



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。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《2017中国房地产上市公司测评研究报告》中位列第26名，并连续九年位居“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，并稳居河南地产行业第一。

## 最新消息

**建业地产二零一八年首五月物业合同销售达人民币约131.67亿元，按年增48.2%**

截至二零一八年首五月，本集团已取得物业合同销售总额约人民币131.67亿元，按年上升48.2%（二零一七年首五月：人民币88.82亿元）。合同销售建筑面积为1,811,074平方米，按年增加25.9%（二零一七首五月：1,438,165平方米）。二零一八年首五月每平方米平均销售价格为人民币7,270元，同比上升17.7%（二零一七年首五月：每平方米人民币6,176元），主要由于产品组合的改变。

二零一八年五月份，本集团已取得物业合同销售总额约人民币47.30亿元，按年上升56.7%。总合同销售建筑面积为645,144平方米，按年上升52.0%。二零一八年五月份之每平方米平均销售价格为人民币7,332元，同比上升3.1%，主要由于产品组合的改变。

集团五月份合同销售获以下因素支持：

- i. 五月份有13个项目开盘或加推新产品，平均销售认购率为86%；
- ii. 来自郑州的合同销售贡献约在总销售额的23%左右；
- iii. 来自河南三、四线城市的项目约占总销售额47%左右；
- iv. 来自县级城市的合同销售贡献约在总销售额的30%左右；
- 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69个项目/分期；
- vi. 五月份有81%合同销售额来自未受限购令影响的项目

五月份合同销售明细，请见下页。



## 联络我们

林楚女士

投资者关系经理

电话：(852) 2620 5233

传真：(852) 2620 5221

电邮：cherrylin@centralchina.com

## 股份讯息(2018年6月14日)

每股股价：  
4.28港元

市值：  
约116.9亿港元

52周波幅：  
1.75 - 4.46 港元

总股数：  
约27.31亿股



二零一八年五月份合同销售明细:

| 城市  | 项目      | 合同销售金额<br>(人民币百万元) | 合同销售面积<br>(平方米) | 平均销售价格<br>(人民币/平方米) |
|-----|---------|--------------------|-----------------|---------------------|
| 郑州  | 春天里     | 601                | 52,593          | 11,418              |
| 周口  | 鹿邑建业城   | 454                | 85,460          | 5,317               |
| 济源  | 壹号城邦北苑  | 342                | 53,455          | 6,389               |
| 驻马店 | 汝南建业城   | 315                | 64,340          | 4,890               |
| 许昌  | 禹州桂园    | 273                | 43,103          | 6,333               |
| 许昌  | 世和府     | 271                | 30,710          | 8,828               |
| 驻马店 | 西湖庄园    | 241                | 32,600          | 7,390               |
| 南阳  | 壹号城邦    | 195                | 23,530          | 8,283               |
| 洛阳  | 定鼎府     | 190                | 26,598          | 7,158               |
| 洛阳  | 桂园      | 161                | 14,892          | 10,832              |
| 商丘  | 公园里     | 111                | 14,464          | 7,687               |
| 三门峡 | 新区森林半岛  | 109                | 18,191          | 5,985               |
| 安阳  | 汤阴森林半岛  | 97                 | 21,669          | 4,485               |
| 郑州  | 天筑      | 82                 | 1,982           | 41,582              |
| 郑州  | 郑西联盟新城  | 82                 | 5,558           | 14,681              |
| 焦作  | 春天里     | 81                 | 11,440          | 7,099               |
| 洛阳  | 华阳峰渡    | 79                 | 10,471          | 7,512               |
| 濮阳  | 濮阳建业新城  | 70                 | 14,412          | 4,885               |
| 信阳  | 固始建业城   | 64                 | 14,494          | 4,421               |
| 新乡  | 比华利庄园   | 60                 | 6,970           | 8,563               |
| 许昌  | 鄢陵生态新城  | 59                 | 6,307           | 9,325               |
| 洛阳  | 偃师森林半岛  | 54                 | 7,470           | 7,217               |
| 郑州  | 巩义春天里   | 53                 | 1,578           | 33,551              |
| 新乡  | 联盟新城    | 53                 | 8,480           | 6,238               |
| 郑州  | 旭辉正荣首府  | 50                 | 3,890           | 12,897              |
| 郑州  | 凯旋广场    | 49                 | 2,977           | 16,438              |
| 三门峡 | 壹号城邦    | 45                 | 5,581           | 8,135               |
| 郑州  | 五龙新城    | 45                 | 2,822           | 15,832              |
| 郑州  | 泰宏建业国际城 | 44                 | 3,262           | 13,604              |
| 郑州  | 尚悦居     | 43                 | 2,838           | 15,213              |
| 郑州  | 花园里     | 40                 | 1,396           | 28,995              |
| 三门峡 | 联盟新城    | 38                 | 4,695           | 8,045               |
| 鹤壁  | 壹号城邦    | 22                 | 4,034           | 5,413               |
| 焦作  | 公园里     | 21                 | 2,989           | 7,156               |
| 驻马店 | 十八城     | 21                 | 2,688           | 7,659               |
|     | 其他      | 215                | 37,204          | 5,785               |
|     |         | <b>4,730</b>       | <b>645,144</b>  | <b>7,332</b>        |





## 12个月合同销售滚动趋势



## 主要推盘项目

五月份，建业地产推出13个新项目或新期产品，分别位于郑州及下属巩义县、焦作、洛阳、驻马店及下属遂平县、许昌及下属禹州市、济源、南阳及周口下属鹿邑县。新可售资源人民币39.40亿元。推盘首日录得平均销售认购率86%，并将于未来数月转换为合同销售。

二零一八年五月推盘项目如下：

| 项目          | 推盘日期      | 预计收入<br>(人民币<br>百万元) | 推盘首日<br>销售额<br>(人民币<br>百万元) | 销售/<br>认购率<br>(%) | 可售面积<br>(平方米)  | 推盘首日<br>销售面积<br>(平方米) | 已售面积/<br>认购率<br>(%) |
|-------------|-----------|----------------------|-----------------------------|-------------------|----------------|-----------------------|---------------------|
| 巩义春天里二期     | 5/5/2018  | 60                   | 50                          | 83%               | 581            | 503                   | 87%                 |
| 焦作春天里一期     | 12/5/2018 | 165                  | 116                         | 70%               | 22,898         | 16,079                | 70%                 |
| 洛阳定鼎府一期     | 13/5/2018 | 580                  | 452                         | 78%               | 85,338         | 65,300                | 77%                 |
| 驻马店西湖庄园一期二批 | 19/5/2018 | 304                  | 240                         | 79%               | 40,777         | 32,161                | 79%                 |
| 驻马店汝南建业城一期  | 19/5/2018 | 361                  | 343                         | 95%               | 70,136         | 67,276                | 96%                 |
| 郑西新城联盟四期    | 19/5/2018 | 73                   | 46                          | 62%               | 626            | 387                   | 62%                 |
| 郑州花园里二期     | 19/5/2018 | 63                   | 22                          | 35%               | 463            | 195                   | 42%                 |
| 禹州桂园二期一批    | 19/5/2018 | 426                  | 369                         | 87%               | 60,935         | 54,367                | 89%                 |
| 许昌世和府一二期    | 20/5/2018 | 362                  | 279                         | 77%               | 33,621         | 27,553                | 82%                 |
| 驻马店遂平森林半岛五期 | 26/5/2018 | 120                  | 98                          | 82%               | 21,819         | 17,445                | 80%                 |
| 济源壹号城邦北苑一期  | 26/5/2018 | 579                  | 557                         | 96%               | 85,469         | 82,065                | 96%                 |
| 南阳壹号城邦二期    | 26/5/2018 | 229                  | 218                         | 95%               | 27,982         | 26,583                | 95%                 |
| 鹿邑建业城七八期    | 27/5/2018 | 617                  | 614                         | 99%               | 111,877        | 111,800               | 100%                |
| <b>总计</b>   |           | <b>3,940</b>         | <b>3,404</b>                | <b>86%</b>        | <b>562,522</b> | <b>501,714</b>        | <b>89%</b>          |





## 土地收购

五月，集团在河南省三门峡永城市、洛阳偃师市、周口西华县及扶沟县、新乡市、许昌市及其下属鄢陵县、济源市及驻马店市正阳县合共收购21幅土地，预计应占建筑面积约1,425,281平方米，集团应付土地款约为人民币13.82亿元，平均土地成本为每平方米人民币890元。

以下为二零一八年土地收购明细（截至二零一八年五月三十一日）

| 收购日期      | 项目名称        | 城市          | 收购方式 | 开发用途     | 楼面地价<br>(人民币/<br>平方米) | 总建筑面积<br>(平方米) | 建业集团应<br>付地价<br>(人民币<br>百万元) | 应占<br>楼面面积<br>(平方米) | 持有权益<br>(%) |
|-----------|-------------|-------------|------|----------|-----------------------|----------------|------------------------------|---------------------|-------------|
| 22/1/2018 | 花园里         | 郑州市         | 招拍挂  | 住宅、商业及车库 | 2,779                 | 39,714         | 60                           | 21,664              | 55%         |
| 31/1/2018 | 新蔡百城天地      | 驻马店市<br>新蔡县 | 招拍挂  | 住宅、商业及车库 | 534                   | 158,594        | 85                           | 158,594             | 100%        |
| 1/2/2018  | 三门峡梁家渠项目    | 三门峡市        | 招拍挂  | 住宅、商业及车库 | 926                   | 123,060        | 114                          | 123,060             | 100%        |
| 3/2/2018  | 濮阳金字市场项目    | 濮阳市         | 招拍挂  | 住宅、商业及车库 | 693                   | 134,323        | 93                           | 134,323             | 100%        |
| 7/2/2018  | 洛阳孙旗屯项目     | 洛阳市         | 招拍挂  | 住宅、商业及车库 | 1,795                 | 173,730        | 312                          | 173,730             | 100%        |
| 8/2/2018  | 平顶山经开二路项目   | 平顶山市        | 招拍挂  | 住宅、商业及车库 | 883                   | 307,359        | 271                          | 307,359             | 100%        |
| 11/2/2018 | 周口武盛大道项目    | 周口市         | 股权合作 | 住宅、商业及车库 | 1,009                 | 190,556        | 192                          | 190,556             | 100%        |
| 6/3/2018  | 汝南建业城       | 驻马店市<br>汝南县 | 招拍挂  | 住宅、商业及车库 | 929                   | 108,238        | 55                           | 59,531              | 55%         |
| 8/3/2018  | 洛阳市大科技园项目   | 洛阳市         | 招拍挂  | 住宅、商业及车库 | 1,064                 | 270,533        | 147                          | 137,972             | 51%         |
| 12/3/2018 | 商丘花园里       | 商丘市         | 招拍挂  | 住宅、商业及车库 | 975                   | 185,153        | 181                          | 185,153             | 100%        |
| 16/3/2018 | 辉县华艺小区项目    | 新乡市<br>辉县   | 招拍挂  | 住宅、商业及车库 | 1,170                 | 180,835        | 212                          | 180,835             | 100%        |
| 20/3/2018 | 巩义26、27号地项目 | 郑州市<br>巩义县  | 招拍挂  | 住宅、商业及车库 | 2,125                 | 188,806        | 401                          | 188,806             | 100%        |
| 20/3/2018 | 巩义28号地项目    | 郑州市<br>巩义县  | 招拍挂  | 住宅、商业及车库 | 1,733                 | 151,361        | 262                          | 151,361             | 100%        |



以下为二零一八年土地收购明细（截至二零一八年五月三十一日）

| 收购日期      | 项目名称     | 城市          | 收购方式 | 开发用途     | 楼面地价<br>(人民币/<br>平方米) | 总建筑面积<br>(平方米) | 建业集团<br>应付地价<br>(人民币<br>百万元) | 应占<br>楼面面积<br>(平方米) | 持有权益<br>(%) |
|-----------|----------|-------------|------|----------|-----------------------|----------------|------------------------------|---------------------|-------------|
| 1/4/2018  | 安阳世和府    | 安阳市         | 股权合作 | 住宅、商业及车库 | 2,108                 | 183,107        | 212                          | 100,709             | 55%         |
| 1/4/2018  | 郑州白沙项目   | 郑州市         | 股权合作 | 住宅、商业及车库 | 4,567                 | 26,616         | 122                          | 26,616              | 100%        |
| 1/4/2018  | 长葛森之源项目  | 许昌市<br>长葛县  | 股权合作 | 住宅、商业及车库 | 743                   | 295,486        | 78                           | 105,489             | 36%         |
| 24/4/2018 | 商丘花园里    | 商丘市         | 招拍挂  | 住宅、商业及车库 | 783                   | 108,117        | 85                           | 108,117             | 100%        |
| 27/4/2018 | 五龙新城     | 郑州市         | 招拍挂  | 住宅、商业及车库 | 1,680                 | 247,917        | 187                          | 111,563             | 45%         |
| 28/4/2018 | 濮阳工业园项目  | 濮阳市         | 招拍挂  | 住宅、商业及车库 | 875                   | 181,080        | 159                          | 181,080             | 100%        |
| 2/5/2018  | 永城联盟新城项目 | 永城市         | 招拍挂  | 住宅、商业及车库 | 862                   | 74,413         | 64                           | 74,413              | 100%        |
| 3/5/2018  | 偃师森林半岛项目 | 偃师市         | 招拍挂  | 住宅、商业及车库 | 607                   | 25,473         | 15                           | 25,473              | 100%        |
| 3/5/2018  | 西华县项目    | 周口市<br>西华县  | 股权合作 | 住宅、商业及车库 | 743                   | 295,486        | 118                          | 159,563             | 54%         |
| 4/5/2018  | 扶沟鸿昌大道项目 | 周口市<br>扶沟县  | 招拍挂  | 住宅、商业及车库 | 973                   | 252,721        | 246                          | 252,721             | 100%        |
| 4/5/2018  | 新乡市经开区项目 | 新乡市         | 招拍挂  | 住宅、商业及车库 | 1,509                 | 122,560        | 185                          | 122,560             | 100%        |
| 7/5/2018  | 鄢陵生态新城项目 | 许昌市<br>鄢陵县  | 招拍挂  | 住宅、商业及车库 | 479                   | 416,384        | 160                          | 333,107             | 80%         |
| 11/5/2018 | 济源天坛路项目  | 济源市         | 股权合作 | 住宅、商业及车库 | 505                   | 208,225        | 54                           | 106,195             | 51%         |
| 24/5/2018 | 正阳建业城二期  | 驻马店市<br>正阳县 | 招拍挂  | 住宅、商业及车库 | 446                   | 93,973         | 21                           | 47,926              | 51%         |
| 31/5/2018 | 许昌市建安区项目 | 许昌市         | 招拍挂  | 住宅、商业及车库 | 1,709                 | 303,323        | 518                          | 303,323             | 100%        |
| 合计        |          |             |      |          | 1,110                 | 5,047,146      | 4,610                        | 4,071,799           |             |

### 截至二零一八年五月三十一日止的土地储备

截至二零一八年五月三十一日，作新发展用途的土地储备总面积约为3,673万平方米（应占建筑面积达2,818万平方米），平均地价约为每平方米人民币1,038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）





## 河南房地产市场增长强劲，二零一八年首四月按年上升23.5%，建业地产市场占有率达5.48%

根据河南省统计局数据显示，二零一八年首四月河南房地产市场大幅上升，合同销售额为人民币1540.6亿元，较去年同期增长23.5%（二零一七年首四月：人民币1247.7亿元）。建业地产二零一八年首四月合同销售达人民币84.4亿元，约占整个河南省房地产市场的5.48%<sup>1</sup>。

交易量方面，河南省房地产市场二零一八年首四月的交易量达到2,737万平方米，同比上升16.5%（二零一七年首四月：2,350万平方米）。以销售面积计，二零一八年首四月集团销售面积占河南省总销售面积的4.26%<sup>2</sup>。根据河南省统计局资料，河南省二零一八年首四月物业销售的平均成交价为每平方米人民币5,628元，按年上升6.0%（二零一七年首四月：人民币5,310/平方米）。

注：1建业地产截至二零一八年四月三十日合同销售金额除以河南省截至二零一八年四月三十日总合同销售金额，数据源河南省统计局。2建业地产截至二零一八年四月三十日合同销售面积除以河南省截至二零一八年四月三十日总合同销售面积，数据源河南省统计局。

## 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，截至二零一八年五月底，集团共签订87个轻资产项目合同，总计划建筑面积约为1,418万平方米。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。已签约的87个轻资产项目中，38个项目已经开售。

### 以下为二零一八年委托管理项目明细（截至二零一八年五月三十一日）

|                | 合同签署日     | 城市     | 项目名称         | 预计建筑面积<br>(平方米) | 预计开发时间<br>(月) |
|----------------|-----------|--------|--------------|-----------------|---------------|
| 76             | 30/1/2018 | 驻马店新蔡县 | 新蔡蔡州大道轻资产项目  | 179,600         | 36            |
| 77             | 30/1/2018 | 南阳镇平县  | 镇平航天路轻资产项目   | 125,700         | 25            |
| 78             | 8/2/2018  | 安阳南乐县  | 南乐一行路轻资产项目   | 139,000         | 40            |
| 79             | 9/2/2018  | 商丘虞城县  | 虞城嵩山路轻资产项目   | 218,000         | 50            |
| 80             | 26/3/2018 | 开封通许县  | 通许康力路轻资产项目   | 70,000          | 36            |
| 81             | 26/3/2018 | 驻马店上蔡县 | 上蔡健康路轻资产项目   | 170,000         | 36            |
| 82             | 18/4/2018 | 洛阳伊川县  | 伊川县七彩龙都项目    | 186,000         | 48            |
| 83             | 18/4/2018 | 周口扶沟县  | 扶沟县花园路安置房项目  | 234,000         | 30            |
| 84             | 8/5/2018  | 商丘     | 商丘春天里二期轻资产项目 | 43,000          | 36            |
| 85             | 11/5/2018 | 开封通许县  | 通许西环路轻资产项目   | 131,000         | 36            |
| 86             | 22/5/2018 | 平顶山汝州市 | 汝州公园里        | 103,000         | 48            |
| 87             | 22/5/2018 | 驻马店    | 驻马店文明路项目     | 105,000         | 36            |
| <b>总预计建筑面积</b> |           |        |              | <b>167,800</b>  |               |





## 公司新闻

### 增发8,600美元2020年到期6.875%优先票据

5月28日，本公司与瑞信、海通国际及摩根士丹利就额外发行8,600美元2020年到期6.875%高级票据订立购买协议。额外票据的发售价为额外票据本金额的99.0745%，另加由2018年4月23日（包括该日）至2018年6月5日（该日除外）的应计利息。本公司拟运用发行额外票据所得款项净额为其现有债项拨资及用作一般企业用途。

### 全数赎回4亿美元2018年到期票息6.5%优先票据

6月4日，本公司在2018年票据到期时以赎回价按相等 于2018年票据100%本金额（即400,000,000美元），连同截至到期日（但不包括该日）止 累计及未付利息13,000,000美元全数赎回所有未赎回的2018年票据。本公司于到期日已付赎回价413,000,000美元。

### 股份配售完成

6月5日，股份配售事项完成。公司分别向认购人（一家于英属处女群岛注册成立的公司，由胡葆森先生（为董事会主席及本公司执行董事）独资实益拥有）及第三方认购人（私人及机构投资者）配发及发行240,000,000股认购股份及42,000,000股第三方认购股份，认购价为每股股份3.65港元，代价总额分别为876,000,000港元及153,300,000港元。



## 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.

