



首创置业  
BEIJING CAPITAL LAND

创造都市新生活  
*Create New Urban Life*

# 首创置业股份有限公司(2868.HK) 2017年年度业绩发布

2018年2月



1

**2017年业绩概览**

2

**2017年经营亮点**

3

**2018-2020年发展规划**

第一部分

# 2017年业绩概览

## 签约销售

- 签约额558.5亿，同比增长22.7%；北京签约225.8亿，天津签约106.3亿，均稳居市场前五
- 签约均价逾2.3万，同比增长15.8%；北京天禧项目均价超18万
- 强化各区域自销团队，自销签约额172亿，同比增长60.7%

## 运营提升

- 坚持“首创制造2020”战略，加速推进“天阅”系和“禧瑞”系产品迭代升级
- 落实4P战采体系，战略总包覆盖率提升至77%
- 加强总包结算管控，优化目标成本4.7亿元
- 发布新客服战略体系，物业满意度评价较2016年提升40%

## 奥莱及海外业务

- 新获2个奥莱项目，布局14座城市，布局数量行业第一
- 新开杭州、南昌两家奥莱，已开业奥莱数量增至6家，总营业额32.4亿元，同比增长近35%；北京房山奥莱销售额排名行业TOP3
- 新投资5个澳洲项目，澳洲实现签约额72.3亿元，同比增长23.4%

## 土地投资

- 投资区域战略升级，由聚焦单核城市升级为京津冀、长三角、粤港澳大湾区三大核心城市圈
- 二级开发投资额367.6亿元，总建筑面积318.7万平方米，新增土储货值超700亿
- 成功进入深圳和杭州市场

## 一级开发

- 一级开发聚焦京津冀，天津武清实现3块地挂牌转让
- 新获北京顺义北石槽棚改项目和北京密云东小口棚改项目，合计占地面积121万平方米
- 新增锁定多个一级开发项目，总规划建筑面积2200万平方米以上

## 融资突破

- 稳步推进A股IPO申报，截止2017年底IPO排队第78位，较年初上升近200位
- 分两笔成功发行5亿美元境外高级债券，最低利率3.7%，为公司历次境外债利率最低水平
- 通过首单CMBS、北金所债权融资计划、购房尾款支持证券等渠道，实现创新融资近50亿元

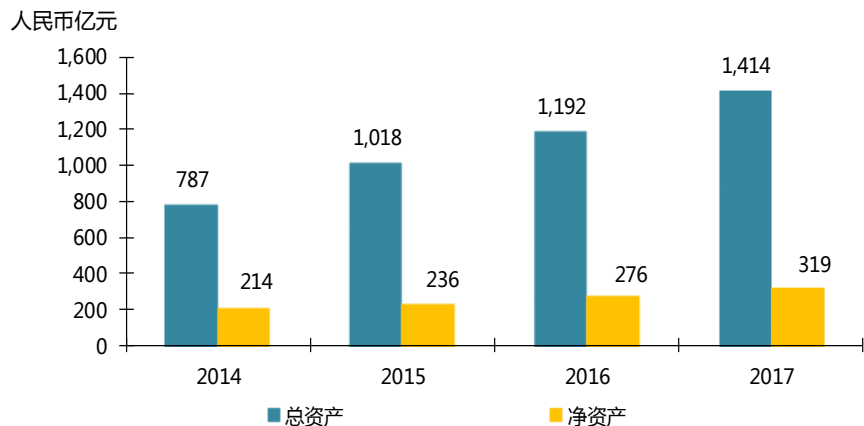


# 财务业绩

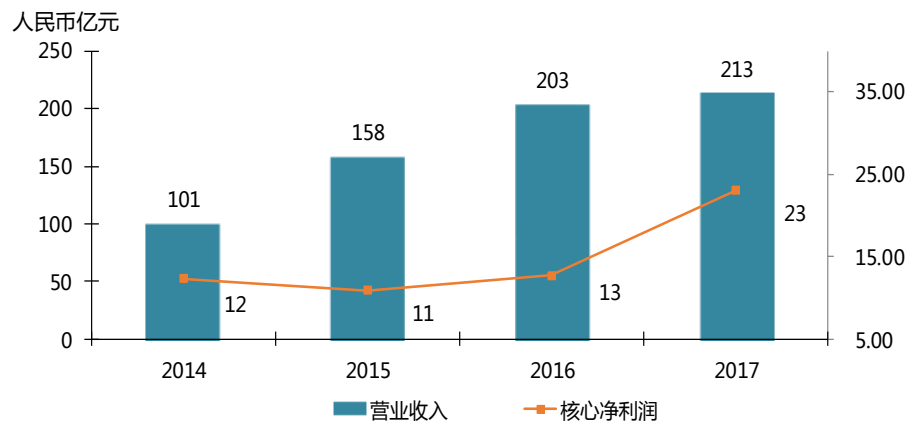
单位：人民币亿元	2017年	2016年	同比变化
营业收入	212.92	203.49	4.63%
毛利润	56.95	25.85	120.35%
净利润	27.97	28.78	-2.83%
归母净利润	21.13	20.32	3.97%
归母核心净利润 <sup>1</sup>	23.06	12.72	81.27%
每股收益 (人民币分)	67	67	-
每股派息 (人民币分)	21	20	5.00%
归母股东回报率	11.23%	13.55%	-2.32个百分点
毛利率	26.74%	12.70%	14.04个百分点
净利率	13.14%	14.14%	-1.00个百分点
净资本负债率	122.48%	132.26%	-9.78个百分点
货币资金	210.38	179.26	17.36%

1. 归母核心净利润=归母净利润-资产减值损失\*75% (公允价值变动损益为负, 未考虑)

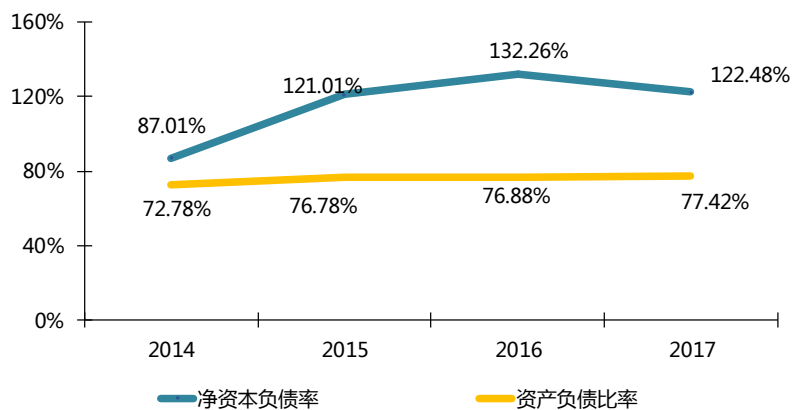
## 总资产与净资产



## 营业收入与核心净利润



## 负债率指标



## 债务结构

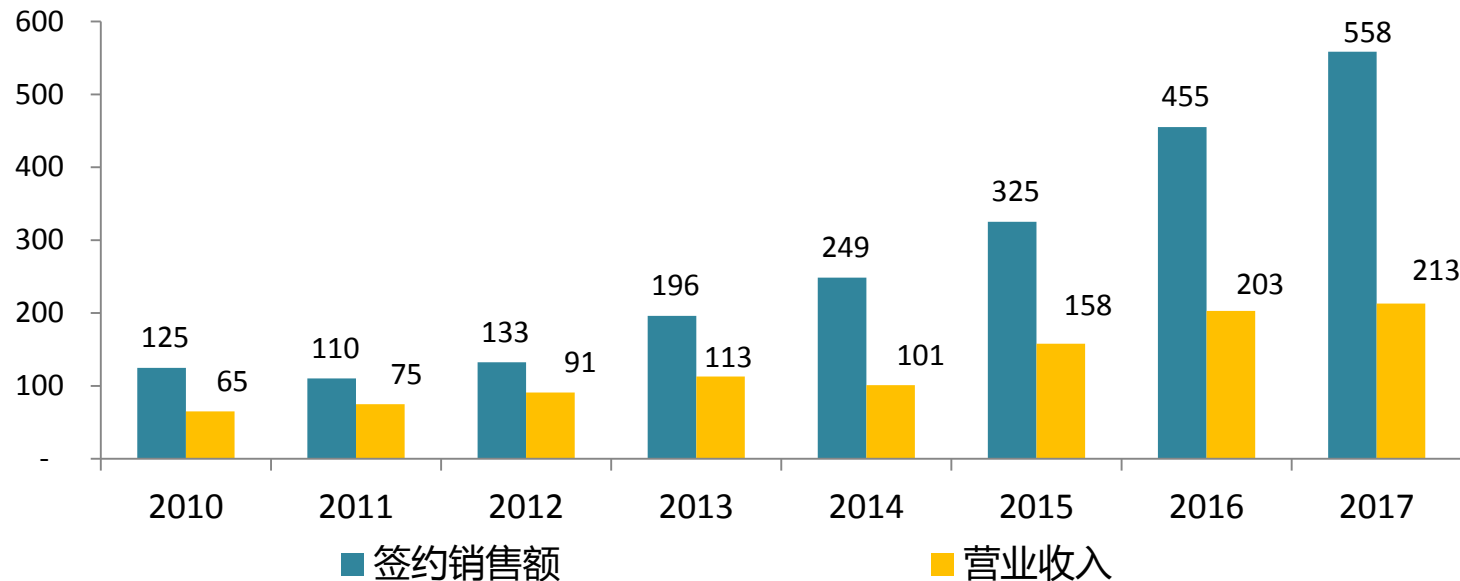


2017年底平均债务融资成本：5.07%

# 签约销售和营业收入

2017年 合并范围内签约销售额	2017年 已入账签约销售额	合并范围内 签约未结算金额
人民币368亿元	人民币213亿元	人民币302亿元

人民币亿元



2017年全年合并范围内签约额人民币368亿元，2017年底签约未结算金额人民币302亿



## 第二部分

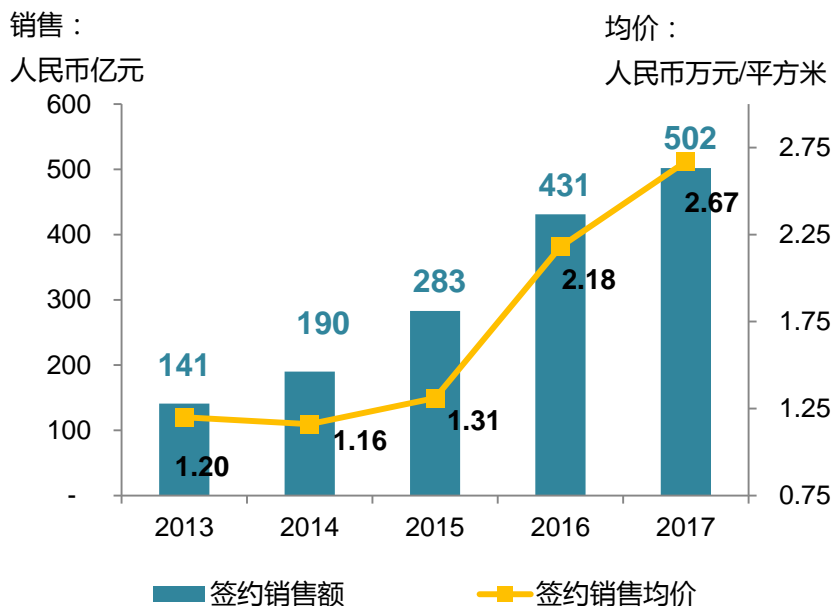
# 2017年经营亮点



签约销售金额		签约销售均价	
人民币亿元	同比增长	人民币/平方米	同比增长
558	+22.7%	23,274	+15.8%

## 2017年全年签约销售量价齐升

### 核心城市和澳洲的签约销售金额与均价



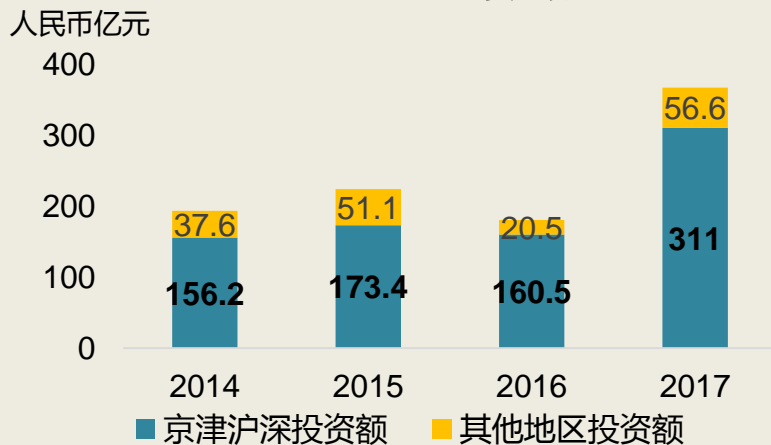
### 聚集核心区域，实现量价齐升

- 六大核心城市和澳洲贡献签约额**人民币502亿元**，占比**90%**，2013-2017年度复合增长率**37.4%**
- 2017年，六大核心城市和澳洲签约均价**人民币2.7万元/平方米**，同比增长**22.4%**
- 持续推进自销团队建设，实现“通盘通客，动态管理”，自销签约额**172亿**，同比增长**60.7%**，人均签约**6,000万元**

## 聚焦核心城市

- 抓住土地市场供应窗口，土地投资聚焦京津冀、长三角、粤港澳大湾区三大城市圈及澳洲市场
- 总投资367.6亿元，增长103%，总建筑面积318.7万平方米，新增可售货源700亿以上
- 新进入深圳及杭州市场，实现三大城市圈战略布局
- 京津沪深投资额311亿，占比近85%，同比翻倍增长

2014-2017土地投资趋势



## 成功获取优质项目

2018年1月新获北京孙河项目、北京平谷韩庄等项目

### 北京孙河项目

- 位于中央别墅区，地段稀缺
- 土地价款61亿元，以低溢价无自持取得，远优于之前同区域出让价格

### 天津天阅海河项目

- 天津河北区核心区域的地铁上盖项目
- 总建筑面积44万平方米
- 成本低于人民币1万元/平方米，远低于同区低价，预期回报率可观

通过并购方式投资84.8亿元，新获天津天阅海河、北京房山良乡等项目，占总投资额比例23.1%

新进入深圳及杭州市场

### 深圳龙华项目

- 核心区域地标项目
- 总建筑面积6.8万平方米

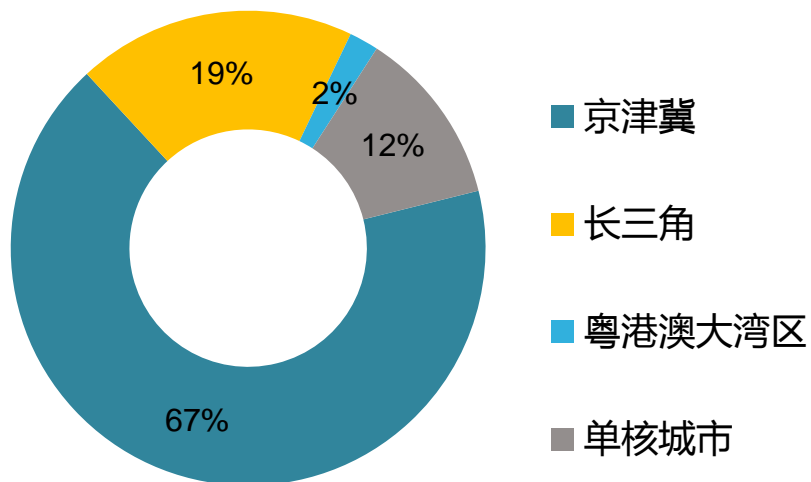
### 杭州余杭项目

- 位于杭州余杭核心区域
- 总建筑面积19.5万平方米
- 投资额23.94亿元

## 2017年底土地储备

- 2017年底土地储备总建筑面积1,154万平方米，地上建筑面积893万平方米，可以满足公司未来3年的发展
- 土地储备总货值约2,573亿元，六大核心城市占比82%
- 开发销售物业平均楼面地价近0.9万元/平方米，远低于当前超2.33万元/平方米的签约均价

## 土地储备货值区域分布和重点城市占比



城市	货值占比
北京	46%
天津	18%
上海	12%
成渝	5%
深圳	1%

## 充足的一级开发土地资源

### 核心项目获取

- **北京顺义北石槽棚改项目**：位于北京顺义区，土地面积60.8公顷，有效补充公司在核心城市的核心土地资源
- **北京昌平东小口镇棚改项目**：土地面积近60万平方米，预计建筑面积约50.6万平方米

### 业务规模拓展

- 一级土地开发聚焦京津冀，已成为公司核心业务线之一，可为公司未来低成本获取核心城市资源奠定坚实基础
- 截至目前，已获取7个一级项目，总土地面积610万平方米，建筑面积近500万平方米；同时已锁定多个潜在一级项目，预计土地面积超2,800万平方米，预计建筑面积超1,700万平方米
- 依托北京市国企背景及首创集团协同优势，公司已在京津冀成功打造千亿土地一级开发平台

### 土地一二级联动

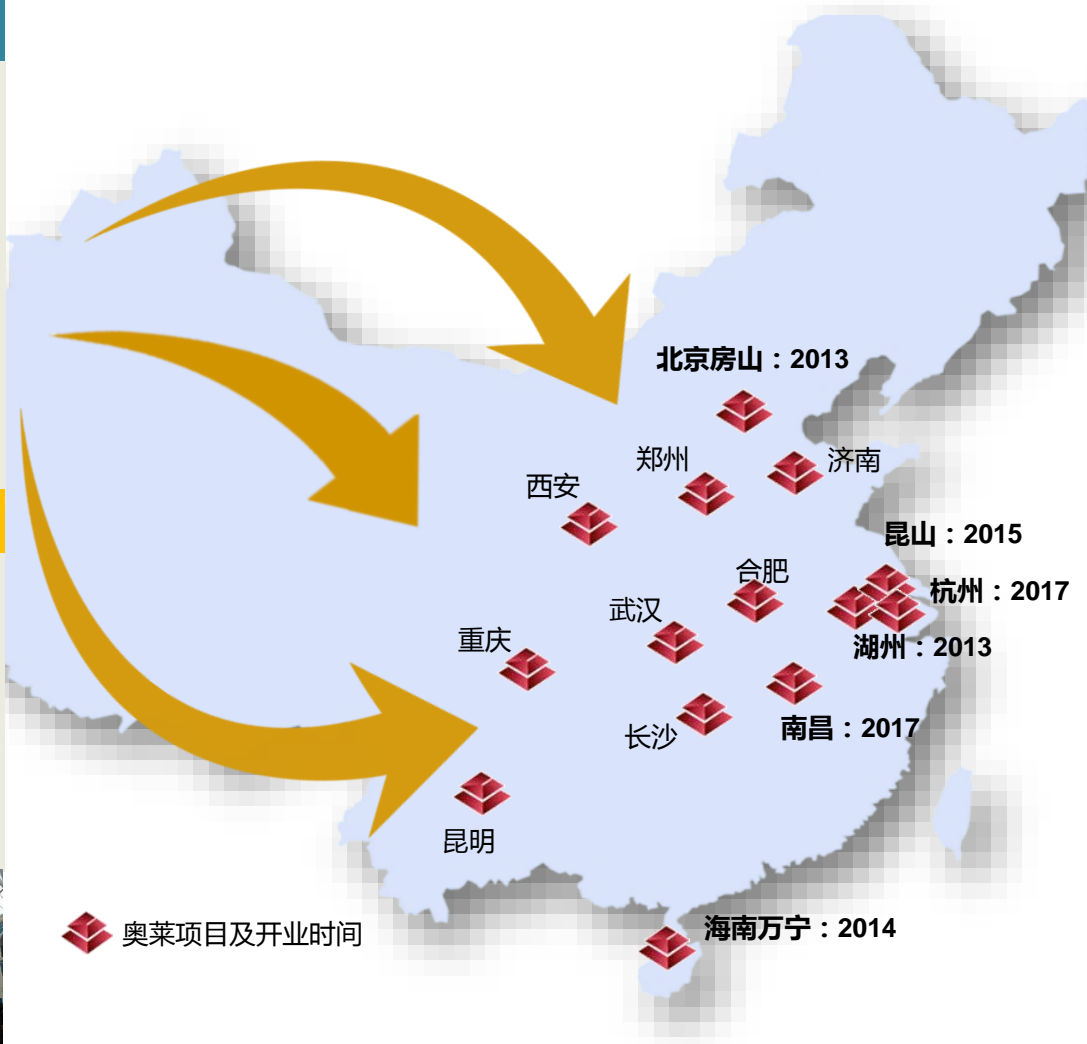
- 过往公司通过一级开发项目获得二级开发项目建筑面积近300万平方米，二级资源获取率超80%，包括北京顺义一级开发、北京平谷金海湖土地一级开发、天津武清一级开发项目等

## 全国布局稳居行业第一

- 新获**昆明奥莱、郑州奥特莱斯A2地块**等项目，并锁定多个潜在项目
- 新开业**杭州奥莱、南昌奥莱**，获市场高度认可。其中杭州奥莱开业当天实现客流量9万人次，实现日销售额近人民币1,300万元
- 旗下奥莱项目累计**布局14座城市，6家已开业，布局数量行业第一**，“五年二十城”战略大局已定

## 运营管理能力领先

- 六家已开业奥莱实现全年营业额32.4亿元，同比增长近35%；客流量达2,540万人次，同比增长近34%
- 北京房山奥莱及海南万宁奥莱荣登2017**中国奥莱行业销售排名TOP20**，分别位列第三位和第十六位

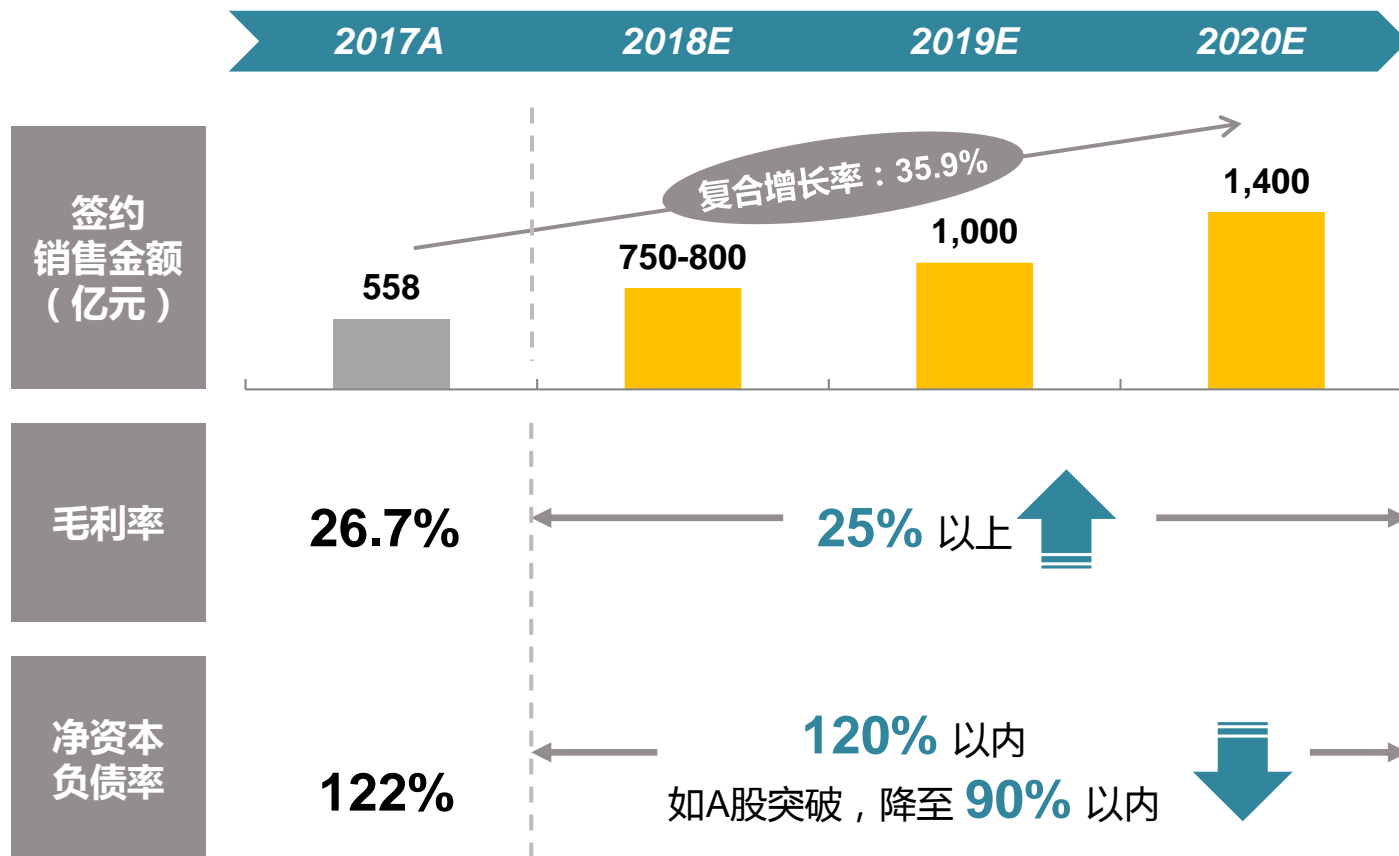


## 第三部分

# 2018-2020年发展规划

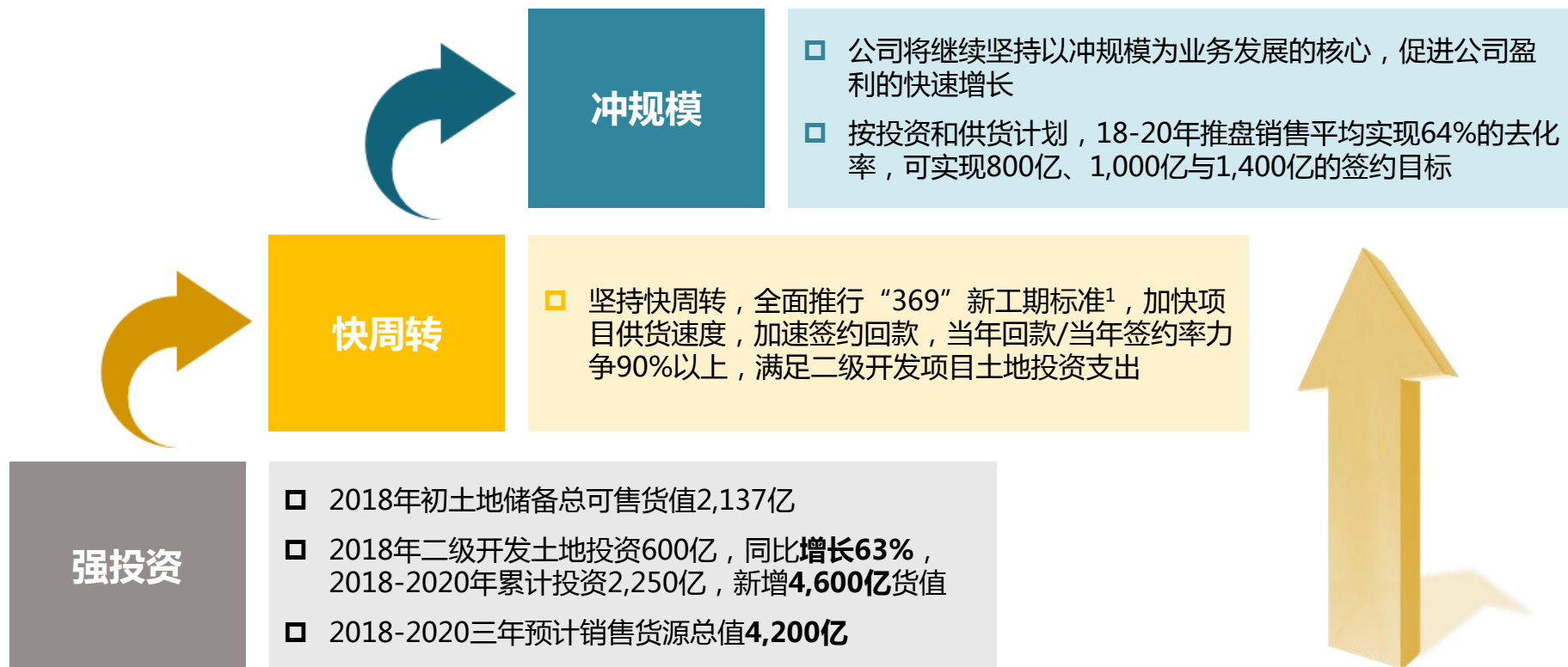
# 整体业务发展目标

三年签约销售3,200亿元，毛利率维持25%以上，负债率平稳可控





# 核心策略：强投资，快周转，冲规模



(人民币亿元)	2017A	2018E	2019E	2020E	3年合计
当年二级项目新增投资	368	600	750	900	<b>2,250</b>
当年投资新增总货值	754	1,230	1,538	1,845	<b>4,613</b>
当年在售货源	858	1,143	1,567	2,438	<b>4,198</b>
当年签约销售	558	750-800	1,000	1,400	<b>3,200</b>

1. 力争3个月取得方案批复，6个月取得施工许可证，9个月取得预售许可证

- 京津冀地区已成为国家未来发展的重心，京津冀一体化及雄安新区发展潜力巨大
- 北京国企优势和首创集团在该区域的全面部署，将为首创置业带来难得的发展机遇和极大的发展潜力

## 京津冀：综合实力龙头

- 大北京区域、天津稳居**市场TOP3**
- 未来50%以上投资仍将**聚焦京津冀**
- 国企资源和政策优势，大力布局**文创与产业地产、资管**等创新业务
- 战略性布局**雄安新区**开发

## 大湾区：创新发展龙头

- 已落子深圳，**力争挺入市场TOP10**
- 充分受益大湾区国家级战略机遇，以深圳为中心布局大湾区及海南
- 利用国企优势积极参与城市更新、旧城改造等业务
- **国企合作、轨交资源、产业+金融**多种创新方式引领发展

## 长三角：价值增长龙头

- 深耕上海，三年累计**销售额超500亿**
- 辐射杭州、南京、苏州等城市，**进入市场TOP10**

## 京津冀土地一级开发巨大优势——最多的项目，最优质的资源，最综合的布局

- 开发中项目7个，已锁定项目11个，合计土地面积3,400万平方米，储量北京市属企业领先
- 主要集中在北京、天津，并以产业地产拓展河北和大雄安潜力区域
- 规划建筑面积逾**2,200万平方米**，力争实现60%以上一二级联动，带动公司未来在核心地区的土地投资，**为公司未来二级开发业务储备丰富的稀缺开发资源**



首创置业  
BEIJING CAPITAL LAND

- 国企背景，土地开发业务具备绝对优势深耕京津
- 深耕北京20年，丰富的一级开发经验及业务资源

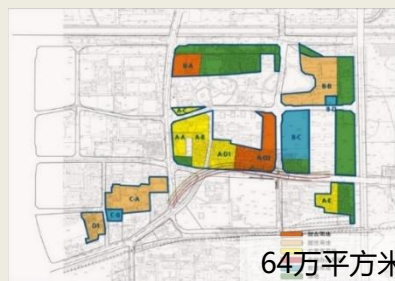
### 京城核心绝版稀缺资源

#### 北京CBD呼家楼项目



40万平方米

#### 北京石景山西黄村项目



64万平方米

### 深耕天津武清 辐射京津冀

#### 深耕武清大二期



7.6平方公里

#### 张家口文脉核心区



1.8平方公里

#### 布局大雄安——中关村满城分园



1.5平方公里



母公司首创集团是北京市国资委全资拥有的大型国有综合投资集团。在国资委直属45家国有企业中资产排名前四，拥有基础设施、环保、房地产和金融服务四大核心主业，旗下拥有5家上市公司

## 首创集团在京津冀地区拥有丰富且优质的土地资源

### 大兴区项目——自有土地170万平方米

- 北京市大兴区拥有19宗土地，合计约5,152亩，属于城南“两带一轴多园区”产业空间格局核心区域
- 受首都第二机场、新城南行动计划、大兴轨道交通建设等重大利好的影响

### 光年城项目——自有土地3,500万平方米

- 又名京津合作示范区，是京津两市加强经济和社会合作、促进双城联动发展的重大示范项目，将会打造成天津未来科技城现代服务业功能板块，集居住、旅游度假、文化教育、健康医疗、高技术服务以及高端商务商贸等产业于一体

### 新城镇基金——北京42个重点小城镇开发

- 北京市唯一的政府引导新城镇基金，由首创集团、北京市发改委和市政府共同成立，目标推动北京区域周边42个重点城镇化建设进程，享受多方政策倾斜与支持



## 房地产资源支持

- 集团在京津地区拥有具规模的优质土地资源，在具备条件的情况下将力争逐步注入首创置业
- 借助经中实业、新城镇基金的资源和政策优势，寻求京津地区非竞争性资源的获取，包括集体土地、土地一级开发、二级开发土地资源

## 集团基础设施、环保、金融业务全面布局

### 基础设施

- 北京市仅有的两家地铁投资运营平台之一，先后投资及运营北京地铁共6条线路
- 目前持有长安街的延长线-京通高速路、京津一体化的重要枢纽-京津高速公路

### 环保

- 首创股份(600008.SH)是全国第二、全球第五大水处理运营企业
- 绿基公司承担着北京市六个区、240平方公里绿化隔离地区的投资建设任务
- 首创博桑和思泰意达为北京多区提供综合治理服务

### 金融

- 业务覆盖证券、担保、基金及创新金融多个产业
- 首创担保是重点打造的北京市中小企业担保投融资平台，首创农投是北京市政府组建的唯一农业金融公司

## 业务板块强力协同

- 借力集团在地铁线路及高速路业务的优势，积极寻求京津核心地段地铁上盖项目、及高速路网周边的一级和二级开发资源
- 集团全力支持公司核心股本突破，包括A股IPO、国企并购重组、引入战略投资者等，为公司长远发展提供核心动力
- 为公司境内外融资提供信用支持，降低公司融资成本，拓宽融资渠道，目前已为公司境内外债务累计提供信用支持金额近250亿

## 一级开发

- 北京地区一级土地开发（含棚改）主要由市属国企参与，公司将继续发挥这一独特优势，大力发展一级开发及产业地产业务，大规模获取核心区域低成本二级开发资源

## 集体土地 + 国企存量资源

- 北京地区大量的集体用地鼓励发展住房租赁业务，具备土地成本极低的优势，且主要参与方为北京国有企业。农业银行总行已授予包括公司在内的北京四家国有企业2,000亿授信，用于集体用地租赁住房业务
- 北京国有企业和行政事业单位大量自有用地和三老物业（旧厂房、旧写字楼、旧商场），非首都功能外迁和腾笼换鸟过程中，存在大量合作和开发改造机会

## 并购机遇

- 北京市国企兼并重组过程中，存在大量公司级并购机遇

### 一级开发及棚改

- 利用国企背景充分拓展土地一级开发、棚户区改造

### 资产管理

- 聚焦北京写字楼及长租公寓，重点关注老旧写字楼改造升级及集体用地发展长租公寓业务
- 巩固奥特莱斯业务线，实现5年20城

### 文创及产业地产

- 在北京市作为文化中心的战略定位下，北京市鼓励公司大力发展文创业务，并作为首创集团第五大产业
- 重点关注北京地区三老物业腾退改造

一级业务保持绝对领先

开拓创新业务，促进业务转型，打造新的利润增长点



## 搭建新业务平台，汇聚顶级资源，迸发增长新动能！

### 文创项目



- **郎园**：位于CBD核心区，2017年完成收入近亿元，聚拢顶级文创资源
- **法国中国之家**：副总理亲自圈阅审定方案，已取得重大进展
- **郎园 park**：与郎园vintage实现长安街东西并蒂齐开
- **二七厂项目**：30万平方米超大型文创项目
- **平谷世界休闲大会会址及配套**：世界休闲领域最具影响力的盛会

### 高精尖



- **北京IC Park**  
22万平方米园区，预计园区建成后可聚集高精尖企业150余家，年产值突破300亿元以上

### 大健康



- **北京清源路项目**  
打造首都最高端健康综合体，聚合龙头机构

## 1、明星产品 一流服务

### 明星产品线的迭代和标准化

- 打造一流的成熟产品线体系，公司将继续升级“天阅”、“禧瑞”两个成熟高端产品线，实现标准化可复制
- 着力打造针对北京区域的商办类资产的“S2.0公寓产品系”

### 领先的大数据平台

- 持续丰富和完善大数据分析平台，实现精准定位和精准营销，在地产行业数据化竞争中保持领先
- 2017天津天阅海河、北京清源路项目、深圳首创中心大数据完成分析试点实践

### 首万物业管理体系

- 与万科合作的物业公司持续做大做强，打造业内物业管理领先品牌，全面提高服务水平，提升客户满意度
- 已获取物业管理一级资质，覆盖34个项目，管理面积827万平方米



## 2、运营提速 “369”

### 全面推进 “369”新工期标准，加速周转

- 通过全面实现新工期标准，加快周转速度，超越行业平均10个月的开盘周期，成为行业标杆
- 在九大城市全面落地，力争3个月取得方案批复，6个月取得施工许可证，9个月取得预售许可证

## 3、降本增效 “3300”

### 全面推进 “3300”成本体系

- 极致控成本，完善“3300”成本体系标准建设，覆盖所有项目，成本管控水平力争业内领先，大大增强业务竞争力
- 目前已完成15个城市，7大类业态，共计122个“3300”标准的编制
- 2015-2017年，预算目标成本累计优化59.3亿



# 产品优势——天阅、禧瑞系不断更新迭代，产品力市场领先

## 天悦系 智慧、精工、大宅

1.0  
北京  
天阅  
西山



2.0  
上海  
天阅  
滨江



3.0  
天津  
天阅  
海河



4.0  
重庆  
天阅  
嘉陵  
天阅  
大坪



## 禧瑞系 礼序、精质、苑墅

1.0  
北京  
禧瑞  
墅、禧瑞  
山



2.0  
上海  
禧瑞  
里



3.0  
武清  
3-6  
禧瑞  
墅、武清  
1-1禧瑞  
里



## 多元化的融资渠道

股	债	基金
<ul style="list-style-type: none"><li>□ A股上市持续推进中，力争尽快实现核心股本融资，打造A+H股平台</li><li>□ 首创钜大红筹力争再次股本突破，奥特莱斯轻资产化转型</li><li>□ 加大项目股权层面合作</li><li>□ 积极推进项目资产证券化，为REIT全面启动奠定基础</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>□ 囊括10+融资渠道</li><li>□ 突破20+金融产品</li><li>□ 合作100+金融机构</li><li>□ 覆盖行业全部主流金融产品</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>□ 打造全方位基金平台，实现地产与金融深度结合，广泛链接金融资源和其他战略合作伙伴，实现资本结构优化、轻资产管理输出等多项战略目标</li><li>□ 基金业务覆盖地产开发、文创及产业、一级开发、资管等多个方向，2018年基金管理规模力争突破100亿</li></ul>

## 信用等级高，融资成本具备竞争力

- 境内房企最高评级（中诚信AAA），境外同规模房企最高评级（标普BB+、惠誉BB+、穆迪Ba3）
- 2014-2017年末债务加权融资成本：7.24%、6.41%、5.25%、5.07%，行业融资成本标杆；18年1月境外美元债票面利率3.875%
- 已获中信、建行等总计授信645亿，尚余417亿未经使用；18年1月农行为北京市四家市属房企提供2,000亿集体用地租赁住房专项授信

## 激励对象

- 高级管理人员和核心骨干
- 激励计划的激励对象人数不超过公司员工总数的15%
- 总经理分配占比15%；公司其他高级管理人员和核心骨干的分配占比85%

## 激励条件

- 公司近三年扣除持有物业评估增值后净利润（简称核心净利润）复合年均增长率不低于13%；考核当年净资产收益率不低于10%。

## 激励方式

- **计提基数**：公司每一年度激励基金以近三年核心净利润平均净增加额为基数
- **计提百分比**：近三年核心净利润复合年均增长率13%-30%时，按增长率计提；增长率超过30%时，按30%计提
- **计提上限**：不超过近三年核心净利润平均值的3%
- **发放**：T年度的激励基金，T+1年发放80%，T+2年发放20%

长期激励基金计划——已于2018年2月24日经股东大会批准

# 问答环节



# 谢谢！

