



建业地产是河南省领先的物业开发商之一，专注高品质的住宅开发。截至2011年3月31日，公司拥有的在建项目共24个，在建总建筑面积约180万平方米，土地储备建筑面积1,280万平方米。凭借卓越的品质、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。

最新资讯

合同销售额达人民币32.6亿元

截至2011年5月底，公司合同销售额达到人民币32.6亿元，同比增长147%。按合同金额计，集团已锁定2011年合同销售目标人民币73亿元的45%。销售面积达497,778平方米，较去年同期增长61%。

2011年5月份合同销售额达人民币9.66亿元，同比增长55%；销售面积达201,339平方米，较去年同期增长35%；平均售价达每平方米人民币4,798元，同比增长14.8%。2011年5月，约88%合同销售额来自未受限购令影响的城市。

表一：2011年5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	75	4,386	17,100
郑州	联盟新城七期	20	1,469	13,615
洛阳	高尔夫花园二期	7	1,234	5,673
洛阳	华阳广场	30	1,276	23,511
焦作	森林半岛	30	5,226	5,741
漯河	壹号城邦一期	54	14,039	3,846
三门峡	森林半岛	15	4,242	3,536
商丘	桂园四期	9	2,265	3,974
新乡	森林半岛	10	2,343	4,268
信阳	森林半岛	25	5,459	4,580
驻马店	森林半岛五期	4	995	4,020
开封	森林半岛	42	8,836	4,753
周口	森林半岛	18	5,119	3,516
济源	壹号城邦二期	188	48,689	3,861
南阳	森林半岛一期	374	81,032	4,615
鹤壁	森林半岛	39	10,365	3,763
其他		26	4,364	5,958
合计		966	201,339	4,798



联络我们

梅世荣先生

投资者关系总监

电话: (852) 2620 5233

传真: (852) 2620 5221

电邮: vmmai@centralchina.com

股份讯息 (于2011年6月13日)

每股股价：
港币1.80元

市值：
约港币43.7亿元

52周波幅：
港币1.66元至港币2.48元

总股数：
约24.28亿股



推盘项目-开盘首日销售热烈

5月份公司分别推出六个项目包括：位于安阳及许昌的森林半岛项目，漯河、济源及郑州的壹号城邦项目及商丘的联盟新城项目。

表二：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 (%)
漯河壹号城邦二期	5月14日	100	63	63%	26,116	15,760	60%
济源壹号城邦二期	5月15日	230	209	91%	57,423	54,436	95%
安阳森林半岛一期	5月21日	112	100	89%	18,450	17,316	94%
郑州壹号城邦商业街	5月22日	150	85	57%	7,764	4,060	52%
许昌森林半岛一期	5月28日	128	82	64%	25,196	15,650	62%
商丘联盟新城二期	5月29日	283	202	71%	59,081	41,628	70%

备注：原定九月推盘的漯河壹号城邦二期和济源壹号城邦二期、以及八月推盘的商丘联盟新城二期均提前至五月开盘。

土地收购：崇子营项目

于5月23日，公司间接全资拥有的子公司建业驻马店，以拍卖方式于驻马店成功购得两幅地块的土地使用权。该等地块位于铜山大道及团结路交叉口东北角，总占地面积约199,984平方米。项目总建筑面积约850,150平方米，楼面地价为每平方米人民币207元。项目分阶段开发，包括多层、高层、零售舖位及车库。公司计划于2012年上半年开工，并于2017年下半年完工。

表三：2011年土地收购明细（截至2011年5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 (%)
洛龙区项目	洛阳	洛阳市洛宜路以南	住宅及商业	653	603,200	100%
榆林路项目	郑州	郑州市郑东新区榆林南路以南	住宅及商业	5,035	389,573	50%
修武项目	修武	焦作市修武县中心	住宅及商业	359	164,500	100%
崇子营项目	驻马店	铜山大道及团结路交叉口东北角	住宅及商业	207	850,150	100%
2011年土地收购			小计	1,291	2,007,423	





按于记录日期每持有**100股**股份获配发**21.4股**供股股份的基准，以每股**1.71港元**的价格发行**428,000,000股**供股股份的供股建议

2011年5月25日，建业地产宣布与包销商订立包销协议，拟透过供股方式，以每股港元**1.71**供股股份之价格，发行**4.28亿**股供股股份，集资约港元**7.319亿**(扣除开支前)。

公司将暂定按于记录日期合资格股东每持有**100股**股份配发**21.4股**未缴股款供股股份，所得款项净额用作一般营运资金。相较同业，此举补充了公司的权益资本，因而可改善集团的负债水平。

根据不可撤回承诺，恩辉投资（控股股东）、凯德置地（开曼）（主要股东）及卓愉国际（受一名董事控制之股东）将分别接纳**202,068,819股**供股股份、**116,010,603股**供股股份及**2,920,576股**供股股份，即彼等各自于供股项下供股股份之全部配额。

根据包销协议，包销商已有条件同意包销所有包销供股股份。

供股价较公告前收市价**2.17港元**折让**21%**。相比较而言，最近供股市场的交易平均折让率为**32%**、折让中位数为**34%**，集团的折让率为合理水平。

河南房地产市场持续增长

于2011年首四个月，河南房地产市场呈现平稳发展。期间商品房成交面积达**1,120万**平方米，较去年同期上升**20%**；商品房价格达每平方米人民币**3,441元**，按年增长**10.6%**。





标准普尔维持公司评级为「BB-」，展望为稳定

于5月，作为季度审核及评级的一部份，标准普尔与公司管理层会面。审议结果，标准普尔维持「展望稳定」及「BB-」的公司评级。于其2011年5月31日发表的报告中，标准普尔强调以下要点：

- 展望：「稳定的展望反映我们对公司继续保持令人满意的房地产销售及良好的财务弹性以偿还其短期债务的期望。我们预料公司在采取其高增长策略的同时，于2011年至2012年会保持3倍至5倍的债项对息税折旧摊销前利润比率，并维持至少10亿人民币的帐面现金。」
- 流动性：「公司拥有足够的资金流动性。我们预料于2011年，资金流入会比支出多20%。」
- 同业比较：「我们认为，公司有更佳的过往业绩记录，营运规模也比较大。公司专注项目开发风险亦较低。另外，良好的成本控制及低成本的土地储备令公司有不俗的盈利能力。」

星展唯高达开始出具公司的研究报告

于2011年6月2日，星展唯高达的证券研究小组首次发表关于公司的研究报告，给予「买入」评级。以下为关于公司研究报告「于避风港内成长」的重点：

- 「于三线城市从事房地产开发，政策风险低」
- 「于2011财政年度，合同销售额将胜于同业；预料于2012财政年度将有30%-50%增长」
- 「短期股本融资风险大幅下降」
- 「公司拥有强而有力的管理层及良好的公司管治。嘉德置地为主要股东及万科集团主席王石为非执行董事亦对集团有利。」
- 「建议目标价每股2.62港元，预计有35%的上升空间。」

星展唯高达是全球最大的投资银行之一。

如需此研究报告的副本，请电邮 vmai@centralchina.com 联络投资者关系总监梅世荣先生。





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.

