

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十月物业合同销售达人民币约773.93亿元，按年增5.0%

	2020年1-10月	2019年1-10月	按年变化
重资产	51,994	51,787	0.4%
轻资产	25,399	21,949	15.7%
合约销售总额（人民币 百万）	77,393	73,736	5.0%
重资产	6,575,285	6,490,078	1.3%
轻资产	4,271,741	3,875,953	10.2%
合约销售面积总额（平方米）	10,847,026	10,366,031	4.6%
重资产	7,908	7,979	-0.9%
轻资产	5,946	5,663	5.0%
平均售价（人民币 每平方米）	7,135	7,113	0.3%

二零二零年十月份，集团重资产业务取得合同销售总额约人民币68.62亿元，同比增加2.3%。

二零二零年首十月，集团重资产业务取得合同销售总额约人民币519.94亿元，同比增加0.4%；集团重资产业务取得合同销售建筑面积6,575,285平方米，同比增加1.3%。二零二零年首十月重资产每平方米平均销售价格为人民币7,908元，同比减少0.9%。

股份讯息（2020年11月16日）

每股股价： 4.37港元	市值： 约123.56亿港元	52周波幅： 3.24–5.11 港元	总股数： 约28.27亿股
------------------------	--------------------------	-------------------------------	-------------------------

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11月



集团十月份重资产合同销售获以下因素支持:

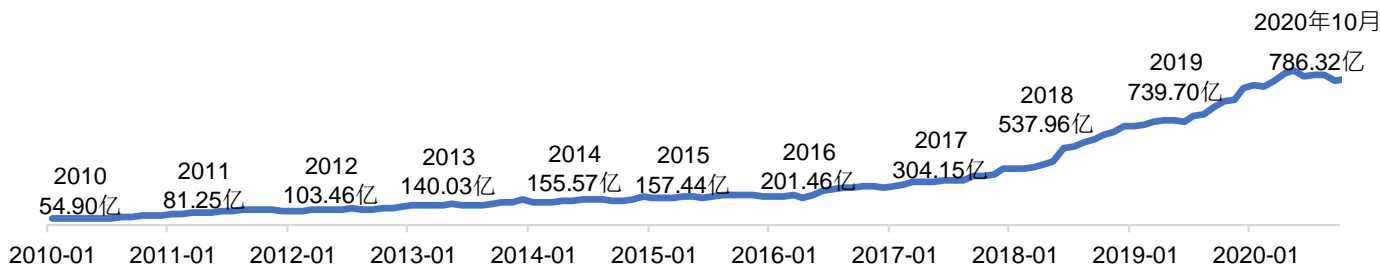
- i. 来自郑州的合同销售贡献约占总销售额的8%左右;
- ii. 来自河南三、四线城市的项目约占总销售额30%左右;
- iii. 来自县级城市的合同销售贡献约占总销售额的62%左右;
- iv. 我们的省域化战略令合同销售持续多元化, 合同销售来自河南省二、三及四线城市, 以及县级城市的244个项目/分期;
- v. 十月份有86%合同销售额来自未受限购令影响的项目

二零二零年十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)
南阳	南阳龙悦城	509	60,812	8,371
洛阳	洛阳贰号城邦	214	20,806	10,294
郑州	建业新筑	204	10,753	18,975
义马	义马世和府	134	27,041	4,946
济源	济源建业城二期	131	18,456	7,091
洛阳	洛阳滨河珑府	125	9,887	12,608
驻马店	驻马店春天里	117	19,421	6,049
周口	周口世悦府	117	14,174	8,253
商丘	商丘新筑	113	14,315	7,920
洛阳	洛阳定鼎府	112	8,946	12,543
平顶山	平西尊府	112	15,171	7,377
郑州	建业富力五龙新城	99	6,416	15,357
郑州	建业比华利庄园	86	10,753	8,003
商丘	商丘未来城	81	14,984	5,413
洛阳	洛阳大城小院	79	10,851	7,301
郑州	建业泰宏国际城	70	5,529	12,654
驻马店	驻马店世和府	69	8,570	8,059
平顶山	平顶山春天里	66	7,893	8,305
焦作	焦作世和府	64	8,432	7,644
登封	登封中岳产业文化园	64	8,050	7,913
	其他	4,296	631,675	6,801
	合计	6,862	932,936	7,355

12个月合同销售滚动趋势

人民币



主要推盘项目

十月份，建业地产推出6个新项目或新期产品，新可售资源人民币8.30亿元。推盘首日录得平均销售认购率42%，并将于未来数月转换为合同销售。

二零二零年十月推盘项目如下：

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 (%)
平顶山建业平西尊府一期二批	17/10/2020	115	84	73%	16,442	11,820	72%
义马建业世和府	18/10/2020	358	110	31%	79,707	24,394	31%
义马建业世和府车位	18/10/2020	14	6	41%	249	102	41%
济源建业城（西）	24/10/2020	168	84	50%	24,864	13,222	53%
濮阳壹号城邦六期	24/10/2020	89	60	68%	15,260	10,306	68%
焦作春天里公寓	30/10/2020	85	5	6%	15,197	638	4%
Total		830	349	42%	151,720	60,482	40%

河南房地产市场二零二零年首九月按年增加0.4%，建业地产市场占有率达11.1%

根据河南省统计局资料显示，二零二零年首九月河南房地产市场合同销售额为人民币5,949.6亿元，较去年同期增加0.4%（二零一九年首九月：人民币5,924.2亿元）。建业地产二零二零年首九月合同销售（含轻重资产）达人民币663.1亿元，约占整个河南省房地产市场的11.1%¹。

交易量方面，河南省房地产市场二零二零年首九月的交易量达到9,008万平方米，同比减少2.4%（二零一九年首九月：9,225万平方米）。以销售面积计，二零二零年首九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九月物业销售的平均成交价为每平方米人民币6,605元，按年上升2.9%（二零一九年首九月：人民币6,422/平方米）。

注1：建业地产截至二零二零年九月三十日合同销售金额除以河南省截至二零二零年九月三十日总合同销售金额，资料来源河南省统计局。

注2：建业地产截至二零二零年九月三十日合同销售面积除以河南省截至二零二零年九月三十日总合同销售面积，资料来源河南省统计局。

土地收购

十月份，集团在商丘、许昌鄢陵县、驻马店及洛阳市共收购 5 幅土地，预计应占建筑面积约872,491平方米，集团应付土地款约为人民币19.26亿元，平均土地成本为每平方米人民币2,045元。

以下为二零二零年土地收购明细（截至二零二零年十月三十一日）：

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	义马义隼快速路项目	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%
11/09/2020	柘城武陵山路项目	商丘柘城县	股权收购	住宅、车库	630	108,235	27	43,294	40%
29/09/2020	台前民生路项目	濮阳台前县	招拍挂	住宅、车库	954	242,994	118	123,927	51%
29/09/2020	洛阳中弘中央广场后续地块	洛阳	股权合作	住宅、商业及车库	2,811	588,712	287	102,083	17%
13/10/2020	商丘华商大道项目	商丘	股权合作	住宅、车库	1,535	301,930	236	153,984	51%
16/10/2020	鄢陵生态新城后续地	许昌鄢陵县	股权合作	住宅	2,439	33,220	65	26,576	80%
16/10/2020	驻马店世和府二批地	驻马店	股权合作	住宅、车库	1,281	194,537	135	105,050	54%
21/10/2020	洛阳洛神广场首批地	洛阳	股权合作	住宅、车库	2,539	586,881	1,490	586,881	100%
			合共		1,575	7,669,035	7,877	5,183,938	

截至二零二零年十月底的土地储备

截至二零二零年十月底，作发展用途的土地储备总面积约为5,520万平方米（应占建筑面积达4,141万平方米），平均地价约为每平方米人民币1,262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）

二零二零年十一月公司新闻

建业地产拟以介绍方式分拆代建项目管理业务

二零二零年十一月十日，建业地产公布建议分拆Central China Management Company Limited（「CCMC」，连同其附属公司统称「CCMC集团」），并以介绍方式将其股份于香港联交所主板独立上市，并将以实物分派形式向股东分派公司所拥有之CCMC全部已发行股本之方式进行（「建议分拆」）。建业地产成功以轻资产运营模式及新蓝海战略发展代建物业项目管理业务。集团相信，CCMC集团的业务发展已准备迈向新一页。透过将其轻资产营运业务分拆独立上市将有效释放CCMC集团的真实价值，实现股东利益最大化。此举不但让建业地产及CCMC集团之业务定位奠定更加清晰的重要一步，亦令两家公司更有效聚焦业务战略。集团相信建议分拆计划有利更大程度宣传建业品牌，进一步提升企业形象及品牌知名度。

最近的投资者关系活动

日期	活动	主办机构	地点
19-23/10/2020	第二届中国固定收益峰会	尚乘证券	电话会议
20-21/10/2020	2020年亚洲市场信贷峰会	摩根大通	电话会议
29-30/10/2020	2020年野村亚洲高息债企业日	野村国际	电话会议
02-03/11/2020	年度欧洲杠杆融资会议	德意志银行	电话会议
12-13/11/2020	2020中国企业大会	美银证券	电话会议

券商研究报告更新

交银国际

二零二零年十一月十一日，交银国际发表题为“建议分拆轻资产代建业务，上调目标价”的研究报告。分析师认为中原建业分拆为股东回报增值，并有助释放价值。参照中原建业在2019年实现净利润6.41亿元人民币，以及同业绿城管理目前股价对应20年预测市盈率13倍，以市盈率13倍计算，估计中原建业的市值可达98亿港元，相当于建业地产目前每股价值3.5港元。交银国际预期，分拆完成后，建业地产的利润率和利润将下跌，引致估值下修。但假设原来房地产开发业务20年市盈率仅3倍，其分拆后剩余的业务价值仍约为每股3.3港元。考虑到分拆对股东之增值、对建业地产开发业务之影响，并同时因分拆时机的不确定性对估值打折，交银国际将目标价从5.50港元上调至6.50港元，维持“买入”评级。



券商研究报告更新

尚乘证券

二零二零年十一月十一日，尚乘证券发表题为“轻资产业务分拆以释放64%的估值”的研究报告。参照同业绿城管理19年市盈率15.2倍，尚乘证券预测中原建业将获得接近的市盈率，预测市值可以达到115亿。预期分拆计划将为建业地产目前市值带来75亿港元的增值，相等于目前市值的64%。分析师认为，目前建业地产20年预测市盈率4.1倍属吸引水平，而且根据对中原建业的市值预测，建业地产股价应得到重估，维持其“买入”评级，目标价6.10港元。

国泰君安证券

二零二零年十一月十三日，国泰君安发表题为“轻资产业务迎来收获，维持‘收集’”的研究报告，相信代建业务的拆分将释放内在价值，并使得股东可能收获更高的股息回报。基于2019年人民币6.41亿元净利润，10倍市盈率，这意味着中原建业潜在市值为74.5亿港元，或者相当于57.6%的公司当前市值。同时，国泰君安相信建业地产在代建业务上仍然在高增长轨道，且净利润率较高。国泰君安因此维持其“收集”评级，提升建业地产目标价至5.90港元，以反映股价上涨势头和追求高收益的投资人买入兴趣上升。

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.