

建业地产是河南省领先的物业开发商之一，专注高品质的住宅开发。凭借卓越的品质、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《2016中国房地产开发企业500强测评研究报告》中获评2016中国房地产开发企业500强第28位，并连续八年位居区域运营十强第一名，蝉联中国房地产上市公司经营绩效五强，是中原地产中唯一一家进入前30强的房地产开发企业，并稳居河南地产行业第一。

## 最新资讯

### 建业地产二零一六年首八个月合同销售创新高，达人民币130.9亿元，同比增加52.2%

二零一六年首八个月，建业地产的物业合同销售总额约为人民币130.9亿元（二零一五年首八个月：人民币约86亿元），同比增加为52.2%，完成本年度销售目标180亿元的73%。合同销售建筑面积1,602,374平方米（二零一五年首八个月：1,660,067平方米），同比减少为3.5%。二零一六年首八个月之每平方米平均销售价格为人民币8,169元，同比上升57.7%（二零一五年首八个月：人民币5,180元），主要由于产品组合变化所致。

二零一六年八月，建业地产的物业合同销售总额约为人民币24.2亿元（二零一五年八月：人民币约16.1亿元），同比增加50.3%。合同销售建筑面积270,899平方米（二零一五年八月：204,505平方米），同比增加4.9%。二零一六年八月之每平方米平均销售价格为人民币8,939元，同比上升43.3%（二零一五年八月：人民币6,238元），主要由于产品组合变化所致。

集团八月份合同销售获以下因素支持：

- i. 八月份有三个新开盘项目，分别为平顶山舞钢森林半岛、南阳凯旋广场及信阳建业城；
- ii. 来自郑州的合同销售贡献总销售额约69%；
- iii. 来自河南三、四线城市的项目占总销售额约24%；
- iv. 来自县级城市的合同销售贡献总销售额约7%；
- v. 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53个项目/分期；

八月份合同销售明细，请见下页。



## 联络我们

梅世荣先生

投资者关系总监及投资总监

电话: (852) 2620 5233

传真: (852) 2620 5221

电邮: [vmmai@centralchina.com](mailto:vmmai@centralchina.com)

### 股份讯息(2016年9月19日)

每股股价：  
港币1.87元

市值：  
约港币45.50亿元

52周波幅：  
港币1.23元-港币2.73元

总股数：  
约24.34 亿股



二零一六年八月份合同销售明细：

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	泰宏建业国际城	465.6	36,013	12,928
郑州	花园里	400.2	36,841	10,862
郑州	天筑	378.9	14,361	26,385
郑州	五龙新城	167.5	13,481	12,425
郑州	凯旋广场	166.6	11,476	14,520
信阳	建业城	86.2	16,491	5,229
洛阳	保利香槟国际	79.9	11,848	6,743
漯河	壹号城邦	57.0	11,911	4,788
驻马店	十八城	44.3	9,472	4,672
郑州	郑西联盟新城	43.8	6,704	6,529
商丘	十八城	41.6	2,559	16,243
南阳	凯旋广场	31.5	1,631	19,322
许昌	壹号城邦	31.1	6,163	5,041
平顶山	舞钢森林半岛	31.1	8,919	3,481
漯河	西城森林半岛	28.0	6,199	4,520
郑州	巩义壹号城邦	25.9	5,487	4,722
平顶山	十八城	23.0	4,353	5,275
洛阳	桂园	22.1	4,809	4,596
郑州	九如府	21.1	638	33,051
许昌	长葛桂园	20.2	5,044	3,999
濮阳	桂园	19.0	3,631	5,239
鹤壁	滑县壹号城邦	18.9	5,785	3,271
濮阳	壹号城邦	18.5	4,108	4,493
安阳	桂园	17.9	4,909	3,648
周口	淮阳桂园	14.3	2,874	4,986
驻马店	西平森林半岛	12.8	3,443	3,731
漯河	临颍桂园	12.1	3,773	3,218
南阳	森林半岛	11.3	901	12,497
许昌	鄢陵生态新城	10.7	1,601	6,703
焦作	森林半岛	9.5	1,250	7,575
郑州	运河上苑	9.4	812	11,611
漯河	MOCO新世界	8.1	1,650	4,918
焦作	公园里	7.8	1,535	5,059
洛阳	偃师森林半岛	7.6	1,732	4,378
开封	菊香里	7.6	1,679	4,514
驻马店	遂平森林半岛	7.0	2,162	3,252
新乡	壹号城邦	6.8	1,130	5,985
安阳	汤阴森林半岛	6.5	2,042	3,160
	其他	50.3	11,482	4,377
<b>合计</b>		<b>2,421.5</b>	<b>270,899</b>	<b>8,939</b>

## 主要推盘项目

八月份，建业地产推出三个项目/分期，分别位于河南省平顶山市舞钢县、南阳市及信阳市。新可售资源人民币**4.74**亿元。推盘首目录得平均销售认购率**66%**，并将于未来数月转换为合同销售。

## 二零一六年八月推盘项目如下：

项目	推盘日期	新推出 可售资源 (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 (%)
平顶山舞钢森林半岛三期 一批	八月十九日	93	72	77%	26,029	20,823	80%
南阳建业凯旋广场二期	八月二十七日	206	124	60%	12,008	6,929	58%
信阳建业城一期一批	八月二十八日	175	117	67%	34,552	18,937	55%
<b>总计</b>		<b>474</b>	<b>313</b>	<b>66%</b>	<b>72,589</b>	<b>46,689</b>	<b>64%</b>

## 河南房地产市场增长强劲，二零一六年首七个月按年上升**30.7%**

根据河南省统计局数据显示，二零一六年首七个月河南房地产市场稳步上升，合同销售额为人民币**2,191**亿元，较去年同期增长**30.7%**（二零一五年首七个月：人民币**1,676**亿元）。建业地产二零一六年首七个月的合同销售达人民币**106.7**亿元，约占整个河南省房地产市场的**4.9%**<sup>1</sup>。

交易量方面，河南省房地产市场二零一六年首七个月的交易量达到**4,509**万平方米，同比上升**26.4%**（二零一五年首七个月：**3,566**万平方米）。以销售面积计，二零一六年首七个月集团销售面积占河南省总销售面积的**3%**<sup>2</sup>。根据河南省统计局资料，河南省二零一六年首七个月物业销售的平均成交价为每平方米人民币**4,858**元，按年上升**3.3%**（二零一五年首七个月：人民币**4,701**/平方米），对比去年年底则上升**5.4%**（二零一五年年底：人民币**4,611**/平方米）。

注：<sup>1</sup>建业地产截至二零一六年七月三十一日合同销售金额除以河南省截至二零一六年七月三十一日总合同销售金额，数据源河南省统计局。<sup>2</sup>建业地产截至二零一六年七月三十一日合同销售面积除以河南省截至二零一六年七月三十一日总合同销售面积，数据源河南省统计局。



## 土地收购

八月份，集团在郑州市中牟县收购了三幅土地及在新乡市平原新区收购了三幅土地，预计总建筑面积约1,136,921平方米，涉及总金额人民币约5.54亿元。

### 建业地产以总金额人民币3.5亿元收购郑州永安80%股权，获得位于郑州市中牟县项目三幅土地

二零一六年八月十一日，建业地产与窦女士及郑州安永订立收购协议，据此，集团同意以代价人民币350,178,605元向窦艳芳女士收购郑州安永80%的股权。

郑州安永拥有三幅位于郑州市中牟县的土地使用权。这三幅土地位于郑开大道以北、锦荣路以东，总占地面积约171,557平方米。公司预计总建筑面积约875,454平方米，折合每平方米楼面地价约为人民币400元。项目将作多用途发展，包括住宅、商业及车库。建业地产计划于二零一七年上半年开工，并计划于二零二一年下半年竣工。

### 建业地产以总金额人民币2.0亿元收购位于新乡市平原新区三幅土地

二零一六年八月二十九日，集团于一挂牌出让中，投得三幅位于新乡市平原新区（邻近郑州市）的土地使用权，总金额人民币204,206,861元。这三幅土地位于新乡市平原新区，东临郑新大道、北至平原大道，总占地面积约146,574平方米。公司预计总建筑面积约261,467平方米，折合每平方米楼面地价约为人民币781元。项目将作多用途发展，包括住宅、商业及车库。建业地产计划于二零一六年下半年开工，并计划于二零二零年下半年竣工。

## 截至二零一六年八月三十一日止的土地储备

截至二零一六年八月三十一日，作新发展用途的土地储备总面积约为2,009万平方米（应占建筑面积达1,664万平方米），平均地价约为每平方米人民币806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）





以下为二零一六年土地收购明细（截至二零一六年八月三十一日）

收购日期	项目名称	城市	地点	开发用途	楼面地价 (人民币/ 平方米)	总建筑面积 (平方米)	总地价 (人民币 百万元)	应占 楼面面积 (平方米)	持有权益 (%)
25/01/2016	华阳峰渡	洛阳市 高新区	河洛路以北、 春城路以西、 延光路以北	住宅、商业、 车库	1,005	171,527	172.3	162,951	95%
27/01/2016	花园里	郑州市 惠济区	梅园街南、 香山路西	住宅、商业、 车库	1,990	151,493	301.5	82,639	55%
02/02/2016	黄河公园 项目	三门峡市 黄河公园	北环路北、 209国道东	住宅、商业、 车库	1,560	89,306	139.3	89,306	100%
03/02/2016	灵宝森林 半岛	三门峡市 灵宝县	河滨西路西、 双田路北	住宅、商业、 车库	465	45,023	21.0	45,023	100%
18/05/2016	建业城	安阳市 北关区	邺城大道与平 原路西南	住宅、商业、 车库	466	237,741	110.8	130,758	55%
27/05/2016	柘城联盟 新城	商丘市 柘城县	学苑路南、 淮海路西	住宅、商业、 车库	585	36,910	21.6	36,910	100%
11/08/2016	郑州绿博 园项目	郑州市 中牟县	郑开大道北、 锦荣路东	住宅、商业、 车库	400	875,454	350.2	700,363	80%
29/08/2016	新乡平原 新城	新乡市 平原新区	东临郑新大道、 北至平原大道	住宅、商业、 车库	781	261,467	204.2	261,467	100%
<b>2016新增土储</b>				<b>总数</b>	<b>707</b>	<b>1,868,921</b>	<b>1,321</b>	<b>1,509,417</b>	

(注：建筑面积及楼面地价或因发展计划改变而变动)



## 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，自二零一五年十一月至今，集团共签订16个委托管理合同，总计划建筑面积约为323万平方米。

以下为二零一五及二零一六年委托管理项目明细（截至二零一六年八月三十一日）

	合同签署日	城市	项目名称	预计建筑面积 (平方米)	预计开发时间 (月)
1	25/11/2015	漯河	湘江路项目	220,000	65
2	22/12/2015	驻马店	天顺路项目	108,000	48
3	23/12/2015	南阳邓州县	邓州县项目	440,000	75
4	23/2/2016	商丘	绿地九里项目	350,000	59
5	1/3/2016	许昌	碧湖雲天项目	130,000	57
6	16/3/2016	洛阳	美居樂廣場改造項目	530,000	60
7	24/3/2016	三门峡	三門峽商務中心項目	280,000	N/A
8	28/3/2016	郑州巩义县	御景湾项目	140,000	33
9	29/3/2016	安阳林州	林州项目	187,000	48
10	30/3/2016	驻马店新蔡县	新蔡县项目	53,000	26
11	6/5/2016	新乡长垣县	长垣项目	200,000	54
12	22/6/2016	南阳	南阳光武路项目	200,487	36
13	28/6/2016	周口扶沟县	扶沟项目	105,300	35
14	30/6/2016	海南澄迈县	法国维希小镇项目	57,312	42
15	30/6/2016	南阳新野县	新野项目	121,400	36
16	4/7/2016	许昌鄢陵县	正和曼城印象项目	110,000	32
<b>总预计建筑面积</b>				<b>3,232,499</b>	

(注：轻资产项目的预计建筑面积会因应项目的最终设计而有改变)





## 公司新闻

### 建业地产于八月十九日公布中期业绩

二零一六年八月十九日，建业地产公布其截至六月三十日止六个月未经审核之中期业绩。期内，集团加大郑州市场的销售力度，合同销售金额创新高，达约人民币**94.2亿元**，同比增长**58%**，完成二零一六年合同销售目标人民币**180亿**的**52%**。二零一六年上半年，集团于郑州的市场占有率达**8%**。由于郑州销售贡献大增，每平方米平均销售价格为人民币**8,354元**，同比增长**69.5%**。期内，合同销售建筑面积达约**113万平方米**。

然而，由于期内竣工的项目较少，营业额较二零一五年同期下降**34.5%**至约人民币**25.5亿元**。毛利为约人民币**9.68亿元**，但毛利率由去年同期的**27.9%**回升至**38.0%**，主要原因是二零一五年上半年实行加快去库存之策略，毛利率相对较低。核心业务纯利约人民币**4.17亿元**，与**2015年**同期基本持平。公司权益持有人应占溢利为约人民币**2.55亿元**。每股基本盈利为人民币**10.46分**。

另外，集团随后于八月二十三日举行中期业绩发布会，由管理层分析及解释集团的业绩表现及购地策略。建业地产首席执行官陈建业表示，截至二零一六年六月三十日，集团拥有土地储备建筑面积约**1,896万平方米**，足够未来四到五年的发展。面对目前地王频出的炽热市场气氛，建业会保持审慎冷静的策略，透过多种渠道如并购等，确保土地供应。

中期业绩发布会视频及资料（仅提供英语版本）可透过建业集团官网或以下链接重温：

[http://livewebcast.todayir.com/ccre\\_16ir/](http://livewebcast.todayir.com/ccre_16ir/)

## 券商研究报告更新

### 瑞穗证券

二零一六年八月二十三日，瑞穗证券研究部在建业中期业绩发布后发表题为“业务策略可靠，毛利率大涨”的研究报告。报告指出，建业的中期毛利率大幅增长，主要由于郑州的盈利贡献比例增加，预期毛利率较现时水平下调的幅度有限。公司在买地策略方面保持审慎，通过多元渠道获得低成本土地。报告也指出建业地产是其中一个轻资产项目发展进度理想的公司。公司现在估值吸引，分析员维持“买入”建议，目标价位港元**2.12**。





## 券商研究报告更新

### 星展唯高

二零一六年八月二十四日，星展唯高证券研究部在建业中期业绩发布后发表题为“轻资产模式推动增长”的研究报告。报告指出，建业的中期业绩符合预期，毛利率强势恢复到**38%**，分析员因此将FY16/17每股盈利预测调高**9%**。报告同时提及轻资产项目发展较预期快。期内，建业地产已落实**15**个轻资产项目，总预计建筑面积约**312**万平方米，预计管理费收益达人民币**6.59**亿元。项目在**3-5**年后落成，或许还会产生额外绩效提成收益。在合同销售方面，预计市场在政府政策支持下持续向好，预期建业地产可以完成年度目标。分析员维持“买入”建议，目标价位港元**1.76**。

### 德意志银行债券研究

二零一六年八月二十三日，德意志银行债券研究部在建业中期业绩发布后发表题为“毛利率恢复速度超乎期待”的研究报告。报告对建业的中期毛利率强势恢复喜出望外。同时，集团今年的合同销售可望达标，债务杠杆也处于可控制水平。报告预期建业地产二零一六全年的毛利率将在**30-35%**之间，另外，由于下半年的计划竣工面积大幅多于上半年，预期下半年的确认收入也较上半年高。分析师给予CEHCHI'2020“买入债券”的评级，其他建业地产债券则给予“持有债券”评级。

### 穆迪信贷研究

二零一六年八月二十四日，评级机构标穆迪发表题为「建业地产评级不受营业额下跌影响」的公告。该公告指出由于确认收入的下跌，建业地产的营业额/负债、EBIT/利息等各项评级指标都减弱。但是，报告预期下半年较高的计划竣工面积将带动下半年的确认收入上升，期望各项指标将会有所改善以支持集团“Ba3”的信贷评级。此外，合同销售强劲也可望驱动营业额及盈利增长。穆迪留意到建业地产计划通过轻资产项目的发展，增加管理费收益等经常性收入，从而加强收入及毛利率的稳定性。穆迪认为建业地产二零一六年中期业绩将不会即时影响公司之主体评级**Ba3**、高級無抵押債券評級**Ba3**及展望稳定。

### 标准普尔信贷研究

二零一六年八月五日，评级机构标准普尔发表关于建业地产的信贷研究报告。该报告评估建业地产业务集中在河南省，为风险较高的地域，盈利及营业额规模较小。但从另一个角度看，建业地产植根河南省多年，在河南市场有一定的地位，轻资产模式的逐渐发展可抵消部分上述的弱点。由于集团较保守的买地策略及毛利率回升，预期集团的财务情况在未来**12**个月会有所改善。另外，标普预期建业集团未来会继续专注于河南市场并控制存货于健康水平。综合轻资产项目的发展及三四线城市存货规模扩大，预期建业未来两年的营业规模将会扩大。标准普尔维持“B+”的及“展望稳定”的评级。







建業地產股份有限公司  
Central China Real Estate Limited

港股代碼 832.HK



公司通訊  
2016年9月

## 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.

