



首创置业
BEIJING CAPITAL LAND

创享美好新生活

首创置业股份有限公司 (2868. HK)

2019年年度业绩发布

2020年3月

目录



2019年业绩概览

第一章

2019年经营亮点

第二章

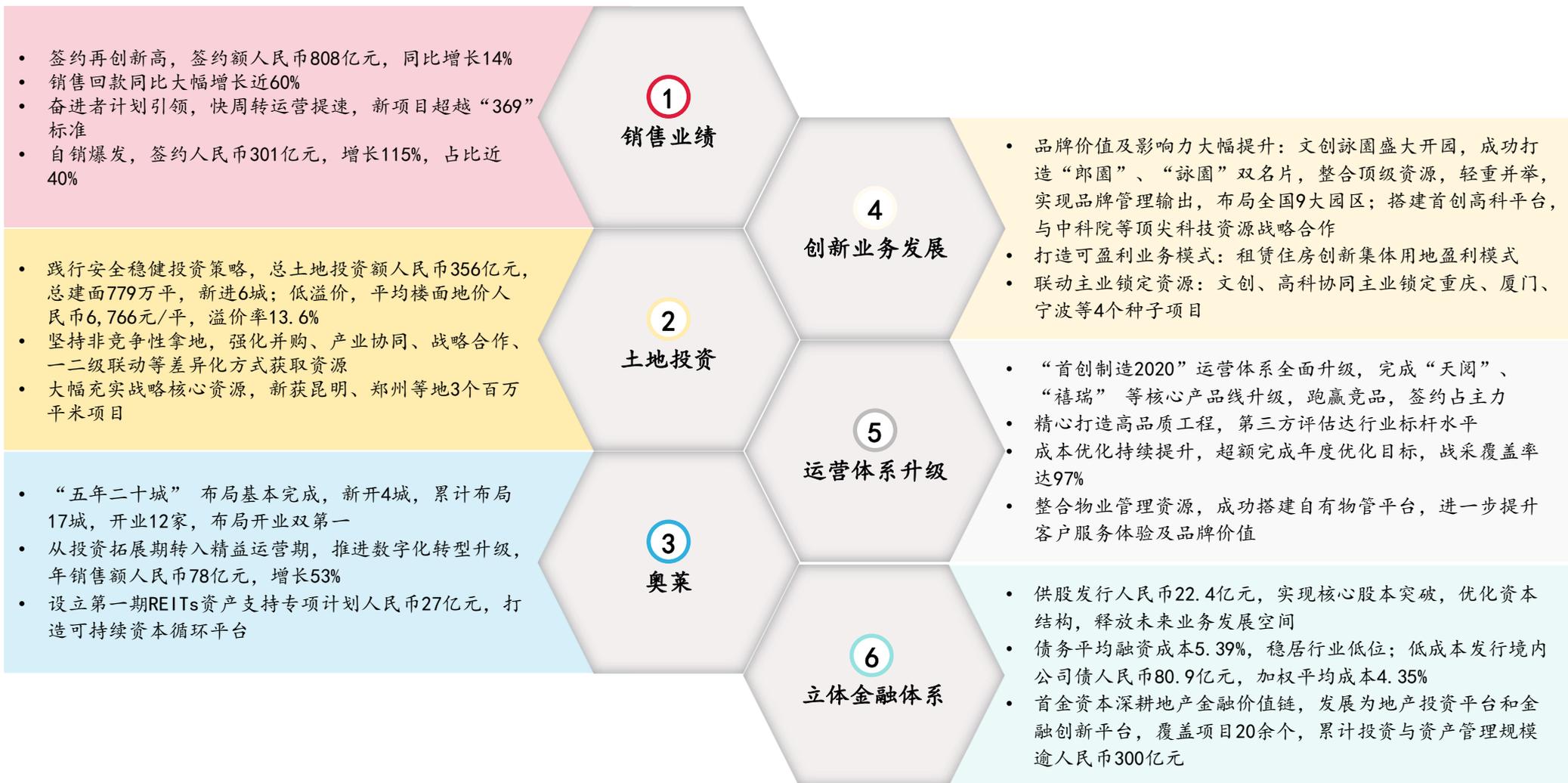
2020年发展规划

第三章

第一章 2019年业绩概览



2019年业绩概览



财务业绩



人民币亿元	2019	2018	同比增长
营业收入	207.86	232.57	-10.62%
毛利润	67.88	60.00	13.12%
净利润	25.69	24.17	6.28%
归属母公司净利润	21.23	19.23	10.38%
归属母公司核心净利润 ¹	20.82	20.41	1.99%
毛利率	32.66%	25.80%	6.86个百分点
净利率	12.36%	10.39%	1.97个百分点
总资产负债率 ²	77.31%	77.49%	-0.18个百分点
净资本负债率 ²	154.42%	168.62%	-14.20个百分点
货币资金 ²	270.35	225.27	20.01%
销售商品、提供劳务收到的现金	263.48	166.60	58.13%

注：

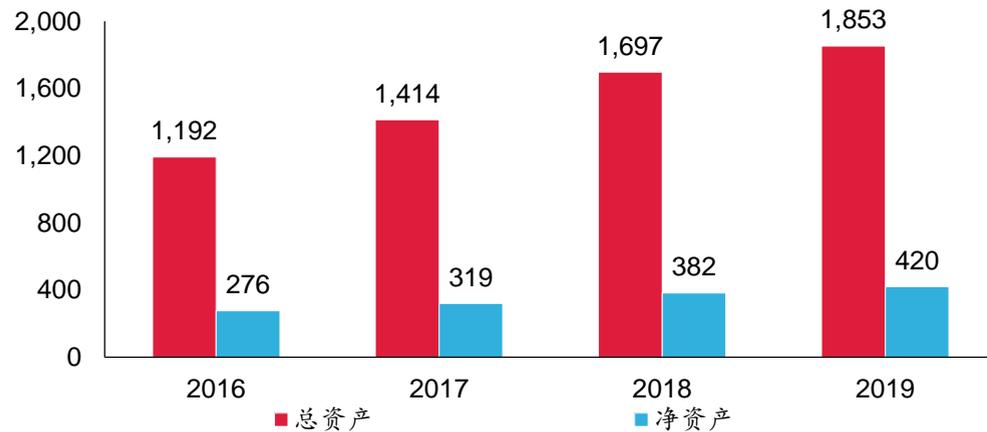
1. 核心归母净利润=归母净利润-公允价值变动损益归母部分*75%-资产减值损失*75%-外汇相关损益*75%
2. 截至2019年12月31日

稳健的财务表现



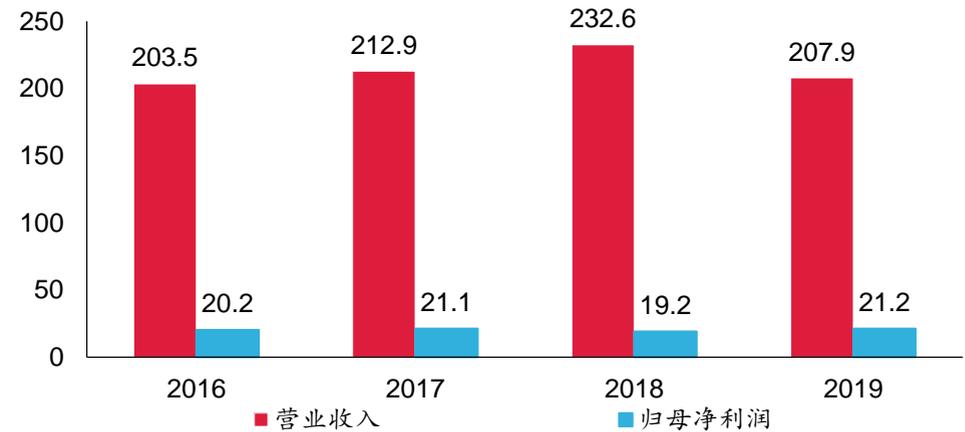
总资产与净资产

人民币亿元



营业收入与归母净利润

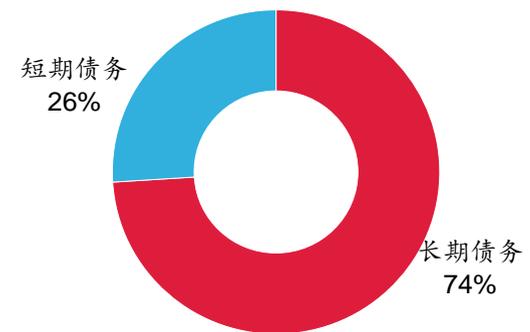
人民币亿元



负债率指标



债务结构



2019年底平均债务融资成本：5.39%

第二章 2019年经营亮点



快周转：签约销售再创新高，销售回款大幅增长



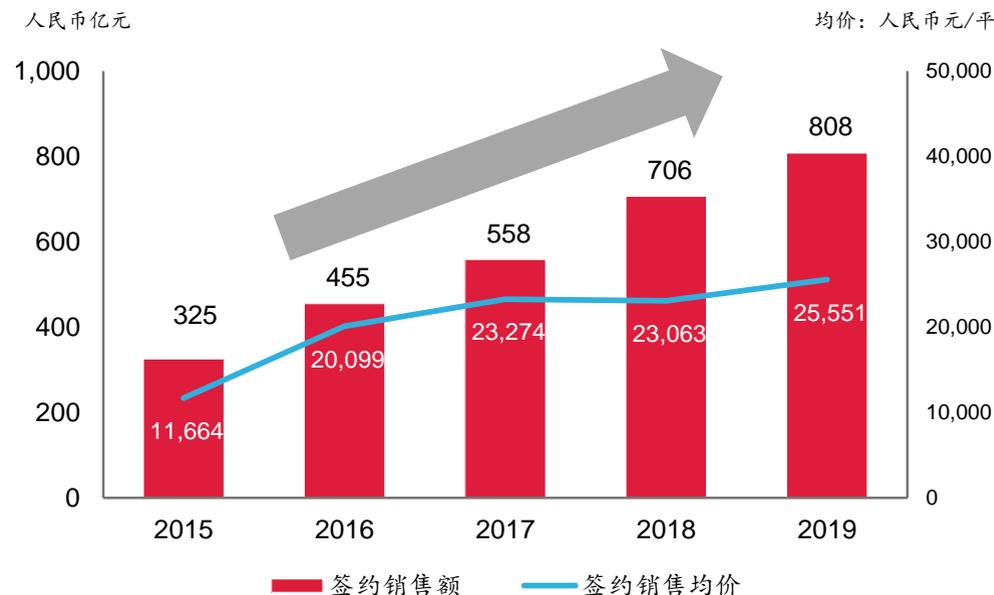
签约销售金额		签约销售面积	
人民币亿元	同比增长	万平	同比增长
808.1	+14.4%	316.3	+3.3%

2019年签约销售金额人民币808亿元，同比增长14.4%；销售回款同比增长58%

奋进者计划引领，快周转签约创新高

- ◆ 快周转：奋进者计划引领，坚决执行“快周转”和“369”工期标准，开发和开盘速度全面提升，预售提速15天，10个项目实现当年拿地当年开盘，天津禧悦翠庭5个月开盘
- ◆ 强化区域聚焦：三大核心城市圈签约人民币715亿元，占比近90%；大本营京津冀地区实现签约人民币490亿元，占比61%；长三角地区签约额同比增长156%
- ◆ 重点项目热销：上海天阅滨江二期、昆山悦都、江阴瑞府二期等项目开盘售罄；北京禧悦学府项目开盘当天热销近人民币30亿元
- ◆ 自销爆发：自销爆发，成签约主力军，实现签约超人民币300亿元，同比增长115%，占比近40%

2015-2019签约销售金额及签约均价



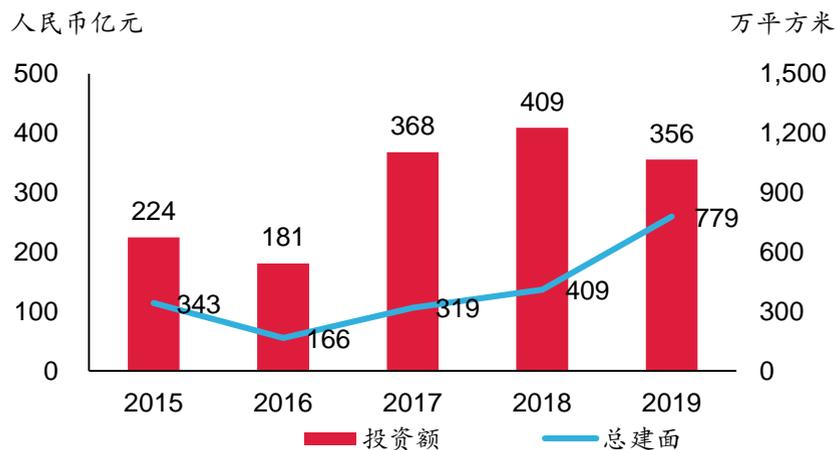
稳投资：差异化非竞争性资源获取



安全稳健投资，差异化非竞争性资源获取

- ◆ **稳健投资策略：**2019年公司坚持安全稳健的投资策略，总投资人民币356亿元，总建面779万平，同比增长90%，新增产能储备超千亿；新获土地平均楼面地价人民币6,766元/平，平均溢价率13.6%
- ◆ **坚持非竞争性拿地：**通过并购、战略合作、产业协同、一二级业务联动等差异化方式底价获取资源；文创、高科协同主业锁定武汉、昆明、厦门、重庆等资源
- ◆ **区域扩容：**扩容战略核心区域，新进苏州、宁波、东莞、厦门和郑州等城市
- ◆ **战略核心资源获取：**零溢价新获昆明、郑州*等地超百万平战略核心资源，新增土储500万平米，新增产能超人民币500亿元，充实核心资源储备

*郑州项目于2020年1月份获取



2019二级新获项目列表

序号	城市	项目	投资额/人民币亿元	总建面/万平	权益占比
1	北京	北京石景山西黄村项目	49.5	19.6	49.0%
2	北京	北京平谷金海湖韩庄村6019地块	11.9	23.0	49.0%
3	北京	北京平谷金海湖韩庄村6014地块	5.9	10.7	33.0%
4	北京	北京丰台青龙湖项目	58.5	53.1	5.0%
5	天津	天津滨海新区宁河地块	10.4	28.9	100.0%
6	天津	天津市津南辛庄项目	20.1	24.6	100.0%
7	天津	天津武清04-10地块	3.3	6.6	100.0%
8	上海	上海闵行华漕镇09-04地块	9.5	4.7	100.0%
9	苏州	江苏苏州青剑湖项目	25.0	16.7	51.0%
10	昆山	江苏昆山张浦地块	12.4	24.0	100.0%
11	宁波	浙江宁波宁海新城项目	7.8	14.9	55.0%
12	东莞	广东东莞望牛墩项目	9.5	14.1	100.0%
13	佛山	广东佛山狮山镇兴业路东项目	14.7	22.5	100.0%
14	成都	四川成都青羊项目	10.1	12.0	100.0%
15	沈阳	辽宁沈阳铁西区3号地	3.8	5.1	100.0%
16	沈阳	辽宁沈阳铁西区4号地	3.1	4.8	100.0%
17	厦门	福建厦门翔安新城J05地块	8.4	5.0	65.0%
18	厦门	福建厦门翔安新城H19地块	6.6	3.9	100.0%
19	厦门	福建厦门翔安新城H24地块	10.2	5.8	100.0%
20	武汉	湖北武汉经开项目	45.6	270.6	49.5%
21	昆明	云南昆明巫家坝项目5号地	12.0	30.6	49.9%
22	昆明	云南昆明滇中水机场项目A1地块	17.3	177.6	49.0%
合计			355.5	778.9	

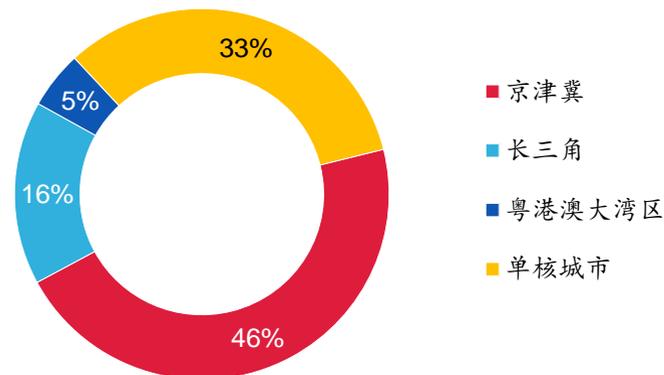
土地储备优质充足，一级开发千亿储备



优质土地储备

- ◆ 土地储备总建筑面积1,661万平方米，总货值人民币3,515亿元，同比增长17%，可满足未来3年左右的发展需求
- ◆ 三大核心城市圈货值占比67%，一二线城市占比90%以上，京津沪三大城市货值占比53%
- ◆ 其中销售物业楼面地价人民币0.99万元/平方米，远低于销售物业每平米货值人民币2.2万元/平方米

土地储备货值区域分布



一级开发资源平台

千亿一级平台

- ◆ 集中京津冀地区，开发中及锁定项目合计总土地面积超3,000万平方米，规划建筑面积2,800万平方米，产能储备超千亿

一二级联动

- ◆ **一二级联动底价新获京津5个地块：**零溢价新获北京石景山西黄村、平谷金海湖、天津武清合计5个核心优质地块，总建面80.3万平。一二级联动已成为公司差异化低成本获取优质资源的重要方式之一
- ◆ **潜在项目获取：**已获及锁定一级开发项目规划建筑面积近2,800万平方米，力争实现60%以上二级土地转化率，带动公司未来在京津冀地区的二级资源获取

战略布局基本达成，提质增效销售大涨



轻重并举完成战略布局

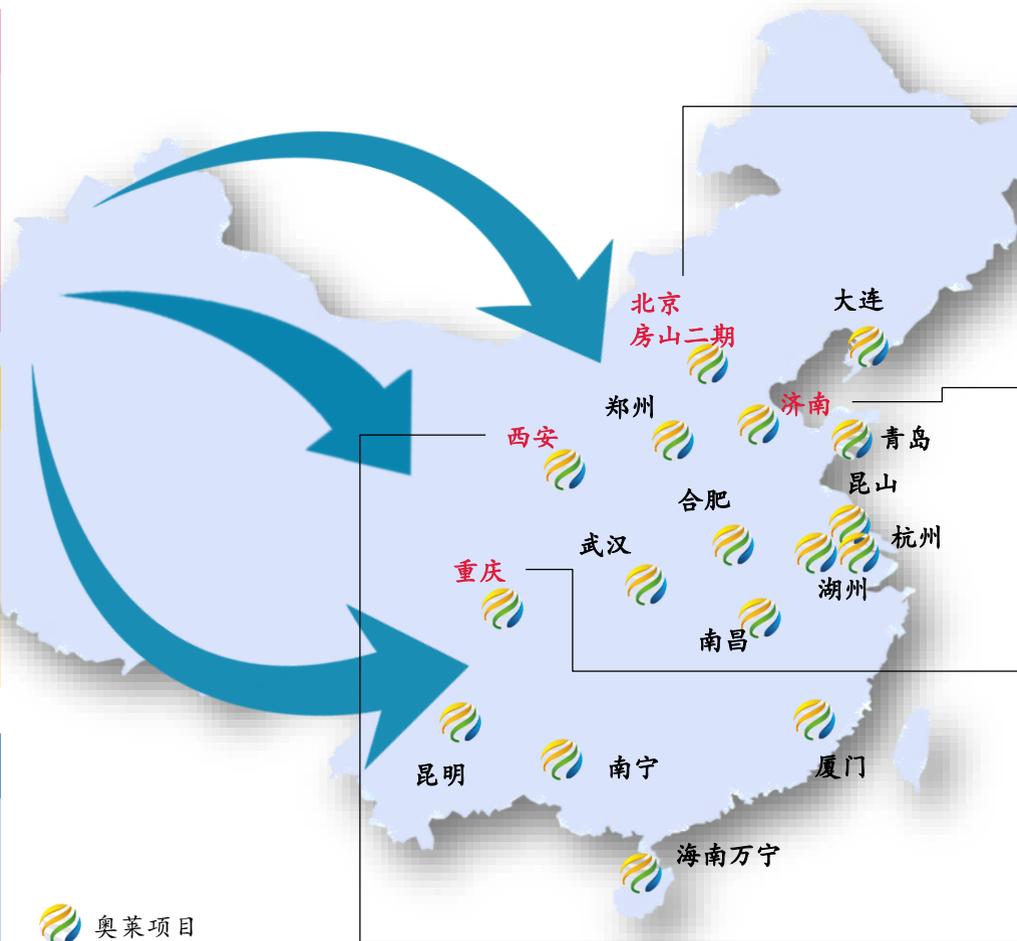
- ◆ 轻重并举，管理输出，累计布局17城
- ◆ 新开房山二期、济南、重庆、西安4家奥莱，累计开业12家，布局及开业数均列行业第一

精益运营提质增效 营业额大幅增长

- ◆ 运营能力日益臻善，联合阿里云，创新应用移动平台、AI、物联网等，打造智慧奥莱，线上线下全覆盖
- ◆ 奥莱全年营业额人民币78.3亿元，同比大幅增长53%

百亿奥莱类REITs专项计划

- ◆ 设立第一期类REITs资产支持专项计划，优先级人民币27亿元，5年期利率5.2%，对接未来轻资产转型，兑现物业资产价值



“首创制造2020”运营体系全面升级



1. 精准研发，产品迭代加速布局

- ◆ 实现天阅、禧瑞、禧悦等核心产品线升级，天阅系布局7城9座，禧瑞系布局11城20座
- ◆ 核心产品线跑赢竞品，签约占比60%+
- ◆ 北京孙河项目、上海青浦禧悦大城项目等斩获区域销冠



2. 精材实料，供应源头保障品质

- ◆ 优选供应商，促进优胜劣汰
- ◆ 战采覆盖率达97%，累计战略合作伙伴841家
- ◆ 提升招标效率，招标周期缩短13%



3. 精细营造，经营管理提质增效

- ◆ 坚决落实快周转，天津禧悦翠庭5个月开盘，沈阳禧悦大境7个月开盘
- ◆ 第三方工程检查评估超90分，达行业标杆水平
- ◆ 房屋满意度得分提升20%



4. 精心交付，保障全周期品质生活

- ◆ 持续提升服务质量，客服满意度得分提升23%
- ◆ 交付万套，一次性到访交付率99.5%
- ◆ 整合物业管理资源，成功搭建自有物管平台，发挥主业客户积累优势，加速业务发展，提升品牌价值

探索新业务，寻求新增长



◆ 积极响应国家战略与政策导向，加速推进文创、高科、租赁住房业务落地，协同主业资源获取，增添未来发展新动能

文创



成功打造郎园咏园双名片，品牌输出布局全国，联动主业锁定种子项目

- ◆ 非遗咏园盛大开园，作为全国首个非遗主题文创园区，汇聚全国非遗资源、打造“国际化非遗展示窗口”，形成“郎园”、“咏园”文创双名片
- ◆ 品牌赋能，实现管理输出，已于北京、杭州、洛阳和厦门共布局九大文创园区
- ◆ 联动地产锁定种子项目

高科



搭建首创高科平台，聚合龙头科技资源，依托产业联动住宅

- ◆ 成功搭建首创高科平台，与中科院、清华大学等顶尖科技资源建立战略合作关系，构建战略资源库
- ◆ 依托产业优势，联动主业项目获取，新锁定宁波、厦门、重庆等多个种子项目

租赁住房



集体用地+管理输出，打造可持续盈利业务模式，积极盘活存量资产

- ◆ 创新租赁住房盈利模式，北京十八里店集体土地租赁住房项目全面开工，万套住房，打造行业标杆项目
- ◆ 北京房山Hé园项目实现满租，天津双港Hé寓项目接近满租，有效盘活存量资产
- ◆ 新拓上海宝山项目，轻资产管理输出落地

融资渠道多元畅通，融资成本处于低位



股

持续推进权益融资，优化资本结构，释放业务发展空间

- ◆ 供股：实现核心股本突破人民币22.4亿元，现有股东认购率高达97%，剩余获第三方投资者全额认购
- ◆ 债转股：落地北京市属国企首单债转股，实现权益融资人民币10亿元



基金

首金资本全速启航，深耕“地产+金融”价值链，助力公司拓展战略空间和转型升级

- ◆ 与顶级金融机构实现战略合作，打造含商办资管、住宅、文创、海外基金为一体的全方位金融平台
- ◆ 覆盖项目20余个，累计投资管理规模逾人民币300亿元

债

融资渠道多元畅通，存量债务平均融资成本为5.39%，稳居行业低位

- ◆ 境外美元债：4.5亿美元，利率3.85%，获国际投资者近8倍认购
- ◆ 境外永续证券：5亿美元，利率5.75%，财政部新规下首单地产次级永续证券，打造市场标杆交易
- ◆ 境内私募公司债券：人民币80.9亿元，加权平均利率4.35%，其中第三期3+2年人民币21.3亿元，利率低至4.26%，创年内房企同期限同品种最低发行利率

第三章 2020年发展规划



稳字当头，安全为王



◆ 2020年初以来，新冠肺炎疫情迅速蔓延，持续引发连锁反应，全球市场大幅波动，宏观经济及行业环境不确定性凸显，房地产行业面临严峻挑战。房企业务受到多方面影响，**业务稳健、资金安全成为2020年房地产行业的重要主题**

多地停工停产，开复工延迟

售楼处停开，商业停业，销售下跌

经营回款下降，经营性现金流承压

疫情尚未结束，北京、上海等一线城市输入病例风险加大，对房企的影响尚在延续

调整经营策略，将业务运营的安全稳健作为首要目标

快周转，稳规模，促回款

- ◆ 坚决执行“快周转”策略，深入落实“369”标准，积极应对复杂的市场环境，进一步优化推盘供货节奏，线上线下相结合，加速存量资产去化，力争实现全年签约人民币800亿+
- ◆ 全力促回款，强化销售回款考核机制，加大合作项目回款激励

拓展多元融资渠道，保障公司资金安全

- ◆ 充分利用信用与资本运作优势，巩固融资成本优势，积极拓展新渠道，确保融资渠道多元畅通
- ◆ 积极推进H股全流通，扩大流通股比例，激活股票流动性，为进入深港通奠定基础
- ◆ 进一步加快首金资本金融平台建设，充分发挥地产基金的产融结合优势，持续助力公司拓展战略空间和转型升级

土地投资安全稳健，聚焦非竞争拿地

- ◆ 继续践行安全稳健的投资策略，新投资项目优中选优，坚持并购、战略合作、产业协同、一二级联动等差异化非竞争性拿地方式
- ◆ 坚持3+X战略布局，聚焦三大核心城市圈及潜力型强二线单核城市，强化战略性核心资源获取

稳中求进，稳中求变



强化优势，内外挖潜，充实战略资源储备

母公司支持

- ◆ 首创集团利用其基础设施建设、非市场化房地产板块等业务领域支持公司获取京津地区核心资源

产业协同

- ◆ 京津冀巨量一级土地开发资源，提升一二级联动比例
- ◆ 奥莱及文创高科产业协同锁定一二线城市优质主业资源

战略合作

- ◆ 深化战略合作，与头部房企或金融机构强强联合，资金资源优势互补，强化战略核心大资源项目获取

并购

- ◆ 危机下行业优胜劣汰加剧，潜在并购及获取潜力项目机会增多，把握机会获取战略核心资源

行业存量时代提前布局，寻求新潜力增长点

创新业务

- ◆ 充分发挥自身优势，轻重并举，打造文创、高科及租赁住房可持续盈利的业务模式，持续提升资产管理及资源整合能力

奥特莱斯

- ◆ 借助规模优势，持续提升奥莱运营管理能力及经营业绩，打造成成熟商业物业，对接REITs或私募基金，实现轻资产化运营，兑现物业资产价值

物业管理

- ◆ 依托公司丰富物业资源，物管平台高起点快发展，完善公司业务链条，整合社区生活资源，快速提升公司资产管理水平及品牌价值，合适时机以资本力量做大做强

A nighttime cityscape of Shanghai, featuring the Oriental Pearl Tower and the Shanghai Tower. The image is overlaid with a large, semi-transparent red diagonal shape that divides the frame. The text '问答环节' is centered within the red shape.

问答环节

谢谢!