

**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。扎根河南二十八载，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2019年12月31日，公司已达成河南省的18个地级城市和104个县级城市全覆盖，省内市场份额超过10%。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《2019中国房地产上市公司测评研究报告》中位列第32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。

## 最新讯息

**建业地产二零二零首四月物业合同销售达人民币约209.70亿元，按年增11.8%**

	2020年1-4月	2019年1-4月	按年变化
重资产	16,076	11,811	36.1%
轻资产	4,894	6,947	-29.6%
<b>合约销售总额（人民币 百万）</b>	<b>20,970</b>	<b>18,758</b>	<b>11.8%</b>
重资产	2,071,204	1,569,831	31.9%
轻资产	866,292	1,291,808	-32.9%
<b>合约销售面积总额（平方米）</b>	<b>2,937,496</b>	<b>2,861,639</b>	<b>2.7%</b>
重资产	7,762	7,524	3.2%
轻资产	5,649	5,378	5.0%
<b>平均售价（人民币 每平方米）</b>	<b>7,139</b>	<b>6,555</b>	<b>8.9%</b>

二零二零年首四月，集团重资产业务取得合同销售总额约人民币160.76亿元，同比增加36.1%；集团重资产业务取得合同销售建筑面积2,071,204平方米，同比增加31.9%。二零二零年首四月重资产每平方米平均销售价格为人民币7,762元，同比增加3.2%。

二零二零年四月份，集团重资产业务取得合同销售总额约人民币53.36亿元，同比增加46.6%。

## 股份讯息（2020年5月13日）

<b>每股股价：</b> 4.41港元	<b>市值：</b> 约121.5亿港元	<b>52周波幅：</b> 2.98–5.11 港元	<b>总股数：</b> 约27.60亿股
------------------------	-------------------------	-------------------------------	-------------------------

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

# 公司通讯

## 2020年5月



### 集团四月份重资产合同销售获以下因素支持:

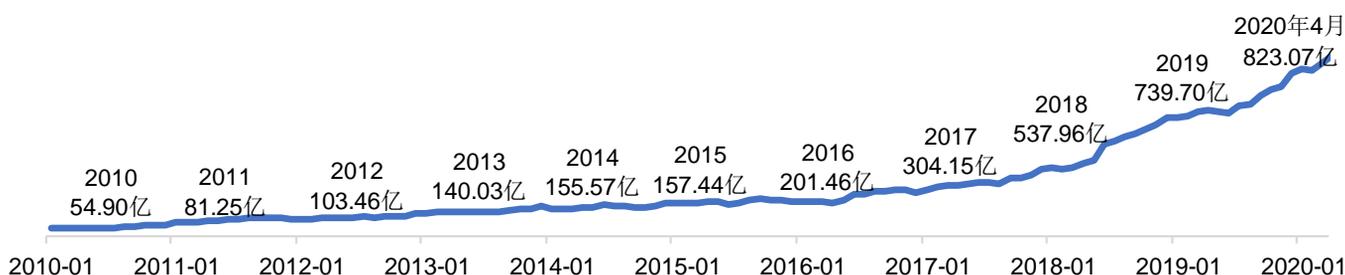
- i. 来自郑州的合同销售贡献约占总销售额的17%左右;
- ii. 来自河南三、四线城市的项目约占总销售额65%左右;
- iii. 来自县级城市的合同销售贡献约占总销售额的18%左右;
- iv. 我们的省域化战略令合同销售持续多元化, 合同销售来自河南省二、三及四线城市, 以及县级城市的260个项目/分期;
- v. 四月份有73%合同销售额来自未受限购令影响的项目

### 二零二零年四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)
郑州	建业泰宏国际城	2,944	24,650	11,944
洛阳	洛阳龙城东望	2,310	25,432	9,082
洛阳	建业住总定鼎府	1,782	15,041	11,850
济源	济源壹号城邦天玺	1,705	19,066	8,943
郑州	巩义世和府	1,538	18,351	8,379
新乡	新乡世和府	1,372	16,299	8,417
郑州	建业富力五龙新城	1,301	8,436	15,421
洛阳	洛阳大城小院	1,297	20,591	6,300
平顶山	舞钢森林半岛	1,155	21,254	5,435
濮阳	濮阳建业世和府	1,100	12,133	9,068
洛阳	洛阳鸾州府	962	16,222	5,928
信阳	信阳建业城	853	11,052	7,720
驻马店	驻马店世和府	851	10,653	7,987
洛阳	洛阳滨河珑府	811	6,971	11,636
鹤壁	鹤壁世和府	771	7,698	10,010
信阳	固始建业城	725	12,266	5,913
新乡	建业比华利庄园	680	13,815	4,923
郑州	登封嵩岳府	628	8,852	7,095
周口	周口建业世和府二期	620	9,560	6,488
南阳	南阳龙悦城	606	7,449	8,141
	其他	29,346	361,918	81,085
	<b>合计</b>	<b>53,358</b>	<b>647,709</b>	<b>82,379</b>

### 12个月合同销售滚动趋势

人民币



## 主要推盘项目

四月份，建业地产推出12个新项目或新期产品，新可售资源人民币14.52亿元。推盘首目录得平均销售认购率62%，并将于未来数月转换为合同销售。

二零二零年四月推盘项目如下：

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 (%)
建业鸾州府	17/04/20	90	81	90%	16,495	14,937	91%
巩义世和府	18/04/20	221	166	75%	25,480	19,134	75%
建业富居盛悦居	23/04/20	285	108	38%	20,351	7,485	37%
洛阳舞钢森林半岛五期	25/04/20	114	83	73%	20,645	15,034	73%
洛阳定鼎府带电梯	25/04/20	235	157	67%	22,609	13,210	58%
定鼎府车库	25/04/20	21	10	46%	187	86	46%
洛阳大城小院带电梯	25/04/20	168	115	69%	23,588	16,852	71%
新乡花园里车位	25/04/20	10	5	47%	306	148	48%
新乡花园里储藏室	25/04/20	3	1	26%	3,676	905	25%
信阳建业城	25/04/20	177	111	63%	26,752	16,250	61%
漯河丹江府	25/04/20	86	48	55%	9,931	5,462	55%
平顶山春天里项目车位	26/04/20	43	16	37%	600	235	39%
	合计	1,452	900	62%	170,619	109,737	64%

## 河南房地产市场二零二零年首三月按年减少26.2%，建业地产市场占有率达13.2%

根据河南省统计局资料显示，二零二零年首三月河南房地产市场合同销售额为人民币1,022.8亿元，较去年同期减少26.2%（二零一九年首三月：人民币1,385.8亿元）。建业地产二零二零年首三月合同销售（含轻重资产）达人民币134.7亿元，约占整个河南省房地产市场的13.2%<sup>1</sup>。

交易量方面，河南省房地产市场二零二零年首三月的交易量达到1,646万平方米，同比减少24.6%（二零一九年首三月：2,182万平方米）。以销售面积计，二零二零年首三月集团销售面积占河南省总销售面积的11.6%<sup>2</sup>。根据河南省统计局资料，河南省二零二零年首三月物业销售的平均成交价为每平方米人民币6,214元，按年下降2.2%（二零一九年首三月：人民币6,352/平方米）。

注1：建业地产截至二零二零年三月三十一日合同销售金额除以河南省截至二零二零年三月三十一日总合同销售金额，资料来源河南省统计局。

注2：建业地产截至二零二零年三月三十一日合同销售面积除以河南省截至二零二零年三月三十一日总合同销售面积，资料来源河南省统计局。

## 土地收购

四月份，集团并无新收购土地。

以下为二零二零年土地收购明细（截至二零二零年四月三十日）：

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 (%)
02/01/2020	史家湾西项目	洛阳	招拍挂	住宅、商业及车库	2,274	244,487	556	244,487	100%
02/01/2020	贰邦后续地	洛阳	股权合作+招拍挂	住宅、商业及车库	2,281	241,704	336	147,439	61%
02/01/2020	封丘15号地	新乡封丘县	招拍挂	住宅、商业及车库	766	91,380	70	91,380	100%
02/01/2020	太清路项目	周口	股权收购	住宅、商业及车库	1,109	644,427	708	637,983	99%
03/01/2020	啤酒厂项目	驻马店	股权合作+招拍挂	住宅、车库	1,008	222,489	114	113,469	51%
06/01/2020	淇县纬二路	鹤壁淇县	招拍挂	住宅、商业及车库	646	144,497	93	144,497	100%
20/01/2020	夏邑天龙湖项目	商丘夏邑县	股权合作+招拍挂	住宅、商业及车库	599	415,000	127	211,650	51%
20/01/2020	开封高铁北1#地	开封	股权合作	商业	3,066	23,970	47	15,286	64%
01/02/2020	安阳君邻大院	安阳	股权合作	住宅、车库	2,357	82,651	59	25,002	30%
17/03/2020	义马义澗快速路项目	三门峡	股权合作+招拍挂	住宅、商业及车库	373	213,631	28	74,771	35%
		<b>合计</b>			<b>1,207</b>	<b>2,324,236</b>	<b>2,138</b>	<b>1,705,964</b>	

## 截至二零二零年四月三十日止的土地储备

截至二零二零年四月三十日，作新发展用途的土地储备总面积约为5,304万平方米（应占建筑面积达4,028万平方米），平均地价约为每平方米人民币1,232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）

## 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，截至二零二零年三月底，集团于年内共签订15个轻资产项目合同，总计划建筑面积约为157.4万平方米。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。

以下为二零二零年首三月新签约委托管理项目明细：

	合同签署日	项目名称	预计建筑面积 (平方米)
1	10/01/2020	新野中兴路项目	170,741
2	10/01/2020	镇平平安大道项目	87,860
3	10/01/2020	杞县银河路项目	55,840
4	10/01/2020	沈丘经一路项目	134,452
5	16/01/2020	柘城学苑路项目	61,920
6	16/01/2020	商水县商宁路项目	74,837
7	18/03/2020	鹿邑县希夷路项目	132,778
8	18/03/2020	方城江淮大道项目	86,381
9	18/03/2020	博爱县月山路项目	77,405
10	18/03/2020	新安县滨河路项目	87,527
11	27/03/2020	虞城县嵩山路北项目	239,736
12	27/03/2020	清丰县文化路项目	93,832
13	27/03/2020	安阳县海兴路项目	107,288
14	27/03/2020	睢县拱州路项目	119,248
15	27/03/2020	夏县长寿大道项目	43,765
		<b>合计</b>	<b>1,573,611</b>



## 券商研究报告更新

### 星展唯高达证券

二零二零年四月九日，星展研究部发表题为「强劲增长加上可观的股息收益率」的公司研究报告。分析师强调，建业地产进入更快的盈利增长阶段。在疫情影响之下，分析师预计建业地产在19-21财年的收入/利润将实现22%/47%的复合年增长率。凭借其雄厚的财务状况以及维持高于同业的派息比率，分析师认为基本面的改善和可观的股息收益率将为股价提供良好的支撑。因此星展证券重申对建业地产的「买入」评级，基于20财年5倍的市盈率，给予目标价4.98港元。

### 晨星证券

二零二零年四月十三日，晨星投资研究机构首次发表首次覆盖研究报告，题为「省级开发商建业地产每股公允价值4.62港元」。鉴于2018-19财年合同销售增长强劲，项目交付的建筑面积增加，预计建业地产开发业务将在20-21财年内录得健康的收入及盈利增长，而公司的其他经常性收入（酒店收入、轻资产项目等）占比较少。晨星以巴菲特提出的护城河指标（moat）为其评级方法，认为建业地产的moat与同业水平一致，moat趋势稳定，评级为三星（相等于中性评级），给予每股公允价值4.62港元，相当于5倍市盈率和3.4倍EV / EBITDA。

## 即将举行的投资者关系活动

日期	活动	主办机构	地点
02-04/06/2020	2020年新兴市场信贷及股票峰会	美银证券	电话会议
23/06/2020	2020年亚太区房地产峰会	花旗银行	电话会议

## 联络我们

陈熹楠女士 投资者关系经理

电话 852 2992 7905

传真 852 2620 5221

电邮 hazelchan@centralchina.com

杨珺涵女士 投资者关系分析师

电话 852 2992 7911

传真 852 2620 5221

电邮 christine@centralchina.com

关注微信公众号





## 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.