

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。扎根河南二十七载，建业首创并践行「省域化发展战略」，逐步分级向下延伸拓展业务。截至2018年12月31日，公司已进入河南省的18个地级城市和77个县级城市。凭借卓越的质量、强大的品牌及经验丰富的管理团队，建业地产在中国房地产业协会与中国房地产测评中心联合发布的《2018中国房地产上市公司测评研究报告》中位列第26名，并在中国上市房企经营绩效的排行榜中名列第四位，稳居河南地产行业第一。

最新资讯

建业地产二零一九年首七月物业合同销售达人民币约448.61亿元，按年增25.7%

	1-7月 2019	1-7月 2018	按年变化
重资产	30,759	27,619	11.4%
轻资产	14,102	8,073	74.7%
合约销售总额（人民币百万）	44,861	35,692	25.7%
重资产	4,216,422	3,725,965	13.2%
轻资产	2,506,654	1,632,056	53.6%
合约销售面积总额（平方米）	6,723,076	5,358,021	25.5%
重资产	7,295	7,413	-1.6%
轻资产	5,626	4,947	13.7%
平均售价（人民币 每平方米）	6,673	6,661	0.2%

二零一九年首七月，集團重資產業務取得合同銷售額人民幣307.59億元，已完成年度銷售目標635億的48.4%。

二零一九年七月份，本集團已取得物业合同销售总额约人民币52.69亿元，同比增加21.3%，合同销售建筑面积782,715平方米，同比增加19.1%。二零一九年七月份之每平方米平均销售价格为人民币6,732元，同比增加1.5%。



联络我们

陈熹楠女士

投资者关系经理

电话: (852) 2620 5233

传真: (852) 2620 5221

电邮: hazelchan@centralchina.com

股份讯息(2019年8月14日)

每股股价:
3.05港元

市值:
约83亿港元

52周波幅:
2.74-4.15 港元

总股数:
约27.32亿股

本公司为以下指数成分股：恒生港股通指数，恒生港股通中小型股指数；恒生港股通小型股指数；恒生港股通中国内地公司指数；及恒生港股通非AH股公司指数。



集团七月份重资产合同销售获以下因素支持:

- i. 来自郑州的合同销售贡献约在总销售额的17%左右;
- ii. 来自河南三、四线城市的项目约占总销售额70%左右;
- iii. 来自县级城市的合同销售贡献约在总销售额的13%左右;
- iv. 我们的省域化战略令合同销售持续多元化, 合同销售来自河南省二、三及四线城市, 以及县级城市的117个项目/分期;
- v. 七月份有85%合同销售额来自未受限购令影响的项目

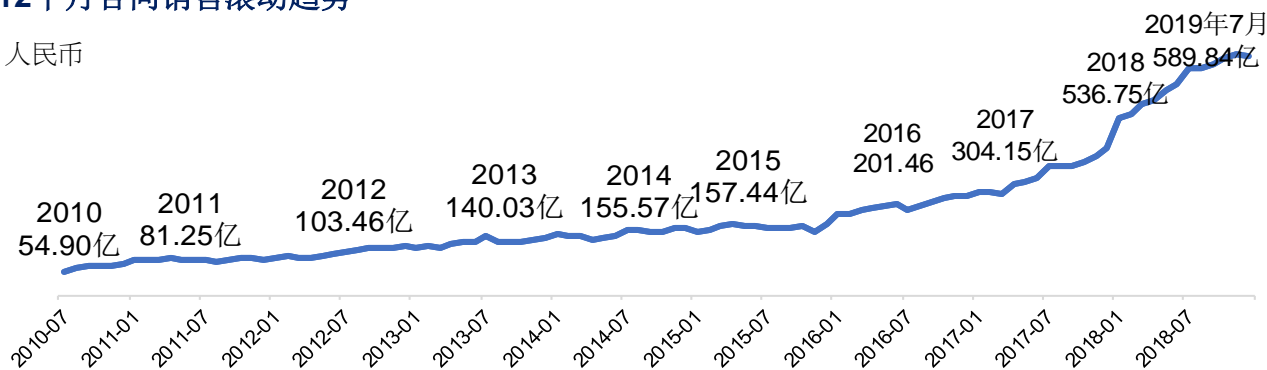
二零一九年七月份重资产合同销售明细:

城市	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)
洛阳	龙城东望	406	47,725	8,503
新乡	世和府	201	18,957	10,578
洛阳	尊府	183	15,924	11,464
郑州	建业泰宏国际城	170	11,541	14,742
洛阳	科技城	122	11,840	10,315
周口	建业城	112	20,123	5,586
新乡	建业比华利庄园	111	15,687	7,076
郑州	富力建业五龙新城	105	6,786	15,482
濮阳	濮阳建业世和府	68	8,047	8,471
郑州	天筑	67	1,800	37,221
郑州	登封嵩岳府	61	8,779	6,977
周口	鹿邑建业城	56	9,628	5,765
郑州	郑西联盟新城	52	7,435	6,993
商丘	公园里	51	7,694	6,693
许昌	世和府	51	5,978	8,464
安阳	壹号城邦	50	7,223	6,967
驻马店	春天里	46	7,061	6,470
周口	项城建业城	45	7,918	5,741
新乡	长垣森林半岛上院	42	6,918	6,090
焦作	春天里	40	6,174	6,529
	其他	1,059	166,197	6,374
	合计	3,099	399,435	7,758



12个月合同销售滚动趋势

人民币



土地收购

七月份，集团在河南省驻马店市、荥阳市、商丘市、洛阳市伊川县、海南省、商丘市虞城县、许昌市、鹤壁市、漯河市、新乡市辉县、南阳市、及信阳市息县，合共收购24幅土地，预计应占建筑面积约3,216,113平方米，集团应付土地款约为人民币41.11亿元，平均土地成本为每平方米人民币1,165元。

以下为二零一九年土地收购明细（截至二零一九年七月三十一日）

收购日期	项目名称	城市	收购方式	开发用途	楼面地价 (人民币/ 平方米)	总建筑面积 (平方米)	建业集团应		持有权益 (%)
							付地价 (人民币 百万元)	应占 楼面面积 (平方米)	
2019年1月16日	栾川项目首批地	洛阳市 栾川县	招拍挂	住宅、公寓、商业 及车库	495	283,318	112	226,654	80%
2019年1月21日	北龙湖24号地	郑州市	招拍挂	住宅及车库	15,612	84,550	1,320	84,550	100%
2019年1月21日	新蔡桂园项目	驻马店市新 蔡县	招拍挂	住宅、商业及车库	632	146,673	47	74,803	51%
2019年1月25日	襄城百城天地项目	许昌市襄 城县	招拍挂	住宅、商业及车库	974	327,136	319	327,136	100%
2019年1月29日	南召滨河路项目	南阳市南 召县	招拍挂	住宅、商业及车库	365	310,354	58	158,281	51%
2019年1月31日	新蔡桂园项目	驻马店市 新蔡县	招拍挂	住宅、商业及车库	632	146,673	47	74,803	51%
2019年1月31日	花园里N9-4号地	郑州市	招拍挂	住宅、商业及车库	1,722	57,431	99	57,431	100%
2019年2月26日	北龙湖27号地	郑州市	招拍挂	住宅、商业及车库	15,057	111,580	1,680	111,580	100%
2019年3月8日	北龙湖25号地	郑州市	招拍挂	住宅及车库	15,302	164,683	2,520	164,683	100%
2019年3月11日	兴邙大道项目	安阳市	股权收购	住宅、商业及车库	1,344	211,378	270	200,809	95%
2019年3月19日	禹州市吴湾片区 BH11#宗地	禹州市	招拍挂	住宅、商业及车库	825	90,487	75	90,487	100%
2019年3月25日	鹿邑建业城九/十期	鹿邑县	招拍挂	住宅、商业及车库	1,209	150,186	154	127,658	85%
2019年4月3日	商丘市鲁鑫项目	商丘市	股权合作	住宅、商业及车库	403	194,910	22	54,575	28%



以下为二零一九年土地收购明细（截至二零一九年七月三十一日）

收购日期	项目名称	城市	收购方式	开发用途	楼面地价 (人民币/ 平方米)	总建筑面积 (平方米)	建业集团应 付地价 (人民币 百万元)	应占 楼面面积 (平方米)	持有权益 (%)
2019年4月12日	鹤壁淇水关路项目	鹤壁市	招拍挂	住宅及车库	2,034	109,121	113	55,652	51%
2019年4月23日	遂平县澧阳大道 建设路项目	驻马店市 遂平县	招拍挂	住宅、商业及车库	976	141,424	138	141,424	100%
2019年4月29日	临颍黄龙路项目	漯河市 临颍县	招拍挂	住宅及车库	900	147,948	133	147,948	100%
2019年4月30日	汤阴夏都大道项目	安阳市 汤阴县	股权合作	住宅、商业及车库	633	142,156	49	78,186	55%
2019年5月10日	新原立交项目	新乡市	招拍挂	住宅、商业及车库	769	110,602	85	110,602	100%
2019年5月21日	淮滨县青年街项目	信阳市 淮滨县	招拍挂	住宅、商业及车库	1,360	119,793	163	119,793	100%
2019年5月24日	开封新区七大街 项目	开封市	招拍挂	住宅、商业及车库	3,023	187,192	566	187,192	100%
2019年5月30日	民权葡萄酒厂项目	商丘市 民权县	股权合作	住宅、商业及车库	632	189,062	71	112,870	60%
2019年6月11日	济渎大街项目	济源市	招拍挂+ 股权合作	住宅、商业及车库	1,442	98,946	143	50,463	51%
2019年6月12日	周口世和府二期 项目	周口市	股权合作+招 拍挂	住宅、商业及车库	1,192	285,233	340	145,469	51%
2019年6月14日	团结路首批地项目	驻马店市	股权合作+招 拍挂	住宅、商业及车库	1,042	273,083	284	147,465	54%
2019年6月18日	睢县中央大街项目	商丘市睢县	招拍挂+ 股权合作	住宅、商业及车库	885	114,751	102	114,751	100%
2019年6月20日	兰考中山北街项目 (商业)	开封市 兰考县	招拍挂	商业及车库	1,246	20,190	25	20,190	100%
2019年6月20日	兰考中山北街项目 (住宅)	开封市 兰考县	招拍挂	住宅、商业及车库	832	175,602	146	175,602	100%
2019年6月20日	平顶山凤鸣路项目	平顶山市	股权合作	住宅、商业及车库	1,984	104,157	207	53,120	51%
2019年6月28日	西平洪河公园项目	驻马店市 西平县	股权合作	住宅、商业及车库	810	108,661	88	59,764	55%
2019年6月29日	嵩岳府三期后续地 项目	登封市	招拍挂	住宅、商业及车库	1,489	60,473	90	60,473	100%
2019年7月2日	平舆县车舆大道 项目	驻马店市	招拍挂	住宅、商业及车库	769	133,556	103	133,556	100%
2019年7月2日	荥阳中科亿霖项目	荥阳市	股权合作	住宅、商业及车库	1,671	193,062	106	63,710	33%
2019年7月5日	春天里后续地项目	商丘市	招拍挂	住宅、商业及车库	1,459	233,517	341	233,517	100%
2019年7月5日	道北项目	商丘市	招拍挂	住宅、商业及车库	1,035	267,442	277	267,442	100%
2019年7月5日	富商大道项目	商丘市	招拍挂	住宅、商业及车库	1,506	321,278	484	321,278	100%
2019年7月5日	伊川绿色基地项目	洛阳市伊川 县	招拍挂	住宅、商业及车库	790	231,641	183	231,641	100%
2019年7月9日	澄迈老城镇项目	海南省	股权合作	住宅、商业及车库	2,167	75,591	156	71,811	95%



以下为二零一九年土地收购明细（截至二零一九年七月三十一日）

收购日期	项目名称	城市	收购方式	开发用途	楼面地价 (人民币/ 平方米)	总建筑面积 (平方米)	建业集团应 付地价 (人民币 百万元)	应占 楼面面积 (平方米)	持有权益 (%)
2019年7月9日	虞城人民公园项目	商丘市虞城县	招拍挂	住宅及车库	662	388,141	257	388,141	100%
2019年7月12日	许昌示范区 FD09-2项目	许昌市	招拍挂+合作	住宅、商业及车库	1,734	214,919	261	150,443	70%
2019年7月18日	鹤煤大道项目	鹤壁市	股权合作	住宅、商业及车库	2,089	234,038	249	119,360	51%
2019年7月18日	漯河丹江路项目	漯河市	招拍挂	住宅、商业及车库	1,857	84,044	156	84,044	100%
2019年7月25日	辉县南水北调项目 (商住+科教)	新乡市辉县	招拍挂	住宅、商业及车库	484	844,015	408	844,015	100%
2019年7月30日	南阳竹木市场项目	南阳市	招拍挂	商业及车库	3,019	138,700	419	138,700	100%
2019年7月30日	息县龙湖片区项目	信阳市息县	招拍挂	住宅、商业及车库	806	168,455	136	168,455	100%
合计					1,734	8,049,470	12,314	6,582,883	

截至二零一九年七月三十一日止的土地储备

截至二零一九年七月三十一日，作新发展用途的土地储备总面积约为5,073万平方米（应占建筑面积达4,012万平方米），平均地价约为每平方米人民币1,129元。

（注：作新发展用途的土地储备总面积会因应项目的最终设计而有改变）

河南房地产市场增长强劲，二零一九年首六月按年上升20.0%，建业地产市场占有率达10.7%

根据河南省统计局数据显示，二零一九年首六月河南房地产市场上升，合同销售额为人民币3,683.5亿元，较去年同期增长20.0%（二零一八年首六月：人民币3,069.1亿元）。建业地产二零一九年首六月合同销售（含轻重资产）达人民币395.9亿元，约占整个河南省房地产市场的10.7%¹。

交易量方面，河南省房地产市场二零一九年首六月的交易量达到5,747万平方米，同比上升7.7%（二零一八年首六月：5,338万平方米）。以销售面积计，二零一九年首六月集团销售面积占河南省总销售面积的10.3%²。根据河南省统计局资料，河南省二零一九年首六月物业销售的平均成交价为每平方米人民币6,409元，按年上升11.5%（二零一八年首六月：人民币5,750/平方米）。

注1：建业地产截至二零一九年六月三十日合同销售金额除以河南省截至二零一九年六月三十日总合同销售金额，数据源河南省统计局。

注2：建业地产截至二零一九年六月三十日合同销售面积除以河南省截至二零一九年六月三十日总合同销售面积，数据源河南省统计局。



轻资产项目

为了迎合新蓝海战略的方向及进一步推动集团向轻资产营运模式转型，截至二零一八年十二月底，集团共签订110个轻资产项目合同，总计划建筑面积约为1,662万平方米。根据委托管理合同，建业地产将在受托在相关地块上开发、经营及管理合作方之房地产项目，并收取品牌费及绩效提成作为回报。已签约的110个轻资产项目中，64个项目已经开售。

以下为二零一八年委托管理项目明细（截至二零一八年十二月三十一日）

	合同签署日	城市	项目名称	预计建筑面积 (平方米)	预计开发时间 (月)
1	30/1/2018	驻马店新蔡县	新蔡蔡州大道轻资产项目	179,600	36
2	30/1/2018	南阳镇平县	镇平航天路轻资产项目	125,700	25
3	8/2/2018	安阳南乐县	南乐一行路轻资产项目	138,600	40
4	9/2/2018	商丘虞城县	虞城嵩山路轻资产项目	218,000	50
5	26/3/2018	开封通许县	通许康力路轻资产项目	70,500	36
6	26/3/2018	驻马店上蔡县	上蔡健康路轻资产项目	166,000	36
7	18/4/2018	洛阳伊川县	伊川县七彩龙都项目	81,100	48
8	18/4/2018	三门峡	三门峡中州大道轻资产项目	65,800	30
9	8/5/2018	商丘	商丘春天里二期轻资产项目	43,000	36
10	11/5/2018	开封通许县	通许西环路轻资产项目	131,000	36
11	22/5/2018	平顶山汝州市	汝州公园里	102,900	48
12	22/5/2018	驻马店	驻马店文明路项目	104,600	36
13	4/6/2018	许昌襄城县	襄城百宁大道项目	92,100	36
14	4/6/2018	灵宝市	灵宝五龙路项目	66,800	36
15	4/6/2018	新乡延津县	延津建业壹号城邦项目	77,400	36
16	20/6/2018	周口郸城县	郸城县迎宾大道项目	118,200	30
17	12/7/2018	开封通许县	通许行政路项目	112,480	36
18	13/7/2018	濮阳濮阳县	濮阳昌盛路轻资产项目	141,600	40
19	13/7/2018	濮阳台前县	台前经四路轻资产项目	117,550	40
20	17/7/2018	周口	周口文昌大道项目	234,000	30
21	20/7/2018	漯河舞阳县	舞阳深圳路轻资产项目	108,900	36
22	3/8/2018	济源	济源天坛西苑项目	166,000	36
23	3/8/2018	商丘宁陵县	宁陵人民路项目	102,700	36
24	13/8/2018	平顶山郟县	郟县紫云路项目	92,300	24
25	13/8/2018	平顶山	平顶山南二环项目	145,200	36



以下为二零一八年委托管理项目明细（截至二零一八年十二月三十一日）

	合同签署日	城市	项目名称	预计建筑面积 (平方米)	预计开发时间 (月)
26	13/8/2018	平顶山汝州	汝州建业路项目	91,800	36
27	3/9/2018	周口鹿邑县	鹿邑建德路项目	136,800	30
28	4/9/2018	漯河舞阳县	舞阳南三环项目	70,300	36
29	17/9/2018	周口商水市	商水阳城路项目二期	70,700	30
30	19/9/2018	周口项城市	项城天赋路项目	109,000	30
31	19/9/2018	周口项城市	项城天稟路项目	125,400	30
32	19/9/2018	周口鹿邑县	鹿邑商厉路项目	79,100	30
33	10/10/2018	周口沈丘县	沈丘纬三路项目	156,300	36
34	10/10/2018	周口鹿邑县	鹿邑仁让路项目	103,100	36
35	10/12/2018	周口太康县	太康县商贸南路项目	75,000	36
36	10/12/2018	商丘	商丘腾飞路项目	86,000	36
37	26/12/2018	焦作沁阳县	沁阳市团结路项目	105,100	30
38	26/12/2018	南阳淅川县	淅川县北三环项目	167,500	30
39	29/12/2018	南阳新野县	新野森林半岛二期项目	179,800	34
总预计建筑面积				4,557,930	



公司新闻

大股东胡葆森收购凯德股份 持股量增至74.84%

于二零一九年六月二十九日，主席胡葆森先生与CapitaLand（「凯德」）订立股份购买协议，收购凯德集团所持有的6.58亿股公司股份，总现金代价为28.31亿港元（相当于每股销售股份4.30港元）。交易已于二零一九年七月十八日完成，凯德已不再持有建业地产任何股份，而胡先生对公司的持股比将由50.75%增至74.84%。

本次交易表明大股东对公司运营的认可以及对公司未来长期发展的信心。一直以来，凯德与建业都有着良好的合作关系，凯德一直是建业发展坚定的支持者。公司感谢过去13年来凯德的投资，也感谢其 在公司战略发展、企业管治、财务管理等方面给予公司的巨大帮助。

在未来发展过程中，建业将继续保持与凯德战略合作关系，在重点城市项目上优先选择与凯德合作。

券商研究报告更新

建银国际证券

二零一九年七月二日，建银国际证券研究部发表题为「主席将负担化为助力」的公司研究报告。该报告指出，建业地产主席以25%溢价接盘第二大股东凯德所持有公司股份，进而对股价产生助力。凯德集团的新管理团队早在2018年开始洗牌他们在中国房地产的投资项目。该行认为此项交易只是凯德近期的其中一个项目。分析师预期，基于2018年的低基数，建业地产2019年核心盈利将增长两倍，更认为在管理层变动及有效管控下，能达到40%-50%高成长率。分析师维持「跑赢大市」评价，并以净资产折让60%基准，目标价维持于5.00港元。



DISCLAIMER

This document has been prepared by Central China Real Estate Limited (the "Company") 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.

This newsletter contains statements relating to the Company's financial condition, results of operations and business, the Company's strategies and future prospects and information about the real estate industry and Chinese economy and global economy which are forward-looking. Such forward-looking statements are only predictions and are not guarantees of future performance. You are cautioned that any such forward-looking statements are and will be, as the case may be, subject to both known and unknown risks, uncertainties and factors relating to the operations and business environments of the Company and the real estate industry and market and economic conditions that may cause the actual results of the Company to be materially different from any future results expressed or implied in such forward-looking statements. All forward-looking statements that are made in this newsletter speak only as of the date of such statements. The Company expressly disclaim a duty to update any of the forward-looking statements.

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.

