

# 公司通讯

2022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30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。凭借卓越的质量、强大的品牌及经验丰富的管理团队，建业地产荣获观点指数研究院2021年中国房地产企业河南综合实力第一位及2021年中国房地产卓越100，并荣膺2021年中国企业500强第353位。

## 最新资讯

### ✓ 建业地产三月物业合同销售环比增加167.9%达人民币31.02亿元

二零二二年三月单月计算，建业地产取得物业合同销售总额人民币31.02亿元，环比增加167.9%，同比减少63.2%。二零二二年三月份本集团合同销售建筑面积达382,522平方米，同比减少65.0%。二零二二年三月份之每平方米平均销售价格在人民币8,109元，同比增加5.1%。

截至二零二二年三月三十一日止三个月，本集团已取得物业合同销售总额人民币62.67亿元，同比减少41.8%；总合同销售建筑面积792,307平方米，同比减少43.1%；每平方米平均销售价格为人民币7,910元，同比增加2.4%。

### ✓ 建业集团与河南省机场集团签署战略合作协议

二零二二年四月八日，建业集团与河南省机场集团签署战略合作协议。双方将在物业管理、酒店管理、园林景观、地产开发项目展开深化合作。

### ✓ 建业集团牵手万达集团，就商业项目运营达成战略合作

建业集团与万达集团日前签署战略合作协议，就旗下商业项目运营权合作达成一致。万达商管将全面负责相关商业项目的招商、对外租赁、运营和物业管理。通过此次合作，建业地产将极大提高商业不动产项目资产运营的效率和收益水平。

## 股份讯息（2022年4月12日）

|                 |                  |                        |                  |
|-----------------|------------------|------------------------|------------------|
| 每股股价：<br>0.78港元 | 市值：<br>约23.12亿港元 | 52周波幅：<br>0.50–4.56 港元 | 总股数：<br>约29.64亿股 |
|-----------------|------------------|------------------------|------------------|

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

2022年4月

## 集团三月份合同销售获以下因素支持:

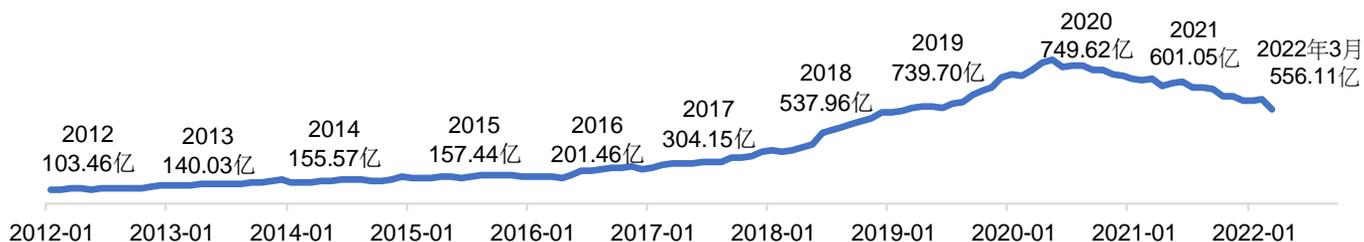
- i. 来自郑州的合同销售贡献约占总销售额的29%左右;
- ii. 来自河南三、四线城市的项目约占总销售额53%左右;
- iii. 来自县级城市的合同销售贡献约占总销售额的18%左右;
- iv. 我们的省域化战略令合同销售持续多元化, 合同销售来自河南省二、三及四线城市, 以及县级城市的261个项目/分期;
- v. 三月份有73%合同销售额来自未受限购令影响的项目

## 二零二二年三月份合同销售明细:

| 城市  | 项目         | 合同销售金额<br>(人民币百万元) | 合同销售面积<br>(平方米) | 平均销售价格<br>(人民币/平方米) |
|-----|------------|--------------------|-----------------|---------------------|
| 郑州  | 郑州建业泰宏国际城  | 171                | 15,076          | 11,318              |
| 洛阳  | 洛阳建业定鼎府    | 120                | 11,993          | 10,017              |
| 济源  | 济源建业世和府    | 74                 | 8,080           | 9,206               |
| 濮阳  | 濮阳天筑       | 74                 | 8,372           | 8,828               |
| 洛阳  | 洛阳建业贰号城邦   | 73                 | 8,794           | 8,265               |
| 商丘  | 商丘建业世和府    | 72                 | 10,013          | 7,162               |
| 许昌  | 许昌建业心怡苑    | 68                 | 10,145          | 6,724               |
| 商丘  | 商丘建业新筑     | 58                 | 6,576           | 8,804               |
| 许昌  | 襄城建业百城天地   | 53                 | 9,943           | 5,338               |
| 郑州  | 郑州建业富居五龙口  | 45                 | 1,902           | 23,863              |
| 商丘  | 商丘建业上和院    | 45                 | 6,967           | 6,506               |
| 商丘  | 柘城建业联盟东望   | 42                 | 8,275           | 5,115               |
| 南阳  | 南阳建业新筑     | 41                 | 5,306           | 7,773               |
| 商丘  | 商丘建业江山府项目  | 41                 | 5,832           | 7,026               |
| 南阳  | 南阳建业碧桂园龙悦城 | 40                 | 5,618           | 7,204               |
| 驻马店 | 驻马店建业世和府   | 39                 | 4,608           | 8,498               |
| 商丘  | 商丘建业橙园     | 39                 | 6,989           | 5,530               |
| 许昌  | 长葛建业桂园新苑   | 39                 | 7,634           | 5,048               |
| 商丘  | 商丘悦珑府      | 35                 | 4,495           | 7,772               |
| 郑州  | 巩义建业世和府    | 32                 | 4,491           | 7,092               |
|     | 其他         | 1,900              | 231,411         | 8,210               |
|     | 合计         | <b>3,102</b>       | <b>382,522</b>  | <b>8,109</b>        |

## 12个月合同销售滚动趋势

人民币



# 公司通讯

2022年4月

## 主要推盘项目

三月份，建业地产推出14个新项目或新期产品，新可售资源人民币6.66亿元。推盘首日录得平均销售认购率24%，将于未来数月转换为合同销售。

### 二零二二年三月推盘项目如下：

| 项目         | 推盘日期       | 预计收入<br>(人民币<br>百万元) | 推盘首日<br>销售额<br>(人民币<br>百万元) | 销售<br>认购率<br>(%) | 可售面积<br>(平方米) | 推盘首日<br>销售面积<br>(平方米) | 已售面积<br>认购率<br>(%) |
|------------|------------|----------------------|-----------------------------|------------------|---------------|-----------------------|--------------------|
| 民权珑府       | 05/03/2022 | 41                   | 6                           | 15%              | 6,309         | 1,042                 | 17%                |
| 孟州建业府      | 12/03/2022 | 11                   | 2                           | 21%              | 284           | 54                    | 19%                |
| 驻马店建业世和府   | 12/03/2022 | 160                  | 22                          | 14%              | 19,132        | 2,578                 | 13%                |
| 濮阳建业龙城地下室  | 19/03/2022 | 4                    | 1                           | 15%              | 5,035         | 517                   | 10%                |
| 濮阳建业龙城地下车位 | 19/03/2022 | 14                   | 2                           | 15%              | 307           | 45                    | 15%                |
| 新密春天里项目    | 19/03/2022 | 56                   | 6                           | 11%              | 8,586         | 971                   | 11%                |
| 扶沟建业府      | 20/03/2022 | 28                   | 3                           | 11%              | 5,576         | 634                   | 11%                |
| 信阳建业天筑     | 26/03/2022 | 194                  | 102                         | 53%              | 13,563        | 6,867                 | 51%                |
| 济源建业世和府    | 27/03/2022 | 8                    | 2                           | 20%              | 3,171         | 648                   | 20%                |
| 武陟建业天玺     | 27/03/2022 | 26                   | 1                           | 4%               | 572           | 23                    | 4%                 |
| 平舆建业江山府    | 27/03/2022 | 27                   | 8                           | 30%              | 5,200         | 1,730                 | 33%                |
| 商丘上和院      | 30/03/2022 | 55                   | 5                           | 9%               | 8,834         | 750                   | 8%                 |
| 新蔡建业桂园     | 31/03/2022 | 2                    | 0                           | 12%              | 35            | 5                     | 14%                |
| 比华利庄园四期    | 31/03/2022 | 41                   | 2                           | 5%               | 6,551         | 324                   | 5%                 |
| 合计         |            | 666                  | 162                         | 24%              | 83,154        | 16,188                | 19%                |

## 河南房地产市场二零二二年首二月增加3.3%，建业地产市场占有率达5.1%

根据河南省统计局数据显示，二零二二年首二月河南房地产市场合同销售额为人民币612.3亿元，较去年增加3.3%（二零二一年首二月：人民币592.5亿元）。建业地产二零二二年首二月除去轻资产合同销售达人民币31.3亿元，约占整个河南省房地产市场的5.1%<sup>1</sup>。

交易量方面，河南省房地产市场二零二二年首二月的交易量达到974万平方米，同比增加8.3%（二零二一年首二月：899万平方米）。以销售面积计，截至二零二二年二月底集团除去轻资产销售面积占河南省总销售面积的4.2%<sup>2</sup>。根据河南省统计局资料，河南省二零二二年首二月物业销售的平均成交价为每平方米人民币6,283元，按年下降4.6%（二零二一年首二月：人民币6,588/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：建业地产截至二零二二年二月二十八日合同销售金额除以河南省截至二零二二年二月二十八日总合同销售金额，数据源河南省统计局。

注2：建业地产截至二零二二年二月二十八日合同销售面积除以河南省截至二零二二年二月二十八日总合同销售面积，数据源河南省统计局。

# 公司通讯

2022年4月

## 土地收购

三月份，集团无收购土地。

以下为二零二二年土地收购明细：

| 收购日期       | 项目名称     | 城市     | 收购方式 | 开发用途  | 楼面地价<br>(人民币/<br>平方米) | 总建筑<br>面积<br>(平方米) | 建业集团<br>应付地价<br>(人民币<br>百万元) | 应占<br>建筑面积<br>(平方米) | 持有权益<br>(%) |
|------------|----------|--------|------|-------|-----------------------|--------------------|------------------------------|---------------------|-------------|
| 06/01/2022 | 西平春天里后续地 | 驻马店西平县 | 合作   | 住宅、车库 | 1,047                 | 9,165              | 5                            | 5,041               | 55%         |
| 17/01/2022 | 商丘华升路项目  | 商丘     | 合作   | 住宅、车库 | 1,578                 | 367,258            | 296                          | 187,302             | 51%         |
| 10/02/2022 | 驻马店世和府三期 | 驻马店    | 合作   | 住宅、车库 | 1,304                 | 358,327            | 241                          | 184,538             | 52%         |
|            |          |        |      | 合计    | 1,438                 | 734,750            | 542                          | 376,881             |             |

## 截至二零二二年一月三十一日的土地储备

截至二零二二年一月三十一日，作发展用途的土地储备总面积约为5,327万平方米（应占建筑面积达3,847万平方米），平均地价约为每平方米人民币1,351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

二零二二年三月二十九日，建银国际发表题为「短期债务可控但盈利能力低迷」的研究报告。建银国际分析师认为公司全年业绩令人失望。分析师指公司非受限现金虽然大幅减少，但足以覆盖8月到期美元债及一年内到期的信托贷款，短期负债可控。分析师预计建业地产与省内国合作将有助重建更强大的资产负债表，度过市场下行周期。建银国际重申建业地产「跑赢大市」评级，基于最新每股资产净值5.00港元折让80%，目标价下调至1.00港元。

# 公司通讯

2022年4月

## 交银国际

二零二二年三月三十日，交银国际发表题为「河南最大房企按时发布经审计的2021全年业绩」的研究报告。分析师认为，受洪灾、疫情及业务分拆影响，建业地产2021年业绩下滑在意料之内。且公司是为数不多的按时公布审计结果的非国企开发商，分析师认为这表明建业地产在有能力度过艰难的市场。分析师认为毛利率将稳定在15%，与2021年相若。交银国际对建业地产维持「买入」评级，目标价正在审查中。

## 法巴-晨星证券

二零二二年三月三十一日，晨星证券表题为「建业全年业绩反映流动性收紧；离岸债务偿还的预售挑战关键」的研究报告。分析师认为建业地产全年业绩反映公司流动性收紧，销售情况将对债务偿还的关键。分析师预计公司经历行业结构性衰退后，销售将保持稳定。考虑到公司销售于2018-19年增长强劲，累积较多即将竣工交付的项目，预期公司于经历困难的2021年后利润将持续合理稳定增长，公允价格0.78港元。

## 近期的投资者活动

| 日期         | 活动              | 主办机构  | 地点   |
|------------|-----------------|-------|------|
| 29/03/2022 | 2021年年度业绩投资者推介会 | 建业地产  | 电话会议 |
| 29/03/2022 | 业绩后管理层非交易路演     | 星展证券  | 电话会议 |
| 30/03/2022 | 业绩后管理层非交易路演     | 建银国际  | 电话会议 |
| 31/03/2022 | 业绩后管理层非交易路演     | 德意志银行 | 电话会议 |
| 31/03/2022 | 业绩后管理层非交易路演     | 摩根大通  | 电话会议 |
| 01/04/2022 | 业绩后管理层非交易路演     | 美银证券  | 电话会议 |
| 04/04/2022 | 业绩后管理层非交易路演     | 星展证券  | 电话会议 |
| 06/04/2022 | 业绩后管理层非交易路演     | 中建投国际 | 电话会议 |
| 11/04/2022 | 业绩后管理层非交易路演     | 瑞穗证券  | 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 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.