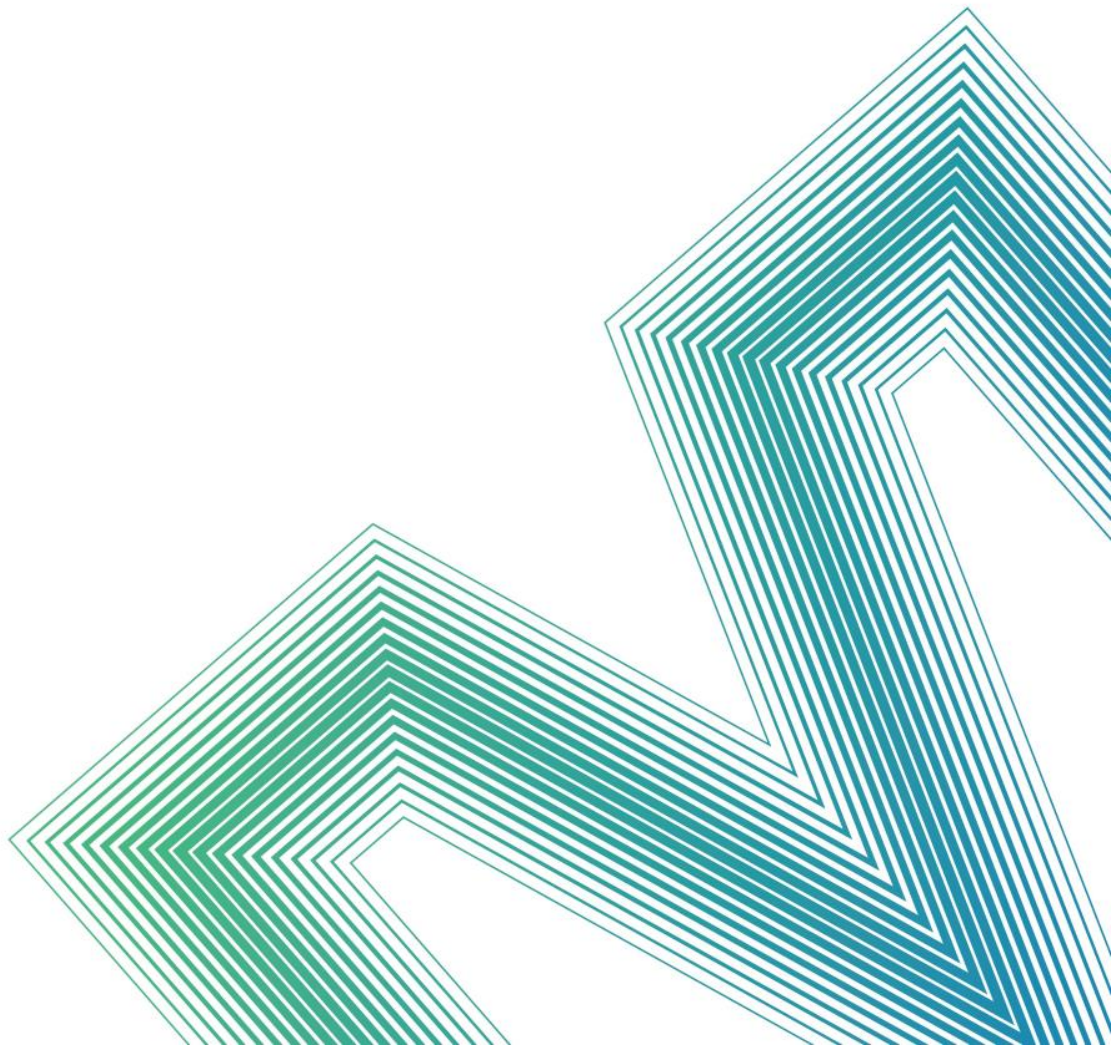




# 原綠當代 綻藍生活

## 2018年中期业绩简报

5<sup>th</sup>  
週年慶



# 目录

2018年中期业绩回顾

财务表现

发展展望

附录

MO  
MA

MO  
MA

MO  
MA

MO  
MA

# PART 1

## 2018年中期业绩回顾

# 1

## 2018年中期业绩亮点

合约销售强劲，大幅激增47.8%，  
对土地精准研判，土地储备优质

财务稳健，融资成本下降至  
7.6%，净负债率降至80.1%



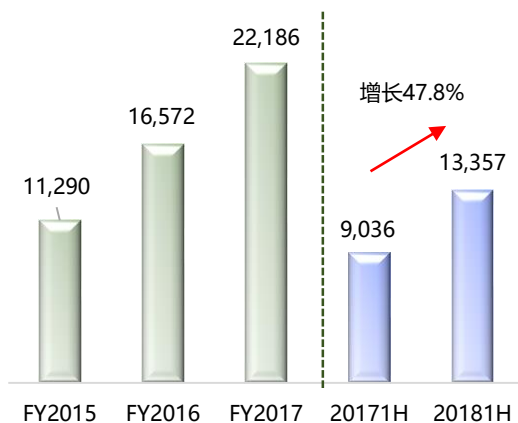
总资产持续增加至478亿人民币，  
经营活动所得现金净额大幅跃升

灵活适时的调整发展策略，前瞻  
性布局转型之路

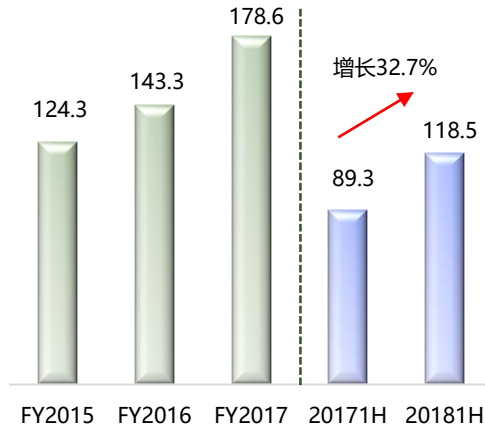
# 合约销售强劲 同比增长约47.8%

2018年上半年，集团取得销售额上的较大突破。合约销售额较2017年同期增长约47.8%，创历史新高。合约销售均价增长13.2%达到每平方米11,155元人民币。得益于公司的精准布局，差异化产品路线，快周转的运营模式。

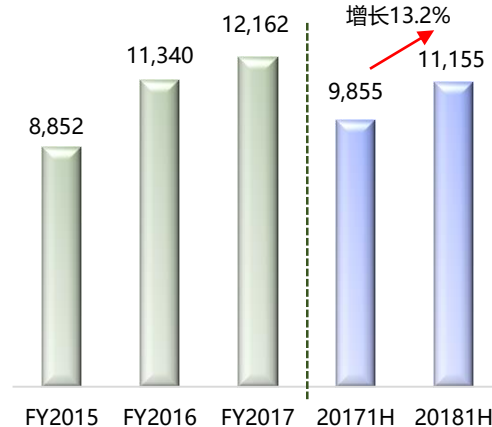
## 合约销售额(人民币百万)



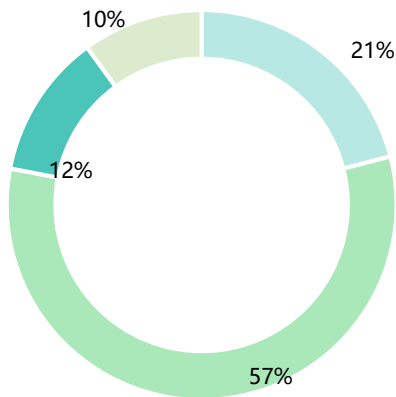
## 合约销售面积(万平方米)



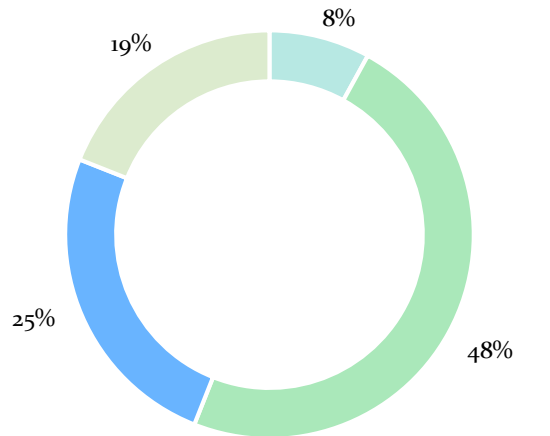
## 合约销售均价(人民币元)



## 2018年上半年合约销售金额按区域划分



■ 环渤海经济圈 ■ 长江经济带 ■ 粤港澳大湾区 ■ 海西经济区



■ 一线城市 ■ 二线城市 ■ 三线城市 ■ 四线城市

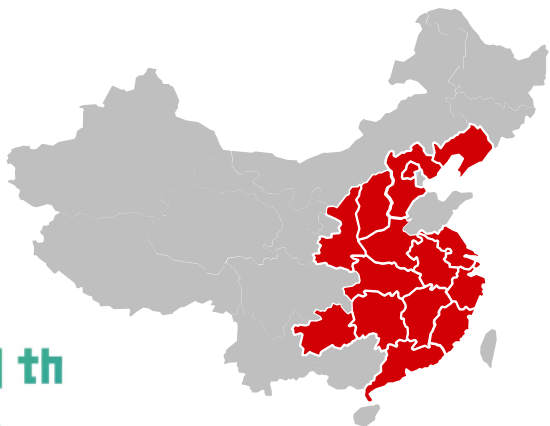
5<sup>th</sup>  
週年慶

注：  
环渤海经济圈：北京、张家口、东戴河、太原  
长江经济带：合肥、嘉兴、苏州、武汉、长沙等  
粤港澳大湾区：佛山、惠州  
海西经济区：晋江

上半年合约销售按金额划分，主要集中在二三线城市，占比超过70%。

# 扩充土地储备，新增土地货值135亿

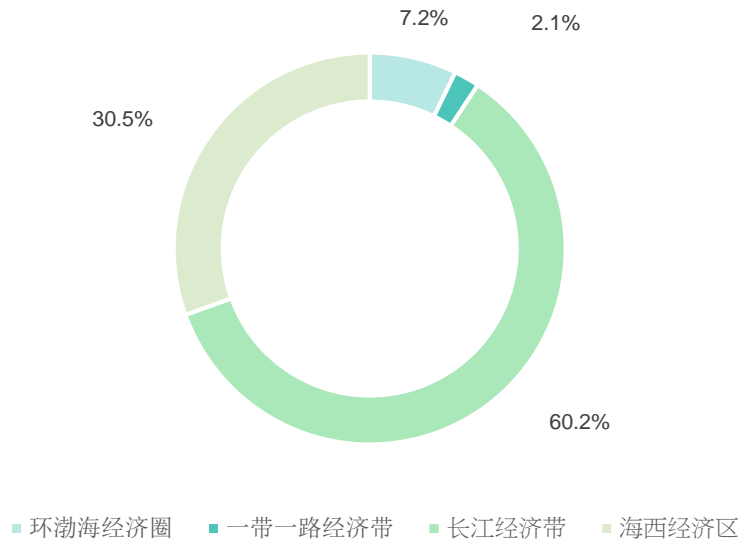
- 2018年1-6月，共新增土地13幅，计容面积152万方，对应货值135亿。
- 平均拿地成本人民币2,001元/平方米
- 拿地区域主要集中在核心城市2小时经济圈以内，交通便捷，经济水平普遍较高，刚性需求大，同时地价合理。



5<sup>th</sup>  
週年慶

注：红色为已进入的地区

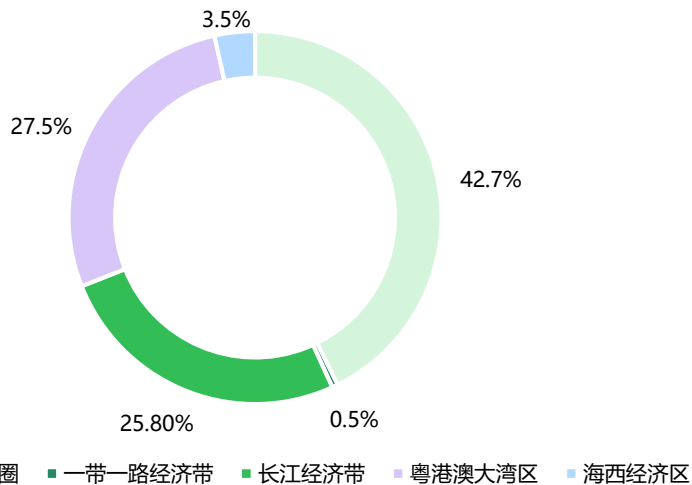
## 2018年上半年新拿地面积按区域划分



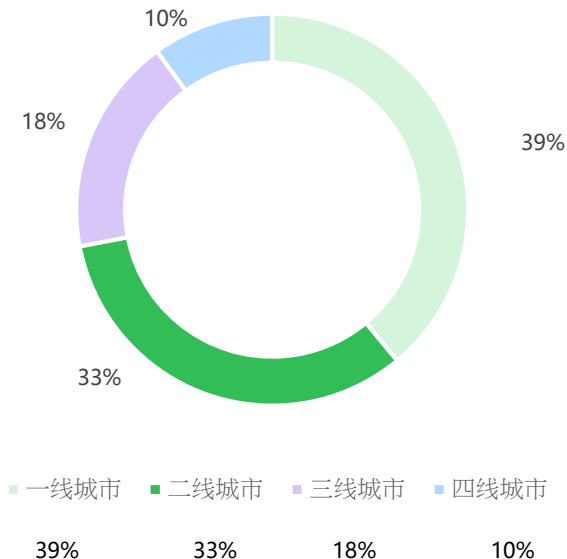
# 逐步以合理的区域布局替代单一城市布局模式

截止2018年6月30日，集团土地储备达到737万 平方米，对应货值1,110亿，按货值划分，其中一线城市占比39%，二、三线城市占比超过50%，布局合理，可有效分散单一区域带来的政策风险。

## 土地储备按区域面积划分



## 土地储备按货值划分

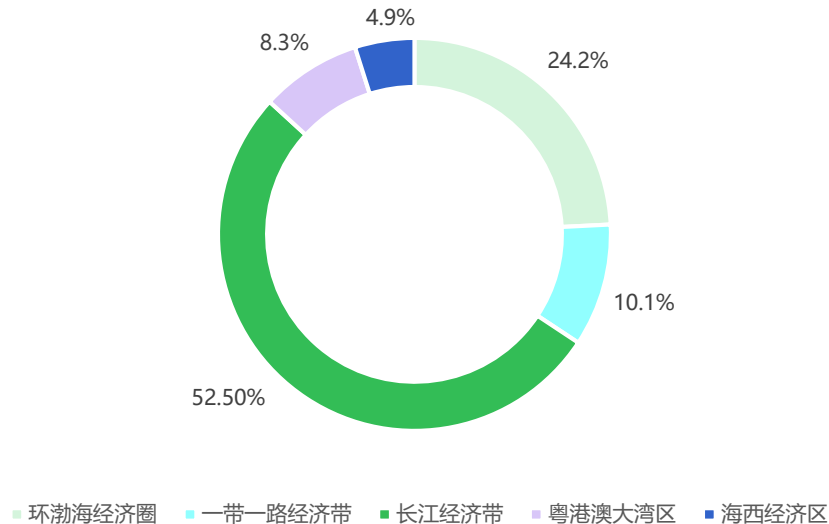


週年慶

注：

环渤海经济圈：北京、张家口、东戴河、太原  
一带一路经济带：西安  
长江经济带：上海、南京、无锡、合肥、武汉、长沙等  
粤港澳大湾区：广州、佛山、惠州  
海西经济区：晋江、福州等

## 2018年可售货值按区域划分



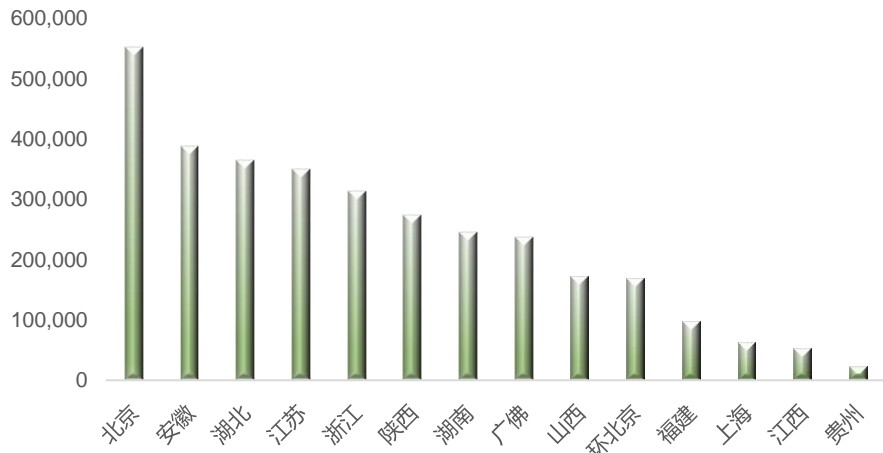
注：  
 环渤海经济圈：北京、张家口、东戴河、太原  
 一带一路经济带：西安  
 长江经济带：上海、南京、无锡、合肥、武汉、长沙等  
 粤港澳大湾区：广州、佛山、惠州  
 海西经济区：晋江、福州等

√ 2018年全年可售货值约460亿，其中，2018年下半年可售货值达326亿，有充足的货源保证，有信心达成全年320亿的合约销售目标。

√ 其中，北京、安徽、湖北、江苏和浙江等地将会成为下半年推盘主力省份。

## 2018年下半年可售货值按省份划分

单位：人民币万元



# 2

## PART 2 财务表现

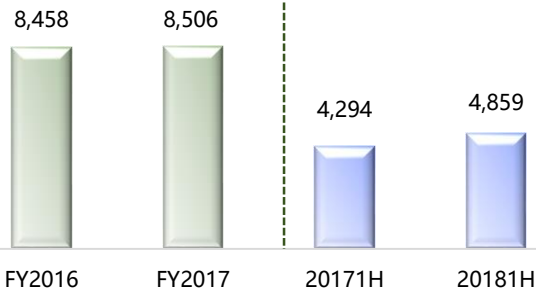
# 2018年中期业绩摘要

人民币 (百万元)	2017.6.30	2018.6.30	变动
合约销售额	9,036	13,357	+47.8%
收入	4,294	4,859	+13.2%
毛利率	20.7%	19.5%	-1.2pp
净利润 (不含汇兑影响)	512	452	-11.7%
经营活动所得现金净额	-3,389	1,892	155.9%

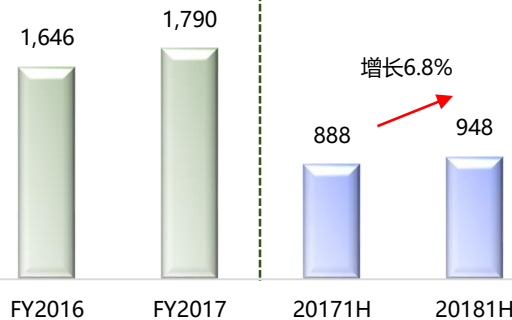
人民币 (百万元)	2017.12.31	2018.6.30	变动
总资产	45,171	47,772	+5.8%
总权益	7,016	7,359	+4.9%
银行结余及在手现金	10,410	9,257	-11.1%
加权平均融资成本	7.7%	7.6%	-0.1pp
净负债率	83.1%	80.1%	-3.0pp

# 已确认收入、毛利额提升

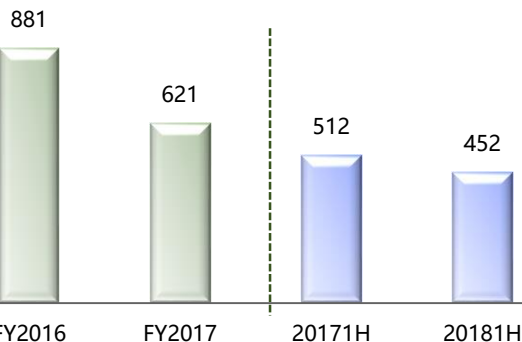
## 收入(人民币百万)



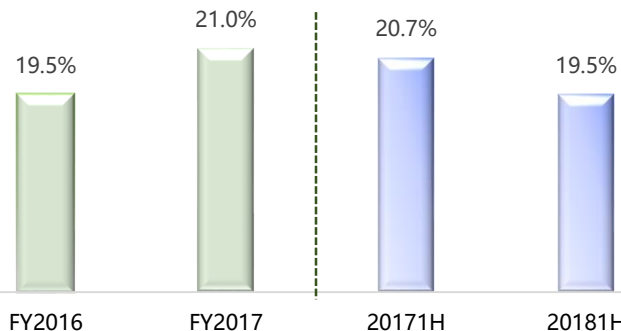
## 毛利(人民币百万)



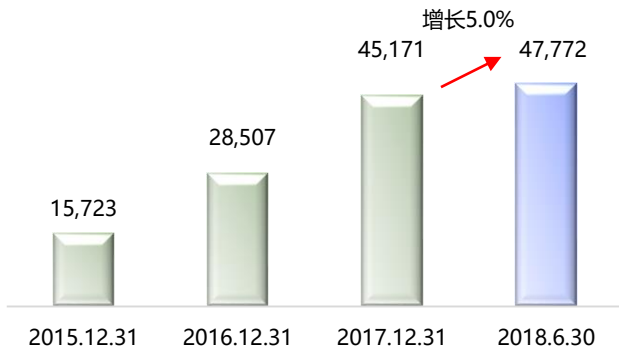
## 净利润(不含汇兑影响) (人民币百万)



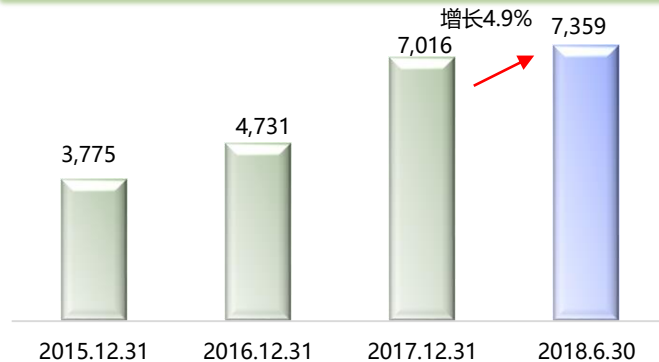
## 毛利率



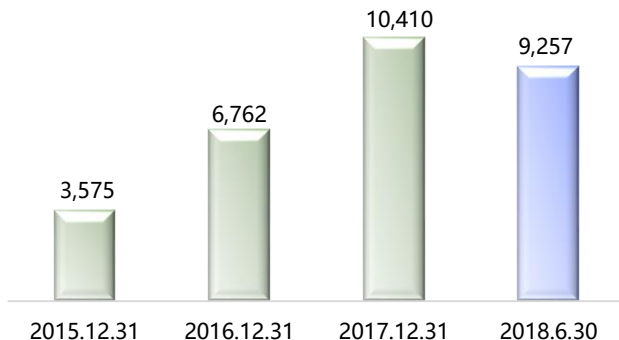
## 总资产(人民币百万)



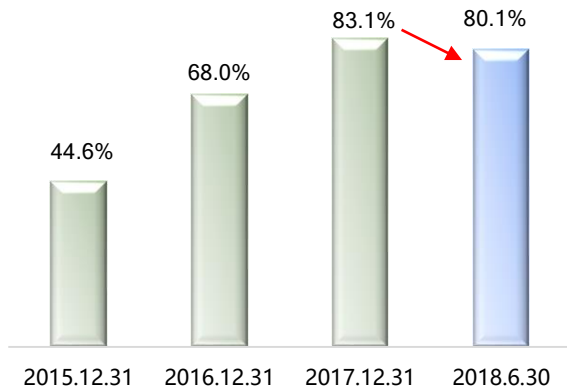
## 总权益(人民币百万)



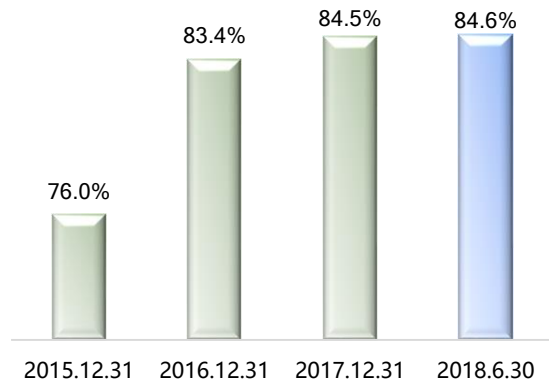
## 银行结余及现金(人民币百万)



## 净负债比率



## 资产负债率



# 债务结构趋于合理 融资成本降低

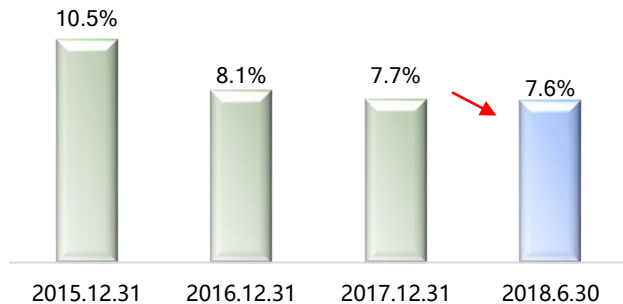
□ 融资渠道多元化，融资成本下降至7.6%，为集团的业务发展提供了强有力的资金支持

□ 总借贷下降至151.5亿人民币，其中银行及其他借贷下降至86.34亿人民币（2017年底为105.19亿人民币）控制在合理范围

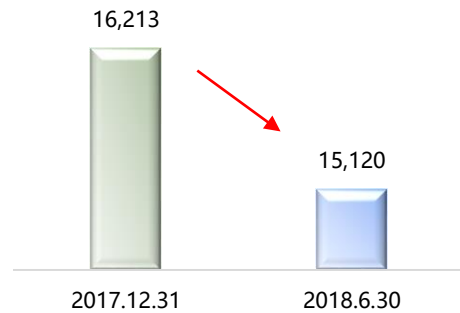
□ 按期限划分，一年内到期债务占比下降至39.70%，短期还款压力较小（2017年底为41.33%）

□ 在手现金覆盖短债1.5倍

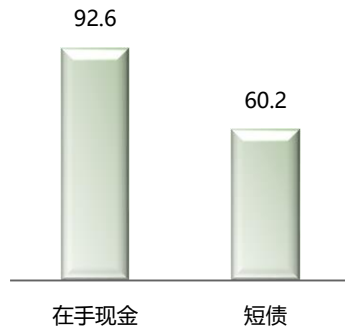
## 加权平均融资成本



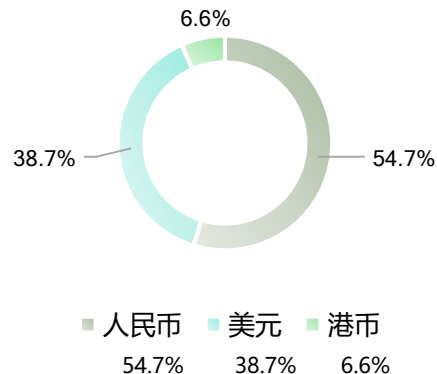
## 总借贷（人民币百万）



## 在手现金与短债（人民币百万）

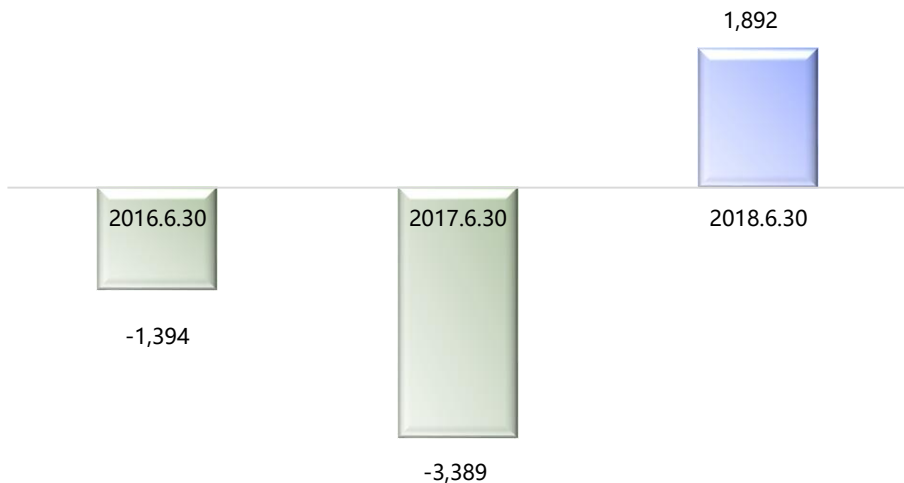


## 按币种划分的债务结构

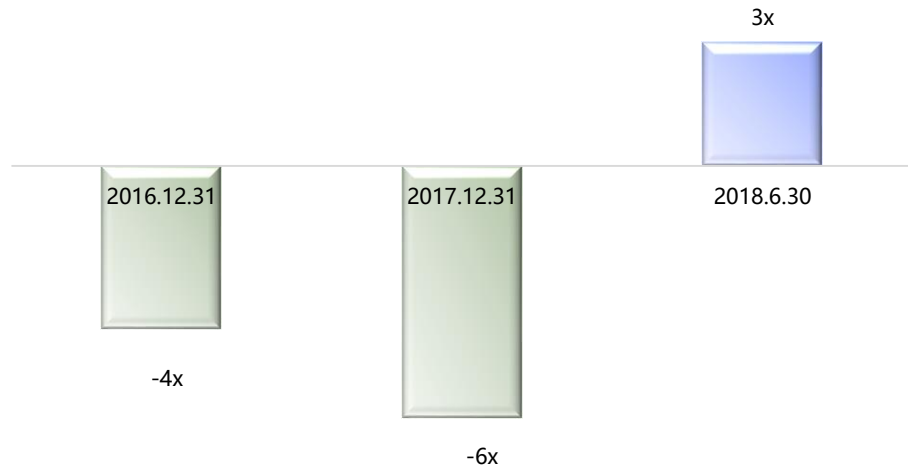


# 现金流结构健康 经营活动所得现金流净额大幅增加

## 经营活动所得现金流净额



## 经营活动所得现金流净额/利息费用



# 3

## PART 3 发展展望

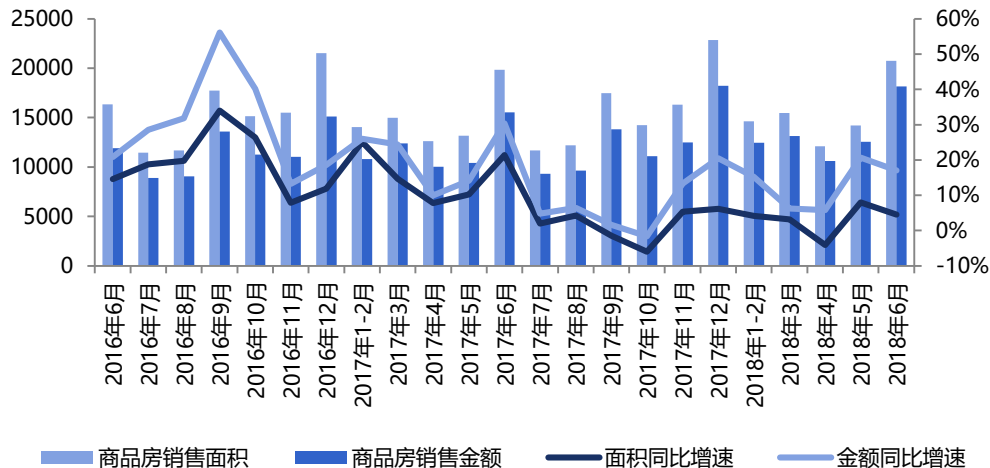
## 调控政策主基调不变，着力稳房价、稳杠杆

**政策方面：** 继续坚持因城施策，并且基调由遏制房价过快上涨转变为遏制上涨，货币政策转向中性偏积极可能性短期内不大。

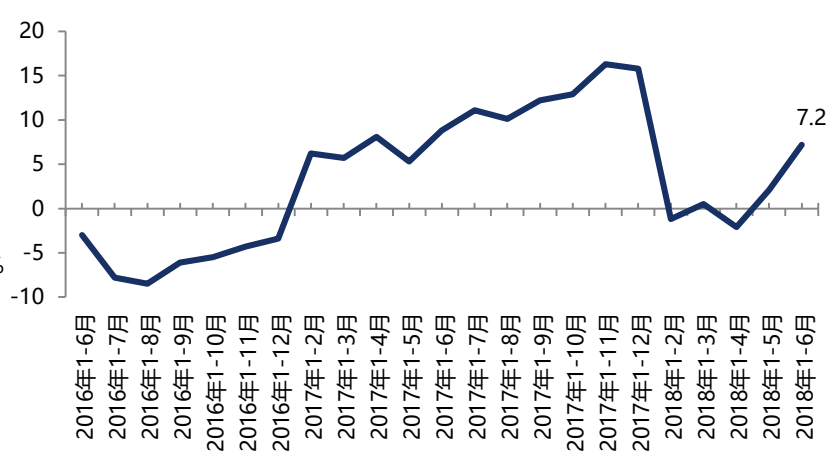
**市场方面：** 预计18年全国市场房地产成交量依然维持较高运行，一二线与三四线市场进一步分化，楼市周期效应被政策拉长，部分三四线城市因前期需求透支，市场成交量将有所放缓。

**行业方面：** 近几月开发企业土地购置面积有所反弹，但在融资渠道收紧下，未来开发商逐步控制土地投资力度，部分企业将加快回款速度，保证现金流成为行业共识；行业的集中度逐步提高，全国商品房销售额预计保持一定上涨态势。

全国月度商品房销售及其同比增幅走势（万平方米，亿元）



全国房地产开发企业土地购置面积月度同比增速 (%)



独特的科技产品，持续打造差异化精品住宅

🏠 最大程度的满足居住者高舒适度的要求

🏠 同时实现能耗的节约。

最佳温度  
(始终维持20-26°C)

最佳湿度  
(30-70%相对湿度)

安静的环境  
(<35-40分贝)

新鲜空气更新频率  
(0.5-0.8次/小时)

- 外部保温系统
- 节能控制及智慧家居系统
- 地源热泵系统



- 天棚辐射制冷制热系统
- 新鲜空气全置换通风系统
- 优化水处理系统

## 三条标准化产品线相结合，实现不同功能与效益诉求



满足高端市场的终极置业产品线

- 万国城MOMA
- 万国府MOMA

- 先进的综合节能科技
- 最佳舒适度及设计，绿色环保生活方式的典范
- 恒温恒湿 恒氧恒静
- 主要分布在北京、太原、长沙、苏州、合肥、南京



满足中高端市场的改善置业产品线

- 上品格MOMA
- 上品湾MOMA

- 上品格MOMA：冷暖可调+空气净化+水净化
- 上品湾MOMA：冬暖夏凉+空气净化
- 主要分布在北京、长沙、武汉、合肥



满足大众市场的刚需置业产品线

- 满堂悦MOMA
- 满庭春MOMA

- 满堂悦MOMA：被动节能+绿色住区
- 满庭春MOMA：被动节能+空气净化+绿色住区
- 主要分布在南昌、长沙、九江、仙桃、武汉、惠州

于2018年上半年，公司蝉联**中国绿色地产运行典范第1名**、**2018地产百强中国特色地产运营优秀企业—绿色科技地产**。重点荣誉有「当代建筑&艺术博物馆」获得**全球第一个AH国际认证的博物馆项目**；「北京当代MOMA」荣获全国首个住宅类「**健康建筑三星级运行评价标识**」；南京当代万国府MOMA获**绿建三星设计标识**，武汉当代万国城MOMA、武汉阳逻当代满庭春MOMA获得**绿建二星设计标识**；「武汉汉阳当代万国城MOMA」、「武汉阳逻当代满庭春MOMA」、「荆州当代满堂悦MOMA」、「株洲当代上品湾MOMA」4个项目获得**绿色住区**。



“当代建筑&艺术博物馆”获全球第一个获得AH国际认证的博物馆项目



北京“当代MOMA”获全国首个住宅类“健康建筑三星级运行评价标识”



当代置业获2018中国绿色地产运行典范第1名



中指院“2018中国房地产百强企业”、“2018中国房地产百强企业-成长性TOP10”、“2018中国房地产百强企业-融资能力TOP10”、“2018中国特色地产运营优秀企业-绿色科技地产”



中房协“2018房企百强”、“稳健经营5强”



## 【绿色住区】

“武汉当代万国城MOMA”、“武汉当代满庭春MOMA”、“荆州当代满堂悦MOMA”、“株洲当代上品湾MOMA”

## 【绿建标识】

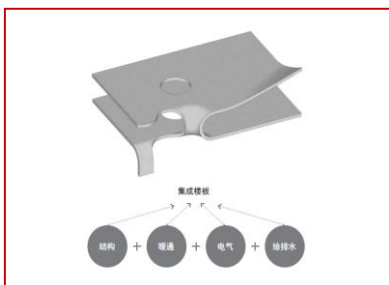
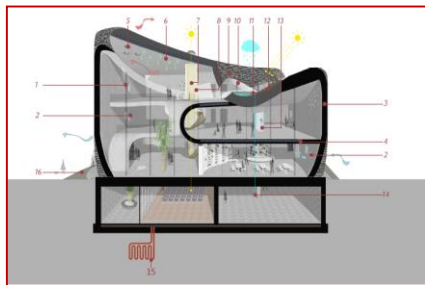
南京当代万国府MOMA获绿建三星设计标识、武汉当代万国城MOMA获绿建二星设计标识  
 通州当代万国城MOMA获2017年度绿色科技人居项目奖、武汉当代满庭春MOMA获绿建二星设计标识

通州万国城项目，获评全球第一个“Active House国际认证”的博物馆项目。

结合集团绿色、节能发展理念和整体项目产品定位着力打造成为中国第一个“超低能耗被动技术+建筑艺术+文化传播”的当代建筑艺术馆，为净零能耗建筑产品蓄势。

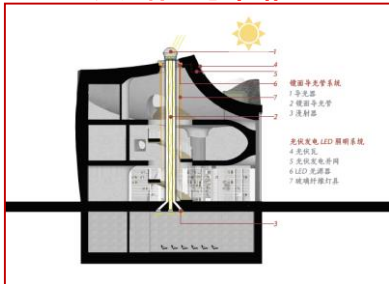
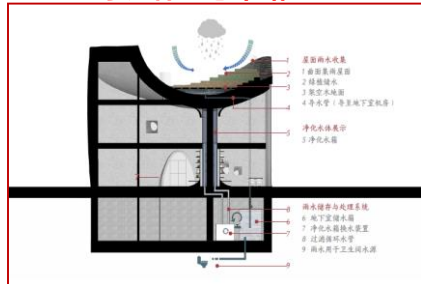
## 整体能源策略

## 集成楼板系统



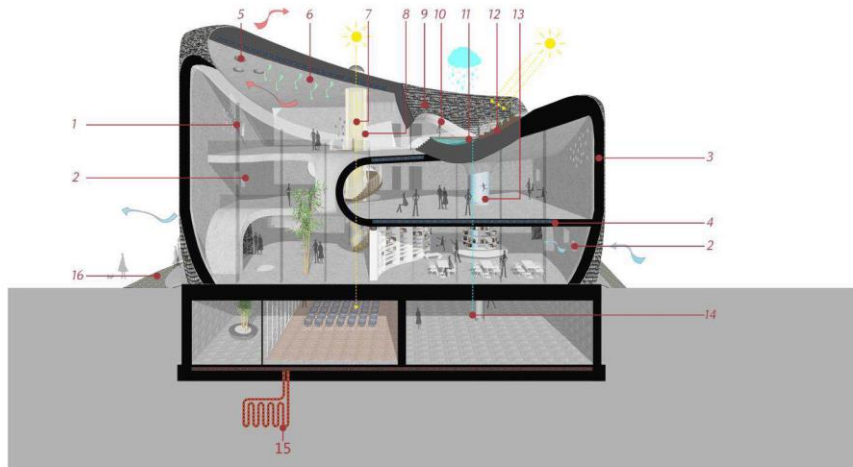
## 水腔体生态策略

## 光腔体生态策略



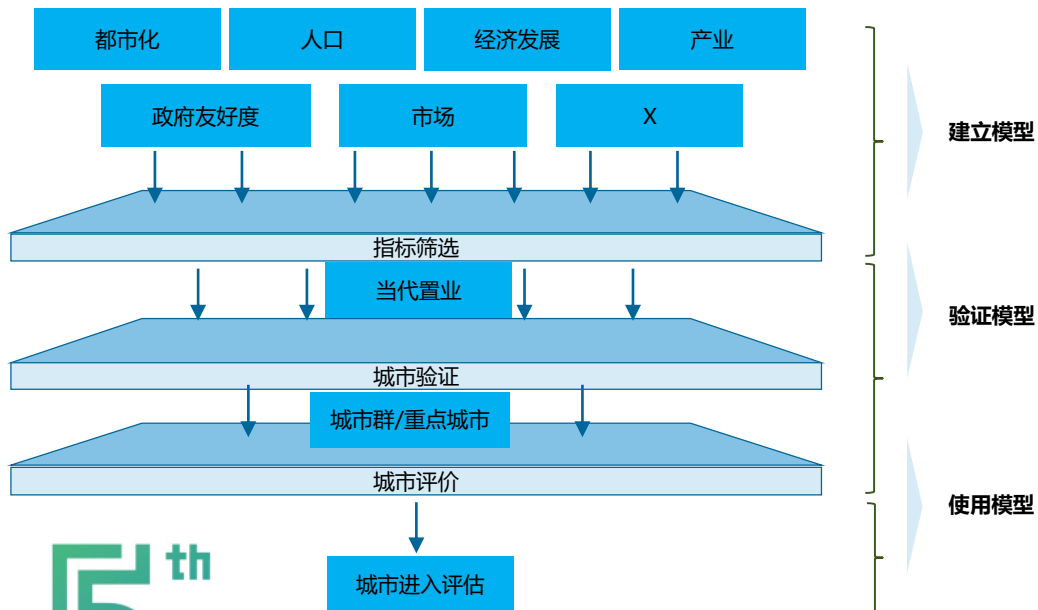
## 整体能源策略

- |             |                 |         |              |
|-------------|-----------------|---------|--------------|
| 1 高保温性能玻璃幕墙 | 5 热压通风          | 9 光伏瓦   | 13 室内水腔体景观系统 |
| 2 门窗对流通风    | 6 新风除湿静压箱       | 10 自然采光 | 14 雨水储存与净化系统 |
| 3 高保温性能外墙   | 7 自然光导光管系统      | 11 屋顶平台 | 15 地源热泵      |
| 4 毛细管辐射制冷制热 | 8 光伏发电 LED 照明系统 | 12 雨水花园 | 16 植草砖雨水收集系统 |



# “3+13+M” 投资布局，重点区域深耕

集团秉承“3+13+M”的发展战略，对全国116个重点城市进行深入数据分析，建立城市进入可行性模型。集团基于此模型严格甄选优质地块，深耕京津冀、长三角、大湾区城市群。



投资策略	长江经济带	粤港澳大湾区	环渤海经济圈	一带一路经济带	其他
战略深耕	上海及环沪区域、杭州、南京、苏州、宁波、无锡、合肥、武汉、长沙、南昌、成渝	广州、深圳、佛山、东莞、惠州	北京、天津	西安	郑州、太原
优先进入	嘉兴、镇江、常州、绍兴、扬州、芜湖、湖州、徐州、南通、泰州、淮安、杭州、黄冈、仙桃、赣州	珠海、中山、汕头	保定、石家庄、廊坊、山东半岛城市群	-	百强县
择机进入	连云港、淮南、马鞍山、阜阳、徐州、宿迁、六安、绵阳、南通、达州	肇庆、湛江、清远、江门	环京地区：张家口、沧州、唐山临近北京的县市	-	-

# 资本市场认可，扩大战略授信200亿元

2018年上半年，集团累计获取战略授信**200**亿元。



当代置业收入规模持续增长，多家券商机构看好当代置业未来发展，给予良好评价。



2018年5月3日  
评级: **买入** 目标价: 1.93港元



2018年5月8日  
评级: **买入** 目标价: 1.98港元



2018年5月23日  
评级: **强烈买入** 目标价: 2.30港元



## 七大业态齐绽放

5<sup>th</sup>  
週年慶



住宅

3条产品线  
6个产品系



商业

3条产品线  
5个产品系



公寓

1条产品线  
3个产品系



酒店

1条产品线  
3个产品系



养老

1条产品线  
1个产品系



教育

1条产品线  
3个产品系

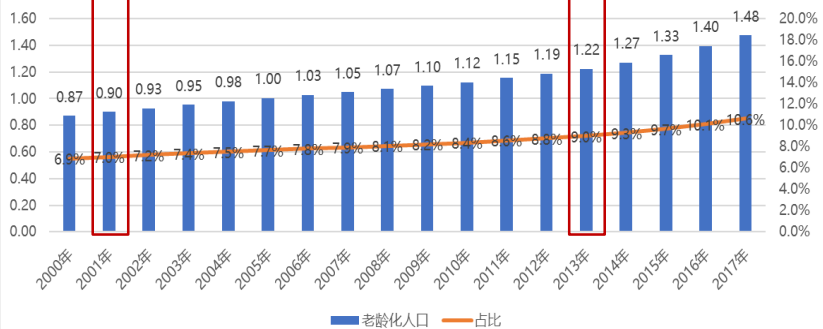


小镇

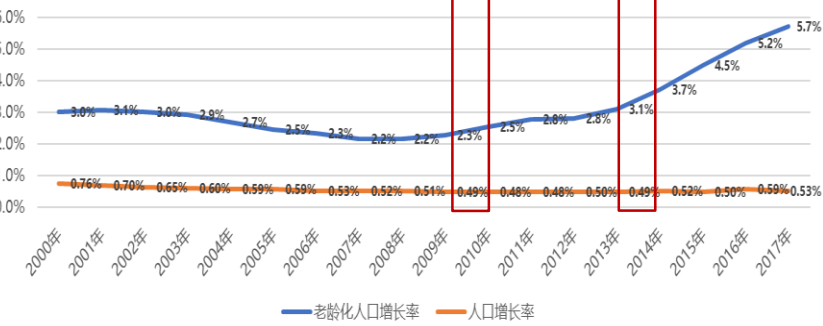
1条产品线  
1个产品系

集团以客户教育场景、养老场景、购物场景、居住场景等打造不同的产业业态，满足客户需求。

老龄化人口总数及人口占比

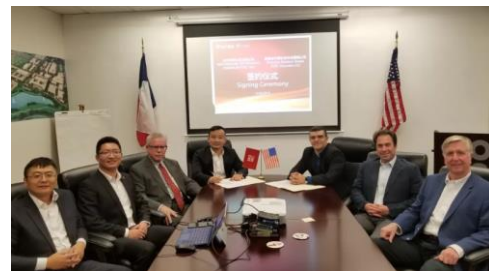


老龄化人口增长与人口增长对比图



**养老战略：**常青藤Whole life全生命周期养老模式，是当代置业在打造的全生命周期养老+全球养老+适龄宜居养老+智慧服务养老的养老产业品牌产品线，透过学习北美的先进养老模式，当代置业进一步把技术和流程带到国内，透过医养结合，完成给国内老人全新体验的养老模式。

**最新发展：**2018年4月当代置业美国公司与水印美国养老社区公司签署当代绿色休斯顿常青藤MOMC三期老年酒店合资合作框架协议，利用水印美国丰富而成功的商业模式与实践经验，结合当代置业全生命周期的开发理念，双方拟在美国、中国的养老产业展开广泛而全面的合作。2018年7月当代置业与太平人寿签订战略合作协议，拟在国内养老产业领域深化合作。未来北京云境项目，九华山小镇项目都会是养老产业试点。



集团运营高效且持续提速，从6867810法则向456法则升级。

6个月开工：

项目	获取时间	产品线	获取施工证
湖州上品学府	2018-1-7	第一类产品线	<b>4个月获取施工证</b>
嘉兴满堂悦	2018-1-18	第二类产品线	<b>5个月获取施工证</b>

.....

8个月开盘：

项目	获取时间	产品线	开盘
湖州上品学府	2018-1-7	第一类产品线	<b>5个月开盘</b>
株洲上品湾	2017-7-28	第一类产品线	<b>6个月开盘</b>

.....

开盘实现678：

项目	开盘时间	分期	开盘一周去化率	开盘一月去化率
株洲上品湾	2018年1月28日	1期	<b>81%</b>	<b>93%</b>
湖州上品学府	2018年6月27日	1期	<b>100%</b>	<b>100%</b>
惠州上品湾	2018年4月22日	1期	<b>79%</b>	<b>95%</b>
山西当代广场	2018年6月22日	1期	<b>90%</b>	<b>100%</b>

.....



**湖州上品学府**

**2018年1月7日项目获取/招拍挂**

- 5月份获取方案复函、启动品牌推广
- 6月份升筹锁客、首开售罄

**25天内连续获取工程规证、施工证、预售证。**

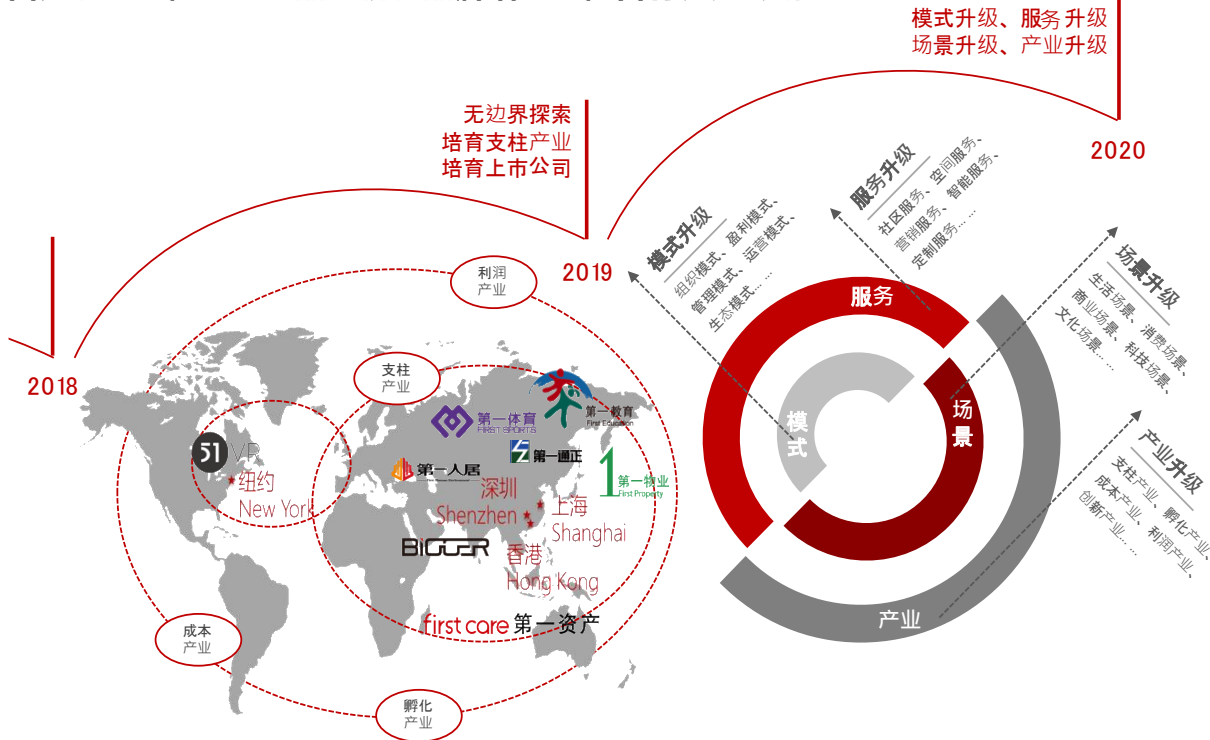
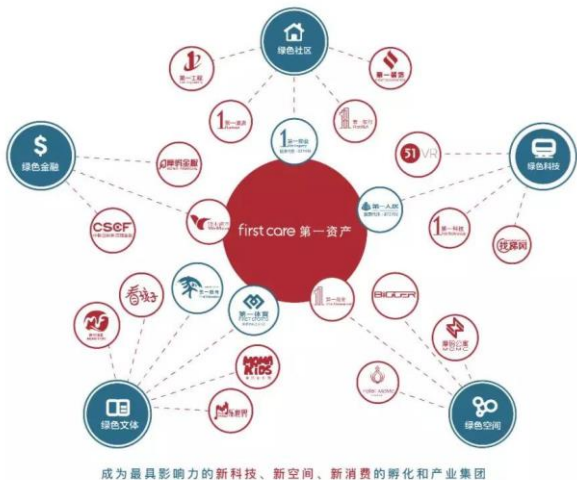
**57天进场**

**168天开盘**

# 全产业链价值链发展 提供绿色生活方式

集团着重于全产业链价值链发展，旨在为客户提供健康舒适的绿色生活方式。第一人居成功在新三板挂牌，在绿色文体、绿色办公、绿色空间运营等板块的社区运营关联企业，对于产品溢价和品牌增益上，皆有长足影响。

模式升级、服务升级  
场景升级、产业升级





拿地支出保持在回款的40%左右，以保证平稳健康的现金流



2019年及2020年的业绩预料将会实现上涨，预计毛利润率将达到25%，净利润率10%左右



销售及规模增速将在平衡中稳步增长

**PART 4**  
**附录**

**4**

# 2018年1-6月土地收购

序号	城市	项目	获取时间	获取方式	计容总建筑面积 (平方米)	最终获取价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	预计货值 (万元)
1	仙桃市	紫崧地块	2018.1.8	资产收购	300,138	22,300	743	150,069
2	湖州市	69号地块	2018.1.7	股权合作	223,850	61,903	3,506	201,320
3	湖州市	57号地块	2018.1.7	股权合作	71,447	22,145	4,600	67,780
4	嘉兴市	嘉兴港区海航地块	2018.1.18	股权合作	55,027	30,000	5,452	83,062
5	兴义市	纳灰河项目	2018.1.22	招拍挂	174,000	13,600	784	102,616
6	西安市	长安区裕丰花园项目	2018.1.22	股权合作	35,400	18,720	8,537	123,174
7	池州市	九华山莲花小镇织里	2018.1.29	招拍挂	48,477	7,051	1,455	59,523

# 2018年1-6月土地收购

序号	城市	项目	获取时间	获取方式	计容总建筑面积 (平方米)	最终获取价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	预计货值 (万元)
8	湖州市	2018-4号地块	2018.2.7	招拍挂	42,883	14,200	3,311	55,823
9	晋中市	榆次区华都地块	2018.2.13	招拍挂	231,726	52,138	2,251	219,391
10	张家口市	张家口面粉厂项目	2018.3.15	一二级联动	121,909	70,186	5,757	169,050
11	天门市	天门御江华府项目	2018.4.22	法拍	103,418	5,269	387	49,809
12	石狮市	吉鹏雅居园项目	2018.4.20	股权收购	198,000	2,448	1,236	11,882
13	福州市	福州市连江县中德足球 小镇	2018.5.16	招拍挂	88,257	20,600	2,334	55,552
总计:					1,694,532	340,560	2,001	1,349,051