



建业新生活
CENTRAL CHINA NEW LIFE

香港股票代码
9983.HK

2022年业绩演示

建业新生活有限公司 (9983.HK)

2023年3月27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. 公司亮点
3. 业务表现
4. 未来展望与发展策略
5. 附录



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



建业新生活有限公司 「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**240万**业主提供时间、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	2021年	2022年
	收入（人民币亿元）	30.41	28.81
	收入占比	84.5%	91.5%
	毛利率	32.1%	32.6%
	2022年收入同比增长		-5.3%

□ 物业管理

- 在管总建筑面积约为**1.57亿**平方米
- 合约总建筑面积约为**2.72亿**平方米

□ 增值服务

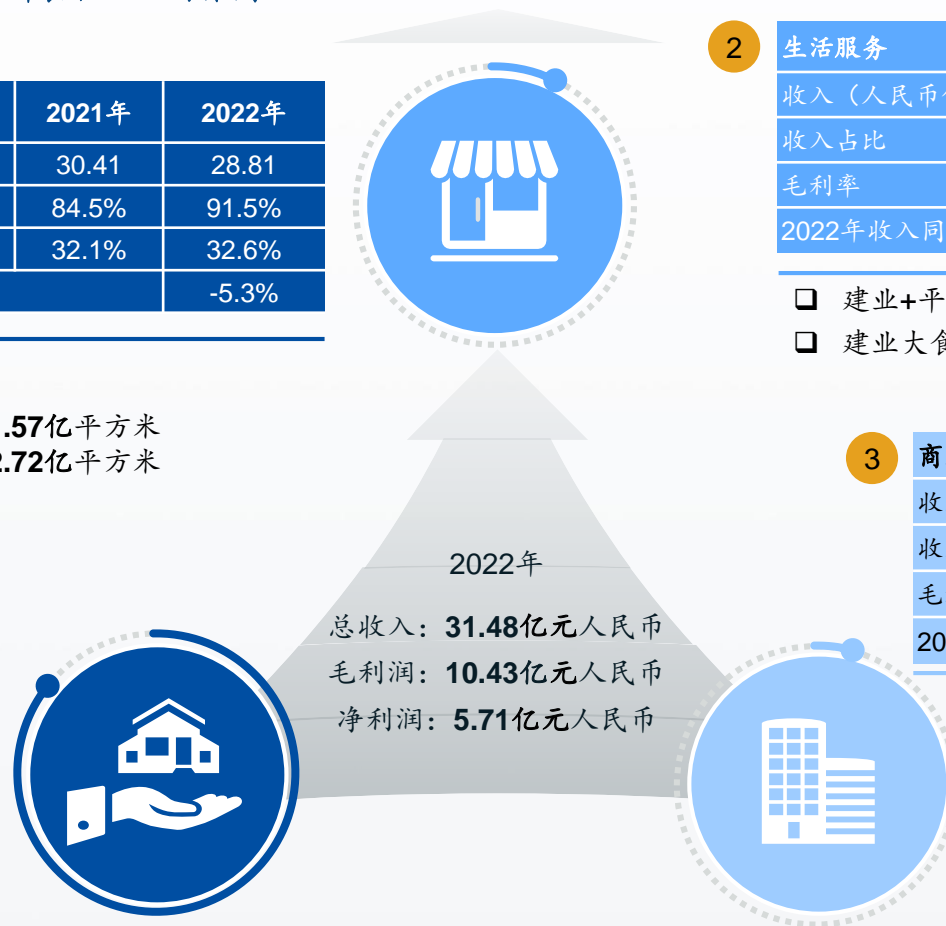
- 社区增值服务
- 非业主增值服务

2	生活服务	2021年	2022年
	收入（人民币亿元）	4.07	1.82
	收入占比	11.3%	5.8%
	毛利率	26.6%	21.9%
	2022年收入同比增长		-55.3%

- 建业+平台（约**810万**名注册用户）
- 建业大食堂（目前**5家**大食堂在运营）

3	商业资产管理及咨询服务	2021年	2022年
	收入（人民币亿元）	1.51	0.85
	收入占比	4.2%	2.7%
	毛利率	64.5%	77.3%
	2022年收入同比增长		-43.8%

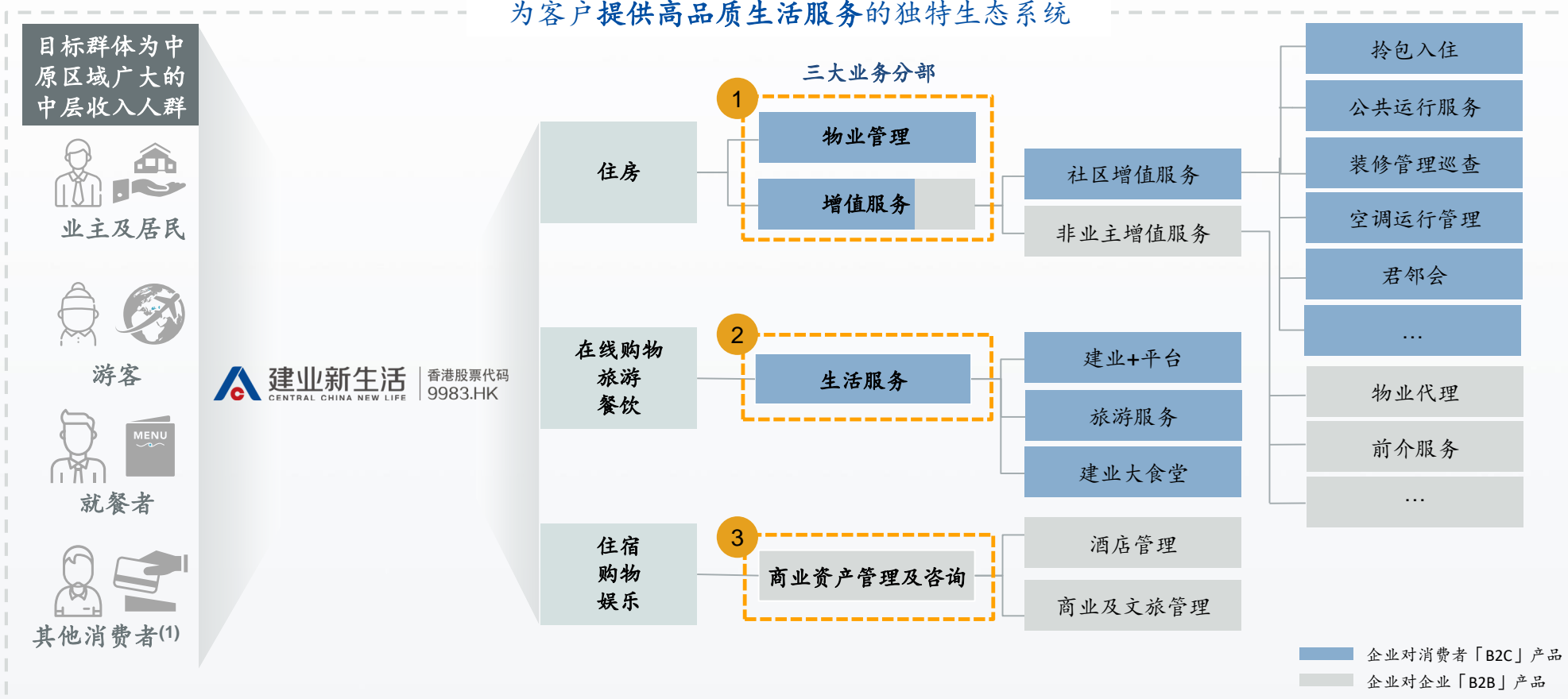
- 酒店管理（**10家**酒店）
- 文化旅游综合体（**5个**文化旅游综合体）



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

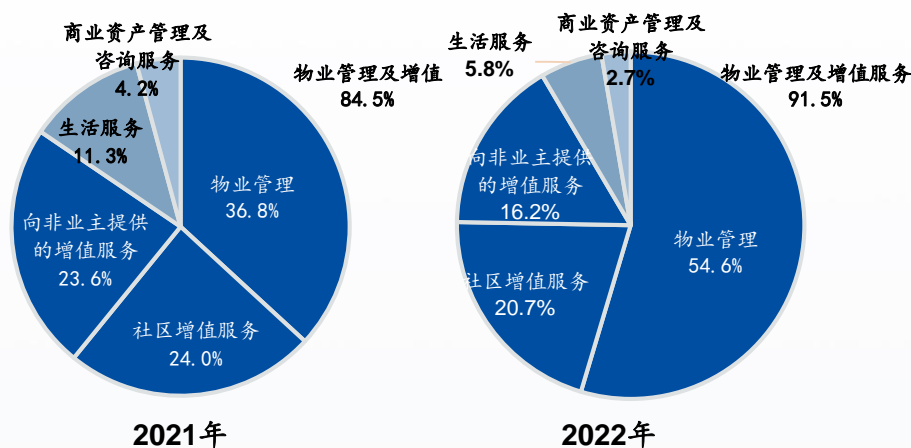
公司亮点



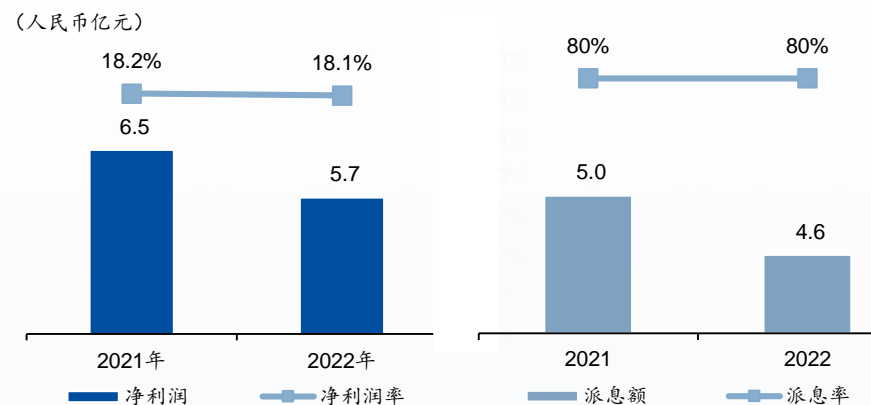
建业新生活
CENTRAL CHINA NEW LIFE

香港股票代码
9983.HK

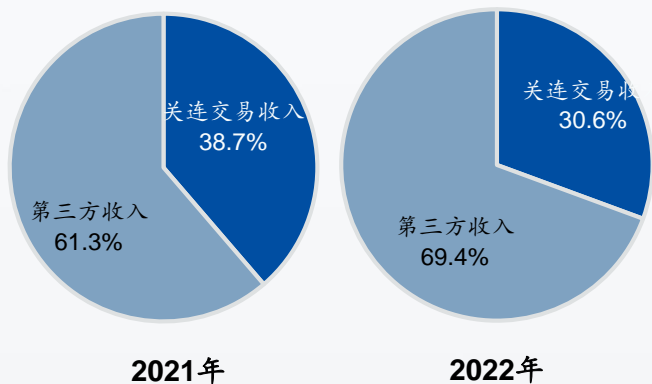
一、收入结构改善



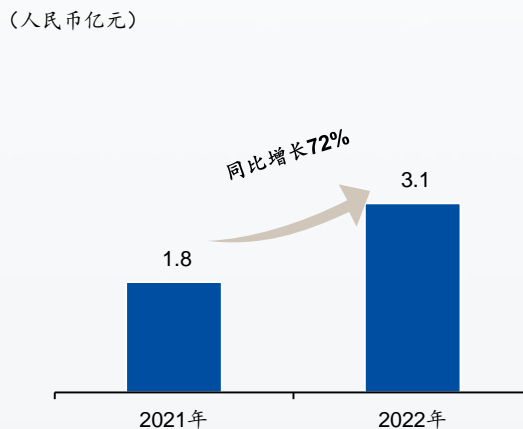
二、盈利水平稳定，派息比例高达80%



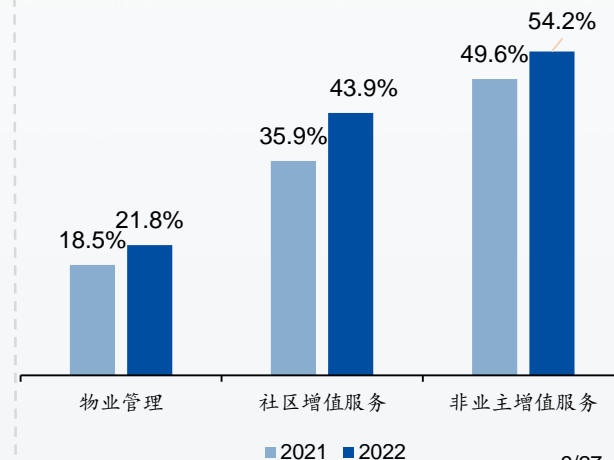
三、关联交易占比下降



四、经营性现金流大幅增长



五、毛利率稳步提升



宏观经济和行业环境充满不稳定性，建业新生活经营保持韧性

□ 铂金管家、“2022中国物业服务百强企业”

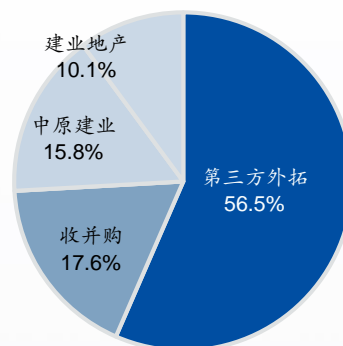


铂金管家为业主提供尊享服务

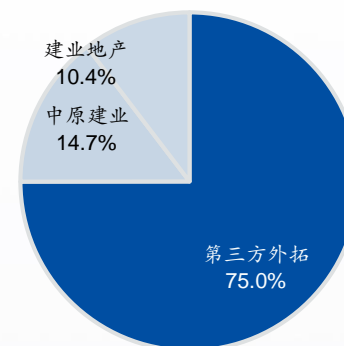


位居“2022中国物业服务百强企业”第11位

□ 品牌认可、第三方外拓强劲



2021年新增合约面积构成



2022年新增合约面积构成

2022年新增合约面积**3,467万平方米**，其中**89.6%**来源第三方外拓、中原建业以及收并购。



□ 服务883项物业中逾240万名业主及住户



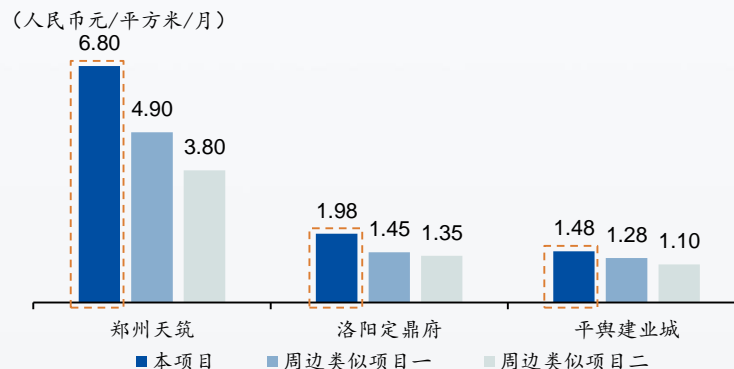
防汛预演常态化，汛期努力守家园



疫情期间，为业主免费配送蔬菜

□ 物业费高于周边可比小区

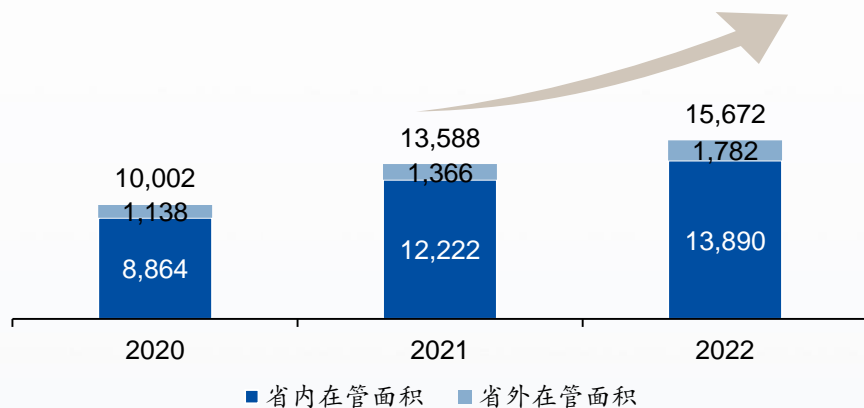
分城市项目同周边物管费比较



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%

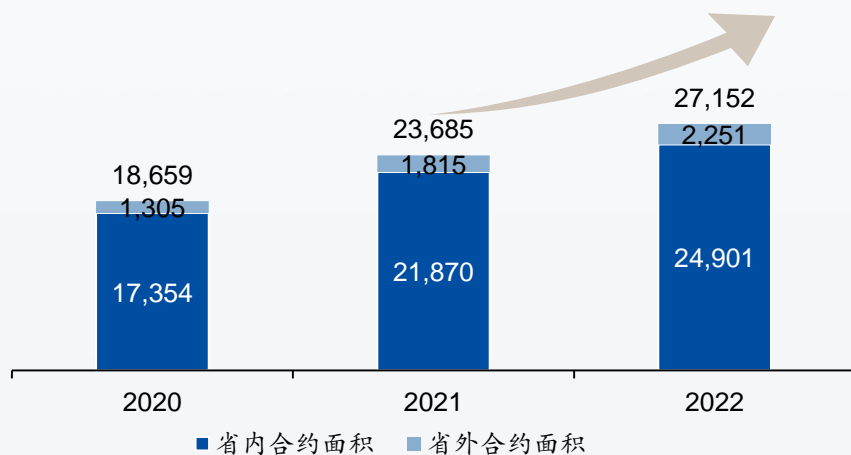
□ 面积高增长

(万平方米)



□ 截至2022年12月31日，公司在管面积河南省市占率6.0%，公司合约面积河南省市占率8.4%

(万平方米)



□ 2022年，公司新增住宅合约面积**3,467**万平方米，河南省2022年住宅销售面积11,141.0万平方米，公司新增合约面积市占27.2%

3

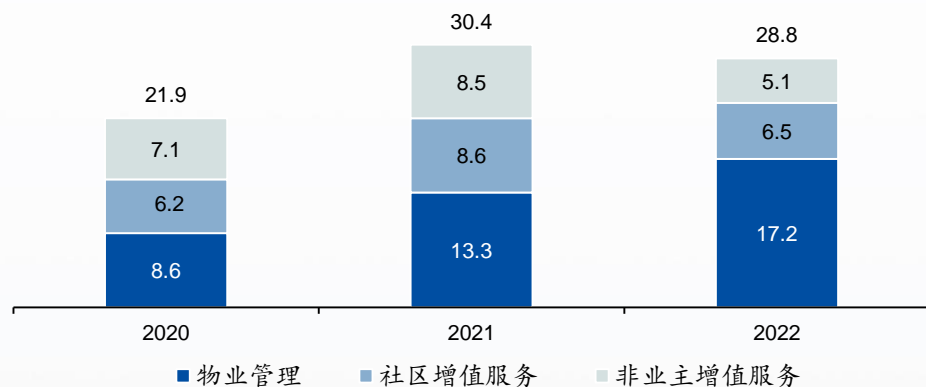
业务表现



建业新生活
CENTRAL CHINA NEW LIFE

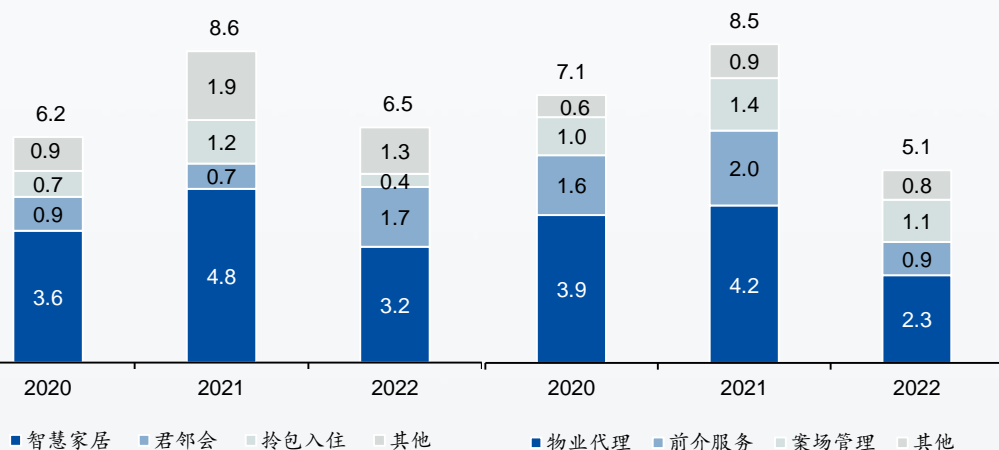
香港股票代码
9983.HK

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

2022年在管面积：**1.57亿平方米**，合约面积：**2.72亿平方米**



89.6% 新增合约面积来自第三方开发商占比



883个 在管项目数



1,293个 合约项目数

2022年物业管理收入17.2亿，较2021年**同比增长29.5%**

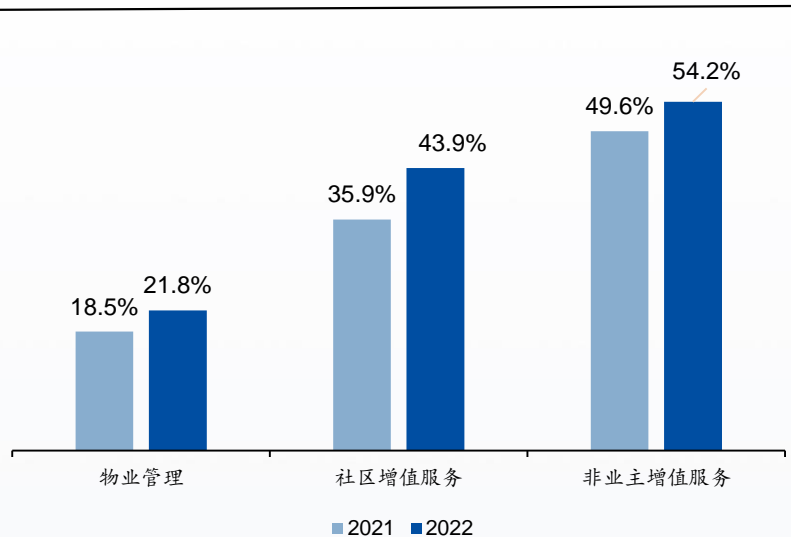


4,300场 社区邻里活动



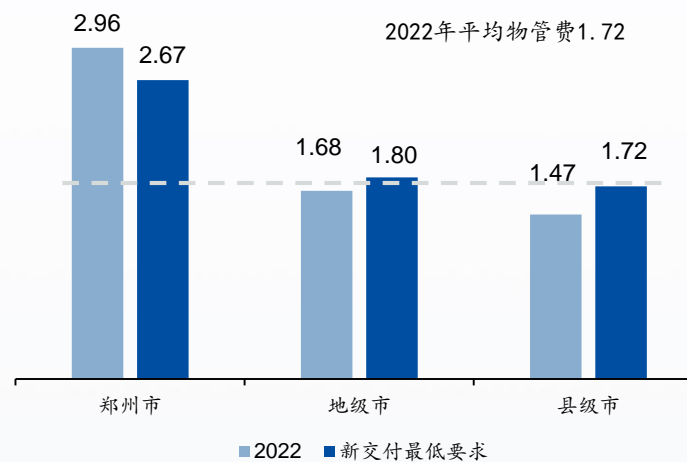
11名 中国物业服务百强企业排名

物业管理及增值服务毛利率

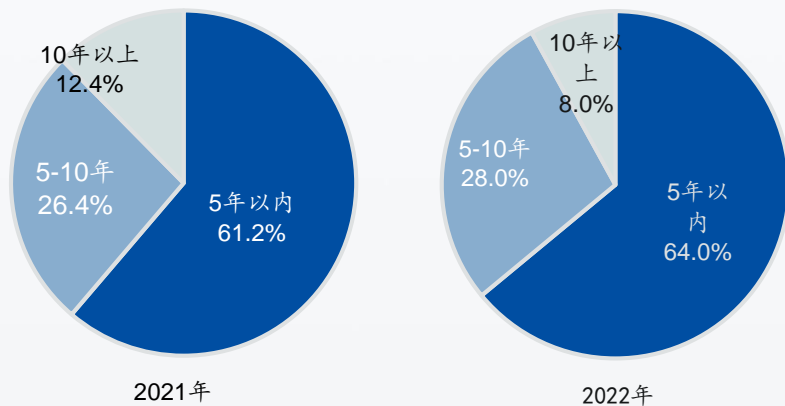


平均物管费按城市划分

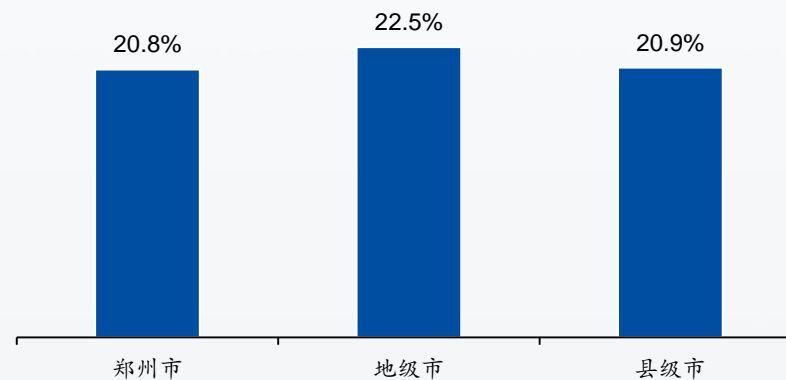
(人民币元/平方米/月)



在管小区按交付时间划分收入占比



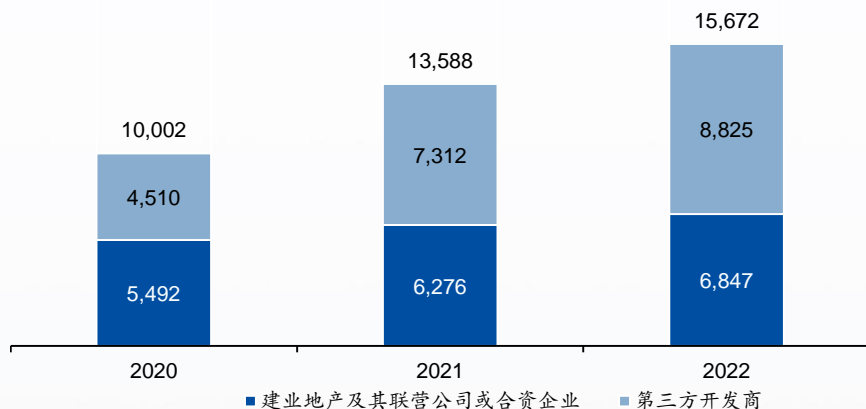
物管毛利率按城市划分



1 物业管理及增值服务

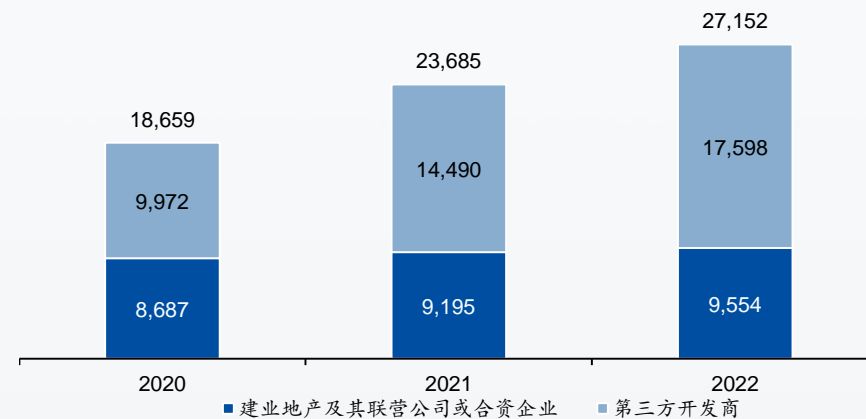
在管总建筑面积

(万平方米)



合约总建筑面积

(万平方米)



中部区域 物业服务市场地位领先企业

排名	企业	排名	企业
1	建业新生活	6	彩生活
2	保利物业	7	旭辉永升服务
3	碧桂园服务	8	东投美城服务
4	康桥悦生活	9	新城悦服务
5	燕兴物业	10	丽岛物业

重点省市 物业服务市场地位领先企业

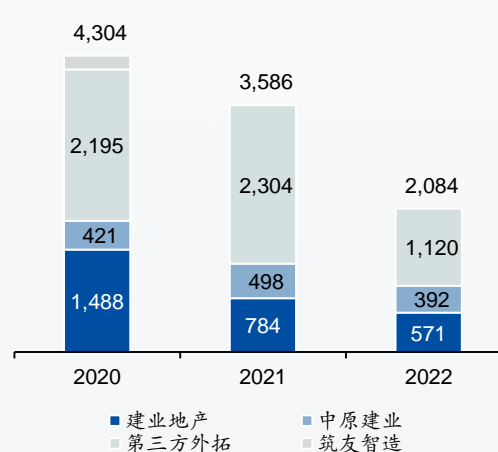
排名	重庆企业	福建企业	海南企业	河南企业	湖北企业
1	金科服务	建业物业	华润万象生活	建业新生活	湖北联投城市运营
2	融创服务	融创服务	雅生活服务	鑫茂服务	武汉城市服务集团
3	龙湖服务	世邦魏理仕	珠江控股物业	碧桂园服务	德之美集团
4	东原仁发服务集团	世茂服务	海康物业	绿城物业服务	前通物业
5	华宇万家集团	正荣服务	海康物业	万通服务	天源物业
6	华润万象生活	彩生活	中海物业	约顿物业	中建壹品物业

荣获“2022中部区域物业服务市场地位领先企业（TOP1）”
“2022河南省物业服务市场地位10强企业（TOP1）”

强大的品牌效应促进公司第三方项目外拓的高速增长

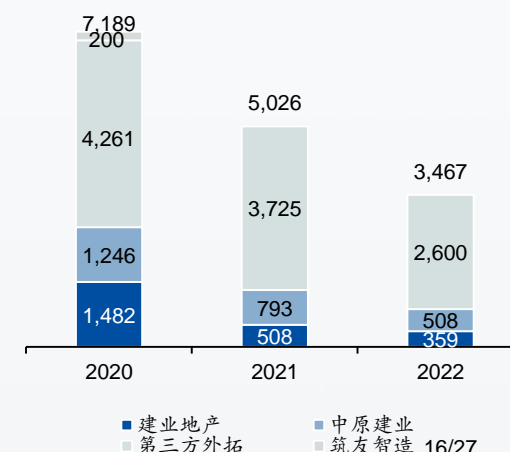
新增在管面积

(万平方米)



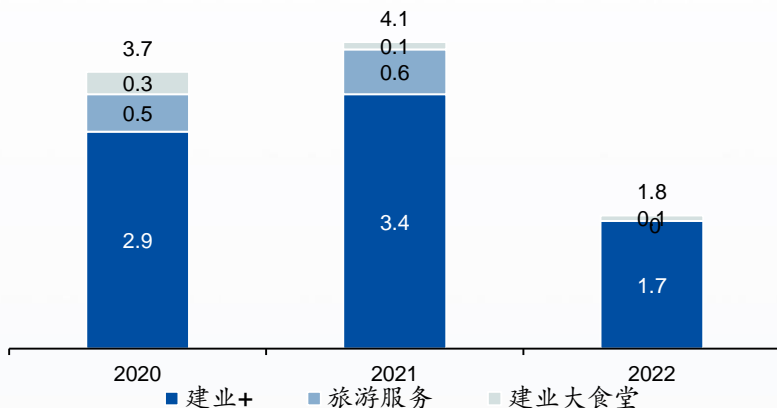
新增合约面积

(万平方米)



*第三方外拓包含收购数据

生活服务收入 (人民币亿元)



生活服务板块受宏观经济及防疫管控影响，收入下滑。未来，新生活将把生活服务与增值服务业务统一管理，目标实现每年超30%增长。

“建业+”活动

暖气清洗 找诚诚爱家

01 如何判断暖气是否应该清洗?
答:原则上来说,需每年清洗一次,暖气管道最低也要两三年清洗一次。
颜色不正:分集水器连接管管内呈现黄色、绿色、红褐色、黑色等。
管道堵:管内壁的污垢阻碍温度传递,室内温度逐年降低。
流量小:管内的生物粘泥过多堆积,造成了局部狭窄,再不清洗会造成管路堵塞无法使用,地暖管道水量小于往年。
水流量:多年未洗,管路变窄或堵塞。

02 诚诚爱家采取的清洗方式?
采用全自动智能脉冲地热水清洗工艺,利用可控气压脉冲原理,将气与水混合介质以强大压力产生高压水射流快速冲击管路,以及气水脉冲过程中产生的空穴原理和水锤现象对管内壁进行冲击和震动,实现将管壁上的锈垢和管内的沉积物清洗。

03 清洗后的效果如何?
因管路清洗后,水流循环畅通,温度提升快,室内舒适性整体提高;地表温度均匀,室温由下而上逐渐递减,给人以脚温头凉的良好感觉;不形成污浊空气对流,使空气清新;改善血液循环,促进新陈代谢。

400-961-7777转1

11.11狂欢 全民家装节

一起薅羊毛

品牌家电爆款推荐

海尔变频热水器 EC2-11876PA ¥ 890	美的变频热水器 MSD-2027W (22L) 热水器 ¥ 1799	海尔 变频 (5.0)热水器 RF8-2026W (20L)热水器 ¥ 3299
TCL 变频 壁挂式热水器 RF8DQ6W0-5H11876B ¥ 1839	美的 变频 热水器 RF8-2026W / SCAR611 ¥ 2799	美的 变频 热水器 RF8-2026W / SCAR611 ¥ 1250
海尔 变频 热水器 RF8-2026W ¥ 649	美的 变频 热水器 RF8-2026W / SCAR611 ¥ 2199	美的 变频 热水器 RF8-2026W / SCAR611 ¥ 3399
美的变频热水器 MSD-2027W (22L)热水器 ¥ 5299	美的 变频 热水器 RF8-2026W (20L)热水器 ¥ 1399	美的 变频 热水器 RF8-2026W (20L)热水器 ¥ 1299
美的变频热水器 RF8-2026W (20L)热水器 ¥ 1080	美的 变频 热水器 RF8-2026W (20L)热水器 ¥ 1950	美的 变频 热水器 RF8-2026W (20L)热水器 ¥ 3199

400-961-7777转1

还款难? 来找我!

建业物业携手银行 解你燃眉之急

- 房产抵押贷款 月息低至3厘,先息后本,随借随还,可贷9成,最高2000万
- 企业信贷 月息低至3.2厘,先息后本,单笔最高1000万
- 个人信贷 月息4-6厘,先息后本,无抵押无担保,最高200万
- 车贷 月息低至4.5厘,授信4年,最高100万

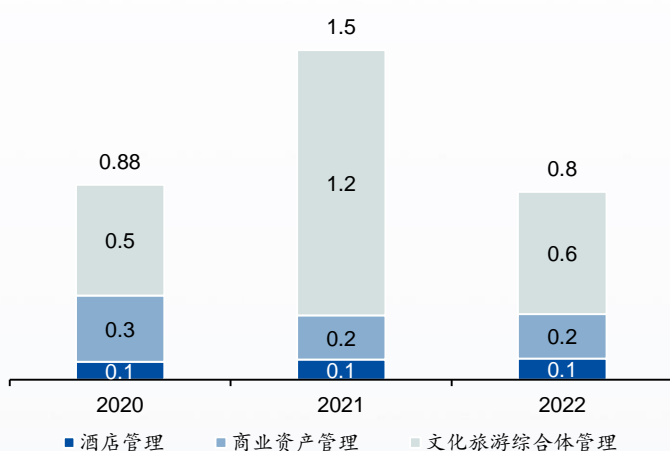
400-961-7777转1

建业物业24小时客服热线

二手房买卖 新房认购 车位租售 写字楼租售 车位贷款服务
房屋托管 资产评估 权证代办 金融贷款 保险服务

建业幸福生态系统 | 地产+物业+科技+教育+商业+养老
www.jianye.com | 400-961-7777 | 扫码了解更多

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



5个

管理文化旅游综合体数量

稳中求进，精细化打造河南文旅标杆



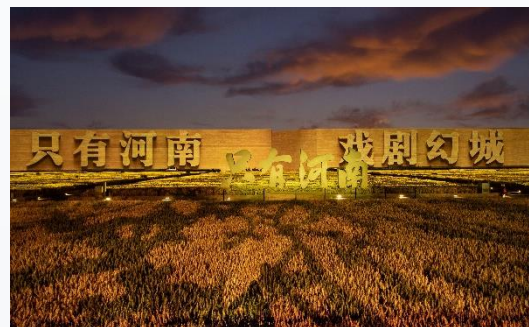
开封建业七盛角旅游休闲街区入选
国家级旅游休闲街区。



成功运营**3**个田园综合体项目，累计接待游客千万余人次。



已开业酒店**10**家，10家酒店累计摘得行业荣誉**29**项。



只有河南·戏剧幻城吸引央视、新华社、人民网等**数十**家重量级媒体报道，总曝光量近**5**亿次。

4

未来展望与策略



建业新生活
CENTRAL CHINA NEW LIFE

香港股票代码
9983.HK

基础物业服务与增值服务收入占比达到1:1

基础服务

一、降本增效

- 总部-城市公司-项目三级管控。
- 优化催收基础数据系统。
- 加强培训赋能，改进考核机制，提升人员效能。

二、提升客户满意度

- 质价相符，服务升级。
- 服务标准透明。
- 客户评价真实。

三、持续进行外拓

- 将外拓作为面积增长的主要来源。

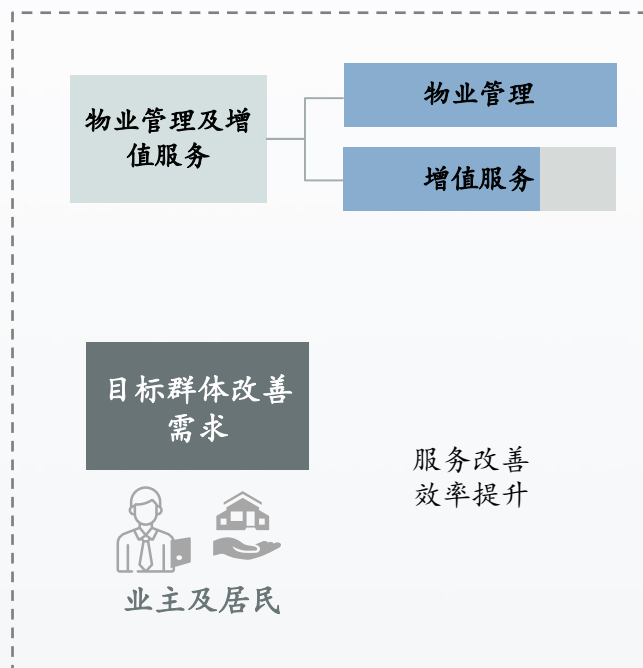
增值服务

6大业务（18项）+支持板块，形成“6+1”模式

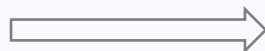


管理层深信，不论宏观环境、金融市场、地缘政治更大更深刻变化，基础物管服务业务依然保持稳健

2023-2025三年发展目标



“一升一降”
实现基础物业毛利提升



收入提升

➢ 每年提升**20-30%**



费用下降

➢ 管理及销售费用率
每年下降**0.5**个百分点



毛利提升

➢ 基础物管毛利
每年提升**2-3**个百分点

5

附录




建业新生活
CENTRAL CHINA NEW LIFE


香港股票代码
9983.HK


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**

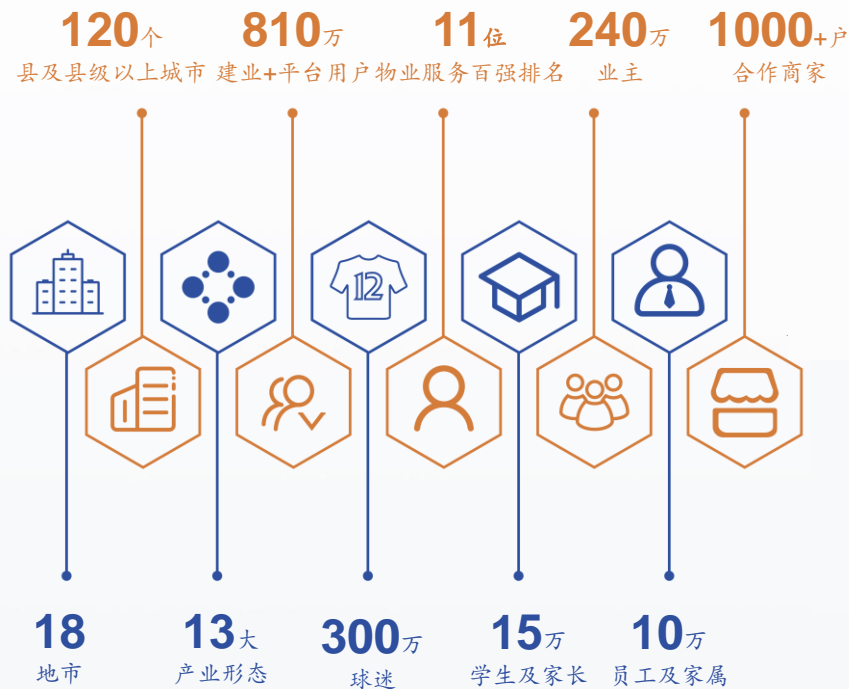
 2022年8月8日，建业地产已**全数偿还**2022年到期的5亿美元债，成为少数如约偿还美元债的民营房企之一，提振了市场信心，守住建业和河南地产信用底线。

 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**240万**业主，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2022年重资产每平方米平均销售价格6,973元，较河南省每平方米平均销售价格6,036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，其中只有河南吸引央视等数十家重量级媒体总曝光量近**5亿次**





合作情况

7月21日，河南铁建投集团与建业集团正式签署战略合作协议，这标志着双方合作进入实质性阶段。

根据协议，建业地产控股股东按0.7325港元每股的价格向铁建投附属公司出售8.85亿股股份，占公司已发行股份的29.01%，代价约为6.88亿港元现金。

双方就建业向铁建投发行可转债债券的事宜正在磋商中。

合作共赢

潜在优质承接公建项目合作机会，业务更加多元化。

“建业+”将能更大限度的扩大用户数量，更全方面的触达用户并满足客户的需求。

提升建业地产资金实力，有利于降低新生活关联方应收账款。

附录三：洛阳悠山郡、鼎城项目（外拓）

- 洛阳悠山郡、鼎城项目均由洛阳住总宇泰房地产开发有限公司实施开发，两个项目相距约200米，共计2,480户，是建业物业相继签约的外拓项目
- 建筑面积合计41万平方米，其中洛阳悠山郡项目为15万平方米、洛阳鼎城项目为26万平方米，
- 建业物业进驻后对项目实施升级改造，大大提高了项目品质与物业服务，不仅物业费涨价成功，且年度收费率达到90%以上

	接管前	接管后
物业费	1.2元/月/方	1.68-1.88元/月/方
总收入	318万/年	449万/年
收缴率	49%	92%
维修改造	N/A	13大项
二手房价	6,000元/方	9,000元/方

项目接管前后对比



水系清理

儿童乐园提升

绿化提升

河南省 - 中部地区规模最大的省级经济体⁽¹⁾，
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**：2022年，河南省拥有**1亿**人口
- **2022年省经济规模在中国排名第五**：2022年河南省地区生产总值为人民币**6.1万亿元**，约占中国国内生产总值的**5%**，2016年至2022年的年复合增长率为**7.3%**
- **人均可支配收入的增长**：2022年河南省人均可支配收入为人民币**28,222元**，2016年至2021年的年复合增长率为**7.4%**
- **城镇化率**：根据2022年人口普查数据，河南省城镇化率为**57.1%**，较全国平均水平低**8.2个百分点**，将在十四五规划期间高速发展，五年内将突破**60%**⁽²⁾
- **中国第五大省域物业管理市场**：截止2021年12月31日河南省竣工建筑面积超**25.8亿平方米**，10年后河南省物管面积将达**45.8亿平方米**，为中国物业管理第五大省域市场
- 于2022年1-12月份，河南省住宅新开工面积、竣工面积及商品房销售面积分别为**7,367万平方米**、**5,235万平方米**及**11,141平方米**，分别占中国住宅新开工面积、竣工面积及商品房销售面积的**8.4%**、**8.4%**及**8.2%**

(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

问答环节



建业新生活
CENTRAL CHINA NEW LIFE

香港股票代码
9983.HK