



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

公司已锁定全年合同销售目标96%，达人民币69.9亿元

截至2011年9月底，公司合同销售额达到人民币69.9亿元，同比增长78%（2010年9月：人民币39.3亿）；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96%，较预期理想。截至2011年9月底，销售面积积达1,154,135平方米，较去年同期增长36%（2010年9月：846,300平方米）。

2011年9月份，合同销售额达人民币5.615亿元，同比增长12%；销售面积积达114,177平方米，较去年同期下跌9%，此下跌在预料之内。九月单月的合同销售量减少主要是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（合同销售分别为港币12亿元及港币15亿元），因此于9月推盘相对减少。2011年9月份的合同销售来自超过28个项目，92%合同销售额来自未受限购令影响的三线及四线城市，反映公司业务布局多元化。

表一：2011年9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	28.3	2,512	11,277
郑州	上街森林半岛二期	3.4	753	4,478
郑州	联盟新城七期	10.1	589	17,219
洛阳	高尔夫花园	16.4	2,595	6,314
洛阳	壹号城邦二期二批	3.7	557	6,555
洛阳	华阳广场	81.7	11,440	7,144
开封	森林半岛	31.7	6,107	5,187
济源	壹号城邦	89.5	22,238	4,023
焦作	森林半岛	10.1	1,776	5,684
濮阳	建业城五期	18.6	4,718	3,938
商丘	桂园	2.2	592	3,707
商丘	联盟新城二期	3.5	722	4,888
南阳	森林半岛一期	5.7	1,169	4,850
三门峡	森林半岛	10.4	3,072	3,387



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2011年10月12日）

每股股价：
港币1.59元

市值：
约港币38.6亿元

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9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)
许昌	森林半岛	13.8	2,780	4,956
平顶山	桂园	15.5	2,973	5,210
漯河	壹号城邦	69.2	16,501	4,192
新乡	森林半岛	6.8	1,560	4,366
新乡	壹号城邦	10.4	2,250	4,605
信阳	森林半岛	2.9	737	3,967
周口	森林半岛	86.8	19,281	4,504
鹤壁	森林半岛	9.5	1,600	5,930
	其他	31.5	7,658	4,108
合计		561.5	114,177.7	4,918

9月的平均销售价格人民币4,918元/平方米较8月的平均价格人民币5,775元/平方米为低，主要是由于产品组合及出售户型不同所致。公司并不会对项目进行减价销售。

推盘项目-开盘首日销售强劲

9月份，公司于济源、漯河和舞钢推出三个项目，首日销售反应强劲。济源壹号城邦三期首日报得92%的合同销售；漯河壹号城邦二期第一批单位首日报得50%的合同销售；舞刚森林半岛一期首日报得57%的合同销售。下表为推盘项目明细：

表二：推盘项目明细-2011年9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 (%)
济源壹号城邦三期	9月10日	101	93	92%	25,370	23,271	92%
漯河壹号城邦二期第一批单位	9月10日	162	75	46%	36,409	18,279	50%
舞刚森林半岛一期	9月26日	125	65	52%	28,268	16,028	57%





土地收购

公司根据其谨慎投资策略，于现时土地价格不吸引的市况下，并没有于截至9月的第三季度收购任何土地。公司今年无需支付其他土地出让金，并将继续为更好的购地机会预留足够现金。

表三：2011年土地收购明细（截至2011年9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%
2011年土地收购			小计	1,252	2,070,009	

注：修武项目、崇子营项目及舞刚项目设计有所调整，建筑面积亦略微变化。

河南房地产市场持续稳健增长

于2011年首八个月，河南房地产市场呈现健康发展。期间，合同销售额由去年人民币727.4亿元上升42.7%至今年的人民币1,038亿元；商品房成交面积达2,953万平方米，较去年同期上升19.3%；商品房价格每平方米人民币3,517元，按年增长19.7%。





有利河南省经济发展的政策

中央计划建设以河南为核心之中原经济区

2011年9月28日，国务院公布关于支持河南省加快建设中原经济区的指导意见，以推动区域协调发展。指导意见定位中原经济区以河南为核心，覆盖整个河南及其周边地区。河南作为中原经济区之核心的重点作用在于：

- 「国家重要的粮食生产和现代农业基地；全国工业化、城镇化和农业现代化协调发展示范区；重要的经济增长板块；区域协调发展的战略支点和重要的现代综合交通枢纽；以及华夏历史文明传承创新区」
- 「善用其重要地理位置，突出粮食生产优势，巨大市场潜力及深厚的文化底蕴」

以河南作为中原经济区的核心，目标是经济区将于**2015年初**见成效并于**2020年前**进一步建设成为发展活力彰显、崛起态势强劲的经济区域。指导意见的主要目的是保障粮食供应及推动各地区的全面发展。

中国将会开放更多中部地区的投资

2011年9月26日，副总理王岐山于山西太原的中国中部投资贸易博览会上表示，中国将加大开放中部地区，以加快国家的工业升级及经济的可持续发展。副总理的演说再次重申中央发展中部地区的决心，通过鼓励中部地区承接产业转移，优化国家产业结构及带动中部地区的消费需求。

主要包括：

- 继续营造更加公平、透明的投资环境以吸引更多外资投资于中部地区
- 中国中部地区包括六个省份：河南、山西、安徽、江西、湖北及湖南；区域面积为**103万平方千米**，人口达**3.7亿**。
- 中部地区拥有充足的土地、矿物资源及低成本的人力资源；占国家经济总值五分之一。
- 充分发挥市场配置资源的基础性作用及加强保护知识产权
- 加大力度发展教育，把人口优势转化为人力资源优势
- 中部地区要发挥区位优势并加强综合交通运输枢纽建设，以发展地区交通及刺激经济增长
- 鼓励产业转移；中央正就外商于区内投资制定指引

受惠于近年政府的政策，中部地区的外商直接投资金额有所提高。根据商务部的资料，**2010年**，外商直接投资中部地区的金额同比急升**28.6%**至**美元90.2亿元**，而外商直接投资东部地区的金额仅上升**15.8%**。





星展唯高达重申：大部份发展商的流动性风险低

2011年10月3日，星展唯高达股票研究部就绿城集团信托项目被银监会调查的事件，发表研究报告。过去两星期，信托调查事件令房地产板块本已疲弱的市场气氛更为冷淡。以「谁能在年底前降低杠杆比例？」为题的研究报告重点如下：

- 「大部分发展商的流动性风险较低，包括建业地产」
- 有些发展商，即使没有收购计划，仍然较难降低杠杆比例至健康水平。而建业地产则被重点介绍为一家有能力减低风险并在过往有债务风险管理经验的发展商。
- 板块的股价净值达至低谷。
- 报告指建业地产为其中一家具长线投资价值的发展商。

星展唯高达是亚洲其中一家最大的投资银行。如需要此研究报告的副本，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.

