



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。截至二零一一年六月三十日，公司拥有的在建项目共27个，在建总建筑面积约257万平方米，土地储备建筑面积约1,355万平方米。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

### 公司达成全年合同销售目标，达人民币75亿元，同比增长63%

截至2011年10月底，公司合同销售额达到人民币75亿元，同比增长63%（2010年10月：人民币46亿）；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102.7%，较预期理想。截至2011年10月底，销售面积达1,230,766平方米，较去年同期增长28.4%（2010年10月：958,875平方米）。截至2011年10月底，平均销售价格大约每平方米人民币5,931元，较去年同期增长23.6%（2010年10月：每平方米人民币4,797元）。

2011年10月份，合同销售额达人民币5.09亿元，较去年同期下跌24.5%（2010年10月：人民币6.75亿元）；销售面积达76,630平方米，较去年同期下跌31.9%。不过，十月的平均销售价格达人民币6,649元，较九月高35%，主要是由于不同类型的产品组合；十月单月的合同销售量及销售额减少主要是由于两个原因：首先，由于公司较多项目于今年提前推盘，并于6月及8月录得强劲销售（合同销售分别为人民币12亿元及人民币15亿元），因此于10月推盘相对减少；其次，市场预期物业开发商将有机会减价，买家普遍持观望态度。

2011年10月份的合同销售来自超过28个项目，93%合同销售额来自未受限购令影响的二线、三线及四线城市，反映公司业务布局多元化。

表一：2011年10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	1.36	136	9,947
郑州	上街森林半岛二期	10.07	2,276	4,424
郑州	联盟新城七期	3.17	177	17,955
郑州	联盟新城五期二批 (办公楼)	188.35	18,228	10,333
洛阳	高尔夫花园	25.66	3,684	6,964
洛阳	壹号城邦二期二批	6.90	1,030	6,701
开封	森林半岛	43.74	9,494	4,608
济源	壹号城邦	6.88	1,767	3,896
焦作	森林半岛	8.10	1,591	5,092
濮阳	建业城	20.88	5,642	3,700



## 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](mailto:vmmai@centralchina.com)

## 股份讯息 (于2011年11月11日)

每股股价：  
港币1.71元

市值：  
约港币41.5亿元

52周波幅：  
港币1.36元至港币2.48元

总股数：  
约24.28亿股

表一：2011年10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)
南阳	森林半岛一期	4.68	1,019	4,596
许昌	森林半岛	2.24	481	4,650
平顶山	桂园	17.74	2,293	7,737
漯河	壹号城邦	17.57	3,949	4,450
新乡	森林半岛	4.02	968	4,151
新乡	壹号城邦	5.31	1,220	4,349
信阳	森林半岛	4.82	1,177	4,093
周口	森林半岛	6.27	1,450	4,325
鹤壁	森林半岛	8.45	1,336	6,323
洛阳	华阳广场	64.76	8,896	7,280
	其他	58.56	9,817	5,965
合计		509.52	76,631	6,649

### 推盘项目-开盘首日销售非常强劲

10月份，公司于郑州推出一个项目，首日销售反应非常强劲。郑州联盟新城五期二批办公室单位首日录得100%的销售，并将于未来一至两个月转成合同销售。

表二：推盘项目明细-2011年10月

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 (%)
郑州联盟新城五期二批	10月16日	626	626	100%	63,309	63,309	100%

### 土地收购

于10月29日，公司间接全资拥有的子公司舞刚建业，以公开挂牌方式于舞刚市成功购得七幅地块的土地使用权，收购总金额为人民币9,900万元。该七幅地块位于舞刚市垭口区石门郭村北的铁山大道，总地盘面积约为132,116平方米。公司预计总建筑面积可达222,757平方米，每平方米单位楼面成本约人民币445元。这次土地收购所付出的土地价格比2011年6月时的第二期，以及2010年9月第一期的收购价格分别下降8%及11%。舞刚项目三期分多批开发，包括别墅、高楼住宅单位、零售铺位以及车库。公司计划于2013年下半年开工，并于2016年下半年完工。





表三：2011年土地收购明细（截至2011年10月30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	360	164,240	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	212	829,916	100%
舞刚项目二期	舞刚	石门郭村	商业	484	83,080	100%
舞刚项目三期	舞刚	石门郭村鐵山大道	住宅及商业	445	222,757	100%
<b>2011年土地收购</b>			<b>小计</b>	<b>1,191</b>	<b>2,292,766</b>	

截至10月31日，公司总土地储备约1,380万平方米，平均价格为每平方米人民币703元。

### 公司2011年首九个月的河南省内市占率达5.4%

于2011年首九个月，河南房地产市场合同销售额上升46.4%至今年的人民币1,295亿元（2010年首九个月：人民币885亿元）。截至九月底，公司合同销售额达人民币69.9亿元，市场占有率由去年同期4.4%上升至5.4%。

于2011年首九个月，河南房地产市场呈现健康发展。期间，商品房成交面积达3,620万平方米，较去年同期上升19.9%（2010年首九个月：3,020万平方米）；商品房价格每平方米人民币3,578元，按年增长22.1%。







### 标普维持公司BB-，展望为「稳定」之评级

2011年10月28日，标准普尔（标普）发表对公司的年度信贷评级报告。标普的报告认为公司在河南省有长期的营运历史及拥有低成本的土地储备。公司亦推行专注的发展策略及在省内拥有良好的市场地位。另外，标普预料公司的销售表现将会超过人民币73亿元的全年目标，其预期公司资金杠杆于2011-2012年度亦会改善。标普已改变早前于9月26日发表的压力测试中，认为公司的银行贷款及债券的调整空间有限的意见。报告指：「我们留意截至2011年6月底，某些境外贷款条款的调整空间有限。不过，我们认为公司违反条款的可能性低。另外，我们认为如有需要，公司有足够的财务灵活性，以手持现金来偿还境外贷款。」

### 穆迪维持公司Ba3，展望为「稳定」之评级

2011年10月12日，穆迪发表对公司的年度信贷评级报告。报告指，公司的Ba3评级反映其在河南省的领先地位和长期的营运记录。河南的房地产市场比较稳定并拥有不断增长的房屋需求。相对中国其他地区而言，河南的房地产价格波动性较低；同时意味着政策性风险也较低，从而增加信用稳定性。另外，因其专注区域发展和严谨的土地收购策略，公司的业绩表现相对同业较易预测。因此，评级也有所提高。嘉德置地参股和参与公司的董事会也支持此评级。

公司的「稳定」评级反映穆迪预料公司会有足够资金流动性支持其项目和偿还债务，同时会继续于河南及附近地区发展。穆迪也预期公司对土地收购会保持其一贯谨慎作风。

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

