股票代码：1107.HK 當代置業 客户价值年 CUSTOMER VALUE

变中寻机 稳中谋进

当代置业（中国）有限公司2020年中期业绩演示

健康建筑 绿色家园 城市向美

免责声明

此文件由当代置业(中国)有限公司（“当代置业” 或“公司”)编制并由供说明会之用的书面材料组成，其内容包括公司的背景知识和截至2020年6月30日期间的财务表现等。在此档中，之后出现的说明材料（“说明材料”）应指包括之后出现的幻灯片、幻灯片上公司提供的口头介绍和口头介绍之后的问答环节。公司准备的此档仅能用于此说明材料并需严格保密。不得为任何目的直接或间接带走、复印、复制、传送、披露、再分发或传递给任何其他人士，也不得全部或部分发表该说明材料。尤其是，本说明材料或材料中所含信息的全部或部分内容不得分发、带往或传送至中国、美国、澳大利亚、加拿大或日本。在其他司法管辖范围内传播此档可能受到当地法律的规范，因此将会获得此档的任何人士应该明确了解并遵守该等法规。不能遵守该等限制即违反了适用的证券法律。

本说明材料不应构成且不应被诠释为是买卖公司任何证券的要约、邀请或形成该等要约、邀请的一部分，在未按照相关证券法进行登记或获得相关资格前进行的要约、邀请或销售均为非法的任何州或国家也不会有该等证券的销售。公司从未，并将不会，依照《1933年美国证券法》及其修订案(“美国证券法”)或美国任何州或其他司法辖区的证券法进行证券登记，但不包括获得《美国证券法》或美国任何州或其他司法辖区相关证券法的登记要求豁免或不受其登记要求约束的情形或交易。本说明材料不应构成或被视作在香港买卖本公司证券的要约或要约邀请，或形成该等要约邀请的一部分。本说明材料的任何部分不应成为任何相关合同、承诺或投资决定的基础或依赖的对象。

本说明材料包含某些前瞻性声明，体现公司目前对于未来的看法及预期。这些前瞻性声明包括已知及未知风险、不确定性并基于一系列针对公司运营及其他因素的假设，其中许多因素不受公司控制，因此实际结果可能与这些明示或暗示的前瞻性声明有严重差异。阁下不应将本说明材料中包含的针对既往趋势或活动任何前瞻性声明视为对未来该等趋势或活动的承诺。本说明材料中的信息及意见截至本说明材料日期，可能在未经通知的情况下进行变动，且不保证该等信息及意见的准确性。公司无法保证提供前瞻性声明、观点和看法时所用的假设没有任何纰漏，也不对本说明材料中所表达之假设、观点或看法的未来准确性或所预测发展的实际发生负任何责任。公司无更正或更新任何此等前瞻性信息的义务。阁下不应过分信赖本档所述前瞻性声明，其仅指本档的截至日期。

本说明材料所含信息未经独立验证。本说明材料无意提供针对相关事宜的完整信息，其无意提供，且阁下亦然不应依赖本说明材料提供针对公司财务或交易情况或前景的任何完整或全面的分析。本说明材料包含公司所处行业相关信息及数据，这些数据为公司获取自第三方来源，未经独立验证。公司不能确保这些来源依照其他行业的相同基准或准确性或完整性程度编纂这些信息及数据，阁下应当谨慎不应不当依赖这些信息及数据。

本说明材料的信息或意见为概述形式且无意提供完整信息。对于本说明材料，我们不作任何明示或暗示的声明、担保或保证，且本公司或任何子公司，附属实体或控股公司（如使用），或任何其附属公司、董事、管理人士、雇员、代理或顾问承担或将成承担任何责任（包括但不限于任何过失责任）不承担任何与本说明材料或本材料包含的信息或意见或向任何感兴趣方或其顾问提供的任何其他信息，无论书面还是口头的公平性、准确性、正确性或完整性相关的责任，且明确决绝承担任何由于使用本说明材料所含信息或与此相关所引发的任何损失或损害的责任（无论是否为过失责任）。

通过参与本档相关说明会或通过接收本档，阁下同意受上述条款、限制、限定及条件，特别是阁下表述的有关阁下已阅读并同意遵守本通知内容的保证或承诺的约束。

目 录

1 财务概览

2 业绩亮点

3 未来展望

PART 1

财 务 概 览

业绩改善 财务稳健

收入速增

营业收入增加

24.0%

盈利稳增

核心盈利稳增

26.9%

土储充足

土储货值约

2500亿

资金充裕

现金总额约

117亿

财务稳健

短债比率降至

36.2%

2020中期业绩亮点

销售提速 储备充足

- 全年合约销售额目标人民币**420亿元**，预计年度增长达**16%**
- 上半年合约销售额约人民币**142亿元**
- 上半年新增土储货值约**110亿元**，一二线城市占比达**71%**
- 截至6月30日，确权土储货值约**1500亿元**

规模扩大 财务稳健

- 总资产至约人民币**720.1亿元**，同比增长**5.1%**
- 净资产至约人民币**91.9亿元**，同比增长**6.8%**
- 银行结余及现金约人民币**117.0亿元**
- 短债比率降至**36.2%**

盈利稳增

- 营业收入增加至约人民币**87.1亿元**，同比上升**24.0%**
- 毛利润增加至约人民币**21.2亿元**，同比上升**14.0%**
- 管理费占收入比率下降至**5.5%**，同比**减少250个基点**
- 核心盈利增加至约人民币**25.3亿元**，同比上升**26.9%**

绿色金融 渠道多样

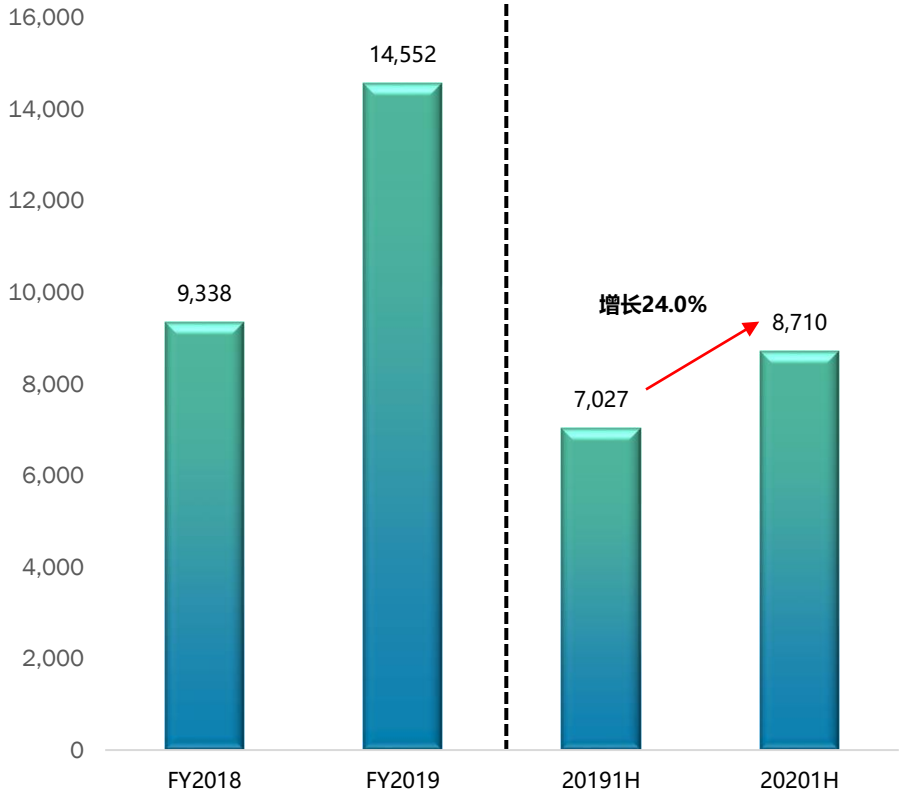
- 全力支持国家推动绿色金融的愿景，完成发行海外绿色债券累计达**6亿美元**
- 完成发行境内购房尾款ABS **6.2亿元**
- 境内银行机构授信总额超**1220亿元**，未使用额度约**1099亿元**
- 打通境内外资本市场，融资渠道畅通

主要财务数据摘要

单位：人民币百万元	20201H	20191H	同比变化
营业收入	8,710	7,027	24.0%
毛利润	2,121	1,861	14.0%
核心盈利	2,532	1,996	26.9%
净利润	556	531	4.8%
单位：人民币百万元	**2020.6.30**	**2019.12.31**	**同比变化**
总资产	72,014	68,537	5.1%
总权益	9,190	8,604	6.8%
银行结余及现金	11,698	11,383	2.8%
短债比率	36.2%	51.2%	-15.0个百分点

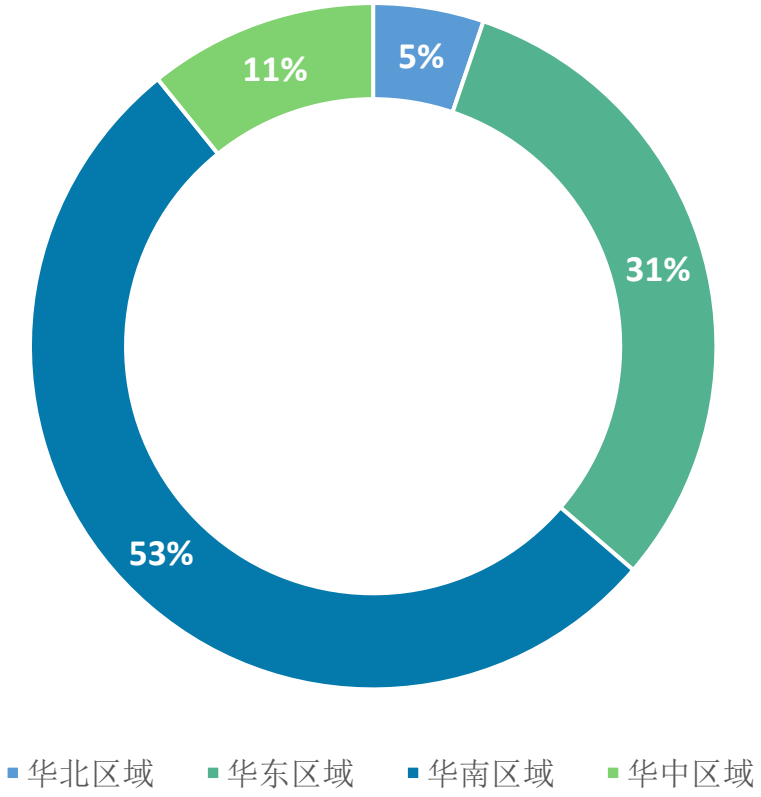
收入锁定能力提升

确认收入（人民币百万元）



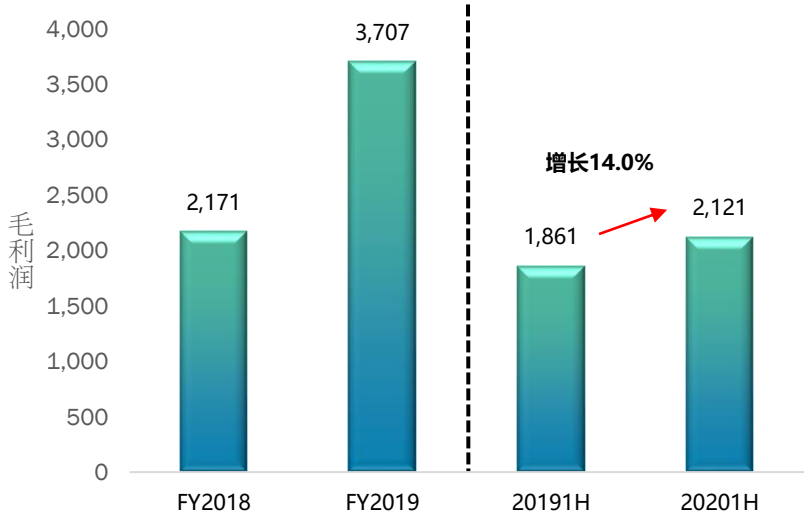
2020上半年已确认收入为**87.1亿元**，同比**增长24.0%**

2020上半年物业收益各区域占比

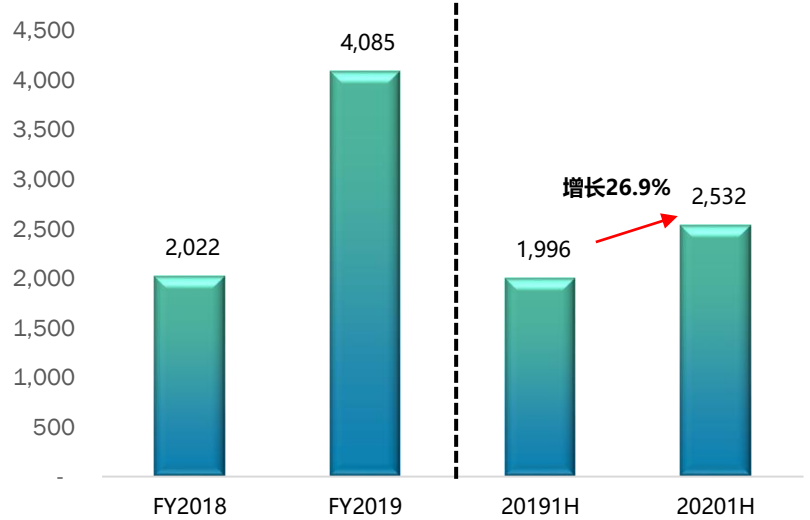


盈利水平持续改善

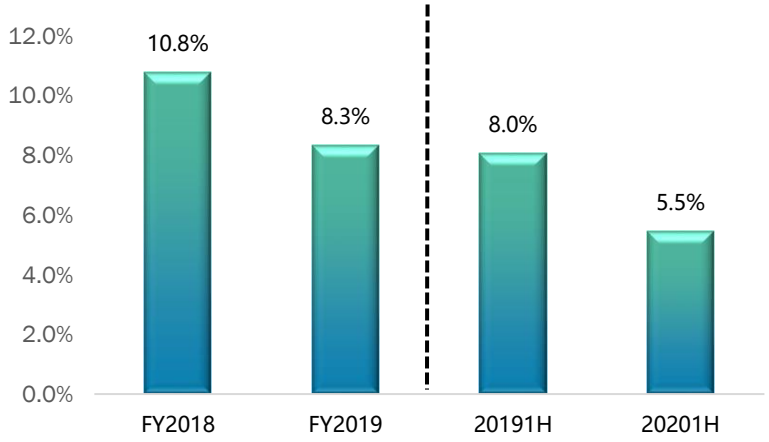
毛利润 (人民币百万元)



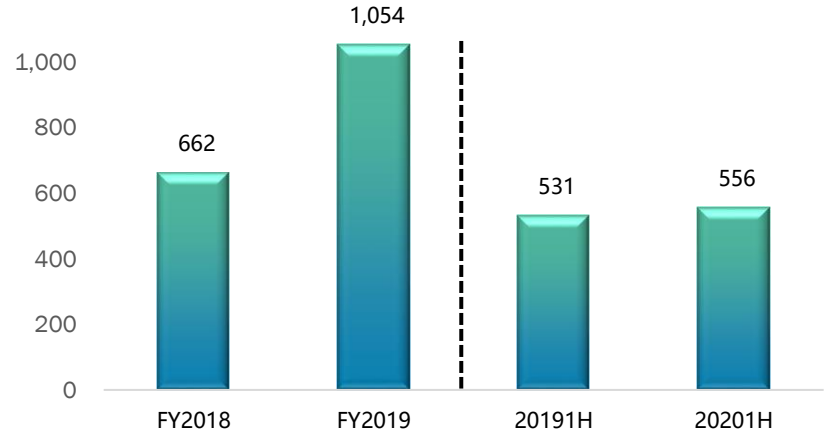
核心盈利 (人民币百万元)



管理费占收入比率



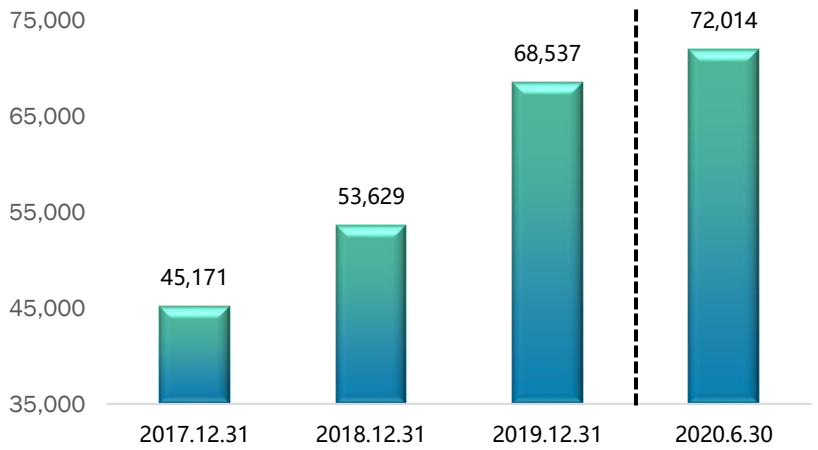
净利润 (人民币百万元)



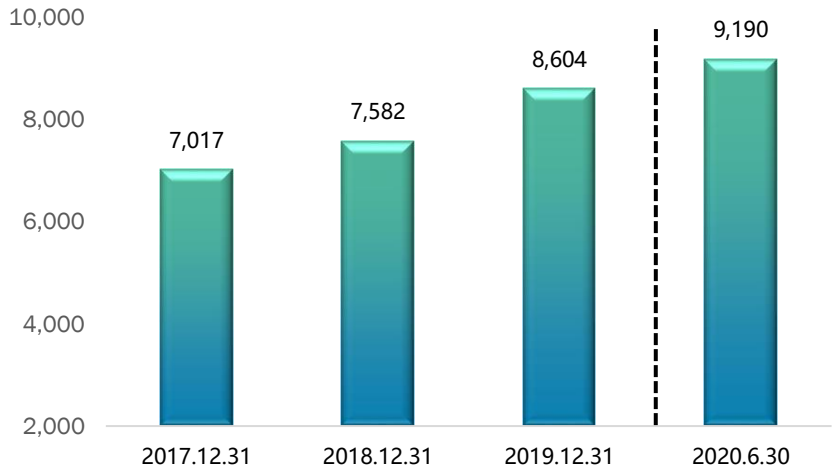
- 毛利润增加至约人民币21.2亿元，同比上升14.0%
- 核心盈利增加至约人民币25.3亿元，同比上升26.9%
- 管理费占收入比率下降至5.5%，同比减少250基点，有效实现成本管控

资本结构稳健

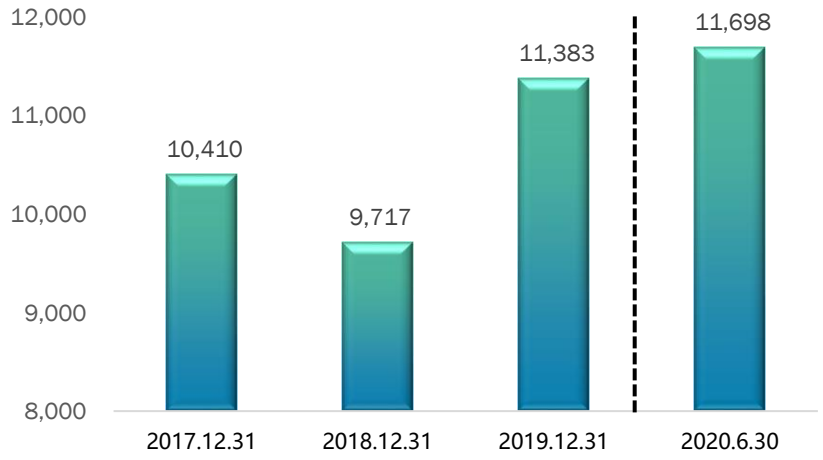
总资产（人民币百万元）



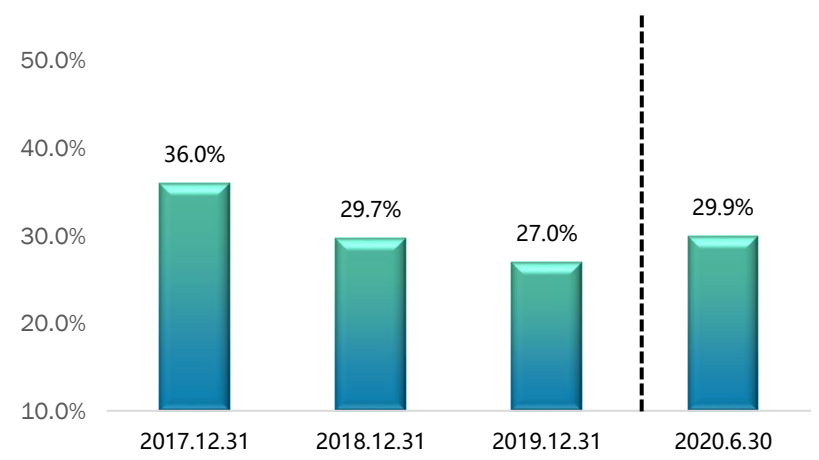
总权益（人民币百万元）



银行结余及现金（人民币百万元）



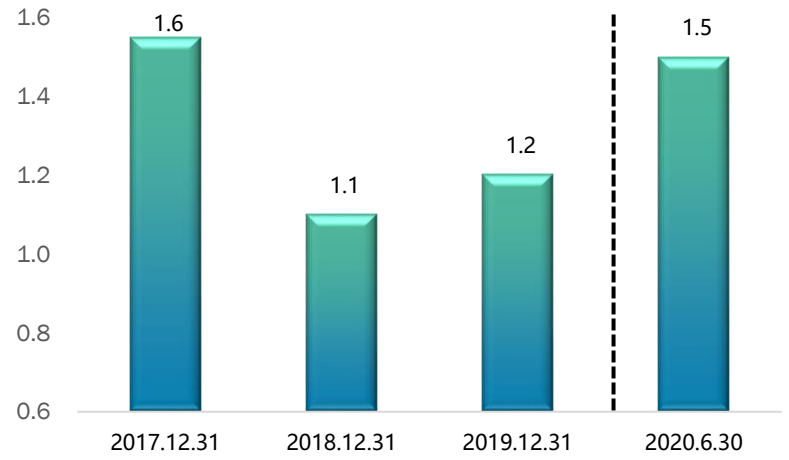
有息负债占总资产比率



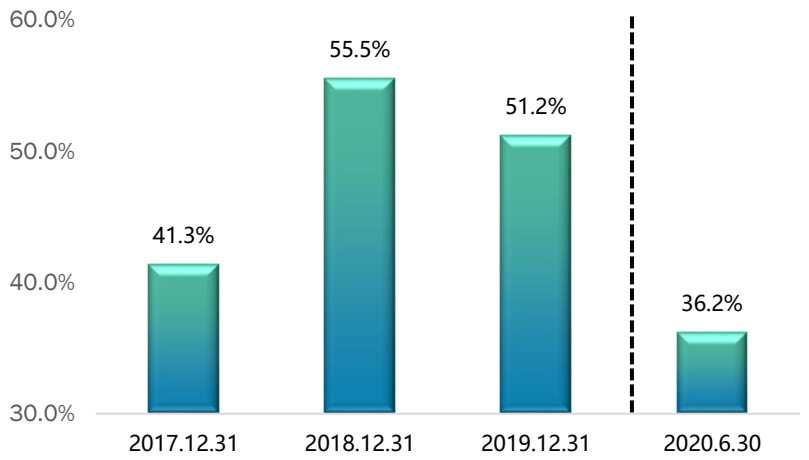
- 总资产增长5.1%至约人民币720.1亿元。总权益增加6.8%至约人民币91.9亿元
- 公司始终秉承稳健的在手现金，在手现金约人民币117.0亿元
- 有息负债占总资产比率趋于平稳

债务结构与融资成本保持稳健

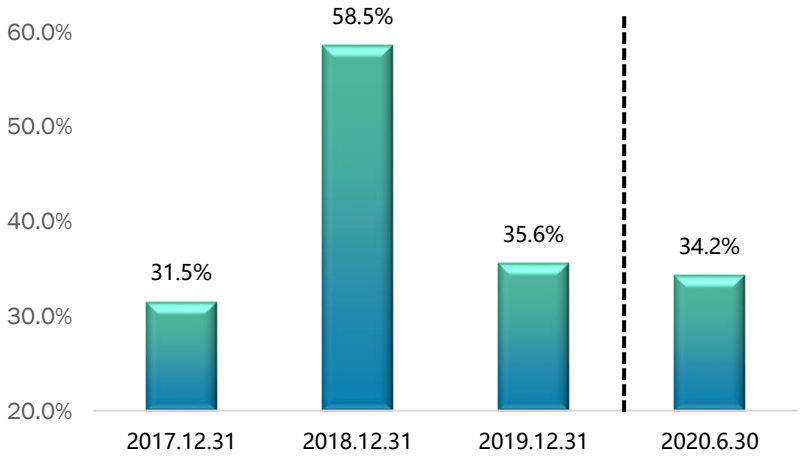
现金短债比率



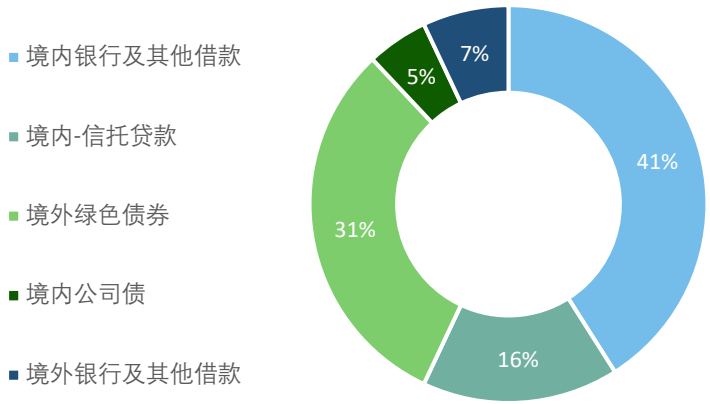
短债比率



境外绿色债券短债占比



按债务种类划分的债务结构



- 融资渠道多元化，现金短债比率改善至1.5倍，为公司的业务发展提供了强力的资金支持
- 信用贷款与银行借贷并举，公司信用获得市场投资人广泛看好
- 债务结构深度优化，短债比率大幅下降至36.2%，境外短债占比进一步下降至34.2%，同时实现境外美元债票息下降及年期拉长，财务状况更稳健

PART 2

业 绩 亮 点

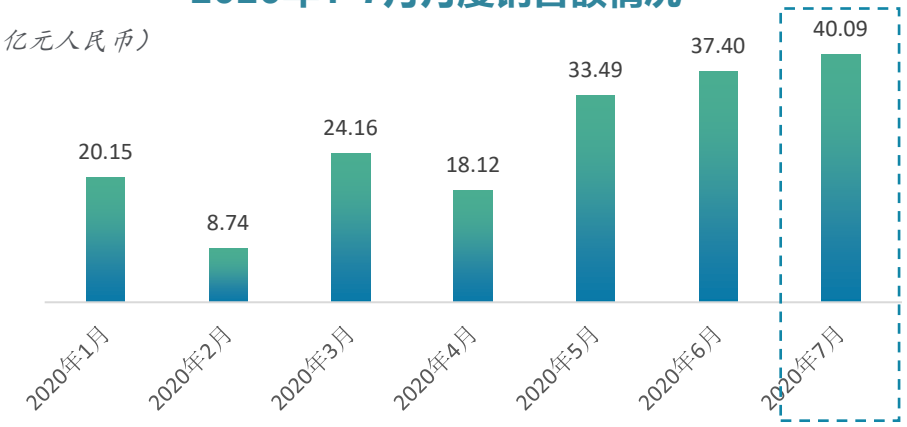
变中寻机-稳增可期

2020年上半年

- **合约销售情况：**合约销售额**142.1**亿元，合约销售面积**136.1**万m^2，一、二线城市销售业绩支撑占比较多。
- 疫情影响减弱后，销售情况快速回升。下半年若无疫情反弹，2020年全年合约销售业绩同比增长可得到有效支撑。

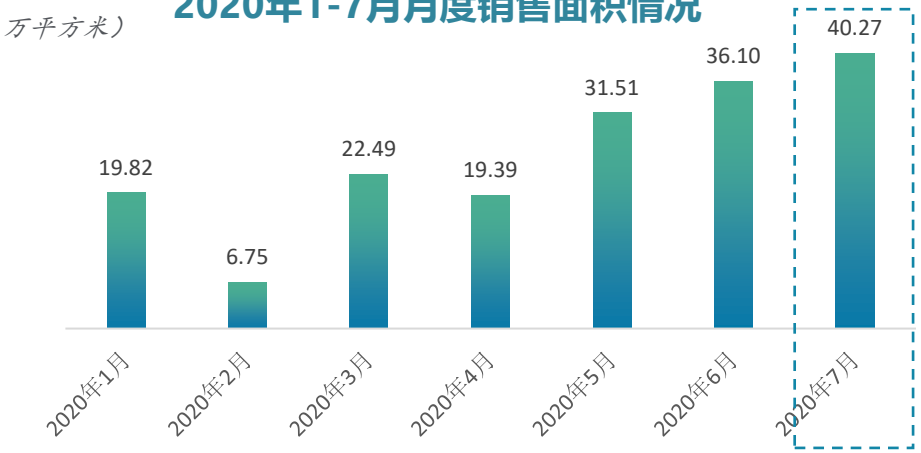
2020年1-7月月度销售额情况

（单位：亿元人民币）

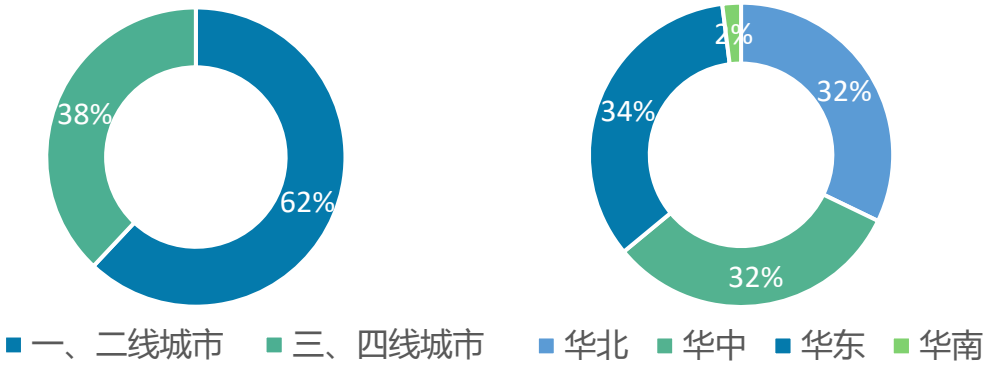


2020年1-7月月度销售面积情况

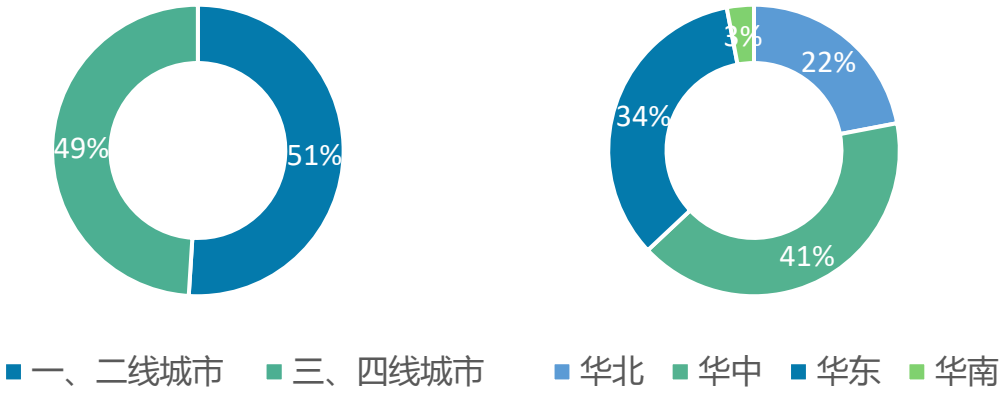
（单位：万平方米）



2020年上半年销售额分布情况



2020年上半年销售面积分布情况

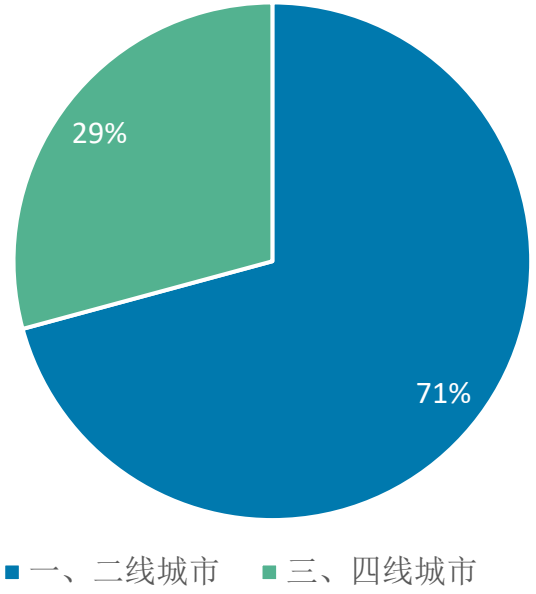


稳中求进-精准投拓

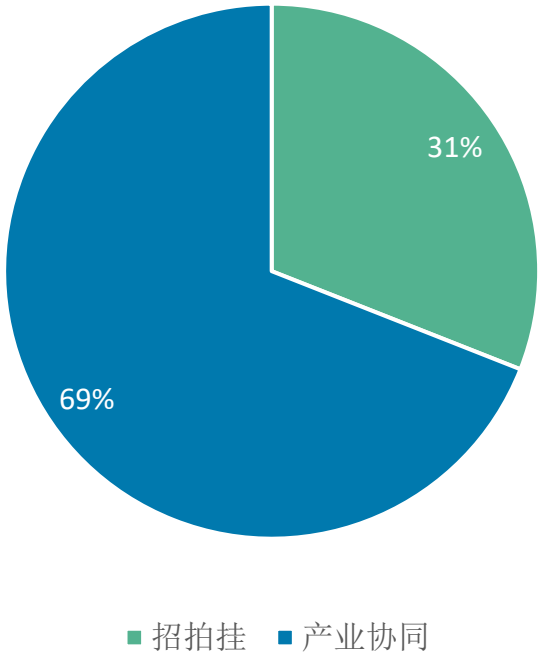
2020年上半年

- 集中在**长沙、西安、重庆**等热点城市通过产业协同等方式进行投资拓展，新增储备货值**109.38**亿元，其中一、二线城市新获取货值占比达**71%**。拿地模式中产业协同占比**69%**。

2020年上半年
新获取项目各能级城市货值占比



2020年上半年
新获取项目不同获取方式货值占比



紧密推盘-持续快销

2020年上半年

□ 主要在售项目60个，集中开盘43次。整体年度去化率与去年持平约70%。

项目名称	开盘时间	推售套数	月去化
江西抚州当代阅MOMΛ	2020年6月	196	99%
通汇当代阅MOMΛ	2020年6月	162	96%
陕西当代高陵上品湾MOMΛ	2020年4月	132	96%
常州当代光明公园悦	2020年6月	228	89%
仙桃交投满庭春MOMΛ	2020年6月	338	88%
武汉当代城MOMΛ	2020年6月	84	83%
……			

西安高陵上品湾MOMΛ开盘劲销，月基本售罄！

常州当代光明公园悦开盘劲销，月去化九成！

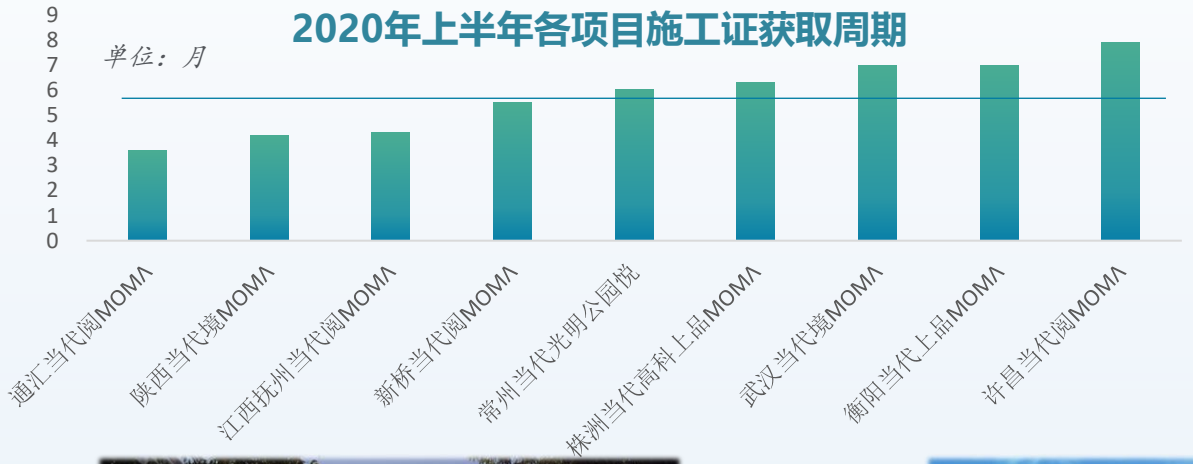
青岛通汇当代阅MOMΛ开盘劲销，月基本售罄！

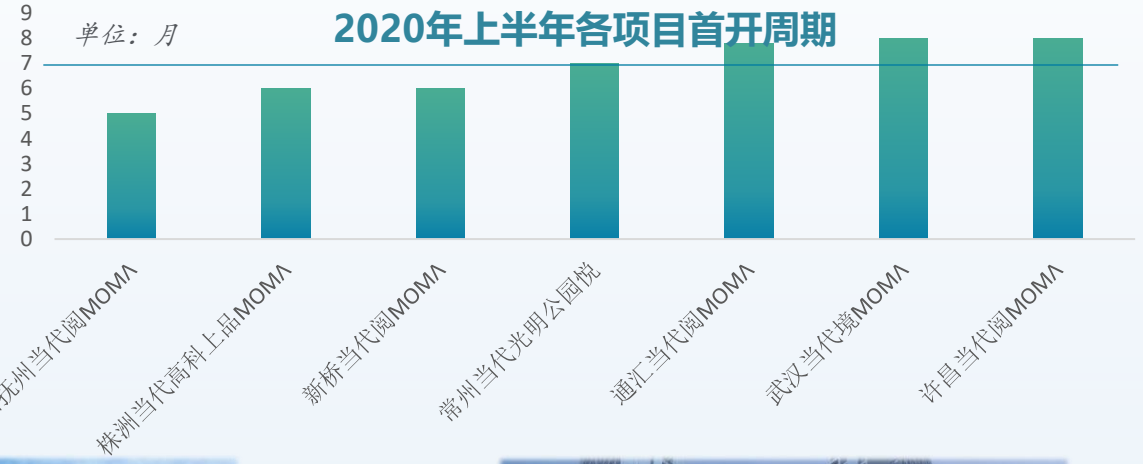
抚州当代阅MOMΛ开盘劲销，月全部售罄！

快速复工-高速周转

2020年上半年

- 疫情肆虐，当代置业通过多种高效线上办公方式实现企业复工，**前置各项目设计、招采、经开工作**，最大限度减少疫情停工对项目开发进度的影响，最终实现疫情对各项目进度平均影响在**45天**左右。
- 各项目受疫情影响平均施工证获取周期为**5.8个**月，首开周期为**6.8个**月，符合“**6867810**”法则。其中**江西抚州当代阅MOMA、株洲当代高科上品MOMA、新桥当代阅MOMA**等项目虽受疫情影响，仍实现**6个月**内开盘。





128天取施工证开工　152天首次开盘

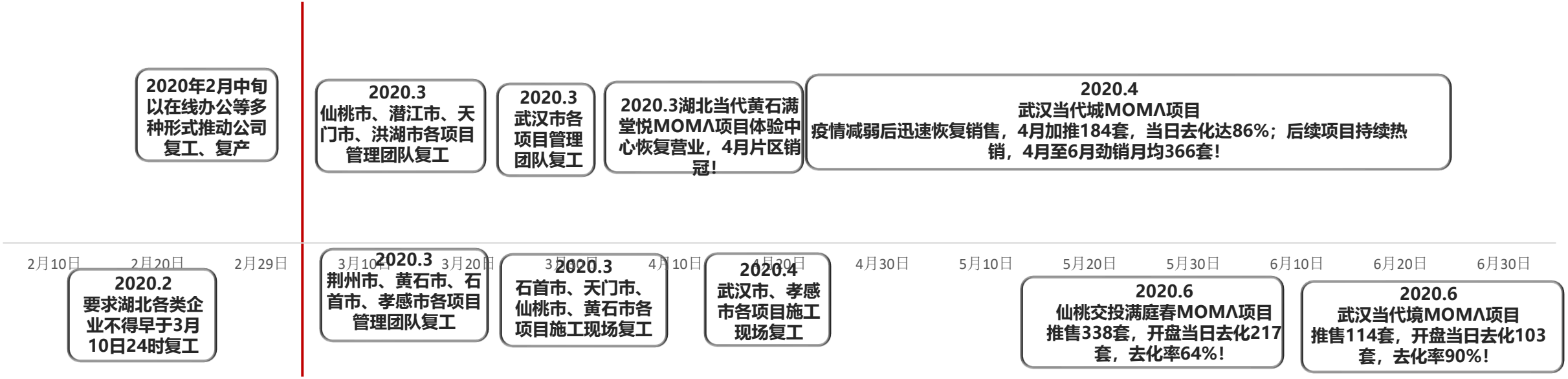
165天取施工证开工　179天首次开盘

163天取施工证开工　187天首次开盘

以韧治疫-去化突破

疫情后湖北强势复苏

- 湖北省各项目疫情过后迅速恢复生产经营：2月中旬以在线办公等多种形式推动公司复工复产，3月湖北各地区项目正式实现复工，体验中心恢复营业。第二季度之后湖北区域市场需求迅速回暖，各推盘项目销售显著提升。



武汉当代城MOMA项目密集加推，实现3个月千套房源去化。

湖北当代黄石满堂悦MOMA项目 3月恢复营业，4月片区销冠

武汉当代境MOMA项目、仙桃交投满庭春MOMA项目开盘当日去化率均达60%以上

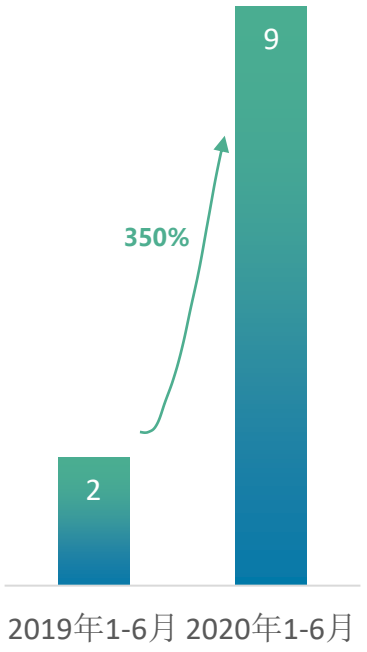
绿色代建-规模速增

2020年上半年

- 新增优质代建项目**9个**；新增代建合同签约额**3.9亿**元人民币；新增代建建筑面积**220万**m^2；新增代建项目货值**108亿**元人民币；新增项目净利润率**60%**。

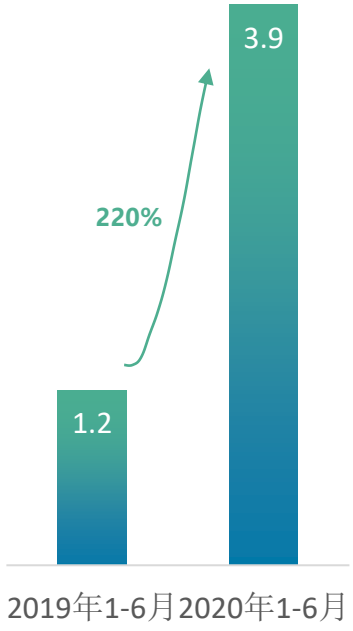
新增项目宗数对比

单位：宗



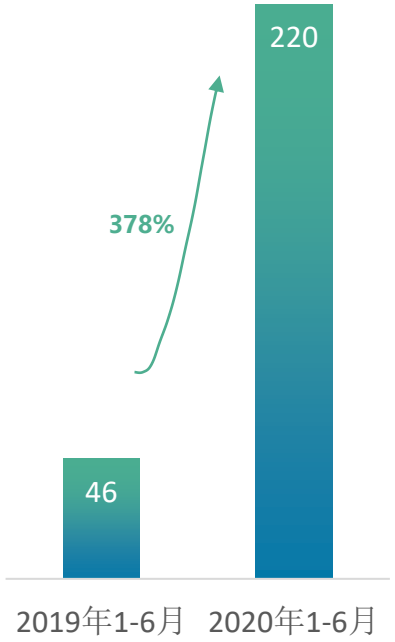
新增签约额对比

单位：亿元人民币



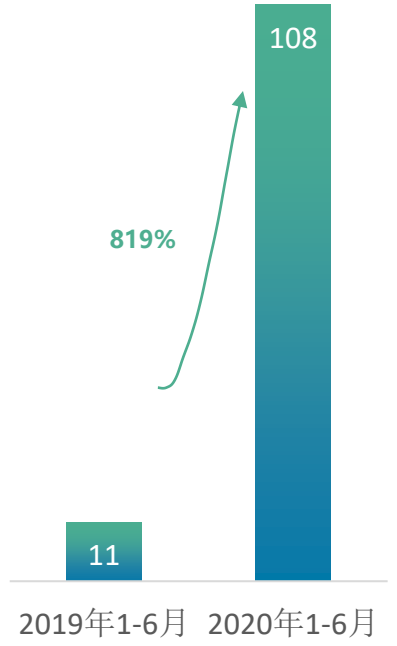
新增项目建筑面积对比

单位：万平方米



新增项目货值对比

单位：亿元人民币



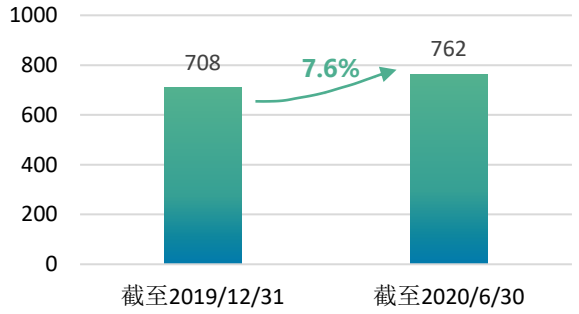
注：代建费将基于合约规定节点按相应比例收取。

绿色科技-进化升级

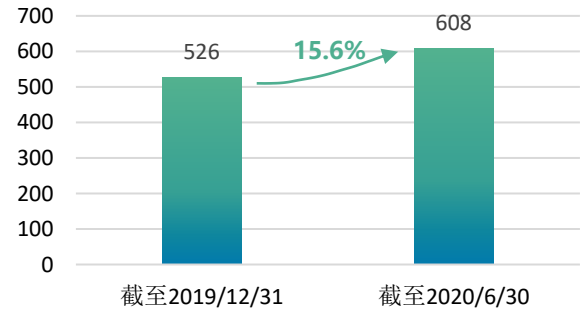
2020年上半年

- 绿色建筑认证面积新增**54万**m^2，包括绿色建筑三星设计标识**2**个、绿色建筑三星运行标识**1**个。截至目前，当代置业已累计获取**5**个绿色建筑三星运行标识，保持行业领先地位；全国绿色住区认证面积新增**82万**m^2，新增**3**个，累计已认证**25**个。
- 2020年新获取绿色核心技术专利**5**个,截止目前共获得绿色核心技术专利**52**个。

累计认证绿色建筑面积对比



累计认证绿色住区面积对比



绿色建筑三星级设计认证标识

2020年上半年获取的绿色认证明细

项目	星级
苏州当代大湖上品MOMA项目	★★设计
当代通州万国府MOMA1-3#、5-6#及地下车库项目	★★★设计
当代通州万国府MOMA--建筑&艺术博物馆	★★★设计
常州当代光明公园悦项目1-15#楼	★设计
合肥当代万国府1-18#楼	★★★运行
武汉当代境MOMA项目	绿色住区
武汉当代城MOMA项目	绿色住区
江西抚州当代阅MOMA项目	绿色住区

产品升级-四衡之美

□ 1次绿色健康家全民大调查，2次绿色健康复合社区云发布。当代置业实现**从四恒人居环境系统到四衡社区生态系统的产品升级，**通过社区、邻里、建筑三道健康防线与物业服务的温度、深度、广度、精度与细度，实现绿色健康复合社区在更多城市与项目落地，让生活Heng美好。

三道 加 五度　守护您的三维场域家园
四恒 加 四衡 “Heng”美好的产品观

2月28日　当代绿色健康复合社区云发布

3月20日　生活Heng美
当代绿色健康复合社区产品与服务云发布

	当代MOMA 顶级绿色科技产品线	当代府MOMA 高端绿色科技产品线	当代阅MOMA 品质绿色科技产品线	当代城MOMA 复合功能绿色科技大盘产品线
社区健康	AI科技社区 **无忧社群大堂** 私人管家 社区医生	**无死角监控** 健身“健康圈” 生命河健康管理	**平疫结合规划** 阳光草坪 社区共享BOX 便捷物流	**全业态配套服务设施** 可持续发展生态社区 与周边自然环境结合 配置区域级公共绿地
邻里健康	全场景零触通行 楼宇空气质量管理 **无扰邻里单元** 大堂服务	**全场景零触通行** 健康空气系统 阳光地下车库 健康给排水系统	社区零触通行 垃圾分类及隐蔽 **公区健康消毒** 体温监测	高效慢行街道系统 组团内人车分行 **平疫结合规划** 各组团可分可合
建筑健康	可封闭玄关 十大科技系统 **全景宽幕采光** 户内恒洁无死角	**无界+（家）户型** 净污分离 杀菌系统 健康厨卫	**独立玄关** 可变户型 健康厨卫	独立玄关 可变户型 健康厨卫

资本认可-资质稳定

- 股票方面，获**国泰君安**等知名机构买入推荐；债券方面，获**德意志银行、汇丰银行、渣打银行**等知名机构推荐；境内外评级保持稳定。
- 获新增战略授信**95亿**，累计银行授信总额度已达**1220亿**，剩余额度**1099亿**。
- 截止2020年7月，完成发行绿色优先票据共**6亿**美元，并完成提前赎回**3亿**美元；2020年8月，成功发行首单购房尾款ABS**6.2亿**元，境内外融资渠道双轨联动，实现融资成本下降。

债券、股票方面获各方推荐

HSBC 滙豐

Deutsche Bank 德意志银行

国泰君安证券 GUOTAI JUNAN SECURITIES

境内外评级保持稳定

Moody's B2（稳定）

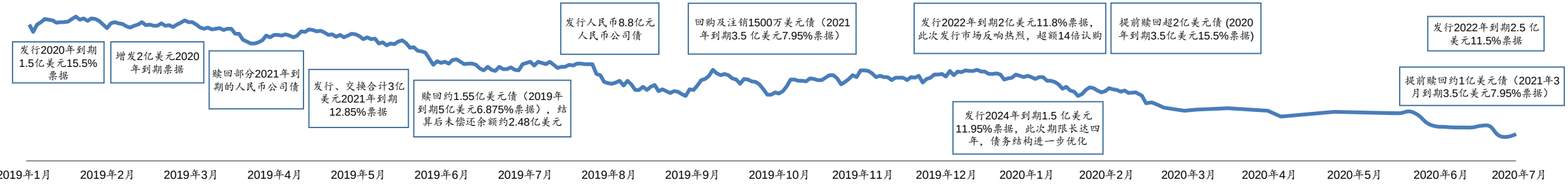
FitchRatings B（稳定）

远东资信 FAREAST CREDIT AA+（稳定）

当代置业&长安信托签订战略合作协议

三笔绿色优先票据 首单购房尾款ABS6.2亿元

债务结构持续优化

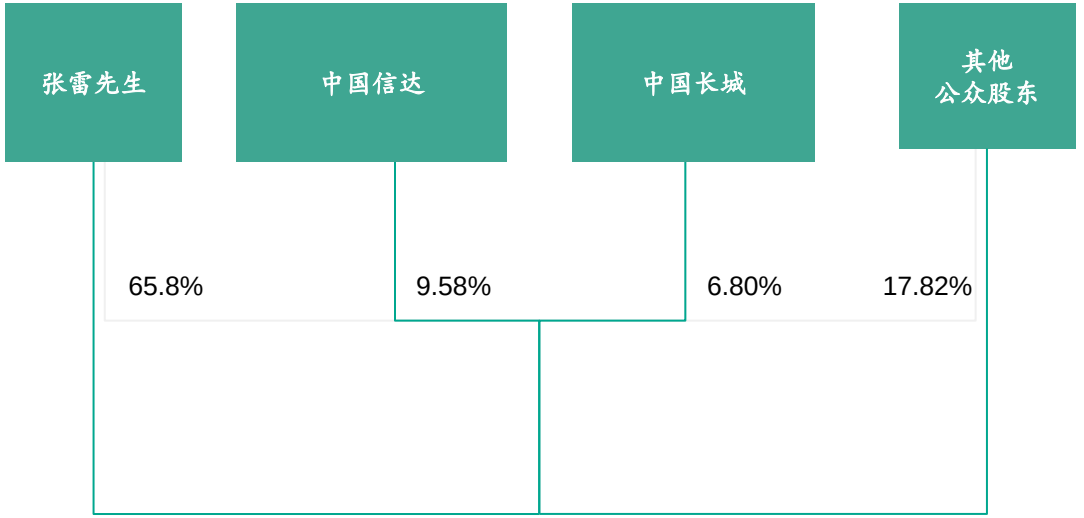


股东结构稳健

多元化的股东结构

国有背景股东加持

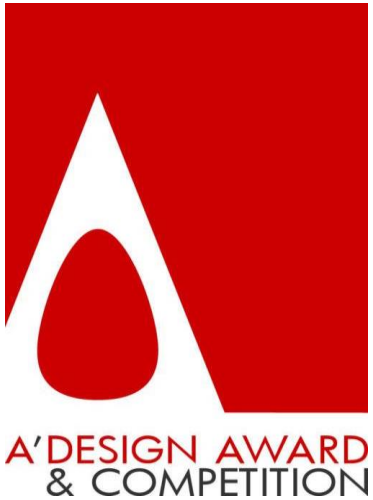
截至2020年6月30日



當代置業

绿色影响-品牌加速

- 2020年共获奖50项以上，公司的稳健、发展、绿色、科技、运营得到社会认可。获中国房协2020中国房地产上市公司创新能力5强、中国房地产开发运营效率10强、2020中国房地产上市公司综合实力100强荣誉；荣获2020年中国上市房企百强第59名、成长发展能力10强，绿色科技地产运营优秀企业。



PART 3

未 来 展 望

2020年下半年形势预判

- 受疫情影响，国外经济出现明显衰退，但三季度恢复进程分化显著；国内经济以内循环为主，实现稳健回暖。
- 金融环境在稳中偏紧的基调下，对实体经济等领域实施定向宽松，但房地产领域流入仍受严控。
- 房地产坚定“房住不炒”定位，将保持稳健向远的态势，整体上具有**“长周期稳健 短周期分化”**的特征。

宏观经济

全球：衰退分化

国内：内需为主 稳健回暖

金融环境

稳中偏紧

定向宽松

行业态势

房住不炒

稳健向远

长周期稳健（房住不炒 稳健长效）

短周期分化（市场分层 需求升级 风险陡增）

2020年下半年策略

“优”投拓

聚焦深耕

适区适策

“扩”土储

聚焦核心

深度锁定

“强”标准

规范标准

体验升级

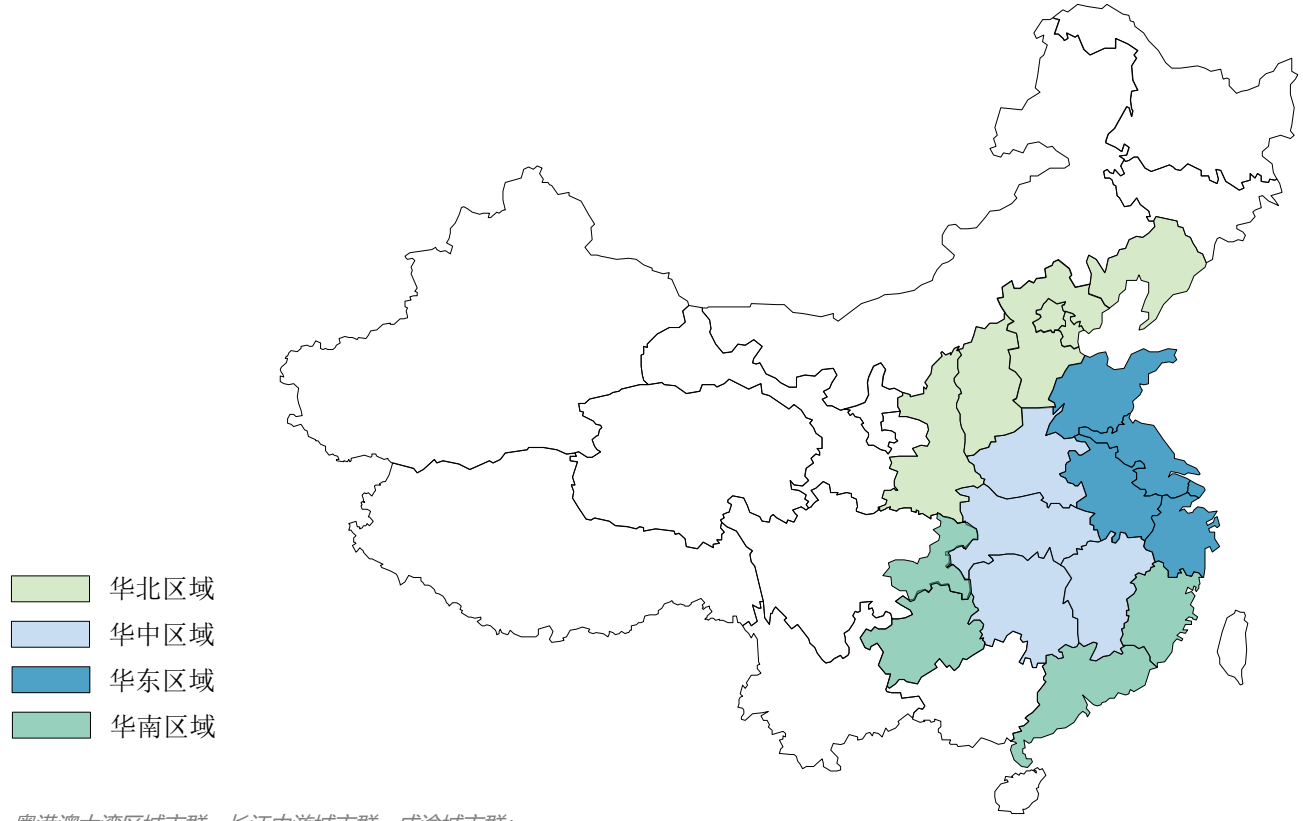
“稳”供货

科学铺排

稳定供货

优投拓-聚焦深耕 适区适策

- 当代置业始终遵循 **“5+15+M”** 布局策略，聚焦一、二线热点城市。
- 细化投资模型，明确当代置业不同类型项目的投资占比及获取方式占比；结合深耕区域特点定制专属每个区域的投资策略，实现一区一策。
- 继续加强在重视传统招拍挂、收并购等方式的同时，辅以加强**产业协同**的方式，拿地方式多元化。



注：“5+15+M”投资布局策略如下：
- *5大城市群：京津冀城市群、长三角城市群、粤港澳大湾区城市群、长江中游城市群、成渝城市群；*
- *15个省会或优质二线城市：西安、武汉、青岛、长沙、重庆、成都、佛山、合肥、宁波、石家庄、南昌、贵阳、郑州、太原、南宁；*
- *M：具有进入潜力且满足新进入城市投资标准和城市价值轮动的城市。*

优投拓-产业协同

- 公司聚焦产业协同发展，依托**内部孵化的40多个产业品牌**以及**外部聚集的300多个产业品牌**，逐渐形成内外联动的产业发展体系。产业协同获地可以优化成本、提前锁定、加速周转。

当代置业核心拓展模式—以产业协同实现资源联动，获取优质土地

优质产业IP

当代置业

产业发展联合体
（我司主要负责住宅开发，适当参与产业开发运营）

产业提质

配套提升

就业提振

产城融合发展
（优质土地资源）

当代+产业方+政府
多赢机制建立

政府方：明晰需求，核心产业方向

产业方：嫁接优质产业资源，建立与地价挂钩的合作方案和双赢机制。

当代：建立产业协同项目甄选标准，筛选优质项目，主要操盘住宅部分

获取项目案例

安徽临泉当代MOMA—合作方：爱琴海商业

河北同福当代府MOMA—合作方：同福农业

通汇当代阅MOMA—合作方：中兴通

武汉当代境MOMA—合作方：中轻世嘉

重庆当代春风印月MOMA—合作方：伟光汇通

长沙当代境MOMA—合作方：我爱我家

长沙时代MOMA•云PARK—合作方：倍格生态

……

产业孵化
40+内部IP

产业聚集
300+外部IP

Hotel MoMc More & Less 蔓兰

伟光汇通 CCTID 让城市更中国

SEGA

BIGGER

GREAM国润 新城产业运营商

MOMS WHOLE LIFE SERVICE

爱琴海 AEGEAN

我爱我家 www.5i5j.com

……

全生命周期生活家园开发
外部IP+地产开发

全生命周期生活家园开发与运营
外部IP+内部IP+地产开发

全生命周期产业家园开发与运营
内部IP集群+外部IP+地产开发与运营

优投拓-产业协同

- 2020年上半年公司通过产业协同方式获取**多个**优质项目，分别位于**重庆、长沙、西安**等一、二线热点城市。所获取项目具备区位优、成本低、可实现快速开发周转的良好条件。

重庆当代春风印月MOMA
产品 I P：伟光汇通文旅产业
折合楼面价：**1600元**/m²
项目区位：重庆市涪陵区

- **项目区位优越：** 坐拥长江、乌江一线江景，与涪陵区核心区域仅一江之隔。
- **土地成本较低：** 周边近3年共计成交14宗住宅用地，楼面地价约3123元/㎡。
- **合作模式良好：** 后续可利用项目首期土地销售回款滚动开发，股东无需再出资。
- **合作诉求匹配：**
  当代-进驻重庆，低价锁定，滚动开发分批获取，长期为集团贡献现金流。
  合作方-寻求既有品牌又有绿色科技的房企，提升项目美誉度。

2019年6月	2019年11月	2020年1月	2020年3月	2020年8月
与产业合作方达成合作意向，完成内部项目获取审核会	明确项目挂地条件，各方签订正式合作协议	签订成交确认书	签订土地出让合同	经开前置，拿地即开工，提前完成体验中心开放。

优投拓-产业协同

- 2020年上半年公司通过产业协同方式获取**多个**优质项目，分别位于**重庆、长沙、西安**等一、二线热点城市。所获取项目具备区位优、成本低、可实现快速开发周转的良好条件。

咸阳国润当代境MOMΛ
产品 I P：国润电子产业园
折合楼面价：**2485元**/m²
项目区位：陕西省咸阳市

- **项目区位优越：** 紧邻咸阳万达商圈，距咸阳高铁站仅1KM。
- **土地成本较低：** 5KM内某司2020年7月新获地块折合楼面价2940元/㎡。
- **合作模式良好：** 本项目引入外部合作方共同合作，降低自有资金出资。
- **合作诉求匹配：**

当代-通过与本土房企联合开发，进驻咸阳，获取优质宅地

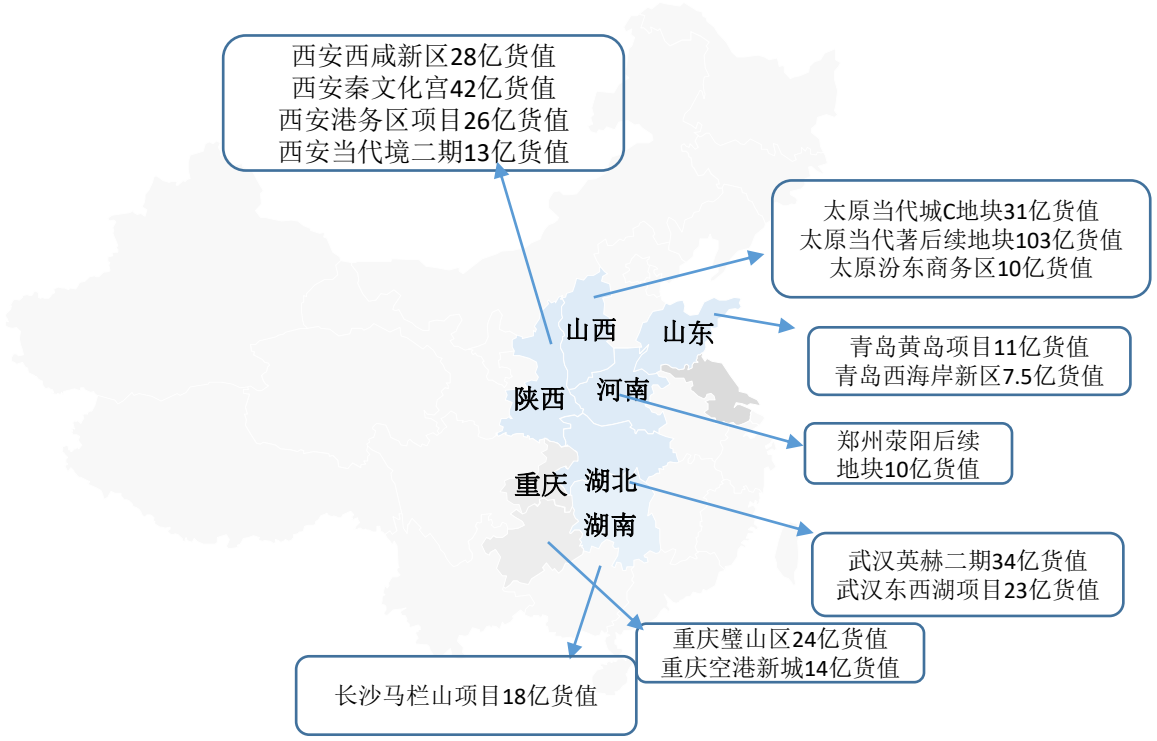
合作方-寻求品牌开发商合作开发，提升产品溢价，实现利益最大化

2019年2月	2020年4月	2020年5月	2020年8月	2020年9月
与产业合作方达成合作意向，完成内部项目审核会	明确项目挂地条件，完成正式合作协议签订	获取项目	经开前置，提前完成城市展厅开放	拟提前完成项目首开，实现拿地后4个月内开盘

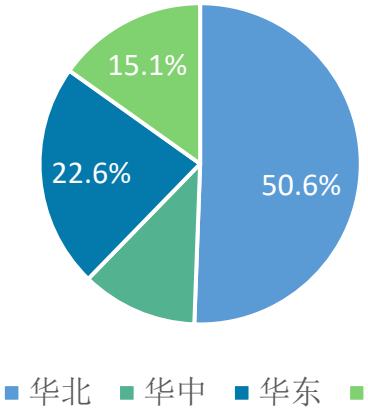
扩土储-优质充足

- **深度锁定货值：**截至2020年6月30日，已深度锁定项目货值约**1000亿元**，其中一、二线城市占比**78.4%**。
- **储备货值充足：**截至2020年6月30日，已确权货值约**1500亿元**，其中一、二线城市占比**70.9%**。

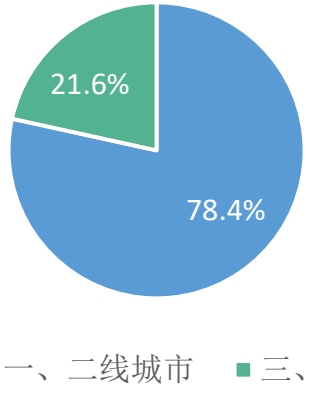
2020年锁定土储货值约1000亿



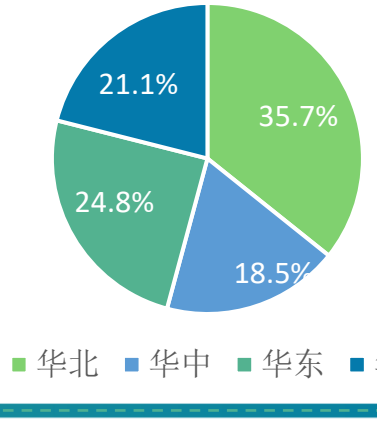
深度锁定货值各区域占比



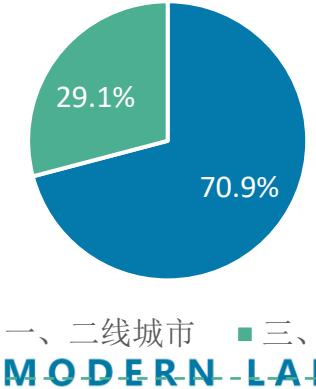
深度锁定货值各能级城市占比



已确权土储货值各区域占比



已确权土储货值各能级城市占比



强标准-体验升级

- **标准化体验中心打造：** “高周转”+“产品升级”的双控要求下，保障体验中心**“合理复制”+“不断迭代”**。
- **网红体验中心打造：** **“一体化设计”，从主题、形式、元素、体验四方面精心雕琢**，全面升级客户体验。

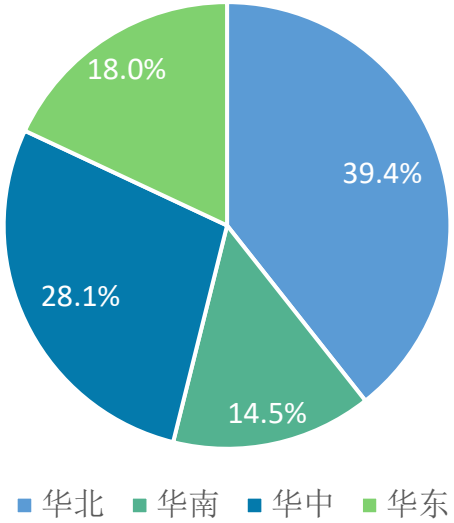
体验中心2.0版

体验中心升级版

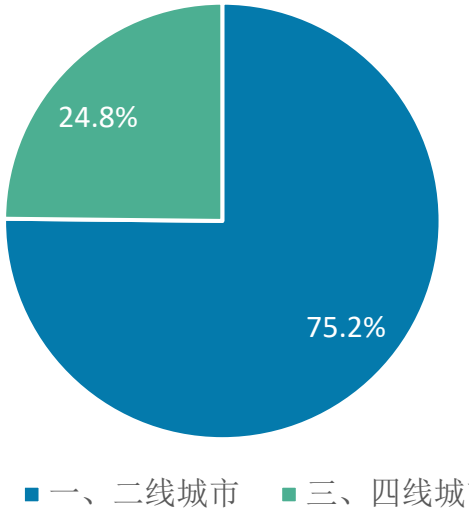
稳供货-协同铺排

□ **推货节奏稳定**：2020年下半年预计推货约**437亿**，其中一、二线城市占比**75.2%**，主要集中在**西安、长沙、武汉**等核心城市。

2020年下半年
各区域推盘货值占比



2020年下半年
各能级城市推盘货值占比



重庆当代春风印月MOMA

咸阳国润当代境MOMA

长沙当代境MOMA

武汉当代境MOMA

常州当代光明公园悦

躬身入局-稳中谋进

420亿元

全年销售目标

140万平方米

预计竣工备案面积

未 来 可 期