



**建业新生活**  
CENTRAL CHINA NEW LIFE

香港股票代码  
9983.HK

# 2021中期业绩演示

建业新生活有限公司 (9983.HK)

2021年8月13日



免责声明：本档仅供参考用途且概无任何人士对本档内容进行独立验证,并仅在保密前提下提供予可能对关于建业新生活有限公司（“公司”）之证券的拟议交易本文件由建业新生活有限公司（“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。本公司对于此文件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文件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、顾问和代表对本文件中包含的所有信息或因本文件而产生的其他原因而造成的任何损失不承担责任。

本演示不构成，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，本演示不构成《1933年美国证券法》(经修订)意义上的“章程”。

接受本文件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，本文档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。本文件的分发可能受法律限制，本文件拥有的人应告知自己并遵守任何此类的限制。

# 目录

1. 公司简介
2. 业绩亮点
3. 公司亮点
4. 业务表现
5. 未来展望与发展策略



建业新生活  
CENTRAL CHINA NEW LIFE

香港股票代码  
9983.HK

1

# 公司简介



建业新生活  
CENTRAL CHINA NEW LIFE

香港股票代码  
9983.HK



## 河南建业新生活服务有限公司 「香港股票代码：9983.HK」 (以下简称“建业新生活”)

建业新生活致力于打造“新型生活方式服务平台”。建业新生活践行“根植中原，造福百姓”的核心价值观，业务覆盖物业管理及增值服务、生活服务、商业资产管理及咨询服务三大板块，涵盖物业管理、优选生活、智慧社区、品质居住、定制旅游、精致酒店、商业管理、农业发展、文旅运营、高端会员组织等多元业务，打造引领新型生活方式的服务体系。拥有一个会员权益平台「建业+」，为全省 **5,000万** 商业客流、**180万** 业主、**15万** 学生及家长、**10万** 员工及家属提供时间、地域、功能无盲点的生活服务

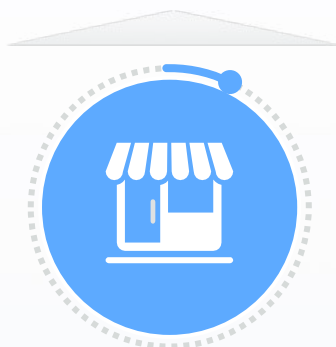
作为中部地区最大的新型生活方式服务商，建业新生活秉承“一切以客户为中心”的企业理念，紧紧围绕人民消费升级和需求多元，推动社会全面进步和人民美好生活的实现

### 我们的使命：让中原人民都过上好生活

一家扎根于中原地区的综合服务提供商，专注于为客户提供服务以满足其多样化需求，并丰富公司所覆盖地区内的商品及服务种类：其居于何处、去往何处、吃何种食物及如何休闲

1 物业管理及增值服务	2020上半年	2021上半年
收入（人民币亿元）	8.44	12.86
收入占比	79.5%	82.2%
毛利率	31.7%	29.7%
2021上半年收入同比增长		52.4%

- 物业管理
  - 在管总建筑面积约为**1.15亿**平方米
- 增值服务
  - 社区增值服务
  - 非业主增值服务



2 生活服务	2020上半年	2021上半年
收入（人民币亿元）	1.73	2.06
收入占比	16.3%	13.2%
毛利率	40.1%	34.4%
2021上半年收入同比增长		19.2%

- 建业+平台（约**471万**名注册用户）
- 旅游服务（**4**类旅游套餐）
- 建业大食堂（目前**10**家大食堂在运营）

3 商业资产管理及咨询服务	2020上半年	2021上半年
收入（人民币亿元）	0.45	0.72
收入占比	4.2%	4.6%
毛利率	69.8%	68.1%
2021上半年收入同比增长		60.8%

- 酒店管理（**10**家酒店）
- 商业资产管理及咨询服务（**7**个商场）
- 文化旅游综合体（**6**个文化旅游综合体）



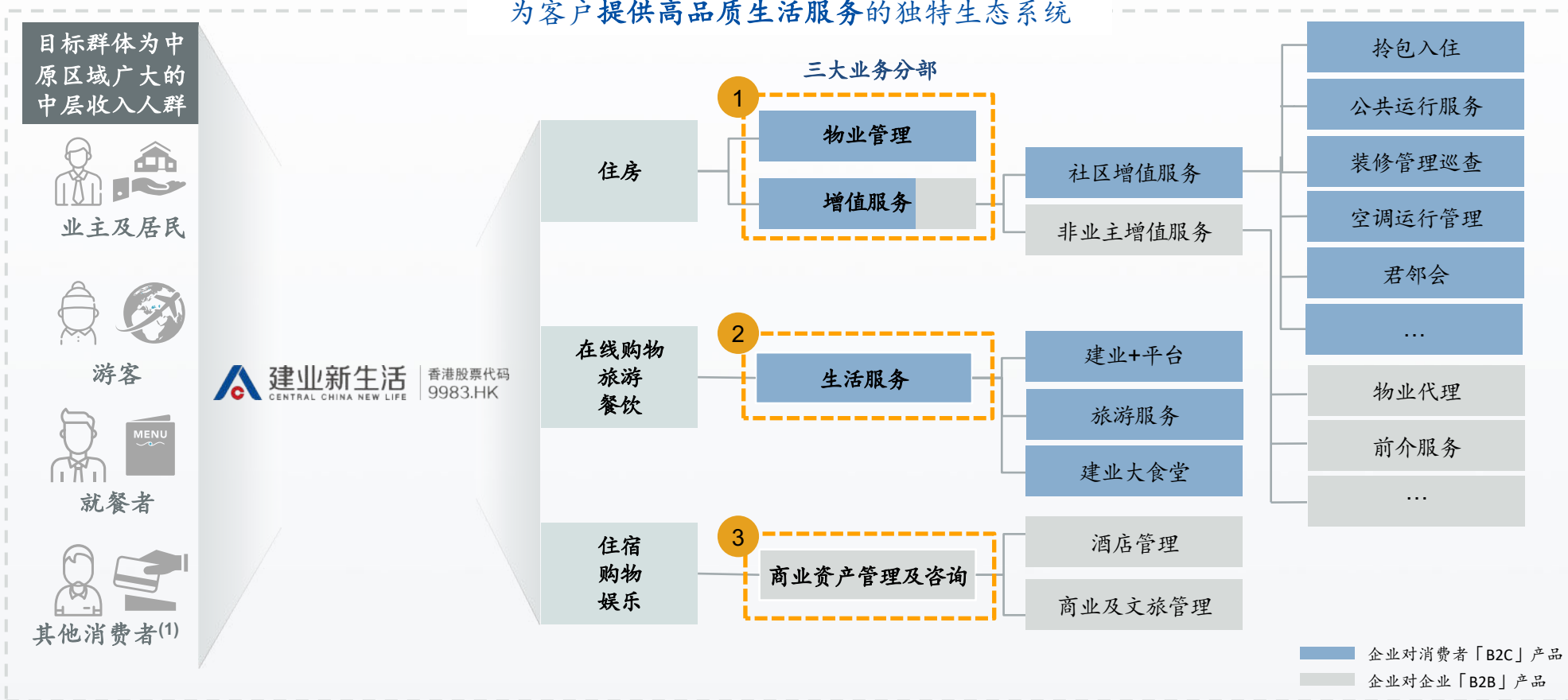
2021上半年  
 总收入：**15.64**亿元人民币  
 毛利润：**5.02**亿元人民币  
 净利润：**2.71**亿元人民币



## 近触达、常联接、全链路本地生活服务平台

凭借我们的品牌知名度、客户规模、资源优势以及完备的O2O一站式服务平台，创建了为客户带来更多价值的服务生态系统，初步具备了全方位向用户提供高品质生活服务的能力

### 为客户提供高品质生活服务的独特生态系统



(1) 包括河南嵩山龙门足球俱乐部的球迷、建业教育的教师和家长以及其他在建业新生活生态圈中的消费者

2

## 业绩亮点

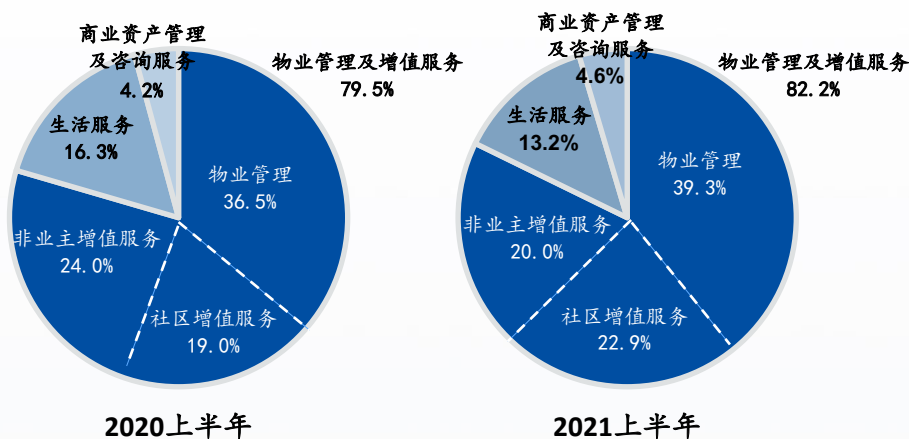


建业新生活  
CENTRAL CHINA NEW LIFE

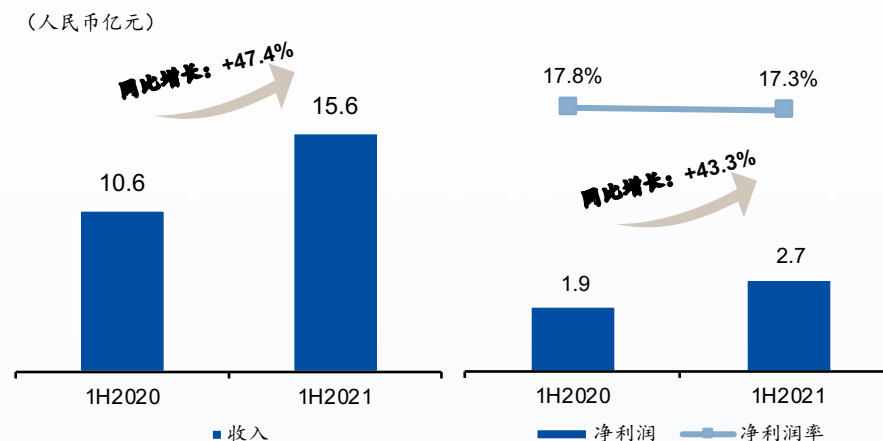
香港股票代码  
9983.HK



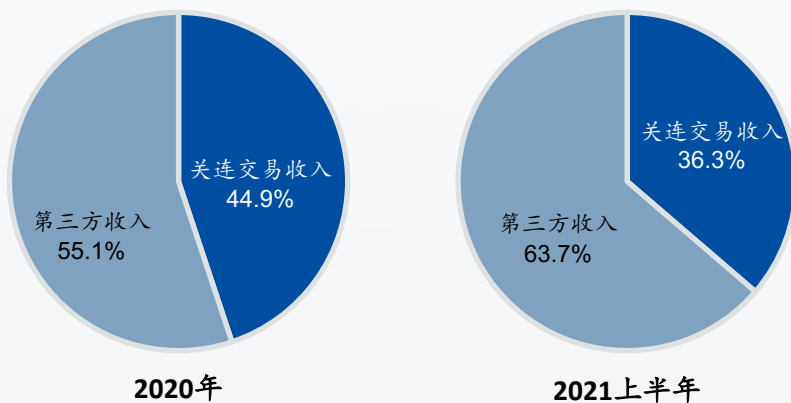
## 一、收入结构改善



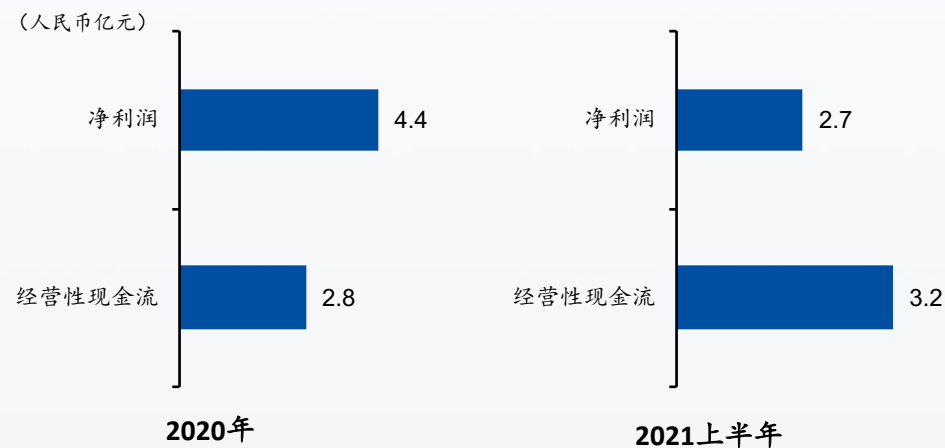
## 二、收入利润稳步提升



## 三、关联交易占比下降

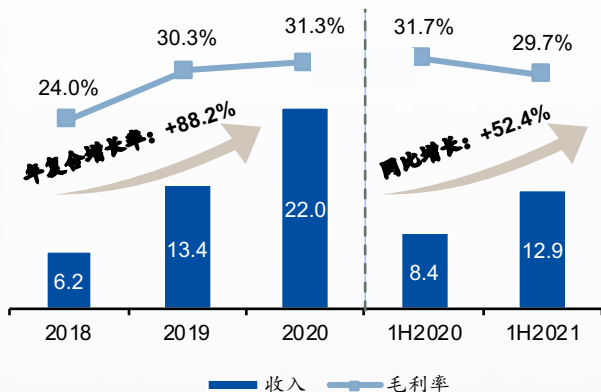


## 四、经营性现金流显著提升



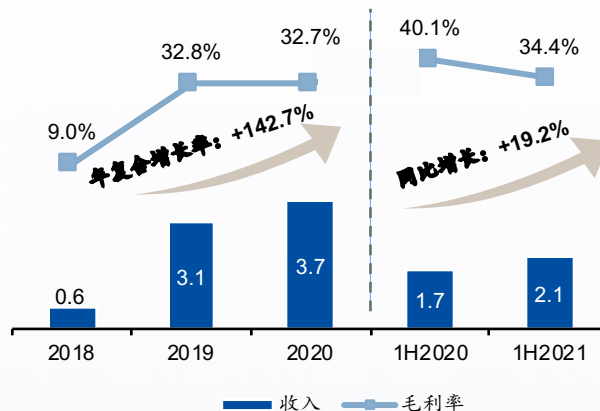
## 物业管理及增值服务

(人民币亿元)



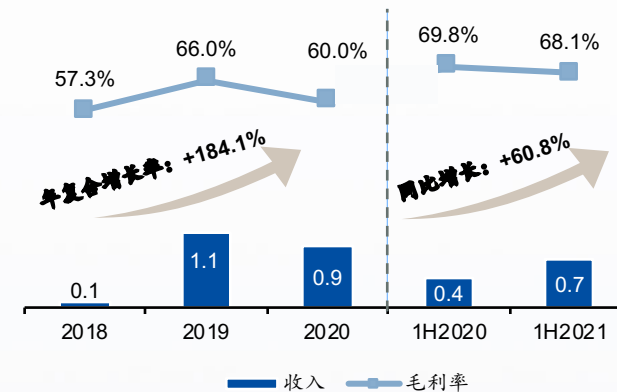
## 生活服务收入

(人民币亿元)



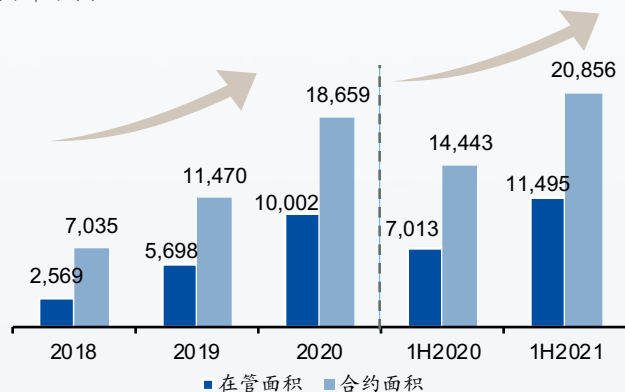
## 商业资产管理及咨询服务收入

(人民币亿元)



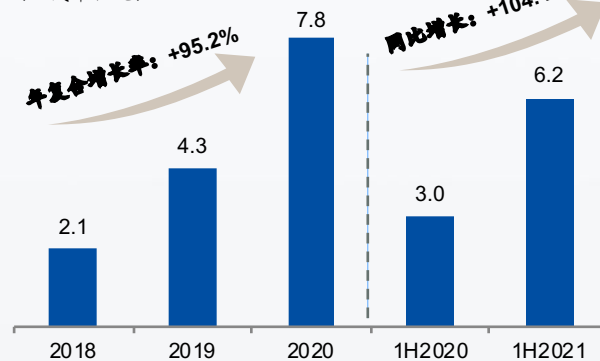
## 物业管理面积

(万平方米)



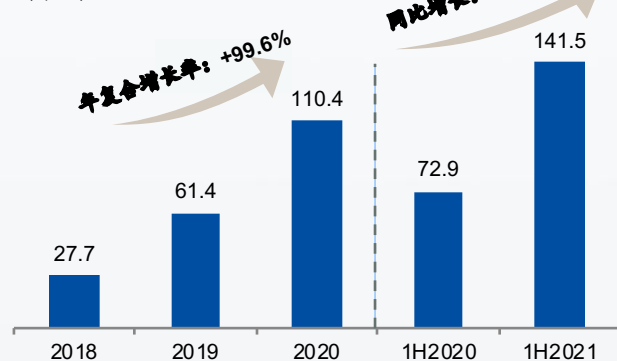
## 建业+总交易额

(人民币亿元)



## 建业+平均月活跃用户数

(万人)



3

# 公司亮点



建业新生活  
CENTRAL CHINA NEW LIFE

香港股票代码  
9983.HK

## □ 铂金管家、ISO9001质量认证

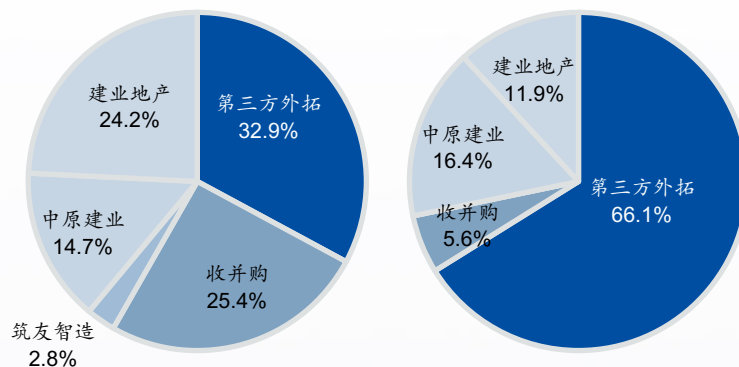


铂金管家为业主提供尊享服务



ISO9001质量认证保障服务质量

## □ 品牌认可、第三方外拓强劲



2021上半年新增合约面积**2,197万平方米**，其中**66.1%**来源第三方外拓，且新增住宅合约面积中**74.4%**为一手盘

2020年新增合约面积构成

2021上半年新增合约面积构成

## □ 客户满意度高达90%



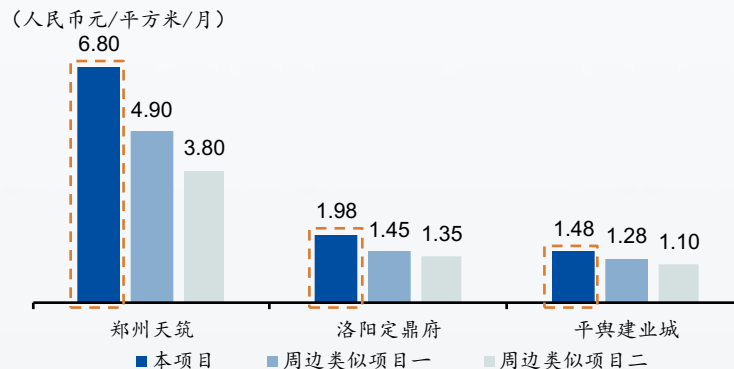
业主就物业抗汛工作送锦旗表感谢



组织业主核酸检测，做好防疫工作

## □ 物业费高于周边可比小区

分城市项目同周边物管费比较

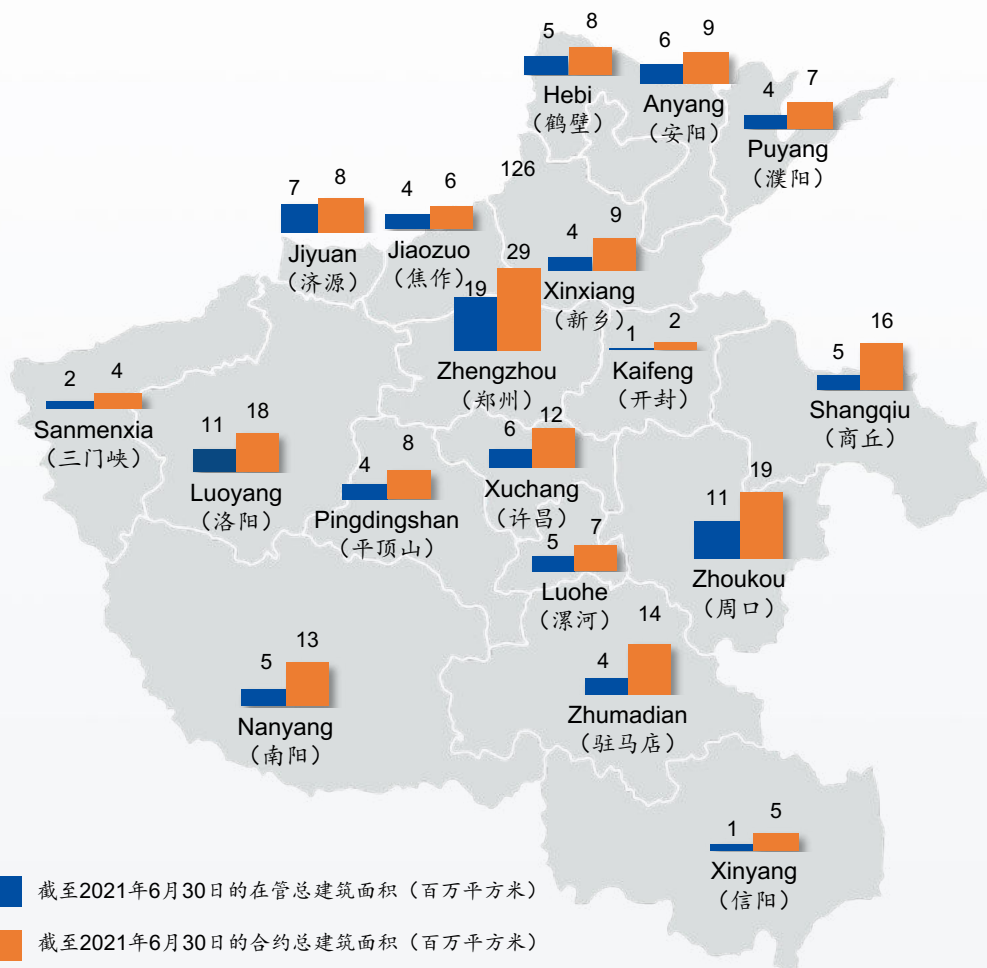


过往累计实现了22个在管物业项目物业管理费率提升，提价幅度高达50%-100%



**569**万平方米 河南省内单城市平均在管面积

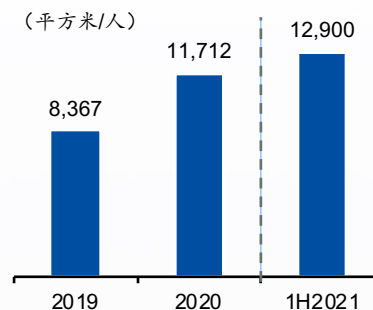
**1,077**万平方米 河南省内单城市平均合约面积



## 智慧化、片区化管理



物业智慧化大屏



■ 人均在管面积<sup>(1)</sup>

(1) 包含外包人员

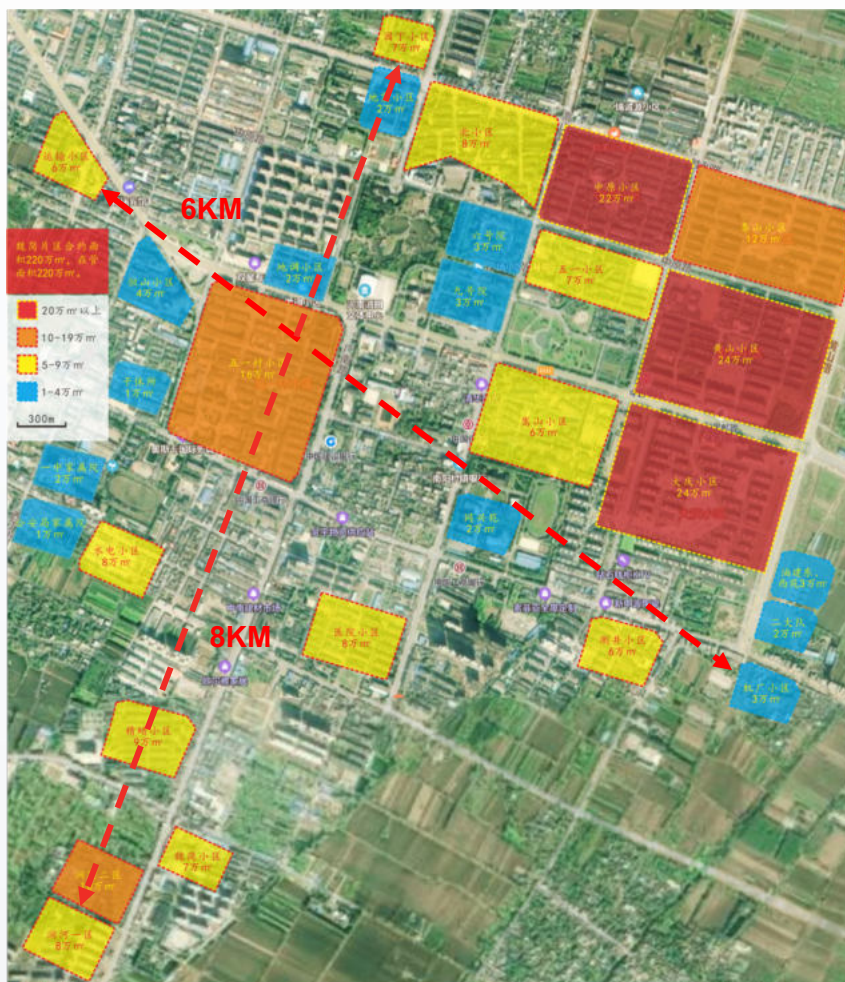
## 智慧物业七化管理

标准化 / 线上化 / 可视化 / 远程化 / 动态化 / 实时化 / 智慧化



# 高密度：南阳魏岗片区（外拓）

- 建业物业西部大区南阳魏岗片区为河南油田职工生活区，有**30个**住宅小区，是建业物业外拓项目
- 在管及合约面积**220万平方米**，总户数超**2.5万户**。2019年，河南油田按照国务院关于国有企业“三供一业”改造要求，将职工生活区通过市场化方式交建业物业提供物业管理服务



	接管前	接管后
服务人员	1,100人	530人
物业费	10元/月/户	1.49元/月/平方米
总收入	300万/年	2,060万/年
收缴率	N/A	92%以上







建业物业接管后，进行专业化管理

- 泰华物业由建业新生活于2020年12月28日收购，主要位于河北衡水，截至2021年6月30日，总在管项目**88个**，在衡水城区物业项目行业占有**率近20%** <sup>(1)</sup>
- 截至2021年6月30日，泰华物业在管面积**1,035万平方米**，合约面积**1,354万平方米**

## 收购后举措

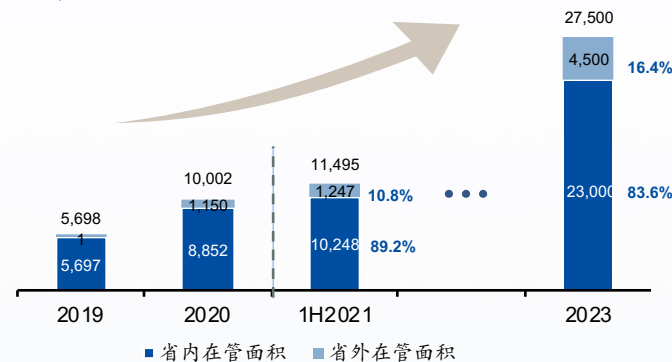
- 引入更加规范的财务、人力等管理系统及智慧化工具，提升公司经营管理能力  
截至6月30日，营业收入同比提升34%
- 重组管理模式，实施片区化管理，提高人均效能  
划分区域管理，将其分为7片区+1直管
- 制定市场战略蓝图，助力市场开拓  
上半年实现新签约项目18个，新增在管面积约110万方，同比提升12%



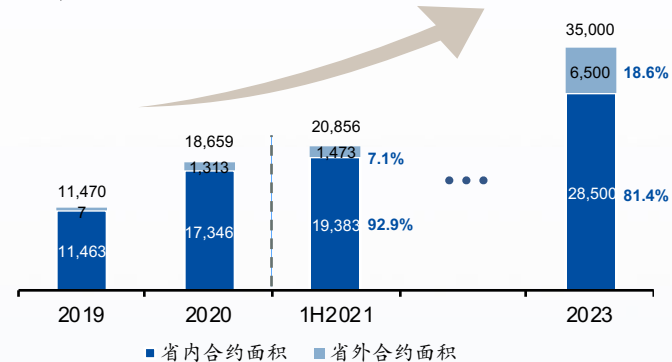
(1) 根据泰华物业在管项目数量占全市项目数量比例计算

## 面积高增长

(万平方米)

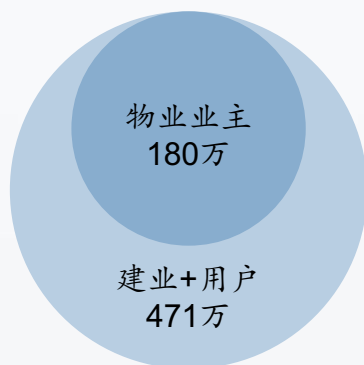


(万平方米)

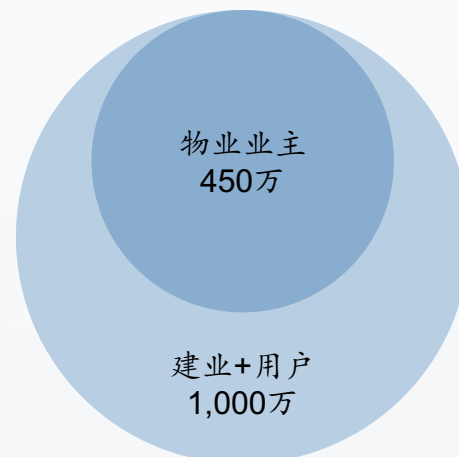


- 截至2021年6月30日  
河南省内在管面积市占率**5.6%**  
河南省内合约面积市占率**8.4%**
- 2021年上半年，公司新增住宅合约面积1,486万平方米，河南省上半年地产销售面积6,224万平方米，公司新增合约面积市占率**23.9%**

## 用户高增长



2021.6.30



2023.12.31

服务河南10%居民



# 4

# 业务表现

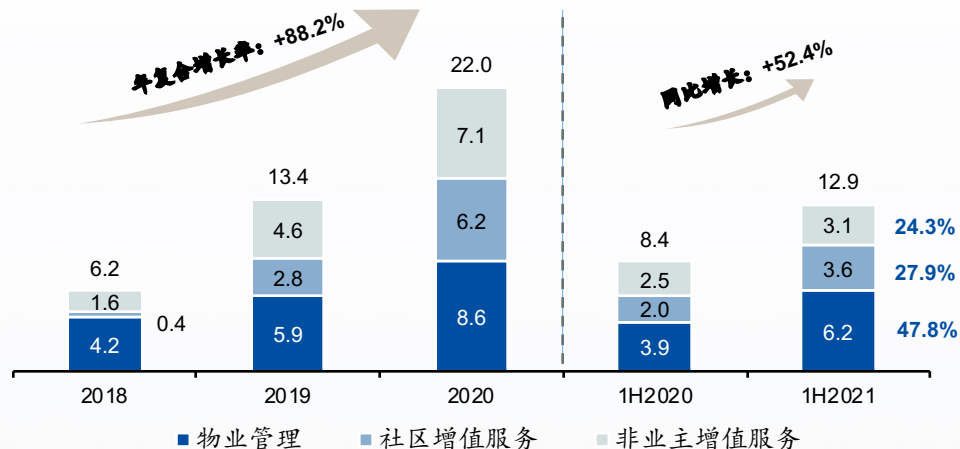


**建业新生活**  
CENTRAL CHINA NEW LIFE

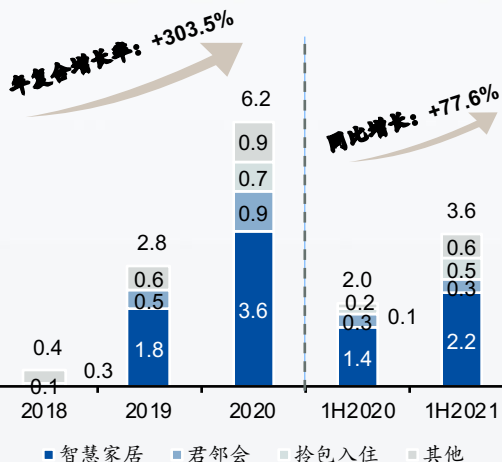
香港股票代码  
9983.HK

# 1 物业管理及增值服务

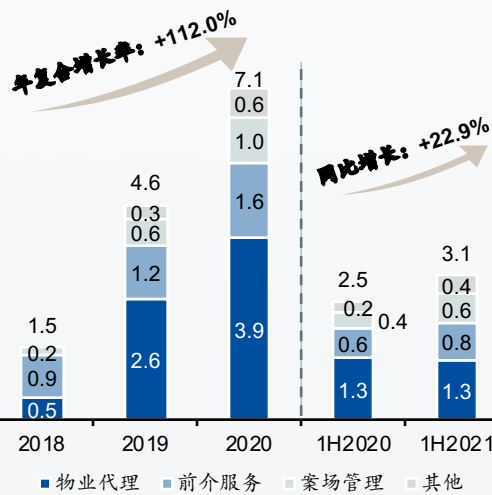
## 物业管理及增值服务收入 (人民币亿元)



## 社区增值服务 (人民币亿元)



## 非业主增值服务 (人民币亿元)



## 物业管理表现

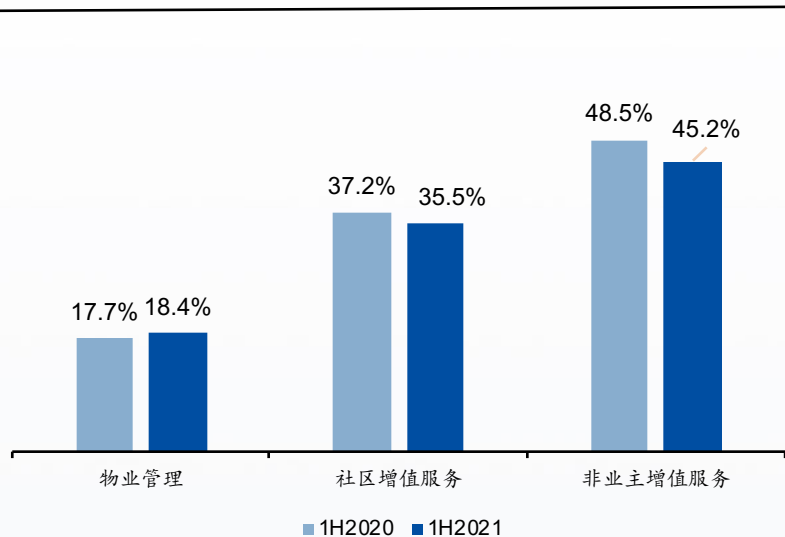
2021上半年在管面积: **1.15亿平方米**, 合约面积: **2.09亿平方米**

- 66.1%** 新增合约面积来自第三方外拓占比
- 74.4%** 新增住宅合约面积中来自一手房占比
- 586个** 在管项目数
- 960个** 合约项目数
- 10.8%** 省外在管面积占比
- 91个** 省外在管项目数量

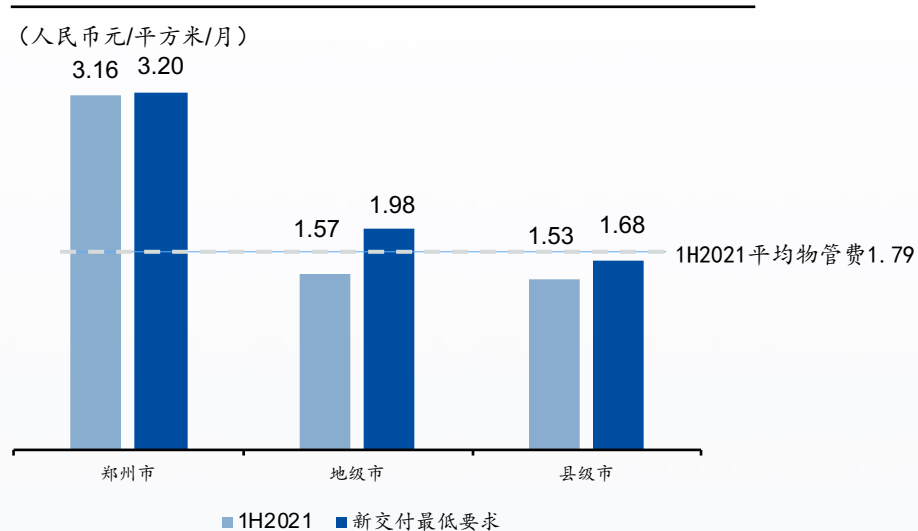
2021年上半年物业管理收入6.2亿, 较2020年上半年**同比增长58.7%**

- 13.6%** 来自郑州物业项目平均物业费同比提升
- 4.9%** 来自县市物业项目平均物业费同比提升
- 90%** 赛惟客户满意度
- 11名** 中国物业服务百强企业排名

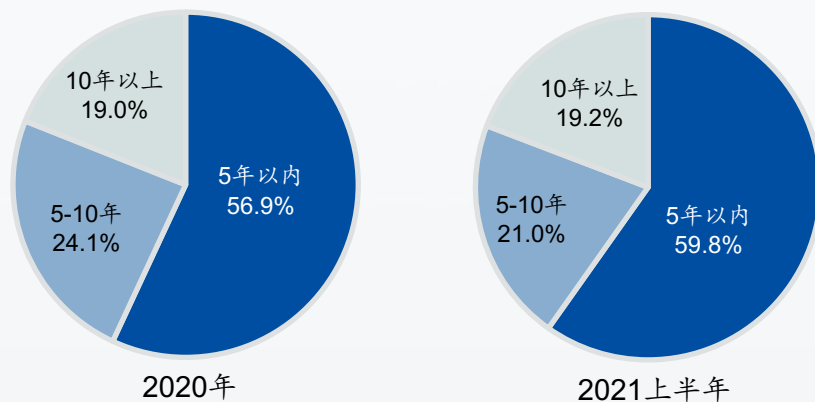
### 物业管理及增值服务毛利率



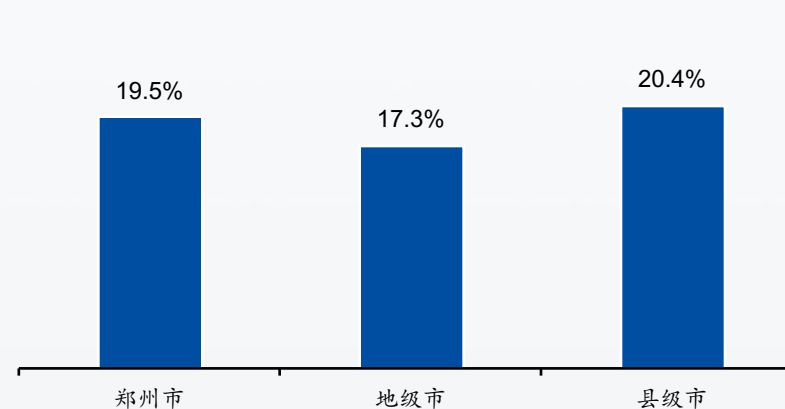
### 平均物管费按城市划分



### 在管小区按交付时间划分收入占比



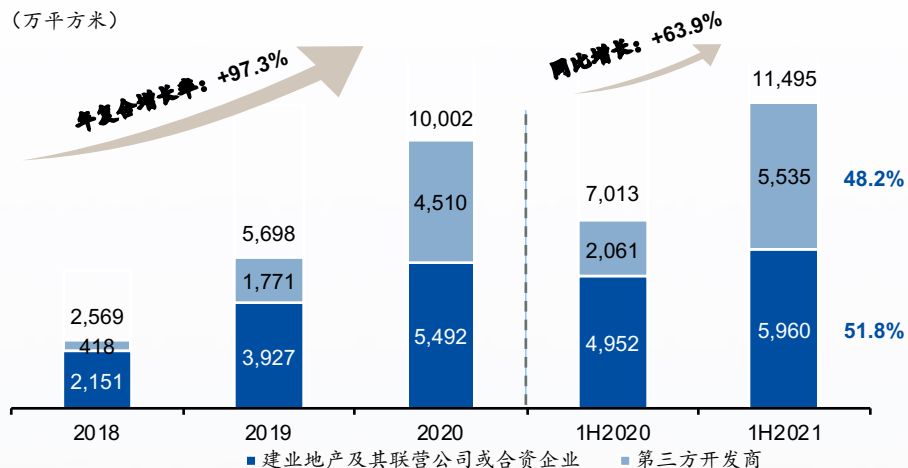
### 物管毛利率按城市划分



# 1 物业管理及增值服务

## 在管总建筑面积

(万平方米)



荣获市拓能力领先证书

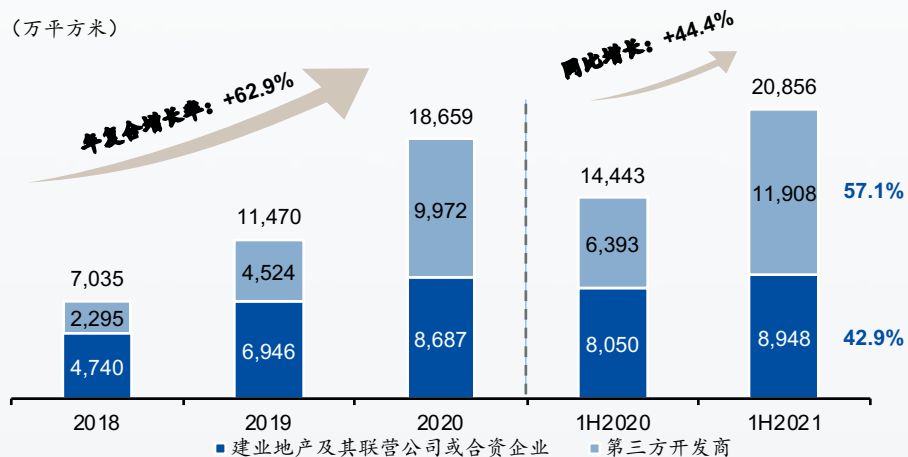


与龙门物业签订合作协议

- 拥有专职与兼职并存的总部-大区的专业投拓团队
- 发布全员拓展倡议，制定激励政策，拥有超万人的投拓力量

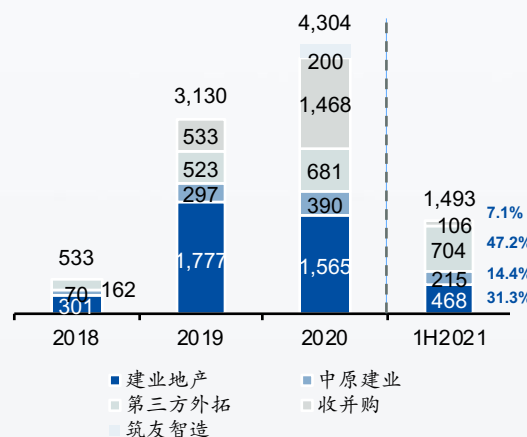
## 合约总建筑面积

(万平方米)



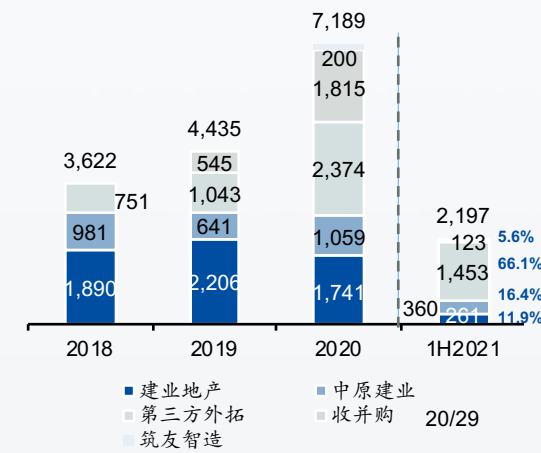
## 新增在管面积

(万平方米)

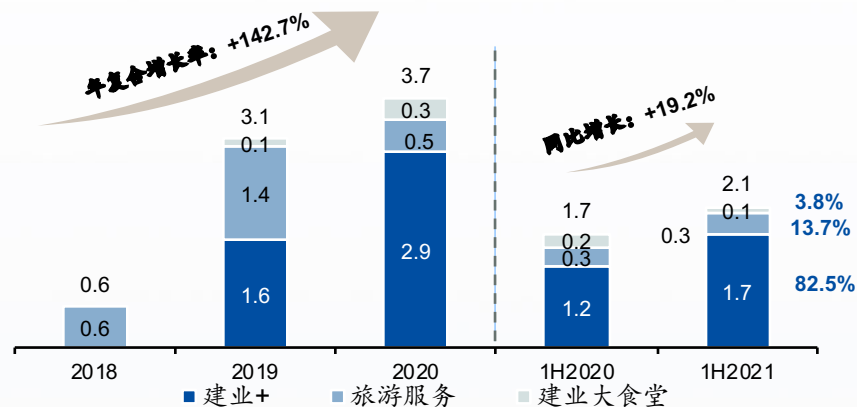


## 新增合约面积

(万平方米)



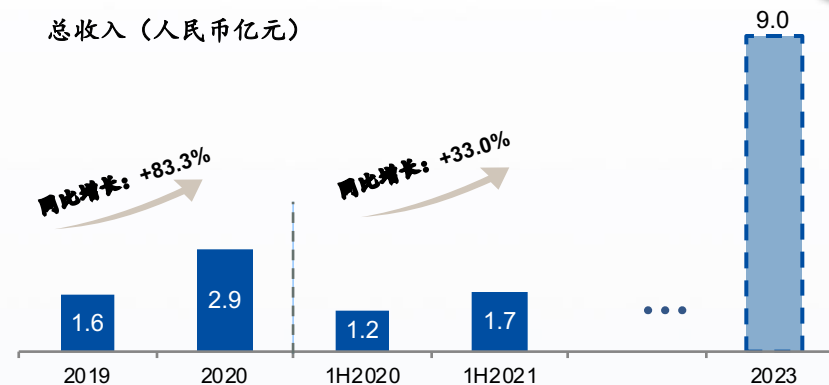
### 生活服务收入 (人民币亿元)



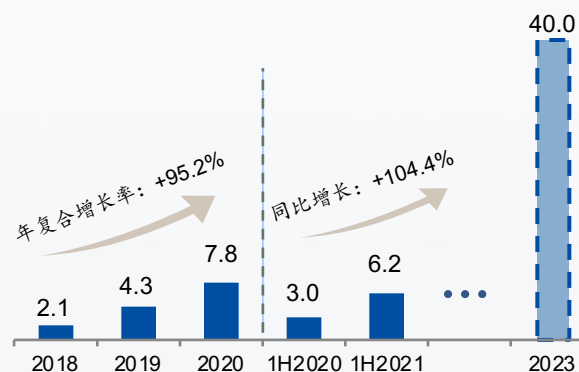
### ► 建业+



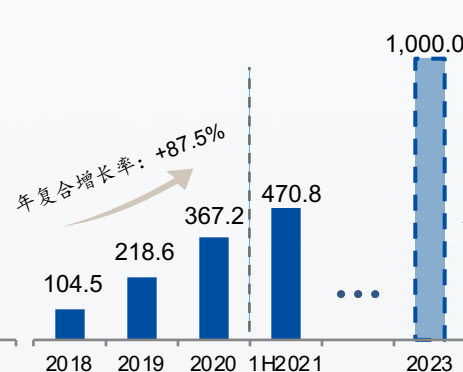
### 总收入 (人民币亿元)



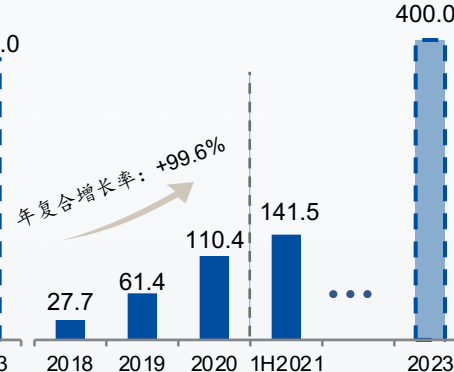
### 总交易额 (人民币亿元)



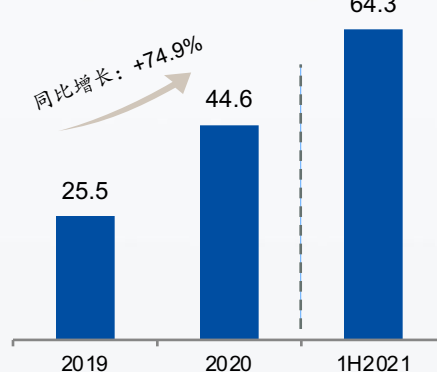
### 注册用户 (万)



### 平均月活跃用户 (万)



### 会员数 (万)



## “建业+”活动



年货节

订单量22.2万单，月活跃用户数155万



618年中大促  
打破平台单日销售记录



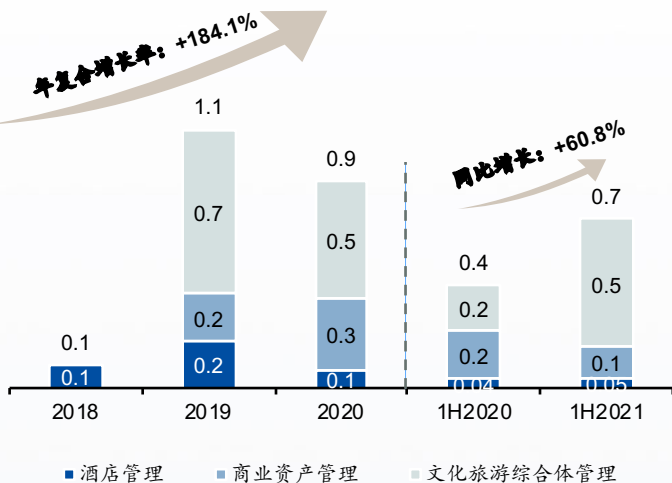
国美“百万补贴业主”626专场  
17个建业城市  
92个“建业+”服务中心  
21家国美线下门店

## “建业+”服务中心



截至2021年6月30日，共开设“建业+”服务中心92家

#### 商业资产管理及咨询服务收入 (人民币亿元)



10家 管理酒店数量



7个 管理商场数量



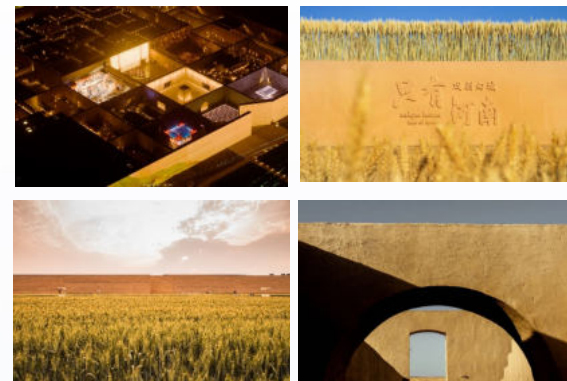
6个 管理文化旅游综合体数量

#### 只有河南开园，公司商业资产管理能力进一步提升



是由建业集团携手王潮歌导演共同打造的一座有21个剧场的戏剧幻城，也是中国最大的戏剧聚落群。项目于2018年3月开工建设，2021年6月6日正式开园，占地622亩。景区以沉浸式戏剧艺术为手法，以独特的“幻城”建筑为载体，通过讲述关于“土地、粮食、传承”的故事，让更多人感受戏剧文化的魅力

开城首演直播全网播放量4,160万。开业10天内，项目七次登陆央视，其中包含《新闻联播》、《中国新闻》、《第一时间》、《朝闻天下》、《晚间新闻》等多个栏目。同时，人民日报、新华社等国家级主流媒体相继发布多次专题稿件和多语种稿件。截至2021年6月30日，短短25天累计客流人次已达7.6万人次



只有河南·戏剧幻城实景图



项目备受关注，主流媒体竞相报道

# 5

# 未来展望与策略



建业新生活  
CENTRAL CHINA NEW LIFE

香港股票代码  
9983.HK



河南省 - 中部地区规模最大的省级经济体<sup>(1)</sup>，  
建业新生活极大地受益于河南正在发展的庞大市场



- ❑ **中国人口第三多的省份：**根据2020年人口普查数据，河南省拥有**1亿**人口
- ❑ **2020年省经济规模在中国排名第五：**2020年河南省地区生产总值为人民币**5.5万亿元**，约占中国国内生产总值的**5.4%**，2015年至2020年的年复合增长率为**8.2%**，高于8.1%的中国国家平均水平
- ❑ **人均可支配收入的增长：**2020年河南省人均可支配收入为人民币**24,810元**，2015年至2020年的年复合增长率为**7.7%**
- ❑ **城镇化率：**根据2020年人口普查数据，河南省城镇化率为**55.4%**，较全国平均水平低**8.5个百分点**，将在十四五规划期间高速发展，五年内将突破**60%**<sup>(2)</sup>
- ❑ **中国第五大省域物业管理市场：**截止2020年12月31日河南省在管总建筑面积为**17亿平方米**，占中国物业管理面积的**6.7%**<sup>(3)</sup>
- ❑ 于2020年，河南省商品房已开工总建筑面积、已建成总建筑面积及已售总建筑面积分别为**141.1百万平方米**、**54.1百万平方米**及**141.0百万平方米**，分别占中国商品房已开工总建筑面积、已建成总建筑面积及已售总建筑面积的**6.3%**、**5.9%**及**8.0%**

(1) 包括河南省、湖北省、湖南省、江西省、山西省及安徽省

(2) 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）》

(3) 基于中指研究院

## 建业在河南

建业集团成立于1992年，是一家多元化的集团型公司，经过多年发展，旗下建业地产(832.HK)、建业新生活(9983.HK)、中原建业(9982.HK)、筑友智造科技(726.HK)四家公司已实现香港主板上市，形成了涵盖地产、物业、智造、科技、文旅、商业、酒店、农业、君邻会、教育、足球、旅游为一体的大生态服务体系

2019年12月，建业集团资产规模和销售额双双突破千亿，并实现河南省120个县及县级以上城市全覆盖

截至2020年底，建业集团总资产达1,821亿元，全年销售金额1,275亿元，纳税额85亿元(含轻资产)，员工达3万余人，品牌价值达140亿元

建业地产已在河南省深耕近30年，连续十四年“中国中部房地产公司品牌价值TOP10”**排名第一**，具有较高品牌认可度

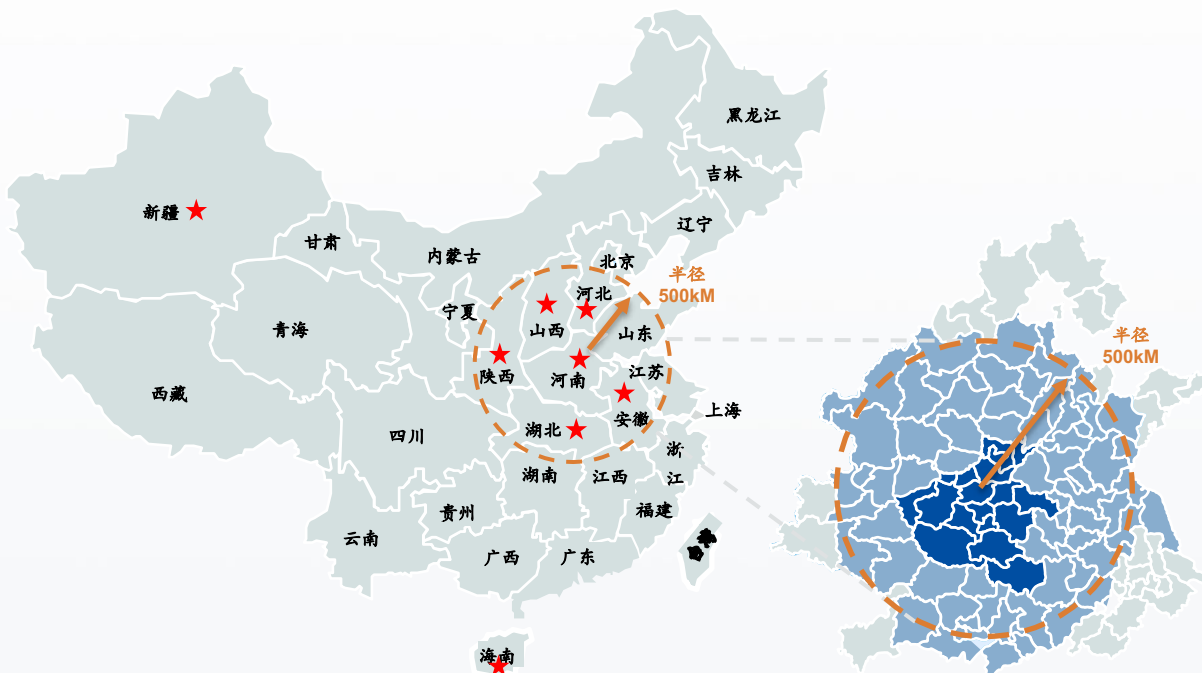
建业新生活服务**180万**业主，客户满意度高达**90%**，位列中国物业服务百强企业**第11位**

建业品牌具有市场溢价能力，建业地产2020年重资产每平方米平均销售价格**7,683元**，较河南省每平方米平均销售价格**6,641元**高**16%**

建业文化旅游成功打造只有河南、电影小镇等文旅IP，塑造河南名片，其中只有河南、电影小镇开业至今已吸引近**400万**客流



- **大中原战略**：深耕河南多年的基础上，在以郑州为中心、半径500公里的大中原区域，充分发挥多业态协同优势，为城市提供系列化产品服务，谋求与城市和区域发展同频共振，实现企业更大规模和更高质量的发展



- 河南省
- 大中原战略区域：以郑州为中心，半径500公里内，涉及8个省份61个省辖市（河南全部、安徽9市、山东8市、山西8市、湖北7市、陕西5市、河北4市、江苏2市）
- ★ 已布局8个省份（河南、海南、新疆、陕西、山西、安徽、河北、湖北）

注：数据来源国家统计局、各省市统计局及中国物业管理行业年鉴

- **大中原区域涉及8个省份的61个省辖市**：所谓“大中原”，是在中原经济区基础上的延伸，涉及8个省份61个省辖市；涉及中原、长江中游、长江三角洲等6个国家城市群；涉及郑州、武汉、西安3个国家中心城市，涉及郑州、武汉、西安、济南等7个省会城市
- **2019年大中原区域人口3.3亿人**，占中国总人口的23.8%
- **2019年大中原区域生产总值19.2万亿元**，占中国国内生产总值的19.4%
- **2019年居民人均可支配收入26,619元**，为中国平均人均可支配收入的86.6%
- **2019年区域常住人口城镇化率57.3%**，低于中国3.3个百分点，城镇化水平有较大提升空间
- **2018年大中原区域8个省份的物业管理面积共计103.3亿平方米**，占全国物业管理面积总量（279.3亿平方米）的37.0%
- **建业新生活已布局大中原区域的6个省份**，包括河南省（18个地级市及102个县级市中的100个）、陕西（西安、安康等4县市）、山西（泽州、长子等3县市）、安徽（临泉、砀山）、河北（衡水、保定等14县市）、湖北（咸宁）；大中原区域外，公司在海南（澄迈、定安等4县市）、新疆（库尔勒、乌鲁木齐等3县市）亦有布局
- **截止2021年6月30日**，公司省外在管项目共91个

## 物业管理及增值服务

### 面积增长贡献

建业地产及中原建业：30%-40%

第三方外拓：30%-50%

收并购：20%-30%

在管面积未来3年40%复合增长至2.75亿平方米

让中原人民都过上好生活

### 增值服务收入

车生活：到2023年，收入5亿元

房管家：到2023年，收入6亿元

## 生活服务

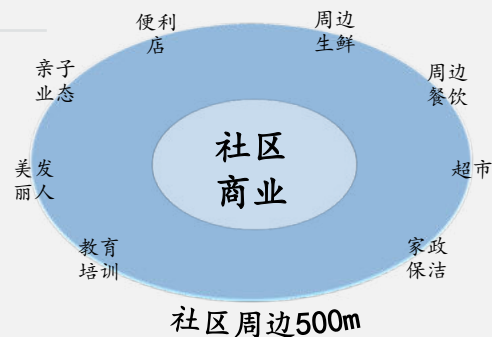
打造建业模式下的“省”和“好”核心优势

### “建业+”成为“大中原美好本地生活的超级入口”

建业+：到2023年，收入9亿元

用户数：到2023年，用户1,000万

月活数：到2023年，月活跃用户数400万



## 商业资产管理及咨询服务

### 打造国内运营效率领先的资产管理平台

运营项目：到2023年，管理项目40个

营收规模：到2023年，收入2亿元



# 问答环节



建业新生活  
CENTRAL CHINA NEW LIFE

香港股票代码  
9983.HK