

# 建业新生活(9983.HK) 投资者关系月度通讯

# 2021年12月





# 1 Operations 运营状况

### > 在管面积

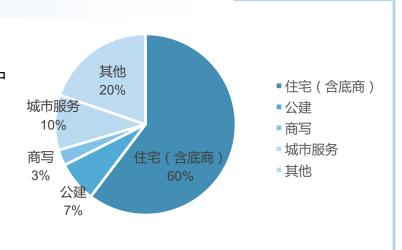
- 2021年1-12月,公司累计新增在管面积3,586万平方米,其中来自第三方累计新增2,802万平方米,占比78.1%;
- 截至2021年12月31日,公司总在管面积13,588万平方米,其中来自第三方的在管面积7,312万平方米,占比53.8%。

单位:】	万平方米	2021年12月 新增在管面积	2021年1-12月 累计新增在管面积	截至2021年12月31日 总在管面积
建业	2地产	62	784	6,276
	中原建业	67	498	1,315
第三方	外拓*	523	2,304	5,797
	筑友智造	-	-	200
合计		652	3,586	13,588

<sup>\*</sup>包含收并购数据

# > 各业态在管面积占比

• 截至2021年12月31日,公司总在管面积中 住宅(含底商)面积占比60%,城市服务 占比10%,公建占比7%,商写占比3%。





# 1 Operations 运营状况

### > 合约面积

- 2021年1-12月,公司累计新增合约面积5,026万平方米,其中来自第三方累计新增4,518万平方米, 占比89.9%;
- 截至2021年12月31日,公司总合约面积23,685万平方米,其中来自第三方的合约面积14,490万平方米,占比61.2%。

单位:万平方米		2021年12月 新增合约面积	2021年1-12月 累计新增合约面积	截至2021年12月31日 总合约面积
建业	<b>/</b> 地产	110	508	9,195
	中原建业	242	793	3,796
第三方	外拓*	782	3,725	10,494
	筑友智造	-	-	200
合计		1,134	5,026	23,685

<sup>\*</sup>包含收并购数据

#### > 各业态合约面积占比 城市服务 其他 • 截至2021年12月31日,公司总合约面积中 6% ■住宅(含底商) 14% 商写 住宅(含底商)面积占比73%,城市服务 ■公建 3% ■商写 占比6%,公建占比4%,商写占比3%。 公建 住宅(含底商) ■城市服务 4% 73% ■其他

# Operations 运营状况

## > 建业+

- 截至2021年12月31日,建业+累计注册用户583.6万人,其中来自建业业主的用户131.0万,占比22.4%;累计会员数77.0万人,其中来自建业业主的会员20.3万人,占比26.4%;2021年1-12月,新增注册用户216.4万人,新增会员数32.4万人;
- 2021年1-12月,建业+累计总交易额约为15.5亿元,同比增长97.5%;
- 2021年12月,建业+平均月活跃用户数166.0万人。

### 新增注册用户(单位:万人)



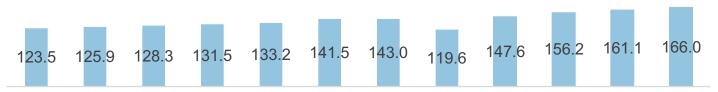
2021-1 2021-2 2021-3 2021-4 2021-5 2021-6 2021-7 2021-8 2021-9 2021-102021-112021-12

### ■建业业主



#### ■建小小丰 ■ 非建小小丰

# 平均月活跃用户数(单位:万人)



2021-1 2021-2 2021-3 2021-4 2021-5 2021-6 2021-7 2021-8 2021-9 2021-102021-112021-12



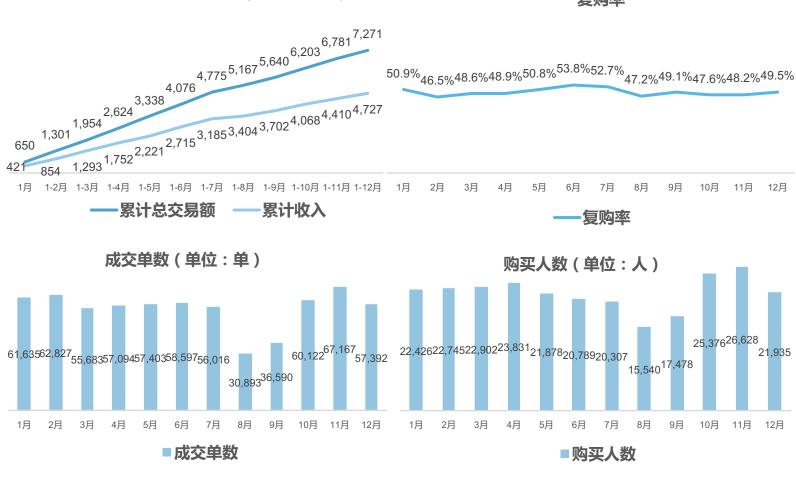
# Operations 运营状况

### > 社区团购

- 2021年1-12月,建业+社区团购业务累计总交易额7,271万元,累计收入4,727万元;
- 2021年1-12月,建业+社区团购业务累计成交66.1万单,共20.6万人购买,客单价71元/单,每用户平均收入229元/人,复购率52.5%。

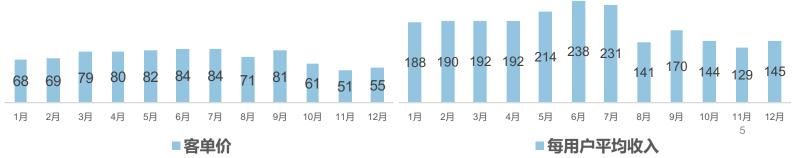
累计总交易额及累计收入(单位:万元)

复购率



客单价(单位:元/单)

每用户平均收入(单位:元/人)





# 2 Research Report 研究报告

### ▶ 国金证券 | 高密度、好口碑的互联网订阅物业玩家

# 关键点

- 中部最大物管公司:有密度,有口碑,有增长;
- "建业+"平台发展:有战略,有优势,有初步成果;
- 估值压制因素边际向好;
- 首次覆盖,给予"买入"评级及"7.02港元/股"的目标价。

2021年12月12日

国金证券 SINOLINK SECURITIES 证券研究报告

资源与环境研究中心

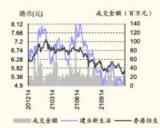
建业新生活(09983.HK) 买入 (首次评级)

港股公司深度研究

市价 (港币): 5.50 元 目标 (港币): 7.02 元

#### 市场数据(港币)

流通港股(百万股) 总市值(百万元) 年内股价最高最低(元) 香港恒生指数 1,269.15 6,980.32 8.150/4.900 23995.72



股价表现(%) 3 个月 6 个月 12 个月 绝对 2.04 -30.99 -9.39 相对香港恒生 10.47 -14.19 0.08

### 高密度、好口碑的互联网订阅物业玩家

主要财务指标					
项目	2019A	2020A	2021E	2022E	2023E
营业收入(百万元)	1,754	2,655	3,932	5,762	7,966
营业收入增长率	153%	51%	48.1%	46.5%	38.3%
归母净利润(百万元)	234	427	620	883	1,205
归母净利润增长率	1102%	82%	45.3%	42.5%	36.4%
摊薄每股收益(元)	0.18	0.34	0.49	0.70	0.95
每股经营性现金流净额	0.22	0.22	0.63	0.89	1.20
ROE(归属母公司)(摊薄)	96%	28%	21%	26%	29%
P/E	24.8	13.6	9.3	6.6	4.8
P/B	15.7	2.2	1.8	1.5	1.3

#### 投资逻辑

- 中郵最大物管公司:有密度,有口碑,有增长。①建业新生活是中部最大物管公司,深耕河南 27 年。截至 1H21,在管面积 1.15 亿方,合约面积 2.1 亿方,合管比达 1.8 倍;在管面积中 1.0 亿方在河南省内,且河南省内单城市平均在管面积是河南省全部物管公司平均值的 25 倍。②建业物业在河南有良好口碑,物业费有品牌溢价。③未来增长有保障。公司不仅有建业地产和中原建业代建的支持,自身外拓能力也强强,再加上收并购的助力,近几年管理规模增长较有保障。我们预计 2021 年新增在管面积在 4,000 万方以上(其中来自建业地产约 1,300 万方,去年底收购的泰华锦业贡献 1,000 万方以上),相较去年底的总在管面积有 40%以上增幅。
- "建业+"平台发展:有战略,有优势,有初步成果。公司着力打造"建业+"这一互联网平台成为"大中原美好本地生活的超级入口",让用户通过线上下单就能足不出户满足所需的产品/服务,比如生鲜食品和家政服务。我们认为公司相较传统互联网平台有3点优势:①口碑好,有品牌背书。公司物业服务第三方客户满意度达 90%。②夏工与业主体量大,在最后社区任感。③夏约成本低。管理项目密度高,单区域内业主体量大,在最后社区配送环节成本更低。2021年10月,"建业+"单月交易额达 1.6 亿元,创年内新高,相较 2021年1月的交易额增长 100%。
- 估值压制因素边际向好。①关联房企建业地产今年销售不佳,引发市场对建业新生活的担忧。而目前随着政策转暖,建业地产销售有望触底四暖。2021年11月19日,建业集团和中原银行签署了100亿的战略合作协议,建业地产短期流动性预计也有较大改善。②关联交易比例过高和应收账款周转天数过长的问题,1H21均已有改善。我们预计随着 to C 业务的快速发展、公司未来几年关联交易比例和应收账款周转天数都会持续降低。

#### 投资建议

载们看好公司发展,预计公司 2021-23 年归母净利润为 6.2 亿元、8.8 亿元和 12.0 亿元,同比增速为 45%、42%、36%。以区域深耕为特色的其他 3家上市物管公司 2021年 PE 均值为 15.8x、考虑到公司估值受压制的因素预计将有边际改善,我们给予公司 12.0x的 2021年 PE,对应目标价 7.02港元,对应 2022-23年 PE 为 8.4x和 6.2x。首次覆盖、给予"买入"评级。

### 杜昊旻 分析# SAC 株立編号: S1130521090001

#### 风险提示

■ 建业地产销售下滑幅度超预期; 市场外拓不及预期; 生活服务开展不及预期



# Company News 公司新闻

### > 建业集团与中国电建地产集团签署战略合作协议

2021年12月31日,**建业集团**与**中国电建地产集团**签署战略合作协议。双方将以"优先配置资源、优惠合作条件、优化决策程序"为原则,开展城市综合开发、产业、房地产开发项目多元化合作。





### > 建业新生活收购河南天明物业管理有限公司51%股权,增获在管面积约400万平米

2021年12月31日,建业新生活发布公告,于12月31日(交易时段后),公司间接全资附属公司河南建业物业管理有限公司(买方)、一名独立个人(卖方)及河南天明物业管理有限公司(目标公司)订立股权转让协议。

根据协议条款及条件, 卖方已同意出售、买方已同意以代价人民币**3,366万元**收购目标公司**51%股权**。收购完成后,目标公司将由买方持有51%及由卖方持有49%,并将成为建业新生活的间接非全资附属公司。

河南天明物业管理有限公司于2005年9月23日成立为有限责任公司,其为一家物业管理服务供应商,并为郑州、洛阳、周口、商丘、漯河、许昌及新郑等地的项目提供物业管理服务,在管面积约400.7万平方米。

建业新生活董事认为,收购事项将使建业新生活集团进一步扩大,使业务营运更多元化。









### ▶ 建业新生活持续回购,2021年共斥资987.51万港元回购189.2万股

#### 2021年,公司共斥资987.51万港元回购189.2万股。

于9月14日,公司斥资190.88万港元回购34.2万股,每股价格为5.54-5.63港元;

于9月17日,公司斥资183.74万港元回购35.3万股,每股价格为5.18-5.22港元;

于9月29日,公司斥资48.44万港元回购9.0万股,每股价格为5.37-5.39港元;

于11月5日,公司斥资89.69万港元回购18.3万股,每股价格为4.88-4.91港元;

于12月14日,公司斥资278.02万港元回购52.8万股,每股价格为5.13-5.36港元;

于12月31日,公司斥资196.74万港元回购39.6万股,每股价格为4.90-5.02港元。

### > 建业新生活再获多项殊荣

12月2日,由中国房地产指数系统研究主办、中指控股(CIH)和中指研究院研究承办的"2021中国房地产大数据年会暨2022中国房地产市场趋势报告会"在北京召开。建业新生活凭借在中部地区良好的市场表现,荣获"2021中部区域物业服务市场地位领先企业"。

12月9日-11日,由格隆汇主办的"第六届·格隆汇全球投资者嘉年华·2021"在深圳举行。建业新生活 凭借本年度积极主动的自愿性信息披露及对投资者关系的高度重视,荣获上市公司"最佳信息披露奖"。

12月16日,由亿翰智库主办的 "2021超级产品力创新大会"在广州举行。建业新生活凭借真诚的品牌服务力与深耕行业领域的专业力荣获 "2021中国物企超级服务力TOP20",此外,商丘·建业天筑荣获 "2021中国物业服务智能化建设标杆项目TOP10"。

12月24日,由金融界主办的"金智奖"2021金融界上市公司价值评选结果正式揭晓。建业新生活凭借在社会责任、实业贡献、投资回报、成长前景、创新效率、杰出品牌等方面的卓越表现,荣获"中国物业上市公司优秀服务奖"。









# 建业新生活 香港股票代码 9983.HK





### > 建业车生活、肯吃亏生鲜食集、建业君邻食堂三店联动试营业

12月18日上午, "打造红色物业·点亮美好生活——建业车生活、肯吃亏生鲜食集、建业君邻食堂三店联动试营业仪式"在建业城市花园圆满举行。

作为新型生活方式服务商,建业新生活为提升业主幸福感、满意度,不断探索创新社区商业和服务体系,探索社区最后500米幸福生活服务路径。肯吃亏生鲜食集、建业车生活、建业君邻食堂的商业模式是对"建业+"大服务体系的创新和延伸,从"行"、"购"、"吃"等维度,充分发挥企业战略优势、品牌优势和资源叠加优势,打造社区商业全场景下的幸福生活。

肯吃亏生鲜食集是基于新零售模式的线下实体店+线上社群的新生态,打造居民家庭生活消费新场景。开业首日,**肯吃亏生鲜食集业绩突破50,000+元,当日总订单量788笔,平均客单价58元**。

建业车生活于12月1日在建业城市花园试营业,**截至12月18日,累计服务车辆189台,发展会员71个,累计储值超18万元。** 







建业君邻食堂以大数据分析加中央厨房配送模式,为社区用户提供一日三餐、个性化定制餐饮、预制菜销售与加工、共享厨房及餐食文化活动等服务,其中尤其关注社区老人和学龄儿童的就餐需求。12月4日,入驻建业城市花园社区试营业后,得到社区居民的广泛好评。

# > 建业车生活与威信停车达成战略合作

12月22日,河南建业车生活科技有限公司与**威信停车场管理**(上海)有限公司战略合作签约仪式在建业新生活总部举行。双方将在停车场前期规划设计、停车场后期交通组织优化、内外部行车动线、出入口优化、车位分区优化、静态交通诱导设置、停车场精细化运营管理等方向展开深入合作,并共同签署了战略合作协议。







### > 创新引领发展,建业新生活高新技术业务屡获殊荣

• 艾欧科技荣获 "2021物联网最具投资价值企业"

2021年12月29日,由中国通信工业协会指导、中国通信工业协会物联网应用分会主办的第十二届物联网产业与智慧城市发展年会成功举办。建业新生活旗下河南艾欧电子科技有限公司荣获"2021物联网最具投资价值奖",艾欧科技总经理卢峰荣获"2021年物联网优秀人物"荣誉。

- 艾欧科技荣获**2021年郑州市制造业高质量发展企业重点新兴领域企业培育奖励** 近日,郑州市工信局发布2021年郑州市制造业高质量发展专项资金拟支持企业和项目名单(第二批),艾 欧科技荣获重点新兴领域企业培育奖励专项补贴**250万元**。
- 一家科技入选郑州市高技术高成长高附加值企业培育库名单

近日,郑州市政府公示了符合2021年郑州市制造业高质量发展专项资金奖补标准的企业和项目名单,以及 郑州市高技术高成长高附加值企业培育库拟入库企业名单,**建业新生活旗下河南一家网络科技有限公司获得专** 项资金奖补、入选企业培育库名单。

#### 中国通信工业协会物联网应用分会

#### 2021年物联网与智慧城市创新应用项目 获奖通知

#### 河南艾敦电子科技有限公司

经 2021 年物联网与智慧城市创新应用项目工作委员会筛选、专 家委员会评议等综合评审, 作单位最终获得 2021 物联网景具投资价

值奖.

鉴于此, 你单位所获荣誉将于 2021 年 12 月 29 日, 中国通信工 业协会物联网应用分会主办的"第十二届物联网产业与智慧城市发展 年会"期间乘振腾路,并表示热烈权敦!

特此通知!

中国通信工业协会物联网应用分会 2021年12月21日

2021年郑州市制造业高质量发展专项资金拟支持企业和项目 (第二批)

序号	企业名称	契朴項目类別	备注
1	如州和城研究所有限公司	福略性類对企业培育实际	
2	郑州推北发电设备有限公司	视和性别片在使用自然的	
3	实现实验位器 (银州) 有能会问	战略性新兴企业培育实施	
. 6	宁遇重型资格有疑当司(显郑州郑宁重工有 输出司)	福格性新兴企业培育实验	
h	代文布包具职业有限会司	<b>福和特别只在来现在定局</b>	
0	河南新昌也工料技有能会可	福物性無效化化性性定律	
1	知州縣机信机设备有限公司	战略性新兴企业培育规划	
	郑州中年政力轨道专辆有联合司	<b>保存的</b> 并不全全的的实验	
9	河南和大省区飞动技术有限公司	战略性朝代企业银行党陆	
10	即用多元代生装备有联合可	度点圆片领域企业信仰实施	
11.	知州智察教育政务有限公司	果点据书特殊会会符音宏观	
12	但所被达科技张备有能会可	<b>建立新州州林企业司官党局</b>	
13	中枢集工和为每州高科技有限公司	<b>建</b> 点模式预M企业现有实验	
11	河南省新星科技有限合何	度自提四银城企业均有实验	
.15	民商資產也子科技有限公司	果在新刊领域企业均有实验	
16	对海中极广勃和且指导有限会议	重点装件领域企业特有优级	
17	华州城科维科社社会有限会司	<b>化在新兴等域企业结合范围</b>	
318	郑州古客中电子商务有联会可	企业上汇券帐	
218	华州村銀料往取台方頂公司	企业上以开始	
339	2014中全科技股份有限公司	企业上同市航	
203	组对中枢教电设备有限公司	企业上以外标	
300	中枢重工和为取得高利用有限合成	企业上五年前	
323	宁朝集团符件业辅制品研究政政会有限公司	全业上回养机	
324	郑州和郑明斯会员总科技有联合可	企业上资料联	
_	NATERIUS COOK	444440	
206	河南-宝洲市科技有限公司	<b>企业上正平板</b>	

郑州市技术高成长高附加值企业培育库 拟入库企业名单

898	河南一家河绵科技有限公司	郑东新区
809	河南大家維羅棒技术有限公司	郑东款状
900	郑州阿帕斯数云信息科技有限公司	郑东游区
901	安钢自动化软件股份有限公司	郑东新区
902	河南中厢阿电子赛务有限公司	郑东斯区
903	数字郑州科技有限公司	郑东浙区
904	郑州首德基有联公司	郑东新区
905	河南名人名家餐饮管理有限公司	郑东新区
906	河南宝道信息安全测评有限公司	郑东新区
907	孝直朝新科技有限公司	郑东跃区
908	中交回通智能科技有限公司	郑东跃区
909	河南省税额实业有职公司	郑东新区
910	河南云帆电子科技有限公司	郑东新区
90.1	河南省信息化发展有限公司	郑东新区
912	中賴智能科技有限公司	郑东新区
90.3	河南中州信息技术有限公司	郑东族区
90.4	领航后总科技有限公司	郑东新区
915	郑州科洞机电工程有限公司	郑东新区
916	阿南合众信奉科技有联公司	郑东族区
917	阿南朝甚至示技术有限公司	郑东游区
918	河南近侵继玄亚有限公司	郑东新区
919	郑州博大流址于條役备有限公司	郑东新区
900	中原环保郑州设备工程科技有限公司	郑东新区
921	河南省华兴网络科技有限公司	郑东源区
922	河南至發科技股份有限公司	郑东新区
923	河南全路位安检测评估中心有限公司	郑东新区
924	郑何古美地理信息技术有限公司	郑东新区
905	郑州立德机电设备有限公司	郑东新区
906	河南百旺金赋电脑有限公司	郑东游区
927	河南易凡各特电子科技有限公司	郑东新汉
5038	河南省联众智能系统有联公司	郑东新区
929	河南南点网络科技有限公司	母东新区
900	大博全科技发展有限公司	郑东新区
931	友進车家科技服务有限公司	郑东政区





# Investor relations activities 投资者关系活动

# > 近期已开展

日期	地点	主题
2021年12月16日	线上	国金证券交流电话会
2021年12月16日	线上	海通证券策略会
2022年01月07日	线上	工银国际策略会
2022年01月11日	线上	智通财经策略会
2022年01月12日	线上	银河联昌证券策略会



# 谢谢观看



投资者关系联系 Email:ir@ccnewlife.com.cn