

公司通讯

2021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

建业地产于七月水灾快速复工复产，并于疫情下透过线上销售平台，取得优于预期的八月合同销售额。

截至二零二一年八月三十一日止八个月，建业地产取得物业合同销售总额人民币386.30亿元，已完成年度销售目标700亿的55.1%。二零二一年首八月，建业地产总合同销售建筑面积5,090,556平方米，同比增加5.5%。二零二一年首八月之每平方米平均销售价格为人民币7,589元，同比减少5.2%。

	2021年1-8月	2020年1-8月	按年变化
合约销售总额（人民币百万）	38,630	38,621	0.0%
合约销售面积总额（平方米）	5,090,556	4,822,931	5.5%
平均售价（人民币每平方米）	7,589	8,008	-5.2%

二零二一年八月份单月计算，建业地产在疫情封城后，取得优于预期的物业合同销售额达人民币52.5亿元。二零二一年八月份建业地产合同销售建筑面积达731,078平方米，同比增加8.0%。二零二一年八月份之每平方米平均销售价格在人民币7,188元，同比减少7.5%，主要原因为产品组合。

	2021年8月	2020年8月	按年变化
合约销售总额（人民币百万）	5,255	5,260	-0.1%
合约销售面积总额（平方米）	731,078	676,822	8.0%
平均售价（人民币每平方米）	7,188	7,772	-7.5%

股份讯息（2021年9月15日）

每股股价： 1.59港元	市值： 约47.18亿港元	52周波幅： 1.55–4.87 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:

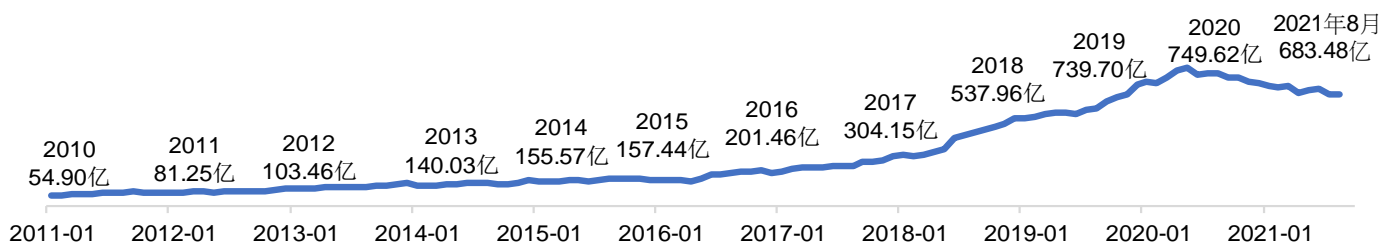
- i. 来自郑州的合同销售贡献约占总销售额的18%左右;
- ii. 来自河南三、四线城市的项目约占总销售额50%左右;
- iii. 来自县级城市的合同销售贡献约占总销售额的32%左右;
- iv. 我们的省域化战略令合同销售持续多元化, 合同销售来自河南省二、三及四线城市, 以及县级城市的245个项目/分期;
- v. 八月份有84%合同销售额来自未受限购令影响的项目

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)
洛阳	洛阳建业中弘城	169	13,980	12,113
郑州	郑州建业橙园	99	11,460	8,674
焦作	南阳建业碧桂园龙悦城	89	11,483	7,710
驻马店	洛阳建业定鼎府	87	9,994	8,695
商丘	洛阳华阳峰渡	76	6,202	12,312
郑州	信阳府	72	9,197	7,861
濮阳	洛阳建业大城小院	68	8,942	7,614
郑州	驻马店建业世和府	68	7,924	8,534
漯河	登封嵩岳府	60	2,687	22,489
焦作	许昌建业臻悦汇	60	11,168	5,378
郑州	濮阳建业龙城	59	13,444	4,403
周口	濮阳建业建润府	57	10,452	5,480
信阳	儋州建业君邻大院	56	2,613	21,397
郑州	焦作建业府	55	6,628	8,280
南阳	商丘建业世和府	55	7,881	6,941
安阳	虞城建业山水湖城二期	54	10,613	5,051
濮阳	信阳建业城	51	14,924	3,386
商丘	民权建业珑府	51	8,535	5,920
商丘	郑州建业富力五龙新城	48	8,438	5,740
鹤壁	辉县建业共城东望	48	10,642	4,551
	其他	3,872	543,873	7,120
	合计	5,255	731,078	7,188

12个月合同销售滚动趋势

人民币



公司通讯

2021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7.42亿元。近期受疫情影响，推盘首日报得平均销售认购率36%，仍将于未来数月转换为合同销售。

二零二一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 (%)
信阳府	08/08/2021	87	46	52%	11,218	5,518	49%
濮阳台前建业建润府	10/08/2021	152	40	26%	36,281	6,902	19%
洛阳建业华阳峰渡印江山	14/08/2021	155	54	35%	12,957	4,481	35%
安阳建业城四期	21/08/2021	125	40	32%	18,443	5,905	32%
商丘柘城联盟东望	28/08/2021	89	20	22%	14,306	3,449	24%
漯河建业中梁新筑	28/08/2021	133	70	53%	16,657	8,828	53%
Total		742	269	36%	109,862	35,082	32%

河南房地产市场二零二一年首七月增加14.0%，建业地产除去轻资产的市场占有率达6.8%

根据河南省统计局数据显示，二零二一年首七月河南房地产市场合同销售额为人民币4,880.5亿元，较去年增加14.0%（二零二零年首七月：人民币4,280.7亿元）。建业地产二零二一年首七月除去轻资产合同销售达人民币333.8亿元，约占整个河南省房地产市场的6.8%¹。

交易量方面，河南省房地产市场二零二一年首七月的交易量达到7,247万平方米，同比增加11.5%（二零二零年首七月：6,499万平方米）。以销售面积计，截至二零二零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6.0%²。根据河南省统计局资料，河南省二零二一年首七月物业销售的平均成交价为每平方米人民币6,734元，按年上升2.2%（二零二零年首七月：人民币6,587/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七月三十一日合同销售金额除以河南省截至二零二一年七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七月三十一日合同销售面积除以河南省截至二零二一年七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9月

土地收购

八月份，集团在商丘虞城县、商丘市、周口市及漯河市共收购10幅土地，预计总建筑面积约61.64万平方米，总土地款约为人民币6.87亿元；预计集团应占建筑面积约27.27万平方米，权益土地款约为人民币3.11亿元。平均土地成本为每平方米人民币1,114元。

截至二零二一年八月底，集团收购土地总建筑面积约789.34万平方米，总土地款约为人民币111.59亿元。预计集团权益土地款约为人民币69.20亿元，应占建筑面积约463.32万平方米。平均土地成本为每平方米人民币1,414元。

以下为二零二一年八月土地收购明细：

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 (%)
02/07/2021	虞城嵩山大道（嵩山府）	商丘 虞城县	收购	住宅、商业及车库	850	382,816	111	130,157	34%
02/07/2021	鹤壁泰山路项目	鹤壁	收购	住宅、车库	1,627	116,599	66	40,810	35%
03/07/2021	平舆永旺路项目	驻马店 平舆县	合作	住宅、商业及车库	579	91,803	24	41,311	45%
30/07/2021	济源花园里西37号地	济源	合作	住宅、商业及车库	946	36,755	12	12,184	33%
06/08/2021	虞城嵩山大道（嵩山府）	商丘 虞城县	收购	住宅、商业及车库	817	199,317	55	67,768	34%
10/08/2021	商丘星光路项目	商丘	收购	住宅、车库	1,464	89,674	53	35,870	40%
18/08/2021	关帝庙住宅配地	周口	资源协同	住宅、商业及车库	893	264,025	120	134,653	51%
18/08/2021	关帝庙商业配地	周口	资源协同	住宅、车库	3,128	40,237	64	20,521	51%
30/08/2021	漯河花园里南地块	漯河	合作	住宅、商业及车库	1,341	23,146	19	13,888	60%
合计					11,611	1,260,191	524	502,541	

截至二零二一年八月三十一日的土地储备

截至二零二一年八月三十一日，作发展用途的土地储备总面积约为5,730万平方米（应占建筑面积达4,103万平方米），平均地价约为每平方米人民币1,334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）

券商股票研究报告更新

建银国际

建银国际证券研究部发表题为「随着一些担忧被平息，更多的担忧出现了」的公司研究报告。分析师认为公司2021年上半年取得了持平不差的业绩，合同销售额及核心利润皆符合预期。结转收入持续增长以及持续改善的销售及行政开支，将继续抵消毛利率下降的影响，并最终在2021年取得持平的收益。建银国际维持「跑赢大市」的评级，鉴于派息 8%，且基于较低的资产净值测算，我们将目标价从 3.50 港元下调至 2.50 港元。

券商股票研究报告更新

晨星投资

二零二一年八月十九日，晨星投资研究机构发布题为“建业地产中期业绩持平，下调全年业绩目标”股权研究报告。晨星分析师认为建业地产上半年收入增长56.4%对于派息增长感到惊喜。晨星分析师指出建业地产股价被低估短期内销售回款提升、负债率下降将为市场关注点，长期于大中原区域成功扩张有助公司股价修复。晨星对建业地产维持「买入」评级，给予公允价值每股2.92港元。

海通国际

二零二一年八月十九日，海通国际证券发布题为“1H21业绩回顾：毛利率持续承压”的股权研究报告。公司上半年维持较高的派息率，相等于8%股息收益率。公司主动降债而下跌至约109亿，海通相信年中现金水平将足够覆盖公司短期负债。海通国际维持“跑赢大市”评级，给予公司目标价3.26港元。

国泰君安

二零二一年八月二十日，国泰君安发布题为“影响消除仍需时间”的股权研究报告。建业地产上半年收入录得56.4%的强劲增长公司上半年债务规模减少国泰君安相信随着销售回款率回升和下半年土地开支预算减少，公司的净负债率将在年底得到改善。国泰君安维持“收集”评级给予公司目标价2.30港元。

尚乘证券

二零二一年八月二十三日，尚乘证券发布题为“在市场担忧中被低估，重申买入”的股权研究报告。公司宣派高股息相等于中期股息收益率7.7%，推算全年股息收益率将达到20.3%，显示公司股价目前被低估，以及管理层对全年现金流的信心。尚乘认为建业地产将继续成为建业旗下上市公司的核心支柱，将不同业务分拆上市符合地产专业化的大趋势，未来将有助提升各家公司的经营效率。基于高股息收益率以及较低的2.0倍市盈率，尚乘重申对建业的“买入”评级。

星展银行

二零二一年八月二十三日，星展银行发布题为“股息上行”的股权研究报告。建业地产中期派息率50%令人惊喜，预计全年股息收益率在14-21%区间，派息吸引。星展预期公司于下半年放缓拿地，杠杆率将于年底恢复到约70%的水平。星展银行维持“买入”评级给予目标价2.34港元。

近期举行的投资者活动

日期	活动	主办机构	地点
19/08/2021	业绩后管理层非交易路演 - 覆盖分析师峰会	建业地产	ICC
20/08/2021	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
20/08/2021	业绩后管理层非交易路演(香港)	交银国际	电话会议
20/08/2021	业绩后管理层非交易路演(香港)	尚乘证券	电话会议
23/08/2021	业绩后管理层非交易路演(新加坡)	星展银行	电话会议
23/08/2021	业绩后管理层非交易路演(新加坡)	德意志银行	电话会议
23/08/2021	业绩后管理层非交易路演(香港)	国泰君安	电话会议
23/08/2021	业绩后管理层非交易路演(欧洲)	美银证券	电话会议
24/08/2021	业绩后管理层非交易路演(香港)	国泰君安	电话会议
24/08/2021	业绩后管理层非交易路演(欧洲)	德意志银行	电话会议
24/08/2021	业绩后管理层非交易路演(欧洲)	法巴法国巴黎银行	电话会议
24/08/2021	业绩后管理层非交易路演(香港, 新加坡, 欧洲)	巴克莱证券	电话会议
25/08/2021	业绩后管理层非交易路演(香港, 新加坡, 欧洲)	野村国际	电话会议
26/08/2021	业绩后管理层非交易路演(日本)	瑞穗证券	电话会议
26/08/2021	业绩后管理层非交易路演(台湾)	建业地产	电话会议
27/08/2021	业绩后管理层非交易路演(深圳)	天风证券	电话会议
27/08/2021	业绩后管理层非交易路演	渣打银行	电话会议
02/09/2021	业绩后管理层非交易路演	德意志银行	电话会议
03/09/2021	业绩后管理层非交易路演	冈三国际	电话会议
09/09/2021	投资者营运更新会议	建业地产	电话会议
13/09/2021	线上反向路演	建业地产	电话会议

即将举行的投资者活动

日期	活动	主办机构	地点
23/09/2021	摩根大通新兴市场债券峰会	摩根大通	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.