



大发地产 | DFA LAND

(于开曼群岛注册成立的有限公司)

股份代号: 6111.HK

大发地产集团有限公司

2021年中期业绩发布会



目录

1

2021中期业绩亮点

2

业务表现

3

财务表现

4

下半年展望

2021中期业绩亮点



2021年中期业绩亮点

DESIGN FOR BEYOND



合同销售强劲 有望超额完成全年目标

合同销售额约为人民币**258亿元**，同比大幅上升约**130%**

合同销售面积约为**159万平方米**，同比上升约**99%**

合同销售均价约为人民币**16,228元/平方米**，同比上升约**16%**



深耕长三角 布局成渝都市圈

2021年上半年新增**7个**优质项目，新增总建筑面积约**114万平方米**

总土储约**672万平方米**；平均地价约人民币**5,942元/平方米**

总土储货值约人民币**1,009亿元**，长三角占比约**82%**



收入及利润同比大幅上升 财务表现优异

2021年上半年收入约人民币**52.46亿元**，同比上升约**51%**

2021年上半年净利润约人民币**4.44亿元**，同比上升约**154%**

每股盈利人民币**0.24元**，同比上升约**41%**



资本结构均衡合理 坚持绿档经营

总有息负债稳步下降，同比下降约**3%**

净负债率约**56%**；资产负债率(剔除预收账款)约**69%**；总现金短债比维持约**1.4倍**



资产规模稳健提升 流动性充沛

总资产约人民币**395亿元**，较2020年年底增长约**13%**

总权益约人民币**99亿元**，较2020年年底增长约**12%**



积极践行社会企业责任 实现绿色管理

成立环境、社会及管治委员会（ESG委员会）

公布绿色融资框架 促进集团可持续发展

业务表现



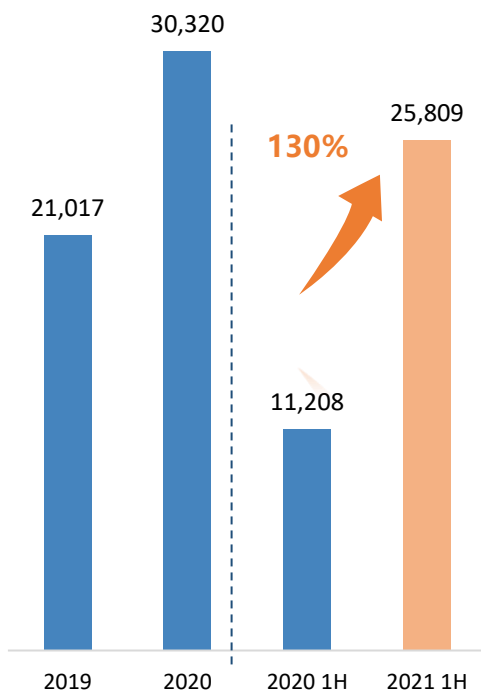
上半年合同銷售強勁 同比大幅上升

DESIGN FOR BEYOND

- 2021年1-6月合同銷售額約為人民幣258億元，**同比大幅上升約130%**
- 合同銷售面積約為159萬平方米，**同比上升約99%**
- 合同銷售均价約為人民幣16,228元/平方米，**同比上升約16%**

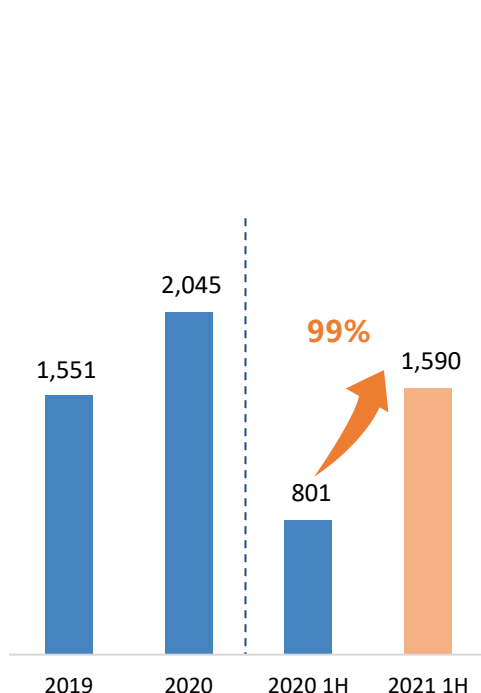
合同銷售額

(人民幣百萬元)



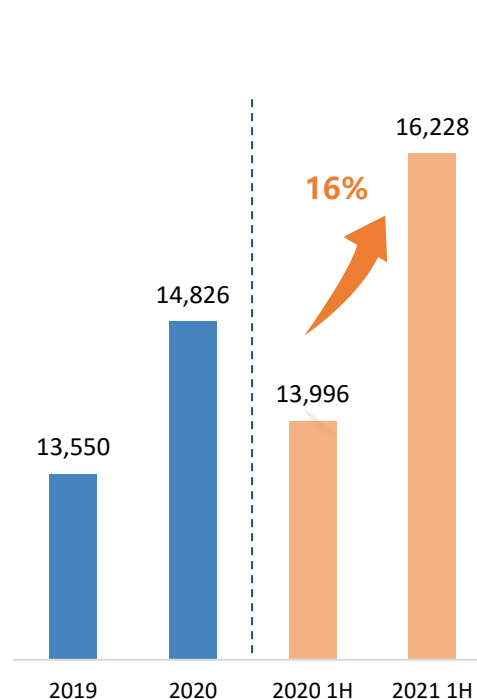
合同銷售面積

(千平方米)



合同銷售均价

(人民幣元/平方米)

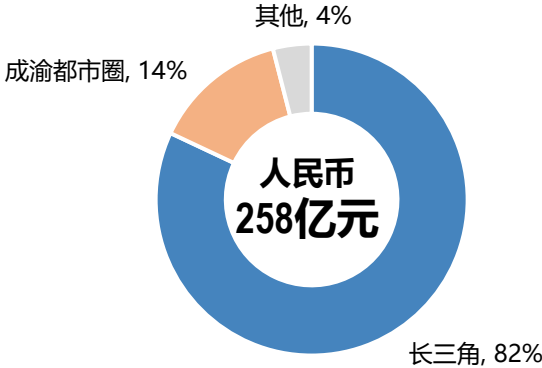


深耕长三角 成渝占比逐步提高

DESIGN FOR BEYOND

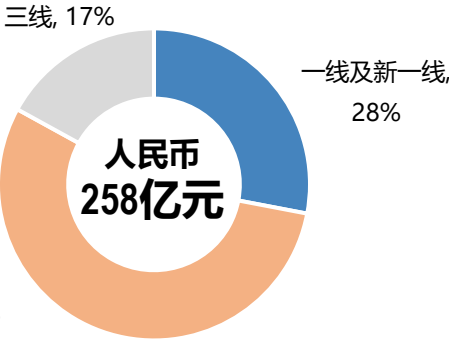
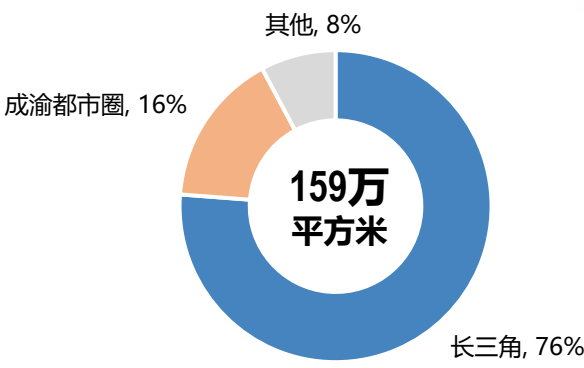
- 2021年上半年合同销售主要面向公司一直深耕的区域，约**82%**来自长三角地区
- 同时，成渝地区的合同销售额贡献进一步上升至**14%**
- 合同销售以新一线及优质二线城市为主，主要来自温州、南京、成都、无锡、常州及芜湖等城市

合同销售额

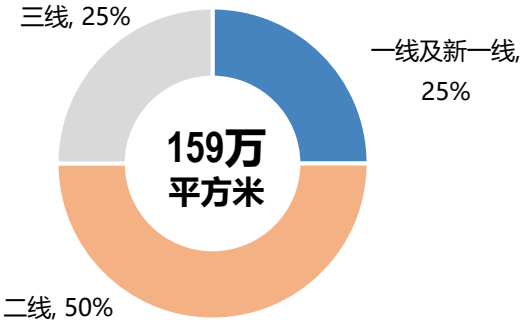


按区域分布

合同销售面积



按城市能级分布

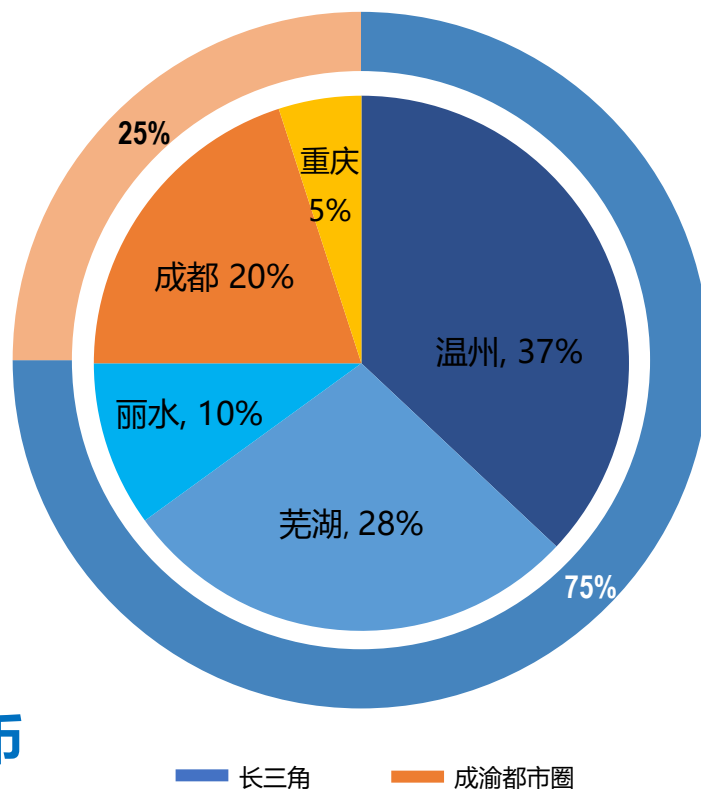


上半年新增土储

DESIGN FOR BEYOND

- 2021年上半年新增**7块**土储
- 拿地策略不依赖集中供地，确保利润合理
- 按总建筑面积计算，长三角占比约**75%**，成渝都市圈占比约**25%**

新增总建筑面积分布



7块
土储数量

约**114**万平方米
全口径总建筑面积

约**108**亿人民币
全口径地价

约**200**亿
全口径货值

上半年新增土储明细

DESIGN FOR BEYOND

	项目名称	城市	土地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	平均地价 (人民币元/平方米)
1	温州•翰林九境	温州	104,207	427,908	10,717
2	丽水•天钻	丽水	43,435	111,323	14,930
3	重庆•桃李序	重庆	27,932	59,188	8,279
4	芜湖•璞悦光年(A)	芜湖	88,270	169,573	10,815
5	芜湖•璞悦光年(B)	芜湖	74,175	145,228	10,308
6	成都市青白江区项目	成都	36,325	126,354	3,094
7	邛崃•原墅壹号院	成都	37,289	100,499	2,935
		合计	411,633	1,140,073	9,434

优质土地储备

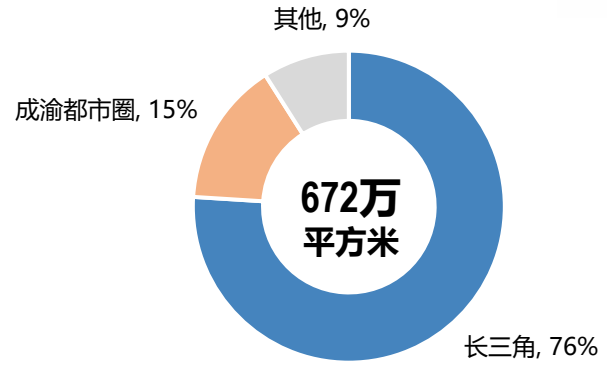
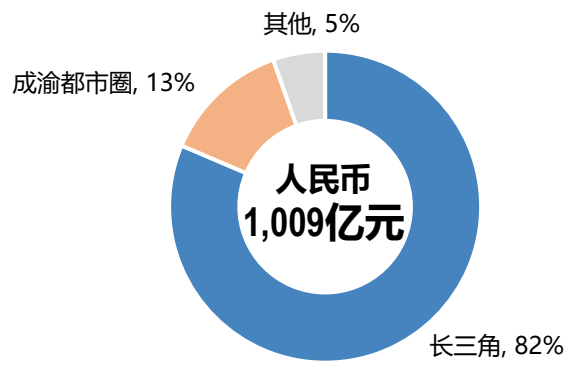
DESIGN FOR BEYOND

- 截至2021年6月30日，总土地储备约**672万平方米**，总货值约人民币**1,009亿元**
- 主要位于长三角区域，其次为成渝都市圈；其中以温州、宁波、合肥、芜湖、常州、成都等城市为主
- 按货值计算，一、二线城市占比约**80%**，显示集团土地储备优质且有具潜力

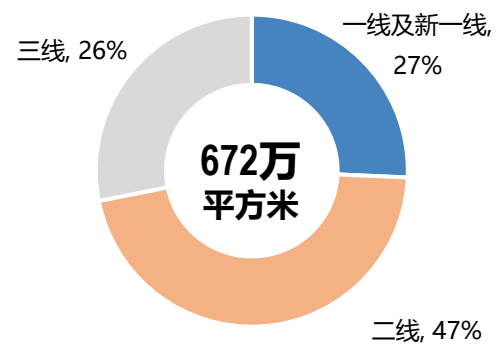
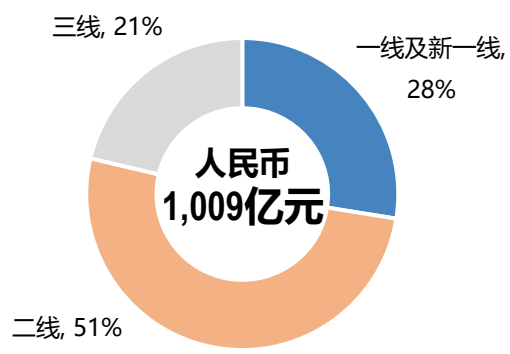
土储货值

土储面积

按区域分布



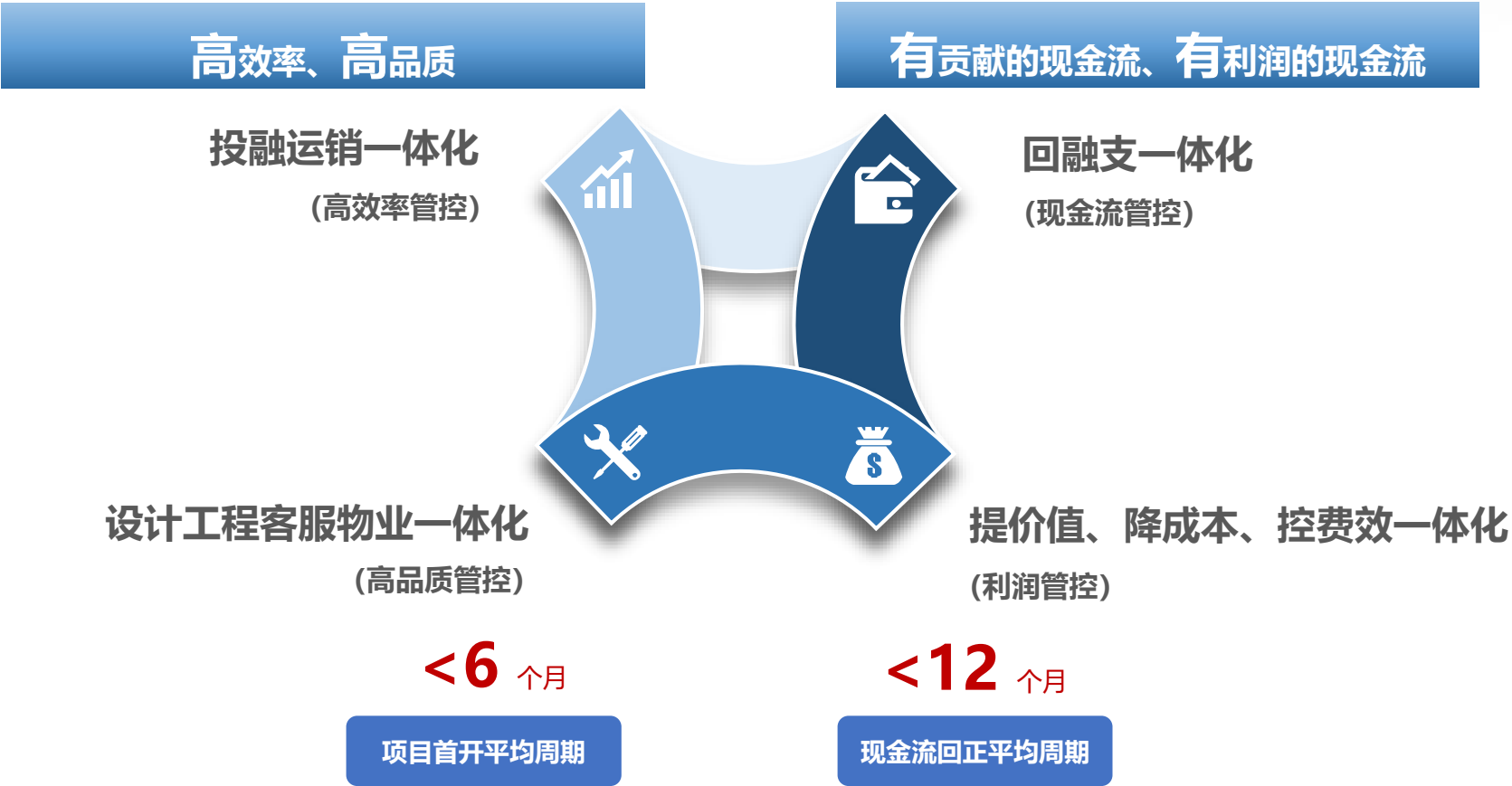
按城市能级分布



强化管理闭环 保障稳健发展

DESIGN FOR BEYOND

- 持续优化大运营管控体系，进一步坚持“有贡献、有利润”的现金流，坚持“高效率、高品质”的原则，以“稳健经营”为核心，落实“四个一体化”策略，持续提升运营效率，保障经营业绩目标落地



24悦爱社区 用心兑现

DESIGN FOR BEYOND



悦造 | 精研建筑的美学 温州·都会道1号



悦享 | 品味质感的人生 英德·珑悦四季



悦活 | 趣玩主导活力 常州·龙悦府



悦境 | 臻享归家的艺境 南通·澜庭序

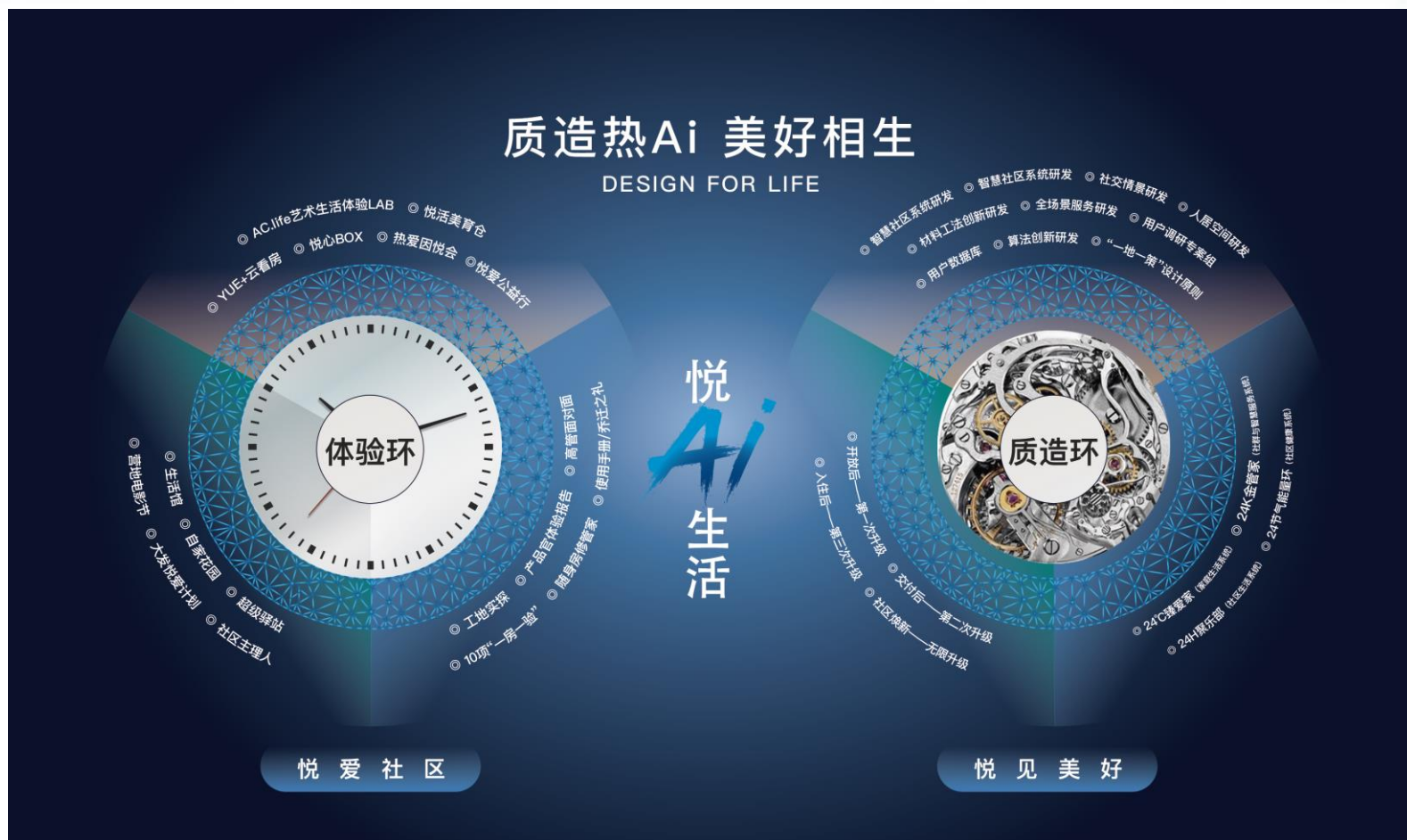


悦心 | 丰盈全龄的生活 长兴·融悦东方

“悦Ai生活” 全生命周期服务主张

DESIGN FOR BEYOND

- 从8大悦情景系统，4大悦居体系到“悦Ai生活”
- 大发地产以产品质造为核心，用户体验为先导，提炼了由里及表，从内到外的“悦Ai生活”全生命周期服务主张，旨在打造产品与体验相结合，与用户深度链接，用心兑现生活的每一刻美好



积极ESG管理 致力推动可持续发展

DESIGN FOR BEYOND

- 大发地产一直积极践行社会企业责任，从企业管治、产品质量管理、绿色项目建设、以至公益慈善等多个维度贯彻「建设城市美好生活，提高人居品质」的责任与使命。
- 6月18日，宣布成立环境、社会及管治委员会（ESG委员会），以协助董事会检讨及监察本集团的环境、社会及管治政策及常规。
- 7月8日，宣布设立绿色融资框架，透过发行绿色债券、筹集绿色贷款和其他形式的融资，用于资助或再融资符合标准的绿色项目，包括绿色建筑、可再生能源、清洁运输交通及气候变化适应。
- 大发地产所有项目**100%满足绿色节能标准**。截至目前，共有13个项目获得二星级绿色建筑设计标识证书或设计批覆。其中10个项目建筑节能率65%，3个项目达到75%。



财务表现



损益表主要数据

DESIGN FOR BEYOND

	2021年上半年 (人民币百万元)	2020年上半年 (人民币百万元)	同比变动
收益	5,246	3,472	+51.1%
毛利	1,055	698	+51.0%
毛利率	20.1%	20.1%	-
销售及分销及行政开支	(381)	(283)	+34.6%
财务费用	(119)	(96)	+23.8%
分占合营企业及联营公司利润/(亏损)	48	(25)	+293.1%
EBITDA ⁽¹⁾	1,136	659	+72.4%
净利润	444	175	+154.0%
母公司拥有人应占利润	201	141	+42.4%
每股盈利(人民币元)	0.24	0.17	+41.2%
中期股息(每股/人民币元)	0.048	0.034	+41.2%

注1: EBITDA = 税前利润 + 融资费用 + 销售成本中所含资本化利息 + 物业、厂房、设备、无形资产以及使用权资产的折旧摊销

资产负债表主要数据

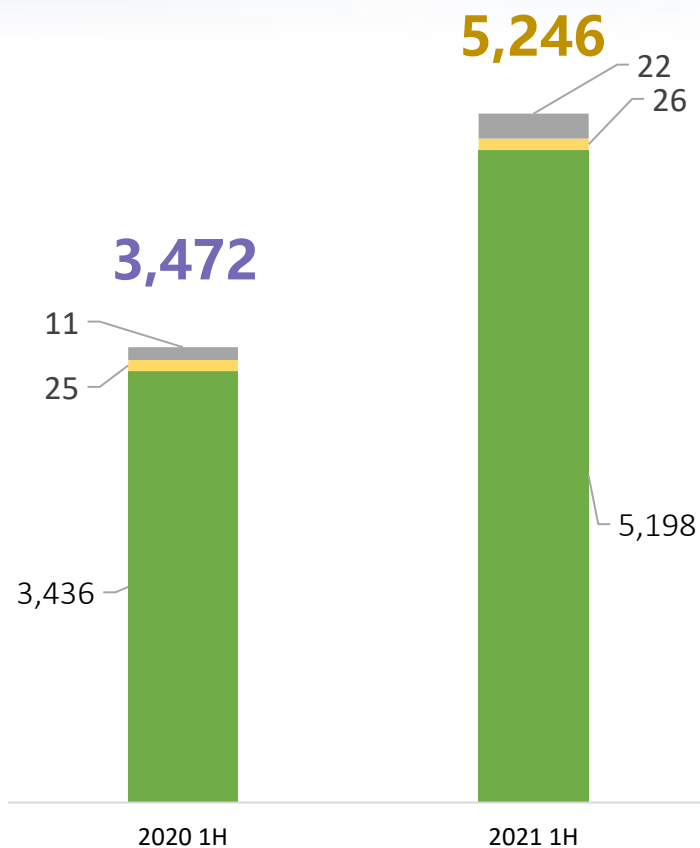
DESIGN FOR BEYOND

	2021.06.30 (人民币百万元)	2020.12.31 (人民币百万元)	变动
总资产	39,547	35,070	+12.8%
总现金	6,718	7,276	-7.7%
总负债	29,673	26,283	+12.9%
总有息负债	12,290	12,649	-2.8%
总权益	9,874	8,787	+12.4%
母公司拥有人应占权益	3,833	3,662	+4.7%
净负债率 ⁽¹⁾	56.4%	61.2%	-4.8ppt
资产负债率 (剔除预收账款)	69.0%	68.6%	+0.4ppt
总现金短债比	1.4x	1.4x	-

注1: 净负债率 = 净负债率乃按总债项减现金及现金等价物、受限制现金及已质押存款除以总权益计算。

总收益分布

(人民币百万元)



■ 物业销售 ■ 物业租赁收入
■ 物业管理服务及管理咨询服务收入

物业销售收益
佔总收益
超99%

总收益
同比大幅上升
超51%

物业销售收益
同比大幅上升
超51%

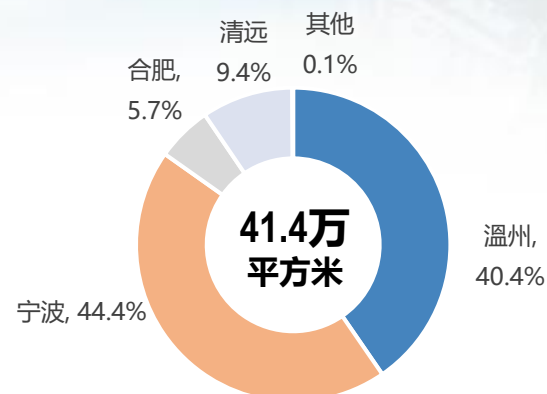
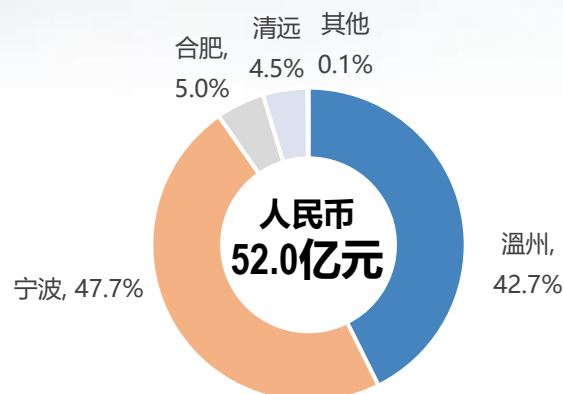
已确认物业销售

DESIGN FOR BEYOND

已确认物业销售金额

已确认物业销售面积

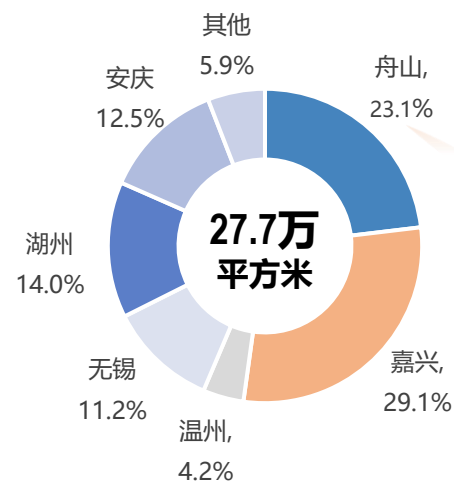
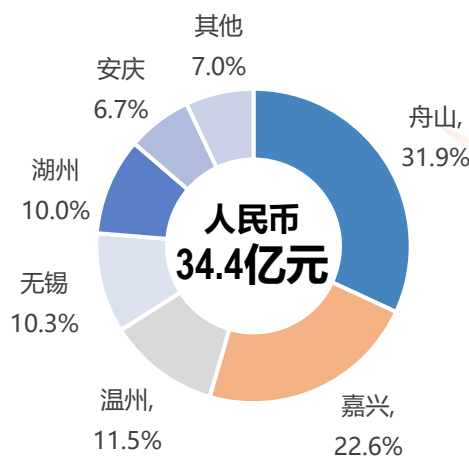
2021年上半年



+51%

+49%

2020年上半年



盈利表现优异

DESIGN FOR BEYOND

毛利及毛利率

(人民币百万元)

22.9%

20.9%

20.1%

20.1%



EBITDA ⁽¹⁾及EBITDA利润率

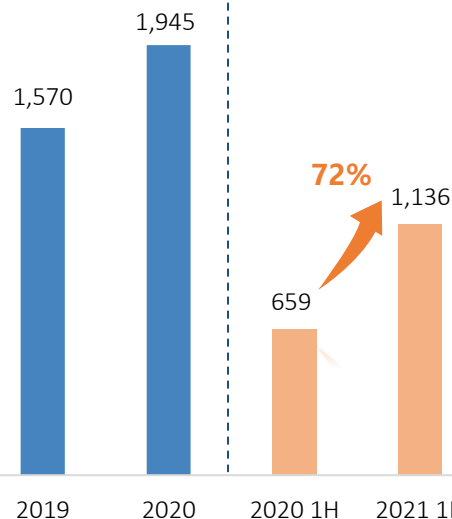
(人民币百万元)

21.2%

21.2%

19.0%

21.7%



净利润及净利润率

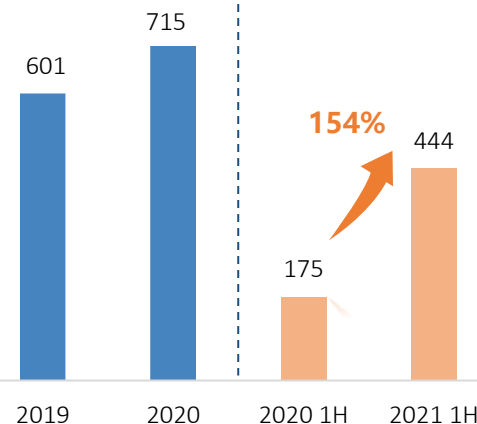
(人民币百万元)

8.1%

7.8%

5.0%

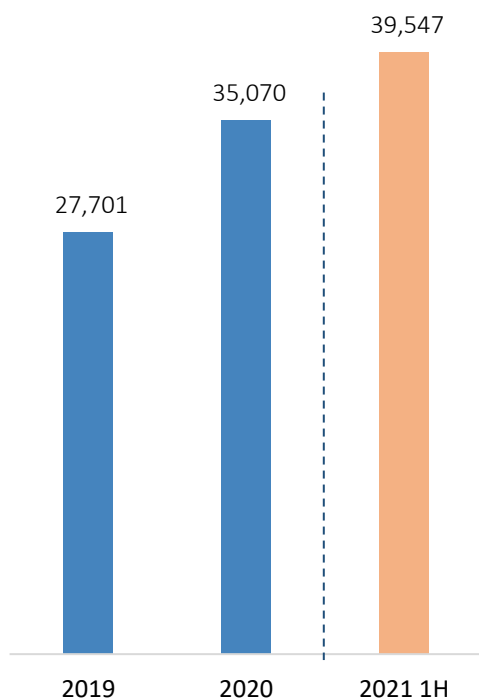
8.5%



注1: EBITDA = 税前利润 + 融资费用 + 销售成本中所含资本化利息 + 物业、厂房、设备、无形资产以及使用权资产的折旧摊销

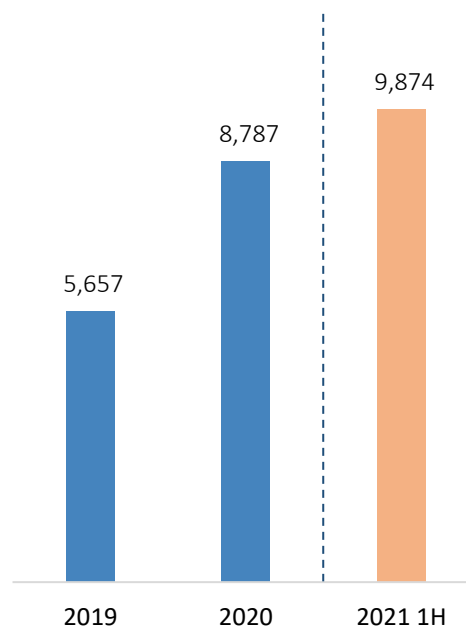
总资产

(人民币百万元)



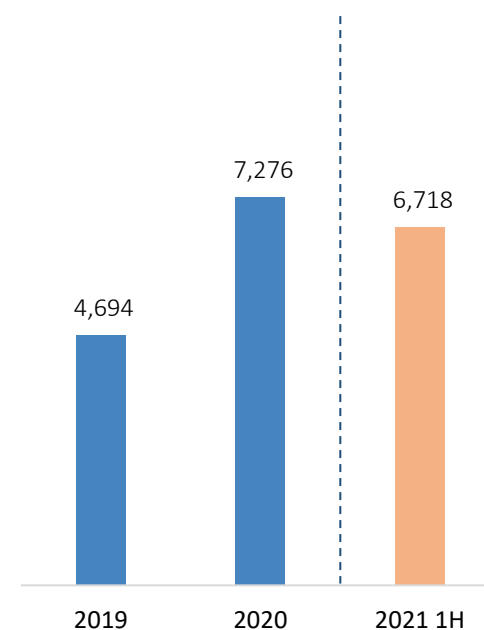
总权益

(人民币百万元)



总现金⁽¹⁾

(人民币百万元)



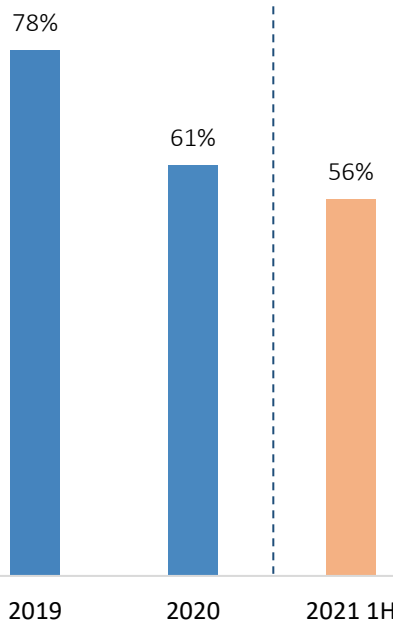
注1: 总现金 = 现金及等价物 + 已质押存款 + 受限制现金

坚持绿档经营 信用指标持续向好

DESIGN FOR BEYOND

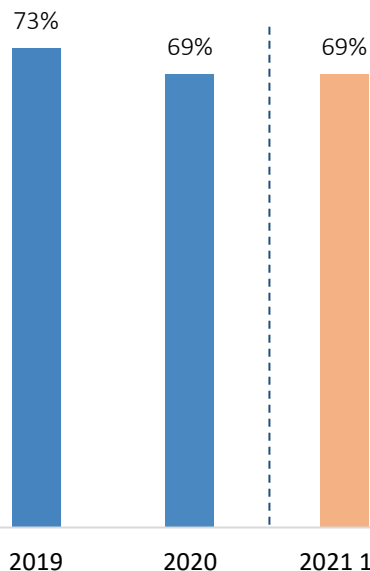
净负债率⁽¹⁾

<100%



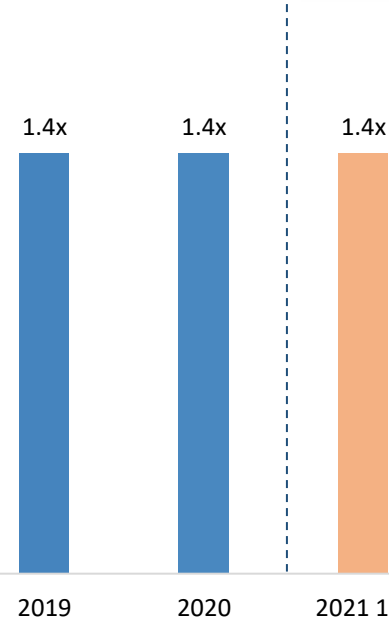
资产负债率 (剔除预收账款)

<70%



总现金短债比

>1.0x



三条红线
绿档

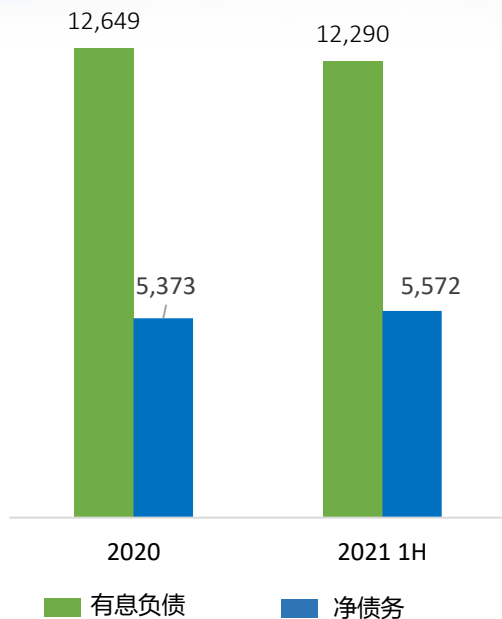
注1: 净负债率 = 净负债率乃按总债项减现金及现金等价物、受限制现金及已质押存款除以总权益计算。

债务结构优化 融资成本持续降低

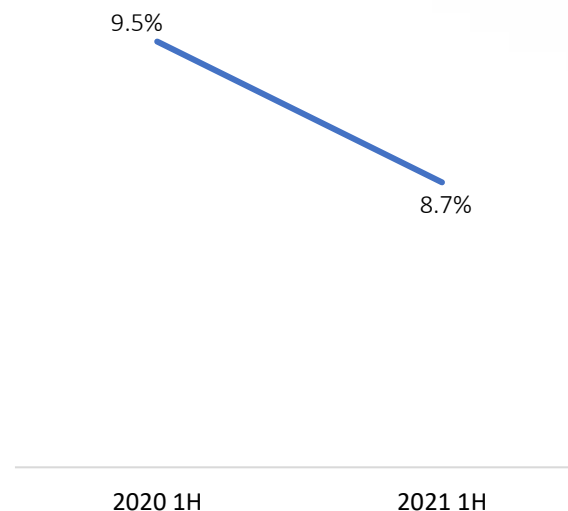
DESIGN FOR BEYOND

有息负债及净债务

(人民币百万元)



平均融资成本



有息负债及净债务
维持健康水平

平均融资成本
持续下降

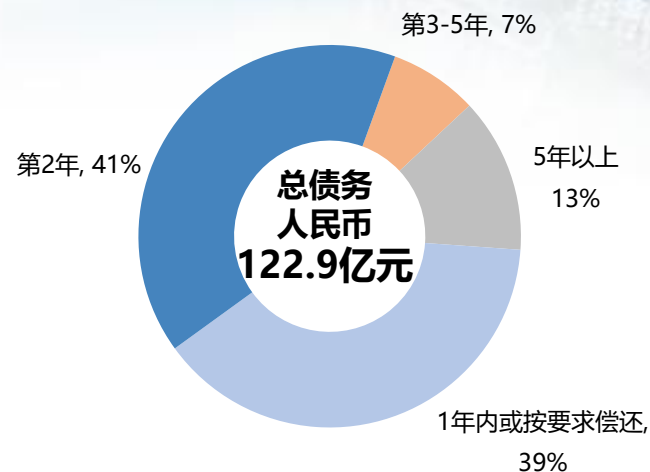
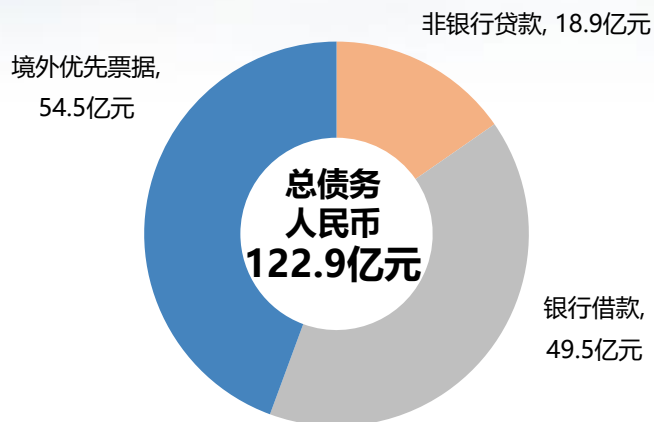
债务状况明细

DESIGN FOR BEYOND

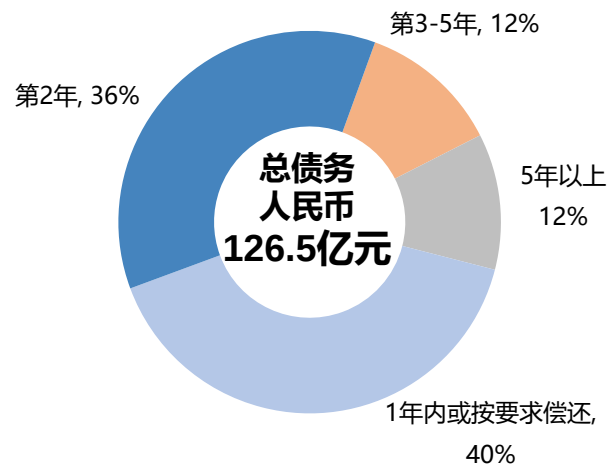
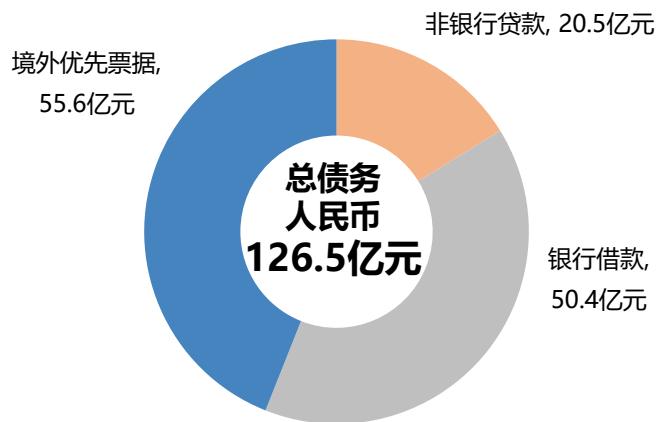
按类型划分的债务状况

按到期日划分的债务状况

2021年6月30日



2020年12月31日



积极搭建多元化的融资渠道

DESIGN FOR BEYOND

- 於2021年8月首获境外银行贷款，获恒生银行批出**3,000万美元**定期贷款
- 致力拓宽多元融资渠道



恒生銀行
HANG SENG BANK

- 截至2021年6月30日，境内银行未使用总授信额度约人民币**160亿元**
- 2021年上半年新增平安银行和农业银行综合授信



中國銀行
BANK OF CHINA



中国农业银行
AGRICULTURAL BANK OF CHINA



浙商银行
CZ BANK



中国民生银行
CHINA MINSHENG BANK



中信銀行
CHINA CITIC BANK



中国建设银行
China Construction Bank



招商銀行
CHINA MERCHANTS BANK



浦发銀行
SPD BANK



渤海銀行
CHINA BOHAI BANK



华夏銀行
HUAXIA BANK



广发銀行



江苏銀行
BANK OF JIANGSU



杭州銀行
BANK OF HANGZHOU

平安銀行
PINGAN BANK



中建投信托
GROUP



五矿信托
MINMETALS TRUST



爱建信托
AJ TRUST

国际评级稳定 资本市场高度认可

DESIGN FOR BEYOND

信用评级良好

- 获得国际评级机构穆迪重申信用主体评级**B2**，展望稳定
- 致力建置有效的企业管治，负债管理以及具透明度的汇报系统

MOODY'S

大行正面报告

- 多家大行及机构发表对公司正面评价报告，推荐公司股票及美元债券



BNP PARIBAS



BofA SECURITIES



Deutsche Bank



下半年展望

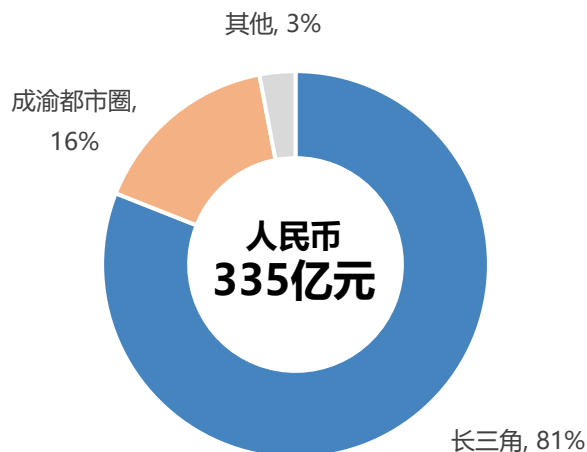


2021年下半年计划总可售货值分布

DESIGN FOR BEYOND

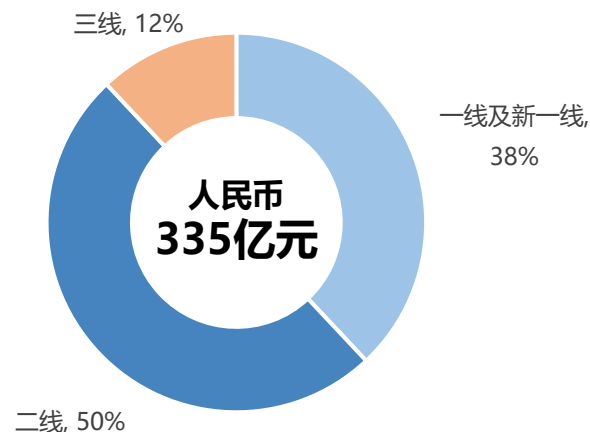
- 2021年上半年销售成绩喜人，力争超额完成全年销售目标
- 下半年集团整体可售资源充足，计划可售货值达人民币**335亿元**

按区域分布



可售资源主要位于长三角深耕区域
其次为成渝都市圈

按城市分布



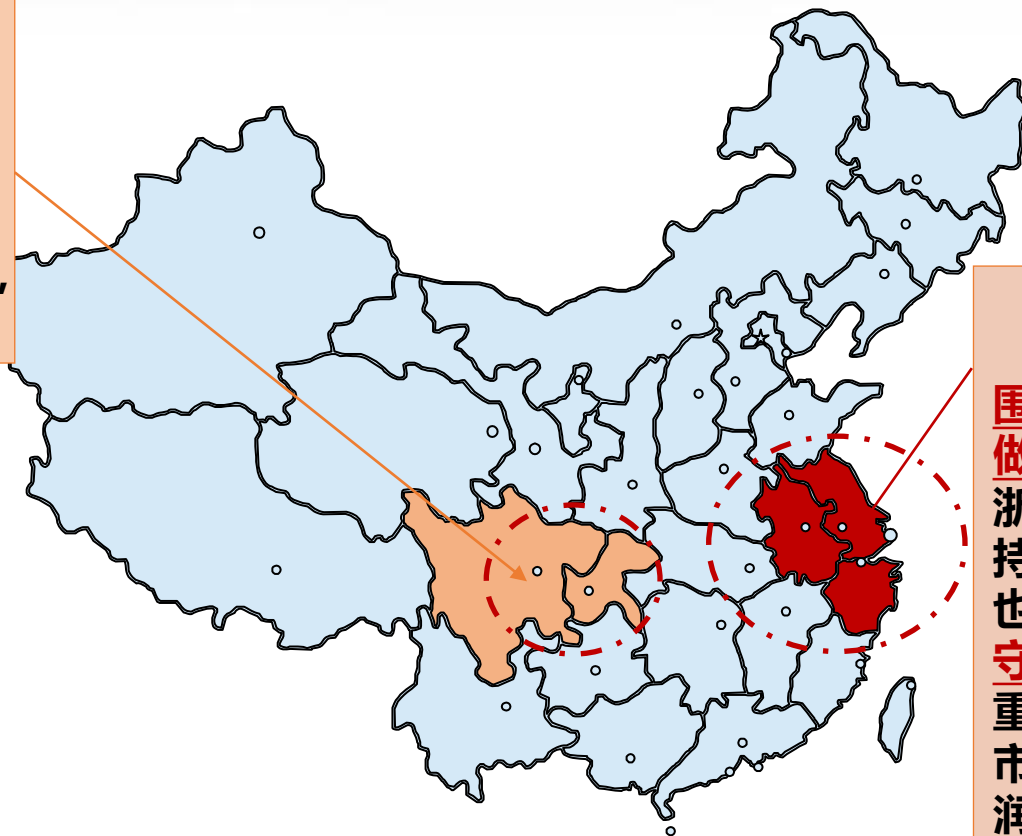
主要城市为温州、芜湖、无锡、成都等
一、二线城市，市场潜力巨大

坚持“1+1+X”布局

“1” – 成渝

**重点关注成都三圈层
非集中供地区域及绵
阳、宜宾**

**加强与本地房企合作，
扩大布局**



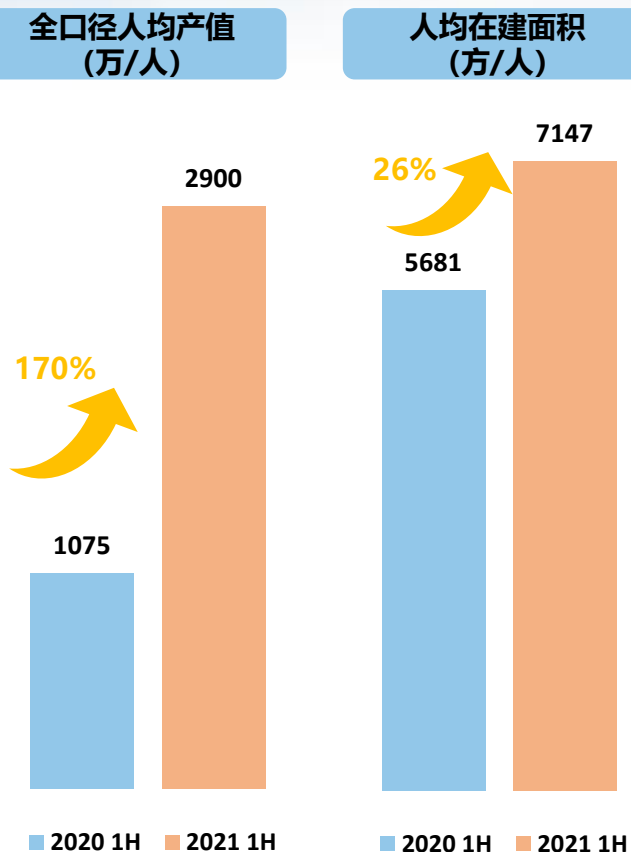
“1” – 长三角

**围绕已落子区域，
做透浙江**

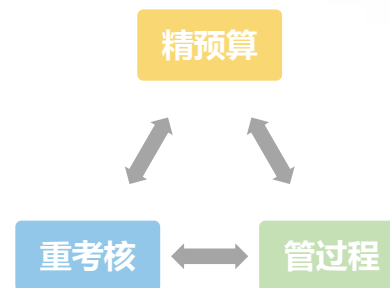
**浙江市场改善/拆改需求
持续存在，是一个需要
也应该长期深耕的市场**
守住苏皖核心城市
**重点关注已落子核心城
市，优选风险可控、利
润可达，可高周转、可
匹配资方诉求**

展望 —— 降本增效（组织端）

DESIGN FOR BEYOND



管理费管控



组织效能提升



展望 —— 降本增效（营销端）

DESIGN FOR BEYOND

LBS精准营销炼铁军，创新赋能销策渠

价值新关联（热爱，就是眼前的风景）
传播新朋友（艺术家站台，媒体大V互动）
话题新鲜度（艺术云平台，艺术家跨界）

三张客户地图+N份清单
综合指导拓客及推广方向

居住地图+工作地图+生活地图
竞品明细清单、目标客户拓展计划表

影响力
策划

让人议论

让人买

渠道

到访率

让人来

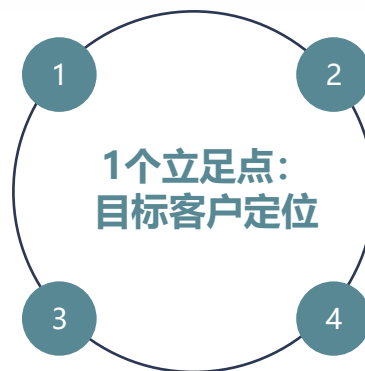
销售

转化率

到访新理由（快闪店）
礼品新花样（艺术联名周边礼盒）
参与新玩法（定制T恤）

卖点新讲法（生活美学，软文，刷屏）
节点新制造（艺术购房节）
现场新看点（美陈，快闪）
情感新链接（销售员工装焕新）

全国战局一盘棋，一张看板管到底



五大成功标尺

判断每月工作成效

根据社区拓展、竞品拦截、线上拓客、商家联盟、单位/厂企拓展性质不同，制定相应来访、成交标尺

三类通路明细

跟进具体拓客成果

居住小区、工作单位、生活消费场所明细

分段精细化管控营销费用

3.80%



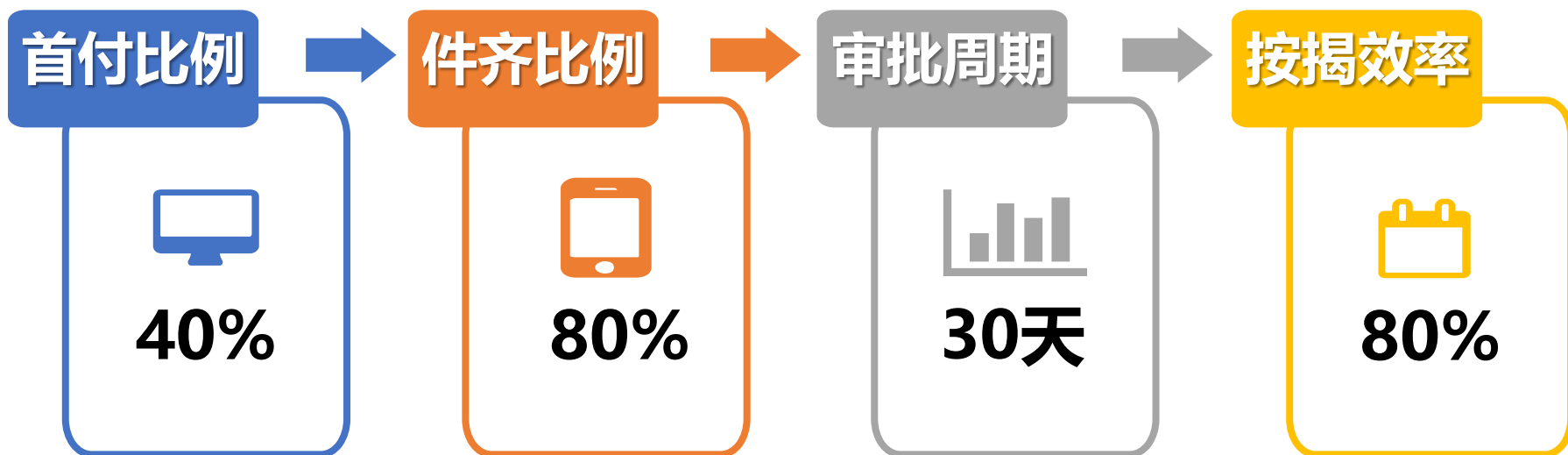
■ 2020 1H

2.30%



■ 2021 1H

综合回款率 < 75%



回款
效率



- 大发地产将坚持践行绿色发展理念，进一步建立环境管理体系，持续通过绿色环保技术的研发和应用，积极承担“建设城市美好生活 提高人居品质”的责任与使命；



- 不忘初心，在“与善同行 予爱分享”的公益价值观下，持续加大对社会公益的投入，以切实行动不断践行公益责任感；



- 通过ESG委员会，检讨及密切监察本集团的环境、社会及管治政策及常规。



謝謝!

This presentation may contain forward looking statements. Any such forward looking statements are based on a number of assumptions about the operations of DaFa Properties Group Limited (the “Company”) and factors beyond the Company's control and are subject to significant risks and uncertainties, and accordingly, actual results may differ materially from these forward looking statements. The Company undertakes no responsibility to update these forward looking statements of events or circumstances that occur subsequent to such dates. The information in this presentation should be considered in the context of the circumstances prevailing at the time of its presentation and has not been, and will not be, updated to reflect material developments which may occur after the date of this presentation. The slides forming part of this presentation have been prepared solely as a support for oral discussions about background information about the Company.

This presentation also contains information and statistics relating to the China real estate industry. The Company has derived such information and data from unofficial sources, without independent verification. The Company cannot ensure that these sources have compiled such data and information on the same basis or with the same degree of accuracy or completeness as are found in other industries. You should not place undue reliance on statements in this presentation regarding the China real estate industry. 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 any information or opinion contained herein. It should not be regarded by recipients as a substitute for the exercise of their own judgment. Information and opinion contained in this presentation may be based on or derived from the judgment and opinion of the management of the Company. Such information is not always capable of verification or validation.

None of the Company or financial adviser of the Company, or any of their respective directors, officers, employees, agents or advisers shall be in any way responsible for the contents hereof, or shall be liable for any loss arising from use of the information contained in this presentation or otherwise arising in connection therewith. This presentation does not take into consideration the investment objectives, financial situation or particular needs of any particular investor. It shall not be construed as a solicitation or an offer or invitation to buy or sell any securities or related financial instruments. No part of it shall form the basis of or be relied upon in connection with any contract or commitment whatsoever. This presentation may not be copied or otherwise reproduced.