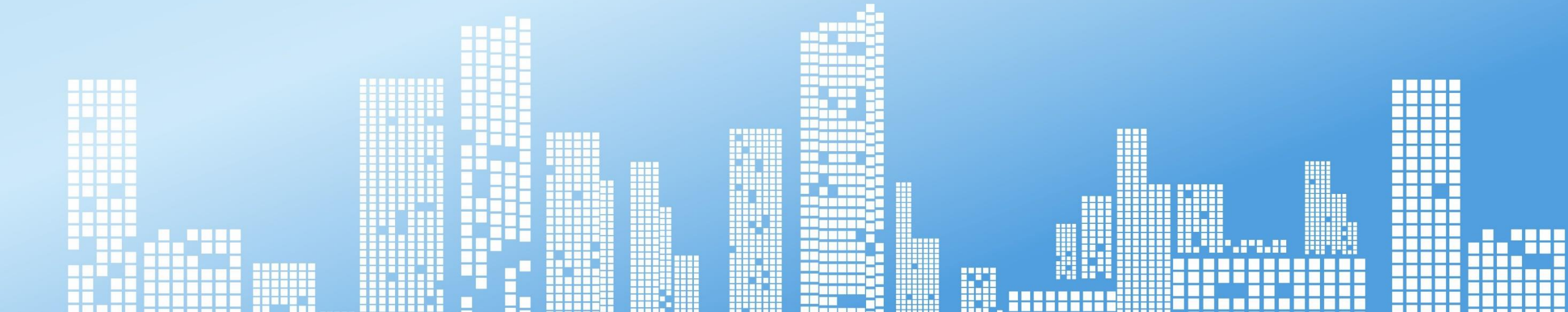
中原建业 CENTRAL CHINA MGT | 股票代码 9982.HK

中原建业有限公司

CENTRAL CHINA MANAGEMENT COMPANY LIMITED

2023中期业绩发布

2023年8月25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

一. 公司概览

二. 业绩亮点

三. 标杆项目

四. 未来战略

中原建业
CENTRAL CHINA MGT

一. 公司概览

扎根大中原的领先代建服务商

在管面积 **3,346**万㎡

同比增长 6.5%

累计签约面积 **5,118**万㎡

突破5千万㎡

新签约面积 **524**万㎡

同比增长 369.1%

收入 **3.8**亿元

同比增长 1.1%

净利润 **1.9**亿元

净利润率50.0%

中期派息 **1.24**亿元

派息率 65%

纯轻资产模式

高净利率，高分红

深耕大中原

注：2023年上半年度数据

中原建业合约销售稳居河南省第一名

2023上半年河南省本土房企销售排名

排名	企业	销售金额（单位：亿元）
1	建业集团	231
	其中：中原建业	131 同比增长18.9%
2	正商	51
3	信友	32
4	昌建	27
5	中建七局	21
6	绿都	20
7	星联	20
8	东方今典	19
9	正弘	18
10	亚星	18
前十合计		457

数据来源：中指研究院、公司数据

2023上半年克而瑞操盘面积榜单

排名	企业	操盘面积（单位：万㎡）
19	旭辉集团	247
20	华发股份	228
	中原建业	207
21	中南置地	204
22	中国中铁	190
23	滨江集团	184

数据来源：克而瑞、公司数据

新签约面积大幅增长

524万㎡ 上半年新签约面积

3.7倍 上半年新签约面积同比增长

48个[1] 上半年集中签约项目

2023上半年中国典型代建企业新签规模[2]

排名	企业	预估建筑面积（单位：万㎡）
1	绿城管理	1727
2	华润置地	823
3	蓝城集团	707
4	中原建业	655
5	金地管理	562

2023上半年代建Top5企业新签规模占比66%[3]

注：1、集中签约数据含框架协议
2、该新签面积含地下面积
3、Top5新签规模占Top20新签规模比例
数据来源：中指研究院、公司数据

交付力赢得客户信任

29,878套 2023年上半年交付套数

9,612套 2023年上半年“交房即领证”套数

15,537套 2023年上半年提前交付套数

361万㎡ 2023年上半年交付面积

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

12家
合资公司

- 覆盖河南省18个地级市中的12个

2,000亿
管理资产

- 13位城市合伙人公司总资产规模

1,233万㎡
累计签约面积

- 13位城市合伙人与中原建业累计签约面积

数据来源：公司资料，数据截至2023年6月30日

全国领先的代建品牌

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

2023中国代建服务商综合实力TOP5

2023年8月

亿翰智库

2023中国房地产代建企业品牌10强

2023年8月

中国房地产报、中国城市与区域治理研究院

中国代建行业未来增长驱动力

政策基调由“房住不炒”转为强调“因城施策”，支持房地产行业平稳发展，代建行业发展潜力巨大

商业代建需求

- **知名品牌需求**

获得更高的品牌溢价

- **优质产品需求**

拥有高品质、易复制的成熟产品线

- **开发成本管控需求**

供应链集中采购优势、项目周转快

- **盈利能力需求**

精细化管理提升利润空间

政府代建需求

- **公共住房政策支持**

「十四五」期间计划新增650万套保障性租赁住房，其中2022年计划完成240万套

- **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

- **城投平台土地资源盘活需求**

上半年河南1/3供地由城投平台摘得

资本代建需求

- **不良资产处置需求**

中工农建四大行2022年行房地产不良贷款余额1801亿元

- **专业开发管理经验需求**

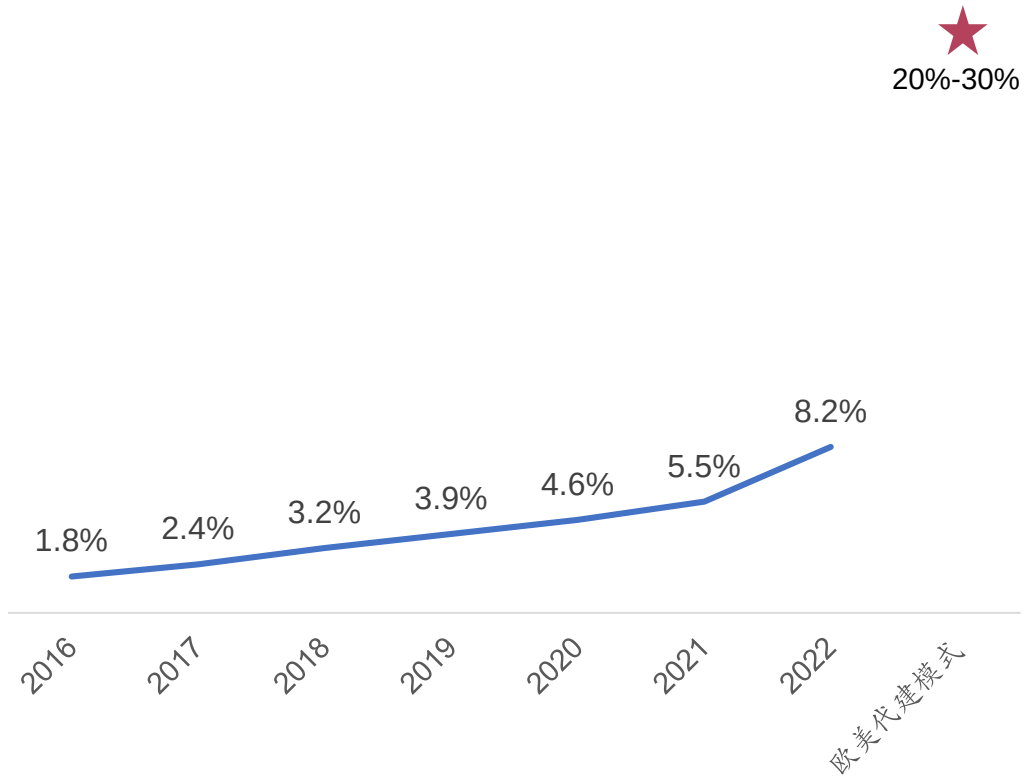
AMC等金融机构通常缺乏专业的房地产项目操盘团队

- **项目纾困需求**

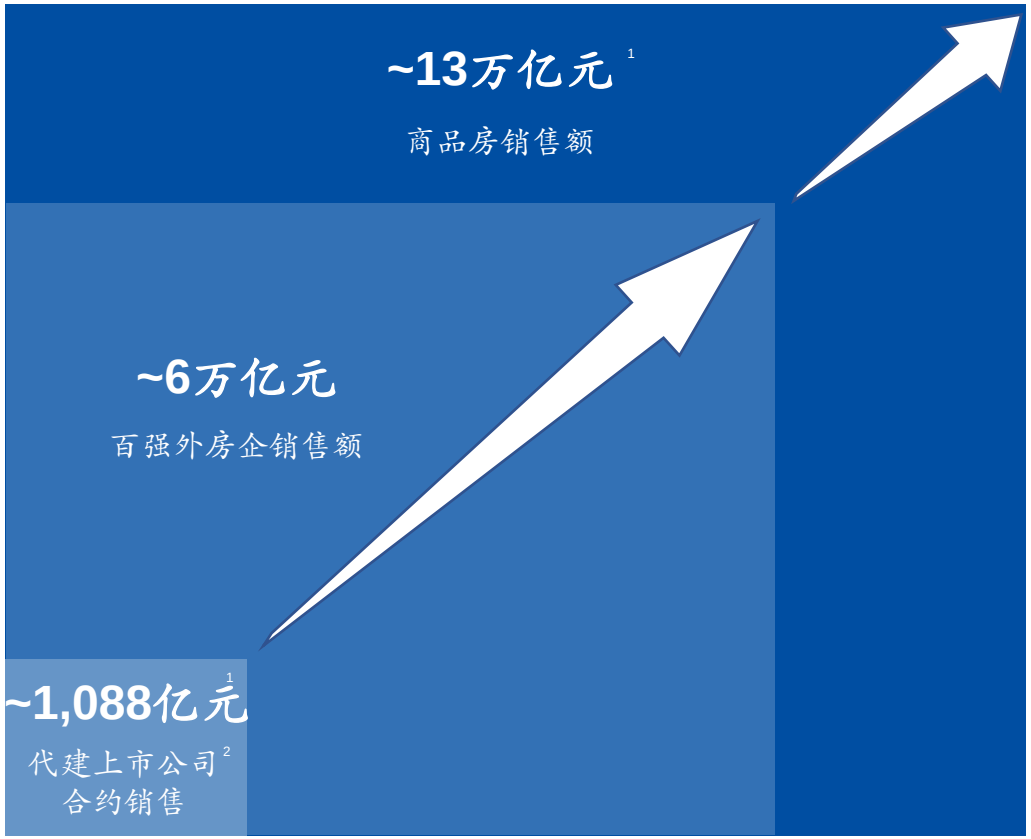
资本代建将受益于“保交楼”专项纾困行动

中国代建行业当前渗透率低，未来增长空间巨大

代建行业渗透率低

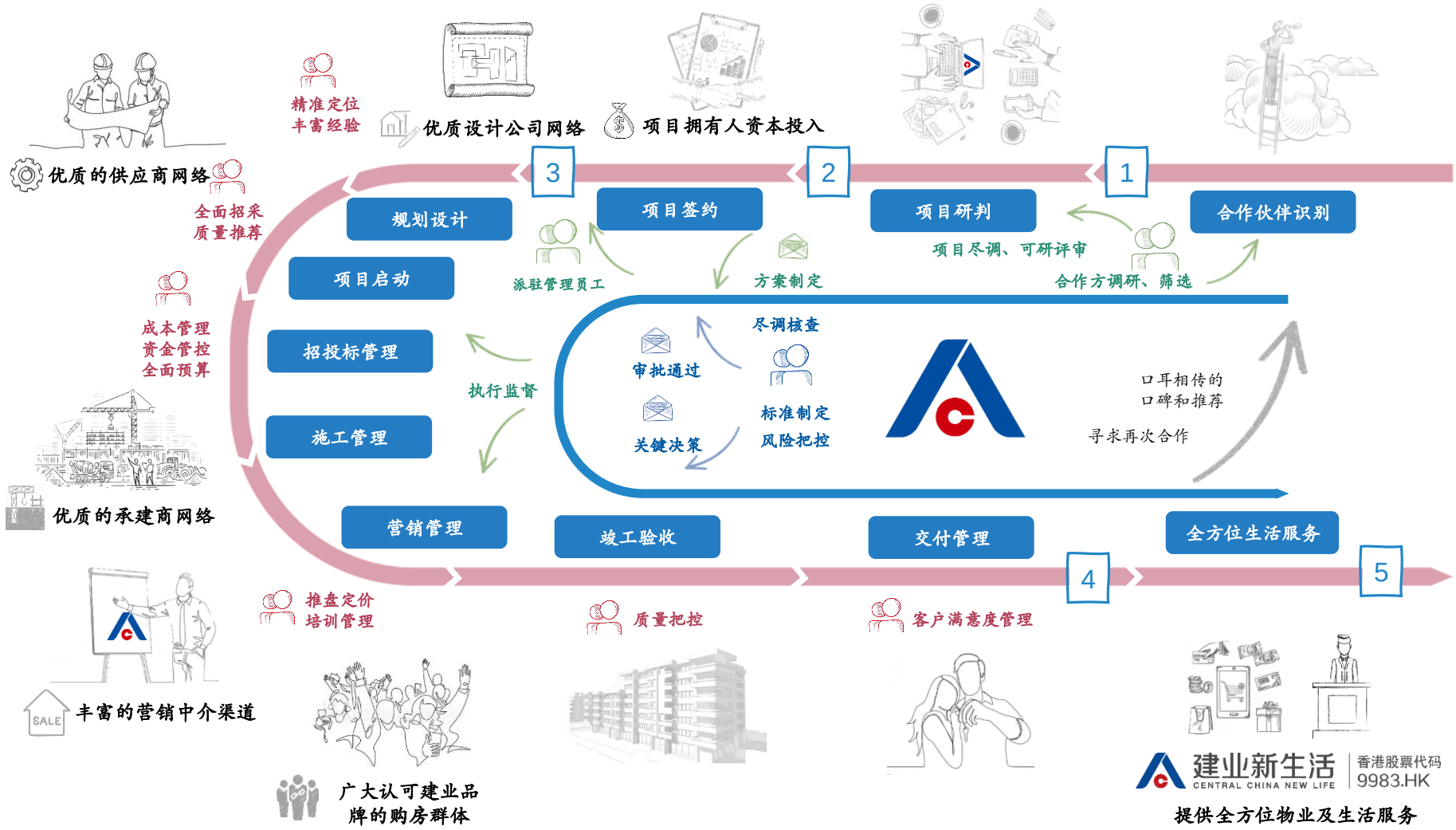


代建行业增长空间巨大



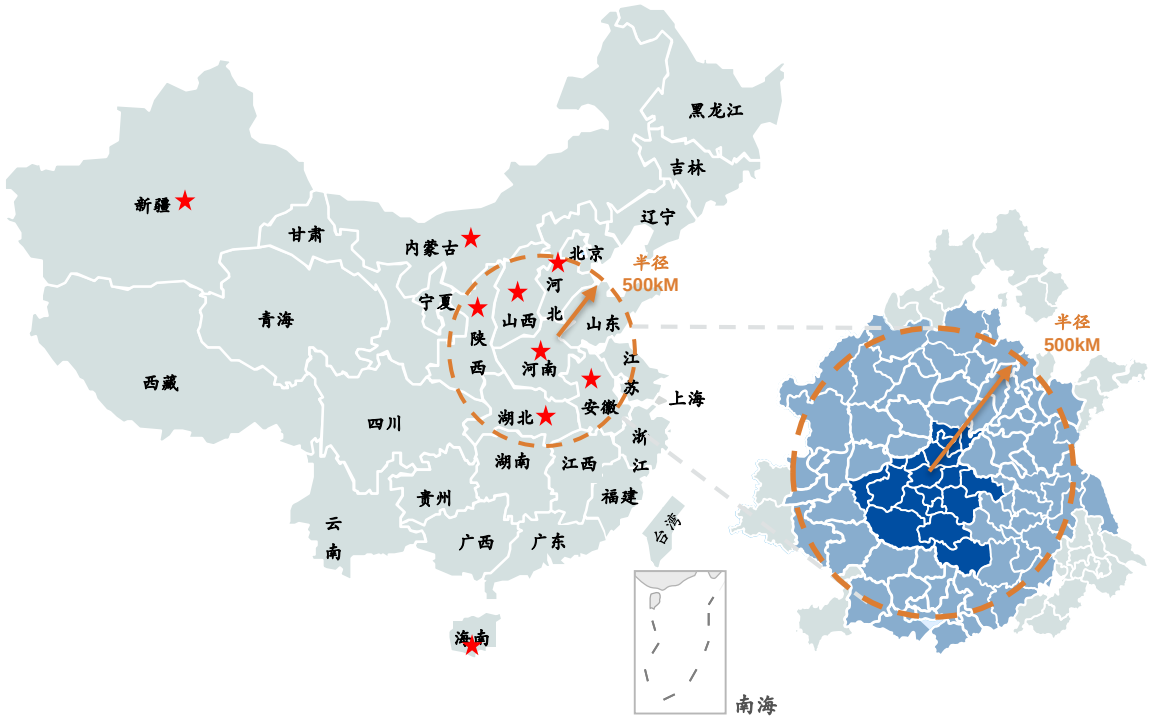
数据来源：中银证券、中指院、国家统计局、行业研究、上市公司年报
注：1、2022年数据
2、代建上市公司为绿城管理（9979.HK）和中原建业（9982.HK）唯二两家代建上市公司

中原建业代建服务的运营模式和生态圈



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9个省份（河南、海南、新疆、陕西、山西、安徽、河北、内蒙古、湖北）

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

二. 业绩亮点

2023年上半年经营情况概览

截至2023年6月30日

卓越的业务增长

新签约面积	524万㎡ 同比增长369.1%
在管面积	3,346万㎡ 同比增长6.5%
累计签约面积	5,118万㎡ 突破5千万㎡

快速的省外扩张

省外新签约面积	67万㎡ 同比增长897.5%
省外在管面积	329万㎡ 同比增长24.0%
省外在管[2]面积占比	9.8% 增长1.4个百分点[1]

稳健的销售能力

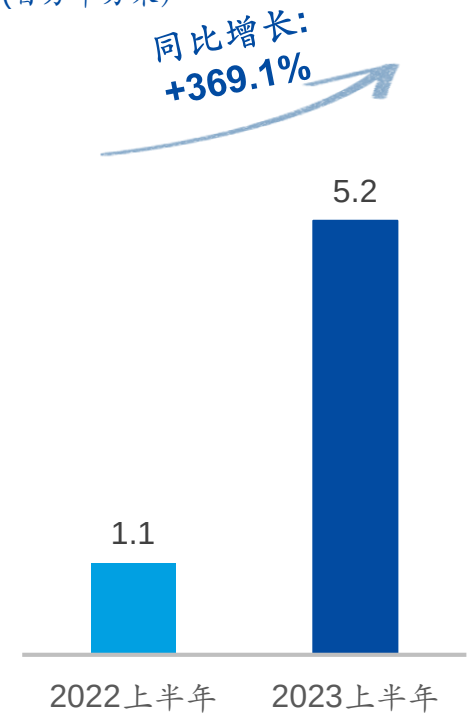
销售额	131亿元 同比增长18.9%
销售面积	207万㎡ 同比增长14.2%
销售均价	6,325元/㎡ 同比增长4.1%

注：1、基于2023年6月30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。

业务关键运营数据

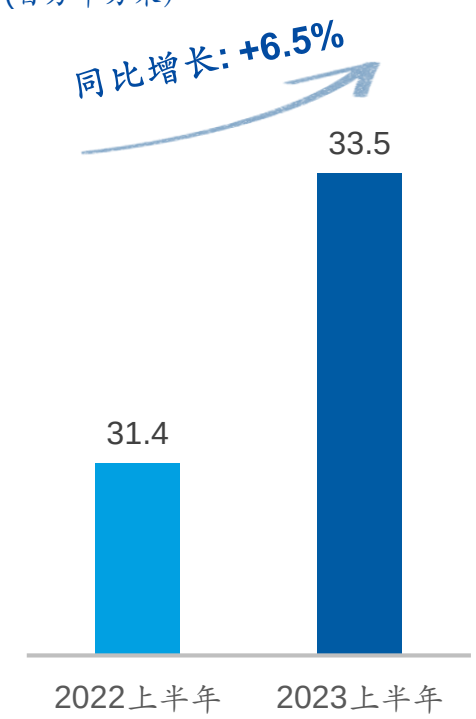
新签约建筑面积

(百万平方米)



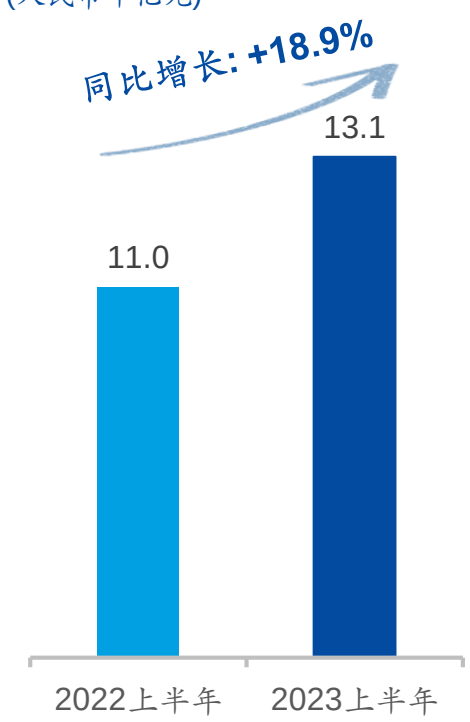
在管总建筑面积

(百万平方米)



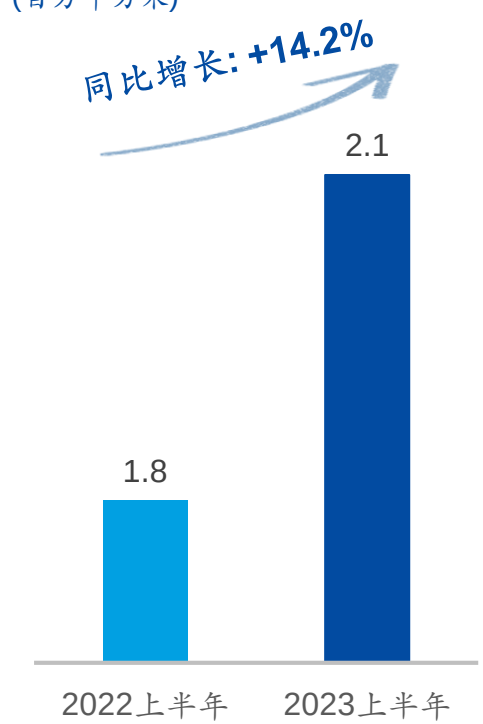
合约销售金额

(人民币十亿元)



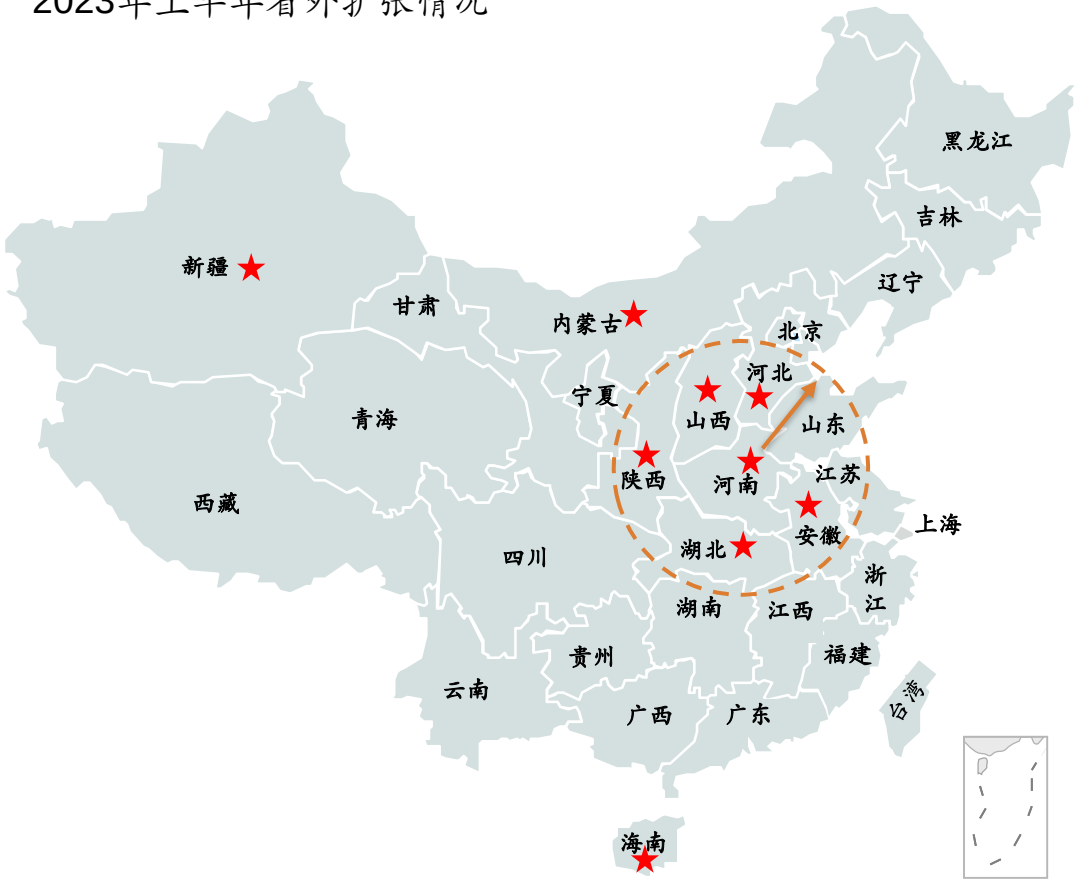
合约销售面积

(百万平方米)



省外规模持续增长

2023年上半年省外扩张情况



★ 中原建业已布局9个省份和自治区（河南、海南、新疆、陕西、山西、安徽、河北、内蒙古、湖北）

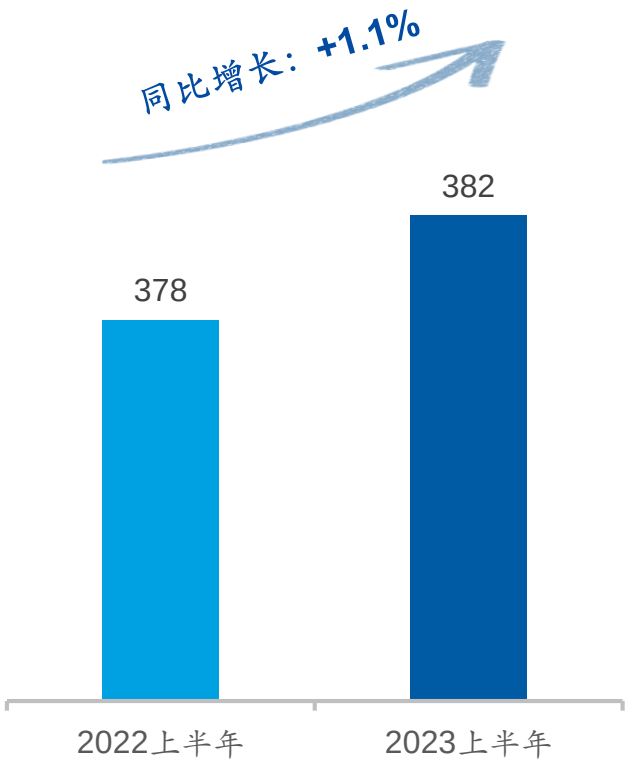
省外在管项目个数	31个
省外在管面积	329万㎡
省外新签约面积	67万㎡
省外在管面积占比[1]	9.8%

注：1、省外在管面积占比为2023年上半年省外在管面积占同期总在管面积比例。

收入、利润及派息

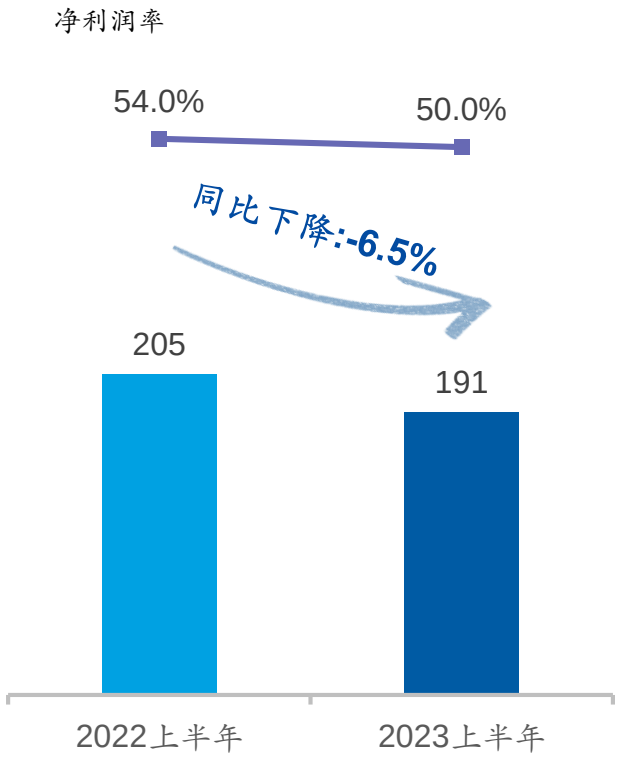
收入

(人民币百万元)

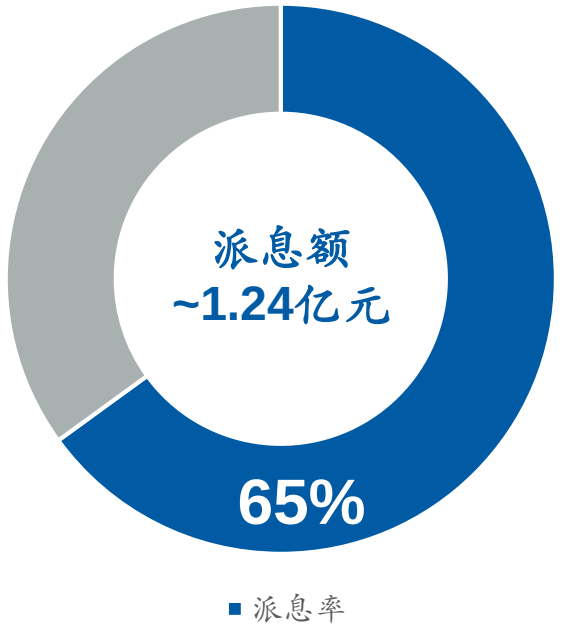


净利润及净利润率

(人民币百万元)



派息水平



上市以来累计派息**8.67**亿元

三.标杆项目

省内标杆项目：河南许昌建业山海云筑项目

擎领许昌人居标杆及价值标杆

首个 许昌首个纯洋房住区

100% 2023年4月首次开盘即清盘

TOP1 许昌2023年红盘人气榜第1名

省内标杆项目：河南商丘民权建业天境

民权顶奢豪宅标杆，首家配备游泳馆、运动健身中心会客厅

3亿 22年销售额

TOP1 民权县23年月均去化

首家 900㎡运动健身中心、游泳馆

省内标杆项目：河南南阳建业云境

一期开盘即清盘，提前5个月带证交房

100% 一期开盘即清盘

TOP10 连续3年南阳市场销售额排名

5个月 提前带证交房

省外标杆项目：河北邯郸鸡泽建业学府

鸡泽最热红盘，续写建业传奇

TOP1 鸡泽销冠

406套 总销售套数

86% 已推去化率

省外标杆项目：安徽临泉建业徽创新筑

安徽首个进驻项目，树立市场标杆地位

7亿元　累计销售额

TOP5　临泉县市场占有率

92%　一批去化率

四.未来战略

坚持战略聚焦，加速业务创新及转型

- **打造“中原建业+”服务体系**

打造“中原建业+金融+供应链”服务体系，形成投资优势、产品优势、成本管控优势

- **搭建管理增效平台、智库分享平台**

整合多方优势，持续赢得政府、合作方、资本方、购房客户和行业的信赖

代建1.0 商业代建

着眼长效机制建设，持续拓展商业代建

代建2.0 政府代建

全面对接政府平台，加大政府代建比重

代建3.0 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	自2022年起，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

- **城投平台仍为拿地主力之一**

上半年，河南供地中超30%被地方城投平台摘取

- **城投平台急需代建服务支持**

部分城投平台缺乏专业房地产开发团队

- **城投平台持有大量土地资源**

去年起，城投摘走河南大半供地，亟需盘活存量土地

城投平台成为拿地主力：2023上半年河南摘地情况

类别	2023上半年河南供地	
	成交亩数	占比
城投平台	3,860	32%
地方民企	8,296	68%
其　　他[1]	95	1%
合计供地	12,251	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15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**

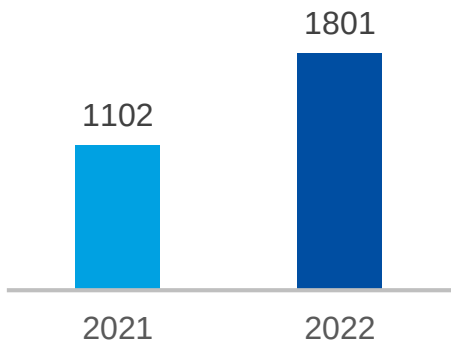
  充分发挥城投公司和中原建业双方资源优势及管理优势

- 与**27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
- 累计签约政府代建项目**21个**，签约面积**308万㎡**

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

- 上半年与河南资产合作的资本代建项目--长葛龙熙府项目，通过中原建业全流程精细化管理，项目不仅在市场销售占有率实现第一，同时建立了与资本方的沟通合作机制及信任基础，实现了与河南资产单项目外的战略合作。通过项目的成功操盘，后续与东兴资产、远东资产等5家资方达成战略合作。

附录

简明损益表

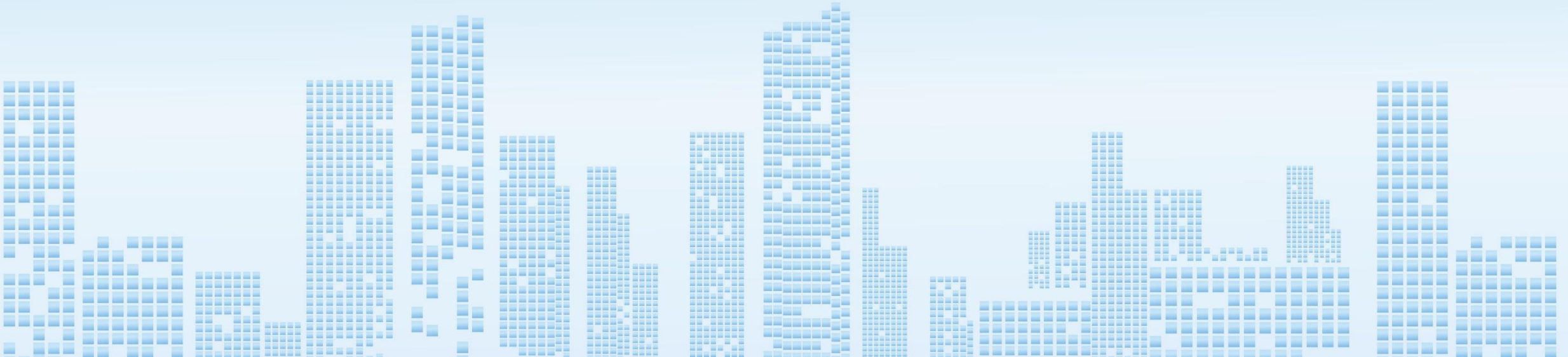
(人民币百万元，除非另外说明)

	1H2023	1H2022
收入	**382.4**	**378.1**
其他收入	17.4	23.0
-人工成本	(67.1)	(69.5)
-折旧及摊销费用	(7.5)	(10.0)
-其他经营开支	(40.4)	(32.5)
-其他费用	(40.5)	(23.7)
税前利润	**244.3**	**265.4**
-所得税	(52.9)	(60.8)
净利润	**191.4**	**204.6**
净利润率	*50.0%*	*54.1%*

简明资产负债表

(人民币百万元，除非另外说明)

	1H2023	2022
总资产	**3,171.8**	**2,693.4**
非流动资产	**51.4**	**42.7**
流动资产	**3,120.4**	**2,650.7**
-合同资产	417.0	425.0
-应收及其他应收款	1,047.9	661.1
-现金及现金等价物	1,655.5	1,564.6
流动负债	**613.7**	**514.9**
-应付及其他应付款	216.7	116.2
-合同负债	273.1	292.0
-其他流动负债	123.9	106.7
非流动负债	**7.4**	**0.7**
净资产	**2,550.7**	**2,177.8**

中原建业 CENTRAL CHINA MGT | 股票代码 9982.HK

THANK YOU