

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。截至2012年6月30日，公司拥有的在建项目共25个，在建总建筑面积约289万平方米，土地储备建筑面积1,458万平方米。凭借卓越的质量、强大的品牌及经验丰富的管理团队，建业地产荣登「2012中国房地产500强」河南地产行业第一及「中国房地产开发企业区域运营十强」榜单；并于过去八年连续荣膺「中国房地产百强企业」称号。

最新信息

建业地产首十个月合同销售达人民币86亿元，已锁定二零一二年合同销售目标的95.8%

二零一二年首十个月的合同销售金额达到人民币86亿元，较去年首十个月的人民币75亿元上升14.9%，并已锁定今年合同销售目标人民币90亿元的95.8%。首十个月的销售面积达到1,299,932平方米，较去年同期的1,230,766平方米上升5.6%。二零一二年首十个月的平均销售价格为每平方米人民币6,628元，较去年同期每平方米人民币6,094元上升8.8%，主要是由于产品组合变化所致。

二零一二年十月的合同销售额为人民币8.04亿元，较今年九月下跌9.9%，较去年十月的人民币5.09亿元则上升57.9%。十月销售面积为112,668平方米，按月下跌6.4%，按年则上升47.0% (二零一一年十月: 76,630平方米)。十月平均销售价格为每平方米人民币7,140元，按月下跌3.8%，按年则上升7.4%，主要是由于产品组合变化所致。

十月份单月合同销售额优于预期，主要由于以下因素：

- i. 可销售资源库存按计划减少，现有库存为十月带来强劲销售额；
- ii. 省域化战略令销售多元化。十月合同销售来自超过19个城市，包括郑州、洛阳、平顶山、濮阳及南阳等二、三、四线城市的11个不同住宅及商业产品系列。



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(2012年11月13日)

每股股价：
港币1.90元

市值：
约港币46.1亿元

52周波幅：
港币1.41元-港币2.15元

总股数：
约24.28亿股



公司十月份合同销售持续多元化，支持销售增长。合同销售来自位于二、三及四线城市的30个项目，其中90.2%的合同销售额来自未受限购令影响的项目，反映买家需求旺盛。以下为二零一二年十月份合同销售明细：

表一：二零一二年十月份合同销售

| 城市 | 项目 | 合同金额 (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 | 上街森林半岛 | 6 | 1,347 | 4,425 |
| 郑州 | 贰号城邦 | 69 | 5,603 | 12,393 |
| 郑州 | 五栋大楼 | 201 | 17,789 | 11,315 |
| 郑州 | 联盟新城 | 73 | 2,134 | 34,393 |
| 洛阳 | 壹号城邦 | 9 | 515 | 18,136 |
| 洛阳 | 高尔夫花园 | 23 | 7,501 | 3,094 |
| 平顶山 | 桂园 | 27 | 5,078 | 5,297 |
| 新乡 | 壹号城邦 | 12 | 2,921 | 4,042 |
| 新乡 | 森林半岛 | 6 | 1,859 | 3,438 |
| 济源 | 壹号城邦 | 43 | 10,488 | 4,136 |
| 焦作 | 壹号城邦 | 10 | 2,078 | 4,648 |
| 焦作 | 森林半岛 | 2 | 500 | 4,553 |
| 濮阳 | 建业城 | 42 | 10,726 | 3,890 |
| 南阳 | 森林半岛 | 31 | 1,254 | 25,004 |
| 商丘 | 联盟新城 | 16 | 2,916 | 5,611 |
| 信阳 | 南湖壹号 | 25 | 3,607 | 6,862 |
| 漯河 | 壹号城邦 | 2 | 473 | 4,391 |
| 周口 | 森林半岛 | 25 | 5,865 | 4,346 |
| 洛阳 | 华阳广场 | 64 | 8,382 | 7,629 |
| 洛阳 | 凯旋广场 | 16 | 2,019 | 8,101 |
| 其他 | | 99 | 19,613 | 5,066 |
| 总计 | | 804 | 112,668 | 7,140 |



河南省房地产市场环比保持健康增长 公司市占率同比增加至6.1%

二零一二年首九个月，河南省房地产市场合同销售额达人民币1,274亿元，比首八个月上升20.7%，同比微跌1.6%（2011年首九个月：人民币1,295亿元）。河南省房地产市场于首九个月交易量达3,264万平方米，较首八个月的2,882万平方米按月增加13.2%。然而，由于上半年房地产市场疲弱，二零一二年首九个月交易量较去年同期的3,619万平方米按年减少9.8%。河南省商品房平均价格由每平方米人民币3,578元攀升至每平方米人民币3,904元，按年增加9.1%，反映河南买家的强大需求。

公司于首九个月的合同销售达人民币78亿元，占整个河南省市场的6.1%，亦较去年同期的5.4%有所增加。以销售面积计，公司占整个河南省市场的3.6%。

推盘项目

十月份，公司计划减少现有可销售资源库存，并没有推出新的项目。未来数月将会有新盘推出。

土地收购

公司以总金额人民币8,147万元收购平顶山市舞钢铁山大道项目

于十月二十二日，舞钢建业于一挂牌销售中，以总代价人民币8,147万元成功投得六幅位于舞钢市的土地使用权。此六幅土地位于温州路西侧及铁山大道北侧，总占地面积约为108,598平方米。公司预计总楼面面积可达约166,400平方米，折合每平方米土地成本约为每平方米人民币490元。该宗地将用作多用途发展，包括低层、零售及停车场。公司计划于二零一六年下半年开工，并于二零一八年下半年前完成该分期建设项目。

此土地收购延续了公司致力拓展至河南发展中县级城市的策略。此发展项目为公司于平顶山及舞钢地区的第三个项目，另外已发展和发展中的项目包括森林半岛和桂园项目。

城市概况：

平顶山市是位于河南省中南部的地级市，人口约492万，国内生产总值增长率为10.8%，人均可支配收入为人民币18,348元。平顶山市位于省会郑州的北侧边界。其煤及化工业、发电和高级钢材制造业颇负盛名。知名企业包括中国平煤神马集团、姚孟电厂和舞阳钢铁有限责任公司。



表三：以下为二零一二年土地收购明细 (截至二零一二年十月三十一日)

| 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 收入 (百万元人民币) | 应占 楼面面积 (平方米) | 持有 权益 (%) |
|------------|--------------|------------|-----------------------|-------|---------------------------|----------------|-----------------------|---------------------|-----------------|
| 10/01/2012 | 五彩路项目 | 周口市 | 五彩路以北及 羲皇大道以东 | 住宅、商业 | 455 | 211,200 | 96 | 211,200 | 100% |
| 20/01/2012 | 中华路项目 | 淮阳县 安阳市 | 人和路及中华 路交界东南面 | 住宅、商业 | 481 | 307,774 | 148 | 169,276 | 55% |
| 29/05/2012 | 环球美食城第 一批 | 汤阴县 | 新燕路以西 | 住宅、商业 | 283 | 543,494 | 154 | 543,494 | 100% |
| 06/06/2012 | 东浦路项目 | 郑州市 | 中原路以南及 东濮路以西 | 住宅、商业 | 919 | 208,269 | 191 | 208,269 | 100% |
| 13/06/2012 | 和兴路项目 | 驻马店市遂平县 | 遂平县和幸路 以北 | 住宅、商业 | 317 | 261,450 | 83 | 261,450 | 100% |
| 17/07/2012 | 健康路项目 | 南阳市 | 健康路西侧及 市体育中心北 侧 | 住宅、商业 | 924 | 337,770 | 312 | 172,263 | 51% |
| 25/07/2012 | 纬一路项目 | 新乡市长垣县 | 纬一路南侧和 纬二路北侧 | 住宅、商业 | 782 | 289,807 | 227 | 289,807 | 100% |
| 22/10/2012 | 铁山大道项目 | 平顶山市舞钢县 | 温州路西侧及 铁山大道北侧 | 住宅、商业 | 490 | 166,400 | 81 | 166,400 | 100% |
| 二零一二年土地收购 | | | | 合计 | 556 | 2,326,164 | 1,292 | 1,855,758 | |

截至二零一二年十月三十一日，作发展用途的土地储备总建筑面积为1,530万平方米，单位楼面地价约为每平方米人民币678元。

最新券商研究报告

德意志银行资本研究

二零一二年十月二日，德意志银行资本研究团队发表公司研究报告题为「建业地产—强劲销售应能支持再评级」。报告重点提及公司强劲的执行能力已备受肯定，在2011年，不少比公司大型的同业都未能达到它们各自的合同销售目标，而公司的全年合同销售却比立下的全年目标高逾10个百分点。年初至今合约销售在实现2012年的销售目标的轨道上前进，且预计2013年销售势头强劲。分析师相信公司的估值偏低，良好品牌现时以高折让价交投。

分析师维持公司评级为「买入」，目标价由港币4.05元调整至港币4.13元，相较每股资产净值每股港币6.88元有40%的折让。

如对本公司的通讯有任何查询，请电邮 vmai@centralchina.com 联络投资者关系总监及投资总监梅世荣先生。





建業地產股份有限公司
Central China Real Estate Limited

港股代碼 832.HK



公司通讯
2012年11月

DISCLAIMER

This document has been prepared by Central China Real Estate Limited (the "Company") solely for use at this presentation held in connection with investor meetings 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.

By accepting this document, you agree to maintain absolute confidentiality regarding the information contained herein. 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. The distribution of this document may be restricted by law, and persons into whose possession this document comes should inform themselves about, and observe, any such restrictions.

