



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「2010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，并连续五年荣膺「中国房地产百强企业」称号。

最新信息

3月份合同销售达人民币10亿元，同比增长156%

公司2012年3月份合同销售额达人民币10亿元，较去年同期的人民币3.94亿元上升156%；集团2012年第一季的合同销售额达人民币24.5亿元，较去年同期的人民币18.2亿元上升35%，已锁定2012年合同销售目标的27%。3月份销售面积为175,375平方米，较去年同期的66,196平方米上升165%。因为产品组合不同，3月份平均销售价格达每平方米人民币5,749元，较去年同期下跌3.4%。3月份单月合同销售额较预期理想，主要是由于：

i) 普遍观点认为中央政府将会微调紧缩政策并逐步支持首次置业用家的需求，对首次置业用家的按揭贷款利息给予10%的折扣。

ii) 河南房地产市场以用家为主，预期本地四大银行将调整楼宇按揭政策以支持首次置业。

iii) 河南省3月份颁布政策令集团在三线及四线城市于超过15个城市进行分散销售，洛阳、南阳、鹤壁、漯河及商丘均带来良好的合同销售。

iv) 由于3月份只有一个项目推出，3月份大部分的合同销售来自强劲的存货贡献。

2012年3月份的合同销售来自位于二线、三线及四线城市的逾30个项目，其中84%的合同销售额未受限购令影响。下为2012年3月份的合同销售明细。

表一：2012年3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	壹号城邦	41	5,077	8,167
郑州	联盟新城六期	108	5,851	18,536
郑州	联盟新城七期	10	323	30,453
洛阳	美茵湖	145	27,724	5,221
洛阳	壹号城邦	35	6,366	5,566
洛阳	华阳广场	113	7,089	15,992
开封	森林半岛	35	6,204	5,589
平顶山	桂园	43	9,511	4,514
鹤壁	森林半岛	83	18,669	4,434
新乡	森林半岛	16	4,641	3,499
新乡	壹号城邦	21	5,524	3,754
焦作	壹号城邦	15	3,851	3,914
濮阳	建业城	18	5,222	3,397
许昌	森林半岛	25	6,175	3,974



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 (于2012年4月18日)

每股股价：
港币1.96元

市值：
约港币47.6亿元

52周波幅：
港币1.36元至港币2.30元

总股数：
约24.28亿股

表一：2012年3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)
漯河	壹号城邦	63	17,045	3,668
商丘	联盟新城	54	11,141	4,866
周口	森林半岛	17	4,844	3,581
南阳	森林半岛	99	12,789	7,776
信阳	森林半岛	29	7,640	3,836
济源	壹号城邦	12	3,439	3,424
其他		26	6,250	4,107
合计		1,008	175,375	5,749

推盘项目-鹤壁森林半岛销售及认购良好

3月份，公司于鹤壁推出现有项目森林半岛三期。在现时市况下，该项目的首日销售依然强劲。该项目的首日销售/认购率达66%或金额达人民币7,900万元，并将于未来一至两个月转成合约销售。

表二：2012年3月推盘项目明细

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 (%)
鹤壁森林半岛三期	3月18日	120	79	66%	26,348	17,234	65%

河南省房地产市场保持稳定增长 公司市占率上升

于二零一二年首两个月，河南房地产市场合同销售额同比上升14.5%至人民币111.8亿元（二零一一年首两个月：人民币97.6亿元）。截至二月底，公司合同销售额达人民币14.4亿元，相当于河南房省房地产市场占有率的12.9%。

河南房地产市场呈现健康发展。期间商品房成交面积达272万平方米，较去年同期下跌3.2%（二零一一年首两个月：280万平方米），以销售面积计，公司占整个河南省市场6.0%；商品房平均价格由去年每平方米人民币3,481元上升至每平方米人民币4,117元，按年增长18.3%。



土地收购

公司于3月并没有收购任何土地。公司继续实施审慎的策略进行土地购置，于未来寻找反周期性的机会。

表三：2012年土地收购明细（截至2012年3月31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 (%)
五彩路专案	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
2012年土地收购			合计	470	518,974	

截至2012年3月31日，公司总土地储备达1,380万平方米，平均价格为每平方米人民币706元。

公司新闻

建业地产2011年全年业绩-稳固

2012年3月29日，公司公布其2011年全年业绩，重点增长如下：

- 2011年，合同销售同比上升48%至人民币81亿元，超过2011年全年销售目标人民币73亿元11%
- 以合同销售额计，于河南省的市场占有率由3.3%上升至3.7%
- 总销售面积上升18%至130万平方米，于中国房地产信息集团的排名位列中国第26位
- 营业额上升47%至人民币66亿元
- 毛利上升67%至人民币25.74亿元，毛利率为38.8%
- 息税折旧摊销前盈利上升57%至人民币21.96亿元，息税折旧摊销前盈利率为33.1%
- 纯利上升28%至人民币7.43亿元，纯利率为11.2%
- 权益持有人应占净利上升23%至人民币6.68亿元
- 净债务与权益比率为29.2%，息税折旧摊销前盈利为利息的4.4倍
- 净资产收益率为14.7%及资产周转率为38%
- 根据派息比率30%，建议派发末期股息每股10港仙

建业地产技术性违约获票据持有人豁免契约条款

- 2012年3月20日，公司宣布公司的优先票据豁免契约条款征求同意行动得到94.22%票据持有人同意，相等于是于票据本金总额3亿美元金的约2.82亿美元。
- 标准普尔及穆迪均维持公司的「BB-/展望稳定」及「Ba3公司评级及B1高级无抵押评级」。
- 公司发现违反条约后，实时成立监控委员会专门负责债券契约，并提高内部监控。监控委员会由集团首席财务官领导，成员包括公司秘书兼财务经理、投资总监、公司秘书主任及集团会计人员。建业地产亦聘请美国法律顾问（盛德国际律师事务所）为监察顾问，协助集团监管债券契约事宜。监控委员会每月举行一次会议并直接向首席执行官汇报。





最新券商研究报告

星展维高达股票研究团队

2012年3月30日，星展维高达股票研究团队于公司公布全年业绩后，发表公司研究报告题为「**业务发展良好**」。报告重点提及公司2011年财年的业绩符合预期，并维持强劲的财务状况及较预期低的净负债率。基于公司稳固的基本面和吸引的估值，报告维持「买入」评级及12个月目标价港币2.09元。

摩根大通研究团队

2012年3月30日，摩根大通亚太信贷研究团队于公司公布全年业绩后，发表公司研究报告题为「**建业地产 -2011年业绩表现及流动性强劲**」。报告重点提及2011年全年业绩为「一系列强劲的数据，流动性维持强劲」，息税折旧摊销前利润相对利息开支为4.2倍。公司不但「资产负债表状况较具弹性」，而且无限制现金结余能覆盖60%的总负债。净负债相对税前息前折旧摊销前净利仅1倍。分析师因此把公司的评级由「中性」上调至「增持」。

巴克莱资本

2012年3月7日，巴克莱资本的信贷研究团队对公司征求豁免优先票据契约条款行动发表研究简报。分析师认为公司提出的修订及条项豁免对信贷而言属于中性及技术性。分析相信是次征求豁免契约条款行动成功的机会率大，因为次征求豁免行动的修订及豁免较之前其他中国发展商所征求豁免相对直接。

渣打

2012年3月7日，渣打信贷研究团队对公司征求豁免优先票据契约条款行动发表研究简报。分析认为公司在征求豁免契约条款行动中提出的修改并不关键，而且同意费用合理。

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。

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.

