

公司通讯

2022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

✓ 建业地产二零二二年首五月物业合同销售达人民币110.7亿元

截至二零二二年五月三十一日止五个月，本集团已取得物业合同销售总额人民币110.67亿元，同比减少48.6%；总合同销售建筑面积1,474,826平方米，同比减少47.3%；每平方米平均销售价格为人民币7,504元，同比减少2.5%。

二零二二年五月单月计算，建业地产取得物业合同销售总额人民币21.70亿元，环比减少17.5%。二零二二年五月份本集团合同销售建筑面积达308,278平方米，环比减少17.6%。二零二二年五月份之每平方米平均销售价格在人民币7,039元，环比减少0.2%。

✓ 建业地产控股股东建议出售部分股份；及建议发行2024年到期的5%有担保可换股债券

二零二二年六月一日，建业地产公布其控股股东恩辉投资有限公司（「恩辉投资」）与河南省铁路建设投资集团有限公司全资子公司河南同晟置业有限公司（「投资者」），订立了框架协议，据此，(i)待恩辉投资与投资者签订最终协议后，恩辉投资将向投资者出售本公司860,000,000股股份，代价总额为约6.88亿港元；且(ii)待本公司与投资者签订最终认购协议后，投资者将认购本公司发行的本金额不高于7.08亿港元的2024年到期的票息5%、到期收益率9%可换股债券。

✓ 河南文旅投资集团与建业集团、五家金融机构签署战略合作协议

✓ 安阳市松绑公积金个人住房贷款政策，增加夫妻购房最高贷款至60万元

股份讯息（2022年6月16日）

| | | | |
|-----------------|------------------|------------------------|------------------|
| 每股股价： 0.65港元 | 市值： 约19.27亿港元 | 52周波幅： 0.50–2.07 港元 | 总股数： 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:

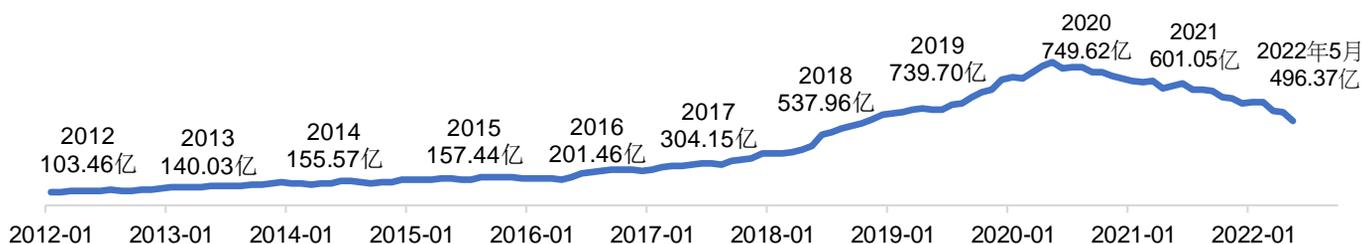
- i. 来自郑州的合同销售贡献约占总销售额的12%左右;
- ii. 来自河南三、四线城市的项目约占总销售额64%左右;
- iii. 来自县级城市的合同销售贡献约占总销售额的24%左右;
- iv. 我们的省域化战略令合同销售持续多元化, 合同销售来自河南省二、三及四线城市, 以及县级城市的256个项目/分期;
- v. 五月份有88%合同销售额来自未受限购令影响的项目

二零二二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) |
|-----|-------------|--------------------|-----------------|---------------------|
| 商丘 | 商丘建业新筑 | 64 | 9,999 | 6,382 |
| 商丘 | 商丘建业世和府 | 62 | 9,503 | 6,545 |
| 郑州 | 郑州建业橙园 | 53 | 4,919 | 10,685 |
| 洛阳 | 洛阳建业定鼎府 | 49 | 5,914 | 8,306 |
| 南阳 | 南阳建业碧桂园龙悦城 | 48 | 6,653 | 7,243 |
| 濮阳 | 濮阳天筑项目 | 47 | 4,799 | 9,705 |
| 新乡 | 新乡建业联盟新城 | 44 | 6,295 | 7,009 |
| 驻马店 | 驻马店建业世和府 | 41 | 5,451 | 7,516 |
| 新乡 | 新飞建业府 | 41 | 5,418 | 7,489 |
| 商丘 | 商丘建业江山府项目 | 41 | 5,397 | 7,508 |
| 安阳 | 安阳建业世和府北园二期 | 36 | 4,787 | 7,487 |
| 商丘 | 商丘悦珑府 | 35 | 4,480 | 7,861 |
| 济源 | 济源建业世和府 | 33 | 3,536 | 9,349 |
| 商丘 | 商丘建业橙园 | 32 | 4,488 | 7,140 |
| 郑州 | 郑州建业新筑 | 31 | 2,224 | 13,865 |
| 洛阳 | 洛阳建业中弘城 | 31 | 3,175 | 9,617 |
| 洛阳 | 洛阳建业旭辉尊府 | 30 | 2,721 | 11,065 |
| 驻马店 | 驻马店建业春天里 | 30 | 5,244 | 5,707 |
| 鹤壁 | 鹤壁建业龙门柒号院 | 28 | 3,631 | 7,667 |
| 洛阳 | 洛阳建业府 | 27 | 3,168 | 8,655 |
| | 其他 | 1,368 | 206,478 | 6,625 |
| | 合计 | 2,170 | 308,278 | 7,039 |

12个月合同销售滚动趋势

人民币



公司通讯

2022年6月

主要推盘项目

五月份，建业地产推出4个新项目或新时期产品，新可售资源人民币1.77亿元。推盘首目录得平均销售认购率15%，将于未来数月转换为合同销售。

二零二二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 (%) |
|----------|------------|----------------------|-----------------------------|------------------|---------------|-----------------------|--------------------|
| 登封君邻大院 | 02/05/2022 | 69 | 11 | 15% | 7,880 | 1,300 | 16% |
| 建业昌建公园里 | 15/05/2022 | 60 | 8 | 13% | 8,925 | 994 | 11% |
| 建业府 | 15/05/2022 | 27 | 4 | 17% | 2,584 | 431 | 17% |
| 建业森林半岛七期 | 20/05/2022 | 21 | 4 | 17% | 3,858 | 643 | 17% |
| 合计 | | 177 | 27 | 15% | 23,247 | 3,367 | 14% |

河南房地产市场二零二二年首四月减少17.4%，建业地产市场占有率从4.5%增至4.8%

根据河南省统计局数据显示，二零二二年首四月河南房地产市场合同销售额为人民币1,846.5亿元，较去年减少17.4%（二零二一年首四月：人民币2,235.7亿元）。建业地产二零二二年首四月除去轻资产合同销售达人民币87.8亿元，约占整个河南省房地产市场的4.8%¹。

交易量方面，河南省房地产市场二零二二年首四月的交易量达到3,038万平方米，同比减少8.2%（二零二一年首四月：3,309万平方米）。以销售面积计，截至二零二二年四月底集团除去轻资产销售面积占河南省总销售面积的3.8%²。根据河南省统计局资料，河南省二零二二年首四月物业销售的平均成交价为每平方米人民币6,077元，按年下降10.0%（二零二一年首四月：人民币6,757/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四月三十日合同销售金额除以河南省截至二零二二年四月三十日总合同销售金额，数据源河南省统计局。

注2：建业地产截至二零二二年四月三十日合同销售面积除以河南省截至二零二二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

2022年6月

土地收购

五月份，集团没有收购新的土地。

截至二零二二年五月底，集团共收购土地总建筑面积约**88.64**万平方米，总土地款约为人民币**13.19**亿元。预计集团权益土地款约为人民币**6.91**亿元，应占建筑面积约**44.36**万平方米。平均土地成本为每平方米人民币**1,488**元。

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 (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 (%) |
|------------|----------|--------|------|-------|-----------------------|--------------------|------------------------------|---------------------|-------------|
| 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% |
| 06/04/2022 | 联盟7亩地 | 郑州 | 招拍挂 | 住宅、车库 | 7,296 | 10,142 | 74 | 10,142 | 100% |
| 13/04/2022 | 永城联盟东望项目 | 商丘永城县 | 招拍挂 | 住宅、车库 | 1,332 | 141,526 | 75 | 56,610 | 40% |
| 合计 | | | | | 1,488 | 886,418 | 691 | 443,633 | |

券商研究报告更新

建银国际

二零二二年六月二日，建银国际发表题为「在成为国有企业的路上」的研究报告。建银国际分析师指市场对于公司宣布的交易反应正面，股债价格均有所回升。中长期而言，预计股价将随着财务状况的改善而进一步回升。如果股价超过**1.20**港元而河南铁路将可换股债券转换为普通股，持股将超过**30%**，触发全面要约。由于潜在的私有化将成本至少为**25**亿港元，建银目前预计转换将不会发生。建银国际重申建业地产「跑赢大市」评级，目标价维持**1.00**港元。

星展证券

二零二二年六月二日，星展发表题为「成为区域国有企业开发商」的研究报告。星展分析师认为获国企入股及认购可转债，证明了建业得到省政府的大力支持。该行预计公司新的准国企地位将帮助其重新获得再融资渠道。基于建业在省内的良好声誉和省政府不断升级的支持，认为建业的销售可能会出现优于同业的复苏。考虑到公司可能受到影响的建设速度和利润率趋势，星展下调其盈利预测及目标价至**1.29**港元，维持对公司的「买入」评级，并认为建业可能是行业动荡的少数幸存者之一。

公司通讯

2022年6月

法巴-晨星证券

二零二二年六月二日，晨星证券表题为「建业控股股东认股权出售，为政府支持铺路」的研究报告。法巴分析师认为随着河南省政府成为大股东，这可能会减轻市场对公司流动性压力的担忧，对公司债券产生重大利好。就行业影响而言，国企的支持表明政府愿意防止行业违约。通过这条路线，国有企业可能会继续扩大市场份额。分析师认为铁建投入股消息对建业地产非常有利，在执行融资协议和条款之前，将公允价值估计维持在0.78港元不变。

国泰君安

二零二二年六月七日，国泰君安发表题为「河南国企注入资本，信用水平提升」的研究报告。国泰君安分析师认为在此次股份转让和认购可转债之后，建业地产将获得总共约13.96亿港元的现金补充，将增强公司信用水平；并认为河南省政府的投入将解决建业地产近期的债务偿付问题，同时也将增强公司长期的信用评级和运营表现。国泰君安对公司保持谨慎乐观的观点，建议「收集」，目标价0.90港元。

招银国际（债券）

二零二二年六月二日，招银国际发表题为「国资背景是个重估故事，建议买入建业地产债券」的研究报告。招银国际债券分析师认为国企投入是公司价值重估的机遇，在铁建投的参与下，将显著改善公司的融资渠道。招银国际相信新股东已做好支持企业的准备。招银国际认为交易在6月底前完成所有必要的监管批准和尽调是乐观的。招银国际认为公司债券仍有10-15个点的上涨空间，建议买入，并认为长年期债券具有更多的上涨空间。

近期的投资者活动

| 日期 | 活动 | 主办机构 | 地点 |
|---------------|--------------|------|------|
| 07-08/06/2022 | 2022年亚太区信贷峰会 | 摩根大通 | 电话会议 |

即将举行的投资者活动

| 日期 | 活动 | 主办机构 | 地点 |
|------------|----------------|-------|------|
| 23/06/2022 | 2022年巴克莱ESG企业日 | 巴克莱银行 | 电话会议 |
| 24/06/2022 | 花旗亚太房地产峰会 | 花旗银行 | 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.