



建业新生活
CENTRAL CHINA NEW LIFE

香港股票代码
9983.HK

2020年度业绩演示

建业新生活有限公司 (9983.HK)

2021年3月29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. 业务表现
3. 财务概要
4. 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、**150 万** 业主、**15 万** 学生及家长、**10 万** 员工及家属和约 **22,000 名** 君邻会会员提供时间、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

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	2019年	2020年
收入（人民币亿元）	13.41	21.99
收入占比	76.4%	82.8%
毛利率	30.3%	31.3%
2018年-2020年收入复合增长率	88.2%	

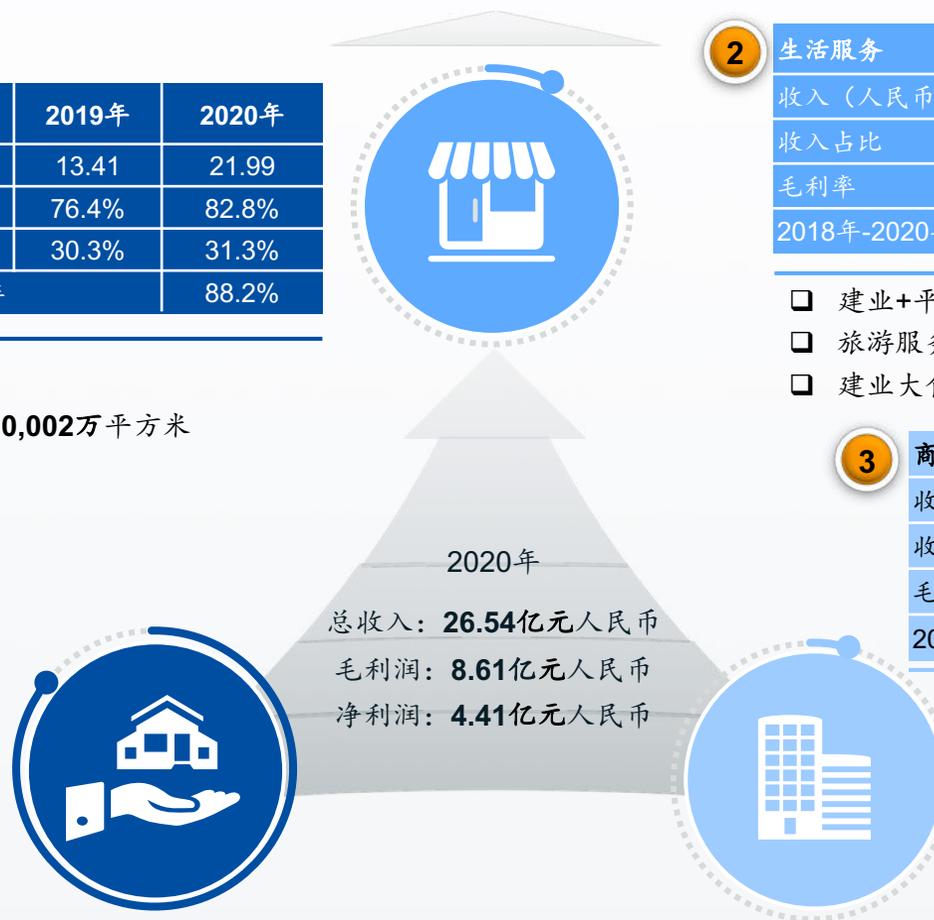
- 物业管理
 - 在管总建筑面积约为**10,002**万平方米
- 增值服务
 - 社区增值服务
 - 非业主增值服务

2 生活服务	2019年	2020年
收入（人民币亿元）	3.09	3.66
收入占比	17.6%	13.8%
毛利率	32.8%	32.7%
2018年-2020年收入复合增长率	142.7%	

- 建业+平台（约**367**万名注册用户）
- 旅游服务（**4**类旅游套餐）
- 建业大食堂（目前**9**家大食堂在运营）

3 商业资产管理及咨询服务	2019年	2020年
收入（人民币亿元）	1.05	0.90
收入占比	6.0%	3.4%
毛利率	66.0%	60.0%
2018年-2020年收入复合增长率	184.1%	

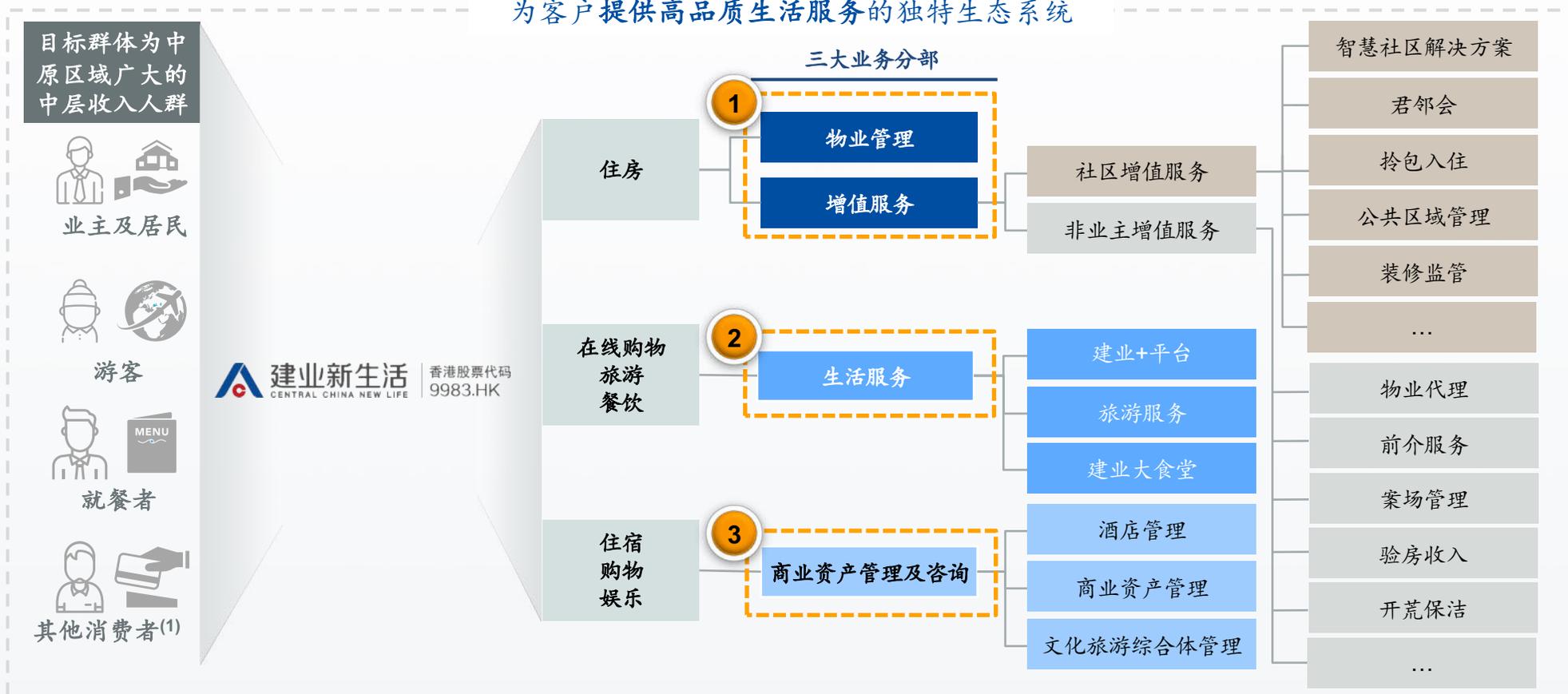
- 酒店管理（**9**家酒店）
- 商业资产管理及咨询服务（**7**个商场）
- 文化旅游综合体（**3**个文化旅游综合体）



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) 包括建业足球俱乐部的球迷、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

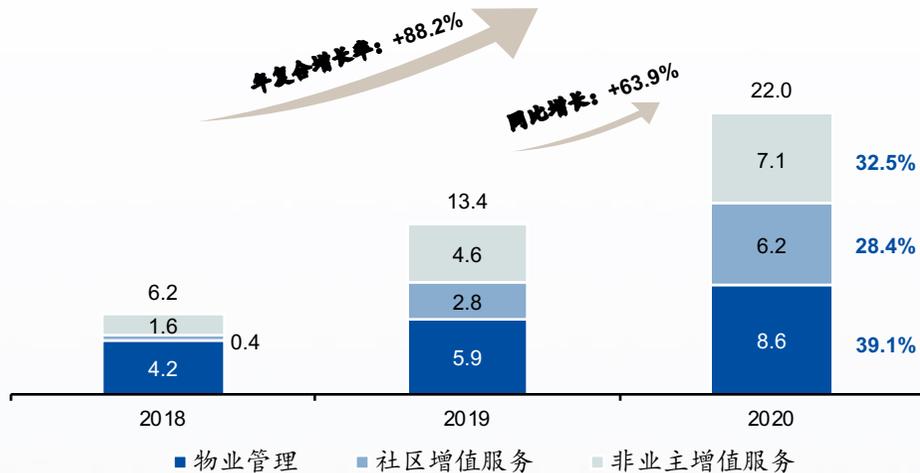
业务表现



建业新生活
CENTRAL CHINA NEW LIFE

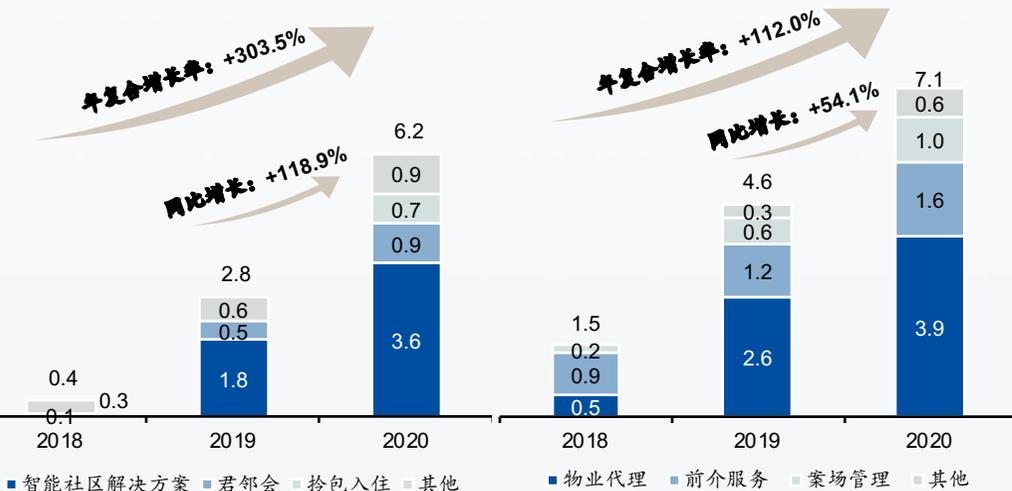
香港股票代码
9983.HK

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)



物业管理及增值服务

2020年在管面积：**1亿平方米**，合约面积：**1.87亿平方米**



75.8% 新增合约面积来自第三方占比



41.1% 非住宅业态在管面积占比



476万平方米 单城市项目在管面积



第12名 中国物业服务百强企业排名

物业管理收入8.6亿，**同比增长45.2%**



90% 赛唯客户满意度



5个 小区实现物管费50-100%幅度提价

社区增值服务收入6.2亿，**同比增长118.9%**



7,106万元 新增拎包入住收入



21,819名 君邻会会员数，**同比增长86%**，全年举办君邻活动2,487场



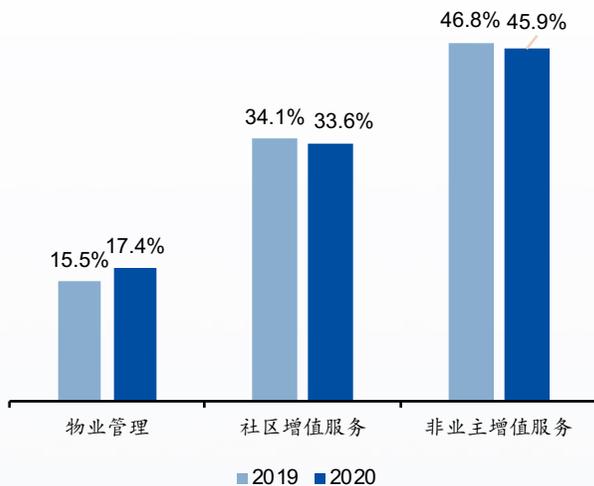
102.2% 智能社区解决方案增长，有效推进降本增效

非业主增值服务收入7.1亿，**同比增长54.1%**

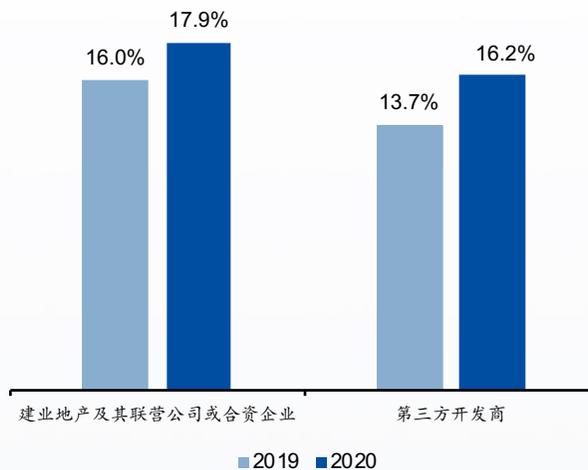


2,059万元 新增开荒保洁收入

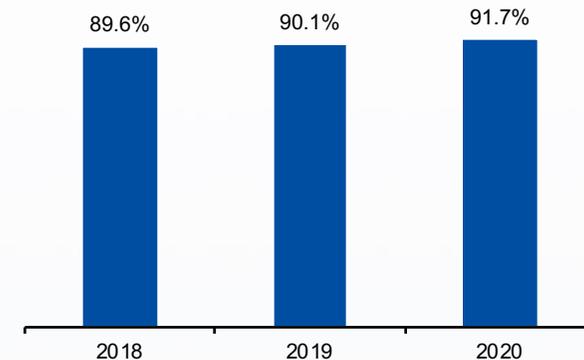
物业管理及增值服务毛利率



物业项目毛利率

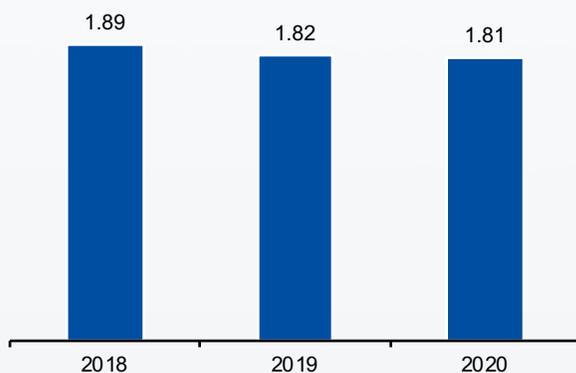


收缴率



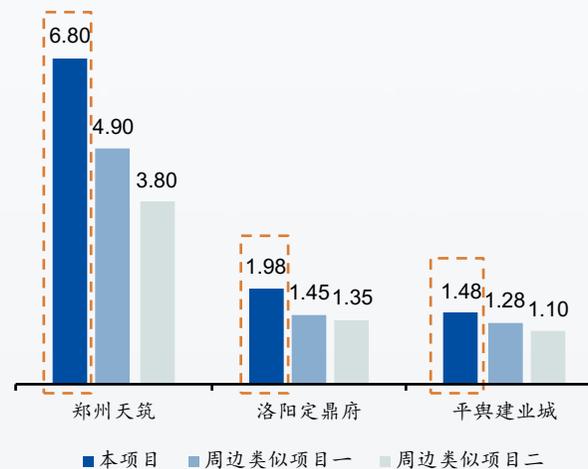
平均物业管理费

(人民币元/平方米/月)



分城市项目同周边物管费比较

(人民币元/平方米/月)



平均物业管理费 (按来源/城市划分)

人民币元/平方米/月	2019年	2020年	变动
建业地产及其联营公司或合资企业	1.91	1.97	+3.1%
第三方开发商	1.42	1.52	+7.0%
郑州市	3.12	3.14	+0.6%
地级市	1.55	1.63	+5.2%
县级市	1.44	1.45	+0.7%

物业活动

- 2020年，建业物业幸福时光里活动共开展6,450场，参与人次达919,315人，其中，建业幸福盟分会达159个，会员数2,893人，涵盖舞蹈、旅游、书法、礼仪、棋牌、艺术、体育、养生、亲子等九大类



追光纪·游园惊梦活动



同心纪·七夕喜鹊节活动



幸福盟·芳华会活动

君邻会活动

- 截至2020年底，君邻会会员达21,819名，同比增长86%，全年举办君邻活动2,487场



天台民谣音乐节



黄河沿线古村采风行



郑东绿博·君邻大院启动

“客不容缓”在行动

- 2020年8月，建业新生活全面开启“客不容缓”专项行动
- 成立专项小组/拓宽五大沟通渠道/完善投诉处理流程/制定专项方案九个步骤/全员开展“重塑ISO9000 客不容缓 建业物业在行动”活动
- 投诉第一时间接起率99%，投诉问题办结率98.4%，历史遗留疑难客诉办结率88%



高科技赋能，32项获奖荣誉

- 11项资质荣誉
- 11项协会荣誉，积极参编《中国绿色智慧社区建设指南》、《智慧建筑信息化系统建造关键技术研究及示范》
- 5项国家级软件著作权
- 5项国家知识产权专利



部分获奖荣誉证书



物业智慧化平台



迎宾机器人



社区巡逻机器人



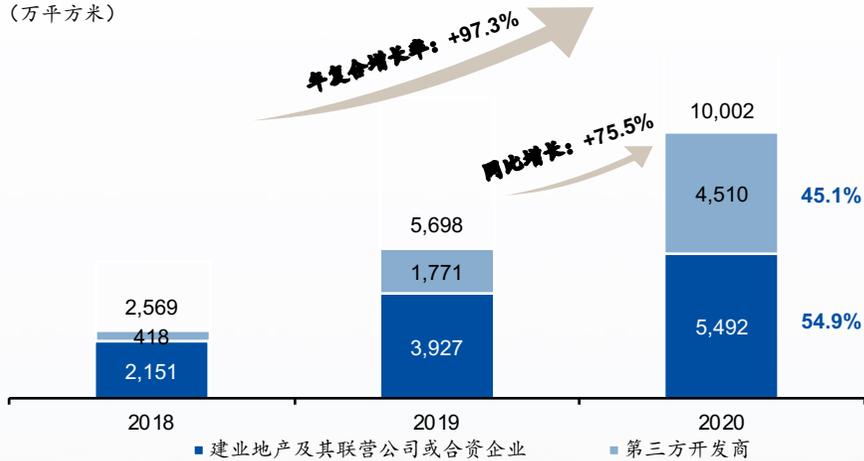
清扫机器人

智慧社区应用场景示例

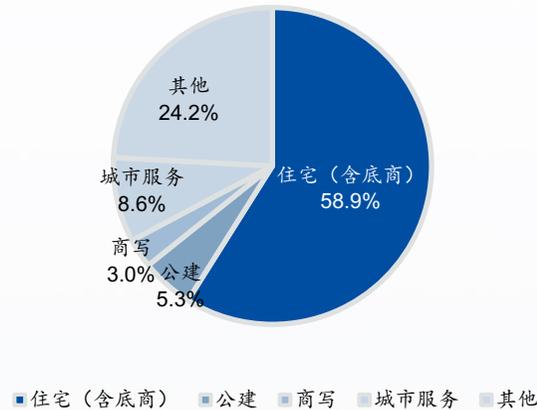
1 物业管理及增值服务

在管总建筑面积

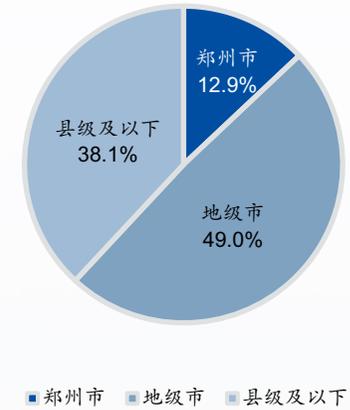
(万平方米)



在管总建筑面积 (按业态划分)



河南省住宅在管面积 (按城市划分)



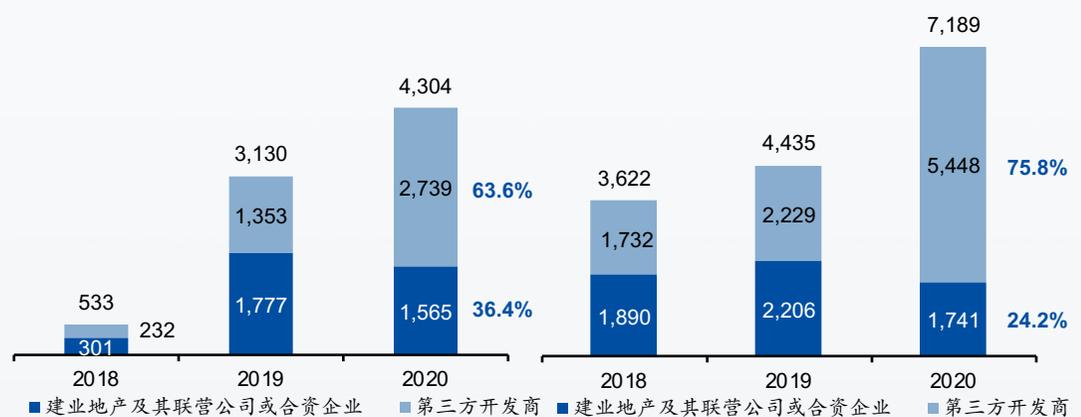
合约总建筑面积

(万平方米)



新增在管面积

(万平方米)

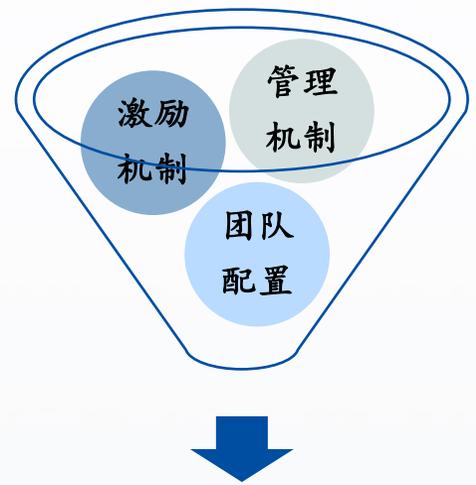


新增合约面积

(万平方米)



外拓工作机制



激励机制

- 信息提供奖励
- 项目签约奖励
- 投后团队奖励

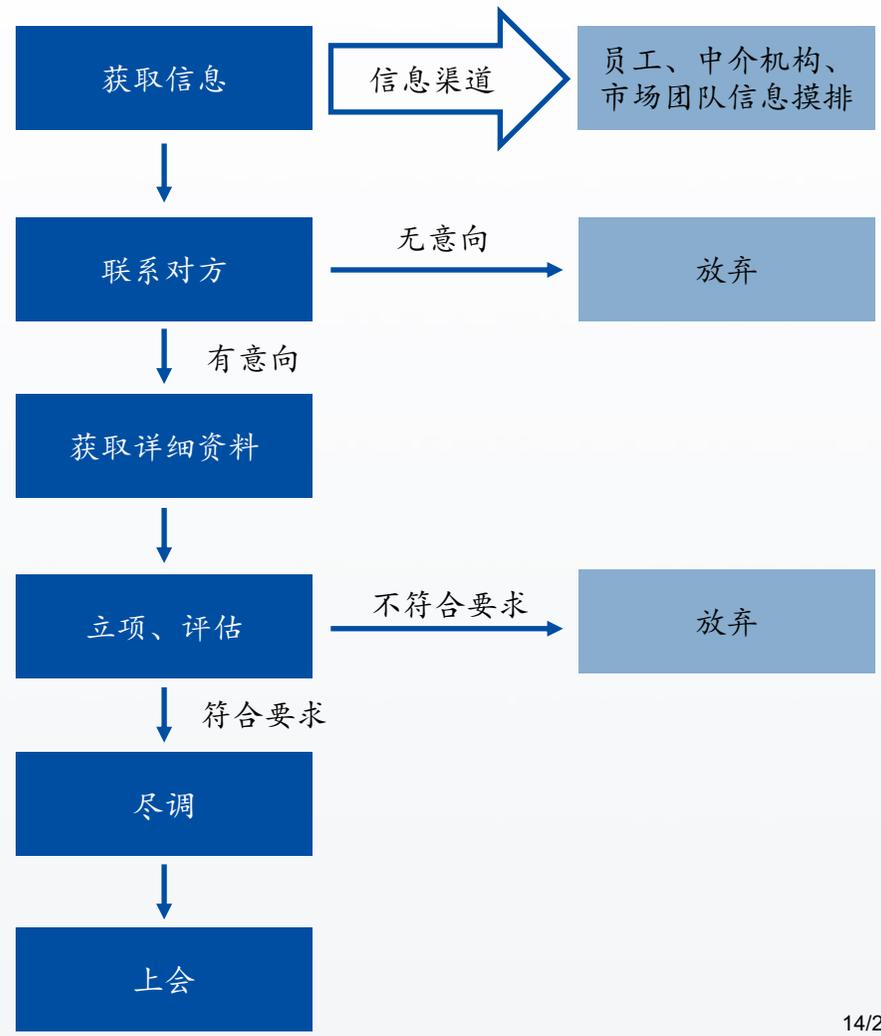
团队配置

- 市场团队约50人，包含咨询公司全体人员、各大区设市场发展经理，各地市设外拓对接人

管理机制

- 全员拓展，全员发力
- 周例会、月度例会制度
- 《市场投拓人员管理细则》
- 外拓目标完成情况排序及考核

收并购工作流程



2020年收并购项目

泰华锦业生活服务有限公司

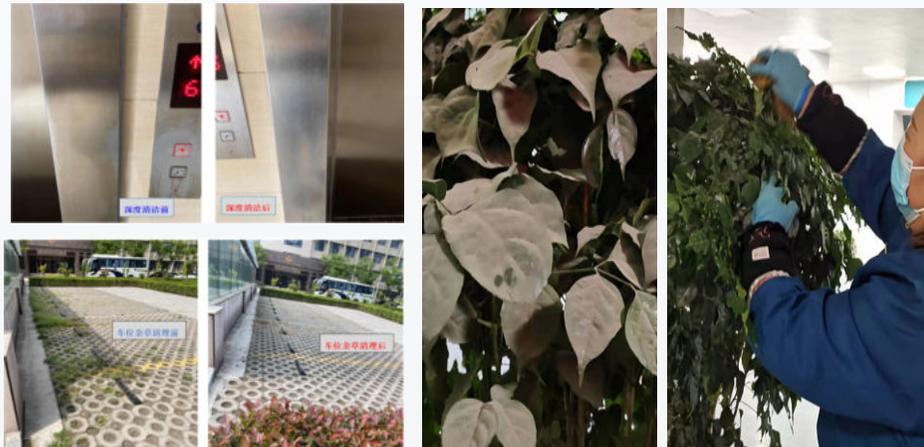
地区：河北衡水
 收购时间：2020年12月28日
 在管面积：938万平方米
 合约面积：1,251万平方米
 业态类型：住宅、厂区、场馆、医院、学校、行政办公楼

济源市众邦环境保洁有限公司

地区：河南济源
 收购时间：2020年9月9日
 在管面积：525万平方米
 合约面积：525万平方米
 业态类型：城乡环卫、垃圾清运、垃圾分类处理



➢ 政府办公楼、医院等项目接管前后对比图



投后管理

公司治理

董事席位： 董事占3/5以上
派驻人员： 公司总经理/常务副总，财务负责人
公司运营： 引入更加规范的管理体系、管理标准、服务体系和智慧化工具，整合资源提升服务标准和客户满意度，增加增值服务收入，提升公司运营能力的同时，营造新型生活方式
品牌输出： 强强联合，资源共享，获取更多优质项目

三大体系



管理体系

- 质量管理体系
- 环境管理体系
- 职业健康安全管理体系
- 能源管理体系
- 企业社会责任管理体系
- 信息安全管理体系



服务体系

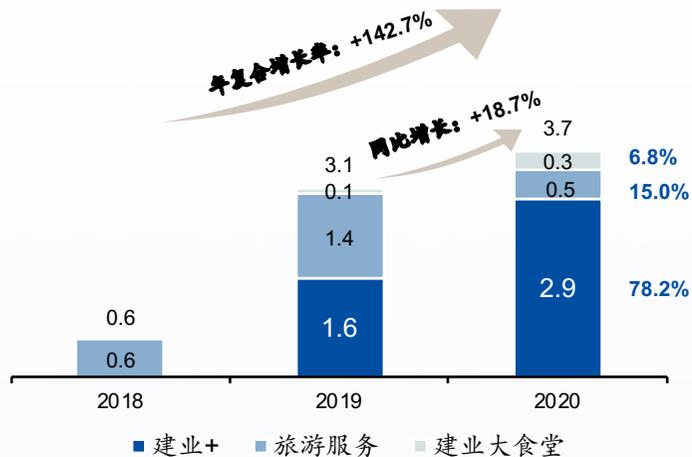
- 基础服务
- 37.5°C幸福服务
- “建业+”增值服务
- 物业云智慧服务



智慧化管理工具

- 物业云收费系统
- 建业+APP
- RBA、CRM、QPI等

生活服务收入 (人民币亿元)



社区团购

于2020年1月开始社区团购业务



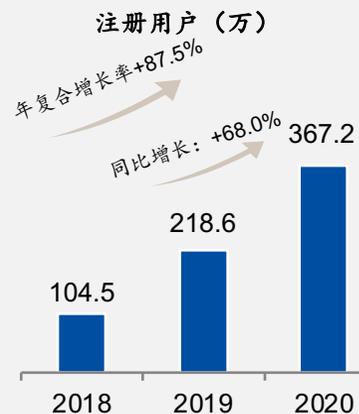
建业大食堂



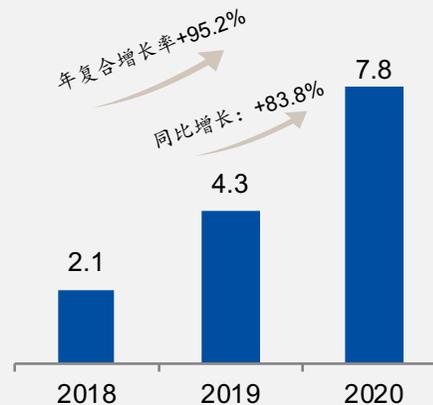
9家 建业大食堂数量

453户 容纳商户数量

► 建业+平台



总交易额 (人民币亿元)



每名用户平均开销 (人民币元) 及复购率 (1)



(1) 复购率: 当期重复购买的人数占总购买人数的比例

“建业+”活动

2020年“建业+”全年活动不断，其中11月1日至11日的“双十一购物狂欢节”，“建业+”优选商城销售金额再创新高，较2019年同期增长255%

建业大食堂

2020年，建业大食堂经营不断创新，探索多元化业务开展，推出流动市集、家庭配餐、城市体验店、婚宴等多种创新形式，文化餐饮定位获市场认可



“建业+”服务体系年终回馈盛典暨宠粉节



“建业+”双十一购物狂欢节



流动餐车



流动市集



家庭配餐



城市体验店



承接婚宴



“建业+”+倍守护活动



“建业+”66美好生活节

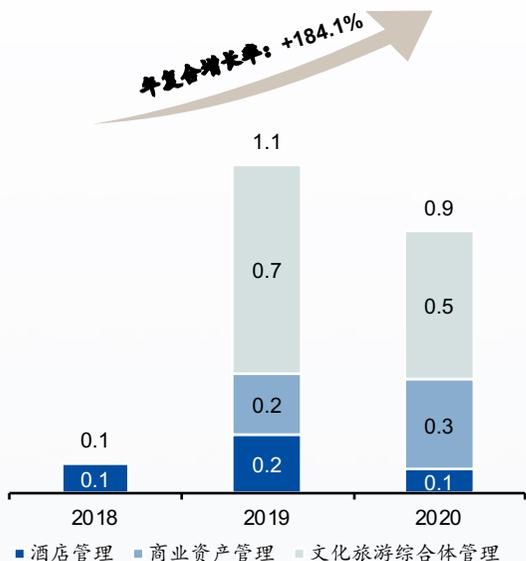


“建业+”双节同庆Go团圆



“建业+”双十二年终盛典

商业资产管理及咨询服务收入 (人民币亿元)



酒店管理



9家 管理酒店数量



30万平方米 总建筑面积

- 提供三类不同的酒店管理服务, 包括管理酒店的整体运营、督管现有运营者的酒店运营工作, 及提供咨询服务

建业地产旗下品牌



郑州天筑国际公寓



鄢陵建业花满地温泉酒店

国际性酒店集团



商业资产管理

- 主要提供两大类服务:

- 开业前咨询: 包括对商家及客户数量统计进行的市场调查、财务分析、商家招揽及管理以及策略规划等服务
- 开业后管理服务: 包括商家管理、销售及营运管理、培训管理等



7个 管理商场数量



60万平方米 总建筑面积



郑州建业凯旋广场



洛阳建业凯旋广场

文化旅游综合体管理

- 为两种文化旅游综合体提供运营和咨询服务:

- 文化旅游项目: 通过运营与管理文化旅游项目推广当地文化, 且就整体物流及基础设施规划、当地特色及文化旅游项目的多方面提供建议以确保顺利运营
- 乡村休闲综合体: 打造高效的农业系统, 为传统农业业务提供包括休闲、观光和科技及教育在内的一系列附加功能



3个 管理文化旅游综合体数量



1,010万平方米 占地面积



建业鄢陵绿色基地

项目规划

技术支持

智能温室建设咨询

农产品种植

农产品销售

品牌及运营管理

3

财务概要

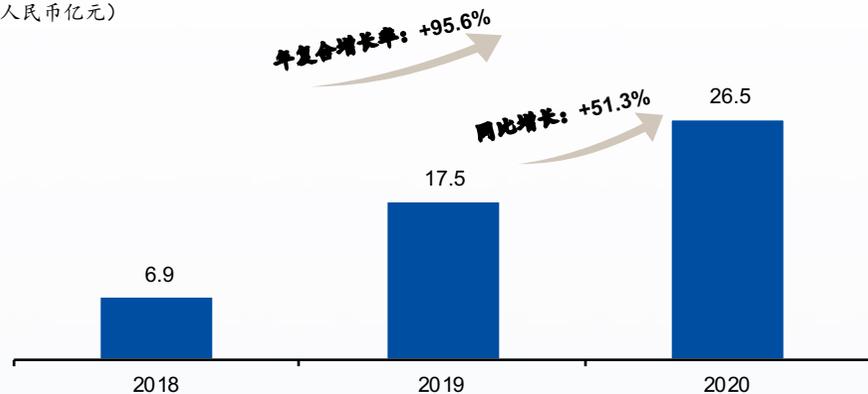


建业新生活
CENTRAL CHINA NEW LIFE

香港股票代码
9983.HK

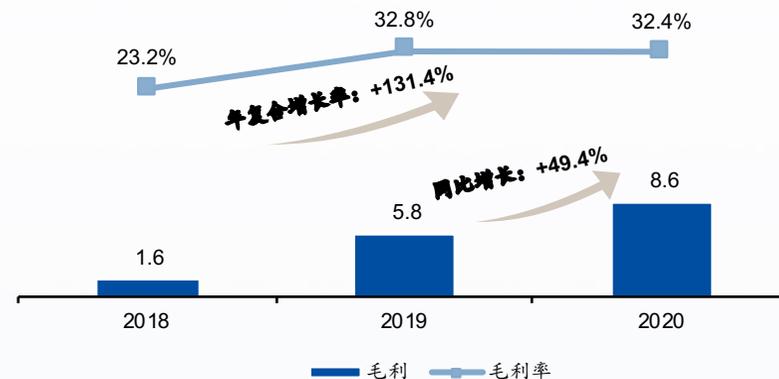
总收入

(人民币亿元)



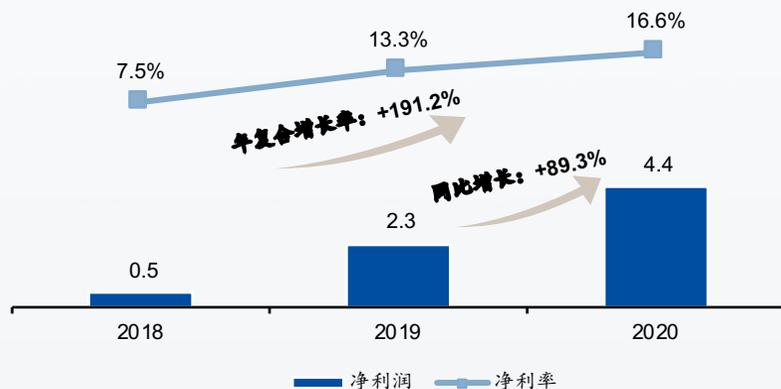
毛利及毛利率

(人民币亿元)



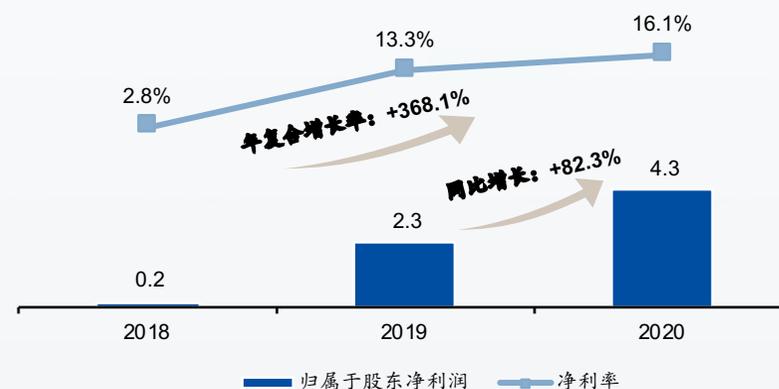
持续经营业务净利润及净利率

(人民币亿元)



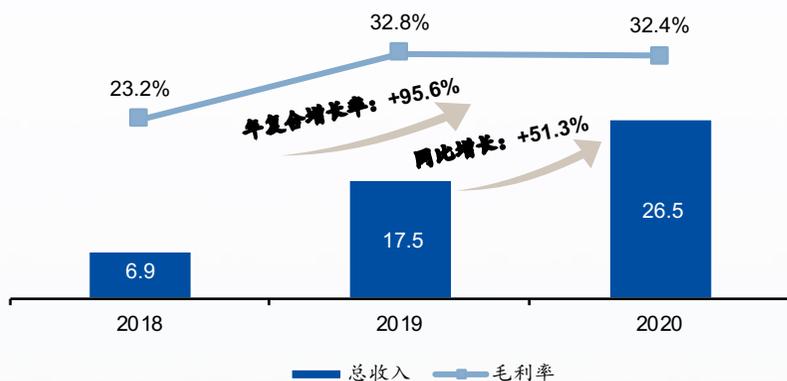
归属于股东的净利润及净利率

(人民币亿元)



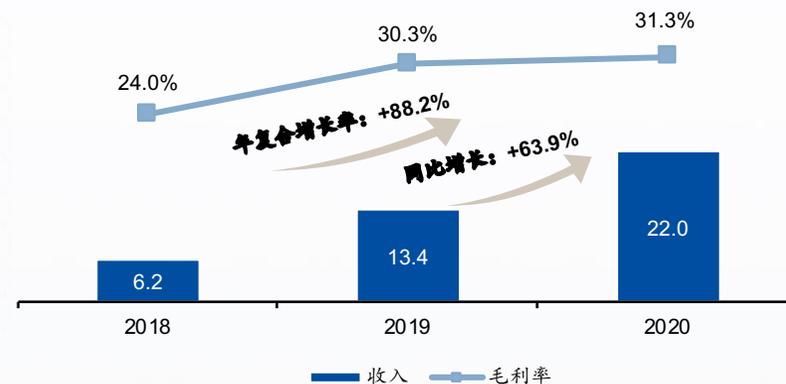
总收入

(人民币亿元)



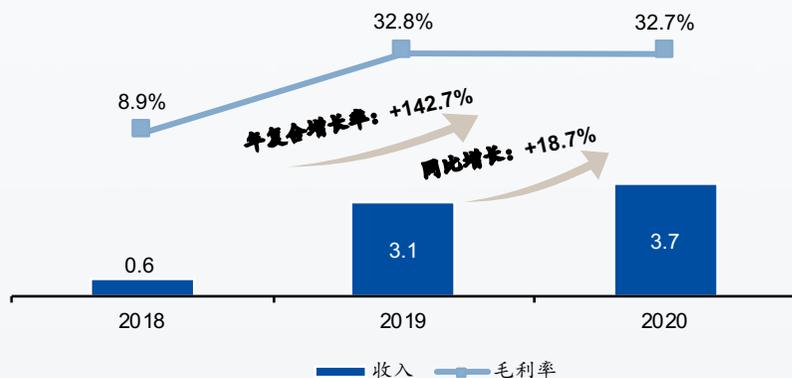
物业管理及增值服务

(人民币亿元)



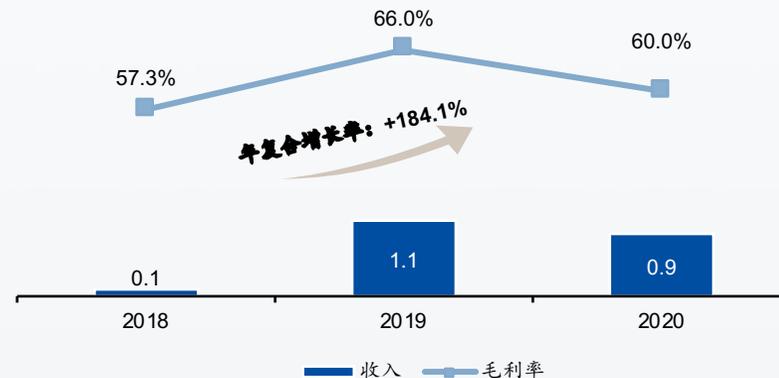
生活服务收入

(人民币亿元)



商业资产管理及咨询服务收入

(人民币亿元)



人民币千元	2019年	2020年	变动
收入	1,754,402	2,654,499	+51.3%
毛利润	576,284	860,717	+49.4%
毛利率	32.8%	32.4%	-0.4个百分点
管理费用	230,311	273,366	+18.7%
管理费用率	13.1%	10.3%	-2.8个百分点
净利润	227,785	440,744	+93.5%
净利率	13.0%	16.6%	+3.6个百分点
归属于股东的净利润	233,954	426,587	+82.3%
归属于股东的净利率	13.3%	16.1%	+2.7个百分点

人民币千元	2019年	2020年	变动
现金余额	585,107	2,218,819	+279.2%
应收帐款	678,175	1,200,906	+77.1%
流动资产	1,362,187	4,027,114	+195.6%
资产总额	1,463,444	4,249,979	+190.4%
流动负债	1,017,667	1,467,882	+44.2%
负债总额	1,081,795	1,532,629	+41.7%
所有者权益	381,649	2,717,350	+612.0%
股本回报率 (ROE)	95.1%	28.4%	-66.7个百分点
每股盈利 (人民币/股)	0.2603	0.3827	+47.0%
每股中期派息 (港仙/股)	-	6.6	-
每股末期派息 (港仙/股)	-	18.0	-
全年派息比例	-	60%	-

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

■ 大中原战略：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（河南、湖北、山东、安徽、山西、陕西、河北、江苏）
- ★ 已布局省份（河南、河北、新疆、海南）

注：数据来源国家统计局、各省市统计局及克而瑞数据库

■ 大中原区域涉及8个省份的83个省辖市

- 2019年，大中原区域常住人口总计**4.3亿人**，占全国总人口**30.3%**
- 区域生产总值**25.0万亿元**，占全国GDP的**25.3%**
- 居民人均可支配收入**26,890.1元**，为全国平均人均的**87.5%**
- 常住人口城镇化率**57.4%**，低于全国**3.2个百分点**，城镇化水平有较大提升空间

■ 2018年，大中原区域物业管理面积共计73.3亿平方米

- 大中原区域占全国物业管理面积总量（279.3亿平方米）的**26.2%**，存量在管项目数量为**46,926个**
- 大中原区域中，河南、山东、安徽三省地域的物业管理规模相对较大，分别占大中原区域管理面积的**23.2%、15.9%、13.4%**

■ 具备实施大中原战略的基本条件

- **企业整体能力的提升是先决条件。**经过长期发展，综合实力持续增强，河南省域内市场占比优势明显
- **高速化、网络化交通的形成是必要条件。**大中原区域内交通便利，高铁覆盖率达到**84.3%**。为更大范围内配置资源、实现高效管控提供便利
- **现代信息技术广泛应用是支撑条件。**数智化技术的运用能实现企业内部与外部市场有效连接，扩大决策辐射的广度和深度，为走向大中原提供了技术支撑
- **建业品牌影响力不断提升提供保障。**建业品牌影响力不断提升，在政府、合作伙伴、同行业企业、客户和全社会得到广泛认同，为走向大中原提供品牌保障

建业+

300万+注册用户

第一阶段

物业业主、君邻会会员、
商业客流、学生及家长、
员工及家属、球迷等用户
商城、权益、社区团购、订阅
企业内部跨生态运营体系

建业+ 2.0

500万+注册用户

第二阶段

建业新生活BU用户
商城、本地生活、供应链
500米生活圈建立
外部联盟跨企业运营体系

建业
本地生活

河南消费者

第三阶段

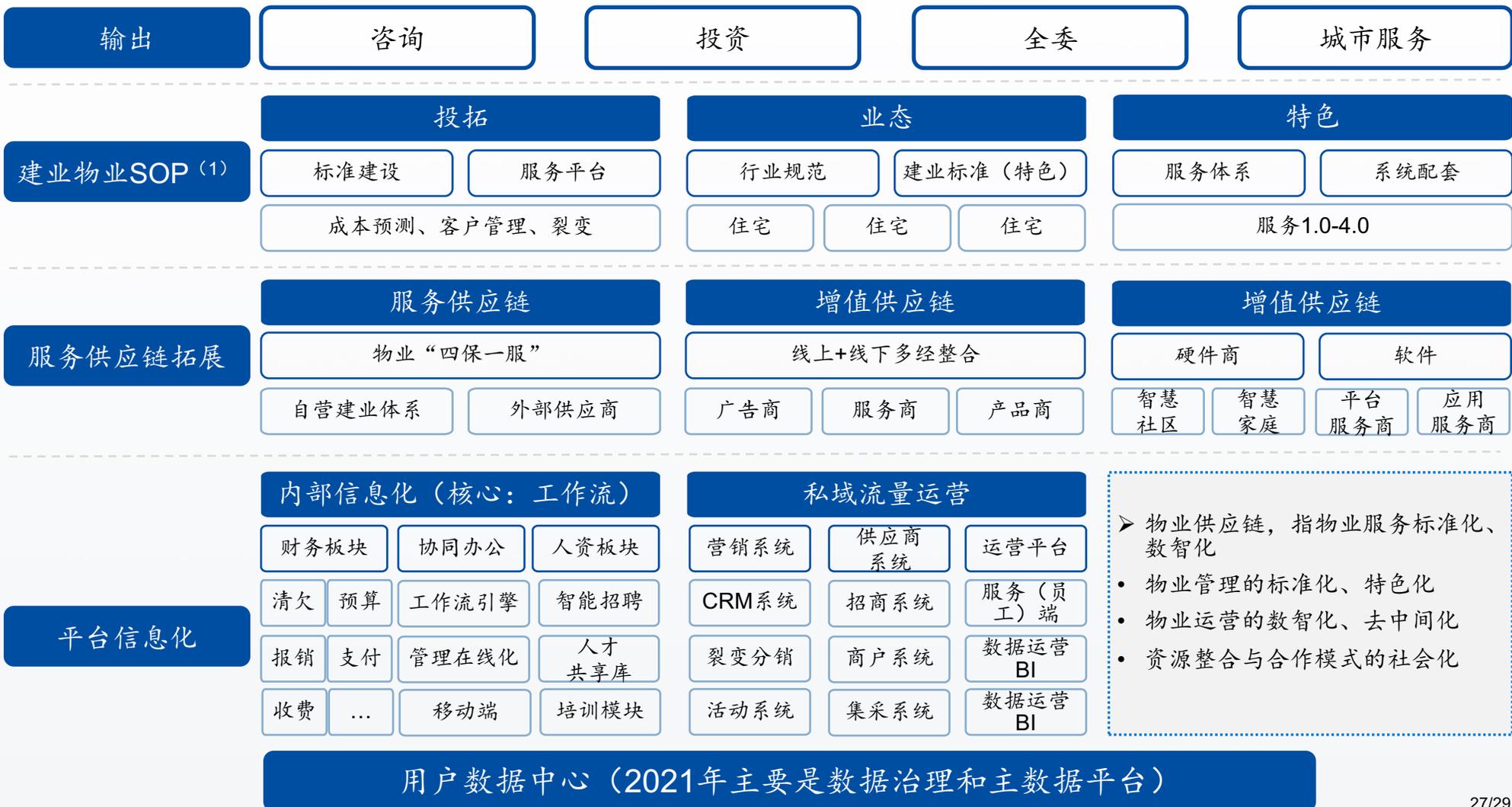
河南本地生活、产业互联网
建业生态PU
支撑城市运营服务商战略的
运营体系

2020年

2021年

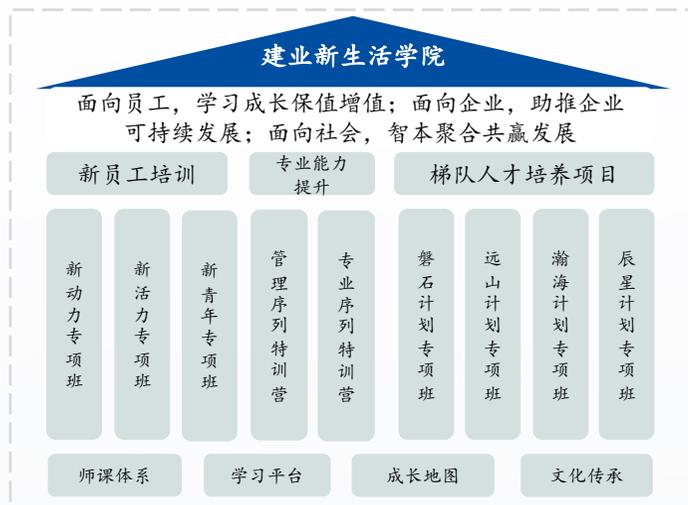
2021年以后

■ 匹配大中原战略，搭建**物业供应链**平台，实现建业物业的管理标准化、信息化以及社区场景智慧化升级



(1) 建业物业SOP: 指建业物业标准化流程

■ 培训成长



■ 职业发展



■ 薪酬体系

以协助战略落地为目标，坚持薪酬管理、福利管理总原则，建立三公平、三匹配的薪酬管理体系



■ 激励体系



问答环节



建业新生活
CENTRAL CHINA NEW LIFE

香港股票代码
9983.HK