

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2012年6月30日，公司拥有的在建项目共25个，在建总建筑面积约289万平方米，土地储备建筑面积1,458万平方米。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「2012中国房地产500强」河南地产行业第一及「中国房地产开发企业区域运营十强」榜单；并于过去八年连续荣膺「中国房地产百强企业」称号。

最新资讯

建业地产截至十二月底合同销售达人民币103.5亿元，按年上升27.4%，已锁定二零一二年合同销售目标的115%

集团二零一二年全年的合同销售金额达人民币103.5亿元，较去年的人民币81.2亿元上升27.4%，并已锁定二零一二年合同销售目标人民币90亿元的115%。自二零零九年起的连续四年，建业地产均能超额完成年度合约销售目标。集团二零一二年的销售面积达1,580,003平方米，较去年同期的1,327,813平方米上升19.0%。二零一二年全年的平均销售价格为每平方米人民币6,549元，较去年同期每平方米人民币6,118元上升7.0%，主要是由于产品组合变化所致。

二零一二年十二月份的合同销售额为人民币10.1亿元，较二零一二年十一月上升40.1%，较二零一一年十二月的销售额人民币2.15亿元上升368%。十二月份销售面积为190,313平方米，按月上升112.0%，按年则上升466%（二零一一年十二月：33,625平方米）。十二月份平均销售价格为每平方米人民币5,305元，按月下跌33.9%，按年则下跌17.2%，主要是由于产品组合变化所致。

十二月份合同销售优于预期，主要由于以下原因：

- I. 六个新盘推出，包括3个新项目和3个正在开发项目；
- II. 买家购买意欲复苏，且二零一三年前景相对稳定；
- III. 公司省域化发展策略使合同销售多元化，于十二月合同来自超过21个地级市和县级市，包括郑州、洛阳、新乡、周口、濮阳、修武、舞钢和淮阳；
- IV. 公司的核心价值是使其业务战略跟随河南省的城镇化发展。该策略受中国政府「中原经济区」的建设尤其是中原地区的城镇化所推动，而「中原经济区」覆盖整个河南省。



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(2013年1月16日)

每股股价：
HK\$2.89

市值：
约港币70.3 亿元

52周波幅：
港币1.57元-港币3.04元

总股数：
约24.28亿股



公司十二月份合同销售持续多元化，并支持销售增长。合同销售来自位于二、三及四线城市及县级城市的31个项目，其中97.3%的合同销售额均来自未受限购令影响的项目。以下为二零一二年十二月份合同销售明细：

表一：二零一二年十二月份合同销售

项目	项目	合同销售金额 (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	密码国际	31	2,543	12,027
郑州	森林半岛	6	1,271	4,334
郑州	联盟新城	222	13,269	16,704
洛阳	壹号城邦	18	4,155	4,312
洛阳	森林半岛	10	1,763	5,735
平顶山	桂园	11	1,324	8,117
新乡	壹号城邦	36	8,870	4,075
平顶山	舞钢森林半岛	21	5,187	4,068
济源	壹号城邦	18	4,116	4,372
焦作	壹号城邦	55	12,779	4,343
焦作	修武森林半岛	10	2,955	3,227
濮阳	壹号城邦	201	50,991	3,950
商丘	联盟新城	44	4,183	10,591
漯河	壹号城邦	4	891	4,632
周口	森林半岛	32	7,492	4,312
周口	淮阳桂园	77	19,315	3,991
开封	森林半岛	42	5,498	7,677
其他		171	43,712	3,919
总计		1,010	190,313	5,305

河南省房地产市场按月保持健康增长 公司市占率按年增加至5.2%

二零一二年首十一个月，河南省房地产市场合同销售额达人民币1,781亿元，较首十个月上升17.8%，按年上升4.4%（二零一一年首十一个月：人民币1,706亿元）。河南省房地产市场于首十个月交易量达4,558万平方米，较首十个月的3,826万平方米按月增加19.1%。然而，由于上半年疲弱的市场情绪及市况，二零一二年首十一个月交易量按年减少4.3%（二零一一年首十一个月：4,762万平方米）。河南省商品房平均价格由每平方米人民币3,581元，攀升至每平方米人民币4,240元，按年增加18.4%，反映河南买家的刚性需求强大，以及平均销售价格稳步上升。

公司于首十一个月的合同销售达人民币93亿元，占整个河南省房地产市场的5.2%，较去年同期的4.6%有所增加。以销售面积计，公司占整个河南省市场的3.0%。



项目推出 - 推盘首日销售及认购表现强劲

于十二月，建业地产总计推出六个项目，包括三个在开发项目，分别是南阳森林半岛、濮阳建业城、漯河壹号城邦；以及三个新项目，分别是濮阳壹号城邦、淮阳桂园、驻马店建业十八城。在目前市场情况下，推盘首日销售及认购表现强劲，新推出的项目销售/认购率达**58%**，并将于未来一至两个月转换为合约销售。

表二：十二月份推盘项目总结如下：

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 (%)
濮阳壹号城邦 第一期	十二月八日	577	315	55%	122,584	69,081	56%
南阳森林半岛 第三期	十二月十五日	250	170	68%	49,138	32,000	65%
淮阳桂园 第一期	十二月二十三日	89	85	94%	20,927	19,898	95%
濮阳建业城 第五期 第二批	十二月十六日	44	35	80%	12,743	9,134	72%
驻马店建业十八城 第一期	十二月二十二日	365	160	44%	83,122	37,480	45%
漯河壹号城邦 第三期	十二月二十二日	133	70	52%	26,470	13,733	52%

土地收购

受惠于河南省城镇化发展，公司继续致力实行于河南省内战略扩张，并在三个县级市购置土地，总金额为人民币**6.74**亿元，总建筑面积**957,274**平方米，土地收购已于十二月份获取成交确认书。

建业地产以总金额人民币 **1.704**亿元收购位于许昌市鄢陵县的陈化店项目

于十一月二十三日，建业地产拥有**60%**股权的间接附属公司 — 建业易成一挂牌出让中，以总金额人民币**1.704**亿元投得七幅位于鄢陵县的土地使用权。该批土地位于**311**国道陈化店镇北部，总地盘面积约**255,489**平方米。公司预计总建筑面积可达约**198,300**平方米，折合每平方米土地成本约为人民币**859**元。项目将作多用途发展，包括多层、小高层、商业及车库。建业地产计划于二零一三年上半年开工，并于二零一七年下半年或之前完成四期工程。

城市概况：

许昌市为位于河南省中部的地级市。人口约**430**万，国内生产总值增长**14.7%**，人均可支配收入为人民币**17,503**元，北与省会郑州接壤。著名产业为设备制造、电力、人造金刚石以及假发制品。知名企业包括许继集团，黄河旋风，瑞贝卡。





土地收购 (续):

建业地产以总金额人民币**1.684**亿元收购位于商丘市柘城县学苑路项目

于十一月二十八日，建业地产的间接全资附属公司 — 建业柘城于一挂牌出让中，投得三幅位于柘城县的土地使用权，总金额人民币**1.684**亿万元。这幅土地位于学苑路南侧，淮海路西侧，总地盘面积约**149,349.54**平方米。公司预计总建筑面积可达约**265,172**平方米，折合每平方米土地成本约为人民币**403**元。项目将作多用途发展，包括多层，小高层、零售商铺及车库。建业地产计划于二零一三年上半年开工，并于二零一七年下半年完成四期工程。

城市概况：

商丘市是位于河南省东部的地级市，人口约**736**万，国内生产总值增长**11.8%**，人均可支配收入为人民币**16,151**元。商丘市北与山东省接壤，著名产业为煤化工、农业（小麦、棉花）。知名企业包括河南煤业化工集团，河南神火集团。

建业地产以总金额人民币**3.966**亿元收购位于郑州市上街区丹江路项目

于十一月三十日，建业地产的间接全资附属公司 — 建业亚星于一挂牌出让中，投得两幅位于郑州市上街区的土地使用权，总金额人民币**1.265**亿元。这幅土地位于丹江路南侧，金屏路西侧，总地盘面积约**117,972.59**平方米。公司预计总建筑面积可达约**181,878**平方米，折合每平方米土地成本约为人民币**696**元。项目将作多用途发展，包括多层、小高层、零售商铺及车库。建业地产计划于二零一三年上半年开工，并于二零一七年上半年完成两期工程。

于十二月二十一日，建业地产的间接全资附属公司 — 建业亚星于一挂牌出让中，投得五幅位于郑州市上街区的土地使用权，总金额人民币**2.7**亿万元。这幅土地位于锦江路北侧，金屏路西侧，总地盘面积约**251,749.49**平方米。公司预计总建筑面积可达约**311,924**平方米，折合每平方米土地成本约为人民币**866**元。项目将作多用途发展，包括多层、小高层、零售商铺及车库。建业地产计划于二零一三年上半年开工，并于二零一七年上半年完成两期工程。

城市概况：

郑州市是河南省省会，位于河南省东北部，人口约**886**万，国内生产总值增长**13.2%**，人均可支配收入为人民币**21,612**元。市中心位于黄河南岸，是中国八大古都之一。郑州为全省的政治、经济、科技、教育中心，以及中国中部地区的重要交通枢纽。知名企业包括宇通集团、郑州思念、三全食品、日产汽车（郑州）和富士康（郑州）。





表三：以下為二零一二年土地收購明細 (截至二零一二年十二月三十日)

收購日期	項目名稱	城市	地點	開發用途	樓面 地價 (人民幣/ 平方米)	總建築面積 (平方米)	總地價 (人民幣 百萬元)	應占 樓面面積 (平方米)	持有 權益 (%)
10/01/2012	五彩路項目	周口市 淮陽縣	五彩路以北及 羲皇大道以東	住宅、商業	455	211,200	96	211,200	100%
20/01/2012	中華路項目	安陽市 湯陰縣	人和路及中華路 交界東南面	住宅、商業	481	307,774	148	169,276	55%
29/05/2012	環球美食城 第一期	鄭州新區	新燕路以西	住宅、商業	283	543,494	154	543,494	100%
06/06/2012	東浦路項目	濮陽市	中原路以南及 東濮路以西	住宅、商業	919	208,269	191	208,269	100%
13/06/2012	和興路項目	駐馬店市 遂平縣	遂平縣和幸路以北	住宅、商業	317	261,450	83	261,450	100%
17/07/2012	健康路項目	南陽市	健康路西側及 市體育中心北側	住宅、商業	924	337,770	312	172,263	51%
25/07/2012	緯一路項目	新鄉市 長垣縣	緯一路南側和 緯二路北側	住宅、商業	782	289,807	227	289,807	100%
22/10/2012	鐵山大道 項目	平頂山市 舞鋼縣	溫州路西側及 鐵山大道北側	住宅、商業	490	166,400	81	166,400	100%
1/11/2012	青龍大道 項目	焦作市 修武縣	青龍大道南側	住宅、商業	410	102,415	41	102,415	100%
23/11/2012	文峰路項目	寶豐縣 平頂山	文峰中路南側	住宅、商業	779	111,050	86	88,840	80%
30/11/2012	新城路項目	漯河市臨 潁縣	緯二路南側、 新城路西側	住宅、商業	570	100,340	57	100,340	100%
23/11/2012	陳化店鎮 項目	鄆陵市 許昌縣	311國道 陳化店鎮	住宅、商業	859	198,300	170.4	118,980	60%
28/11/2012	學苑路項目	商丘市 柘城縣	學苑路南側、 淮海路西側	住宅、商業	403	265,172	106.84	265,172	100%
30/11/2012	丹江路項目	鄭州市 上街區	丹江路南側、 錦江路北側、 金屏路西側、	住宅、商業	803	493,802	396.55	493,802	100%
二零一二年土地收購				合計	598	3,597,243	2,151.38	3,191,708	

截至二零一二年十二月三十一日，作發展用途的土地儲備總面積為1,600萬平方米，平均地價約為每平方米人民幣675元。





最新券商研究报告

穆迪投资者服务

二零一二年十一月二十九日，穆迪发表一份题为「销售改善和资金充裕，支持稳定前景」的行业报告。报告将中国房地产行业的前景从「负面」升级为「稳定」，并认为建业地产将受惠于其专注的大众市场及其于河南稳固的市场地位，未来十二个月的合约销售预料会上升。分析员维持对建业地产「Ba3」的投资评级和「稳定」的展望。

京华山一

二零一二年十二月六日，京华-京华山一发表其最新行业及股票评论。其中对建业地产的评论题为「建业地产-比计划提前一个月实现销售目标」。京华山一强调建业地产比计划提前实现销售目标，公司加速了二零一二年下半年的销售速度，以及国务院最近批准的中原经济区规划有利河南省的城镇化进程。分析员维持对建业地产「买入」评级，目标价为港币3.17元。

辉立证券研究

二零一二年十二月十一日，辉立证券研究团队发表公司研究报告，题为「建业地产-向县级城市深入发展」。报告强调建业地产建业良好的发展、稳定的销售节奏和持续多元化的销售结构。分析师初步看好建业在县级城市的物业销售率，授予建业的「增持」评级，目标价港币2.75元，相当于二零一三年市盈率的5倍。

德意志银行证券研究

二零一二年十二月二十七日，德意志银行证券研究团队发表公司研究报告，题为「建业地产-首家销售额超越人民币100亿元的河南地产发展商」。报告提及建业自年初新获九个项目、二零一三年预期销售依然强劲，以及建业强大的销售执行力令股价值得重新评级，并认为现时建业估值偏低，良好品牌现时以高折让价交投。分析员维持对建业地产「买入」的评级，目标价港币4.13元，公司每股资产净值有67%的折让，二零一三年的预测市盈率为2.9倍和市净率为0.7倍。

第一上海证券研究

二零一二年十二月二十七日，第一上海证券研究团队发表公司研究报告，题为「建业地产-合约销售额达100亿，连续四年完成全年销售目标」，报告重点提及建业地产为河南省首家销售额超过人民币100亿的地产发展商。配合建业省域化战略的巨大潜力和可持续增长，以及在县级城市的更多项目，分析师维持「买入」评级，目标价3.79港元，公司每股资产净值有40%的折让，提供68%的上升空间。

工银国际研究

二零一二年十二月三十一日，工银国际发表的一份行业报告，题为「稳定凌驾一切：要谨慎选择」。报告维持对建业地产「买入」评级，目标价向上调整至港币3.30元。

如对本公司的企业通讯有任何查询，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。





建業地產股份有限公司
Central China Real Estate Limited

港股代碼 832.HK



公司通訊
2013年1月

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.

