

# 公司通讯

## 2021年4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28载，建业首创并践行「省域化」发展战略，并已于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12月31日，公司省内市场份额超过10%。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。

### 最新资讯

建业地产二零二一年首三月物业合同销售达人民币约165.15亿元，按年增22.6%

	2021年1-3月	2020年1-3月	按年变化
重资产	10,762	10,741	0.2%
轻资产	5,753	2,727	111.0%
合约销售总额（人民币 百万）	<b>16,515</b>	<b>13,468</b>	<b>22.6%</b>
重资产	1,392,760	1,423,494	-2.2%
轻资产	999,297	492,865	102.8%
合约销售面积总额（平方米）	<b>2,392,057</b>	<b>1,916,359</b>	<b>24.8%</b>
重资产	7,727	7,545	2.4%
轻资产	5,757	5,532	4.1%
平均售价（人民币 每平方米）	<b>6,904</b>	<b>7,028</b>	<b>-1.8%</b>

二零二一年三月份，集团重资产业务取得合同销售总额约人民币84.25亿元，同比增加28.4%；集团重资产业务取得合同销售建筑面积1,091,936平方米，同比增加12.0%。二零二一年三月份重资产每平方米平均销售价格为人民币7,716元，同比增加14.6%。

### 股份讯息（2021年4月15日）

每股股价： 4.01港元	市值： 约118.44亿港元	52周波幅： 3.11–4.87 港元	总股数： 约29.53亿股
-----------------	-------------------	------------------------	------------------

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

2021年4月

## 集团三月份重资产合同销售获以下因素支持:

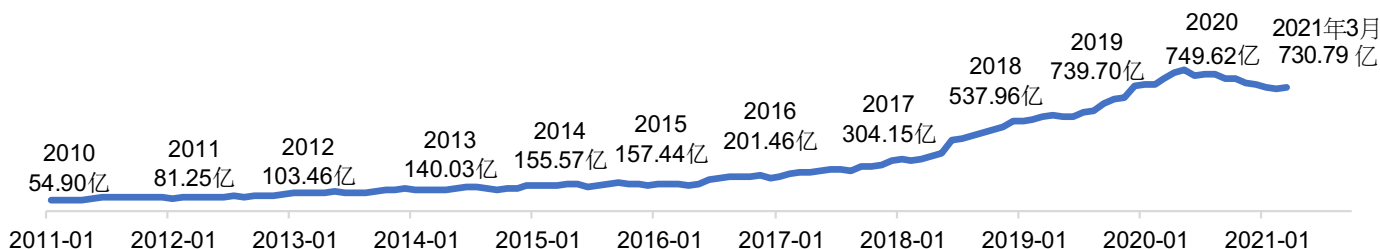
- i. 来自郑州的合同销售贡献约占总销售额的19%左右;
- ii. 来自河南三、四线城市的项目约占总销售额55%左右;
- iii. 来自县级城市的合同销售贡献约占总销售额的26%左右;
- iv. 我们的省域化战略令合同销售持续多元化, 合同销售来自河南省二、三及四线城市, 以及县级城市的244个项目/分期;
- v. 三月份有85%合同销售额来自未受限购令影响的项目

## 二零二一年三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)
洛阳	洛阳建业定鼎府	264	26,202	10,071
濮阳	濮阳建业世和府	183	22,006	8,317
郑州	郑州建业泰宏国际城	176	12,990	13,538
开封	开封碧桂园天玺	147	15,741	9,341
信阳	信阳府	147	18,550	7,916
南阳	南阳建业碧桂园龙悦城	145	18,125	8,010
商丘	柘城建业联盟东望	145	26,227	5,516
郑州	登封嵩岳府	142	14,160	9,997
商丘	商丘悦珑府	127	17,560	7,236
郑州	郑州建业新筑	124	7,304	16,981
商丘	商丘建业新筑	120	15,590	7,729
郑州	郑州建业橙园	119	11,608	10,283
商丘	虞城建业山水湖城二期	117	22,563	5,174
周口	淮阳建业滨河院子	114	18,544	6,172
商丘	夏邑建业城	100	19,765	5,070
许昌	许昌建业心怡苑	100	13,897	7,210
周口	周口建业城	93	15,331	6,052
许昌	襄城建业百城天地	88	15,338	5,712
商丘	商丘建业橙园	85	13,392	6,323
平顶山	平顶山建业光明府	84	10,022	8,390
	其他	5,806	757,023	7,670
合计		8,426	1,091,936	7,716

## 12个月合同销售滚动趋势

人民币



# 公司通讯

## 2021年4月

### 主要推盘项目

三月份，建业地产推出3个新项目或新期产品，新可售资源人民币2.33亿元。推盘首日报得平均销售认购率30%，并将于未来数月转换为合同销售。

### 二零二一年三月推盘项目如下：

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 (%)
安阳世和府北园高层	25/03/2021	107	11	10%	12,766	1,305	10%
登封嵩岳府项目二期	27/03/2021	93	34	37%	11,557	4,640	40%
登封嵩岳府项目二期车位	27/03/2021	33	24	73%	350	258	74%
合计		233	70	30%	24,673	6,203	25%

### 河南房地产市场二零二一年首二月增加77.7%，建业地产市场占有率达9.9%

根据河南省统计局资料显示，二零二一年首二月河南房地产市场合同销售额为人民币592.5亿元，较去年增加77.7%（二零二零年首二月：人民币333.5亿元）。建业地产二零二一年首二月合同销售（含轻重资产）达人民币58.8亿元，约占整个河南省房地产市场的9.9%<sup>1</sup>。

交易量方面，河南省房地产市场二零二一年首二月的交易量达到899万平方米，同比增加72.8%（二零二零年首二月：521万平方米）。以销售面积计，截至二零二零年二月底集团销售面积占河南省总销售面积的10.2%<sup>2</sup>。根据河南省统计局资料，河南省二零二一年首二月物业销售的平均成交价为每平方米人民币6,588元，按年上升2.8%（二零二零年首二月：人民币6,406/平方米）。

注1：建业地产截至二零二一年二月二十八日合同销售金额除以河南省截至二零二一年二月二十八日总合同销售金额，资料来源河南省统计局。

注2：建业地产截至二零二一年二月二十八日合同销售面积除以河南省截至二零二一年二月二十八日总合同销售面积，资料来源河南省统计局。



# 公司通讯

## 2021年4月

### 土地收购

三月份，集团在郑州、信阳市潢川县及漯河共收购3幅土地，预计总建筑面积约52.78万平方米，总土地款约为人民币5.76亿元；预计集团应占建筑面积约20.77万平方米，权益土地款约为人民币2.38亿元，平均土地成本为每平方米人民币1,091元。

### 以下为零二一年首三月土地收购明细：

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 (%)
13/01/2021	矿山机械厂地块二	焦作	合作	住宅、商业及车库	2,440	159,445	389	159,445	100%
15/01/2021	矿山机械厂地块三	焦作	合作	住宅、商业及车库	2,389	139,573	333	139,573	100%
22/01/2021	樱桃沟足球小镇一批地	郑州	合作	住宅、车库	4,326	208,554	902	208,554	100%
28/01/2021	安阳建业城四期	安阳	合作	住宅、商业及车库	1,533	318,227	249	162,296	51%
28/01/2021	焦作衡水泰华项目	焦作	股权收购	住宅、车库	1,177	433,985	506	429,645	99%
18/02/2021	漯河龙江生态城北地块 (天悦)	漯河	股权收购	住宅、商业及车库	993	406,402	206	207,265	51%
19/02/2021	民权人民路西地块(珑府)	商丘	合作	住宅、商业及车库	745	246,665	73	98,666	40%
23/02/2021	林州世纪学校项目(建业城)	安阳 林州市	股权收购	住宅、商业及车库	1,033	177,621	101	97,692	55%
15/03/2021	郑东新区中澳中心项目	郑州	合作	商业、车库	1,864	56,337	63	33,802	60%
15/03/2021	潢川县红玺台项目	信阳潢川县	合作	住宅、商业及车库	1,025	165,559	87	84,435	51%
24/03/2021	漯河龙江生态城南地块(理想城)	漯河	股权收购	住宅、车库	984	305,895	88	89,474	29%
合共					1,516	2,618,263	2,997	1,710,847	

### 截至二零二一年三月三十一日的土地储备

截至二零二一年三月三十一日，作发展用途的土地储备总面积约为5,563万平方米（应占建筑面积达4,110万平方米），平均地价约为每平方米人民币1,307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

截至二零二零年十二月三十一日，集团轻资产板块共有206个在管项目，同比增加40.1%；总在管建筑面积约为2,554.3万平方米，同比增加20.9%。其中，轻资产板块在河南省外共拥有13个项目，分布在海南、新疆、山西、陕西、河北、安徽六个省份，合同面积132.2万平方米。

# 公司通讯

## 2021年4月

### 券商研究报告更新

#### 海通证券

二零二一年四月二日，海通国际研究部发表题为「2020全年业绩：高派息率」的研究报告。该行强调，建业地产年收入同比增长**41%**，尽管净利润同比下降**11%**，派息率高达**51%**。分析师预计，建业地产于**21-22**财年 will 维持毛利率在**19%**和**20%**。海通重申建业地产「跑赢大市」的评级，根据较新的资产净值测算折让**70%**，给予目标价**6.28**港元。

#### 星展证券

二零二一年四月七日，星展研究部发表题为「关注即将到来的分拆」的公司研究报告。分析师强调建业地产**2020**全年业绩符合预期，加上股息超乎预期。分析师认为建业地产在**20-22**财年核心利润将实现**16%**的复合年增长率。此外，建业地产轻资产业务分拆后，其价值可在**60-70**亿港元左右。因此星展证券重申对建业地产的「买入」评级，基于**4.4**倍的**21**财年市盈率给予目标价**4.79**港元。

#### 尚乘证券

二零二一年四月九日，AMTD尚乘重申对建业地产的「买入」评级，分析师认为建业地产**10.5%**的股息收益率，股价仍然被低估，预计中原建业的分拆上市将成为正面的催化剂。尚乘认为公司首席执行官将交接顺利，另建业地产为最早采用专业管理人制度中国房地产开发商之一，协助董事长胡葆森先生进行公司的日常管理。尚乘指出**2020**年建业地产受疫情影响合同销售同比下降**4.8%**为投资者主要担心议题，三月强劲的重资产合同销售同比增加**28.4%**达人民币**84**亿元，标志着强劲的反弹。

#### 国泰君安

二零二一年四月十二日，国泰君安发表题为「在更大版图上继续增长，维持收集」的研究报告。建业地产录得优于预期的收入增长，同比增**40.8%**。建业地产的核心股东净利润录得强劲的**29.8%**同比增长至人民币**23.44**亿元，与预期大致一致。分析师相信新的战略指引下，建业地产计划进入河南临近**6**个省份的更多城市，相信该战略将为公司的可持续发展提供更好的市场空间。国泰君安维持「收集」评级，基于**2021**年核心市盈率**4.2**倍以及**2021**年市净率**0.8**倍给予目标价**4.50**港元。

# 公司通讯

## 2021年4月

### 公司新闻

#### 更换首席执行官

二零二一年三月三十一日，建业地产宣布袁旭俊先生（「袁先生」）已通知董事会其将辞任首席执行官一职，自2021年3月31日起生效，但继续担任执行董事服务本公司，并专注于本集团的发展策略。袁先生已确认其与本公司或董事会并无意见分歧，亦无其他有关其辞任首席执行官的事宜须提请本公司股东注意。王俊先生已获委任为首席执行官，自2021年3月31日起生效。

#### 建业地产有关建议分拆之最新消息—加入全球发售

二零二一年四月七日，建业地产目前拟以分派以及全球发售方式进行建议分拆，当中将包括香港公开发售及国际发售（包括优先发售）。有关建议分拆之详情尚未落实，且本公司将于适当时刊发进一步公告。

### 最近的投资者活动

日期	活动	主办机构	地点
01/04/2021	2020年全年业绩投资者推介会	本集团	电话会议
01/04/2021	业绩后管理层非交易路演 - 覆盖分析师峰会	本集团	电话会议
01/04/2021	业绩后管理层非交易路演	星展证券	电话会议
07/04/2021	业绩后管理层非交易路演	星展证券	电话会议
07/04/2021	业绩后管理层非交易路演	德意志银行	电话会议
07/04/2021	业绩后管理层非交易路演	交银国际	电话会议
07/04/2021	业绩后管理层非交易路演	海通国际	电话会议
08/04/2021	业绩后管理层非交易路演	德意志银行	电话会议
08/04/2021	业绩后管理层非交易路演	美银证券	电话会议
09/04/2021	业绩后管理层非交易路演	国泰君安	电话会议
14/4/2021	业绩后管理层非交易路演	华西证券	电话会议
14/4/2021	业绩后管理层非交易路演	富瑞金融	电话会议
15/4/2021	业绩后管理层非交易路演	法国巴黎银行	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





# 公司通讯

2021年4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. 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.