



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

**公司首七个月合同销售达人民币59亿元，锁定2012年全年合同销售目标66%**

公司七月份合同销售额为人民币8.02亿元，较去年七月份合同销售额人民币4.04亿元增长98.5%。七月份销售面积为144,800平方米，同比上升107%（二零一一年七月：69,937平方米）。由于产品组合的变化，七月份平均销售价格达每平方米人民币5,537元，较去年同期下跌4.1%。

公司2012年首七个月合同销售达人民币59亿元，较2011年首七个月销售额人民币49亿元上升20.6%，并已锁定2012年合同销售目标人民币90亿元的66%。2012年首七个月销售面积为901,604平方米，较去年同期的780,017平方米上升15.6%。由于产品组合的变化，2012年首七个月的平均销售价格为每平方米人民币6,590元，较去年同期平均销售价格每平方米人民币6,319元上升4.3%。

七月份单月合同销售额优于预期，主要由于以下因素：

- i.持续正面的市场观点认为，中央政府开始微调现行的紧缩政策，包括放宽货币政策并逐步支持首次置业者的购房需求；
- ii.建业地产于七月推出4个新项目/分期，而另外14个项目/分期预计将于2012年剩余4个月内推出，这将令可销售资源在上半年主要销售存货后有所补充；
- iii.省域化战略令销售多元化。七月合同销售来自超过19个城市，包括郑州、洛阳、濮阳、三门峡及新乡等二、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8月9日)

每股股价：  
港币2.01元

市值：  
约港币48.8亿元

52周波幅：  
港币1.36元-港币2.15元

总股数：  
约24.28亿股

公司七月份合同销售来自位于二线、三线及四线城市的32个项目，其中76%的合同销售额未受限购令影响。以下为二零一二年七月份合同销售明细：

表一：二零一二年七月份合同销售

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	190	15,390	12,359
郑州	上街森林半岛	3	746	4,409
郑州	联盟新城六期	44	2,537	17,512
洛阳	壹号城邦	11	2,000	5,731
洛阳	高尔夫花园	11	1,346	7,830
平顶山	桂园	16	3,114	5,021
平顶山	舞钢森林半岛	6	1,938	3,042
新乡	壹号城邦	38	10,050	3,759
新乡	森林半岛	14	4,114	3,434
济源	壹号城邦	41	9,291	4,413
焦作	壹号城邦	7	1,546	4,532
焦作	修武森林半岛	15	4,602	3,239
鹤壁	森林半岛	17	2,794	5,920
开封	森林半岛	23	6,069	3,726
濮阳	建业城	52	13,671	3,817
南阳	森林半岛	32	6,284	5,137
商丘	联盟新城	5	866	5,566
漯河	壹号城邦	6	1,684	3,467
三门峡	壹号城邦	126	29,474	4,263
周口	森林半岛	23	7,175	3,165
洛阳	华阳广场	64	5,730	11,231
其他		59	14,379	4,072
总计		<b>802</b>	<b>144,800</b>	<b>5,537</b>

### 河南省房地产市场保持健康增长 公司市占率同比增加至7.1%

河南省房地产市场持续保持健康增长，于首六个月交易量达1,868万平方米，较首五个月的1,314万平方米按月增加42.2%。然而二零一二年上半年交易量1,868万平方米较去年同期的2,178万平方米按年减少14.2%。2012年上半年，河南省房地产市场合同销售额达人民币725亿元，比首五个月上升43.9%，但同比微跌3.9%（2011年上半年：人民币754.4亿元）。河南省商品房平均价格由每平方米人民币3,463元攀升至每平方米人民币3,879元，按年增加12.0%。

公司于首六个月的合同销售达人民币51.4亿元，占整个河南省市场7.1%，较去年同期的6.0%有所增加。以销售面积计，公司占整个河南省市场4.0%。



## 推盘项目-项目推出首天录得强劲销售及认购

七月份，公司于濮阳、三门峡、许昌及焦作市修武县合共推出四个项目/分期。在现时市况下，项目首日销售依然强劲，平均销售/认购率达54%，并介于35%至75%之间，其将于未来一至二个月转成合约销售。

表二：七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 (%)
濮阳建业城六期	七月二十八日	118	91	77%	27,211	20,422	75%
三门峡壹号城邦一期	七月二十八日	268	162	60%	59,073	36,000	61%
许昌森林半岛二期	七月二十八日	143	53	37%	29,272	10,342	35%
修武森林半岛一期第一批	七月二十八日	96	33	34%	30,264	11,714	39%

## 土地收购

### 公司以总金额人民币3.21亿元收购南阳市健康路项目

于七月十七日，公司的间接非全资附属公司建业南阳置业于一挂牌出让中，投得四幅位于南阳市的土地使用权。此四幅土地位于健康路西侧及市体育中心北侧，总地盘面积约89,728平方米，土地出让金作价款为人民币3.12亿元。公司预计总建筑面积可达约337,770平方米，折合每平方米土地成本约为人民币924元。项目将用作多用途发展，包括多层、小高层、高层、办公、商业及车库。公司计划于二零一三年上半年开工，并于二零一五年上半年或之前完工。

#### 城市背景：

南阳市是个位于河南省西南部的地级市，人口约1,013万，国内生产总值增长率为11.2%，人均可支配收入为人民币17,289元。南阳是河南省最大地级行政区，西邻山西省、南接湖北省。南阳的黄牛、烟草颇负盛名，石油资源比较丰富，主要产业包括生化能源、中药、玉石加工及农业（小麦和棉花）。知名企业包括天冠集团和河南宛西制药。



## 土地收购

### 公司以总金额人民币2.27亿元收购新乡市长垣县纬一路项目

于七月二十五日，公司的间接全资附属公司建业住宅集团（中国）于一挂牌出让中，成功投得新乡市长垣县四幅地块的土地使用权。此四幅土地位于纬一路南侧和纬二路北侧，总地盘面积约121,761平方米，土地出让金作价款为人民币2.27亿元。公司预计总建筑面积可达约289,807平方米，折合每平方米土地成本约为人民币782元。项目将用作多用途发展，包括多层、小高层、高层、商铺及车库。公司计划于二零一三年上半年开工，并于二零一七年下半年或之前完工。

#### 城市背景：

新乡市是个位于河南省北部的地级市，人口约566万，国内生产总值增长率为14.6%，人均可支配收入为人民币17,988元。新乡西南紧临郑州，山西省及山东省则分别位于其西北及东部。新乡市的主要产业包括冷冻设备、生化医药、精密铜管、化学纤维及化肥生产。知名企业包括河南新飞电器、华兰生物、金龙精密铜管集团、新乡白鹭化纤集团及中国心连心化肥。

#### 表三：以下为零一二年土地收购明细 (截至二零一二年七月三十一日)

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 羲皇大道以东	住宅、商业	455	211,200	96	211,200	100%
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%
环球美食城 第一批	汤阴县 郑州新区	新燕路以西	住宅、商业	283	543,494	154	543,494	100%
东浦路项目	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%
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%
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%
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%
<b>二零一二年土地收购</b>			<b>合计</b>	<b>561</b>	<b>2,159,764</b>	<b>1,211</b>	<b>1,855,758</b>	

截至二零一二年七月三十一日，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。





## 最新券商研究报告

### 星展维高达股票研究团队

二零一二年七月六日，星展维高达股票研究团队发表公司研究报告，题为「上半年预售较预期理想」。报告重点提及公司六月的销售比预期理想，但净负债比率有可能在二零一二年年中因为土地收购而有所上升。分析师维持对公司的「买入」评级和目标价港币2.39元，反映股价较每股资产净值有67%的折让、全年5.0倍的市盈率及0.8倍市账比。

### 美银美林研究

二零一二年七月十一日，美银美林股票研究团队于二零一二年美银美林房地产企业日与公司管理层会面后，发表公司研究报告。报告重点提及公司销售良好、推盘首日去化率达50至60%及足够的可售资源。美银美林现时并未对公司作出评级。

### 工银国际股票研究团队

二零一二年七月十七日，工银国际股票研究团队发表房地产行业报告，题为「别人恐惧时贪婪」。报告重点提及，即使限购令和持续的货币紧缩政策拖低全国的销售和价格，但对公司的销售业绩影响有限。公司进入河南省二、三及四线城市以捕捉中等价位的房屋需求。分析师认为公司于河南的领先地位将会更巩固、能轻易达到全年销售目标而且强调公司于六月份合同销售强劲。分析师对公司维持「买入」评级，目标价为港币2.70元，反映股价较每股资产净值港币6.00元有55%的折让。

### 穆迪

二零一二年七月二十三日，穆迪发表有关房地产市场的见解，题为「中国房地产商最近的土地收购均对信用有负面影响」。报告提及发展商因上半年所进行的土地收购运用手持现金或银行融资，于现时不稳定的营运环境下减低流动性，因此都是对信用负面。报告重点提及公司今年至今的土地收购，不过土地购置支出只占公司截至二零一一年十二月三十一日止的人民币39亿元手持现金的23%。加上公司上半年已达到全年销售目标的57%，报告认为「建業地产的资金流动性程度较健康，公司额外借贷的需求亦较低」。分析师亦提及公司立足河南省，并拥有长远的营运历史。河南省对住屋的需求不断增加，其房地产市场相对稳定。报告相信公司于河南的土地收购将巩固其市场领先地位。

如对本公司的通讯有任何查询，请电邮[vmai@centralchina.com](mailto: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8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.

