中原建业 CENTRAL CHINA MGT | 股票代码 9982.HK

中原建业有限公司

CENTRAL CHINA MANAGEMENT COMPANY LIMITED

2021年中期业绩演示

2021年8月17日

免责声明

本演示文稿仅供参考用途且概无任何人士对本演示文稿内容进行独立验证,并仅在保密前提下提供予可能对关于中原建业有限公司（“公司”）之证券的拟议交易本演示文稿由公司编制，仅供与投资者会议相关的讲演使用，如有变更恕不另行通知。本演示文稿中包含的信息未经独立验证。本公司对于此演示文稿不作任何明示或暗示的陈述或保证，使用者亦不应依赖于本演示文稿所提供信息的准确性、公平性或完整性。本公司、其关连公司或其任何董事、管理人员、雇员、顾问和代表对本演示文稿中包含的所有信息或因本演示文稿而产生的其他原因而造成的任何损失不承担责任。

本演示文稿不构成，亦不应被理解为一个出售要约或一个在美国出售证券的要约，或者在其他将根据当地证券法注册前或取得资质前的出售要约视为非法的司法管辖区的出售邀约。本演示文稿亦不构成任何合约或承诺的基础。本公司之证券不会在根据证券法注册登记之前在美国妥约出售或出售，除非满足相关豁免登记条件。任何证券在美国的公开发售都会依据招股说明书进行。此类招股说明书将包含有关公司提出要约及其管理和财务报表的详细信息。公司不在美国公开发行任何证券。具体来说，本演示文稿不构成《1933年美国证券法》(经修订) 意义上的“章程”。

接受本演示文稿即表示您同意对此处包含的信息保持绝对机密。此处的信息仅供您自己使用和了解信息，本演示文稿的任何部分不得以任何方式或出于任何目的直接或间接复印、复制、再分发或传递给任何其他人员（无论是在您的组织/公司内部或外部），也不得出于任何目的全文或部分发布。本演示文稿的分发可能受法律限制，本演示文稿拥有的人应告知自己并遵守任何此类的限制。

目录

1. 公司概览

2. 业绩亮点

3. 标杆项目

4. 未来战略

5. 财务概要

中原建业 CENTRAL CHINA MGT | 股票代码 9982.HK

1. 公司概览

扎根大中原的领先轻资产代建服务商

30年匠心沉淀

深耕大中原

纯轻资产模式

万元下市场王者

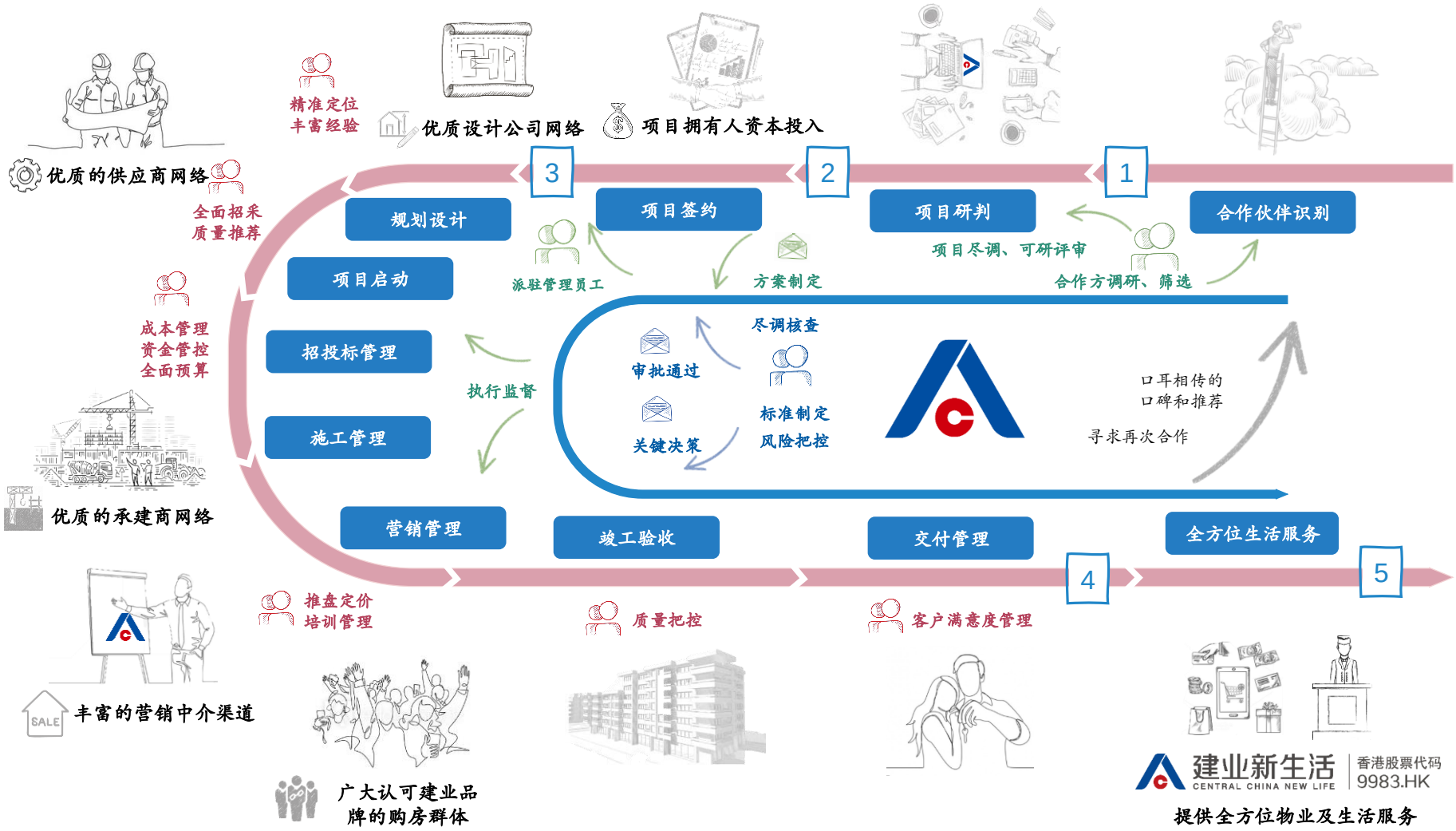
在管项目数	在管面积	营业收入	净利润及净利润率	派息水平
250个	3,008万㎡	6.3亿	3.6亿 / 57%	2.36亿
↑ 同比增长37.4%	↑ 同比增长25.2%	↑ 同比增长32.0%	行业第一	派息率65%

注：2021年6月30日数据。

我们的成功之道：为中小型项目拥有人提供最佳管理方案

客户核心痛点	内核优势	创造价值
开发能力弱	久经考验且卓越的标准化流程	保障开发全周期顺利且高效推进
营销能力不足	强大的推广及销售能力	加速项目去化
资源网络有限	广泛的供应方资源网络	高效的成本及质量管控
自身品牌知名度较低 市场竞争力不足	认可建业品牌的广大潜在购房者	获得品牌溢价

中原建业代建服务的运营模式和生态圈



代建轻资产商业模式顺应未来行业发展

地产业的昨天、今天和明天

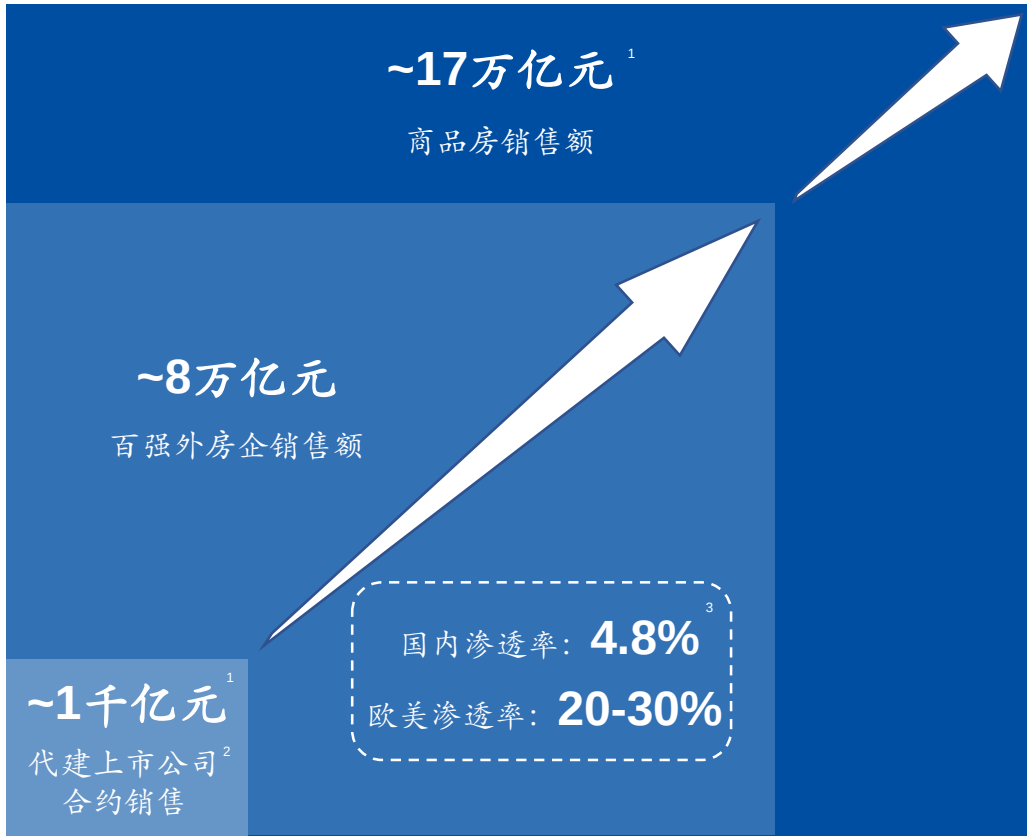
昨天	1.0 土地红利　2.0 金融红利
今天	**3.0 管理红利** 新型城镇化 / 城市更新 / 数字经济
明天	**业务转型，轻资产运营** 美国Homebuilder均是轻资产模式

代建轻资产商业模式顺应时代发展

收入	✓ 收取管理服务费 ✓ 输出管理及品牌
资本	✓ 不受投资驱动
杠杆	✓ 无杠杆或低杠杆 ✓ 无需或不依赖外部融资
盈利	✓ 利润率高 ✓ 成本主要为人员成本

中国代建行业未来发展潜力巨大

代建行业渗透率低，增长空间巨大



代建行业未来增长驱动力

中小型房地产开发商的强劲需求

- 知名品牌需求
- 优质产品需求
- 物业开发成本管控需求
- 盈利能力需求

公共住房及城市更新需求

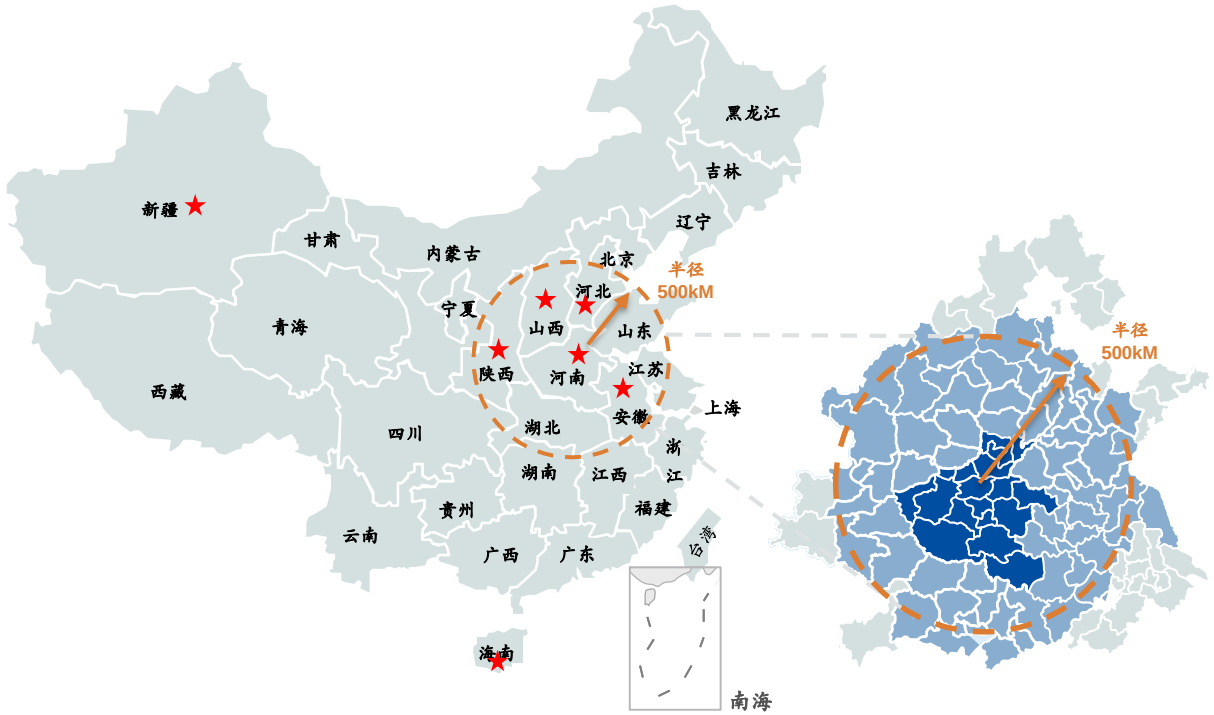
- 公共住房政策支持
- 旧城改造政策支持

外部资本和金融机构参与

- 知名品牌需求
- 专业开发管理经验需求

数据来源：国家统计局、中指院、行业研究、上市公司年报
注：1、2020年数据；
2、代建上市公司为绿城管理（9979.HK）和中原建业（9982.HK）唯二两家代建上市公司
3、基于中指院2021年预测数据

大中原及河南市场潜力巨大



★ 中原建业已布局7个省份（河南、海南、新疆、陕西、山西、安徽、河北）

数据来源：国家统计局、中指研究院、世界银行、越南计划投资部外资局

注：1、该占比为大中原区域GDP占全国GDP比例
2、基于建业研究院数据

河南：国家战略机遇叠加，高质量发展加速崛起

2021年国务院《关于新时代推动中部地区高质量发展的意见》
2016年国家发改委《中原城市群发展规划》
2012年国务院《中原经济区规划》

1.09亿人
2019年户籍人口，人口大省

55.4% vs 63.9%（中国）
2020年城镇化率

5.5万亿元
2020年GDP，排名第五

8.2% vs 8.1%（中国）
15-20年GDP复合增长率

大中原：中国经济新的增长引擎

以郑州为中心，半径500公里区域，高铁2小时经济圈

覆盖3.3亿人口，61个省辖市

GDP占比约1/5[1]
2019年GDP

城镇化率57.3%[2]
2019年城镇化率

以大中原为根基，无可比拟的领先房地产代建服务商

截至2021年6月底，中原建业在管总建筑面积达3,008万㎡

92.5%
2,783万㎡
河南省

- 人口大省且城镇化率低，2020年河南省城镇化率55.4%，较全国平均水平低8.5%，将在十四五规划期间高速发展，预计五年内城镇化率将突破60%[1]
- 全国重要的综合交通枢纽命脉，米字型交通基建辐射周边各省
- 中小型项目拥有人为市场主要参与者，代建服务需求旺盛

7.5%
225万㎡
其它大中原区及新疆、海南

- 已在河北、陕西、山西、安徽、海南、新疆布局
- 是建业集团走出河南省的排头兵，已在当地市场树立品牌形象

无可比拟的市场领导地位

在管项目数	250个 同比增长37.4%	在管面积	3,008万㎡ 同比增长25.2%
合约销售金额	168亿元 同比增长30.0%	合约销售面积	283万㎡ 同比增长29.4%

我们是大中原地区占据绝对龙头地位的代建企业。
凭借着享誉全国的建业品牌、远超行业标准的产品和服务
使我们获得全行业的广泛认可和美誉。

以大中原为战略重点

- 8个省份的61个省辖市，其中有3个国家中心城市、7个省会城市和5个省域副中心城市
- 与河南市场竞争格局相近，且我们于此范围品牌知名度高，是我们擅长的市场

备受美誉的行业地位[2]

- 已售总建筑面积代建行业**全中国排名第一**
- 合约销售额复合增长率代建行业**全中国排名第一**
- 合约销售面积市场占有率代建行业**河南省排名第一**
- 净利润额、净利润率均保持**代建行业第一**

注：1、基于河南省政府编制的《河南省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要（草案）》
2、基于中指研究院2020年及2017-2020年的数据统计，其中净利润额和净利润率为自2019年至今年度数据统计

被广泛认可的“建业”品牌带来高溢价

建业品牌声誉和代建优势

为项目拥有人创造价值

更高额的品牌溢价

17.7% 驻马店建业城溢价[2]

12.9% 南阳建业贰号城邦溢价[2]

更优质的服务质量

62%

项目重复合作率[3]

更高效的销售能力

>70%

首次开盘去化率

注：1、基于中国房地产TOP 10研究组进行的研究
2、基于中指研究院资料
3、项目重复合作率为截至21年6月30日合作两次及以上的合作方合作的项目占所有项目的比例

高效、全面的执行力构建行业壁垒

“建业标准”：标准化产品 + 全方位管控 ➔ 强大代建执行力

标准化运营体系

总部 – 区域公司 – 项目公司

中原建业全方位自营

项目公司　财

人　物

可复制的产品设计

标准复制 + 产品创新

标准化

定制化

多元化

项目全流程精细化　多层级评审会制度　多方位评估体系

运营信息化　供应商考核体系　风险管理及预警

卓有成效的运营效率

>85%

住宅项目采用标准化产品[1]

高质量快速扩张

100%

项目自主管理

灵活掌控项目进度

>70%

首开去化

销售能力强

注：1、截至2021年6月30日数据

中原建业 CENTRAL CHINA MGT | 股票代码 9982.HK

2. 业绩亮点

2021年上半年经营业绩概览

截至2021年6月30日

卓越的业务增长

新签约面积	573万㎡ 同比增长21.5%
在管面积	3,008万㎡ 同比增长25.2%
合约销售金额	168亿元 同比增长30.0%

快速的省外扩张

省外新签约面积	93万㎡ 2021年上半年追平2020年全年水平
省外在管面积	225万㎡ 同比增长145.0%
省外在管面积占比[2]	7.5% 增长2.3个百分点[1]

强劲的盈利能力

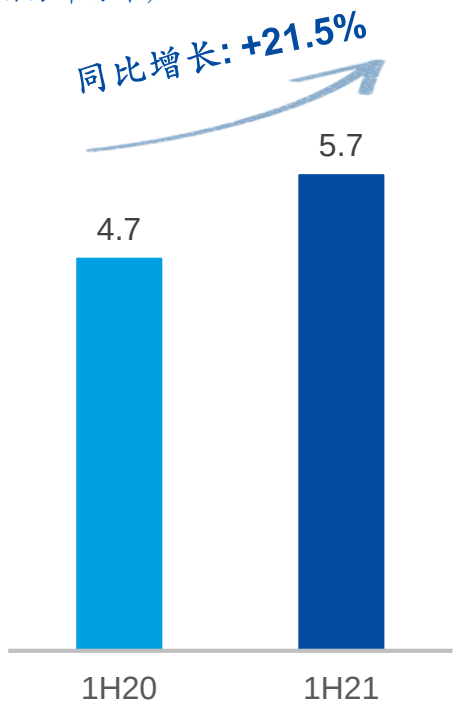
收入	6.3亿元 同比增长32.0%
净利润	3.6亿元 净利润率57.1%
派息率[3]	65% 每股派息0.086港元

注：1、基于2020年12月31日数据；
2、省外在管面积占比为省外在管面积占同期总在管面积比例。
3、派息率为派息额占净利润比例，派息额约2.36亿元。每股派息按6月30日汇率1港元=0.8321计算

1 卓越的业务增长

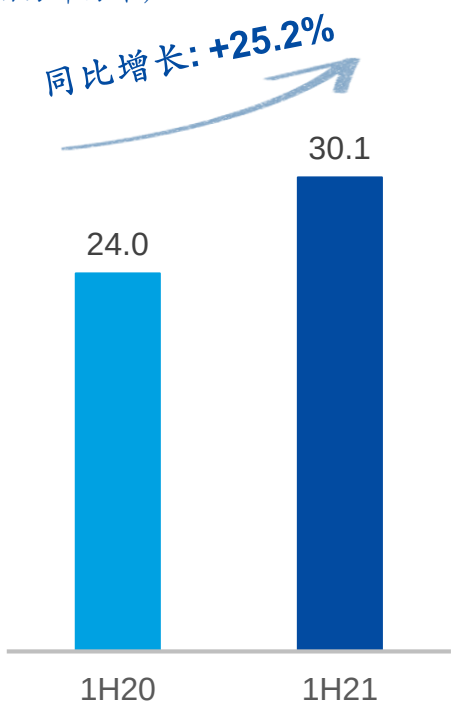
新签约建筑面积

(百万平方米)



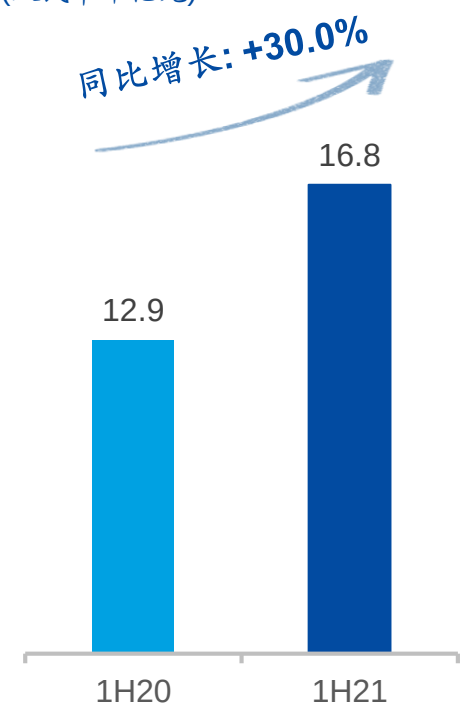
在管总建筑面积

(百万平方米)



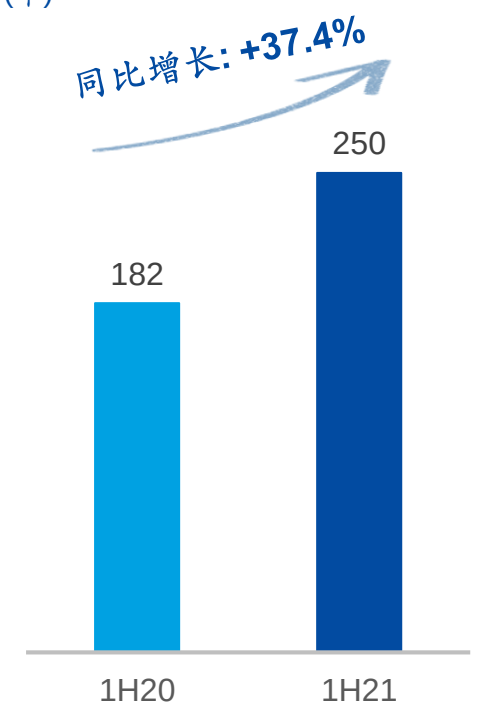
合约销售金额

(人民币十亿元)



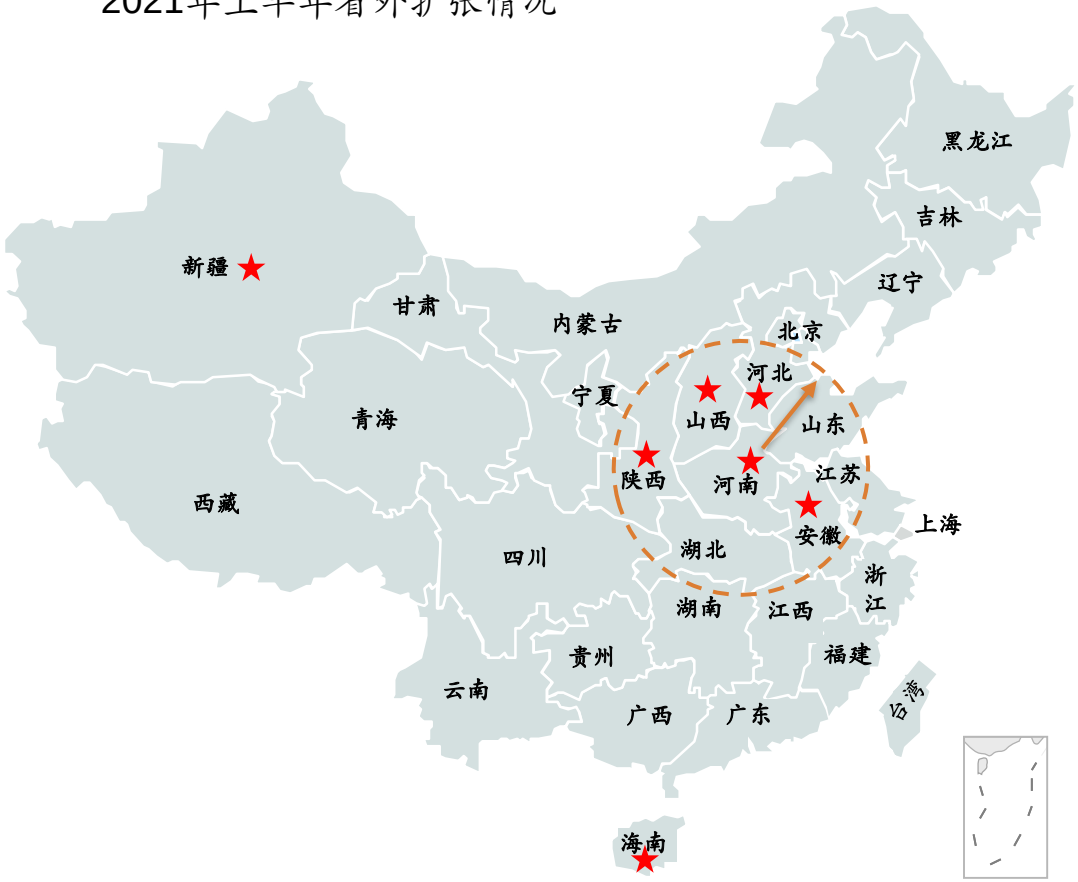
在管总项目数

(个)



2 快速的省外扩张

2021年上半年省外扩张情况



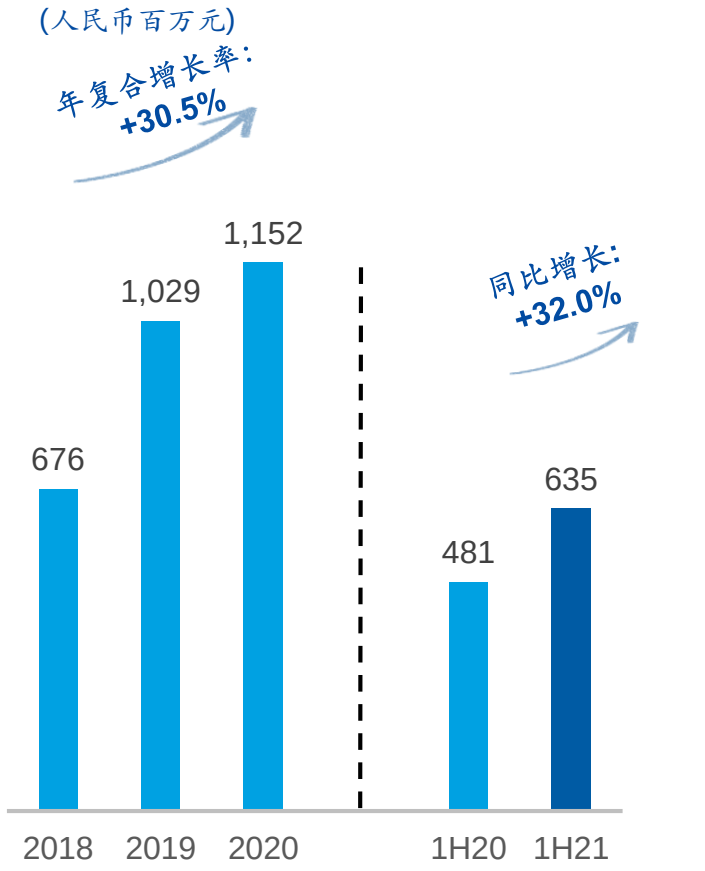
★ 中原建业已布局7个省份（河南、海南、新疆、陕西、山西、安徽、河北）

省外新签约面积	93万㎡ 同比增长76%
省外在管面积	225万㎡ 同比增长145%
省外收入同比增长	308%
省外在管面积占比[1]	7.5%

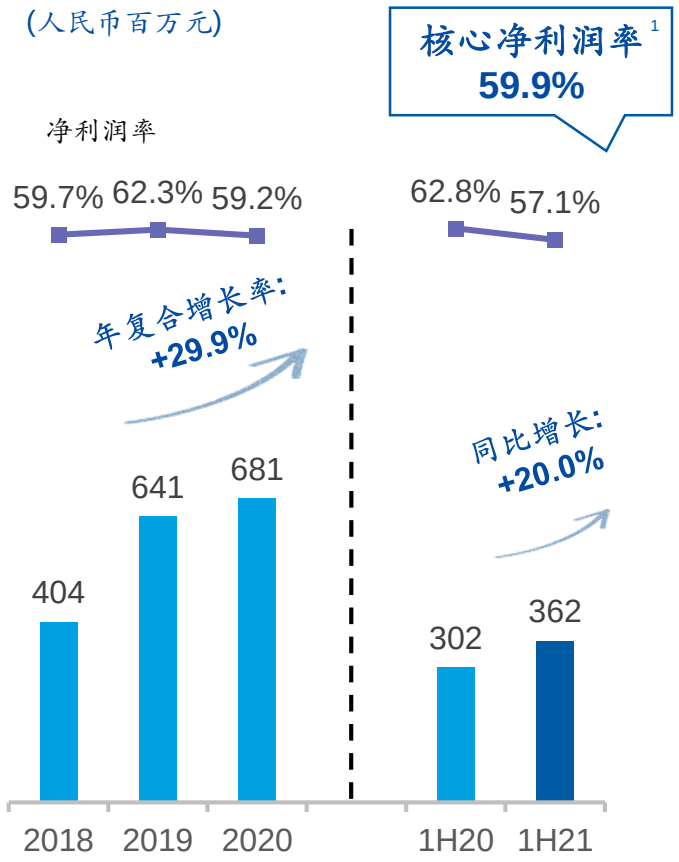
注：1、省外在管面积占比为省外在管面积占同期总在管面积比例。

3 强劲的盈利能力

收入



净利润及净利润率



派息水平

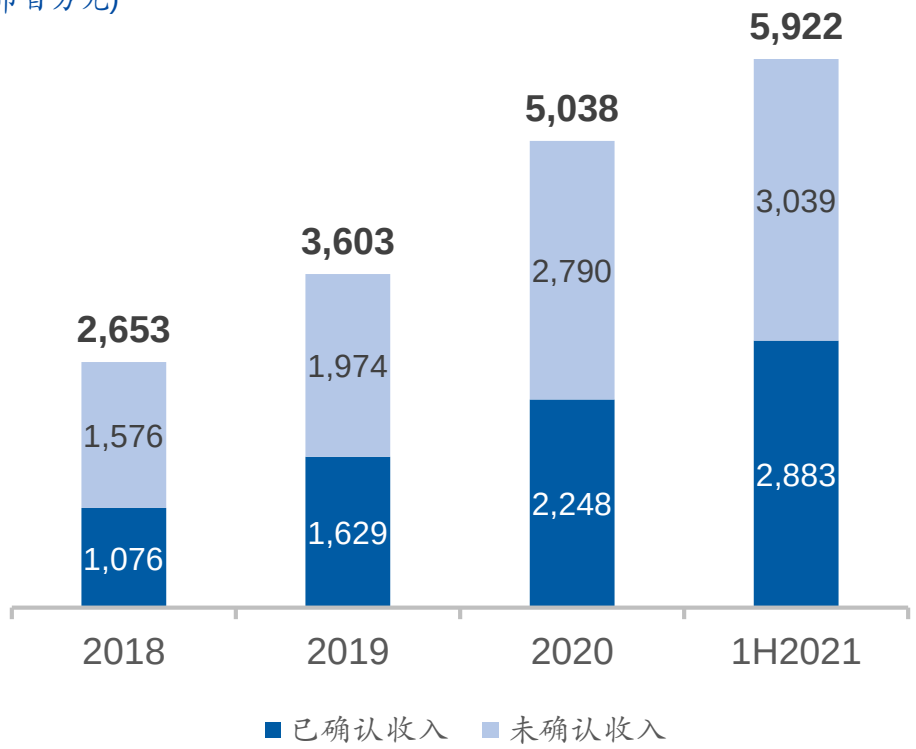
派息率	65%
派息额	~2.36亿元
每股派息[2]	0.086港元

注：1、核心净利润率为21年上半年剔除上市费用及相关税项影响后的净利润率
2、按6月30日汇率1港元=0.8321计算

4 丰富的项目储备

在管项目合同总价值

(人民币百万元)



预计可售面积[1] 约1,400万m²

预计可售货值[1] 约840亿元

注：1、为根据截至2021年6月30日项目情况估算出的未来可售的面积与货值

中原建业 CENTRAL CHINA MGT | 股票代码 9982.HK

3.标杆项目

省外标杆项目：安徽临泉建业徽创新筑

临泉县首个集中开盘项目，引爆临泉市场

首开劲销 **2.87亿**

示范区评估 **集团第一**

临泉开盘销售套数[1] **第一**

注：1、基于2021年数据

省外标杆项目：新疆库尔勒建业云筑

库尔勒双盘四期“四开四清”，书写“建业奇迹”

首开劲销 **4亿元**

清盘[1]仅用 **2.5小时**

项目推售 **开盘即清盘**[1]

注：1、根据《委托管理协议》，去化90%以上即为清盘。

省外标杆项目：河北邱县建业书香门第

一年两开两清[1]，缔造邱县楼市传奇

全年劲销 **5亿元**

一年之内 **2开2清**[1]

现金流回正周期 **6个月**

注：1、根据《委托管理协议》，去化90%以上即为清盘。

省内标杆项目：河南沈丘建业美好家

优秀工程标杆项目，开创沈丘下沉庭院之先河

2小时劲销 **3.2亿元**

沈丘月均去化 **第一**

第三方评估 **集团第一**

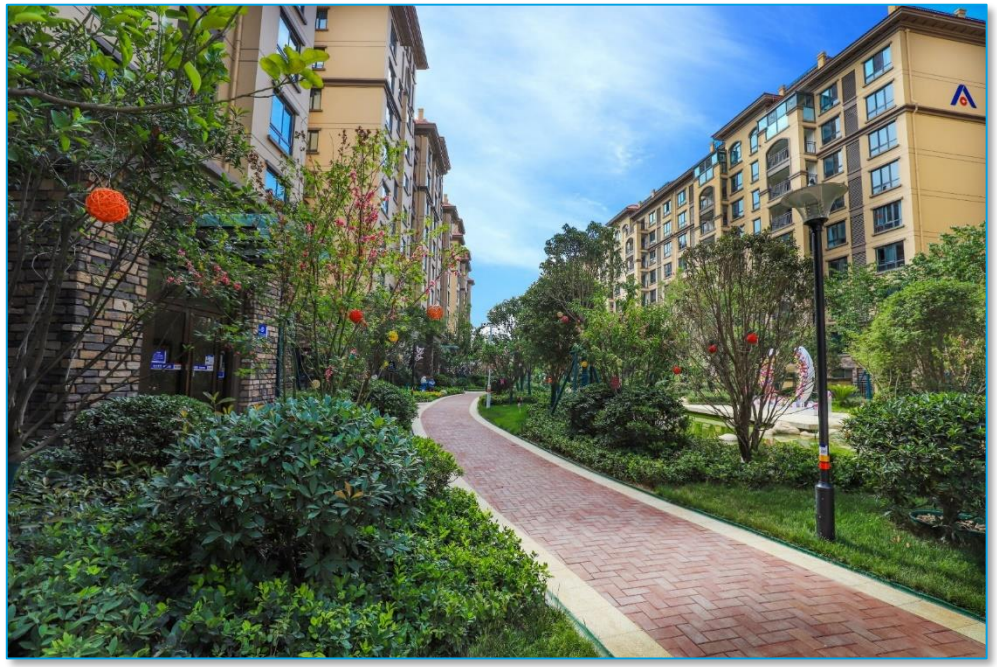
省内标杆项目：河南新野建业森林半岛

建设周期仅26个月，交房即领证，见证“建业速度”

开工到交付 **26个月**

交房即领证

全年销售 **1000套**



省内标杆项目：河南洛阳建业天明观山悦

“建业美学”引爆洛阳市场

100分钟热销　4.5亿元

洛阳市场　销冠

1万㎡花园景观　洛阳唯一

中原建业 CENTRAL CHINA MGT | 股票代码 9982.HK

4.未来战略

实施大中原战略，提升河南省渗透率，积极拓展省外市场

大中原省外战略

从根植中原到走向大中原
实现周边7省全进驻

- 加大省外拓展工作力度
  - 完善省外拓展标准和机制
  - 强化城市资源协同
- 省外项目全部重点管理
  - 打造省外标杆项目
  - 推动省外品牌落地
- 持续优化省外发展模式
  - 形成成熟的省外业务拓展、运营及品牌落地工作经验

河南省内战略

继续深耕细作，稳固河南市场绝对领导地位

- 提升河南省内渗透率

加强创新研究，丰富代建业务种类

中原建业 CENTRAL CHINA MGT

商业代建

政府代建

资本代建

- 未来加大政府代建、资本代建比重
- 创新并拓宽业务模式
- 专注盈利能力和周转效率
- 积极投身城市更新
- 深度探索产业链上下游服务
- 搭建代建服务数字化SaaS平台

深化人才建设，扩大人才储备

招聘

德才兼备、以德为先

人才观

文化认同、战略认同

招聘基础

市场化、国际化、年轻化、专业化

招聘标准

培训

“星海山石”计划

保障人才梯队建设

中原建业+合作方+项目自招员工

培训全面覆盖

文化认同、战略认同、标准认同、计划认同

加深合作方“四个认同”

发展

良好的工作环境和氛围

提供广阔的发展平台

做好文化传导，加强员工关怀

中原建业 CENTRAL CHINA MGT | 股票代码 9982.HK

5.财务概要

核心财务数据

(人民币百万元，除非另外说明)

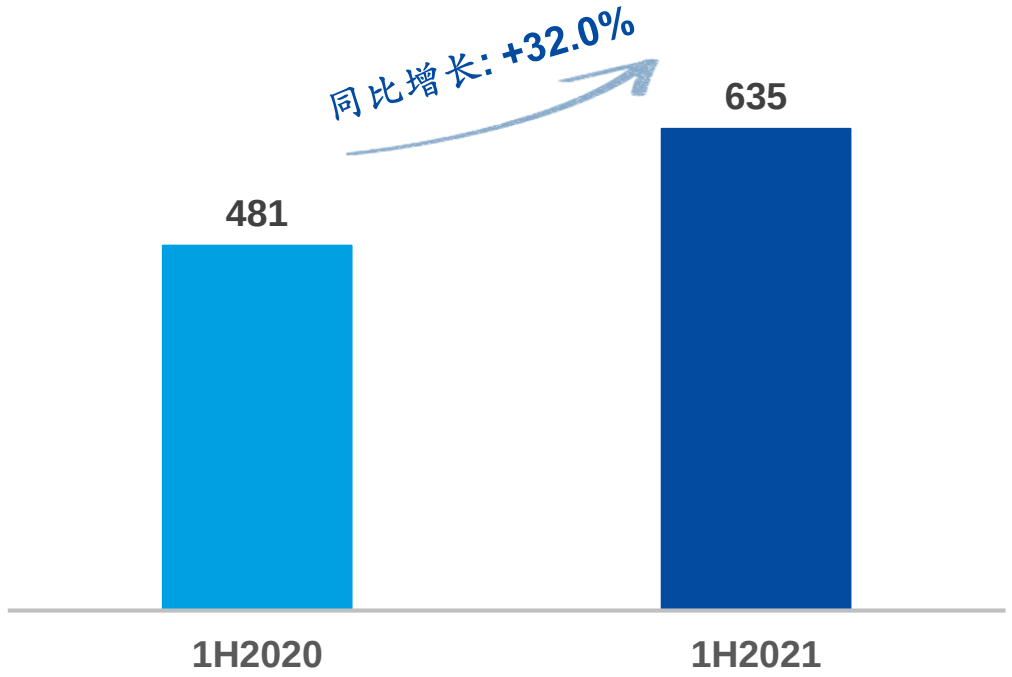
	1H21	1H20	变动
收入	634.8	480.9	*+32.0%*
收入及其他收入	643.1	485.1	*+32.6%*
税前利润	483.3	404.1	*+19.6%*
净利润	362.4	302.0	*+20.0%*
净利润率	57.1%	62.8%	-5.7个百分点
核心净利润率[1]	59.9%	—	—
经营活动所得现金净额	221.2	148.4	*+49.1%*
现金及现金等价物	2,224.6	384.6	*+478.4%*
每股盈利（人民币/股）	0.120	0.102	*+17.8%*
每股派息[2]（港元/股）	0.086	—	—

注：1、核心净利润率为21年上半年剔除上市费用及相关税项影响后的净利润率
2、按6月30日汇率1港元=0.8321计算

收入与净利润分析

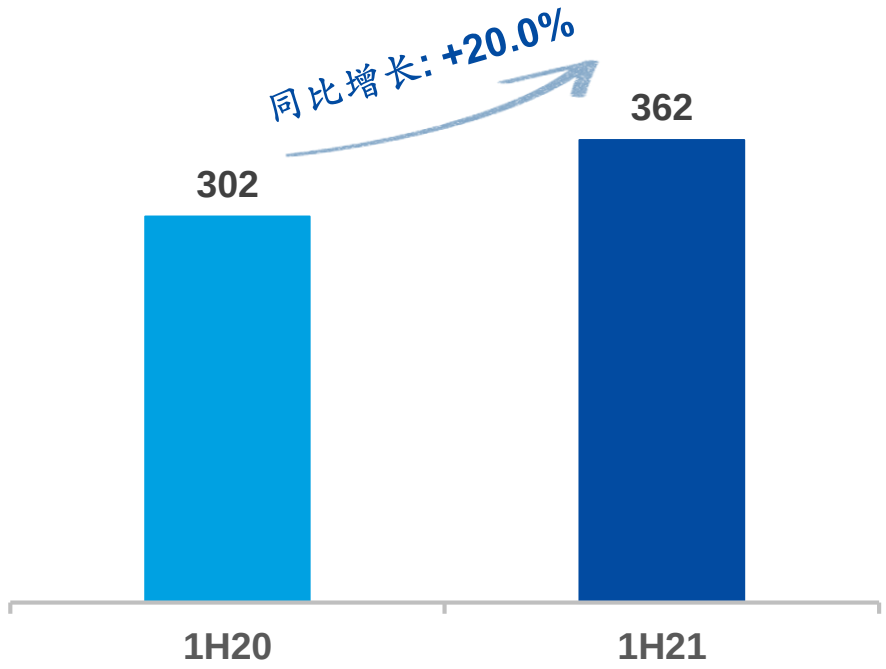
收入

(人民币百万元)



净利润

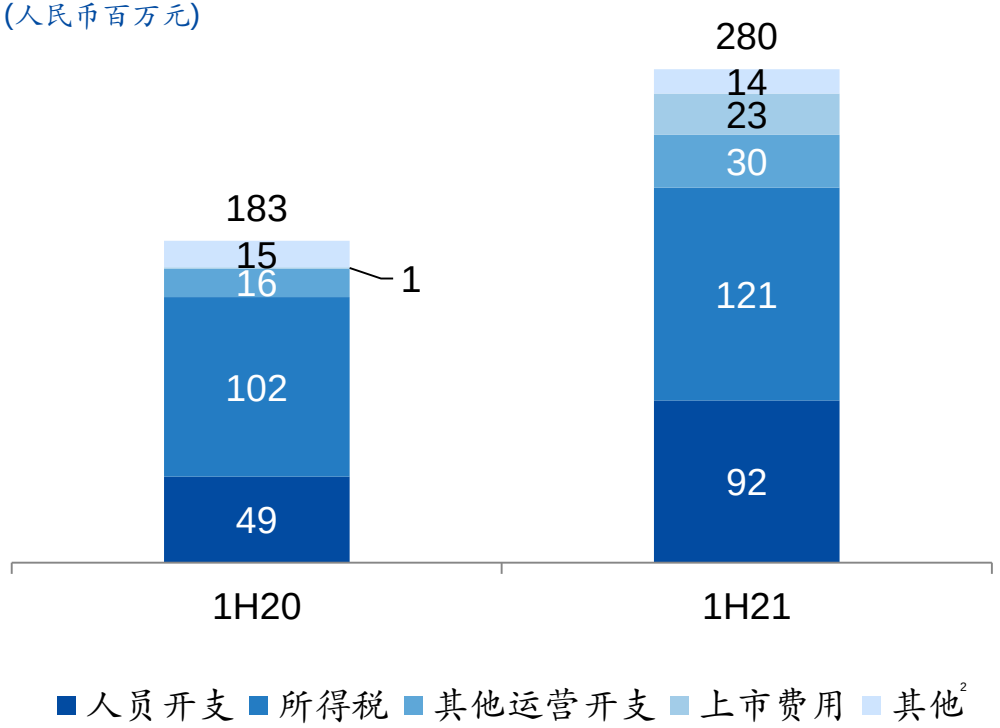
(人民币百万元)



成本分析

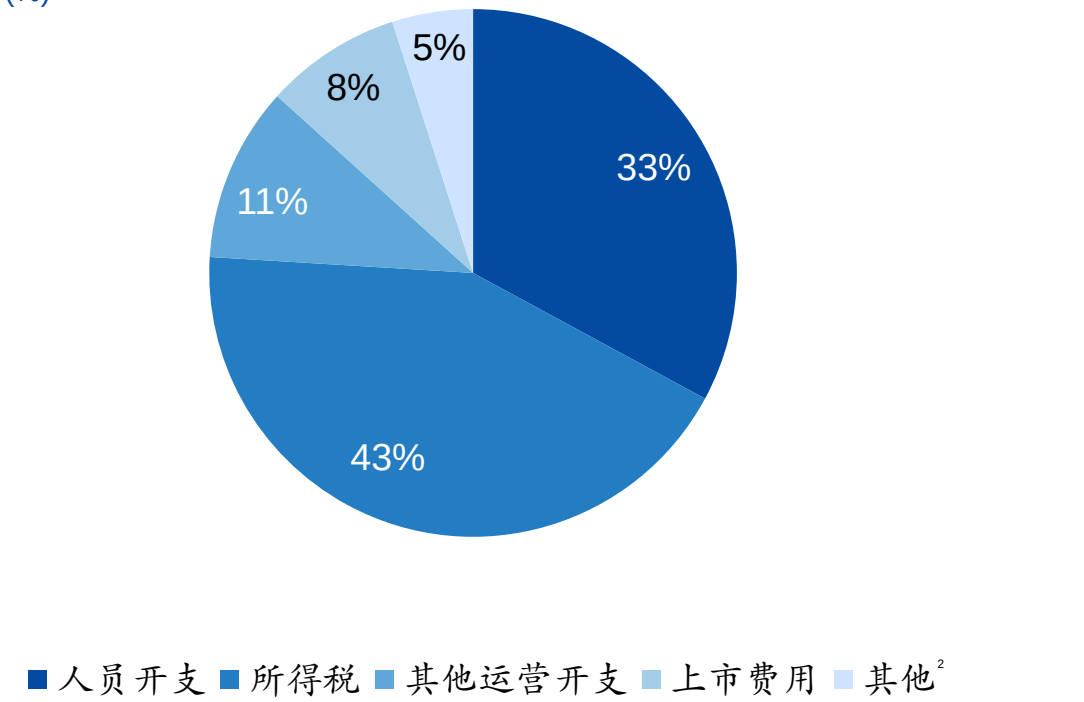
总成本[1]

(人民币百万元)



2021年上半年总成本[1]构成

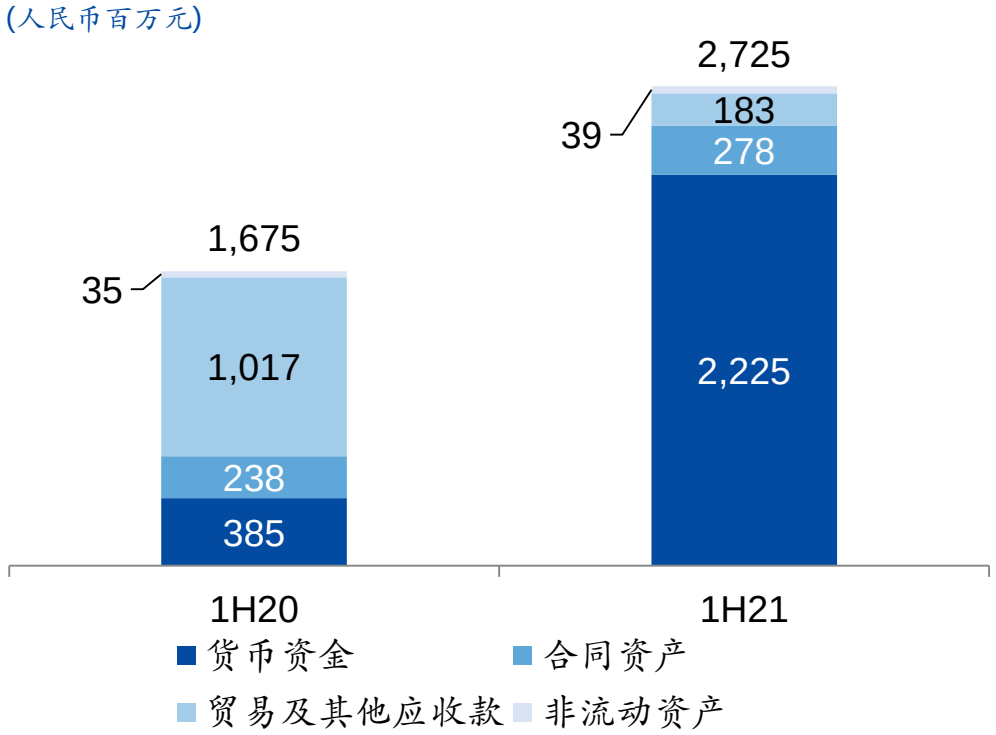
(%)



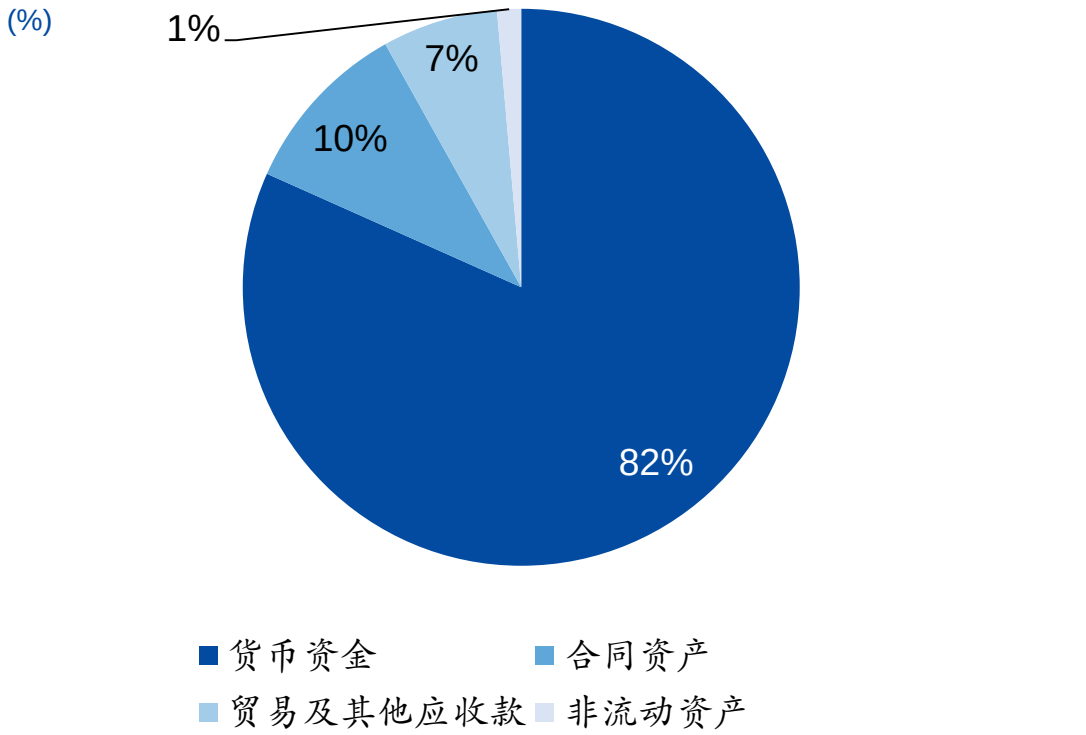
注：1、总成本为包括费用开支和所得税在内的所有开支
2、其他： 涵盖折旧及摊销、预期信贷亏损、利息开支及应占联营公司亏损。

资产负债表分析

总资产构成



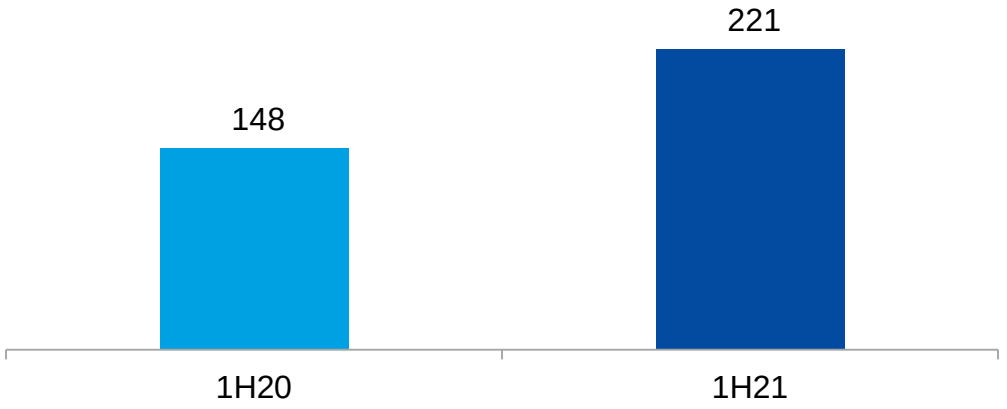
2021年上半年总资产构成



现金流及回款指标

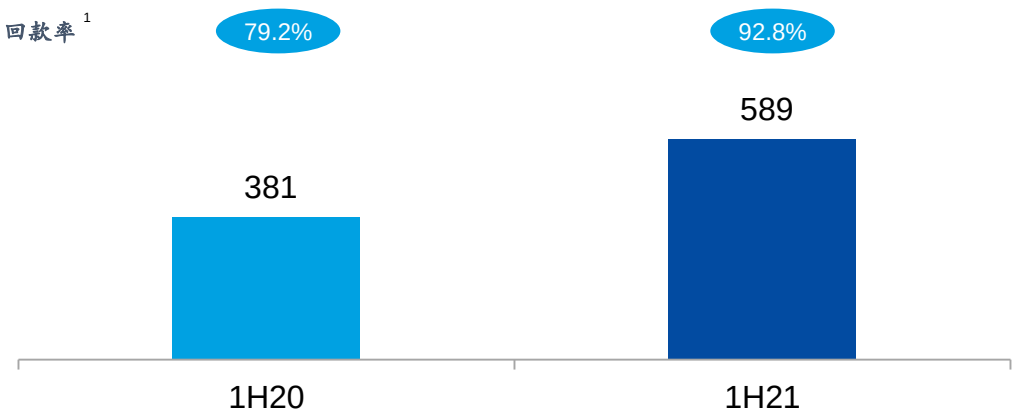
经营活动所得现金净额

(人民币百万元)



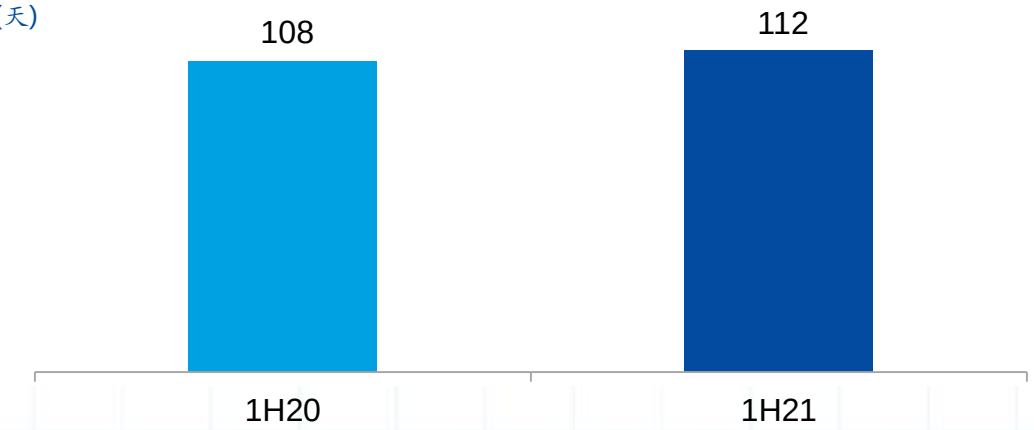
回款金额及回款率

(人民币百万元)



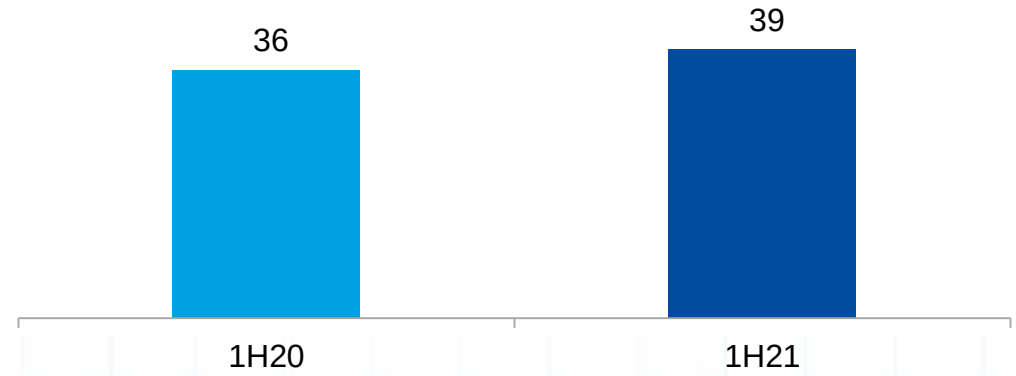
贸易应收款与合同资产周转天数

(天)



贸易应收款周转天数

(天)



注：1、回款率为现金回款占同期收入比例。

中原建业 CENTRAL CHINA MGT | 股票代码 9982.HK

附录

简明损益表

(人民币百万元，除非另外说明)

	1H21	1H20
收入	**634.9**	**480.9**
其他收入	8.3	4.1
-人工成本	(92.4)	(48.9)
-运营开支	(30.1)	(16.3)
-上市费用及其他开支	(37.4)	(15.7)
税前利润	**483.3**	**404.1**
-所得税	(120.9)	(102.1)
净利润	**362.4**	**302.0**
净利润率	*57.1%*	*62.8%*

简明资产负债表

(人民币百万元，除非另外说明)

	1H21	1H20
总资产	**2,724.7**	**1,675.0**
非流动资产	**38.4**	**35.0**
流动资产	**2,686.3**	**1,640.0**
-合同资产	278.4	238.1
-应收及其他应收款	183.3	1,017.3
-现金及现金等价物	2,224.6	384.6
流动负债	**557.6**	**662.6**
-应付及其他应付款	75.7	113.9
-合同负债	423.9	474.9
-其他流动负债	58.0	73.8
非流动负债	**3.2**	**5.0**
净资产	**2,163.9**	**1,007.4**

中原建业 CENTRAL CHINA MGT | 股票代码 9982.HK

问答环节

中原建业 CENTRAL CHINA MGT | 股票代码 9982.HK

共建業 同發展