

# 公司通讯

2022年9月

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30载，建业地产首创并践行「省域化」发展战略，并于2019年完成河南省的18个地级城市和104个县级城市全覆盖。凭借卓越的质量、强大的品牌及经验丰富的管理团队，建业地产荣获观点指数研究院2021年中国房地产企业河南综合实力第一位及2021年中国房地产卓越100，并荣膺2021年中国企业500强第353位。

## 最新资讯

### ✓ 建业地产二零二二年八月物业合同销售达人民币17.4亿元，环比减少18.1%

二零二二年八月单月计算，建业地产取得物业合同销售总额人民币17.35亿元，环比减少18.1%；合同销售建筑面积达265,557平方米，环比减少18.2%。二零二二年八月份之每平方米平均销售价格在人民币6,532元，环比增加0.1%。

截至二零二二年八月三十一日止八个月，本集团已取得物业合同销售总额人民币178.93亿元，同比减少53.7%；总合同销售建筑面积2,505,041平方米，同比减少50.8%。二零二二年首八月之每平方米平均销售价格为人民币7,143元，同比减少5.9%。

### ✓ 二零二二年九月十三日，郑州市金融工作局官网显示，郑州市与国家开发银行签订人民币3,000亿元协议，其中人民币1,600亿元用于棚改贷款

### ✓ 郑州突出四项重点实施“五个专项行动”，全力“保交楼、保民生、保稳定”

二零二二年九月六日，郑州市召开强力攻坚“保交楼”专项行动动员会，突出四项重点。一要加快推进纾困基金盘活项目工作。确保9月底前投放不低于50亿，10月中旬前全部放款到位。二要加大人才公寓回购力度。郑州市住房保障局确保完成全年10万套的人才公寓回购任务。三要尽快发放首批50亿元保交楼专项借款。四要尽快清偿政府欠款。郑州市财政局要抓紧与郑州银行、中原银行对接，尽快确定平台公司承接50亿元专项贷款，确保对建业集团、康桥、正商等5家头部房企已经确认的53亿元政府欠款于9月9日之前发放到位。

## 股份讯息（2022年9月16日）

每股股价： 0.36港元	市值： 约10.98亿港元	52周波幅： 0.35-1.66 港元	总股数： 约30.50亿股
-----------------	------------------	------------------------	------------------

# 公司通讯

2022年9月

## 集团八月份合同销售获以下因素支持:

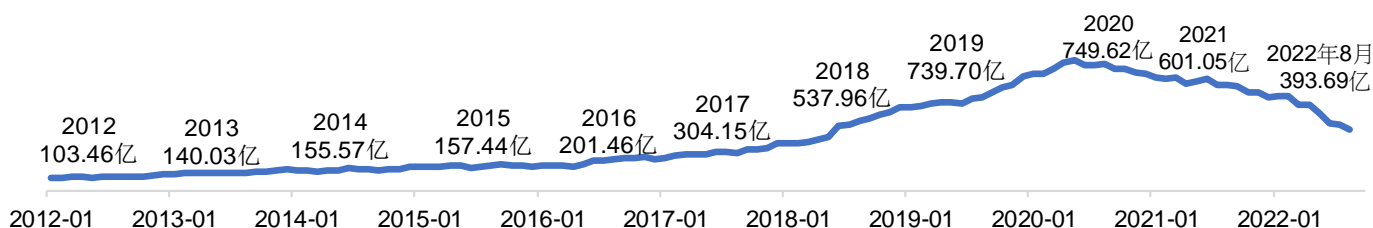
- i. 来自郑州的合同销售贡献约占总销售额的11%左右;
- ii. 来自河南三、四线城市的项目约占总销售额62%左右;
- iii. 来自县级城市的合同销售贡献约占总销售额的27%左右;
- iv. 我们的省域化战略令合同销售持续多元化, 合同销售来自河南省二、三及四线城市, 以及县级城市的244个项目/分期;
- v. 八月份有90%合同销售额来自未受限购令影响的项目

## 二零二二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)
商丘	商丘建业滨河上郡	57	7,755	7,350
新乡	新乡新飞建业府	53	6,564	8,001
周口	淮阳建业滨河院子	51	9,685	5,261
驻马店	驻马店建业世和府	44	5,372	8,264
鹤壁	鹤壁建业龙门柒号院	44	6,104	7,231
安阳	安阳建业城	43	6,635	6,413
濮阳	濮阳建业天筑	36	2,904	12,559
安阳	安阳建业世和府东麓	34	4,505	7,618
濮阳	台前建业建润府	33	5,654	5,895
郑州	郑州建业橙园	28	2,771	10,140
商丘	商丘建业神火江山府	28	4,323	6,497
郑州	郑州建业泰宏	27	2,345	11,439
南阳	邓州建业青云里	27	4,108	6,457
开封	开封建业泰和府	27	1,922	13,787
郑州	郑州建业新筑	25	1,028	24,356
周口	周口建业城	24	4,507	5,423
信阳	建业信阳府	23	3,610	6,387
洛阳	洛阳建业定鼎府	22	4,228	5,224
焦作	焦作建业府	22	2,514	8,728
洛阳	洛阳建业中弘城	22	1,938	11,309
	其他	1,064	177,083	6,011
	<b>合计</b>	<b>1,735</b>	<b>265,557</b>	<b>6,532</b>

## 12个月合同销售滚动趋势

人民币



# 公司通讯

2022年9月

## 主要推盘项目

八月份，建业地产推出6个新项目或新期产品，新可售资源人民币5.67亿元。推盘首目录得平均销售认购率26%，将于未来数月转换为合同销售。

二零二二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 (%)
建业中梁新筑	01/08/2022	105	16	15%	12,282	2,413	20%
濮阳天筑地下车位	03/08/2022	29	8	28%	377	105	28%
滨河新筑上郡	04/08/2022	256	88	34%	32,118	11,022	34%
周口建业城四期	20/08/2022	69	22	31%	12,726	3,790	30%
商丘未来城	22/08/2022	45	4	8%	8,017	705	9%
濮阳天筑	27/08/2022	63	11	18%	6,177	1,092	18%
合计		567	149	26%	71,697	19,127	27%

## 河南房地产市场二零二二年首七月减少17.9%，建业地产市场占有率为4.0%

根据河南省统计局数据显示，二零二二年首七月河南房地产市场合同销售额为人民币4,009.0亿元，较去年减少17.9%（二零二一年首七月：人民币4,880.5亿元）。建业地产二零二二年首七月合同销售达人民币159.3亿元，约占整个河南省房地产市场的4.0%<sup>1</sup>。

交易量方面，河南省房地产市场二零二二年首七月的交易量达到6,536万平方米，同比减少9.8%（二零二一年首七月：7,247万平方米）。以销售面积计，截至二零二二年七月底集团除去轻资产销售面积占河南省总销售面积的3.4%<sup>2</sup>。根据河南省统计局资料，河南省二零二二年首七月物业销售的平均成交价为每平方米人民币6,134元，按年下降8.9%（二零二一年首七月：人民币6,735/平方米）。

\*中原建业于二零二一年五月三十一日完成分拆并独立上市。

注1：建业地产截至二零二二年七月三十一日合同销售金额除以河南省截至二零二二年七月三十一日总合同销售金额，数据来源河南省统计局。

注2：建业地产截至二零二二年七月三十一日合同销售面积除以河南省截至二零二二年七月三十一日总合同销售面积，数据来源河南省统计局。



# 公司通讯

2022年9月

## 土地收购

八月份，集团没有收购新的土地。

截至二零二二年八月底，集团共收购土地总建筑面积约**88.64**万平方米，总土地款约为人民币**13.19**亿元。预计集团权益土地款约为人民币**6.91**亿元，应占建筑面积约**44.36**万平方米。平均土地成本为每平方米人民币**1,488**元。

### 以下为二零二二年土地收购明细：

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 建筑面积 (平方米)	持有权益 (%)
06/01/2022	西平春天里后续地	驻马店西平县	合作	住宅、车库	1,047	9,165	5	5,041	55%
17/01/2022	商丘华升路项目	商丘	合作	住宅、车库	1,578	367,258	296	187,302	51%
10/02/2022	驻马店世和府三期	驻马店	合作	住宅、车库	1,304	358,327	241	184,538	52%
06/04/2022	联盟7亩地	郑州	招拍挂	住宅、车库	7,296	10,142	74	10,142	100%
13/04/2022	永城联盟东望专案	商丘永城县	招拍挂	住宅、车库	1,332	141,526	75	56,610	40%
合计					<b>1,488</b>	<b>886,418</b>	<b>691</b>	<b>443,633</b>	

## 券商股票研究报告更新

### 星展

2022年9月1日，星展证券分析师发布题为「成为区域国有企业开发商」的股票研究报告。该分析师认为，在省政府的大力支持下，公司新的准国企地位将有助于建业地产重新获得再融资管道。该分析师还认为，鉴于其在当地的良好声誉和省政府不断升级的支持基调，建业地产的销售复苏可能会好于同行。星展银行维持公司「买入」评级，目标价**1.29**港元。分析师认为建业地产可能会成为该行业动荡的少数幸存者之一。

### 晨星证券

2022年9月1日，晨星证券分析师发布题为「专注于河南的中国开发商，计划进行地域扩张」的股票研究报告。该分析师认为，疲软的市场状况继续对建业造成压力，建业在2022年上半年的疲软表现中有所体现。国企股东的加入，正将建业地产的地位转变为准国企。公司至今仍按时偿还离岸债务，于2022年8月按时偿还了**5**亿美元债。国企大股东的信用评级将有助于公司的融资能力，与国有基金和国企合作进行资产交易也可能有助于释放流动性。晨星证券基于**12%**的权益成本及**10.2%**的加权平均资本成本，给出估计每股**0.47**港元的公允价值，维持建业地产的「持有」评级。

# 公司通讯

2022年9月

## 券商股票研究报告更新

### 国泰君安证券

2022年9月1日，国泰君安证券分析师发布题为「在行业波动中维护信用」的股票研究报告。有鉴于公司经营仍然疲弱，分析师认为建业地产建业地产的复苏需要更长的时间。国泰君安相信公司将成为行业少数继续存活的民企之一。在省政府的支持下，分析师预计地方政府的支持将能解决部分流动性问题，并有望重新获得畅通的境内再融资管道。国泰君安给予建业地产「中性」评级，目标价为0.52港元，相当于2.8倍2023年市盈率。

### 建银国际

2022年9月5日，建银国际证券分析师发布题为「从灰烬中重生」的股票研究报告。建业地产上半年业绩财务状况出现亏损和恶化，主要受疫情爆发、经济放缓和房地产市场低迷的三重打击。建银国际认为，建业地产可能会继续寻求政府注资，以释放境内融资资源。建银国际预计下半年的盈利将复苏，主要基于政府对建业地产建设资本支出援助后交付获保障，且减值、公允价值损失等一次性亏损的影响有限的假设。在重新调整模型后，建银国际给予建业地产「中性」评级，目标价为0.50港元。

## 近期的投资者活动

日期	活动	主办机构	地点
01/09/2022	2022年中期业绩投资者推介会	建业地产	电话会议
02/09/2022	中期业绩后管理层非交易路演	摩根大通	电话会议
05/09/2022	中期业绩后管理层非交易路演	美银证券	电话会议
06/09/2022	中期业绩后管理层非交易路演	星展证券	电话会议

## 即将举行的投资者活动

日期	活动	主办机构	地点
12-13/10/2022	2022年亚洲信贷峰会	美银证券	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 高级投资者关系分析师

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. The distribution of this document may be restricted by law, and persons into whose possession this document comes should inform themselves about, and observe, any such restrictions.