

# 公司通讯

2021年6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29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。2021年，建业地产实施大中原战略，扩大发展蓝图，向服务大中原进发，开展新的发展时代。凭借卓越的质量、强大的品牌及经验丰富的管理团队，建业地产荣获中指研究院2020年中国中部房地产公司品牌价值第一位，并入围2020年财富中国500强，位居314位。

## 最新资讯

### 建业地产二零二一年五月物业合同销售按年增29.2%，达人民币75.67亿元

截至二零二一年五月三十一日止五个月，集团已取得物业合同销售总额人民币215.36亿元，同比减少1.8%，总合同销售建筑面积2,798,131平方米，同比增加2.4%。截至2021年5月31日止五个月之每平方米平均销售价格为人民币7,696元，同比减少4.1%。

	2021年1-5月	2020年1-5月	按年变化
合约销售总额（人民币百万）	21,536	21,932	-1.8%
合约销售面积总额（平方米）	2,798,131	2,732,422	2.4%
平均售价（人民币每平方米）	7,696	8,026	-4.1%

二零二一年五月份，集团取得物业合同销售约人民币75.67亿元，同比增加29.2%；集团取得合同销售建筑面积982,498平方米，同比增加48.6%。二零二一年五月份每平方米平均销售价格为人民币7,702元，同比减少13.0%。

	2021年5月	2020年5月	按年变化
合约销售总额（人民币百万）	7,567	5,855	29.2%
合约销售面积总额（平方米）	982,498	661,219	48.6%
平均售价（人民币每平方米）	7,702	8,855	-13.0%

## 股份讯息（2021年6月16日）

每股股价： 1.92港元	市值： 约56.97亿港元	52周波幅： 1.70–4.87 港元	总股数： 约29.67亿股
-----------------	------------------	------------------------	------------------

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6月

## 集团五月份合同销售获以下因素支持:

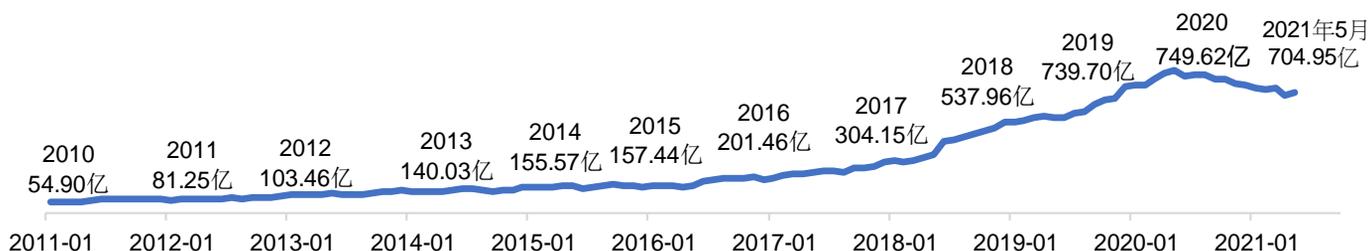
- i. 来自郑州的合同销售贡献约占总销售额的19%左右;
- ii. 来自河南三、四线城市的项目约占总销售额60%左右;
- iii. 来自县级城市的合同销售贡献约占总销售额的21%左右;
- iv. 我们的省域化战略令合同销售持续多元化, 合同销售来自河南省二、三及四线城市, 以及县级城市的232个项目/分期;
- v. 五月份有84%合同销售额来自未受限购令影响的项目

## 二零二一年五月份合同销售明细:

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	郑州建业富居花园口	378	18,336	20,636
鹤壁	鹤壁建业龙门柒号院	337	46,656	7,224
商丘	商丘建业世和府项目	301	36,729	8,206
焦作	焦作建业府	194	22,377	8,678
郑州	郑州建业泰宏	174	11,533	15,085
漯河	漯河昌建理想城	99	15,432	6,417
洛阳	洛阳建业定鼎府	84	8,121	10,309
驻马店	驻马店建业世和府	82	9,584	8,504
南阳	南阳建业碧桂园龙悦城	80	10,065	7,940
许昌	许昌建业心怡苑	76	10,179	7,487
郑州	北龙湖金融岛	73	2,591	28,084
郑州	郑州建业橙园	69	4,539	15,217
郑州	巩义建业世和府	69	7,153	9,614
周口	淮阳建业滨河院子	65	10,550	6,197
郑州	登封嵩岳府	63	8,514	7,417
信阳	信阳府	62	8,006	7,794
商丘	商丘悦珑府	60	8,551	7,027
郑州	郑州建业新筑	54	2,653	20,524
周口	周口建业城	53	8,954	5,909
新乡	新乡建业联盟新城	51	6,811	7,531
	其他	5,141	725,165	7,090
	<b>合计</b>	<b>7,567</b>	<b>982,498</b>	<b>7,702</b>

## 12个月合同销售滚动趋势

人民币



# 公司通讯

2021年6月

## 主要推盘项目

五月份，建业地产推出8个新项目或新期产品，新可售资源人民币17.04亿元。推盘首日录得平均销售认购率45%，并将于未来数月转换为合同销售。

### 二零二一年五月推盘项目如下：

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 (%)
驻马店建业天中府	01/5/2021	8	2	30%	1,280	384	30%
鹤壁龙门柒号院	22/5/2021	522	286	55%	80,032	39,803	50%
商丘建业世和府	22/5/2021	179	107	60%	23,725	13,740	58%
商丘虞城山水湖城	28/5/2021	108	11	10%	19,144	2,066	11%
焦作建业府高层	29/5/2021	275	150	55%	35,050	19,107	55%
焦作建业府	29/5/2021	320	126	39%	31,799	12,464	39%
许昌建业心怡苑	30/5/2021	105	60	57%	13,938	7,945	57%
郑州新筑二期	31/5/2021	188	20	11%	17,847	1,860	10%
合计		<b>1,704</b>	<b>761</b>	<b>45%</b>	<b>222,815</b>	<b>97,370</b>	<b>44%</b>

## 河南房地产市场二零二一年首四月增加118.6%，建业地产市场占有率达9.8%

根据河南省统计局数据显示，二零二一年首四月河南房地产市场合同销售额为人民币2,235.7亿元，较去年增加118.6%（二零二零年首四月：人民币1,022.8亿元）。建业地产二零二一年首四月合同销售（含轻重资产）达人民币219.2亿元，约占整个河南省房地产市场的9.8%<sup>1</sup>。

交易量方面，河南省房地产市场二零二一年首四月的交易量达到3,309万平方米，同比增加101.0%（二零二零年首四月：1,646万平方米）。以销售面积计，截至二零二零年四月底集团销售面积占河南省总销售面积的9.7%<sup>2</sup>。根据河南省统计局资料，河南省二零二一年首四月物业销售的平均成交价为每平方米人民币6,757元，按年上升8.7%（二零二零年首四月：人民币6,214/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，市场占有率仍按照已公布之二零二一年首四月总合同销售计算。

注1：建业地产截至二零二一年四月三十日合同销售金额除以河南省截至二零二一年四月三十日总合同销售金额，数据源河南省统计局。

注2：建业地产截至二零二一年四月三十日合同销售面积除以河南省截至二零二一年四月三十日总合同销售面积，数据源河南省统计局。

# 公司通讯

2021年6月

## 土地收购

五月份，集团在驻马店、商丘、南阳市邓州县、周口、信阳市淮滨县共收购13幅土地，预计总建筑面积约154.03万平方米，总土地款约为人民币15.29亿元；预计集团应占建筑面积约106.59万平方米，权益土地款约为人民币9.55亿元。平均土地成本为每平方米人民币992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%
07/05/2021	驻马店丽景华庭安置地块	驻马店	合作	待定	642	33,326	6	9,692	29%
08/05/2021	商丘阳光路项目	商丘	合作	住宅、车库	1,267	412,613	188	148,541	36%
17/05/2021	邓州一高项目	南阳邓州县	股权收购	住宅、商业及车库	1,621	126,565	62	37,970	30%
21/05/2021	周口绿色基地配地-住宅	周口	合作	住宅、商业及车库	694	623,259	433	623,259	100%
21/05/2021	周口绿色基地配地-商业	周口	合作	商业	1,586	97,863	155	97,863	100%
25/05/2021	淮阳玉带路项目	周口	股权收购	住宅、商业及车库	1,165	39,232	16	13,731	35%
31/05/2021	淮滨鹿颜国际项目	信阳淮滨县	合作	住宅、商业及车库	701	207,524	95	134,890	65%
<b>合计</b>					<b>1,325</b>	<b>5,123,881</b>	<b>4,434</b>	<b>3,151,109</b>	

## 截至二零二一年五月三十一日的土地储备

截至二零二一年五月三十一日，作发展用途的土地储备总面积约为5,731万平方米（应占建筑面积达4,185万平方米），平均地价约为每平方米人民币1,297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）

### 公司新闻

#### 控股股东持续增持股份

二零二一年五月十八日，本公司主席、执行董事兼控股股东胡葆森先生(「胡先生」) 基于对本公司未来发展前景的信心及内在价值的认可，宣布拟透过其全资拥有的恩辉投资有限公司(「恩辉投资」) 于未来6个月内择机增持本公司股份，预计累计总金额约为80,000,000至100,000,000港元。

胡先生透过恩辉投资自二零二一年五月十八日至六月十一日期间在公开市场上持续增持本公司股份。截至二零二一年六月十一日，胡先生/恩辉投资增持共计22,000,000股股份，每股股份平均价约港币2.11元，增持金额约港币46,500,000元。通过连日增持后，胡先生/恩辉投资于本公司持股占截至二零二一年六月十一日已发行股份总数约68.90%增加至69.64%。

# 公司通讯

2021年6月

## 券商股票研究报告更新

### 交银国际

二零二一年五月十七日，交银国际发表题为「不要惊慌——挖掘潜在价值」的研究报告。分析师指出，建业地产已宣布分拆中原建业的分拆方案，分派除息和派发2020年末期股息分别于5月13日及14日进行。建业地产已经锁定887亿已售未结转金额于2021及2022年结转，即使分拆后利润减少，公司股价目前仅为2022年预测市盈率的1.6倍，2021年预测股息收益率更高达22%。交银国际重申「买入」评级并给予目标价3.18港元，以反映分拆及派息除权的影响。尽管建业地产股票短期内将受除权后的获利回吐影响，交银国际仍然认为建业地产重资产业务蕴藏着深厚的价值，建议以当前股价为切入点。

### 星展银行

二零二一年六月二日，星展银行发表题为「定价错误和超卖」的研究报告。分析师强调，建业地产的代建管理业务分拆后，该公司股价被市场错误定价和超卖。建业地产销售于五月显着回升，预计随着更多项目推出，销售将回暖并可达成全年销售目标。分析师相信，建业地产有望实现2年盈利复合增长率约27%（不包括中原建业），股息收益率在11%至17%之间具有吸引力。此外，分拆对信用状况的影响是可控的，且符合现有的债券契约规定。此外，大股东增持股份可视为给予公司估值支持。分析师重申对建业地产「买入」评级，目标价为2.91港元，对其地产开发业务维持2021年4.4倍的市盈率。

### 法国巴黎银行 - 晨星证券

二零二一年六月二日，晨星证券发表题为「专注于河南的中国地产开发商计划进行地域扩张」的研究报告。分析师强调建业地产已经完成分拆其轻资产项目管理业务，并通过其大中原战略寻求地域扩张，以推动增长。分析师预计从2021年起盈利将保持健康增长。由于公司在2018-19年实现了强劲的合约销售且与其他上市开发商一致，晨星证券预计公司在项目竣工交付的建筑面积增加的背景下，房地产开发业务将推动收入和盈利增长。建业地产股票被低估且市盈率很低，约为2021年2.2倍的市盈率。基于12%的权益成本和9.2%的加权平均资本成本，分析师将公允价值上调至每股2.92港元，相当于市盈率的3倍。

# 公司通讯

## 2021年6月

### 最近的投资者活动

日期	活动	主办机构	地点
19/05/2021	投资者电话会议	中信银行国际	电话会议
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
01-02/06/2021	2021年新兴市场信贷及股票峰会	美银证券	电话会议
09/06/2021	2021年建业地产线上反向路演	本集团	电话会议
10/06/2021	星展银行新加坡股票和固定收益路演	星展银行	电话会议
11/06/2021	海通物业管理与房地产股票企业日	海通国际	电话会议
11/06/2021	天风证券股票路演	天风证券	电话会议
15/06/2021	尚乘香港股票及固定收益路演	尚乘证券	电话会议

### 即将举行的投资者活动

日期	活动	主办机构	地点
16/06/2021	法国巴黎银行固定收益路演	法国巴黎银行	电话会议
16-17/06/2021	2021年亚太地区金融、房地产股票及信贷会议	德意志银行	电话会议
22/06/2021	瑞穗东京股票路演	瑞穗证券	电话会议
23-24/06/2021	花旗亚太房地产峰会	花旗银行	电话会议
30/06/2021	台湾股票及固定收益路演	统一证券	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

杨琚涵女士 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.