



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

**建业地产二零一五年物业合同销售额达人民币157.4亿元，按年增加1.2%，完成目标合同销售人民币175亿元的90%**

二零一五年，集团取得物业合同销售总额人民币157.4亿元（二零一四年：人民币156亿元），同比增加1.2%。总合同销售建筑面积2,731,422平方米（二零一四年：2,181,182平方米），同比增加25.2%。二零一五年每平方米平均销售价格为人民币5,764元（二零一四年：人民币7,133元），同比下降19.2%，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。

二零一五年十二月，建业地产的物业合同销售总额约为人民币32亿元（二零一四年十二月：人民币约39亿元），环比上升134%，同比下降17%。合同销售建筑面积414,481平方米（二零一四年十二月：415,010平方米），环比上升103.9%，同比减少0.1%。二零一五年十二月之每平方米平均销售价格为人民币7,741元，环比上升14.8%，同比下降16.9%（二零一四年十二月：人民币9,320元），主要由于产品组合变化所致。

集团十二月份合同销售获以下因素支持：

- i. 十二月份有六个项目开盘，分别是南阳凯旋广场、商丘十八城、许昌鄢陵生态新城、商丘柘城联盟新城、安阳汤阴森林半岛及郑州凯旋广场；
- ii. 来自郑州的合同销售贡献总销售额约45%；
- iii. 来自河南三、四线城市项目的合同销售贡献占总销售额约47%；
- iv. 来自县级城市的合同销售贡献总销售额约8%；
- 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；

十二月份合同销售明细，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：vmai@centralchina.com

## 股份讯息(2016年1月15日)

每股股价：  
港币1.42元

市值：  
约港币34.66亿元

52周波幅：  
港币1.36元-港币2.73元

总股数：  
约24.34 亿股



二零一五年十二月份合同销售明细：

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	天筑	670.7	34,368	19,515
郑州	凯旋广场	487.3	32,169	15,147
商丘	十八城	386.5	72,213	5,353
南阳	凯旋广场	305.9	47,354	6,459
漯河	MOCO新世界	203.0	41,626	4,878
洛阳	保利香槟国际	204.5	22,206	9,210
驻马店	十八城	80.1	11,781	6,802
郑州	智慧港	78.7	4,552	17,290
郑州	五龙新城	62.3	6,593	9,452
开封	东京梦华	56.0	3,122	17,940
商丘	永城联盟新城	53.5	8,475	6,311
郑州	上街联盟新城	48.6	8,545	5,682
洛阳	世纪华阳	48.1	8,356	5,760
商丘	柘城联盟新城	47.8	14,199	3,370
许昌	鄢陵生态新城	42.2	6,970	6,051
安阳	汤阴森林半岛	40.2	10,811	3,722
濮阳	壹号城邦	33.5	4,288	7,806
郑州	运河上院	32.8	3,789	8,655
鹤壁	壹号城邦	32.2	6,499	4,956
南阳	森林半岛	31.9	5,075	6,284
郑州	巩义壹号城邦	31.5	7,123	4,429
濮阳	桂园	31.3	6,376	4,914
信阳	壹号城邦	29.5	4,946	5,962
郑州	泰宏建业国际城	28.8	1,129	25,482
新乡	壹号城邦	27.5	1,486	18,485
开封	菊香里	22.3	5,752	3,883
三门峡	壹号城邦	20.4	5,304	3,845
驻马店	遂平森林半岛	16.8	4,951	3,395
驻马店	西平森林半岛	15.1	3,255	4,624
安阳	桂园	13.5	3,389	3,991
焦作	公园里	12.8	2,057	6,226
其他		13.0	15,723	828
<b>合计</b>		<b>3,208</b>	<b>414,481</b>	<b>7,741</b>

## 主要推盘项目

十二月份，建业地产推出六个项目/分期，位于河南省南阳市、商丘市、商丘市柘城县、许昌市鄢陵县、安阳市汤阴县及郑州市。新可售资源人民币**13.57**亿元。推盘首日录得平均销售认购率**58%**，并将于未来数月转换为合约销售。

## 二零一五年十二月推盘项目如下：

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 (%)
南阳凯旋广场二期	十二月六日	154	110	72%	23,288	16,120	69%
商丘十八城三期	十二月六日	329	185	56%	53,081	31,920	60%
许昌鄢陵生态新城二期	十二月十二日	303	36	12%	31,833	4,818	15%
商丘柘城联盟新城二期	十二月十二日	65	31	47%	17,498	8,215	47%
安阳汤阴森林半岛二期	十二月十九日	51	40	79%	15,306	12,083	79%
郑州凯旋广场	十二月二十日	455	382	84%	32,173	27,026	84%
<b>总计</b>		<b>1,357</b>	<b>784</b>	<b>58%</b>	<b>173,179</b>	<b>100,182</b>	<b>58%</b>

## 土地收购

根据公司审慎管理现金流的策略，集团在十二月份没有收购土地。另外，为配合公司本年度扩大郑州市场份额的发展策略，二零一五年度的新收购土地约有**78%**位于郑州市。

## 截至二零一五年十二月三十一日止的土地储备

截至二零一五年十二月三十一日，作新发展用途的土地储备总面积约为**1,921**万平方米（应占建筑面积达**1,586**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（截至二零一五年十二月三十一日）

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	干渠南路南侧、 大学南路西侧	住宅、商业 及车库	1,151	583,283	671.5	297,474	51%
17/09/2015	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%
25/09/2015	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%
15/10/2015	建业华谊 电影文化 小镇	郑州中牟县	绿博组团文颖 路东、金水大 道南辅道南	旅游、商业、 住宅及车库	1,150	120,224	138.3	78,145	65%
13/11/2015	鹿邑县项目	周口 鹿邑县	志元大道西侧、 博德西路北侧	住宅、商业及 车库	589	120,902	71.2	54,406	45%
19/11/2015	南阳市卧龙 区项目	南阳 卧龙区	光武路以南、车 站路以东、工业 路以西	住宅、商业及 车库	964	271,743	262.0	271,743	100%
<b>2015新增土储</b>				<b>总数</b>	<b>1,070</b>	<b>2,565,837</b>	<b>2,745</b>	<b>1,595,183</b>	





## 河南房地产市场稳步上扬，二零一五年首十一个月按年上升13.9%

根据河南省统计局数据显示，二零一五年首十一个月河南房地产市场稳步上升，合同销售额为人民币3,170.80亿元，较去年同期增长13.9%（二零一四年首十一个月：人民币2,785.10亿元）。建业地产二零一五年首十一个月的合同销售达人民币125.4亿元，占整个河南省房地产市场的4.0%<sup>1</sup>。

交易量方面，河南省房地产市场二零一五年首十一个月的交易量达到6,796.84万平方米，同比上升7.3%（二零一四首十一个月：6,336.76万平方米）。以销售面积计，二零一五年首十一个月集团销售面积占河南省总销售面积的3.4%<sup>2</sup>。根据河南省统计局资料，河南省二零一五年首十一个月物业销售的平均成交价为每平方米人民币4,665元，按年上升6.1%（二零一四年首十一个月：人民币4,395/平方米），对比去年年底则上升6.9%（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十一月三十日合同销售金额除以河南省截至二零一五年十一月三十日总合同销售金额，数据源河南省统计局。

<sup>2</sup>建业地产截至二零一五年十一月三十日合同销售面积除以河南省截至二零一五年十一月三十日总合同销售面积，数据源河南省统计局。

## 第十四次上海合作组织成员高峰会议于河南郑州举行

二零一五年十二月十四日，上海合作组织成员国政府首脑（总理）理事会第十四次会议在河南省郑州市隆重举办。在一连两日的会议中，国务院总理李克强与上海合作组织成员国如俄罗斯、哈萨克斯坦、吉尔吉斯斯坦、塔吉克斯坦、乌兹别克斯坦，以及巴基斯坦、阿富汗、蒙古国等国的领导人就贸易、投资、金融、交通及文化等多方合作进行了协商，并组团参观了郑东新区。

在欢迎宴会的致词中，国务院总理李克强提到河南是中华民族和五千年华夏文明的重要发祥地，在中国现代化建设和改革开放格局中具有重要地位，今后将同上海合作组织成员国和观察员国开展更密切的经贸往来和人文交流。



国务院总理李克强与俄罗斯总理梅德维杰夫等一众上合峰会成员参观郑东新区



李克强同与会各国领导人共同参观河南省同上合组织成员国合作成果展



## 公司新闻

### 建业地产落实驻马店及南阳的轻资产项目

二零一五年十二月二十二日，建业住宅集团（中国）有限公司（「建业中国」）与驻马店市物源房地产开发有限公司作为项目公司、李建伟作为担保人及李建伟、郭琪和陈飞作为委托人订立房地产项目开发委托管理合同，为期48个月。李建伟、郭琪和陈飞委托建业中国在河南省驻马店市铜山大道以西、天顺路以南开发、经营及管理该委托管理合同之房地产管理项目（「天顺路项目」），计划建筑面积约108,000平方米。而建业中国将收取品牌费及超额利润分享费作为回报。

二零一五年十二月二十三日，建业住宅集团（中国）有限公司（「建业中国」）作为受托人与袁秀霞作为担保人及程英伟作为委托人订立住宅及商业项目开发委托管理合同，为期64个月。委托人拟成立项目公司并委托建业中国在河南省南阳市邓州城市综合体地块上开发、经营及管理该委托管理合同之房地产管理项目（「邓州项目」），计划建筑面积约44万平方米。而建业中国将收取管理费包括品牌费及绩效提成作为回报。

建业地产主席胡葆森先生表示：「轻资产项目沿着新蓝海战略的方向，进一步推动集团向轻资产运营模式转型。我们相信这类轻资产模式项目在未来将成为集团其中一个业务增长的动力。」

### 建业集团成为上合峰会官方指定供应商之一

二零一五年十二月十四日至十五日，上海合作组织成员国政府首脑（总理）理事会第十四次会议在郑州隆重举办。建业集团旗下的郑州建业艾美酒店有幸成为此次上合组织会议会场官方唯一指定餐饮服务接待酒店，为不同民族和信仰的贵宾制定特色菜单。

除此以外，建业鄢陵绿色基地培育的鲜花也成为会议地点指定的装饰用花，并获得了与会领导及贵宾的高度认可。



## 券商研究报告更新

### 法国巴黎银行

二零一五年十二月十六日，法国巴黎银行证券研究部发表题为「一五年较弱，展望一六/一七年回升」的研究报告。该报告基于建业地产在郑州的两个项目延迟开盘，将二零一五年合同销售的预测下调**13%**至人民币**152**亿元。另外，考虑到集团的去库存策略及产品组合的改变，同时下调了毛利率和盈利的预测。尽管如此，该报告对于集团重回郑州的策略持正面态度，认为郑州的销售均价上升潜力巨大，将有效带动集团未来的增长。此外，报告也期望建业集团减轻负债率及融资成本，使资产负债表进一步改善。分析师维持「买入」评价，目标价为**2.22**港元。

### 星展唯高

二零一五年十二月二十一日，星展唯高证券研究部发表题为「巩固区域市场」的研究报告。该报告指出建业地产近几个月的合同销售略低于同业，是由于郑州两个原定年底开盘的项目延迟至二零一六年才能开盘。尽管表现略逊预期，该报告认为集团的轻资产模式项目可令建业在避免持重资产的风险下扩张，进一步巩固河南的市场领导地位。该报告预期集团今年增长轻微，但资产负债情况将会改善。报告同时预期建业集团来自酒店、自持商业及文化旅游景点等的经常性收入于未来五到八年将达到人民币**10**亿元。分析师仍然维持「买入」评价，目标价为**1.89**港元。

### 瑞穗证券

二零一五年十二月十八日，瑞穗证券发表关于郑东新区的研究报告，题为「中国房产：在『鬼城』呼吸」。该报告以国务院总理李克强于上合峰会期间带团参观郑东新区为引子，展示了郑东新区近期的发展及新旧面貌的对比。早在二零一零年，郑东新区被外媒描述为无人居住的「鬼城」，而时至今日该区已有**103**万人口居住。截至二零一五年十月，**49**家位列全球**500**强的公司及**68**家位列中国**500**强的公司都在郑东新区设有办事处，二零一五年该区产生的财政收入高达人民币**160**亿元（**24.7**亿美元），而且房地产价格高踞郑州市之首。报告最后总结，具规模且健康的经济环境、年轻且庞大的人口基数、低城市化率及健全的银行体系将驱使郑州未来进一步发展。







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1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.

