

# 公司通讯

2021年7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上半年物业合同销售达人民币310.53亿，完成全年合同销售目标800亿元约39%**

截至二零二一年六月三十日止六个月，集团已取得物业合同销售总额人民币310.53亿元，同比增加3.5%，总合同销售建筑面积4,051,524平方米，同比增加9.9%。截至2021年6月30日止六个月之每平方米平均销售价格为人民币7,664元，同比减少5.8%。

	2021年1-6月	2020年1-6月	按年变化
合约销售总额（人民币 百万）	31,053	30,016	3.5%
合约销售面积总额（平方米）	4,051,524	3,687,435	9.9%
平均售价（人民币 每平方米）	7,664	8,140	-5.8%

二零二一年六月份，集团取得物业合同销售约人民币95.17亿元，同比增加17.7%；集团取得合同销售建筑面积1,253,392平方米，同比增加31.2%。二零二一年六月份每平方米平均销售价格为人民币7,593元，同比减少10.3%。

	2021年6月	2020年6月	按年变化
合约销售总额（人民币 百万）	9,517	8,085	17.7%
合约销售面积总额（平方米）	1,253,392	955,013	31.2%
平均售价（人民币 每平方米）	7,593	8,466	-10.3%

## 股份讯息（2021年7月14日）

每股股价： 1.86港元	市值： 约55.19亿港元	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7月

## 集团六月份合同销售获以下因素支持:

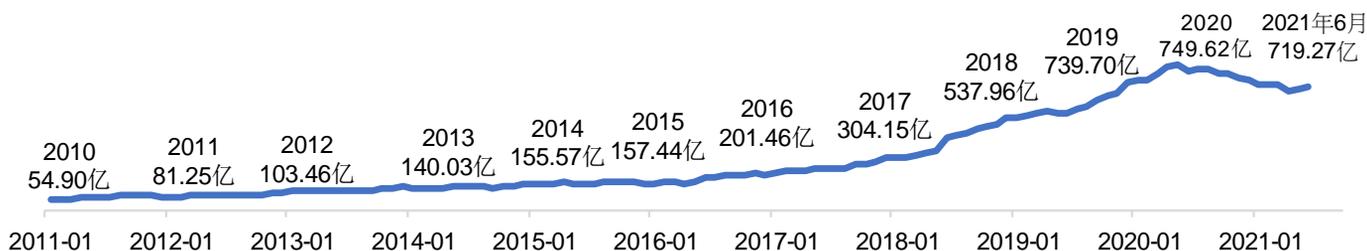
- i. 来自郑州的合同销售贡献约占总销售额的19%左右;
- ii. 来自河南三、四线城市的项目约占总销售额55%左右;
- iii. 来自县级城市的合同销售贡献约占总销售额的26%左右;
- iv. 我们的省域化战略令合同销售持续多元化, 合同销售来自河南省二、三及四线城市, 以及县级城市的286个项目/分期;
- v. 六月份有84%合同销售额来自未受限购令影响的项目

## 二零二一年六月份合同销售明细:

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	商丘建业世和府	510	69,595	7,333
洛阳	洛阳建业定鼎府	294	32,513	9,028
商丘	民权建业珑府	199	33,514	5,940
郑州	郑州建业泰宏	124	8,524	14,552
驻马店	驻马店建业世和府	110	13,421	8,191
周口	淮阳建业滨河院子	102	15,700	6,490
许昌	许昌建业心怡苑	98	13,185	7,467
信阳	信阳府	97	11,977	8,116
郑州	郑州建业富居花园口	97	4,551	21,227
洛阳	洛阳建业定鼎府	91	10,127	8,984
开封	兰考建业百城天地	89	15,539	5,710
濮阳	濮阳建业世和府	87	9,128	9,503
商丘	商丘建业新筑	65	6,321	10,242
商丘	柘城建业联盟东望	62	12,690	4,920
商丘	商丘建业未来城	59	10,688	5,558
商丘	虞城建业山水湖城二期	58	11,281	5,136
鹤壁	鹤壁建业龙门柒号院	58	10,361	5,576
驻马店	驻马店建业春天里	57	9,305	6,151
郑州	巩义建业世和府	53	1,872	28,447
濮阳	濮阳建业龙城	51	10,861	4,661
	其他	7,156	942,239	7,595
	合计	9,517	1,253,392	7,593

## 12个月合同销售滚动趋势

人民币



### 河南房地产市场二零二一年首五月增加**25.3%**，建业地产除去轻资产的市场占有率达**7.0%**

根据河南省统计局数据显示，二零二一年首五月河南房地产市场合同销售额为人民币**3,050.0**亿元，较去年增加**25.3%**（二零二零年首五月：人民币**2,433.6**亿元）。建业地产二零二一年首五月除去轻资产合同销售达人民币**214.8**亿元，约占整个河南省房地产市场的**7.0%**<sup>1</sup>。

交易量方面，河南省房地产市场二零二一年首五月的交易量达到**4,468**万平方米，同比增加**19.4%**（二零二零年首五月：**3,743**万平方米）。以销售面积计，截至二零二零年五月底集团除去轻资产销售面积占河南省总销售面积的**6.3%**<sup>2</sup>。根据河南省统计局资料，河南省二零二一年首五月物业销售的平均成交价为每平方米人民币**6,827**元，按年上升**5.0%**（二零二零年首五月：人民币**6,502**/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：建业地产截至二零二一年五月三十一日合同销售金额除以河南省截至二零二一年五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五月三十一日合同销售面积除以河南省截至二零二一年五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7月

## 土地收购

六月份，集团在郑州、洛阳、商丘、信阳、安阳、周口市太康县及新乡共收购8幅土地，预计总建筑面积约137.10万平方米，总土地款约为人民币29.89亿元；预计集团应占建筑面积约83.21万平方米，权益土地款约为人民币18.06亿元。平均土地成本为每平方米人民币2,181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	314	247,568	60%
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%
24/05/2021	扶沟桐丘路项目(扶沟建业府)	周口扶沟县	股权收购	住宅、商业及车库	643	138,336	31	48,418	35%
25/05/2021	淮滨玉带路项目	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%
03/06/2021	郑政出2021-27号地	郑州	合作	住宅、商业及车库	2,688	59,088	81	30,135	51%
09/06/2021	洛阳尊府二期北地块	洛阳	合作	住宅及车库	3,553	279,067	496	139,534	50%
10/06/2021	商丘北海路项目(上和院)	商丘	股权收购	住宅、商业及车库	1,696	173,256	103	60,640	35%
17/06/2021	信阳新三路项目	信阳	招拍挂	住宅及车库	3,812	75,577	173	45,346	60%
18/06/2021	安阳光明路项目	安阳	合作	住宅及车库	1,970	247,735	249	126,345	51%
18/06/2021	太康段尧路项目(太康建业府)	周口太康县	股权收购	住宅、商业及车库	613	163,209	35	57,123	35%
22/06/2021	新乡新飞项目(西地块)	新乡	股权收购	住宅、商业及车库	1,794	373,017	669	373,017	100%
合计					1,488	6,633,167	6,396	4,130,693	

## 截至二零二一年六月三十日的土地储备

截至二零二一年六月三十日，作发展用途的土地储备总面积约为5,673万平方米（应占建筑面积达4,141万平方米），平均地价约为每平方米人民币1,320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

#### 与西安荣华签订有关潜在投资的谅解备忘录

二零二一年六月二十八日，建业地产发表自愿公告，就拟收购西安荣华集团有限公司（「西安荣华」）过半数股权及其对应的所有者权益（「潜在投资」）订立谅解备忘录。预期本集团将综合运用现金及发行本公司新股份的方式支付潜在投资的代价。潜在投资的条款及条件有待进一步磋商。

西安荣华为一家位于中国陕西省省会西安市的领先房地产开发商，在西安市房地产行业以智能化、功能化及个性化等方面的优势而走在市场前列。凭借其在西安市房地产开发行业的声誉、资源及经验，董事认为潜在投资符合本公司的大中原战略，可与本集团产生协同效益。此外，潜在投资将使本集团进一步扩大及使其业务营运变得更多元化，并协助推动中原经济区的城市化进程和社会全面进步，为中国房地产业健康发展作出贡献。

# 公司通讯

2021年7月

## 券商股票研究报告更新

### 国泰君安

二零二一年六月九日，国泰君安发表线上反向路演会议纪要。分析师认为建业地产2021年6月份合约销售额有望录得显著反弹，基于约人民币70-80亿元的新推货值以及公司对于一些库存项目采取快速去化的策略；公司维持今年人民币800亿元合约销售目标不变。公司大股东从2021年5月18日至今，已累计增持股票2,000万股，总代价为4,250万港元，平均价格为每股2.12港元。分析师认为尽管公司的利润会因拆分轻资产业务而受到减弱，但是基于公司充足的已售未结货值人民币877亿元，分析师有信心公司在接下来几年仍得坚实的利润增长。国泰君安当前对公司的投资评级是「收集」，目标价2.80港元，对应3.7倍的2021年核心市盈率和0.6倍的2021年市净率。

### 建银国际

二零二一年七月八日，建银国际发表题为「15%股息率」的股票研究报告。分析师强调，虽然建业地产于2021年5月31日剥离了项目管理业务中原建业，但仍会合并中原建业2021年前5个月业绩。预计2021财年河南经济复苏，建业地产的合约销售将恢复增长17%；2020年年底未确认销售额87.7亿人民币将支撑2021-2023年收入复合年增长率达16%；2020年至2023年预计核心利润复合年增长率为13%。分析师预计，作为派息基础的净利润将在2021年持平于1.8亿人民币，并在2020-2023年实现4%的复合年增长率。基于35-40%的派息率，2021-2023年建业的股息收益率约为15%，是同行中的最高水平。建银国际认为，对盈利和再融资的担忧被夸大了；在已考虑中原建业分拆影响下，建银国际维持「跑赢大市」的评级，并基于较低的资产净值和较大的资产净值折让给予3.50港元的目标价。

## 最近投资者活动

日期	活动	主办机构	地点
06/07/2021	招银国际固收企业日	招银国际	电话会议
07/07/2021	线上反向路演	本集团	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.