盟新城	28.0	5,791	4,830
济源	联盟新城	27.5	6,103	4,509
郑州	泰宏建业国际城	26.7	1,645	16,253
商丘	永城联盟新城	25.7	5,463	4,699
漯河	壹号城邦	25.5	4,790	5,324
周口	鹿邑建业城	25.3	6,221	4,061
郑州	运河上院	24.1	217	110,855
濮阳	桂园	23.5	4,553	5,159
郑州	巩义壹号城邦	23.4	4,469	5,238
洛阳	偃师森林半岛	23.1	5,401	4,276
驻马店	遂平森林半岛	21.1	6,234	3,383
漯河	临颖桂园	20.6	6,349	3,240
鹤壁	滑县壹号城邦	19.8	5,942	3,329
郑州	凯旋广场	19.5	1,206	16,205
驻马店	西平森林半岛	19.1	5,470	3,497
许昌	鄢陵生态新城	17.1	2,199	7,796
安阳	桂园	15.4	2,602	5,932
郑州	郑西联盟新城	14.9	1,994	7,450
信阳	建业城	14.4	3,097	4,640
商丘	柘城联盟新城	11.2	3,491	3,216
新乡	长垣森林半岛	10.6	2,750	3,869
三门峡	壹号城邦	10.2	1,291	7,931
	其他	79.3	15,828	5,011
合计		1,510	239,377	6,307

主要推盘项目

十月份，建业地产推出七个项目/分期，分别位于河南省郑州市、郑州市巩义县、驻马店市、安阳市、周口市鹿邑县及濮阳市。新可售资源人民币11.8亿元。推盘首日报得平均销售认购率78%，并将于未来数月转换为合同销售。

二零一六年十月推盘项目如下：

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 (%)
驻马店十八城四期二批	十月二十二日	136	96	70%	27,421	18,884	69%
郑州运河上院一期	十月二十二日	82	59	73%	690	527	76%
安阳桂园二期	十月二十九日	117	76	65%	25,808	16,030	62%
郑州花园里一期	十月二十九日	282	253	90%	22,360	20,621	92%
郑州巩义壹号城邦二期二批	十月二十九日	179	131	73%	34,591	25,146	73%
周口鹿邑建业城二期	十月二十九日	223	207	93%	54,148	49,115	91%
濮阳建业新城一期	十月二十九日	164	101	62%	41,628	25,458	61%
总计		1,182	924	78%	206,646	155,781	75%

截至二零一六年十月三十一日止的土地储备

截至二零一六年十月三十一日，作新发展用途的土地储备总面积约为2,137万平方米（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814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

十月份，集团在郑州中牟县、新乡市及许昌市共收购了五幅土地，预计总建筑面积约1,135,834平方米，涉及总金额人民币约4.39亿元。

建业地产以总金额人民币2.03亿元收购郑州永盛80%股权以获取位于郑州市中牟县项目一幅土地

二零一六年十月二十一日，河南置腾（本公司间接全资附属公司，买方）、窦艳芳女士（卖方）及郑州安盛订立收购协议，据此，河南置腾同意以代价人民币约2.03亿元向窦女士收购郑州安盛80%股权。于本公告日期，窦女士及一名独立第三方分别拥有郑州安盛的80%及20%股权。完成后，河南置腾拥有郑州安盛80%股权，而郑州安盛入账为本公司附属公司。

郑州安盛为目标地块的法定及实益拥有人。该幅地块位于郑州中牟县宝兴路北、屏华路西，总占地面积约65,033平方米。公司预计总建筑面积约190,124平方米，折合每平方米楼面地价约为人民币1,068元。目标地块将发展为文化展览项目，并与本公司于日期为二零一六年八月十一日的公告所披露郑州安永拥有的地块的物业发展将产生协同效应。预期项目发展完成后将对本集团溢利作出重大贡献。建业地产计划于二零一七年上半年开工，并计划于二零一九年下半年竣工。

建业地产以总金额人民币1.40亿元收购两项目公司85%股权以获取位于新乡市项目三幅土地

二零一六年十月二十一日，河南置腾（本公司间接全资附属公司，买方）、北京杉浩建设开发集团有限公司（卖方）、两项目公司河南杉浩房地产开发有限公司及河南钰轩房地产开发有限公司，及其他关连方订立收购协议，据此，河南置腾同意分别以代价人民币约1亿元及人民币约4千万元向卖方分别收购两项目公司85%股权。于本公告日期，卖方及余下股东分别拥有各项目公司的85%及15%股权。成交后，河南置腾将拥有项目公司85%股权，而项目公司将入账为本公司的附属公司。

两项目公司为目标地块的法定及实益拥有人，该三幅土地位于新乡市向阳路以北、规划路以南，总占地面积约305,608平方米。公司预计总建筑面积约872,406平方米，折合每平方米楼面地价约为人民币161元。目标地块将发展为住宅及商业项目，计划于二零一七年上半年开工，并计划于二零二二年下半年竣工。预期项目发展完成后将对本集团溢利作出重大贡献。

建业地产以总金额人民币9,572万元收购位于许昌市项目一幅土地

二零一六年十月二十五日，集团于一挂牌出让中，投得一幅位于许昌市的土地使用权，总金额人民币95,724,100元。这幅土地位于地新东街北侧、景福路东侧，总占地面积约28,604平方米。公司预计总建筑面积约73,304平方米，折合每平方米楼面地价约为人民币1,306元。项目将作多用途发展，包括住宅、商业及车库。建业地产计划于二零一七年上半年开工，并计划于二零一九年上半年竣工。





以下为二零一六年土地收购明细（截至二零一六年十月三十一日）

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 (%)
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	1,005	171,527	172.3	162,951	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	1,990	151,493	301.5	82,639	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	139.3	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	465	45,023	21.0	45,023	100%
18/05/2016	建业城	安阳市 北关区	邙城大道与 平原路西南	住宅、商 业、车库	466	237,741	110.8	130,758	55%
27/05/2016	柘城联 盟新城	商丘市 柘城县	学苑路南、 淮海路西	住宅、商 业、车库	585	36,910	21.6	36,910	100%
11/08/2016	郑州绿 博园项 目	郑州市 中牟县	郑开大道北、 锦荣路东	住宅、商 业、车库	400	875,454	350.2	700,363	80%
29/08/2016	平原新 城	新乡市 平原新区	东临郑新大 道、北至平 原大道	住宅、商 业、车库	781	261,467	204.2	261,467	100%
30/09/2016	十八城	商丘市	东至学院路、 西至归德路	住宅、商 业、车库	921	223,800	206.1	223,800	100%
21/10/2016	郑州绿 博园项 目	郑州市 中牟县	宝兴路北、 屏华路东	商业及车 库	1,068	190,124	203.0	152,099	80%
24/10/2016	建业城	新乡市	金穗大道南、 东明大道东	住宅、商 业、车库	161	872,406	140.0	741,545	85%
25/10/2016	建业城	许昌市	新东街北、 景福路东	住宅、商 业、车库	1,306	73,304	95.7	73,304	100%
2016新增土储				总数	609	3,228,555	1,966	2,700,165	

(注：建筑面积及楼面地价或因发展计划改变而变动)



河南房地产市场增长强劲，二零一六年首九个月按年上升47%，建业地产市场占有率达4.3%

根据河南省统计局数据显示，二零一六年首九个月河南房地产市场稳步上升，合同销售额为人民币3,475亿元，较去年同期增长47.4%（二零一五年首九个月：人民币2,358亿元）。建业地产二零一六年首九个月的合同销售达人民币149亿元，约占整个河南省房地产市场的4.3%¹。

交易量方面，河南省房地产市场二零一六年首九个月交易量达到6,820万平方米，同比上升36.2%（二零一五年首九个月：5,007万平方米）。以销售面积计，二零一六年首九个月集团销售面积占河南省总销售面积的2.75%²。根据河南省统计局资料，河南省二零一六年首九个月物业销售的平均成交价为每平方米人民币5,095元，按年上升8.2%（二零一五年首九个月：人民币4,709/平方米），对比去年底则上升10.5%（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九月三十日合同销售金额除以河南省截至二零一六年九月三十日总合同销售金额，数据源河南省统计局。²建业地产截至二零一六年九月三十日合同销售面积除以河南省截至二零一六年九月三十日总合同销售面积，数据源河南省统计局。

公司新闻

建业地产成功发2亿美元二零一一年到期票息 6.75%优先票据

二零一六年十一月一日，建业地产、附属公司担保人及附属公司担保出质人与瑞信、星展、德意志银行、摩根士丹利及野村就发行2亿美元二零一一年到期票息6.75%优先票据订立购买协议。

是次发债获3.75倍超额认购，冻结资金约7.5亿美元。参与认购的机构投资者户口约有90个，包括64%来自基金经理，20%来自私人银行，11%来自保险业及5%来自其他。约99%投资者来自亚洲地区。

票据将由二零一六年十一月八日（包括该日）起计息，年息率为6.75%，于每年五月八日及十一月八日以后偿方式支付，由二零一七年五月八日开始。票据预期获穆迪投资者服务公司给予「Ba3」评级并获标准普尔评级服务公司给予「B+」评级。

票据原则上已获批准在新加坡交易所上市及于正式名单报价。票据获纳入新加坡交易所正式名单及票据在新加坡交易所报价，不应视为本公司或票据价值的指针。新加坡交易所对本公告作出、发表或列载的任何陈述、意见或报告的正确性概不负责。本公司并未寻求票据在香港上市。

参照本公司日期为二零一六年十月三十一日有关建议票据发行的公告。票据将依据美国证券法S规例在美国境外发售。本公司拟运用票据发行所得款项偿还现有债项（包括悉数赎回或购回二零一四年本金总额2亿新加坡元二零一七年到期的票据）。本公司或会因应业务需要及市况变动调整其计划，并因而重新分配票据发行所得款项用途。



公司新闻

建业地产董事长胡葆森与中国企业家俱乐部代表团出访加拿大

建业地产董事长胡葆森先生参加了一年一度的中国企业家俱乐部国际访问，于十月十六日启程对加拿大进行为期八天的访问，并受到了加拿大总理Justin Trudeau先生的接见。

此次访问团由中国企业家俱乐部理事长马蔚华带队，徐井宏（清华控股）、胡葆森、蒋锡培（远东控股）、牛根生（蒙牛集团）、汪潮涌（信中利资本）、夏华（依文集团）等各行业商业领导人组团成行。访问团重点考察了加拿大的政策环境、经济转型中的产业机会、人才和技术等竞争力优势等方面，并且对金融、科技、文化消费等行业做了重要拜访和交流。

当地时间十月十八日，中国企业家俱乐部一行在位于渥太华的威尔逊小屋受到了加拿大总理Justin Trudeau先生的接见。总理先生携同内阁成员财政部长Bill Morneau先生、环境与气候变化部长Catherine McKenna女士以及创新科技及经济发展部长Navdeep Singh Bains先生出席了与访问团的圆桌交流会。总理Trudeau先生表示自己一直致力推动中加两国商业上的交流，也欢迎中国企业家能够到加拿大投资，希望两国可以消除商业上的壁垒，进行更多实质性的合作。其后，Trudeau先生更在微博及推特上公开表示对中国企业家俱乐部的热烈欢迎及对中加未来合作的展望。

中国企业家俱乐部访问团到访了加拿大蒙特利尔、渥太华及多伦多等城市，参观了加拿大最大的非银行金融服务集团鲍尔集团，并与加拿大总理内阁、渥太华投资促进局、魁北克企业家俱乐部QG100及多伦多金融服务联盟（TFSA）等多个团体分别举行了圆桌会议及午餐会。中加双方就未来商业合作、通讯技术及互联网发展、货币及金融服务、全球经济走向及多伦多作为北美首个人民币离岸中心的发展策略等议题各抒己见。建业地产董事长胡葆森亦在QG100圆桌会上发言。



胡葆森先生及其他中国企业家俱乐部成员受到加拿大总理Justin Trudeau及其内阁的热情接待



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，十月份集团以委托管理模式落实了一个轻资产项目，位于河南省洛阳市。

截至二零一六年十月三十一日，集团共签订21个委托管理合同，总计划建筑面积约为5百万平方米。根据委托管理合同，建业地产将在受托在相关地块上开发、经营及管理合作方之房地产项目，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（截至二零一六年十月三十一日）

	合同签署日	城市	项目名称	预计建筑面积 (平方米)	预计开发时间 (月)
1	25/11/2015	漯河	湘江路项目	220,000	65
2	22/12/2015	驻马店	天顺路项目	108,000	48
3	23/12/2015	南阳邓州县	邓州县项目	440,000	75
4	23/2/2016	商丘	绿地九里项目	350,000	59
5	1/3/2016	许昌	碧湖雲天项目	130,000	57
6	16/3/2016	洛阳	美居樂廣場改造项目	530,000	60
7	24/3/2016	三门峡	三門峽商務中心項目	280,000	N/A
8	28/3/2016	郑州巩义县	御景湾项目	140,000	33
9	29/3/2016	安阳林州	林州项目	187,000	48
10	30/3/2016	驻马店新蔡县	新蔡县项目	53,000	26
11	6/5/2016	新乡长垣县	长垣项目	200,000	54
12	22/6/2016	南阳	南阳光武路项目	200,487	36
13	28/6/2016	周口扶沟县	扶沟项目	105,300	35
14	30/6/2016	海南澄迈县	法国维希小镇项目	57,312	42
15	30/6/2016	南阳新野县	新野项目	121,400	36
16	4/7/2016	许昌鄢陵县	正和曼城印象项目	221,800	32
17	19/9/2016	商丘虞城县	虞城项目	274,700	96
18	19/9/2016	平顶山宝丰县	宝丰项目	163,000	42
19	21/9/2016	焦作武陟县	武陟项目	195,400	52
20	23/9/2016	安阳	安阳光明路项目	459,000	72
21	26/10/2016	洛阳	宜阳项目	552,000	48

总预计建筑面积

4,988,399

(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)





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11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.

