

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。截至二零一一年十二月三十一日，公司拥有的在建项目共**24**个，在建总建筑面积约**280**万平方米，土地储备建筑面积约**1,380**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「2011中国房地产百强企业」河南地产行业第一及「稳健性TOP10企业」榜单，并连续七年荣膺「中国房地产百强企业」称号。

最新信息

公司首五个月合同销售达人民币35亿元，锁定2012年全年合同销售目标39%

公司二零一二年首五个月合同销售额达人民币35亿元，较2011年首五个月人民币32.6亿元上升7.4%，并已锁定2012年合同销售目标的39%。首五个月销售面积为522,942平方米，较去年同期的497,778平方米上升5.1%。由于产品组合的关系，二零一二年首五个月的平均销售价格为每平方米人民币6,700元，较去年同期平均销售价格每平方米人民币6,556元上升2.2%。

集团五月份合同销售额为人民币4.57亿元，较去年五月份人民币9.66亿元下跌52.7%。五月份销售面积为57,318平方米，同比下跌71.5%（二零一一年五月：201,339平方米）。由于产品组合的变动，五月份平均销售价格达每平方米人民币7,980元，较去年同期上升66.3%。

五月份单月合同销售额及销售面积较去年下跌，主要是由于以下因素：

- i) 二零一二年首五个月只有1个项目开盘，去年同期开盘9个；
- ii) 首四个月来自现有存货的强劲销售令可销售的存货资源减少；
- iii) 公司预计买家的购房意欲将于下半年有所改善，因此拟在下半年推出19个项目并在未来二至四个月内推出若干销售项目

受惠于地理多元化，公司五月份合同销售来自位于二线、三线及四线城市的29个项目，其中96.8%的合同销售额未受限购令影响。以下为二零一二年五月份合同销售明细：

表一：二零一二年五月份合同销售

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	3.4	819	4,161
郑州	联盟新城第六期	116.4	6,267	18,569
洛阳	壹号城邦	75.5	10,601	7,121
洛阳	高尔夫花园	52.2	9,538	5,468
平顶山	桂园	5.3	944	5,633
新乡	壹号城邦	4.3	1,115	3,829
新乡	森林半岛	1.5	507	2,975
济源	壹号城邦	6.9	435	15,753
焦作	壹号城邦	4.6	1,236	3,741



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 (于2012年6月12日)

每股股价：
港币1.90元

市值：
约港币46.13亿元

52周波幅：
港币1.36元至港币2.30元

总股数：
约24.28亿股

表一：二零一二年五月份合同销售（续）

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)
焦作	森林半岛	2.3	499	4,568
开封	森林半岛	27.7	4,412	6,289
南阳	森林半岛	13.0	2,660	4,904
漯河	壹号城邦	22.5	3,767	5,979
周口	森林半岛	6.3	1,919	3,282
洛阳	华阳广场	67.6	4,921	13,737
其他		47.9	7,680	6,239
合计		457.4	57,318	7,980

河南省房地产市场环比保持健康增长 公司市占率达7.9%

二零一二年首四个月，河南省房地产市场合同销售面积比首三个月上升**41.5%**至**1,027**万平方米（二零一二年首三个月：**726**万平方米）。不过，疲弱的购房意愿令省内合同销售面积同比下跌**8.1%**（二零一一年首四个月：**1,117**万平方米）。

二零一二年首四个月，河南省房地产市场合同销售额达人民币**382.9**亿元，比首三个月上升**44.8%**但同比微跌**0.4%**（二零一一年首四个月：人民币**384.4**亿元）。公司于首四个月的合同销售达人民币**30.4**亿元，占整个河南省市场的**7.9%**。以销售面积计，公司占整个河南省市场的**4.2%**。商品房平均价格由去年每平方米人民币**3,439**元上升至每平方米人民币**3,728**元，按年增长**8.4%**。

推盘项目-五月份没有新项目推出

公司于五月并没有推出新的项目。公司预计将会在六月份推出**4**至**5**个新项目。

土地收购

公司以总金额人民币**1.54**亿元收购郑州环球美食城首批土地

二零一二年五月二十九日，建业住宅集团（中国）与河南环球美食城，于一挂牌活动中，各成功投得一幅位于郑州新区的土地使用权。此项目位于郑州新区市中心东部约二十公里外。

由公司的间接全资附属公司河南环球美食城所投得的地块，位于郑州新区新燕路西侧及升平路北侧，其地盘面积约**63,957.87**平方米，收购价为人民币**6,520**万元。公司预计总建筑面积可达约**263,829**平方米，每平方米土地成本约为人民币**247**元。项目将包括多层住宅、高层住宅、零售商铺及停车场。公司计划于二零一三年上半年开工并于二零一六年下半年或之前完工。





土地收购（续）

另一幅土地由公司的间接全资附属公司建业住宅集团（中国）所投得，位于郑州新区新燕路西侧及望东路北侧。其地盘面积约82,237.69平方米，收购价为人民币8,880万元。公司预计总建筑面积可达约279,665平方米，每平方米土地成本约为人民币318元。项目将包括多层住宅、高层住宅、零售商铺及停车场。公司计划于二零一三年上半年开工并于二零一六年下半年或之前完工。

下图为已收购土地的位置：



城市背景：

郑州市乃河南省省会，位处河南省北部，拥有约886万人口、国内生产总值增长率为13.2%及人均可支配收入为人民币21,612元。郑州市位于黄河南岸，是中国八大古都之一。郑州不但是河南省政治、经济、科技及教育中心，更是中国中部主要交通枢纽。市内的知名企业包括宇通客车、思念食品、三全食品、日产汽车（郑州）及富士康（郑州）。



表二：二零一二年土地收购明细（截至二零一二年五月三十一日）

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)	持有权益 (%)
五彩路项目	淮阳县	五彩路以南及羲皇大道以东	住宅、商业	455	211,200	100
中华路项目	汤阴县	人和路及中华路交界东南面	住宅、商业	481	307,774	55
环球美食城第一批	郑州新区	新燕路以西，升平路及望东路以北	住宅、商业	283	543,494	100
二零一二年土地收购			合计	375	1,062,468	

截至二零一二年五月三十一日，公司总土地储备达1,470万平方米，平均价格为每平方米人民币681元。

最新券商研究报告

美银美林

二零一二年五月二日，美银美林信贷研究团队，发表地产行业研究报告题为「进入一个新时代」。分析师指公司的二零一五年到期债券拥有70%「增持」评级及建议投资者可将投资由大型发展商的债券分散至这个低「β系数」的债券。报告重点提及公司于小型发展商中脱颖而出，主要因为1)集中于以用家为主的河南省；2)成功运用其他融资途径以管理资产负债及得到凯德置地于供股上的支持；3)良好的执行纪录及反弹的录售势头。

花旗银行

二零一二年五月十四日，花旗银行亚太区股票研究团队于花旗亚太区投资者会议与公司管理层会面后，发表公司研究报告题为「从地产业会议中的收获」重点提及公司结构良好的销售结构、稳健的财务状况、审慎的现金流管理和为不同市场提供适合的产品组合。花旗目前未有对公司作出评级。

标准普尔

二零一二年五月十八日，标准普尔发表公司研究报告。报告维持公司「BB-」及「展望稳定」的评级。在报告的基本情况下，报告预计公司未来的销售和盈利能力将会稳定。公司二零一二年财务表现的透明度良好。公司的流动性为「适中」。公司二零一一年良好的销售和报告预期在二零一二年满意的销售成绩应该能支持公司的流动性。再者，与百瑞信托订立的信托财务协议将进一步支持公司于未来12个月财务上的弹性及流动性。标准普尔预期公司于二零一二年维持负债相对息税折旧摊销前利润的比率为3-4倍，每年亦拥有不受限制现金至少人民币十亿元以维持公司高增长的战略。

穆迪的投资者服务及标准普尔的行业报告

二零一二年五月二十三日，穆迪和标普发表房地产行业研究报告分别题为「中国发展商流动性下降，拖累行业板块」及「信贷危机逼近：中国发展商信托贷款和离岸债券危在旦夕」。

虽然越来越多国内发展商因为销售放缓、高借贷成本和再融资风险而面对资金流动的问题，两家评级机构仍然对公司持正面评价。





最新券商研究报告（续）

穆迪的投资者服务及标准普尔的行业报告（续）

穆迪的报告中提到：

- 公司可以处理离岸债务到期时可能再融资的情况，因为公司继续保持灵活的销售和具备再次离岸集资的能力
- 公司专注大众化市场，能满足首次置业买家的需要，因此销售较好
- 截至2012年5月16日的压力测试中，公司的现金覆盖率被评为「充足」

标普的报告中提到：

- 公司的资金流动性被评为「适中」
- 虽然公司有最少五分之一的总债务来自信托贷款，公司令人满意的销售执行力和部分财务灵活性能说明可减少其信托贷款的倚赖

德意志银行

二零一二年五月三十日，德意志银行研究团队于德银亚洲投资者会议与公司管理层会面后，发表公司报告重点提及公司良好的销售结构、保守的销售目标、足够的可出售资源并且仅少数项目受限购令影响。分析师维持公司「买入」评级及12个月目标价为4.05港元。

国元证券

二零一二年五月三十日，国元证券研究团队发表公司报告题为「植根中原，稳健的区域性龙头」，重点提及过去五年公司的合同销售金额实现了42.1%的年均复合增长，刚需客户为主，省域化战略布局的政策风险较低，推盘充足，项目优势明显，河南省城市化比率仍有巨大的提升空间及核心利润仍保持平稳增长。分析师维持公司「买入」评级及12个月目标价为2.63港元。

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

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.

