中原建业 CENTRAL CHINA MGT | 股票代码 09982.HK

中原建业有限公司

CENTRAL CHINA MANAGEMENT COMPANY LIMITED

2022年中期业绩发布

2022年8月31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. 业绩概览

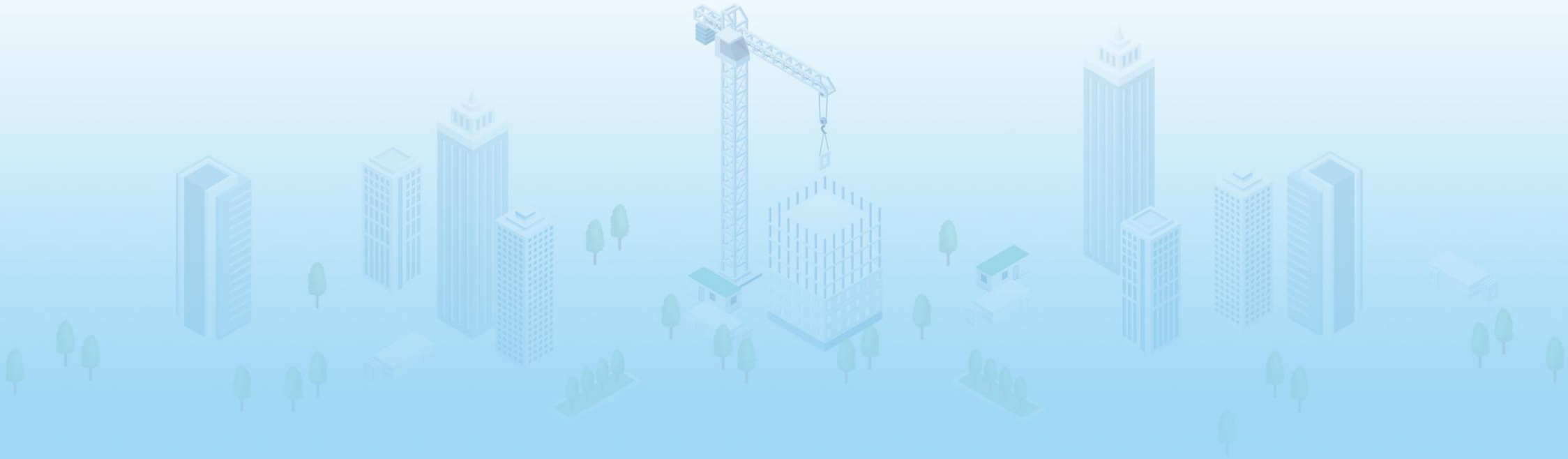
3. 未来战略

4. 标杆项目

中原建业
CENTRAL CHINA MGT

中原建业 CENTRAL CHINA MGT | 股票代码 09982.HK

1. 公司概览



扎根大中原的领先代建服务商

在管项目 **266**个 ↑同比增长 6.4%

在管面积 **3,141**万㎡ ↑同比增长 4.4%

净利润率 **54.0**% 行业第一

派息额 **1.6**亿元 派息率 80%

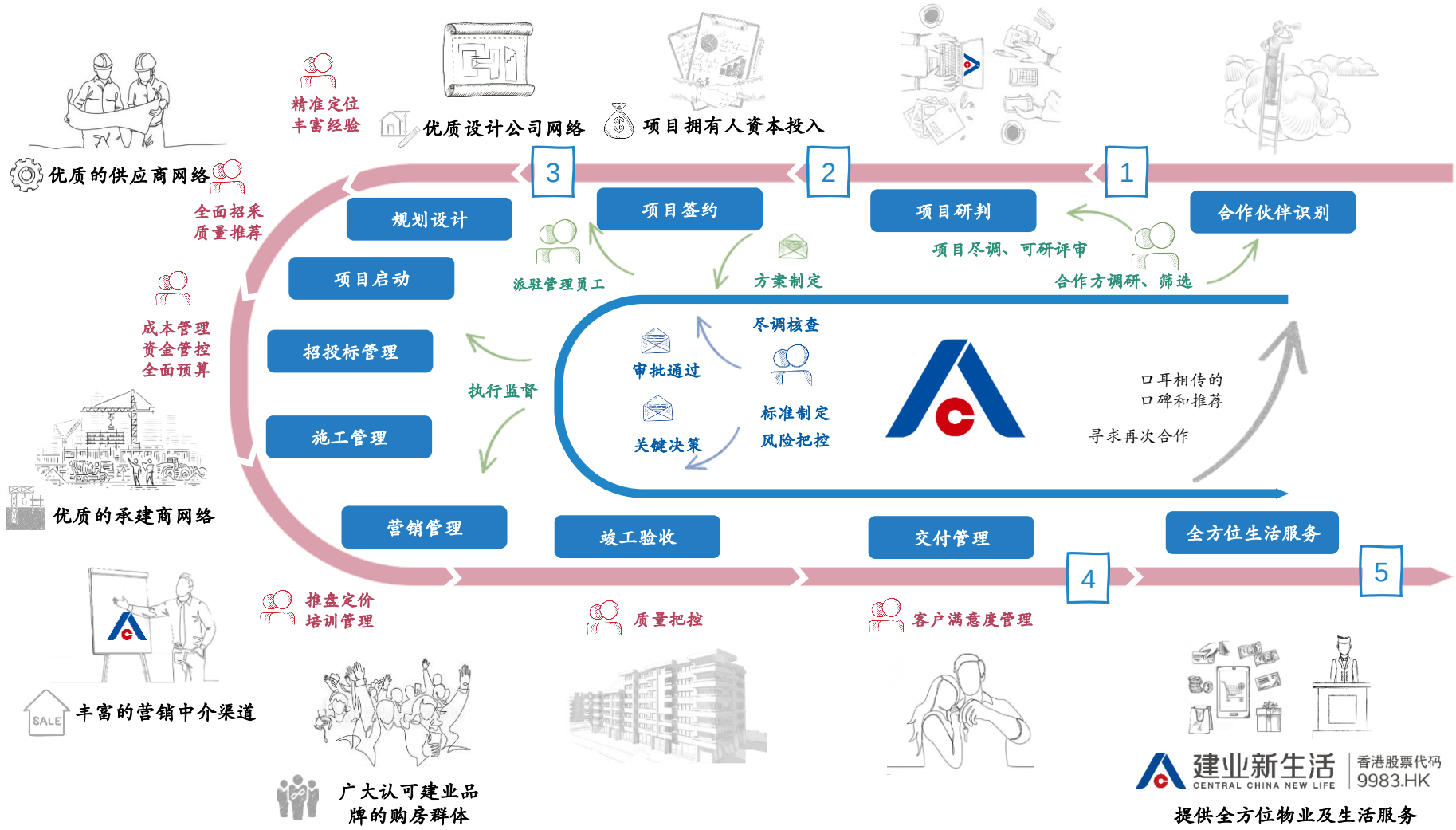
纯轻资产模式

高净利率，高分红

深耕大中原区域

注：2022年上半年数据

中原建业代建服务的运营模式和生态圈



上半年外部环境严峻，代建危中有机

挑战

- 宏观经济形式复杂
- 新冠疫情多轮反复
- 地产坚持“房住不炒”

机遇

- ✓ 中小房企对品牌和管理的需求
- ✓ 城投公司大量土地盘活需求
- ✓ 房地产项目纾困带来资本代建需求

中国代建行业未来发展潜力巨大

代建行业未来增长驱动力

商业代建需求

- 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

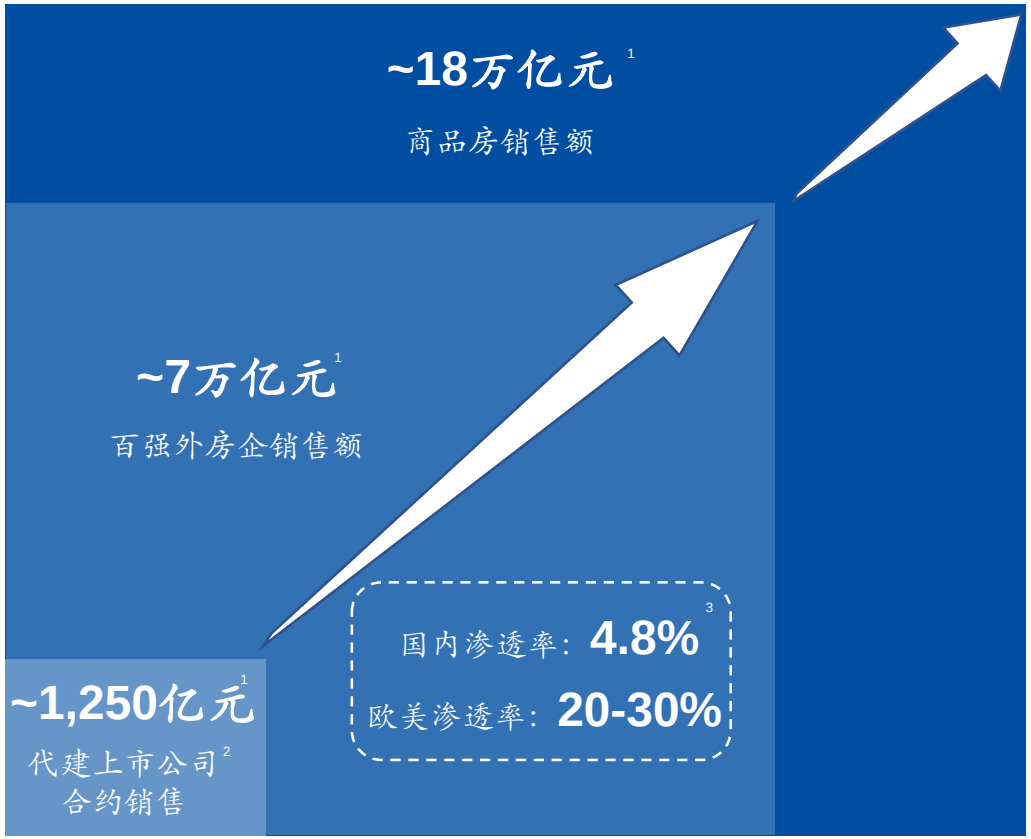
政府代建需求

- 公共住房政策支持
- 旧城改造政策支持
- 城投平台土地资源盘活需求

资本代建需求

- 不良资产处置需求
- 专业开发管理经验需求

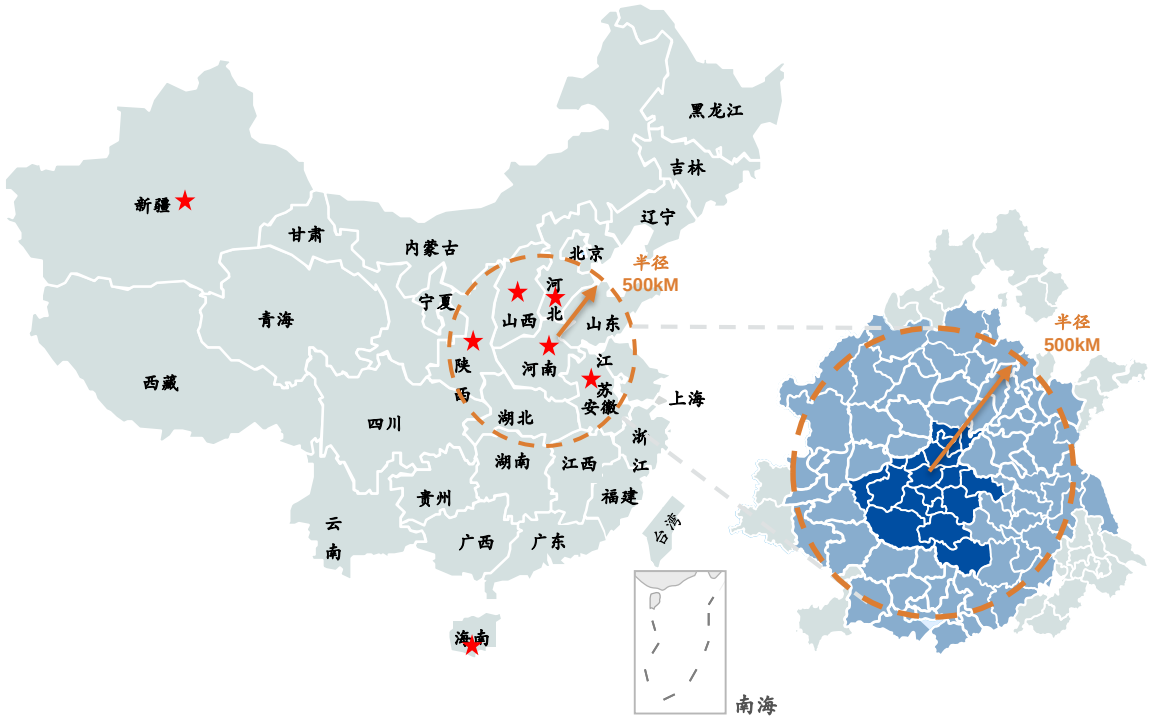
代建行业渗透率低，增长空间巨大



数据来源：国家统计局、中指院、行业研究、上市公司年报
注：1、2021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

与大中原市场高度匹配，无可比拟的领先房地产代建服务商

大中原区域：以郑州为中心，半径500公里区域



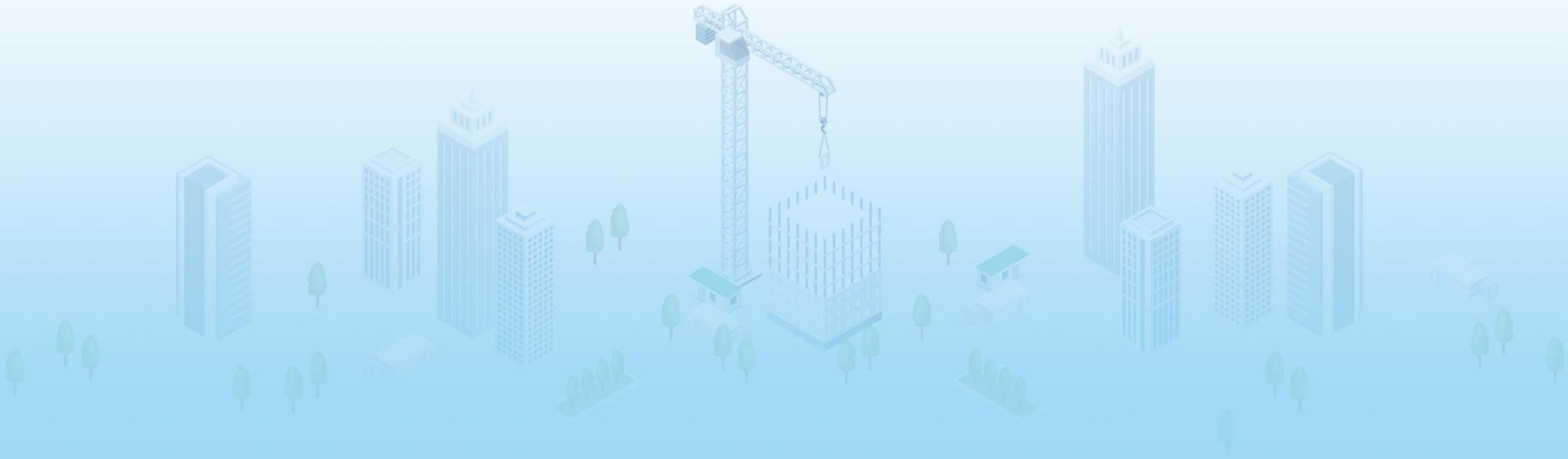
★ 中原建业已布局7个省份（河南、海南、新疆、陕西、山西、安徽、河北）

大中原区域下沉市场与中原建业竞争优势高度匹配

市场潜力大	• 大中原地区具有城镇化率低、人口密度大、经济增长快的特点，拥有巨大的市场潜力
代建需求旺盛	• 该市场以中小房企为市场主要参与者 • 城投平台公司持有土地盘活需求日益增加 • 不良资产处置需求旺盛
擅长的市场	• 中原建业深耕大中原区域下沉市场，了解该市场需求，拥有匹配的产品体系
竞争力强	• 大中原区域下沉市场集中度低、品牌房企渗透率低，中原建业竞争优势强
管理半径小	• 大中原区域位于以郑州为中心的米字型高铁2小时经济圈内，管理半径小

中原建业 CENTRAL CHINA MGT | 股票代码 09982.HK

2. 业绩概览



核心财务数据

- 受疫情反复以及房地产市场持续低迷影响，导致业绩同比下滑。
- 面对挑战，公司快速制定了应对策略，下半年将通过业务模式多元化及改善项目经营管理。

(人民币百万元，除非另外说明)

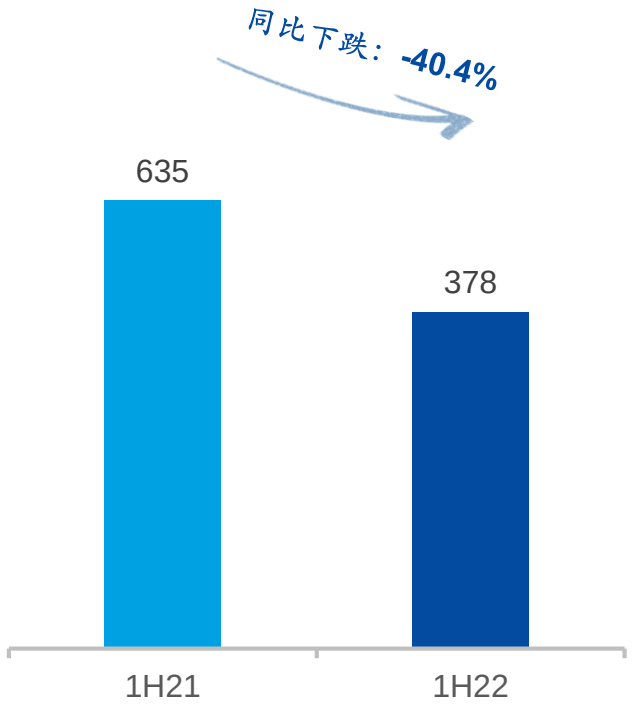
	1H2022	1H2021	变动
收入	378.1	634.8	*-40.4%*
税前利润	265.4	483.3	*-45.1%*
净利润	204.4	362.4	*-43.6%*
净利润率	54.0%	57.1%	*-3.1pcts*
每股盈利（人民币分/股）	6.21	11.99	-
每股派息（港仙/股）[1]	5.81	8.60	-

注：1、每股派息5.81港仙，期末派息按2022年6月30日汇率1港元=0.85519人民币计算

收入、净利润及派息

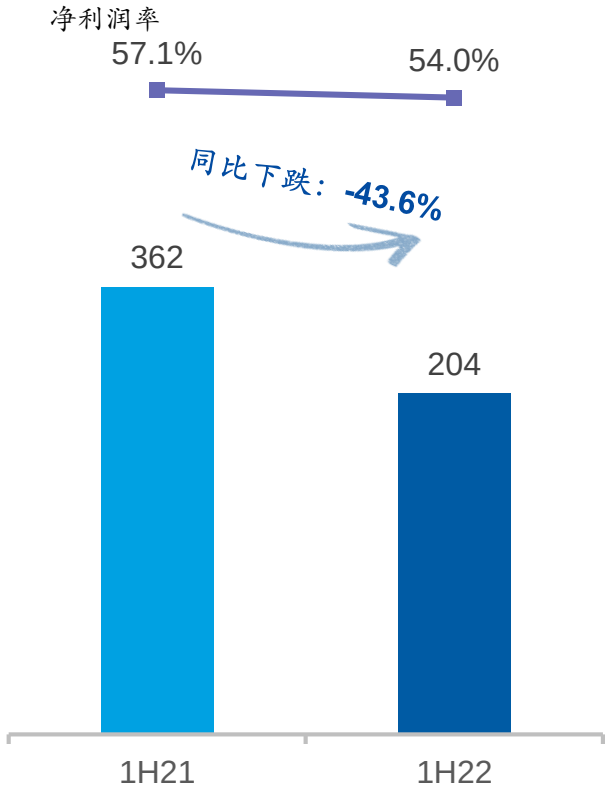
收入

(人民币百万元)

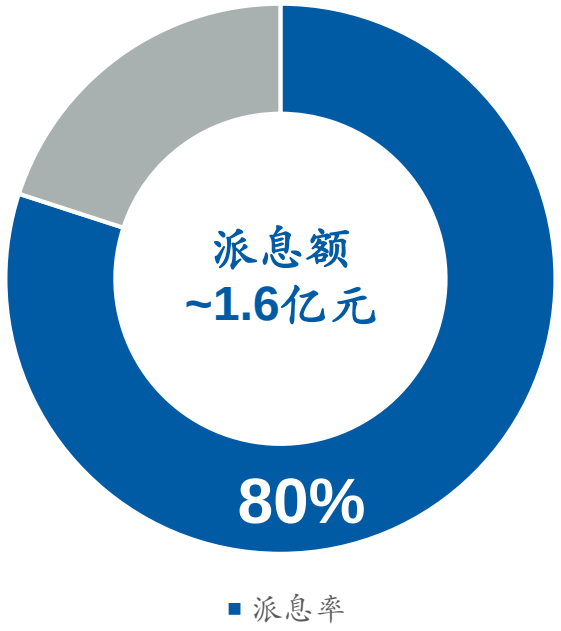


净利润及净利润率

(人民币百万元)



派息水平



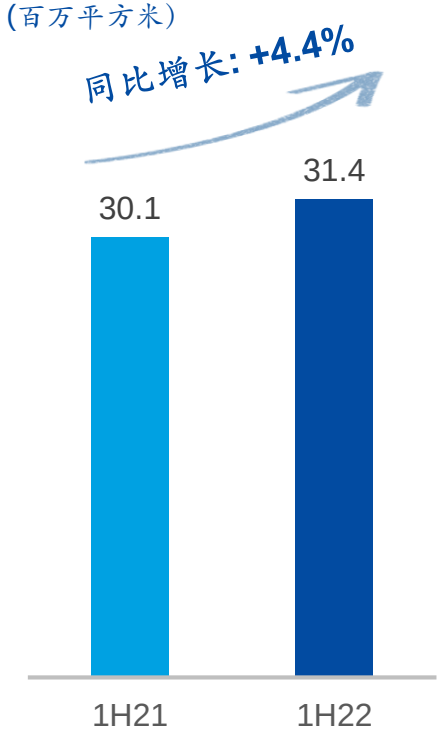
2022年上半年每股派息5.81港仙[1]

注：1、每股派息5.81港仙，期末派息按2022年6月30日汇率1港元=0.85519人民币计算

业务关键运营数据

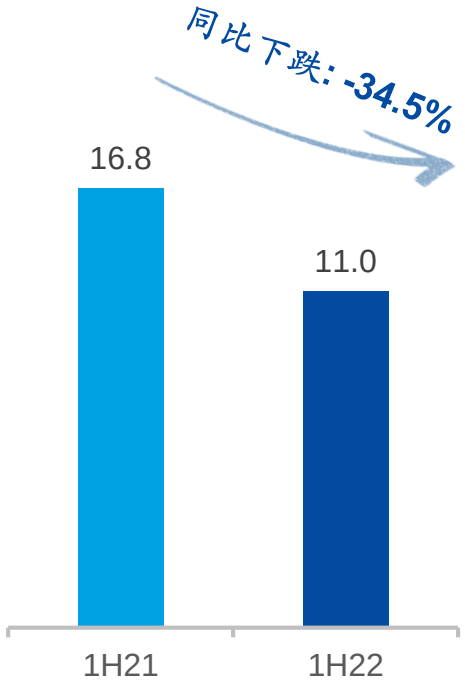
在管总建筑面积

(百万平方米)



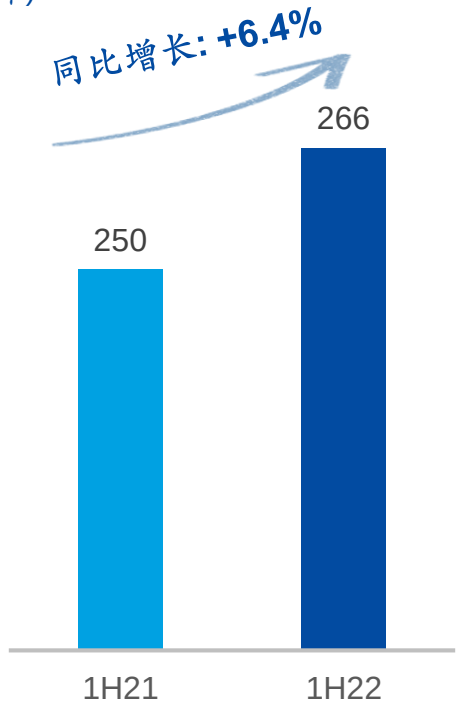
合约销售金额

(人民币十亿元)



在管总项目数

(个)



省外扩张情况

2022上半年省外扩张情况

★ 中原建业已布局7个省份和自治区（河南、海南、新疆、陕西、山西、安徽、河北）

省外在管项目个数 **25**个

同比增长 13.6%

省外合约销售额 **6.9**亿元

同比增长 22.5%

省外在管面积占比[1] **8.5**%

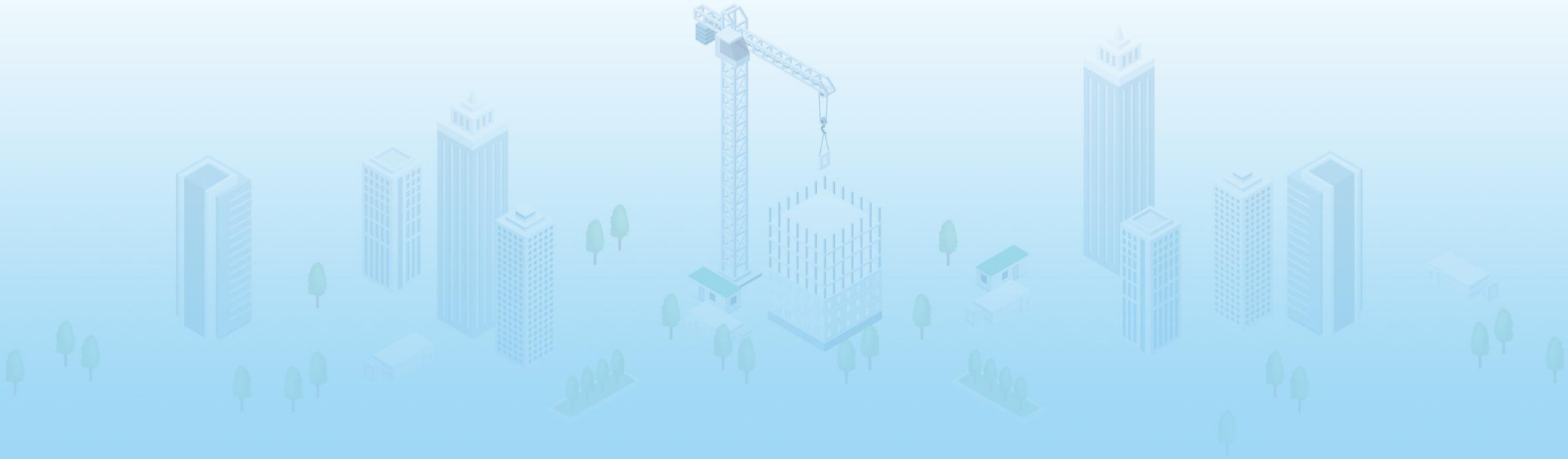
较上年同期增长1.0个百分点

省外收入同比增长 **14.0**%

注：1、省外在管面积占比为2022上半年省外在管面积占同期总在管面积比例。

中原建业 CENTRAL CHINA MGT | 股票代码 09982.HK

3.未来战略



加强创新研究，促进业务模式多元化发展

商业代建

政府代建

资本代建

商业代建

着眼长效机制建设，持续拓展商业代建

政府代建

全面对接政府平台，加大政府代建比重

资本代建

紧盯不良资产处置，打造典型标杆项目

商业代建业务需求持续扩张

品牌

2022上半年，商品房销售规模大幅下降，中小房企对代建企业品牌赋能的需求日益增加

成本

房地产开发成本高企、行业利润下滑，中小房企对代建企业成本管控赋能的需求逐步提升

管理

随着融资环境收紧，部分土地流转至非开发商项目拥有人，该类项目拥有人依赖代建企业专业的操盘管理能力

政府代建业务需求稳步上涨

公共住房政策支持

「十四五」期间计划新增650万套（间）保障性租赁住房，其中2022年计划完成240万套[1]

旧城改造政策支持

2000年底前建成的21.9万个城镇老旧小区改造全部要在十四五规划时期完成[2]

城投平台土地资源盘活需求

上半年河南近半数供地由城投平台摘得

2022上半年河南摘地情况

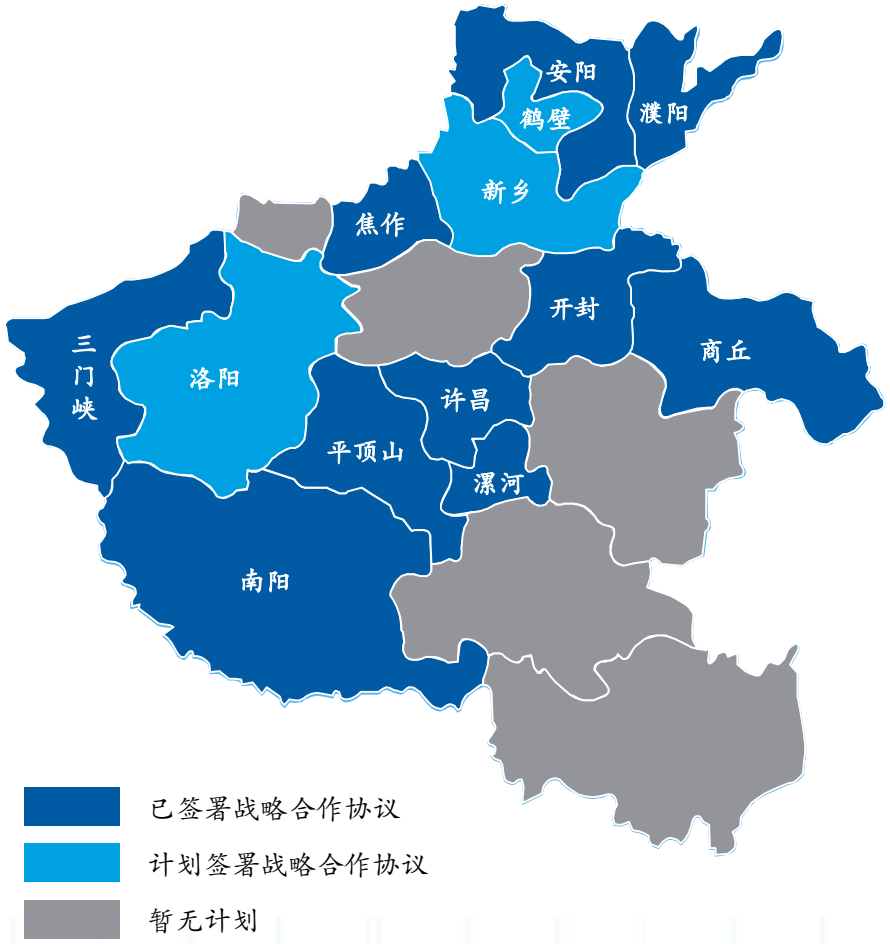
类别	2022上半年河南供地	
	成交亩数	占比
地方民企	7,621	48.1%
城投平台	7,507	47.4%
其　　他[3]	704	4.5%
合计供地	15,832	100%

数据来源：中国土地市场网，河南土地网，公司数据

数据来源：1、住建部《“十四五”公共服务规划》
2、“十四五”规划纲要
3、其他包括河南民企、全国民企和国企央企

探索创新与城投合作模式，加强与城投合作

已与省内10个城市的城投平台/国企达成战略合作



- **寻找新的业务发展增长极**

  逐步提升政府代建业务占比

- **积极探索与政府平台公司的战略合作**

  探索与政府平台公司的多元化合作模式

- **实现合作共赢**

  充分发挥城投公司和中原建业双方资源优势及管理优势

- 与12家平台公司签订战略合作协议
- 与8家国企达成战略合作意向
- 成功落地1个管理咨询项目

资本代建业务成为新的增长极

不良资产处置带来代建需求

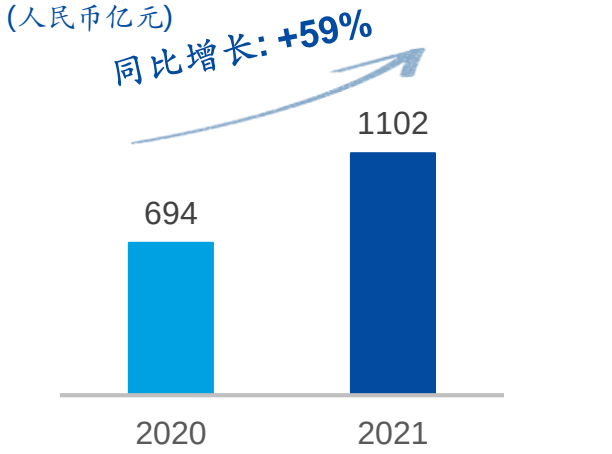
“保交楼”为代建带来新机遇

资本与开发相分离是行业大势所趋

2022年8月，郑州市成立百亿纾困基金，专项用于问题楼盘项目。基金缺乏专业的开发操盘团队，或将带来资本代建新市场。

紧盯不良资产处置，打造典型标杆项目

四大行房地产不良贷款余额



数据来源：中国银行、工商银行、农业银行、建设银行公司年报

资产管理公司痛点

开发和周转速度局限性
缺乏专业的房地产项目操盘团队

地域局限性
受限于不良资产位置，无法做到全面覆盖

标准化和品牌溢价局限性
无法提升项目盈利性

助推代建公司与资产管理公司的双赢合作，拓展资本代建市场

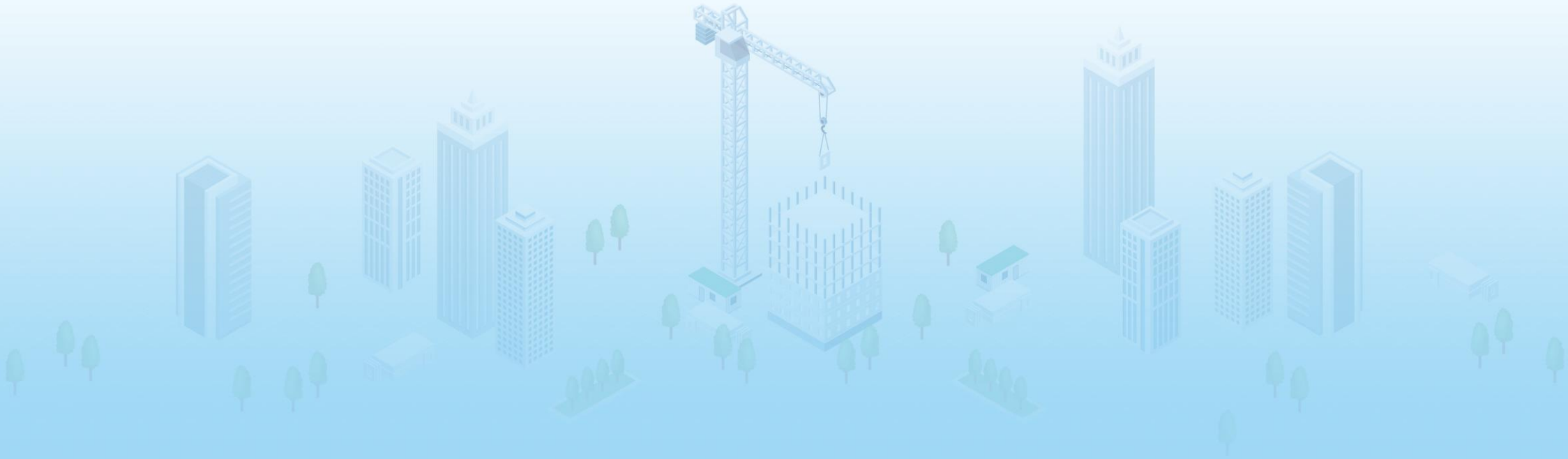
河南资产管理有限公司 HENAN ASSET MANAGEMENT CO., LTD

中原建业 CENTRAL CHINA MGT

- 2021年12月与河南资产签署战略合作协议，为后续不良资产处理业务开展打下坚实基础。同时，中原建业入选河南资产不良资产相关不动产管理咨询机构库。
- 通过与河南资产合作，实现许昌长葛龙熙府项目的重组盘活，在不良资产处理业务方面拉开序幕。双方在周口万裕达项目中继续巩固合作基础，探索多元合作方式。

中原建业 CENTRAL CHINA MGT | 股票代码 09982.HK

4.标杆项目



省外标杆项目：新疆伊宁建业云境

伊宁中心，最热红盘，续写建业传奇

1,800组 开盘到访客户

450套 开盘劲销

5亿 开盘销售额

省内标杆项目：河南虞城建业臻悦汇

商丘首个“大都会”产品系列 引领城市新高度，首开去化90%以上

5.2亿 一期开盘即清盘

17亿 项目累计已售货值

TOP**2** 一期交付评估得分

省内标杆项目：河南洛阳孟津建业云著

孟津首个沉浸式瀑布美学示范区

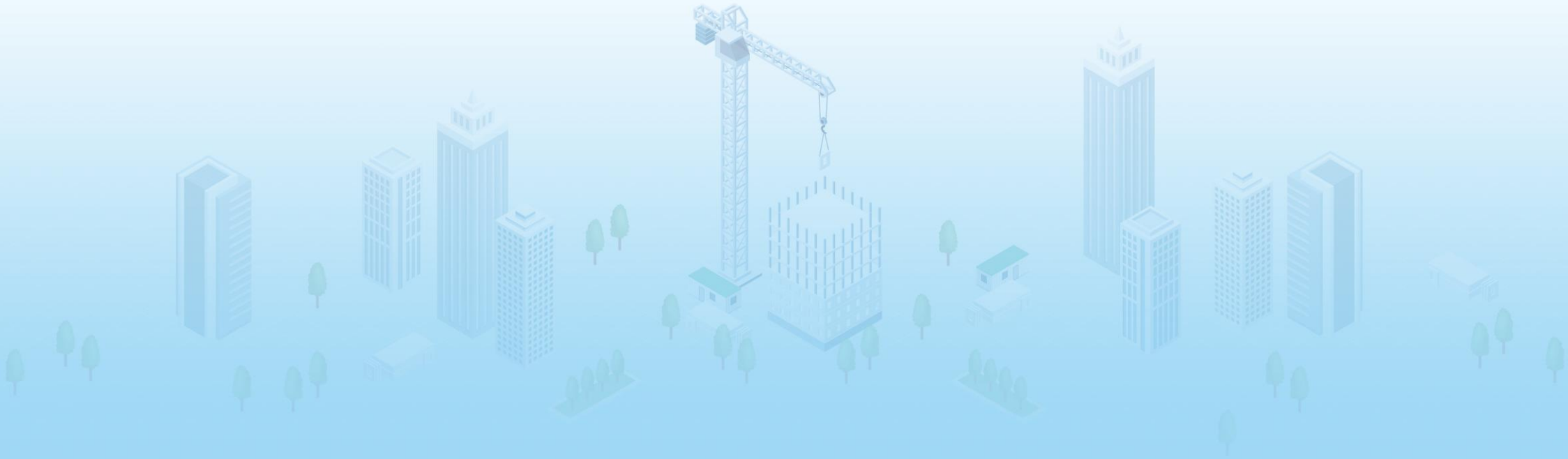
TOP1 孟津区月均去化

唯一 孟津8000㎡都会美学示范区

全区标杆 孟津优秀工程

中原建业 CENTRAL CHINA MGT | 股票代码 09982.HK

附录



简明损益表

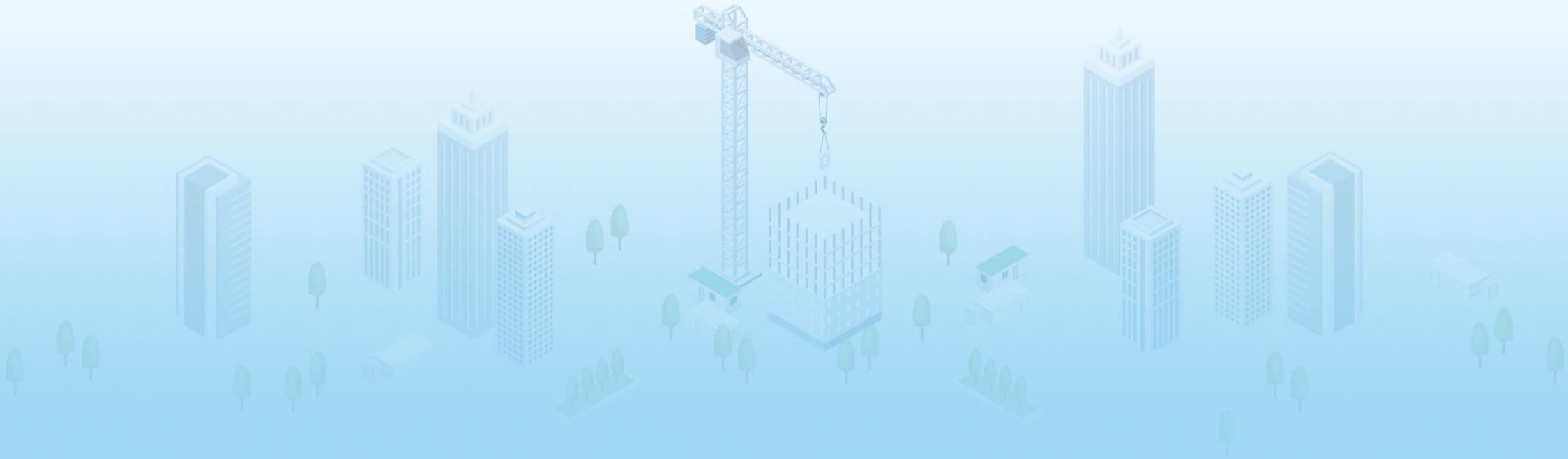
(人民币百万元，除非另外说明)

	1H2022	1H2021
收入	**378.1**	**634.8**
其他收入	23.0	8.3
-人工成本	(69.5)	(92.4)
-折旧及摊销费用	(10.0)	(7.3)
-上市费用	-	(23.5)
-其他经营开支	(32.5)	(30.1)
-其他费用	(23.7)	(6.5)
税前利润	**265.4**	**483.3**
-所得税	(61.0)	(120.9)
净利润	**204.4**	**362.4**
净利润率	*54.0%*	*57.1%*

简明资产负债表

(人民币百万元，除非另外说明)

	1H2022	2021
总资产	**2,723.6**	**2,895.0**
非流动资产	**44.2**	**50.6**
流动资产	**2,679.4**	**2,844.5**
-合同资产	376.1	300.5
-应收及其他应收款	258.0	568.2
-现金及现金等价物	2,045.3	1,975.8
流动负债	**467.0**	**573.8**
-应付及其他应付款	107.9	128.3
-合同负债	310.3	393.2
-其他流动负债	48.8	52.3
非流动负债	**0.8**	**1.6**
净资产	**2,255.9**	**2,319.6**

中原建业 CENTRAL CHINA MGT | 股票代码 09982.HK

谢　谢