

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

建业地产二零二零上半年物业合同销售达人民币约429.51亿元，按年增8.5%

	2020年1-6月	2019年1-6月	按年变化
重资产	30,016	27,660	8.5%
轻资产	12,935	11,931	8.4%
合约销售总额（人民币 百万）	42,951	39,591	8.5%
重资产	3,687,435	3,824,356	-3.6%
轻资产	2,190,217	2,123,373	3.1%
合约销售面积总额（平方米）	5,877,652	5,947,729	-1.2%
重资产	8,140	7,233	12.5%
轻资产	5,906	5,619	5.1%
平均售价（人民币 每平方米）	7,308	6,656	9.8%

二零二零年上半年，集团重资产业务取得合同销售总额约人民币300.16亿元，同比增加8.5%；集团重资产业务取得合同销售建筑面积3,687,435平方米，同比减少3.6%。二零二零年上半年重资产每平方米平均销售价格为人民币8,140元，同比增加12.5%。

二零二零年六月份，集团重资产业务取得合同销售总额约人民币80.85亿元，同比减少30.6%。

股份讯息（2020年7月14日）

每股股价： 3.82港元	市值： 约106.16港元	52周波幅： 2.98–5.11 港元	总股数： 约27.80亿股
------------------------	-------------------------	-------------------------------	-------------------------

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

集团六月份重资产合同销售获以下因素支持:

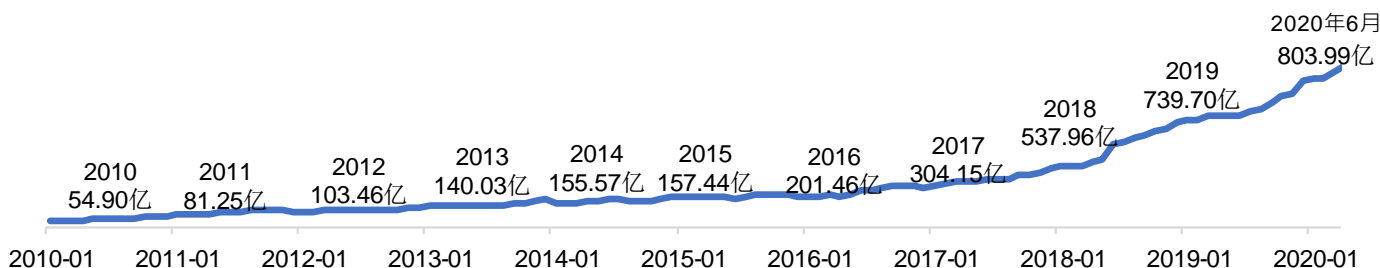
- i. 来自郑州的合同销售贡献约占总销售额的22%左右;
- ii. 来自河南三、四线城市的项目约占总销售额64%左右;
- iii. 来自县级城市的合同销售贡献约占总销售额的14%左右;
- iv. 我们的省域化战略令合同销售持续多元化, 合同销售来自河南省二、三及四线城市, 以及县级城市的297个项目/分期;
- v. 六月份有75%合同销售额来自未受限购令影响的项目

二零二零年六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	北龙湖金融岛	1,057	52,047	20,304
安阳	安阳建业城	381	56,725	6,710
信阳	信阳府	361	45,844	7,864
商丘	商丘新筑	280	32,395	8,645
洛阳	洛阳滨河珑府	266	22,493	11,833
郑州	建业泰宏国际城	202	12,704	15,882
周口	周口山水湖城	201	32,017	6,278
商丘	夏邑建业城	174	30,837	5,637
濮阳	濮阳龙城	160	33,776	4,725
郑州	建业富力五龙新城	154	10,136	15,177
开封	开封碧桂园天玺	148	19,460	7,589
南阳	南阳公园里	130	10,006	13,027
信阳	潢川黄国府	121	19,524	6,177
新乡	新乡世和府	120	15,146	7,921
郑州	建业新筑	120	6,999	17,082
鹤壁	鹤壁通和府	112	16,044	6,975
南阳	南阳龙悦城	100	12,262	8,180
鹤壁	淇县建业城	87	17,744	4,908
洛阳	建业住总定鼎府	86	7,791	11,084
驻马店	驻马店滨河珑府	77	11,274	6,867
	其他	3,750	489,789	7,656
	合计	8,085	955,013	8,466

12个月合同销售滚动趋势

人民币



主要推盘项目

六月份，建业地产推出20个新项目或新期产品，新可售资源人民币42.35亿元。推盘首日录得平均销售认购率63%，并将于未来数月转换为合同销售。

二零二零年六月推盘项目如下：

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 (%)
洛阳滨河珑府	3/6/2020	287	182	63%	24,561	16,063	65%
安阳建业城	13/6/2020	463	381	82%	69,159	56,712	82%
南阳公园里二期一批	14/6/2020	213	91	43%	17,134	6,882	40%
南阳公园里二期车位	14/6/2020	18	5	26%	119	32	27%
濮阳建业龙城一期一批	20/6/2020	252	165	65%	54,261	34,849	64%
信阳潢川黄国府高层	20/6/2020	225	121	54%	36,575	19,751	54%
济源春天里车位	20/6/2020	30	9	31%	370	115	31%
济源壹号城邦天玺地下室	20/6/2020	4	3	80%	1,782	1,464	82%
信阳建业信阳府高层	21/6/2020	453	407	90%	59,597	51,523	86%
巩义春天里四期商铺	21/6/2020	43	41	94%	2,527	2,346	93%
郑州比华利庄园四期一批	23/6/2020	87	21	24%	14,664	3,033	21%
武陟星天地公寓	25/6/2020	25	11	46%	4,010	1,949	49%
鹤壁通和府一期一批	26/6/2020	207	128	62%	25,140	16,341	65%
信阳固始未来城	26/6/2020	157	66	42%	27,502	10,987	40%
周口山水湖城	26/6/2020	359	238	66%	57,363	38,364	67%
商丘新筑	26/6/2020	485	281	58%	61,134	34,891	57%
夏邑建业城	26/6/2020	505	277	55%	90,297	51,876	57%
鹤壁淇县建业城一期一批	27/6/2020	194	118	61%	39,734	23,869	60%
驻马店滨河珑府	27/6/2020	186	101	54%	27,196	14,328	53%
济源春天里	29/6/2020	41	1	3%	3,655	95	3%
合计		4,235	2,648	63%	616,779	385,470	62%

河南房地产市场二零二零年首五月按年减少7.4%，建业地产市场占有率达12.1%

根据河南省统计局资料显示，二零二零年首五月河南房地产市场合同销售额为人民币2,433.6亿元，较去年同期减少7.4%（二零一九年首五月：人民币2,628.8亿元）。建业地产二零二零年首五月合同销售（含轻重资产）达人民币293.7亿元，约占整个河南省房地产市场的12.1%¹。

交易量方面，河南省房地产市场二零二零年首五月的交易量达到3,743万平方米，同比减少8.1%（二零一九年首五月：4,073万平方米）。以销售面积计，二零二零年首五月集团销售面积占河南省总销售面积的10.8%²。根据河南省统计局资料，河南省二零二零年首五月物业销售的平均成交价为每平方米人民币6,502元，按年上升0.7%（二零一九年首五月：人民币6,454/平方米）。

注1：建业地产截至二零二零年五月三十一日合同销售金额除以河南省截至二零二零年五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五月三十一日合同销售面积除以河南省截至二零二零年五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

六月份，集团在登封、驻马店、周口共收购 4 幅土地，预计应占建筑面积约664,080平方米，集团应付土地款约为人民币9.32亿元，平均土地成本为每平方米人民币1,130元。

以下为二零二零年土地收购明细（截至二零二零年上半年）：

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	284	124,688	51%
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	义马义润快速路项目	三门峡	股权合作+招拍挂	住宅、商业及车库	373	213,631	28	74,771	35%
20/05/2020	鹤壁绿色基地配地	鹤壁	资源协同	住宅、商业及车库	1,159	505,948	586	505,948	100%
05/06/2020	登封嵩岳府三期北地块	登封	招拍挂	住宅、车库	1,514	63,419	96	63,419	100%
12/06/2020	驻马店春天里北地块	驻马店	股权收购	住宅、车库	1,308	356,952	257	196,323	55%
24/06/2020	周口建业城三四期	周口	招拍挂	商业、车库	912	404,337	369	404,337	100%
合共					1,183	3,654,892	3,173	2,756,193	

截至二零二零年上半年的土地储备

截至二零二零年六月底，作发展用途的土地储备总面积约为5,284万平方米（应占建筑面积达4,045万平方米），平均地价约为每平方米人民币1,212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，二零二零年上半年，集团于年内共签订42个轻资产项目合同，总计划建筑面积约为471.8万平方米。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。

以下为二零二零年上半年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	16/01/2020	平陆县条山大道项目	137,642
8	18/03/2020	鹿邑县希夷路项目	132,778
9	18/03/2020	方城江淮大道项目	86,381
10	18/03/2020	博爱县月山路项目	77,405
11	18/03/2020	洛新产业区项目	87,527
12	27/03/2020	虞城县嵩山路北项目	239,736
13	27/03/2020	清丰县文化路项目	93,832
14	27/03/2020	安阳县海兴路项目	107,288
15	27/03/2020	睢县拱州路项目	119,248
16	27/03/2020	夏邑长寿大道项目	43,765
17	27/03/2020	邯郸邱县振兴路项目	111,283
18	22/04/2020	郸城县和谐路项目	84,388
19	22/04/2020	长葛市解放路项目	88,207
20	22/04/2020	长葛市文化路项目	116,987
21	22/04/2020	南召县滨河路项目	248,293
22	22/04/2020	乌鲁木齐西外环路项目	75,100
23	29/04/2020	南阳市经十路项目	106,995
24	29/04/2020	平顶山市梅园路项目	60,870
25	29/04/2020	郸城县世纪大道项目	49,364
26	29/04/2020	汝阳小店镇项目	47,520
27	29/04/2020	确山中原大道项目	206,160
28	22/05/2020	偃师市永宁路项目	136,220
29	22/05/2020	洛阳市长夏西路项目	186,818
30	22/05/2020	南阳市孔明路项目	110,871
31	22/05/2020	沈丘县三里井项目	56,240
32	22/05/2020	长葛市双岳路项目	91,067
33	22/05/2020	海南定安县牧屿云天项目	63,364
34	29/05/2020	滑县文明大道项目	125,891
35	29/05/2020	杞县文化广场路项目	141,873
36	12/06/2020	固始县黄河路项目	45,356
37	12/06/2020	平舆县南环路项目	287,909
38	12/06/2020	内乡县湍河西路项目	108,161
39	30/06/2020	洛宁县新宁大道项目	178,626
40	30/06/2020	武陟县站前路项目	63,764
41	30/06/2020	鄢陵县花博大道项目	75,572
42	30/06/2020	渭南市合阳县凤凰北路项目	140,001
		合计	4,718,153



券商研究报告更新

法国巴黎银行（由晨星研究机构提供支持的股票研究报告）

二零二零年七月八日，研究部首次覆盖建业地产，发表题为「合同销售回复正轨；可能分拆轻资产业务」的研究报告。分析师观察到中国的新兴趋势，开发商朝着行业多元化或新方向发展将业务模型分拆。分析师相信当公司的轻资产领域规模扩大时，公司可能会考虑根据这种趋势进行类似的分拆。当前，轻资产业务收入有所增长从低基数（三年复合增长率为197%）达到2019年10亿人民币的规模，另外未结转的管理费于未来三到四年将确认人民币29.5亿元。因此，分析师认为公司可能会进行分拆，并以高于开发业务的市盈率将单独的收费业务的价值货币化。另分析师预估建业地产公允价值为4.62港元，相当于5倍本益比和3.4倍EV / EBITDA，并对建业地产给予首次覆盖「买入」评级。

二零二零年七月公司新闻

建业地产完成赎回2021年到期票息8.75%优先票据

二零二零年七月十三日，建业地产完成赎回2015年票據發行之2021年到期票息8.75%優先票據（「2015年票據」）。本公司已按相等于该等2015年票據的本金总额102.188%另加截至赎回日期（但不包括该日）的累计未支付利息约12,177,000美元之赎回价赎回本金总额300,000,000美元，相当于其于赎回日期所有未赎回的2015年票據。本公司赎回2015年票據支付的总金额约为318,741,000美元。

最近的投资者关系活动

日期	活动	主办机构	地点
23/06/2020	2020年亚太区房地产峰会	花旗银行	电话会议
09/07/2020	中国房地产高收益企业日	德意志银行	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.