

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。建业已于2019年达成河南省的18个地级城市和104个县级城市全覆盖。截至2020年6月30日，公司省内市场份额超过12%。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八月物业合同销售达人民币约568.30亿元，按年增4.9%

	2020年1-8月	2019年1-8月	按年变化
重资产	38,621	35,834	7.8%
轻资产	18,209	18,346	-0.8%
合约销售总额（人民币 百万）	56,830	54,180	4.9%
重资产	4,822,931	4,923,557	-2.0%
轻资产	3,096,973	3,238,975	-4.4%
合约销售面积总额（平方米）	7,919,904	8,162,532	-3.0%
重资产	8,008	7,278	10.0%
轻资产	5,879	5,664	3.8%
平均售价（人民币 每平方米）	7,176	6,638	8.1%

二零二零年八月份，集团重资产业务取得合同销售总额约人民币52.6亿元，同比增加3.6%。

二零二零年首八月，集团重资产业务取得合同销售总额约人民币386.21亿元，同比增加7.8%；集团重资产业务取得合同销售建筑面积4,822,931平方米，同比减少2.0%。二零二零年首八月重资产每平方米平均销售价格为人民币8,008元，同比增加10.0%。

股份讯息（2020年9月14日）

每股股价： 3.49港元	市值： 约97.99亿港元	52周波幅： 3.21–5.11 港元	总股数： 约28.08亿股
------------------------	-------------------------	-------------------------------	-------------------------

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:

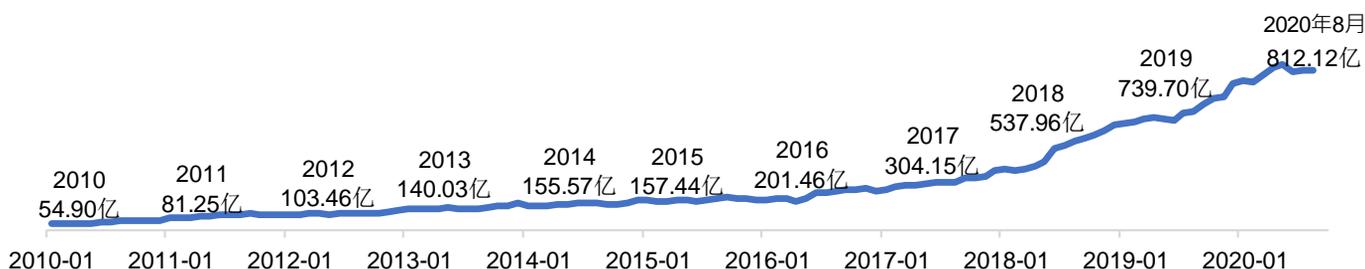
- i. 来自郑州的合同销售贡献约占总销售额的13%左右;
- ii. 来自河南三、四线城市的项目约占总销售额76%左右;
- iii. 来自县级城市的合同销售贡献约占总销售额的11%左右;
- iv. 我们的省域化战略令合同销售持续多元化, 合同销售来自河南省二、三及四线城市, 以及县级城市的308个项目/分期;
- v. 八月份有77%合同销售额来自未受限购令影响的项目

二零二零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)
安阳	安阳凤凰城北岸	333	50,199	6,631
洛阳	洛阳贰号城邦	316	29,678	10,661
郑州	建业泰宏国际城	211	15,616	13,490
郑州	建业富力五龙新城	201	13,190	15,223
南阳	南阳龙悦城	113	13,214	8,546
洛阳	洛阳滨河珑府	94	8,194	11,451
伊川	伊川龙府	75	12,092	6,175
新乡	新乡世和府	72	6,243	11,545
郑州	建业新筑	69	4,429	15,506
驻马店	驻马店世和府	65	7,491	8,636
信阳	信阳府	62	8,126	7,692
郑州	北龙湖金融岛	62	2,161	28,675
濮阳	濮阳龙城	60	12,858	4,698
开封	开封碧桂园天玺	60	6,539	9,206
焦作	焦作世和府	60	7,829	7,655
鹤壁	鹤壁世和府	48	5,068	9,444
商丘	商丘建业橙园	45	7,167	6,335
登封	登封中岳产业文化园	44	6,033	7,279
商丘	商丘新筑	43	5,439	7,836
郑州	旭辉正荣首府	42	3,636	11,572
	其他	3,185	451,621	7,052
	合计	5,260	676,823	7,772

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4个新项目或新期产品，新可售资源人民币13.41亿元。推盘首日录得平均销售认购率55%，并将于未来数月转换为合同销售。

二零二零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 (%)
安阳建业凤凰城	09/08/2020	210	179	85%	30,698	26,400	86%
安阳建业城	22/08/2020	281	197	70%	41,290	28,859	70%
洛阳建业贰号城邦项目三期	22/08/2020	775	348	45%	76,607	34,048	44%
洛阳建业贰号城邦项目三期车位	22/08/2020	75	13	18%	680	123	18%
合计		1,341	737	55%	149,275	89,430	60%

河南房地产市场二零二零年首七月按年减少1.7%，建业地产市场占有率达11.2%

根据河南省统计局资料显示，二零二零年首七月河南房地产市场合同销售额为人民币4,280.7亿元，较去年同期减少1.7%（二零一九年首七月：人民币4,353.3亿元）。建业地产二零二零年首七月合同销售（含轻重资产）达人民币480.6亿元，约占整个河南省房地产市场的11.2%¹。

交易量方面，河南省房地产市场二零二零年首七月的交易量达到6,499万平方米，同比减少3.8%（二零一九年首七月：6,759万平方米）。以销售面积计，二零二零年首七月集团销售面积占河南省总销售面积的10.2%²。根据河南省统计局资料，河南省二零二零年首七月物业销售的平均成交价为每平方米人民币6,587元，按年上升2.3%（二零一九年首七月：人民币6,441/平方米）。

注1：建业地产截至二零二零年七月三十一日合同销售金额除以河南省截至二零二零年七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七月三十一日合同销售面积除以河南省截至二零二零年七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

八月份，集团在安阳市、焦作市孟州县、焦作市武陟县、洛阳市、信阳市罗山县、周口市共收购 8 幅土地，预计应占建筑面积约831,706平方米，集团应付土地款约为人民币15.21亿元，平均土地成本为每平方米人民币1,790元。

以下为二零二零年土地收购明细（截至二零二零年八月三十一日）：

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)	建業集团 应付地价 (人民币 百万元)	应占 建筑面积 (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	义马义滹快速路项目	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	1,307	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%
08/07/2020	中牟官渡项目	郑州中牟县	股权收购	住宅	3,798	30,203	115	30,203	100%
09/07/2020	淮阳平安路项目	周口	股权合作	住宅、商业及车库	1,693	274,318	372	219,454	80%
10/07/2020	安阳迎宾北苑西地块	安阳	股权收购	商业、车库	2,626	150,620	120	45,562	30%
22/07/2020	滑县西湖项目西地块	安阳滑县	股权合作	住宅、车库	1,093	150,942	84	76,980	51%
24/07/2020	安阳中信项目东地块	安阳	股权收购	住宅、商业及车库	1,641	271,219	135	82,044	30%
06/08/2020	安阳迎宾北苑东地块	安阳	招拍挂	住宅、车库	2,459	154,922	194	79,010	51%
13/08/2020	孟州会昌路项目	焦作孟州县	招拍挂	住宅、商业及车库	935	111,003	104	111,003	100%
14/08/2020	武陟河朔大道南地块	焦作武陟县	招拍挂	住宅、商业及车库	1,019	178,148	182	178,148	100%
17/08/2020	洛阳华阳峰渡二期地块	洛阳	股权合作	住宅、商业及车库	2,645	152,959	405	152,959	100%
19/08/2020	信阳罗山县北安路项目	信阳罗山县	招拍挂	住宅、商业及车库	1,996	133,668	267	133,668	100%
19/08/2020	高新区天中东路项目	洛阳	招拍挂	住宅、商业及车库	2,648	102,897	272	102,897	100%
26/08/2020	淮阳神农路项目 (滨河院子)	周口	股权收购	住宅、商业及车库	1,052	107,718	34	32,316	30%
28/08/2020	安阳多伦天筑项目	安阳	股权收购	住宅、车库	1,516	139,017	63	41,705	30%
			合计		1,397	5,612,527	5,519	4,042,144	

截至二零二零年八月底的土地储备

截至二零二零年八月底，作发展用途的土地储备总面积约为5,417万平方米（应占建筑面积达4,126万平方米），平均地价约为每平方米人民币1,230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	夏县长寿大道项目	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

海通国际

二零二零年八月二十六日，海通国际研究部发表题为「2020上半年业绩：维持2020全年800亿人民币的销售目标」的研究报告。分析师强调，建业地产维持2020全年重资产800亿人民币的销售目标，其中300亿人民币已在上半年锁定。预计在河南周边省份的扩张和合作的推动下，轻资产业务的收入在未来几年将增长20-30%。毛利率从2019年的26%下降至24%，主要是由于车位销售毛利下降以及上半年部分城市的销售去库存策略。2020上半年所售项目的毛利率约为22%，管理层认为，毛利率20-25%对于行业而言是合理的水平。截至2020年上半年底，建业地产拥有约760亿元的已售未结转销售额，分析师预计270亿人民币将在2020年下半年入账，并维持2020-22财年的收入和盈利预测。海通重申建业地产「买入」评级，基于最新每股资产净值24.11港元折让70%，给予目标价7.23港元。

尚乘证券

二零二零年八月二十七日，尚乘证券发表题为「上半年业绩稳健，利润增长步入正轨」的公司研究报告。分析师认为公司交出稳健的上半年业绩，并有望实现该行对公司2020年全年的增长预测。尚乘证券预测公司2020年核心净利润按年增长28%，其中31%已于上半年实现。尚乘证券认为严格的成本控制以管理合同销售的毛利率以及控制已竣工未售的库存上升趋势将有助公司未来产生自由现金流。另外，上半年派息率下降主要由于去年的基数太高，尚乘证券认为即使公司未来削减派息率至30%的恒常化水平，股息收益率仍处于9%的吸引水平。公司2020年预测市盈率为3.5倍，因此尚乘证券重申「买入」的评价，目标价维持6.10港元。

交银国际

二零二零年八月二十七日，交银国际发表题为「利润和股息率略低于预期」的研究报告。由于交付规模扩大，建业地产上半年收入同比增长43.6%至130亿。然而，净利率下降及削减中期股息均略低于交银国际的预期。基于较低的毛利率展望，交银国际将每股资产净值预测略微调整至12.22港元，调高资产净值折让55%，目标价下调至5.50港元。现时股价为2021年预测市盈率2.7倍，且较每股资产净值有70%以上的折让，已反映大部分负面因素，并认为轻资产业务潜在的分拆将释放价值，为股价长期催化剂。

法国巴黎银行(由晨星研究机构提供支持的股权研究报告)

二零二零年八月二十七日，法巴-晨星（Morningstar）发表题为「建业地产2020年中期业绩表现稳定，土地收购模式为亮点」的研究报告。分析师强调，虽然疫情影响后2月份的销售表现疲软，但自3月份以来公司的合同销售已强劲恢复，认为公司将可实现全年销售目标。在疫情期间，公司上半年高回款率约为116%是非常正面。鉴于公司的经营规模，分析师认为以河南为中心是一个合理的策略，目前公司在河南的市场份额提高到12%。公司重申，2016年到2019年实现强劲增长之后，未来的目标是于巩固期提高运营效率和改善财务管理，晨星认为此策略与其他中型开发商一致。公司上半年新增土地储备81%通过股权合作及收购获得，晨星认为这样使公司可以更好地管理土地成本。晨星重申对建业地产的「买入」评级，目标价4.62港元。

券商研究报告更新

建银国际

二零二零年八月二十七日，建银国际发表题为「巩固期目标趋于保守」的公司研究报告。分析师认为公司2020年上半年取得了不错的业绩，收入增长44%，核心利润增长21%，达8.14亿人民币。经历了2016-19年的高增长后期后，公司已进入2020-22年的巩固期，建银国际预期公司销售将维持12-15%增长，毛利率稳定维持于22-24%的水平，销售费用将降低1-2个百分点。建业地产2020年预测市盈率为4倍，2020-21年股息收益率为8-10%，仍处于稳健态势。建银国际维持「跑赢大市」的评级，基于较低的资产净值测算，将目标价下调至4.60港元。

星展证券

二零二零年九月九日，星展研究部发表题为「为股息收益率买入」的公司研究报告。分析师认为公司的收入增长动力将继续保持，预计2019-2022收入复合年增长率30%。截至6月底的已售未结转销售额为930亿人民币，已完全锁定了星展到2022年的收入估算。星展认为公司现时的股息收益率吸引，建议「买入」。星展认为下调毛利率预测1.5百分点以及调整2020-21年盈利预测，并根据2021年4.2倍的市盈率，下调目标价至3.97港元。

最近的投资者关系活动

日期	活动	主办机构	地点
26/08/2020	2020年中期业绩投资者推介会	本集团	电话会议
27/08/2020	业绩后管理层非交易路演	星展证券	电话会议
27/08/2020	业绩后管理层非交易路演	海通国际	电话会议
28/08/2020	业绩后管理层非交易路演	德意志银行	电话会议
28/08/2020	业绩后管理层非交易路演	交通国际	电话会议
28/08/2020	业绩后管理层非交易路演	美银证券	电话会议
31/08/2020	业绩后管理层非交易路演	德意志银行	电话会议
31/08/2020	业绩后管理层非交易路演	海通国际	电话会议
01/09/2020	业绩后管理层非交易路演	麦格里证券	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.