



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

公司首八个月合同销售达人民币69亿元，锁定2012年全年合同销售目标77%

公司2012年首八个月合同销售额达人民币69亿元，较2011年首八个月销售额人民币64亿元上升7.6%，并已锁定2012年合同销售目标人民币90亿元的77%。2012年首八个月销售面积为1,066,949平方米，较去年同期的1,039,958平方米上升2.6%。由于产品组合的变化，2012年首八个月的平均销售价格为每平方米人民币6,485元，较去年同期平均销售价格每平方米人民币6,182元上升4.9%。

公司八月份合同销售额为人民币9.78亿元，较上月增长21.9%，但较去年八月份合同销售额人民币15亿元则按年下跌34.9%。八月份销售面积为165,345平方米，较上月增长14.2%，但较去年八月份则下跌36.4%（二零一一年八月：259,941平方米）。由于产品组合的变化，八月份平均销售价格达每平方米人民币5,913元，较上月及去年同期分别增长6.8%及2.4%。

八月份单月合同销售额优于预期，主要由于以下因素：

i.公司于八月份推出的四个新项目/分期及两个现有项目/分期，随着置业者购房意欲的提升，公司增加了可销售资源，并带来了强劲的首日销量；

ii.省域化战略令销售多元化。八月合同销售来自超过19个城市，包括郑州、洛阳、商丘及济源等二、三、四线城市。



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9月13日)

每股股价：
港币1.89元

市值：
约港币45.9亿元

52周波幅：
港币1.36元-港币2.15元

总股数：
约24.28亿股

公司八月份合同销售来自位于二、三及四线城市的28个项目，其中97.5%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。以下为二零一二年八月份合同销售明细：

表一：二零一二年八月份合同销售

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	贰号城邦	95	7,562	12,576
郑州	上街森林半岛	11	2,439	4,402
郑州	联盟新城六期	37	2,333	15,904
洛阳	壹号城邦	18	3,144	5,798
洛阳	高尔夫花园	24	3,977	5,940
洛阳	凯旋广场	65	7,973	8,127
平顶山	桂园	25	5,186	4,850
平顶山	舞钢森林半岛	15	3,837	3,818
新乡	壹号城邦	9	2,375	3,982
新乡	森林半岛	7	2,053	3,592
济源	壹号城邦	47	11,293	4,203
焦作	壹号城邦	10	2,094	4,590
焦作	修武森林半岛	12	3,693	3,162
鹤壁	森林半岛	2	245	7,340
开封	森林半岛	48	9,006	5,293
濮阳	建业城	33	8,394	3,906
南阳	森林半岛	47	6,916	6,739
商丘	联盟新城	185	31,668	5,836
漯河	壹号城邦	27	6,475	4,131
三门峡	壹号城邦	39	9,252	4,182
周口	森林半岛	16	4,158	3,933
洛阳	华阳广场	113	13,276	8,516
其他		94	17,995	5,231
总计		978	165,345	5,913

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6.6%

二零一二年首七个月，河南省房地产市场合同销售额达人民币900亿元，比首六个月上升24.1%，同比微升0.5%（2011年首七个月：人民币895.8亿元）。河南省房地产市场于首七个月交易量达2,293万平方米，较首六个月的1,868万平方米按月增加22.7%。然而由于上半年房地产市场疲弱，二零一二年首七个月交易量2,293万平方米较去年同期的2,588万平方米按年减少11.4%。河南省商品房平均价格由每平方米人民币3,461元攀升至每平方米人民币3,926元，按年增加13.4%，反映河南买家的强大需求。



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6.6%(续)

公司于首七个月的合同销售达人民币59.4亿元，占整个河南省市场6.6%，较去年同期的5.5%有所增加。以销售面积计，公司占整个河南省市场的3.9%。

推盘项目-项目推出首日录得强劲销售及认购

八月份，公司于洛阳，商丘，南阳及郑州市上街合共推出四个项目/分期，以及郑州及开封现有的两个项目。在现时市况下，4个新项目/分期首日销售强劲，平均销售/认购率达75%。总体来讲，推出的项目/分期达到首日销售/认购率介乎42%至97%之间，该销售认购将于未来一至二个月转成合约销售。

表二：八月份推盘项目总结如下：

项目	推盘日期	预计收入 (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)	销售/ 认购率 (%)
洛阳凯旋广场	八月十九日	178	144	81%	20,988	16,179	77%
商丘联盟新城五期	八月十九日	231	224	97%	40,235	38,858	97%
南阳森林半岛商铺	八月二十三日	66	54	81%	5,653	4,478	79%
上街森林半岛三期	八月二十五日	38	16	42%	8,620	3,701	43%
郑州密码国际第二批	八月五日	33	29	88%	4,241	3,741	88%
开封森林半岛四期第二批	八月二十五日	56	30	54%	11,274	6,241	55%



土地收购

公司于2012年8月并没有购买土地。公司将为未来数月继续预留现金，并把握合适的机会。

表三：以下为二零一二年土地收购明细 (截至二零一二年八月三十一日)

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 (%)
五彩路项目	周口市	五彩路以北及 淮阳县 羲皇大道以东	住宅、商业	455	211,200	96	211,200	100%
中华路项目	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%
环球美食城 第一批	汤阴县							
东浦路项目	郑州新区	新燕路以西	住宅、商业	283	543,494	154	543,494	100%
和兴路项目	濮阳市	中原路以南及 东濮路以西	住宅、商业	919	208,269	191	208,269	100%
健康路项目	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%
纬一路项目	新乡市 长垣县	健康路西侧及 市体育中心北 侧	住宅、商业	924	337,770	312	172,263	51%
		纬一路南侧和 纬二路北侧	住宅、商业	782	289,807	227	289,807	100%
二零一二年土地收购			合计	561	2,159,764	1,211	1,855,758	

截至二零一二年八月三十一日，作发展用途的土地储备总建筑面积为1,520万平方米，单位楼面地价约为每平方米人民币680元。



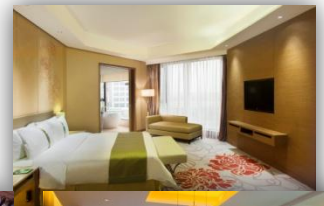
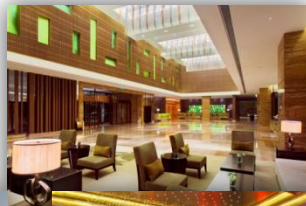
南阳建业森林半岛假日酒店-现正开业

二零一二年八月八日，公司的第二家酒店于河南省南阳市成功开业。公司主席胡葆森主持开业典礼，出席嘉宾包括多个政府部门的官员及商业伙伴。南阳建业森林半岛假日酒店为公司旗下首家四星级酒店，以及南阳市首家有国际品牌进驻的酒店，其开业乃公司另一重要里程碑。南阳有超过1,000万人口，国内生产总值增速为11.2%。于二零一一年，南阳的人均生产总值为人民币21,850元。该酒店由洲际集团负责管理。



南阳建业森林半岛假日酒店位于312国道，不但邻近白河且离南阳市人民检察院及第七届农运会的主要场馆咫尺相隔。酒店距离南阳钓鱼台村及南阳姜营机场仅五分钟车程、离市中心及南阳火车站则分别有十分钟和二十分钟车程。

更多详情，请浏览酒店网站：<http://www.holidayinn.com/hotels/us/en/nanyang/nnyhi/hoteldetail>



最新券商研究报告

摩根大通亚太资本研究

二零一二年八月七日，摩根大通亚太资本研究团队在二零一二年中期业绩发布前，发表对中国房地产市场重新信贷评估。基于公司强劲的资金流动性及上半年强劲的合约销售，报告维持对公司二零一五年到期债券的「增持」评级。报告提及有关公司的以下重点：受限购令影响较小、二零一二年上半年合同销售同比上升**14%**、购买土地作补充用途、流动性维持强劲、已进入新加坡债券市场、债券条款的技术性违约问题经已解决。

穆迪

二零一二年八月八日，穆迪发表对公司的信贷意见，维持公司的企业评级**Ba3**、无担保债券评级**B1**和「稳定」的展望。穆迪对公司的评级反映公司于河南市场的领导地位及长久的营运历史。同时，报告亦把河南省相对其他省份楼价较低、调控政策较少但房屋需求不断增加，以及公司一贯的强劲销售一并作评级考虑。报告同时重点提及公司正在改善的内部控制及适当较高的杠杆比率。

星展维高达资本研究

二零一二年八月二十一日，星展维高达资本研究团队发表公司研究报告题为「业务计划如期实行」。报告重点提及公司二零一二年上半年的利润率比预期略高，而且股息回报吸引。另外，随着更多可售货源的推出，二零一二年下半年销售应能维持强劲。同时，公司有可能购买更多土地，尤其是位于郑州的土地。报告维持公司「买入」评级及目标价港币**2.39元**。

京华山一

二零一二年八月二十一日，京华山一发表公司研究报告，认为即使上半年净负债比率急剧上升，公司加快资产周转的作法及审慎的现金管理值得欣赏。报告相信公司可以充分利用手中大量可售货源，去把握河南省三、四线城市楼市稳步复苏的契机。报告同时重点提及公司于下半年待售货源充沛，加上位处受政策支持的刚性需求市场内，全年销售额有机会突破**100亿元人民币**。报告维持对公司的「买入」评级及目标价港币**3.17元**，较每股资产净值**6.34港元**有**50%**的折让。

第一上海资本研究

二零一二年八月二十二日，第一上海资本研究团队发表最新的公司研究报告。报告提及公司中期业绩符合市场预期，并预期公司下半年可冲刺全年百亿元的合约销售额。报告维持「买入」评级及目标价港币**2.46元**，相对其**6.16港元**每股净资产折让**60%**，上升空间为**33%**。





最新券商研究报告（续）

德意志银行香港资本研究

二零一二年八月二十一日，德意志银行香港资本研究发表中国房地产每日通讯。其每日通讯提及公司的二零一二年中期净利润同比增长**3.1%**。公司预料三四线城市的利润贡献将于下半年上升，而公司将会维持其谨慎的购地政策。

中国银河国际

二零一二年八月二十一日，中国银河国际发表部份公司的二零一二年中期业绩报告。报告提及公司的毛利率维持**30%至40%**的正常水平，销售、管理及行政费用占营业额比例为一次性增加。另外，公司于七月已锁定全年销售目标的**66%**以及净负债比率上升但仍受到控制。总括而言，公司的中期业绩符合预期。公司现时股价为市盈率**4.1**倍、市帐率为**0.7**倍、资产净值折价率大于**72%**，股价相对行业平均折价率**52%**合理。中国银河国际现时并没有对公司作出评级。

穆迪

二零一二年八月二十一日，穆迪发表对公司中期业绩的意见，认为业绩符合预期并支持对公司的企业评级**Ba3**、无担保债券评级**B1**。此公告重点提及公司营业额的同比增长、公司维持谨慎的购地策略并于具挑战性的环境仍然保持穆迪认为重要的适当流动性。

摩根大通亚太资本研究

二零一二年八月二十一日，摩根大通亚太资本研究团队发表另一份公司研究报告。报告把公司于二零一五年到期的债券评级由「增持」调至「中性」。报告相信公司债券经过自四月的强劲价格升势后，表现应该与同业相近。从基本面而言，报告认为公司的信贷状况还好，尤其是公司有充裕的非限制现金，足够覆盖总负债的**45%**。报告亦重点提及以下内容：确认销售因交付提高而改善、杠杆上升但仍保持足够流动性、二零一二年上半年合同销售合乎预期、均衡的现金流预算以及主要用于补充储备的新土地收购。

美银美林研究

二零一二年八月二十一日，美银美林的信用研究团队发表公司研究报告题为「风险回报吸引力减少 下调至**30%**『增持』评级」。报告重点提及公司财务状况保持稳健，虽杠杆增加、但扎实的合同销售、使用不同融资渠道的能力以及嘉德置地强大的支持。这些因素令公司债券比同业较好。不过，报告相信现时的债券价格的上升空间有限，因此调整公司的债券评级，由**70%**「增持」下降至**30%**「增持」。

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9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.

