

公司通讯

2021年5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四月物业合同销售达人民币约219.15亿元，按年增4.5%

	2021年1-4月	2020年1-4月	按年变化
重资产	13,969	16,076	-13.1%
轻资产	7,946	4,894	62.4%
合约销售总额（人民币百万）	21,915	20,970	4.5%
重资产	1,815,633	2,071,204	-12.3%
轻资产	1,378,536	866,292	59.1%
合约销售面积总额（平方米）	3,194,169	2,937,496	8.7%
重资产	7,694	7,762	-0.9%
轻资产	5,764	5,649	2.0%
平均售价（人民币每平方米）	6,861	7,139	-3.9%

二零二一年四月份，集团重资产业务取得合同销售总额约人民币32.07亿元，同比减少39.9%；集团重资产业务取得合同销售建筑面积422,873平方米，同比减少34.7%。二零二一年四月份重资产每平方米平均销售价格为人民币7,583元，同比减少7.9%。

股份讯息（2021年5月14日）*

每股股价： 1.90港元	市值： 约56.18亿港元	52周波幅： 1.70–4.87 港元	总股数： 约29.54亿股
------------------------	-------------------------	-------------------------------	-------------------------

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

*中原建业分拆已于5月13日除权

公司通讯

2021年5月

集团四月份重资产合同销售获以下因素支持:

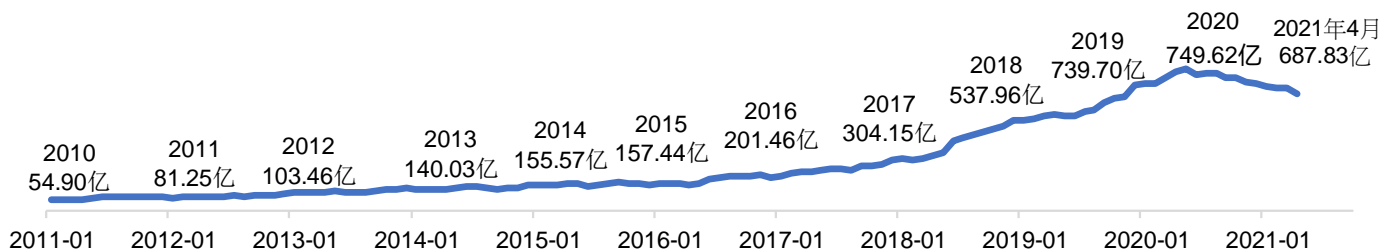
- i. 来自郑州的合同销售贡献约占总销售额的22%左右;
- ii. 来自河南三、四线城市的项目约占总销售额52%左右;
- iii. 来自县级城市的合同销售贡献约占总销售额的26%左右;
- iv. 我们的省域化战略令合同销售持续多元化, 合同销售来自河南省二、三及四线城市, 以及县级城市的235个项目/分期;
- v. 四月份有83%合同销售额来自未受限购令影响的项目

二零二一年四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	洛阳华阳峰渡	192	15,410	12,451
郑州	郑州建业泰宏	188	13,648	13,746
驻马店	驻马店建业世和府	146	16,905	8,657
濮阳	濮阳建业龙城	116	24,307	4,790
信阳	罗山建业府	84	10,742	7,848
洛阳	洛阳建业定鼎府	78	7,839	9,967
郑州	北龙湖金融岛	75	2,865	26,258
濮阳	濮阳建业世和府	74	8,691	8,462
濮阳	濮阳建业建润府	62	10,306	6,023
驻马店	驻马店建业滨河珑府	61	8,837	6,929
驻马店	上蔡建业府	57	10,802	5,314
郑州	郑州建业橙园	57	5,500	10,377
安阳	安阳建业凤凰城北岸	55	8,049	6,865
开封	开封建业泰和府	55	3,640	15,111
信阳	信阳府	51	6,542	7,789
漯河	漯河建业龙湖书香府	50	8,565	5,871
商丘	商丘建业橙园	42	6,545	6,413
商丘	商丘悦珑府	41	5,757	7,129
郑州	郑州建业新筑	40	2,518	15,942
南阳	南阳方城御龙湾	33	8,347	3,975
	其他	1,648	237,058	6,952
	合计	3,207	422,873	7,583

12个月合同销售滚动趋势

人民币



公司通讯

2021年5月

主要推盘项目

四月份，建业地产推出3个新项目或新期产品，新可售资源人民币5.45亿元。推盘首日录得平均销售认购率63%，并将于未来数月转换为合同销售。

二零二一年四月推盘项目如下：

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 (%)
罗山建业府	17/04/2021	249	151	61%	29,921	18,472	62%
上蔡建业府	24/04/2021	134	80	60%	22,673	15,071	66%
驻马店建业世和府	25/04/2021	162	115	71%	18,139	13,022	72%
	合计	545	345	63%	70,733	46,565	66%

河南房地产市场二零二一年首三月增加43.7%，建业地产市场占有率达11.1%

根据河南省统计局数据显示，二零二一年首三月河南房地产市场合同销售额为人民币1,469.6亿元，较去年增加43.7%（二零二零年首三月：人民币1,022.8亿元）。建业地产二零二一年首三月合同销售（含轻重资产）达人民币163.8亿元，约占整个河南省房地产市场的11.1%¹。

交易量方面，河南省房地产市场二零二一年首三月的交易量达到2,219万平方米，同比增加34.8%（二零二零年首三月：1,646万平方米）。以销售面积计，截至二零二零年三月底集团销售面积占河南省总销售面积的10.7%²。根据河南省统计局资料，河南省二零二一年首三月物业销售的平均成交价为每平方米人民币6,622元，按年上升6.6%（二零二零年首三月：人民币6,214/平方米）。

注1：建业地产截至二零二一年三月三十一日合同销售金额除以河南省截至二零二一年三月三十一日总合同销售金额，数据源河南省统计局。

注2：建业地产截至二零二一年三月三十一日合同销售面积除以河南省截至二零二一年三月三十一日总合同销售面积，数据源河南省统计局。

公司通讯

2021年5月

土地收购

四月份，集团在驻马店市、驻马店遂平县、信阳市固始县、济源、洛阳及漯河共收购8幅土地，预计总建筑面积约96.53万平方米，总土地款约为人民币12.92亿元；预计集团应占建筑面积约37.43万平方米，权益土地款约为人民币4.83亿元，平均土地成本为每平方米人民币1,338元。

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	焦作衡水泰华专案	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)	安阳林州县	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%
16/04/2021	驻马店交通路党校项目	驻马店	合作	住宅、车库	1,576	133,511	81	51,402	39%
16/04/2021	固始春河路项目	信阳固始县	股权收购	住宅、商业及车库	850	137,488	23	27,635	20%
21/04/2021	遂平富强路项目	驻马店 遂平县	合作	住宅、车库	803	161,894	91	113,326	70%
29/04/2021	济源花园里西两宗地	济源	合作	住宅、商业及车库	1,496	169,313	84	56,127	33%
29/04/2021	洛阳大城小院东侧地块	洛阳	股权收购	住宅、车库	332	126,521	14	43,017	34%
30/04/2021	漯河五里庙7号地	漯河	股权收购	住宅、商业及车库	2,279	236,600	189	82,810	35%
合共					1,468	3,583,590	3,480	2,085,164	

截至二零二一年四月三十日的土地储备

截至二零二一年四月三十日，作发展用途的土地储备总面积约为5,646万平方米（应占建筑面积达4,133万平方米），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5月

公司新闻

有关中原建业分拆之保证配额基准

二零二一年五月十二日，董事会批准建议分拆中原建业，并将以分派方式宣派特别中期股息。合资格股东于优先发售及分派中的保证配额基准已厘定：合资格股东于记录日期（即2021年5月14日，星期五）每持有本公司90股股份的完整倍数可认购一股预留股份；分派基准为合资格股东于记录日期每持有一股股份可获发一股中原建业股份。另外，透过中国结算持有股份的深港通中国南向交易投资者无法透过深港通的交易机制参与优先发售；但可根据分派透过中国结算持有中原建业股份。

评级机构报告更新

穆迪评级

二零二一年五月十四日，穆迪评级针对中原建业分拆发表评级报告，穆迪确认**Ba3**评级不变，展望稳定，但指出分拆中原建业将对建业地产信用状况有负面影响，因为公司稳定且高利润的收入将减少，削弱公司盈利能力和财务指标；惟中原建业占公司总规模较少，规模增长能为此提供足够缓冲。穆迪预期地产业务稳步增长可以抵消部分分拆带来的影响，但分拆将稍微降低EBIT/利息覆盖率至2.5倍。

券商股票研究报告更新

国泰君安

二零二一年五月十三日，国泰君安发表题为「拆分除权日，基本面未发生变化」的研究报告。建业地产于2021年五月三日公布了轻资产业务拆分时间表，而五月十三日是按除权基准买卖公司股票首日，公司股价下午大幅下跌，主要是反映了有关分拆除权之后的影响。尽管公司的利润会因拆分轻资产业务而受到影响，但是基于充足的人民币877亿元已售未结货值，国泰君安有信心公司在接下来几年仍录得坚实的利润增长。另外公司确认今年人民币800亿元的销售目标不变。国泰君安当前对公司的投资评级为「收集」，目标价4.50港元，并将会在下一篇公司报告中重新审视其预测和目标价，以反映拆分除权后的影响，但仍将维持「收集」评级。

公司通讯

2021年5月

券商股票研究报告更新

海通国际

二零二一年五月十四日，海通国际发表题为「市场可能就分拆反应过度」的研究报告。该行指出五月十三日是中原建业分拆除权日，按照2021年15%利润增长并假设12倍市盈率，海通国际认为中原建业估值约为113亿港元。假设10%的股份将配售，而90%的股份将分配给建业地产股东，分派的股息相当于每股3.4港元左右（基于总股本29.7亿股）。海通国际强调，其资产净值估算并没有计入中原建业的任何贡献，因此将其分拆对其资产净值估算几乎没有影响。海通维持每股资产净值的预测20.95港元，但将折让扩大至75%，以反映中原建业现金流量贡献的损失，修订目标价至5.23港元，重申建业地产「跑赢大市」的评级。

尚乘证券

二零二一年五月十四日，尚乘证券发表题为「分拆后提供买入机会」的研究报告。该行重申对建业地产分拆中原建业除权后的「买入」评级。分析师认为市场正在通过分拆后交易释放建业的深层价值。同时，分析师就扣除了拆中原建业的利润贡献和毛利率低于未确认销售额的原始预期之后，更新2021年预测核心净利润至人民币24.07亿元。分拆引发市场关注，分拆后的股价2021年预测市盈率仅为2.2倍。分析师相信公司股票将回升至正常的4.0倍市盈率。基于此作为目标市盈率估值倍数，建业的分拆后目标价为3.85港元，较目前水平有68%的上涨空间。

最近的投资者活动

日期	活动	主办机构	地点
13/05/2021	投资者电话会议	本公司	电话会议

即将举行的投资者活动

日期	活动	主办机构	地点
19/05/2021	投资者电话会议	中信银行	电话会议
25-26/05/2021	2021年亚太地区金融、房地产股票及信贷会议	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 投资者关系资深分析师

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.