

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。

最新消息

建业地产二零一九年首八月物业合同销售达人民币约541.80亿元，按年增30.8%

	1-8月 2019	1-8月 2018	按年变化
重资产	35,834	31,791	12.7%
轻资产	18,346	9,622	90.7%
合约销售总额（人民币百万）	54,180	41,413	30.8%
重资产	4,923,557	4,320,410	14.0%
轻资产	3,238,975	1,913,891	69.2%
合约销售面积总额（平方米）	8,162,532	6,234,301	30.9%
重资产	7,278	7,358	-1.1%
轻资产	5,664	5,027	12.7%
平均售价（人民币 每平方米）	6,638	6,643	-0.1%

二零一九年首八月，集团重资产业务取得合同销售额人民币358.34亿元，已完成年度销售目标635亿的56.4%。

二零一九年八月份，本集团已取得物业合同销售总额约人民币93.19亿元，同比增加62.9%，合同销售建筑面积1,439,456平方米，同比增加64.3%。二零一九年八月份之每平方米平均销售价格为人民币6,474元，同比减少0.8%。



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9月12日)

每股股价:
3.34港元

市值:
约91亿港元

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。

集团八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18%左右;
- ii. 来自河南三、四线城市的项目约占总销售额58%左右;
- iii. 来自县级城市的合同销售贡献约在总销售额的24%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136个项目/分期;
- v. 八月份有99%合同销售额来自未受限购令影响的项目

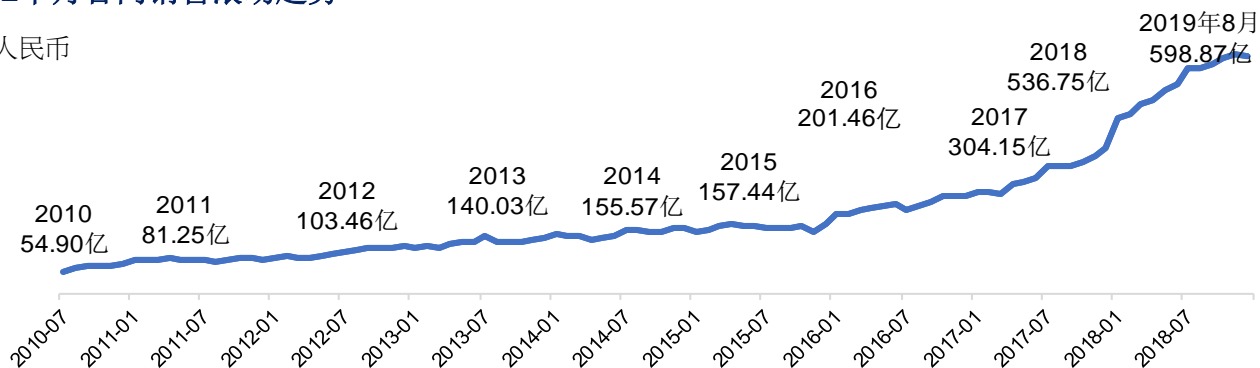
二零一九年八月份重资产合同销售明细:

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	定鼎府	546	65,761	8,309
周口	太康幸福里东园	239	43,315	5,515
新乡	世和府	238	28,043	8,479
郑州	建业泰宏国际城	221	21,418	10,331
新乡	武陟星天地	215	39,194	5,479
郑州	巩义春天里五期	177	21,843	8,138
新乡	长垣森林半岛上院	166	23,033	7,217
济源	花园里	142	22,044	6,436
周口	建业城	136	23,858	5,688
漯河	西城森林半岛	129	17,457	7,369
安阳	通和府	121	18,465	6,562
濮阳	臻悦汇	120	18,542	6,506
郑州	郑西联盟新城	102	14,722	6,955
郑州	天筑	91	1,532	59,627
新乡	建业比华利庄园	86	12,432	6,955
许昌	世和府	85	9,511	8,946
商丘	公园里	80	12,303	6,512
郑州	新筑	80	5,429	14,665
洛阳	科技城	77	8,524	9,047
洛阳	龙城东望	75	8,814	8,475
	其他	1,947	290,895	6,693
	合计	5,074	707,135	7,177



12个月合同销售滚动趋势

人民币



主要推盘项目

八月份，建业地产推出8个新项目或新期产品，新可售资源人民币16.16亿元。推盘首日录得平均销售认购率78%，并将于未来数月转换为合同销售。

二零一九年八月推盘项目如下：

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)	已售面积/ 认购率 (%)
洛阳建业定鼎府三期一批	10/8/2019	823	747	91%	104,165	94,262	90%
洛阳建业定鼎府三期一批车位	10/8/2019	70	44	63%	623	396	64%
太康幸福里	17/8/2019	336	240	71%	61,972	43,754	71%
长垣森林半岛上院一期车位	23/8/2019	97	36	37%	947	452	48%
建业鸾州府一期一批	24/8/2019	332	316	95%	58,410	55,510	95%
永城建业联盟新城四期车位	24/8/2019	24	13	54%	317	171	54%
安阳通和府一期	25/8/2019	276	170	62%	41,989	22,439	53%
汤阴建业公园里	31/8/2019	117	50	43%	24,101	10,009	42%
合计		2,075	1,616	78%	292,524	226,992	78%

土地收购

八月份，集团在平顶山、禹州市、新密市、驻马店市、信阳市、周口市鹿邑县及漯河市合共收购 7 幅土地，预计应占建筑面积约586,045平方米，集团应付土地款约为人民币7.50亿元，平均土地成本为每平方米人民币1,118元。



以下为二零一九年土地收购明细（截至二零一九年八月三十一日）

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	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	145	107,803	51%
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	90,479	75	90,479	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	15	54,570	28%
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12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	73	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	173	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	154	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%



以下为零一九年土地收购明细（截至二零一九年八月三十一日）

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	105	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	48	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%
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%
2019年8月5日	平顶山光明路项目	平顶山市	招拍挂	住宅、商业及车库	1,488	136,228	203	51,775	100%
2019年8月5日	禹州春天里项目	禹州市	股权合作	住宅、商业及车库	1,026	232,892	143	69,194	60%
2019年8月7日	新密大棚改东北 地块	新密市	股权合作+ 招拍挂	住宅、商业及车库	1,814	78,260	128	32,250	90%
2019年8月9日	驻马店二堂汽贸 项目	驻马店市	股权合作	住宅及车库	487	156,068	29	36,197	38%
2019年8月14日	鸡公山商业地块 (自持)	信阳市	股权合作+ 招拍挂	商业	1,148	41,157	28	40,950	60%
2019年8月21日	鹿邑明道城二期 项目	周口市鹿邑 县	股权合作+ 招拍挂	商业、车库	4,907	17,656	74	20,627	85%
2019年8月23日	漯河金江路项目	漯河市	股权合作	住宅、商业及车库	891	234,400	125	58,361	60%
合计					1,672	8,946,131	14,957	6,892,236	

截至二零一九年八月三十一日止的土地储备

截至二零一九年八月三十一日，作新发展用途的土地储备总面积约为5,207万平方米（应占建筑面积达4,081万平方米），平均地价约为每平方米人民币1,128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，二零一九年首七月按年上升21.6%，建业地产市场占有率达10.3%

根据河南省统计局数据显示，二零一九年首七月河南房地产市场上升，合同销售额为人民币4,353.2亿元，较去年同期增长21.6%（二零一八年首七月：人民币3,579.9亿元）。建业地产二零一九年首七月合同销售（含轻重资产）达人民币448.6亿元，约占整个河南省房地产市场的10.3%¹。

交易量方面，河南省房地产市场二零一九年首七月的交易量达到6,759万平方米，同比上升8.3%（二零一八年首七月：6,239万平方米）。以销售面积计，二零一九年首七月集团销售面积占河南省总销售面积的9.95%²。根据河南省统计局资料，河南省二零一九年首七月物业销售的平均成交价为每平方米人民币6,441元，按年上升12.2%（二零一八年首七月：人民币5,738/平方米）。

注1：建业地产截至二零一九年七月三十一日合同销售金额除以河南省截至二零一九年七月三十一日总合同销售金额，数据源河南省统计局。

注2：建业地产截至二零一九年七月三十一日合同销售面积除以河南省截至二零一九年七月三十一日总合同销售面积，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，截至二零一九年六月底，集团共签订131个轻资产项目合同，总计划建筑面积约为1,991万平方米。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。

券商研究报告更新

建银国际证券

二零一九年八月二十一日，建银国际证券研究部发表题为「2019年全面复苏」的公司研究报告。该报告指出，回溯2017年至今建业地产的管理层变更奠定了2019年估值上调的基础。强劲的销售动能带来盈利复苏;稳健的财务状况足以维持股息水平。该行认为建业地产进入了良性循环并预估基于2018年的低基数，建业地产2019年至2021年的核心盈利将会有40%-50%复合增长率。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。

星展证券

二零一九年八月二十二日，星展证券研究部发表题为「回馈股东」的公司研究报告。该行认为建业地产在未来三年内，销售及盈利复合成长率分别为48%及38%。公司坚定承诺坚持高于同行派息比率，该行相信在公司基本面改善及吸引的收益率下，股价将会提升。因此，分析师维持「买入」评价，并以考虑人民币贬值不确定因素及预估2020年EPS以微幅低于5x的情况下，目标价提升至5.16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.

