



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)

2020年半年度业绩发布

2020年8月

目录



2020上半年业绩概览	第一章
2020上半年经营情况	第二章
2020下半年展望	第三章

第一章 2020上半年业绩概览



2020年上半年业绩概览



- 2020年上半年，全球爆发新冠肺炎疫情，国内疫情防控已现常态化，持续影响宏观经济及地产行业，公司业务运营亦受到多方面影响
- 面对疫情，公司坚持“以稳为主、稳中有进、稳中有变”的经营策略，统筹疫情防控及业务运营，积极采取多维举措，全力降低疫情影响，实现公司稳健运营

- 上半年签约销售337亿元，同比下降17%
- 新开盘项目去化率近80%，打造多个区域销冠，自销签约129亿元
- 实现销售回款104亿元，同比下降28%

1
销售业绩

- 坚持安全稳健的投资策略，差异化非竞争性方式新获6个项目，土地投资额126亿元，同比下降27%，总建面308万平，全部零溢价，其中：
 - ✓ 高科产业协同，新获南京、重庆2个项目，总建面73万平，地价较周边竞品低20%以上
 - ✓ 战略合作，新获郑州北平原示范区项目，总建面152万平，充实核心大资源储备

2
土地投资

- 践行国企担当，阶段性减免商户租金
- 发挥全国布局的规模及品牌优势，创新线上营销方式，二季度销售业绩快速回升，营业额恢复至去年同期水平
- 上半年实现营业收入29亿元，同比下降超20%

3
奥特莱斯

4
创新业务

- 文创：詠园出租率逆势提升至85%，数娱平台金码大厦正式落地
- 高科：充分发挥IC Park标杆效应，实现科创园异地复制，联动主业底价新获南京、重庆项目
- 租赁住房：开业项目保持高出租率；上海宝山项目开业运营，出租率达95%，实现轻资产管理输出；新锁定北京核心地段集体用地项目

5
资本运作

- 存量融资成本5.34%，稳居行业低位
- 发行境内私募公司债券人民币52亿元，平均利率仅3.68%；发行境外4.5亿美元高级债券，5.5年期利率3.85%，获8倍认购；新开拓境内银行间定向债务融资工具（PPN）
- H股全流通成功报送中国证监会审批

财务业绩



人民币亿元	2020年上半年	2019年上半年	同比变动
营业收入	92.19	104.76	-12.00%
毛利率	24.04%	38.36%	-14.32个百分点
净利率	11.06%	16.79%	-5.73个百分点
归属母公司净利润	8.50	11.87	-28.40%
归属母公司核心净利润 ¹	6.28	10.40	-39.65%
货币资金	323.88	270.35 ²	+19.80%
现金短债比	1.35	1.14 ²	0.22个百分点
净资本负债率	151.21%	154.42% ²	-3.21个百分点
流动比率	2.26	2.24 ²	0.02个百分点

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%-信用减值损失*75%-外汇相关损益*75%

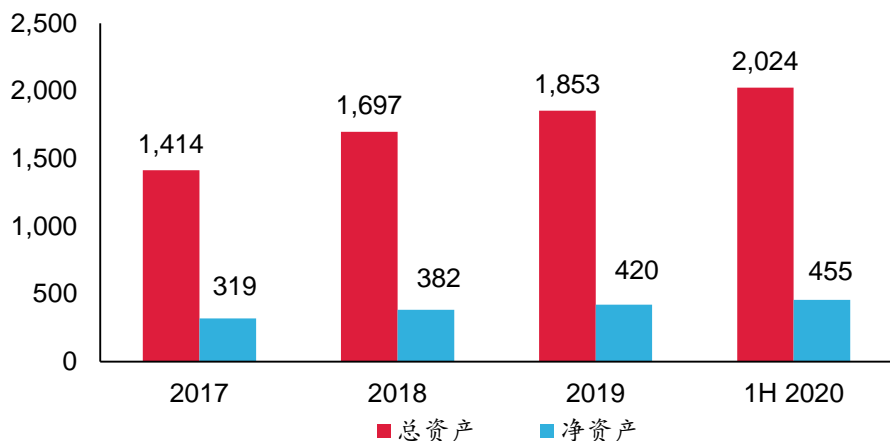
2. 截至2019年12月31日

财务表现

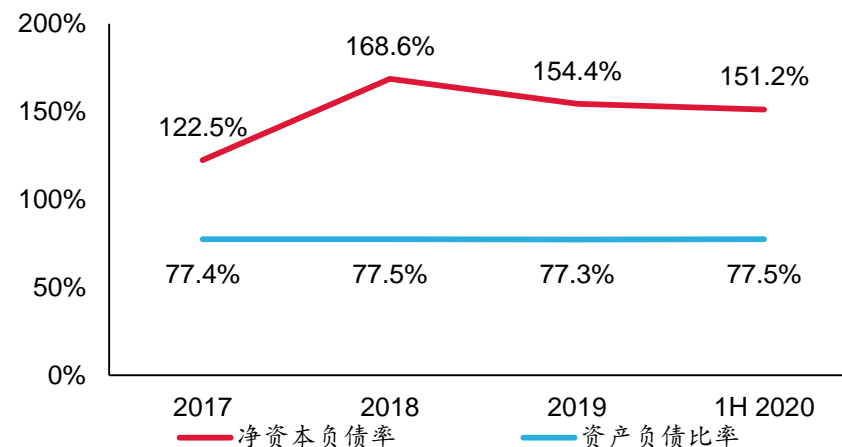


总资产与净资产

人民币亿元

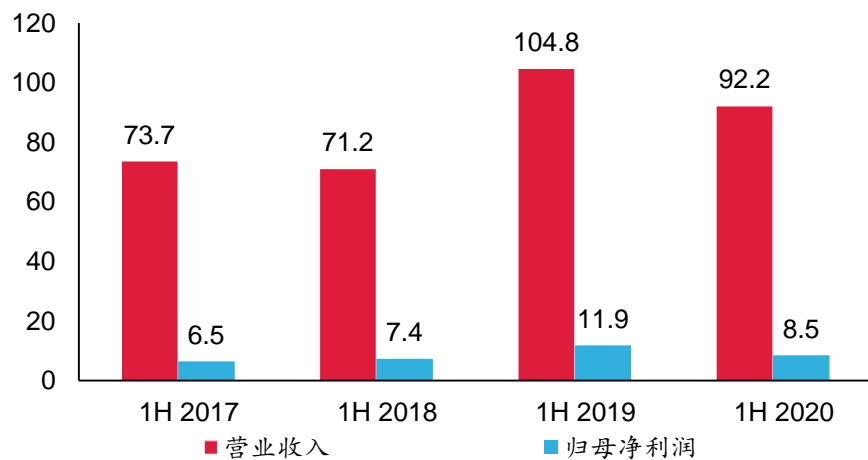


负债率指标

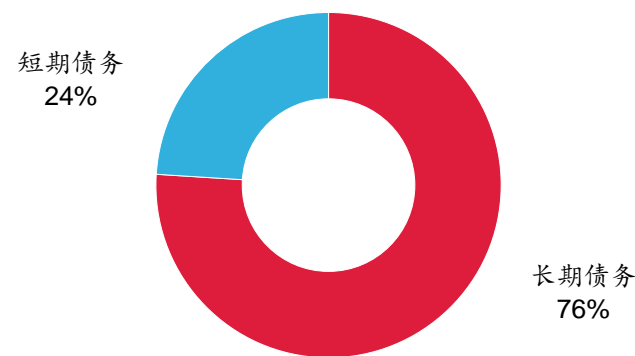


营业收入与归母净利润

人民币亿元



债务结构



平均债务融资成本: 5.34%

第二章 2020上半年经营情况



积极应对疫情，践行国企担当



- 上半年受疫情影响，地产行业显著承压，公司业务一度面临严峻挑战，一季度公司开复工平均推迟超过30天，竣备交付平均推迟超过3个月，售楼处平均关停超过30天
- 面对疫情影响，公司采取多种措施，全力推动科学复工，稳健经营，积极承担国企责任

主动承担国企责任

扶小助微

- 积极响应政府号召，减免奥莱、文创等业务租金
- 帮助商户开拓直播带货等线上营销渠道，运用大数据分析为商户提供精准化辅导方案

社区服务

- 商业配套经营不间断，线上线下保障物资供应
- 派驻员工支援基层防疫
- 联动社区及街道，严格落实防疫要求，保障旗下住宅、商业、园区安全

科学复工稳健经营

科学复工复产

- 制定疫情防控方案，有序推进公司复工复产，积极采用精准复工等全方位措施
- 3月底实现70个项目全面复工复产

销售V形反转

- 严格执行区域疫情管控要求，多个城市售楼处均为最早满足条件恢复开放
- 二季度销售实现V形反转，奥莱营业额恢复至去年同期水平

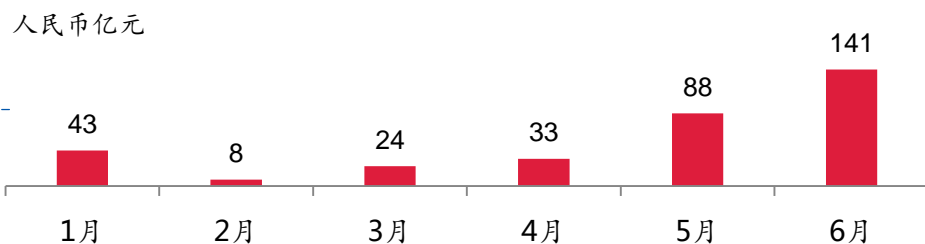
创新营销助力签约回升，多措并举快周转抢回款



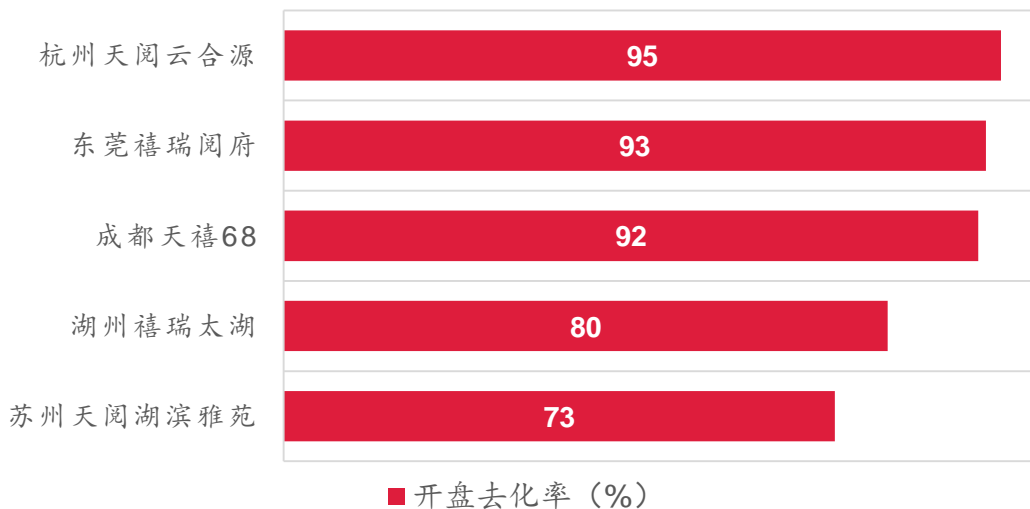
- 上半年签约额337亿，同比下降17%，新开盘去化率近80%

- 上半年销售回款104亿元，同比下降28%

2020年1-6月签约额走势



上半年新开盘项目开盘去化统计表



稳签约

签约销售V型反转:

- 受疫情影响，一季度签约额受较大影响
- 创新营销模式，开展线上直播营销、多盘跨区联动等，二季度签约额快速回升，月环比增速超100%
- 自销签约129亿

重点区域/项目热销:

- 长三角区域抓住市场窗口，实现签约金额104.1亿元，占比30.9%，同比增长30%
- 北京孙河、上海禧悦大城等项目斩获区域销冠

高去化

- 新开盘项目开盘去化率近80%，上半年累计签约110亿元；杭州天阅云合源、东莞禧瑞阅府等项目新开盘去化率超90%

强回款

- 加强回款激励考核，提升按揭审批及放款速度，加快合作项目回款

土地投资安全稳健，非竞争底价资源获取

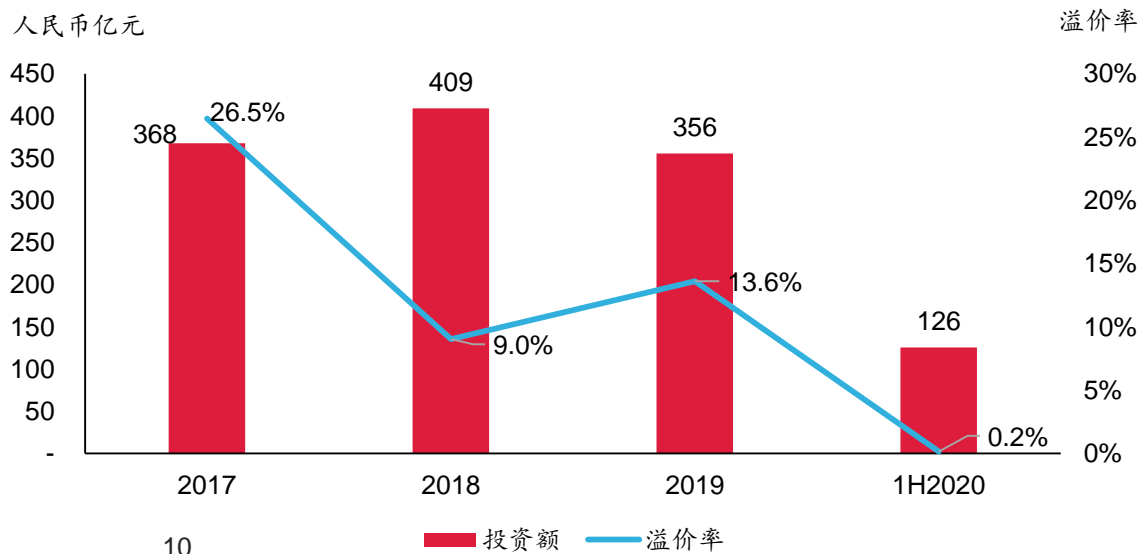


差异化非竞争性土地投资

- ◆ **安全稳健投资策略：**优中选优，审慎投资，新获6项目，土地投资额125.8亿元，同比下降27%，总建面307.6万平，全部为非竞争取地，零溢价
- ◆ **差异化非竞争性拿地：**充分发挥“地产+”多元业务优势，通过产业协同、战略合作、一二级联动等方式取地
- ✓ **产业协同：**与高科技产业联动，底价新获南京、重庆两个项目，总建面超70万平，地价较周边竞品低20%以上。南京项目位于南京市建邺区CBD核心位置，与58同城合作，打造南京科技服务示范区，总建面32.7万平
- ✓ **战略合作：**通过战略合作方式，新获郑州北平原示范区项目和武汉经开区项目，总建面近200万平，充实核心资源储备

2020年上半年二级新获项目列表

序号	城市	项目	土地款/人民币亿元	总建面/万平
1	北京	北京石景山西黄村646地块	29.8	20.3
2	北京	北京丽泽金融商务区D0708	43.4	22.3
3	新乡	河南郑州北平原示范区项目	20.4	152.1
4	重庆	重庆沙坪坝区西永组团项目	12.3	40.0
5	南京	江苏南京产业用地项目	12.5	32.7
6	武汉	湖北武汉经开区33号地块	7.5	40.3
合计			125.8	307.6



土地储备优质充足



优质土地储备

- ◆ 土地储备总建筑面积1,790万平，土地储备总货值人民币3,450亿元，可以满足未来3年左右的发展需求
- ◆ 三大核心城市圈货值占比超60%，京津沪城市货值总占比达一半以上，已在武汉、昆明、郑州储备超百万平核心大资源
- ◆ 销售物业土地储备平均楼面地价人民币0.86万元/平

土地储备货值核心城市分布

城市	总货值/人民币亿元	货值占比
北京	1,072	31.1%
天津	508	14.7%
上海	185	5.4%
广州	91	2.6%
武汉	322	9.3%
昆明	247	7.2%
郑州	154	4.5%
重庆	148	4.3%

核心大资源储备



- 郑州北平原示范区项目：总建面152.1万平，楼面价1,706元/平



- 昆明滇中长水机场项目：总建面177.6万平，楼面价1,353元/平



- 武汉经开区项目：总建面270.6万平，楼面价2,504元/平

创新业务加速落地，协同主业资源获取



◆ 把握国家战略与政策导向，继续推进文创、高科技产业、租赁住房等创新业务发展，持续拓展整合资源，强化创新业务协同联动获取主业资源，打造可持续盈利业务模式

文创



品牌标杆效应持续提升，数娱平台正式落地

- ◆ 郎園品牌标杆效应持续提升，旗下郎園Park获“北京市市级部门首批新时代文明实践基地”荣誉称号
- ◆ 詠園项目精益运营，出租率逆势提升至85%
- ◆ 数娱平台金码大厦项目正式落地，打造文化科技融合示范基地

高科



标杆项目异地复制，协同主业获取优质资源

- ◆ 充分发挥IC Park标杆项目的价值，实现科创园区异地复制，联动主业底价获取南京互联网产业园项目和重庆沙坪坝物流园项目
- ◆ 持续拓展产业资源，167家企业纳入产业资源库，推动IC智库设立

租赁住房



加速拓展集体用地项目，实现轻资产管理输出

- ◆ 加快北京十八里店项目复工建设，新锁定北京核心地段集体用地项目
- ◆ 房山Hé园和天津Hé寓项目保持较高出租率，持续推进北京紫悦台、悦都汇等存量项目改造升级
- ◆ 上海宝山项目正式运营，实现轻资产管理输出，出租率达95%

积极推进H股全流通，融资渠道多元畅通



H股全流通

- **背景：**2019年11月，中国证监会颁布《H股公司境内未上市股份申请“全流通”业务指引》，H股全流通改革全面推开
- **目标：**实现H股全流通，提高股票流动性及交易活跃度，提升股东价值
- **进展：**公司上半年启动H股全流通工作，获得国资委批准后报送证监会，已获反馈意见，力争年内完成

截至2020年中期，公司存量有息债务平均融资成本**5.34%**，处于行业低位。低成本的债券和标准银行融资在未偿债务中占比达**7成**，短期债务占比进一步降低。上半年完成多笔长长期限、低成本债权融资：

债务融资

融资工具	金额	利率/成本	期限	里程碑
境内非公开发行公司债券 (共三期)	人民币52.09亿元	3.68% (加权平均)	3+2年	其中第二期3+2年人民币30亿元利率低至3.60%，创同期限AAA房企私募公司债券发行利率历史新低
境外高级美元债券	美元4.5亿元	3.85%	5.5年	获国际投资者近8倍认购
境内银行间定向债务融资工具 (PPN)	人民币15亿元	3.40%	3年	为公司拓展了银行间全新的低成本债券融资渠道

第三章 2020下半年展望



2020年下半年行业形势展望



- 展望下半年，政府坚持房住不炒定位，行业调控显现持续收紧态势，房地产融资依旧严格受限，叠加疫情防控常态化影响，地产行业多方面承压

行业政策持续收紧

- 5月两会坚持房住不炒
- 7月房地产座谈会重申房住不炒，不将房地产作为短期刺激经济的手段
- 央行、银保监会等持续强监管，严防信贷资金过度流向房地产市场，房企融资仍全面受限

疫情防控常态化

- 新冠肺炎疫情仍在全球范围蔓延，境外输入风险持续，对宏观经济及行业带来不确定性
- 境内疫情基本得到控制，疫情防控已现常态化，对消费心理、市场行为等产生持续影响

行业竞争加剧

- 行业调控+疫情防控常态化下，房企业绩持续承压，销售、融资、现金流能面临挑战
- 行业竞争更加激烈，对房企稳健运营能力提出更高要求

- 行业长效机制建立持续推进，孕育长足发展机遇

增量开发机遇

- 中央推动土地审批试点放权
- 新型城镇化发展，人才引进政策放宽，持续拉动核心城市需求
- 新基建加码潜在利好

存量价值机遇

- 存量资产时代提供新利润增长点，考验资产管理与运营能力
- 物管业务价值持续凸显，房企物管子公司天然优势

2020年下半年经营策略



以稳为主，稳中有进，稳中有变

签约销售

- 坚决执行“快周转”策略，深入落实“369”标准，全面升级“首创智造2025”运营体系，追赶供货节点，保障重点项目推盘；进一步强化线上线下联动、自销多盘联动，加速存量资产去化，设置专项奖惩机制，力争将疫情影响降至最低
- 持续强抓回款，深挖合作项目、存量资产价值，强化回款考核激励，推进回款流程系统化及标准化建设

土地投资

- 继续实行安全稳健的投资策略，优中选优，审慎投资
- 聚焦非竞争性取地，综合采用产业协同、并购、战略合作、一二级联动等差异化方式，充分发挥多元业务优势，深入推进“地产+”拿地模式，强化战略性核心资源获取

创新业务

- 继续坚持稳中有变，积极培育创新业务，围绕文创、高科技产业和租赁住房等领域，持续提升品牌标杆、拓展整合产业资源、强化产业协同联动获取主业资源
- 打造可持续可盈利的业务模式及新利润增长点

资本运作

- 持续拓宽融资渠道，重点发展资本市场直接融资，积极推进创新融资方式，保障充足融资储备
- 力争实现H股全流通，提升股东价值，为后续资本运作奠定坚实基础
- 推进物管业务资源整合，适时以资本力量助力物管业务做大做强
- 充分发挥首金资本的产融结合优势，以高质量金融助力公司获取核心资源和实现高质量发展

A nighttime cityscape featuring a prominent red diagonal overlay. The background shows a dense urban environment with various buildings, including a tall, illuminated tower on the left and a large residential complex in the foreground. The sky is dark with some light clouds. The red overlay is a large, semi-transparent shape that cuts across the image from the top-left to the bottom-right.

问答环节

谢谢!