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

2022年度业绩发布

2023年3月21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. 标杆项目

4. 未来战略

中原建业
CENTRAL CHINA MGT

1. 公司概览

扎根大中原的领先代建服务商

在管项目 **266**个

在管面积 **3,171**万㎡

净利润率 **50.1**%

行业第一

收入 **6.1**亿

净利润 **3.0**亿

全年派息 **2.4**亿

派息率 80%

纯轻资产模式

高净利率，高分红

深耕大中原

注：2022年年度数据

房地产及代建行业趋势

三个回归

1 宏观回归

疫情结束，经济回归正常轨道

2 行业回归

行业复苏，房地产支柱产业地位获得共识

3 发展回归

发展回归理性，良性发展迎来新局面

四大趋势

1 行业逻辑

由投资驱动，转变为投资＋产品驱动，逐渐再到产品＋需求驱动

2 代建趋势

精细化管理,引领代建行业发展

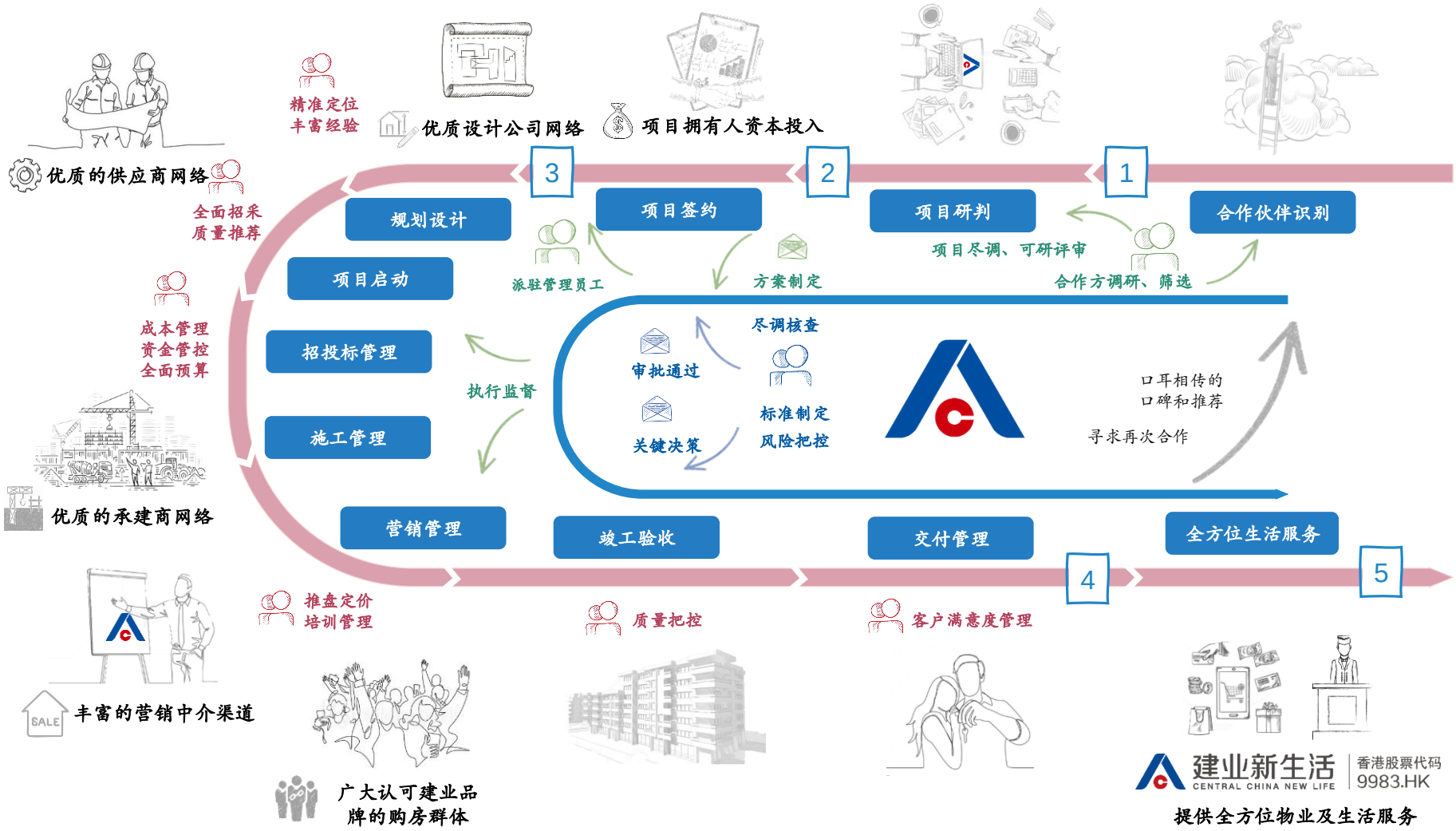
3 价值链分工

价值链分工，上下游联动，优势资源的高效、快速整合是大势所趋

4 数字化

全方位的数字建筑时代将成为主流趋势

中原建业代建服务的运营模式和生态圈



城市合伙人是代建商业模式的重大创新

整合优势资源，实现双方的共享、共担、共赢

中原建业城市合伙人理事会

- **2022年12月成立，中国轻资产发展模式经过7年探索结出的果实**
- **推动中原城市化进程和社会全面进步**

  聚集志同道合的城市合伙人，推动成员企业间的合作
- **中原建业商业模式重大创新，未来重要增长极**

  为成员企业打通项目库、资金库，嫁接资源

  为客户打造优质产品，提供优质服务

  使中原建业在大中原区域迅速巩固、拓展、生根、开花

首批中原建业城市合伙人

- **战略级合作伙伴**
- **当地市场的佼佼者**
- **志同道合，认同建业文化、价值观及发展理念**

城市合伙人是中原建业未来发展的重要增长极

13位
战略合作伙伴

- 190位合作伙伴中选取

10家
合资公司

- 覆盖河南省18个地级市中的10个

2,000亿
管理资产

- 13位城市合伙人公司总资产规模

1,073万㎡
累计签约面积

- 13位城市合伙人与中原建业累计签约面积

153.4万㎡
新签约面积

- 2023年1月10日13位城市合伙人合计集中签约面积

数据来源：公司资料，数据截至2022年12月31日
注：153.4万方含框架协议

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

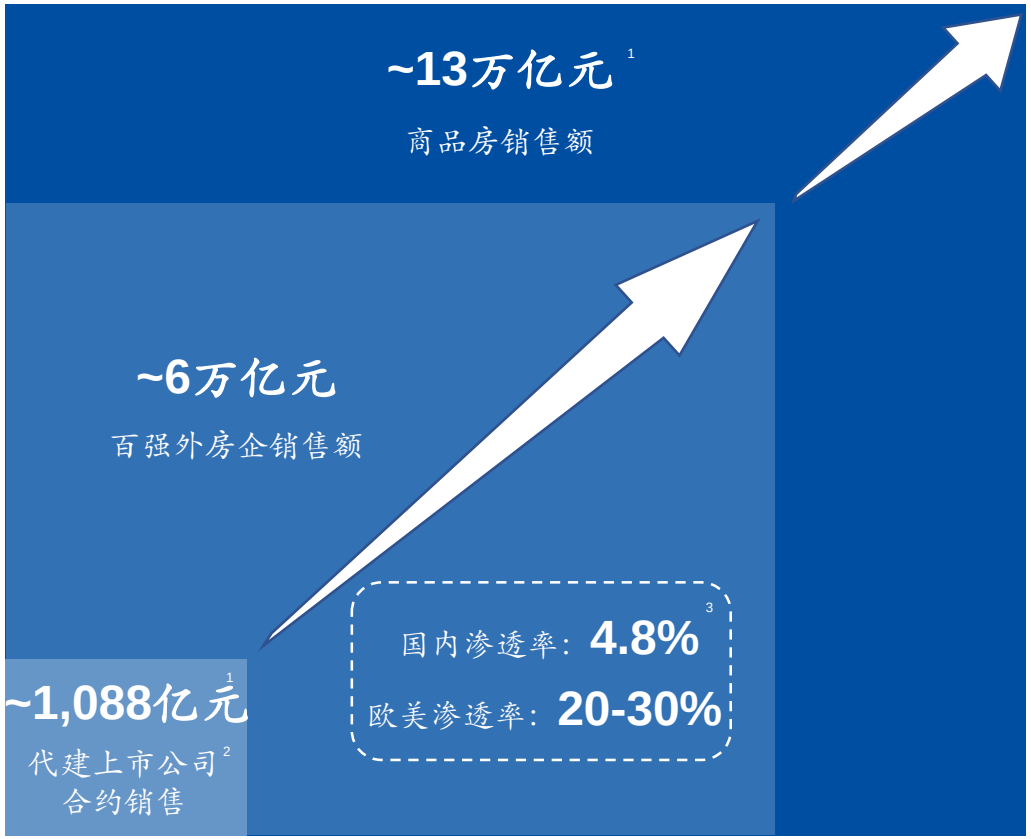
政府代建需求

- 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

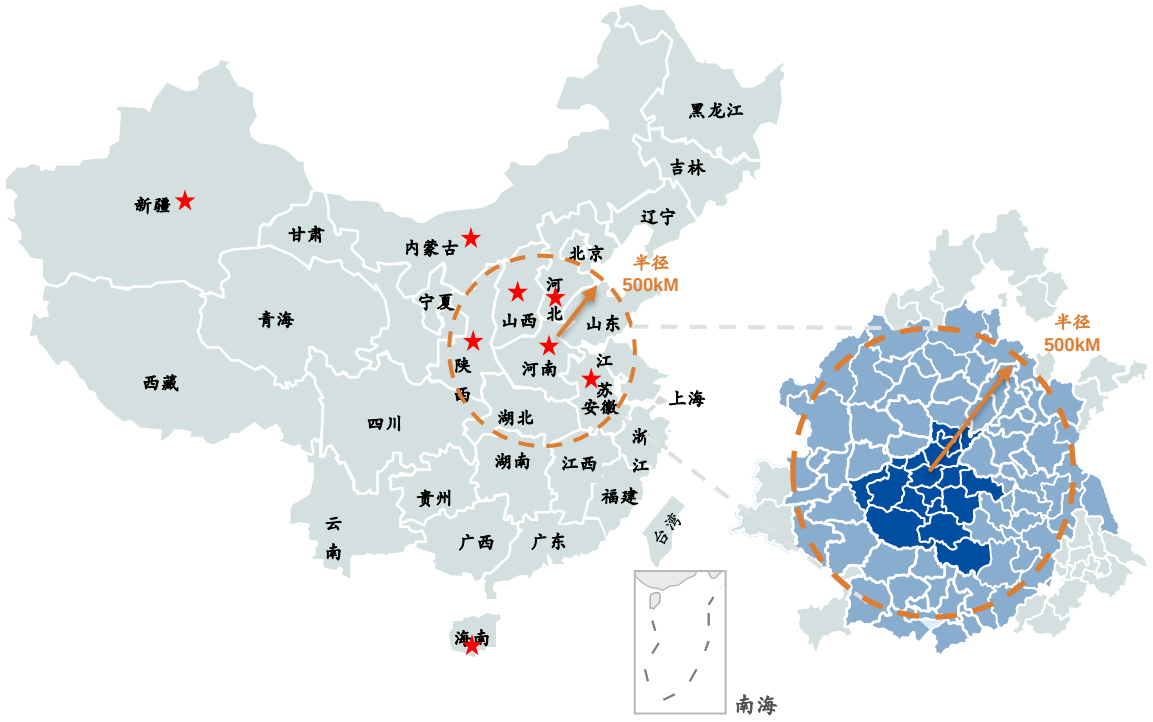
代建行业渗透率低，增长空间巨大



数据来源：国家统计局、中指院、行业研究、上市公司年报
注：1、2022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8个省份（河南、海南、新疆、陕西、山西、安徽、河北、内蒙古）

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

省外规模持续增长

2022年省外扩张情况

★ 中原建业已布局8个省份和自治区（河南、海南、新疆、陕西、山西、安徽、河北、内蒙古）

省外在管项目个数 **25**个

省外在管面积 **262**万㎡

省外合约销售额 **17**亿

省外在管面积占比[1] **8.3**%

注：1、省外在管面积占比为2022年省外在管面积占同期总在管面积比例。

交付工作成果突出

430万㎡ 2022年全年交付面积

3.2万套 2022年全年交付套数

8,551套 2022年提前交付套数

7,494套 2022年“交房即领证”套数

2022年全年交付水平与2021年持平

- **强化监控管理**
  及时发现项目经营管理中的问题并解决
- **全面预算管理**
  实时监控项目资金，确保项目资金安全
- **创新交付管理**
  把控交付风险，提升交付品质

品牌荣誉

2022中国房地产代建运营优秀企业

2022年3月

中国企业评价协会、清华大学房地产研究所

北京中指信息技术研究院

2022中国房地产代建领先品牌

2022年9月

中国企业评价协会、清华大学房地产研究所

北京中指信息技术研究院

2023中国房地产代建运营优秀企业

2023年3月

中国企业评价协会、清华大学房地产研究所

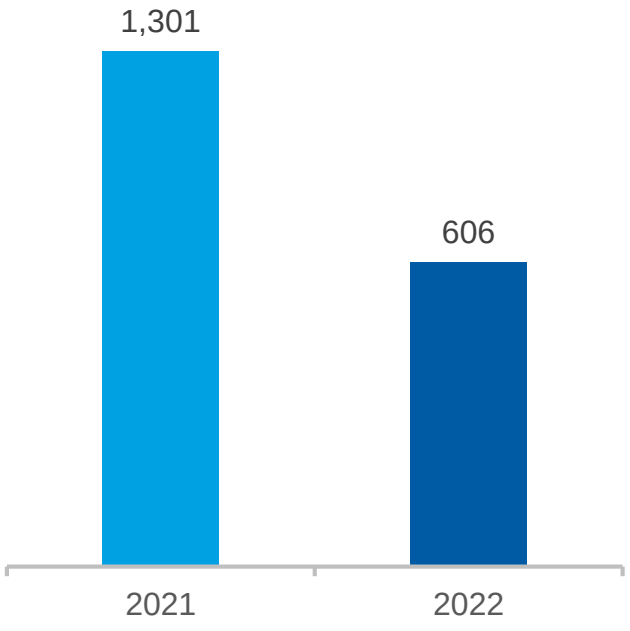
北京中指信息技术研究院

2. 业绩概览

收入、净利润及派息

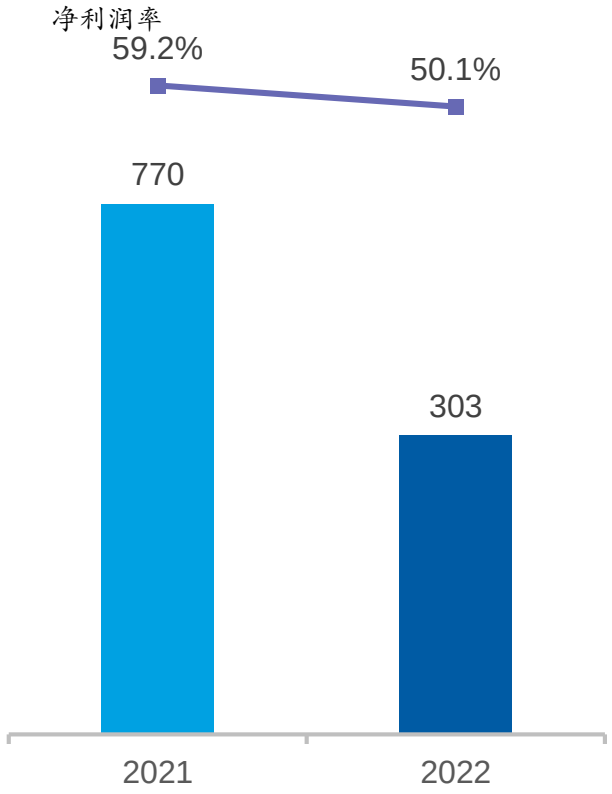
收入

(人民币百万元)

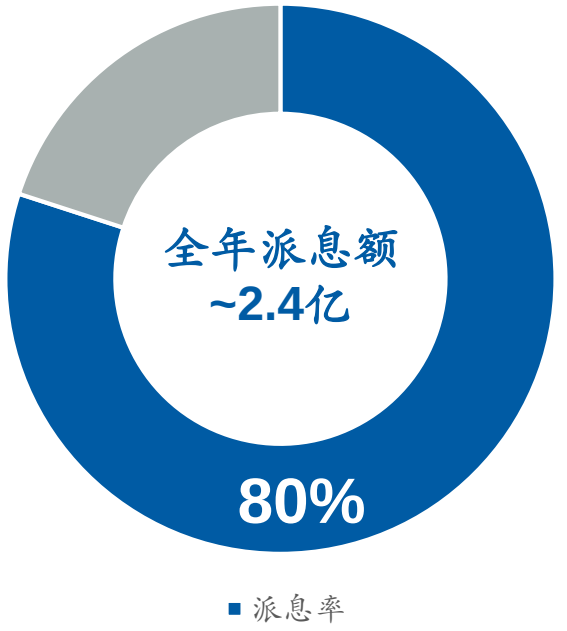


净利润及净利润率

(人民币百万元)



派息水平

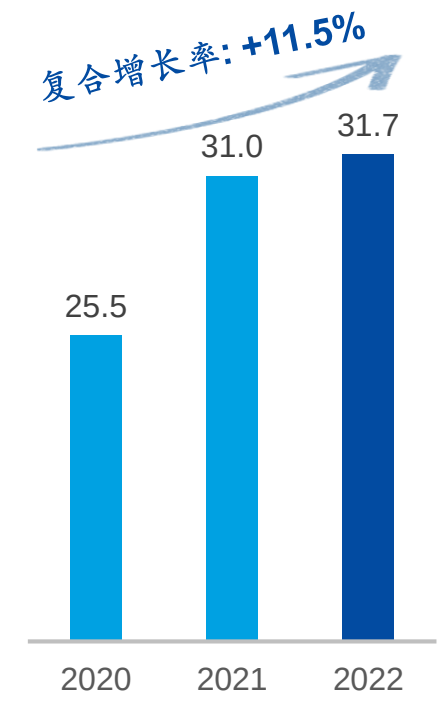


上市以来累计派息额**7.43亿**人民币

业务关键运营数据

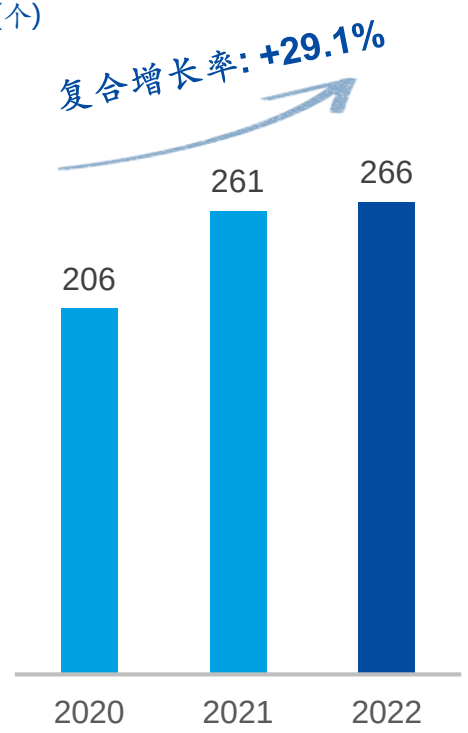
在管总建筑面积

(百万平方米)



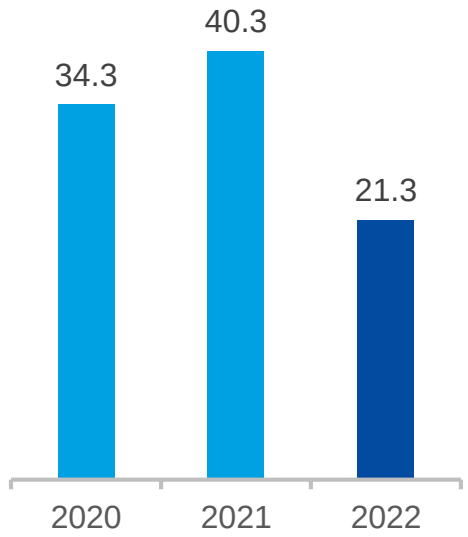
在管总项目数

(个)



合约销售金额

(人民币十亿元)



3.标杆项目

省内标杆项目：河南南阳建业云境项目

成功打造南阳最高品质产品和最高价值标杆

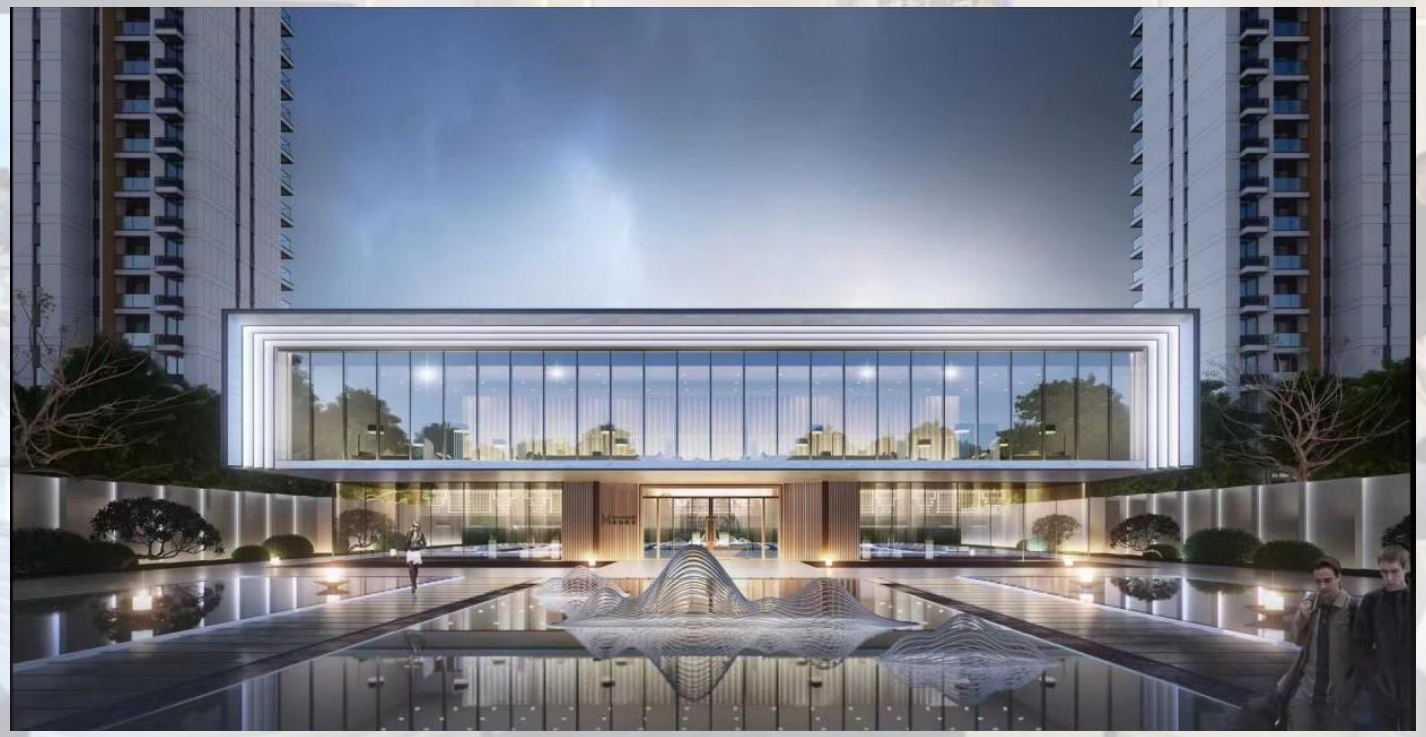
9.8亿　首开“开盘即清盘”

3.5亿　2022年销售额

TOP**1**　连续三年南阳市销冠

省内标杆项目：河南商丘虞城建业新筑

以“商虞度假式滨水无界住区”的超前设计理念，独占虞城销冠



3.6亿 2022年销售额

20% 虞城县市占率

TOP1 虞城县销冠[1]

注：1、为2022年虞城建业新筑项目销售额占同期虞城县商品房销售额的比例

省内标杆项目：河南商丘滨河新筑上郡

日月河畔建业旗舰级作品，商丘首个“私人定制”项目

4.5亿　2023年1-2月销售额

25%　日月河片区市占率[1]

首个　商丘市“私人订制项目”

注：1、为2022年商丘滨河新筑上郡项目销售额占同期商丘日月河片区商品房销售额的比例

省外标杆项目：新疆伊宁建业云境

项目首开劲销4.32亿，开创伊宁市场近十年开盘之最

4.8亿　2022年销售额

TOP**1**　伊宁销冠

4.3万　首开劲销

4.未来战略

加速战略转型，促进业务模式多元化发展

商业代建

着眼长效机制建设，

持续拓展商业代建

代建1.0

政府代建

全面对接政府平台，

加大政府代建比重

代建2.0

资本代建

紧盯不良资产处置，

打造典型标杆项目

代建3.0

商业代建业务需求持续扩张

品牌	2022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

城投公司成为市场拿地主力，政府代建业务需求稳步上涨

- **城投平台成为拿地主力**

2022年，河南供地中近三分之二被地方城投平台摘取

- **传统房企拿地重心转为大型城市**

面对行业变化，本土房企更倾向于在大型城市拿地

- **城投平台急需代建服务支持**

缺乏专业开发团队的城投平台土地资源盘活需求旺盛

城投平台成为拿地主力：2022年河南摘地情况

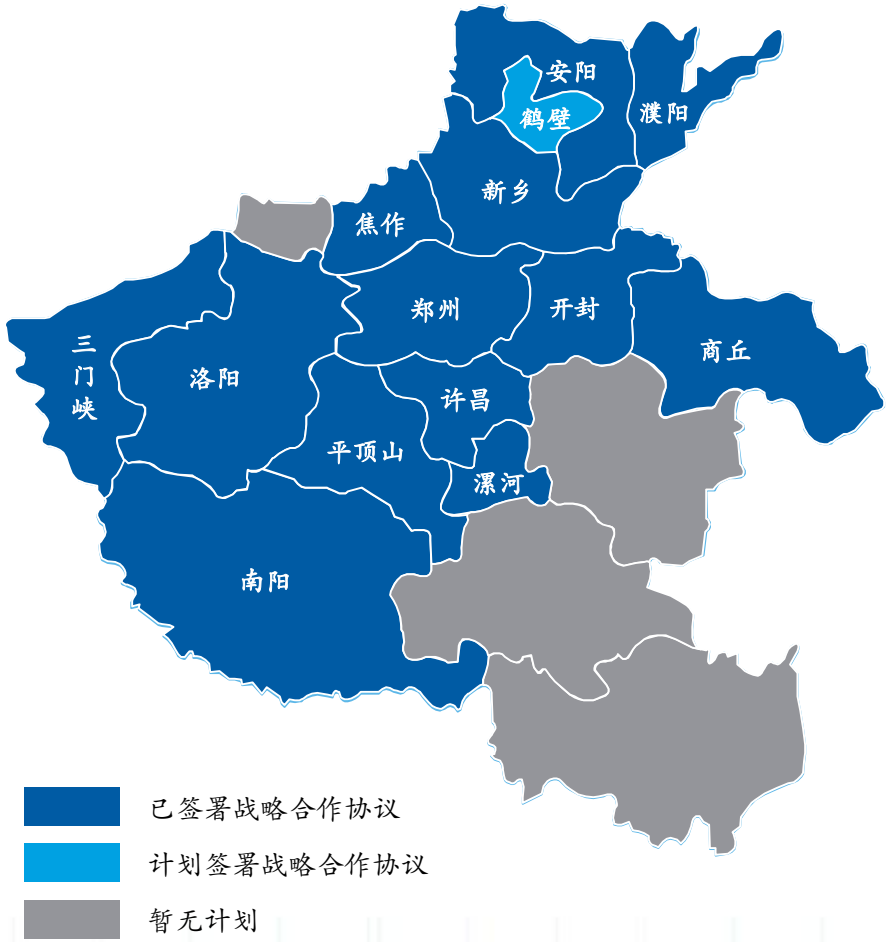
类别	2022年河南供地	
	成交亩数	占比
城投平台	31,317	66.5%
地方民企	14,584	31.0%
其　　他[1]	1,127	2.5%
合计供地	47,121	100%

数据来源：中国土地市场网，河南土地网，公司数据

注：1、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13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**15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

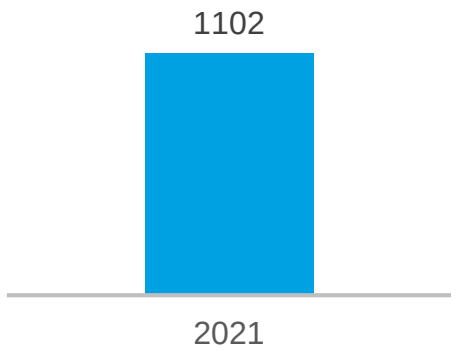
资本与开发相分离是行业大势所趋

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

(人民币亿元)



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

- 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。

附录

简明损益表

(人民币百万元，除非另外说明)

	2022	2021
收入	**605.7**	**1,301.4**
其他收入	35.6	34.9
-人工成本	(123.1)	(196.9)
-运营开支	(58.7)	(72.3)
-上市费用及其他开支	(55.9)	(54.2)
税前利润	**403.6**	**1,012.9**
-所得税	(100.1)	(242.7)
净利润	**303.5**	**770.2**
净利润率	*50.1%*	*59.2%*

简明资产负债表

(人民币百万元，除非另外说明)

	2022	2021
总资产	**2,693.4**	**2,895.0**
非流动资产	**42.7**	**50.6**
流动资产	**2,650.8**	**2,844.5**
-合同资产	425.0	300.5
-应收及其他应收款	661.1	568.2
-现金及现金等价物	1,564.6	1,975.8
流动负债	**514.9**	**573.8**
-应付及其他应付款	116.2	128.3
-合同负债	292.0	393.2
-其他流动负债	106.7	52.3
非流动负债	**0.6**	**1.6**
净资产	**2,177.9**	**2,319.6**

谢 谢

Thank You