

2019中期业绩公布

Interim Results Announcement

正荣地产集团有限公司
Zhenro Properties Group Limited



免责声明

These materials have been prepared by Zhenro Properties Group Limited (the “Company”) solely for informational use during its presentation to current and/or prospective investors to provide an update on the business performance and development of the Company.

No representation or warranty express or implied is made as to, and no reliance should be placed on, the fairness, accuracy, completeness or correctness of the information or opinions contained herein. It is not the intention to provide, and you may not rely on these materials as providing, a complete or comprehensive analysis of the Company’s financial or trading position or prospects. The information contained in these materials should be considered in the context of the circumstances prevailing at the time and is subject to change without notice and has not been, and will not be, updated to reflect material developments which may occur after the date of the presentation. None of the Company nor any of its respective directors, officers, employees, affiliates, advisors or representatives shall have any liability whatsoever (in negligence or otherwise) for any loss or damage howsoever arising from any use of these materials or their contents or otherwise arising in connection with these materials.

These materials and subsequent discussions may contain certain statements which would constitute “forward-looking statements”. Such forward-looking statements involve risks, uncertainties, future events, our future financial, operational, business or other performance and are subject to a number of uncertainties and factors that may cause the actual results, performance or achievements of the Company to be materially different from those expressed by, or implied by the forward-looking statements in these materials. There can be no assurance that the results and events contemplated by the forward-looking statements contained in these materials will in fact occur. You should not place undue reliance on these forward-looking statements, which reflect our belief only as of the date of this presentation. These forward-looking statements are based on our own information and on information from other sources we believe to be reliable. Past performance cannot be relied on as a guide to future performance.

This document does not constitute an offer or invitation to purchase or subscribe for any securities of the Company or any holding company or any of its subsidiaries or an inducement to enter into any investment activity. No part of these materials, or the fact of its distribution or use, shall form the basis of or be relied upon in connection with any contract, commitment or investment decision in relation thereto.



1. 业绩亮点



2. 经营状况



3. 财务表现

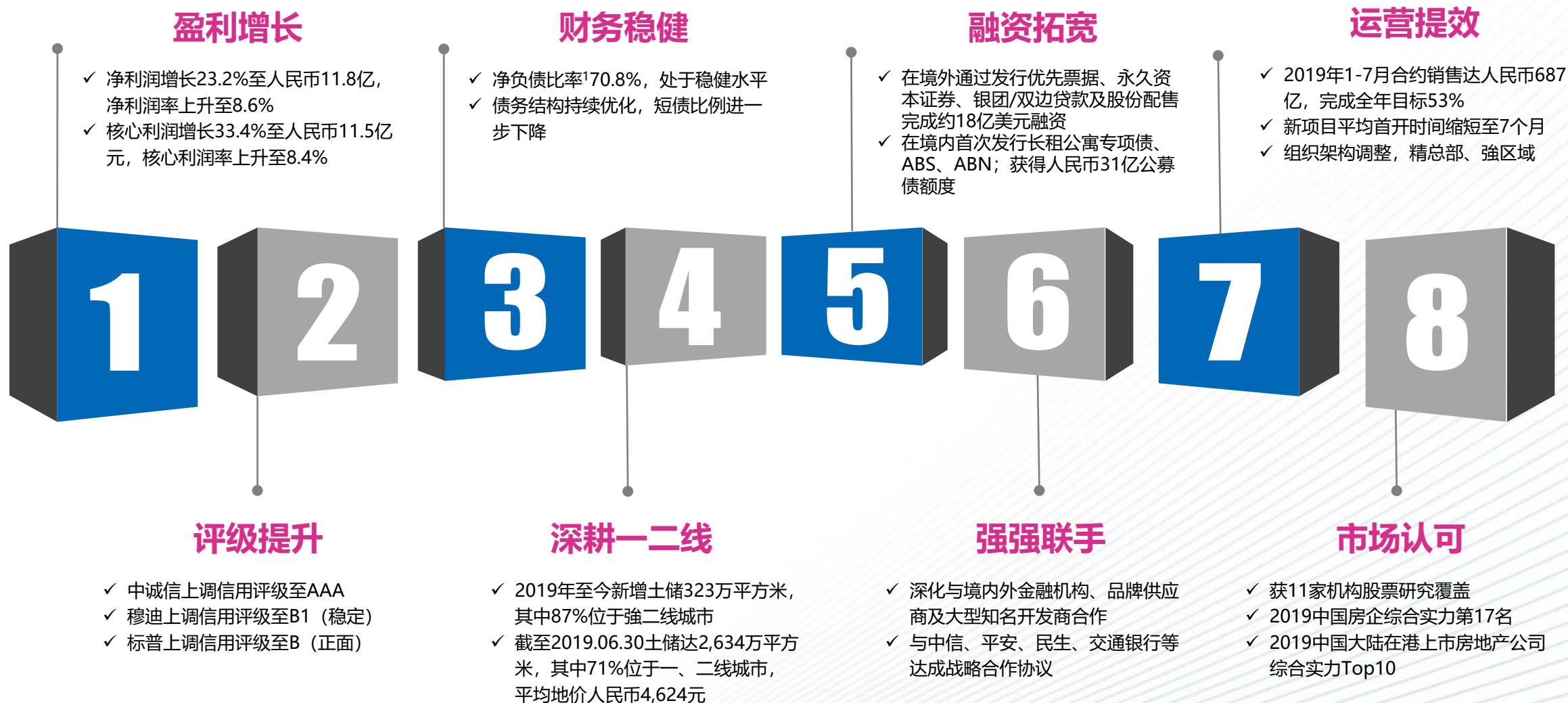


4. 展望



5. 附录

业绩亮点



注1: 根据本集团于二零一九年七月完成股份配售及认购事项后调整



1. 业绩亮点



2. **经营状况**



3. 财务表现



4. 展 望

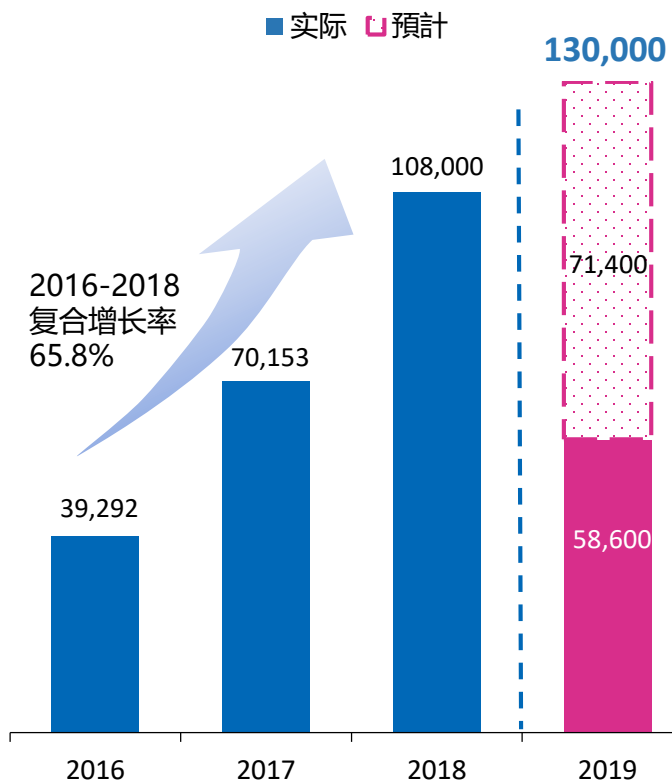


5. 附 录

合约销售

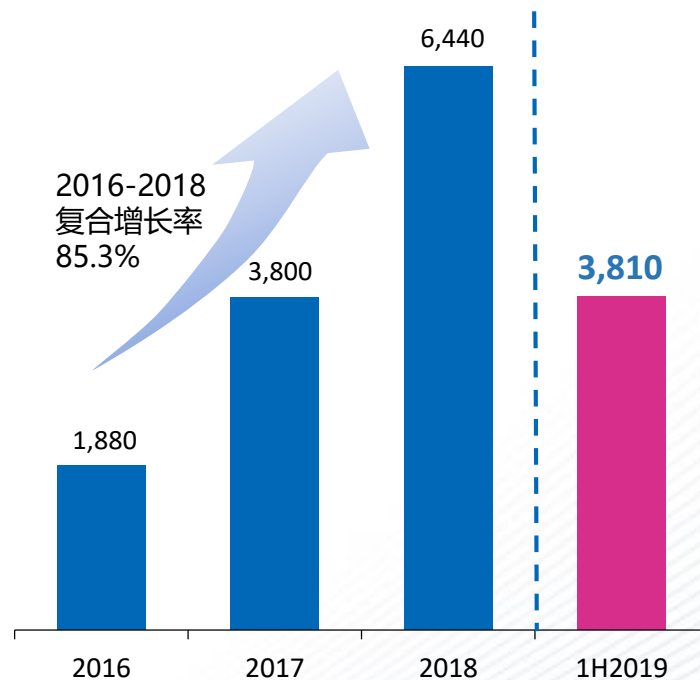
合约销售金额

(人民币 百万元)



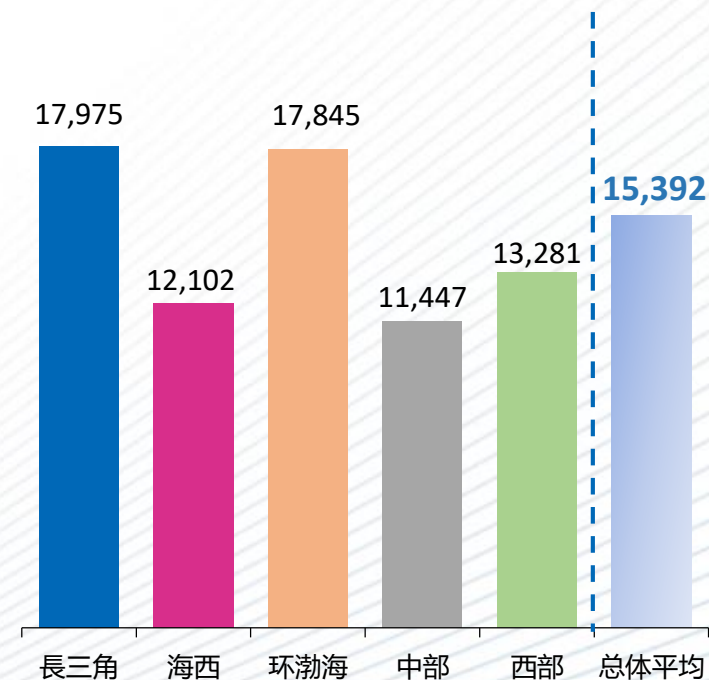
合约销售面积

(千 平方米)



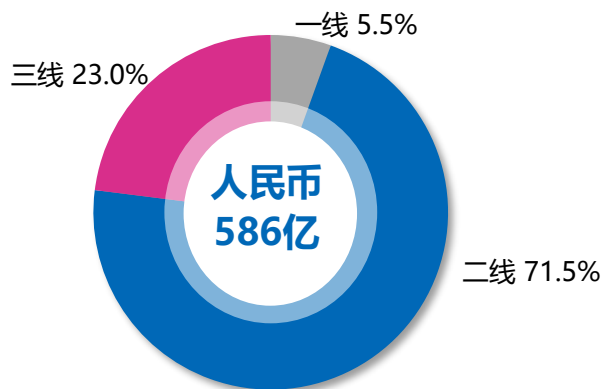
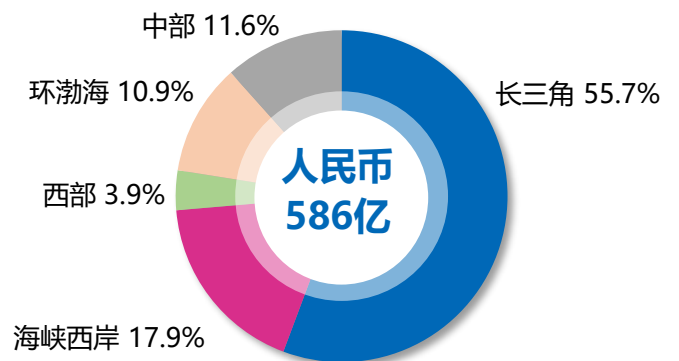
合约销售均价

(人民币元/平方米)

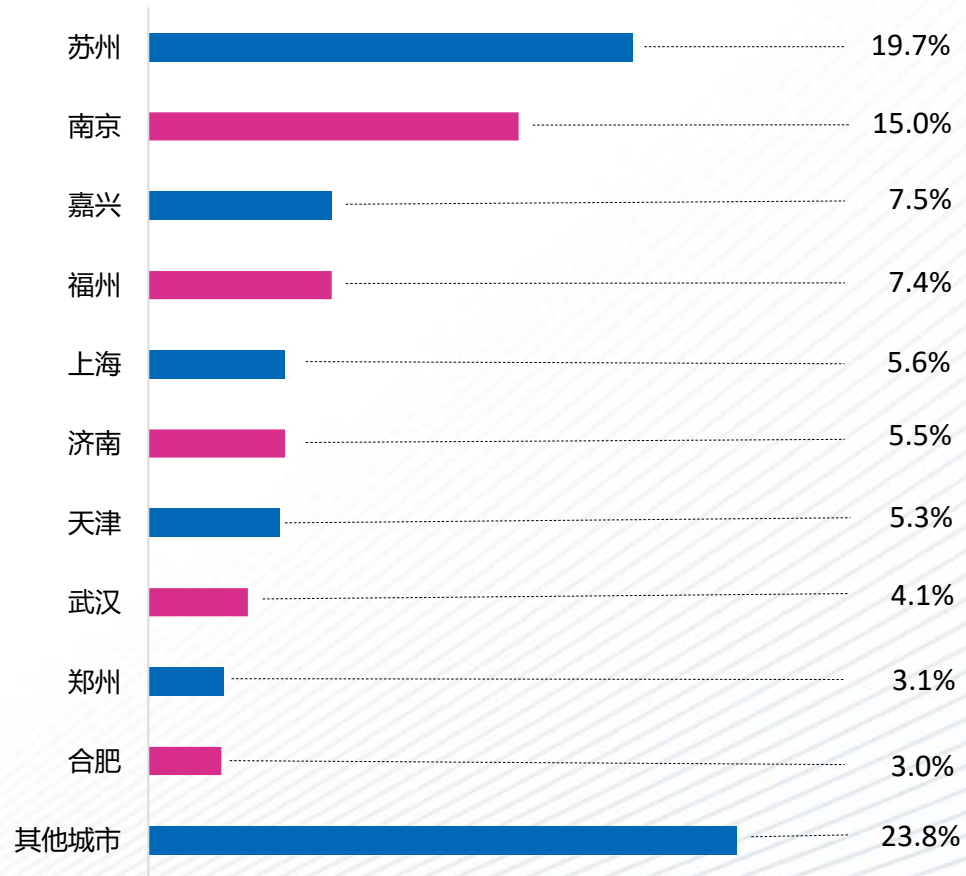


合约销售分佈

合约销售金额



合约销售金额贡献前十城市



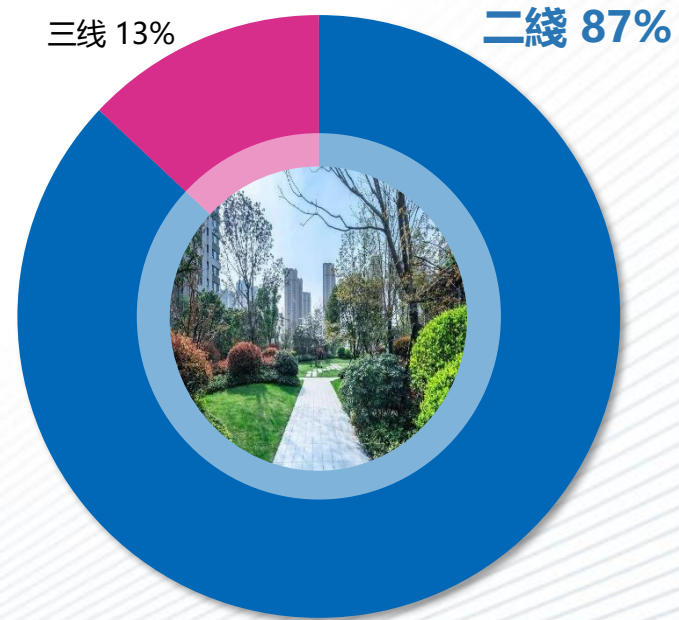
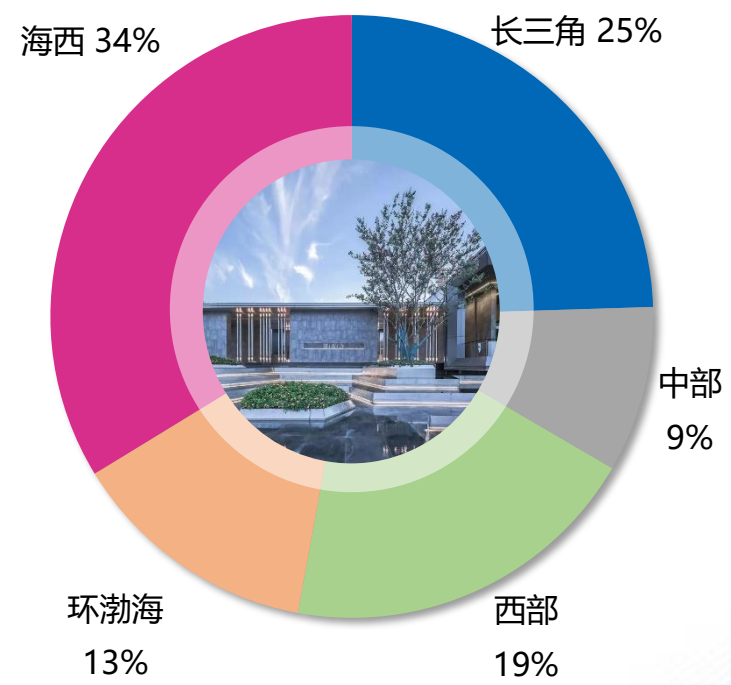
区域深耕 聚焦二线 (2019年至今新增)

新增土储 **323万**平方米

新增项目 **25个**

区域深耕

聚焦强二线



- ✓ 南京
- ✓ 合肥
- ✓ 武汉
- ✓ 西安
- ✓ 成都
- ✓ 重庆
- ✓ 天津
- ✓ 福州
- ✓ 南昌

运营提效

优化组织架构

二级架构：总部+区域

精总部：业务部门整合升级，更加精简高效

强区域：赋能授权，高效决策，提升战斗力

提效能：扁平化管理，运营结果为导向；职能共享、信息交圈

经营效率提升

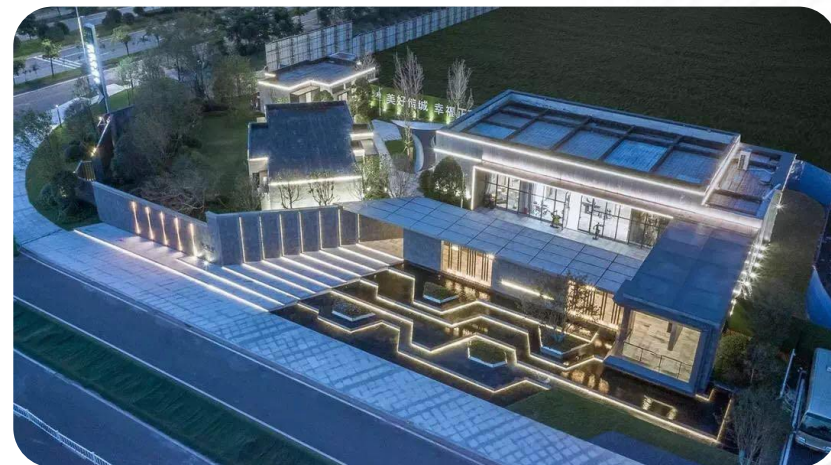
项目首开时间平均**7个月**

产品标化提速：上半年项目标化复制率100%

会议体系迭代：项目决策会议体系3.0发布

开盘质效并重：首开去化率70%

完善供销存管理体系



产品标准化

住宅

「正荣府」



「紫阙台」



「云麓」



商业

「正荣中心」



「正荣街」



「正荣邻舍」



匠心品质 精工之作

佛山正荣府

- ✓ 正荣首个坐落大湾区项目
- ✓ 首开去化逾90%



长沙正荣梅溪紫阙台

- ✓ 2019中国百城建筑新地标



莆田正荣财富中心天樾

- ✓ Global Future Design Awards 2019



强强联手 合作共赢

金融机构



供应商



开发商



精英团队 幸福正荣

高标准

选

一正五力¹
重格局
三高²

知人善任
用人果敢
年轻化

用

育

重潜力
给机会
成体系

爱才如命
精神传承
幸福超预期

留



中国最佳雇主

2006至今蝉联中国雇主品牌论坛

房地产最佳雇主

2018年中国房地产协会

多元非凡雇主

2018年猎聘



高幸福

注1：五力指领导力、战略力、执行力、协作力及内驱力

注2：三高指高潜力、高能力、高素质

正直构筑繁荣

正直构筑繁荣

以正直善良之心，诚信担责之行
打造百年正荣，助力社会繁荣

社会责任

精准扶贫



关爱员工

健康幸福



绿色环保

绿色建筑



客户责任

美好生活



伙伴责任

共创共赢



1. 业绩亮点



2. 经营状况



3. 财务表现




4. 展望



5. 附录

损益表摘要

	2019	2018	变动
(人民币 百万元)	截至6月30日止六个月		
收益	13,648	12,315	+10.8%
毛利	2,774	2,714	+2.2%
毛利率	20.3%	22.0%	-170bps
息税折旧摊销前利润 (EBITDA) ¹	4,047	3,000	+34.9%
息税折旧摊销前利润率 ¹	29.7%	24.4%	+530bps
期内溢利	1,179	957	+23.2%
净利润率	8.6%	7.8%	+90bps
母公司拥有人应占溢利	933	840	+11.1%
核心纯利 ²	1,151	863	+33.4%
母公司拥有人应占核心纯利 ²	905	746	+21.3%

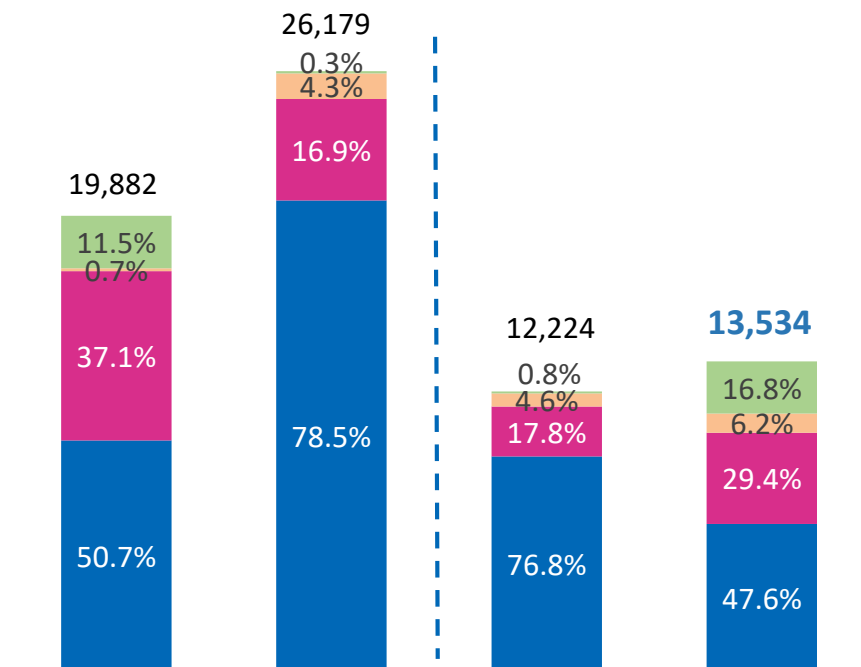
注1: 为除税前利润加融资成本、折旧、摊销、公允价值变动调整和已出售物业成本内的资本化融资成本

注2: 为纯利, 不包括投资物业公允价值变动及金融资产公允价值变动及相关递延税项

收入稳步上升

房地产结转收入

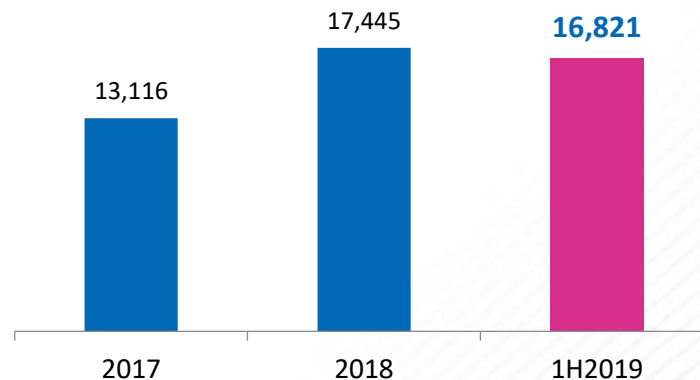
(人民币 百万元)



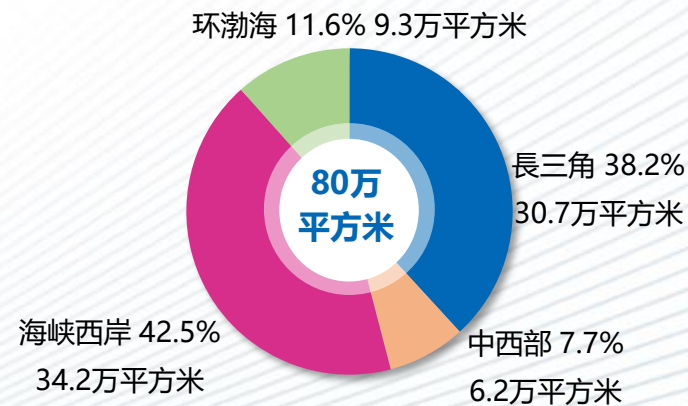
	2017	2018	1H2018	1H2019
环渤海	2,295	94	93	2,276
中西部	126	1,118	565	833
海峡西岸	7,373	4,426	2,181	3,978
长三角	10,088	20,541	9,385	6,447

结转均价

(人民币元/平方米)



结转面积

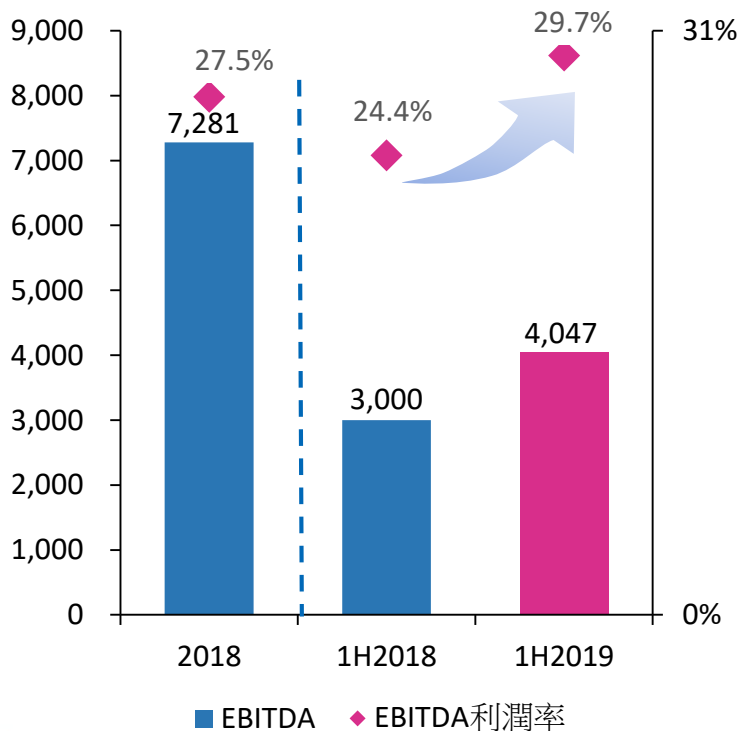


盈利稳步增长

息税折旧摊销前利润 (EBITDA)¹

EBITDA +34.9%
EBITDA利润率 +530bps

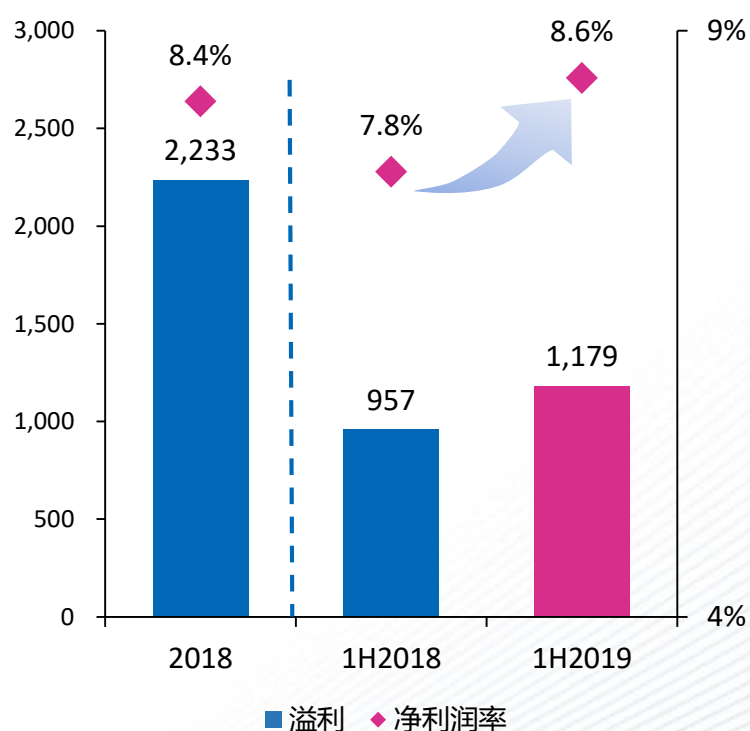
(人民币 百万元)



溢利

溢利 +23.2%

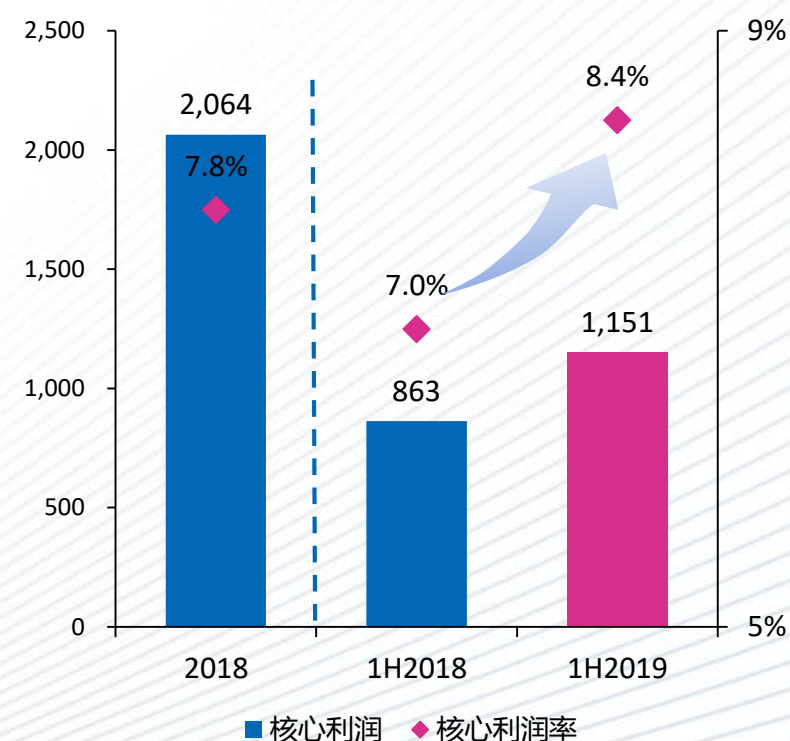
(人民币 百万元)



核心利润²

核心利润 +33.4%
核心利润率 +140bps


(人民币 百万元)



注1: 为除税前利润加融资成本、折旧、摊销、公允价值变动调整和已出售物业成本内的资本化融资成本

注2: 为纯利, 不包括投资物业公允价值变动及金融资产公允价值变动及相关递延税项

资产负债表摘要

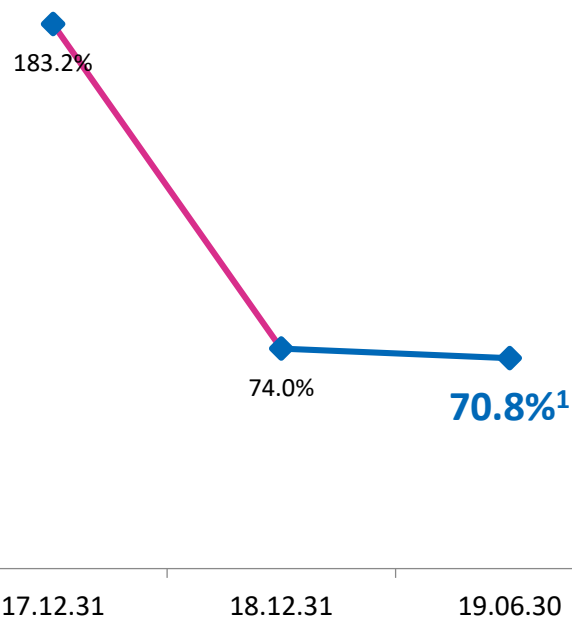
	2019.06.30	2018.12.31	变动
<i>(人民币 百万元)</i>			
总资产	155,247	141,399	9.8%
本公司拥有人应占权益	13,942	13,529	3.1%
总权益	29,055	24,479	18.7%
银行结余及现金	30,137	28,369	6.2%
合约负债	46,282	47,149	-1.8%
总借贷	52,529	46,492	13.0%
净借贷	22,392	18,123	23.6%
净借贷对总权益比率 ¹	70.8%	74.0%	-320bps
现金对短期借贷比率	1.21x	1.19x	+2bps
借贷加权平均利率	7.6%	7.8%	-20bps

注1: 根据本集团于二零一九年七月完成股份配售及认购事项后调整

财务结构稳健

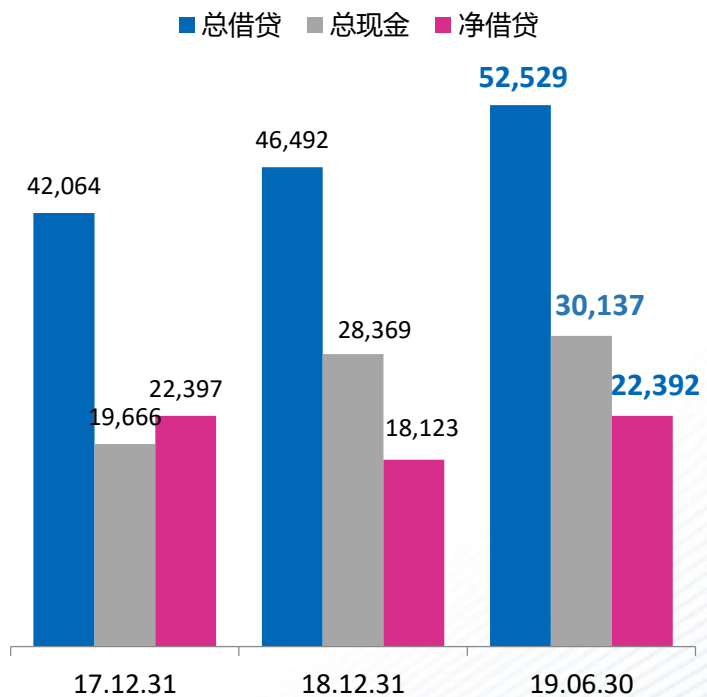
净借贷对总权益比率

(%)



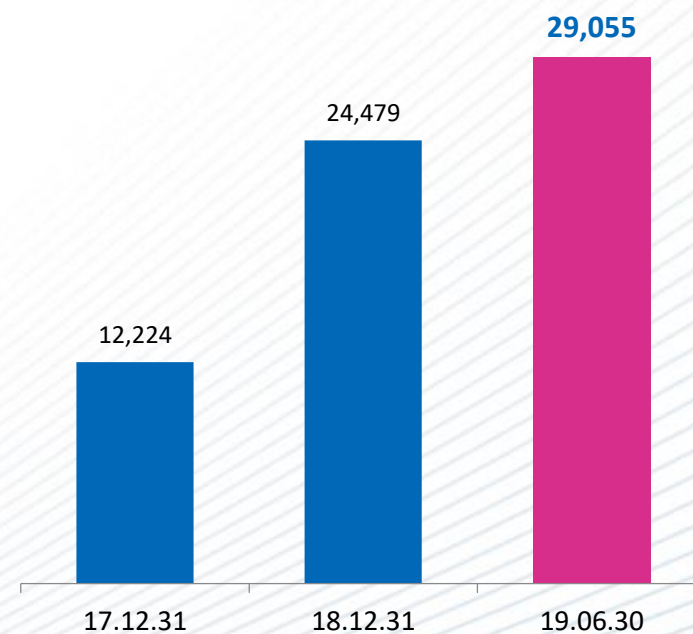
借贷及现金

(人民币百万元)



权益

(人民币百万元)



注1: 根据本集团于二零一九年七月完成股份配售及认购事项后调整

拓宽融资渠道

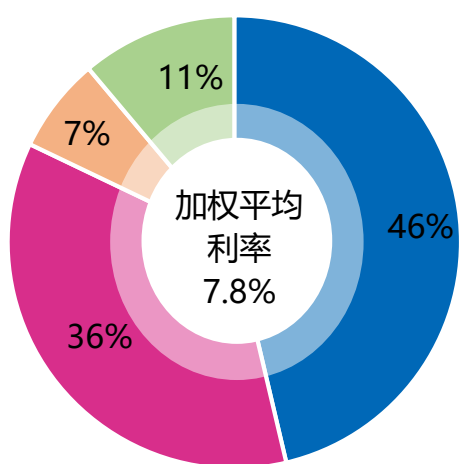


充裕的融资额度

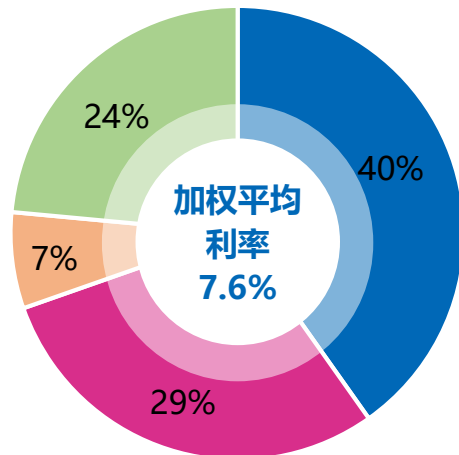
- ✓ 总战略授信人民币**2,449亿元**
- ✓ 外币债额度**8.9亿**美元
- ✓ 小公募债额度人民币**31亿元**
- ✓ 与多家金融机构达成**战略合作**

优化债务结构

债务结构多元化



2018.12.31



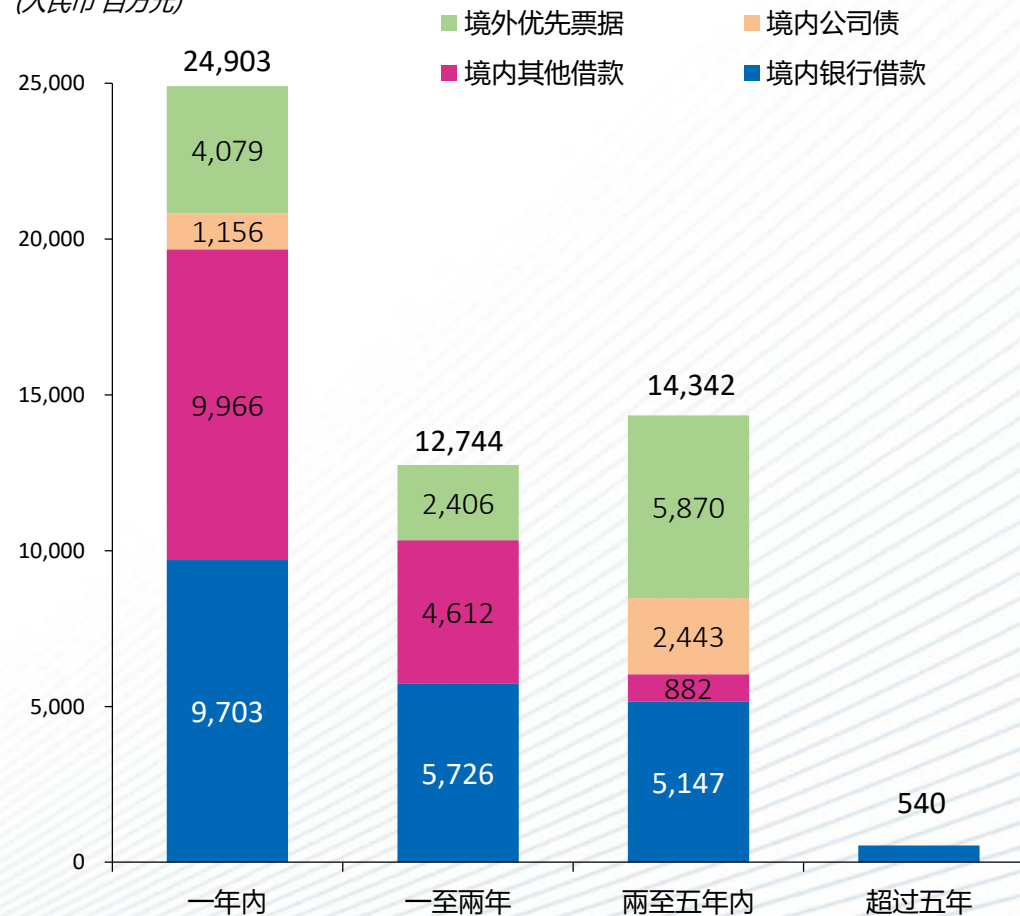
2019.06.30

(人民币 百万元)

	2018.12.31	2019.06.30
境内银行借款	21,532	21,116
境内其他借款	16,639	15,460
境内公司债	3,150	3,599
境外优先票据	5,171	12,355
合共	46,492	52,529

债务还款年期

(人民币 百万元)



信用评级上调



于2019年5月，**中诚信**将本公司的全资附属公司正荣地产控股股份有限公司的企业主体信用评级从AA+调升至最高**AAA (稳定)**

MOODY'S

于2019年4月，**穆迪**将公司信用评级从B2 (稳定) 调升至**B1 (稳定)**

S&P Global

于2019年4月，**标普**将公司信用评级从B (稳定) 调升至**B (正面)**



1. 业绩亮点



2. 经营状况



3. 财务表现

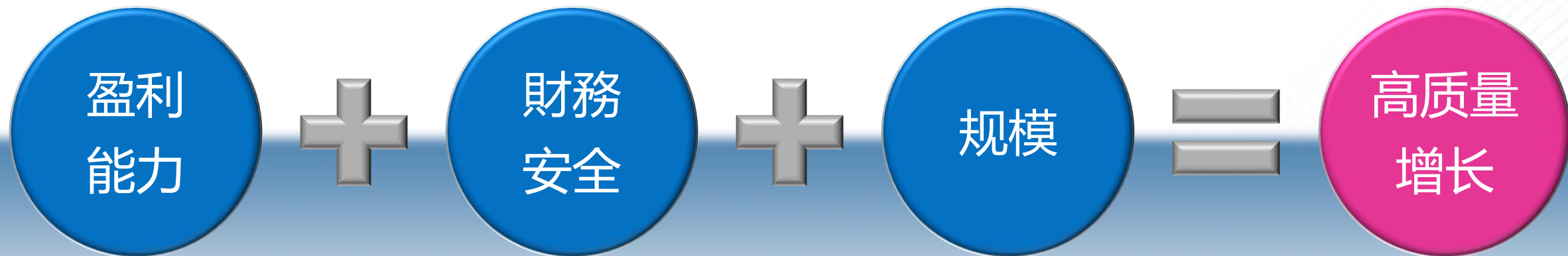


4. 展 望



5. 附 录

目标：高质量增长



提高核心能力

产品

- ◆ 客户满意度
- ◆ 客户忠诚度
- ◆ 产品品质及品牌

组织

- ◆ 专业化、扁平化管理
- ◆ 授权机制
- ◆ 元均效能

经营

- ◆ 「现金流、利润」为核心导向
- ◆ 提升全周期经营效率及效益
- ◆ 合作共赢

投资

- ◆ 专注二线城市投资机遇
- ◆ 巩固传统优势区域，重点关注中西部、珠三角





1. 业绩亮点



2. 经营状况



3. 财务表现



4. 展 望



5. 附 录

2019年获取土地 (截至2019.08.25)

#	项目	城市	应占项目权益	占地面积(平方米)	土地金额(人民币万元)	权益土地金额(人民币万元)	每平方米楼面价(人民币元)	项目总建筑面积(平方米)
1	长丰7号地	合肥	100%	50,857	71,709	71,709	5,564	128,873
2	长丰8号地	合肥	100%	30,488	42,988	42,988	5,591	76,882
3	长丰10号地	合肥	100%	43,324	61,087	61,087	5,371	113,727
4	肥西2019-5号地	合肥	100%	58,464	111,374	111,374	7,119	156,443
5	南京栖霞区龙潭09号	南京	100%	84,929	144,000	144,000	6,216	231,655
6	江北新区2019G08	南京	51%	36,292	145,000	73,950	17,210	84,253
长三角小计				304,354	576,158	505,108	7,276	791,833
7	盘龙大道73号地块	武汉	100%	49,251	92,210	92,210	4,483	205,698
8	襄阳正荣悦江府	襄阳	100%	20,142	34,800	34,800	4,227	82,327
中部小计				69,393	127,010	127,010	4,410	288,025
9	西安正荣·紫阙台一期	西安	97%	36,041	72,400	69,866	5,059	143,125
10	西安正荣·紫阙台二期	西安	97%	75,748	107,000	103,255	4,592	232,990
11	西安正荣·大兴府	西安	100%	15,586	21,310	21,310	3,496	60,950
12	重庆水土项目	重庆	100%	88,177	82,000	82,000	6,200	132,266
13	成都新都地块	成都	100%	21,205	32,232	32,232	5,404	59,649
西部小计				236,758	314,942	308,663	5,007	628,980
14	西青09号地	天津	100%	137,767	223,300	223,300	8,682	257,207
15	北辰053号地	天津	100%	34,244	73,000	73,000	7,427	98,288
16	天津西青中北镇地块	天津	33%	38,670	57,700	19,041	7,429	77,672
环渤海小计				210,681	354,000	315,341	8,172	433,167
17	福州正荣悦山居	福州	80%	61,510	189,300	151,440	8,318	227,574
18	福州马尾青洲A地块	福州	27%	33,436	74,700	19,796	5,973	125,058
19	莆田崇霞路专案	莆田	100%	29,559	48,150	48,150	5,958	80,819
20	南昌正荣悦澜湾一期	南昌	100%	55,635	94,531	94,531	5,822	162,358
21	南昌湾里34地块	南昌	50%	22,841	21,036	10,518	4,605	45,682
22	赣州正荣悦蓉府	赣州	50%	32,740	17,022	8,511	1,789	95,159
23	袁州新城72亩地块 ¹	宜春	100%	48,000	27,375	27,375	2,852	96,000
24	莆田万达南地块 ¹	莆田	100%	22,667	53,400	53,400	8,997	59,355
25	福州三江口樟岚地块 ¹	福州	100%	110,191	289,000	289,000	14,571	198,344
海峡西岸小计				416,578	814,515	702,721	7,470	1,090,349
总计/平均				1,237,764	2,186,624	1,958,842	6,765	3,232,353

注1: 为2019.06.30后新增土地

投资性物业

	投资性物业	进度	建筑面积 (平方米)
1	福州正荣财富中心	已投入使用	77,000
2	莆田时代广场	已投入使用	36,000
3	莆田正荣财富中心	已投入使用	176,000
4	南昌大湖之都	已投入使用	16,000
5	长沙正荣财富中心	已投入使用	62,000
6	西安彩虹谷	已投入使用	96,000
7	福州马尾正荣财富中心	预计2019年竣工	18,000
8	上海虹桥正荣财富中心	预计2020年竣工	106,000
9	南京正荣中心	预计2020年竣工	132,000
10	天津南开项目	预计2020年竣工	20,000
11	上海金山项目	预计2021年竣工	26,000
合共			约765,000
于2019.06.30公允价值 (人民币 亿元)			87.2



正荣地产简介及发展历程



1998
创办人欧宗荣创立正荣集团

1999
成立附属公司江西房地产，并在江西宜春启动首个房地产开发项目

2002
房地产开发拓展至江西省南昌

2005
房地产开发拓展至福建省莆田

2007
房地产开发拓展至福建省福州

2013
开启全国化战略布局，业务拓展至上海、南京、苏州、长沙、西安等城市

2014
进入天津

2015
正荣地产控股成立

2016
进入武汉

2017
进入郑州、合肥、济南、嘉兴、滁州

合约销售额突破人民币700亿元

荣登「中国房企综合实力Top 200」第19名

2018-2019
于2018年1月16日在香港联交所主板上市，对接国际资本市场

销售规模次突破人民币千亿元

成功开拓境外美元优先票据、境内资产支持证券、境外永久资本证券、境外银团贷款、境内长租公寓专项债等新融资渠道

进入成都、重庆、佛山、南平等城市

荣登「中国房企综合实力Top 200」第17名

正荣集团创立

1998

高速发展

1994-2004

深耕海西经济区

2005-2012

全国战略布局

2013-2015

持续扩张

2015-2017

登陆资本市场

再创高峰

2018至今

THANKS!

