

 融信中國控股有限公司  
RONSHINE CHINA HOLDINGS LIMITED

(股份代号：3301.HK)

高增长的品质地产开发商

企业推介

2018年6月







# 公司概况

# 关于融信：高增长的品质地产开发商



股份代号 : 3301.HK

上市日期 : 2016年1月13日

招股价 : 港币5.36元

股价 : 港币9.55元\*

已发行股份 : 15.98亿股

市值 : 港币152.6亿元\*

市盈率 : 6.65x\*

\*数据截至2018年7月16日

## 坚持品质

- 产品美誉度高，深受消费者认可，布局城市销售排名均位居前列
- 2017平均售价21,046元/平方米，全国排名第8\*

\*数据来源：《2017中国上市房企销售均价排行榜》，乐居财经

## 聚焦发展

- 专注于中高端改善型住宅开发，产品溢价优势明显
- 聚焦一二线核心城市及周边卫星城，存货80%位于一二线城市

### 合约销售<sup>1</sup>

人民币**502.3**亿元

▲ 2015-17年复合增长率**105%**

### 行业排名

**22**位

2018中国房地产开发企业50强  
第**22**位

### 信用评级

**AA+**

主体评级

### 资产总值

人民币**1,702**亿元

▲ 2015-17年复合增长率**121%**

### 净资产

人民币**351.27**亿元

▲ 按年升**34%**

### 市场认可

获纳入  
MSCI、恒生指数成分股  
深港通标的股

注<sup>1</sup>：未包含联营公司数据



# 关于融信：里程碑

立足上海 布局全国

## 挺进华东 跨越式增长

2015年：

- 中国房地产开发企业福建省20强NO.1
- 合约销售突破110亿元人民币
- 获得中国境内AA信用评级



2014年：

- 中国房地产50强 (No. 37 → No. 29)
- 合约销售突破80亿元人民币



2013年：

挺进上海 (「铂湾」)、杭州 (「蓝孔雀」)

## 深耕福州 标杆城市

2006年：

- 合营世欧房地产，开发「世欧彼岸城」
- 福建房地产十强



2004年：首个房地产开发项目「融信·第一城」

2003年：于福州成立

2016至今

2017年：

- 中国房地产第26位
- 与海亮集团强强联合，快速完成全国布局



2016年：

- 总部迁至上海
- 于香港联交所主板上市，股票代码3301.HK
- 纳入MSCI、恒生指数、深港通标的股
- 信用评级：
  - ✓ 境内：「AA+」主体长期信用评级
  - ✓ 境外：B+ (惠誉) · B (标普) · B (穆迪)
- 合约销售突破246亿元人民币

2013 - 2016

2009 - 2012

进驻闽南 扬帆击水

- 2012年：进驻闽南地区的厦门 (「海上城」)
- 中国房地产百强之星
- 2010年：进驻闽南地区的漳州 (「澜园」)
- 2009年：竞得世欧王庄地块，当年最大旧改项目



2003 - 2008

# 关于融信：屡获殊荣，载誉前行

「2018中国房地产上市公司发展速度TOP 2」

中国房地产业协会、  
上海易居房地产研究院中国房地产测评中心  
(25/5/2018)



「2017中国上市房企销售增幅排行榜」第3位  
销售金额增长率104.21%

乐居财经发布 (24/4/2018)



「2017年末中国房企总土储货值Top100」  
第17位  
总土储货值5,301亿元

克而瑞 (24/4/2018)



「中国房地产开发企业22强」

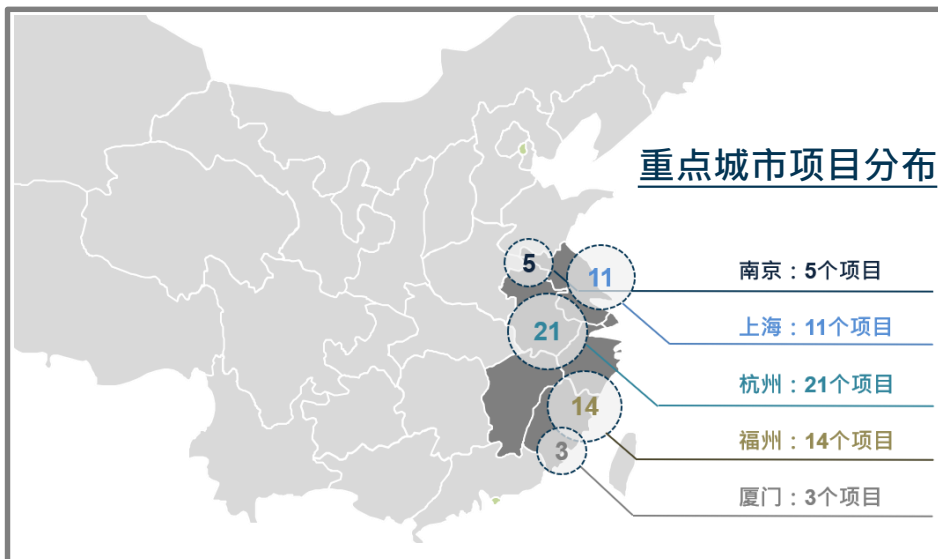
中国房地产业协会、中国房地产测评中心  
(21/3/2018)



# 土地储备优势：聚焦一二线核心城市



七大核心城市群布局		
	城市 (个)	项目数量 (个)
长三角	19	75
海峡西岸	5	38
西部省会	4	12
成渝	2	2
中部省会	1	3
京津冀	1	2
大湾区	1	1
<b>合计</b>	<b>33</b>	<b>133</b>



- **33个城市，133个项目**
- **聚焦一二线核心城市，布局七大核心城市群**  
→总土储2,315万平方米中，一二线城市货值占比超过**80%**
- **专注发展中高端改善型住宅**  
→2017年平均合约销售单价达人民币**21,046元 / 平方米**，全国排名**第8位\***

\*数据来源：《2017中国上市房企销售均价排行榜》，乐居财经

# 土地储备优势：质高价低

2,314.67万平方米

总土地储备面积

1,266.71万平方米

权益土地储备面积

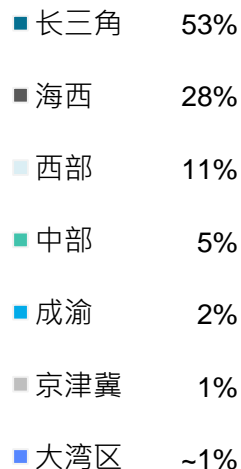
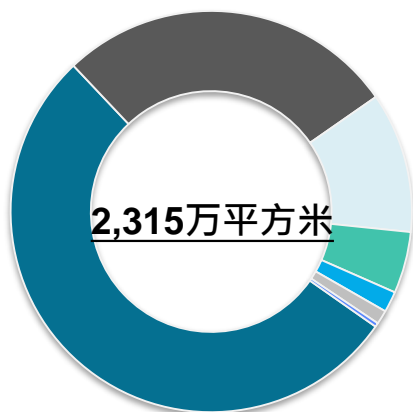
人民币6,568元 /平方米

平均土地成本

31.2%

土地成本 / 销售均价

土储区域分布(按面积)



- 公司土地储备超过80%的货值、超过60%的面积位于中国一、二线城市的黄金地段

城市	合约销售平均单价 (人民币元)	平均土地成本(人民币元)	地价/销价(%)
杭州	43,785	17,630	40%
福州	21,149	4,342	21%
上海	41,098	19,549	47%
郑州	18,392	1,314	7%
苏州	39,960	8,959	22%

以上数据截至2017年12月31日



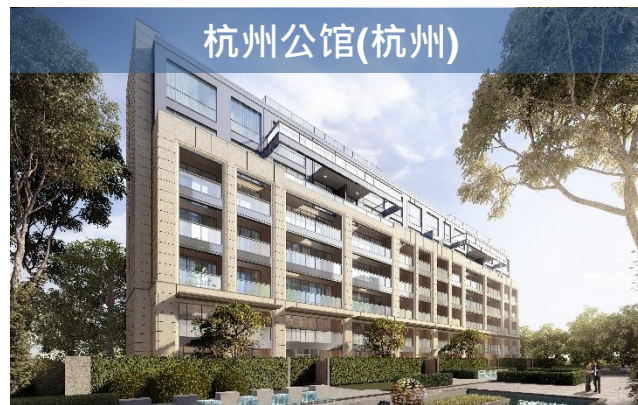
# 运营优势：优质产品带来销售溢价

## 售价较同地段同类型竞品溢价优势明显



铂爵(上海)

售价43,700元  
周边竞品售价38,000-40,000元



杭州公馆(杭州)

毛坯售价58,700元  
周边竞品精装48,000元



龙岩学院府(龙岩)

售价10,000元  
周边竞品售价8,000元



萧山公馆(杭州)

售价34,500元  
周边竞品售价30,000元



奉化南山府(奉化)

高层售价12,340元; 排屋售价33,000元  
竞品高层售价10,000元; 排屋售价25,000元



# 运营优势：强劲的营销能力

## 1-6月福州权益销售



**NO.1**

## 1-6月杭州权益销售



**NO.2**

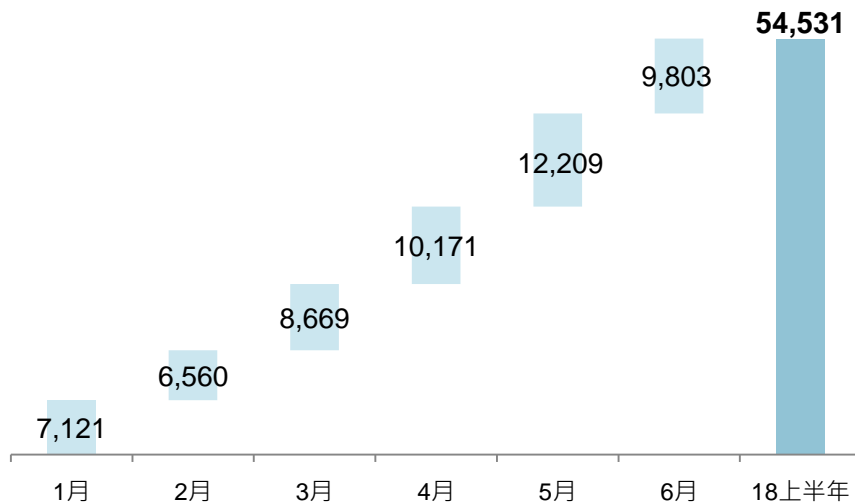
## 1-6月上海权益销售



**NO.4**

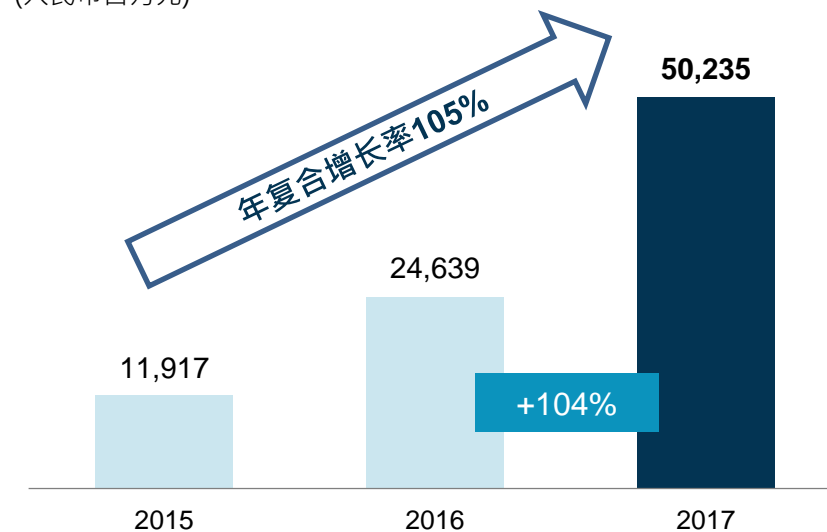
## 2018上半年合约销售<sup>2</sup>

(人民币百万元)



## 强劲的合约销售增长<sup>1</sup>

(人民币百万元)



注1：未包含联营公司数据

注2：自2018年1月，披露合约销售数据包含合联营公司数据



## 长三角

- 19个城市，75个项目，土地储备总面积约1,232.1万平方米，占总土储53%
- 项目遍布：上海、杭州、南京、宁波、金华、绍兴、南通、苏州、衢州、舟山、阜阳、合肥等

## 海峡西岸

- 5个城市，拥有共38个项目，土地储备总面积约633.5万平方米，占总土储28%
- 项目遍布：福州、厦门、漳州、龙岩、莆田



融信·保利创世纪 (杭州)



融信公馆ARC (杭州)



融信白宫 (福州)



融信海上城 (厦门)

## 杭州发展步伐

- 2013年，首次进驻杭州
- 2016年，杭州区域凭借三个项目打进市场销售榜单前七位
- 2017年底，于杭州拥有21个项目，应占土地储备174.8万平方米
- 2018年一季度，于杭州权益销售排名第二位

2017年合约销售平均单价

人民币43,785 / 平方米

2017年平均土地成本

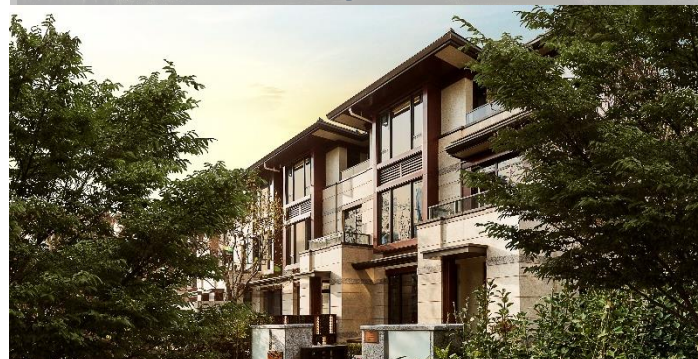
人民币17,630 / 平方米



萧山公馆



创世邸



澜天





# 战略布局：积极开拓中西部省会城市



## 成渝

- 于成都、重庆共2个项目，土地储备总面积约**38.98**万平方米

## 中部

- 于郑州共3个项目，土地储备总面积约**114.95**万平方米

## 西部

- 于西安、兰州、西宁、银川共12个项目，土地储备总面积约**261.80**万平方米

2018年2月，公司以人民币8.02亿元收购郑州清华园，取得河南省郑州市的四幅地块使用权

2017年7月，通过收购宁波海亮及安徽海亮55%股权，携手深耕中西部省会及周边城市

	郑州收购概要	海亮收购概要
公告日期：	2018年2月9日	2017年7月27日
并购目标：	郑州清华园房地产开发有限公司	宁波海亮房地产投资有限公司及安徽海亮房地产有限公司的55%股权
交易作价：	人民币8.02亿元	人民币28.97亿元
地盘面积：	29.53万平方米	超过500万平方米





# 财务概览



截至12月31日止年度 (人民币百万元)	2017年	2016年	同比变化
合约销售 <sup>1</sup>	<b>50,235</b>	24,639	104%
收益	<b>30,341</b>	11,372	167%
毛利	<b>5,025</b>	2,302	118%
年内溢利	<b>2,646</b>	1,703	55%
本公司拥有人应占 每股基本盈利 (人民币元)	<b>1.22</b>	0.96	27%

# 业绩亮点：合约销售分析

合约销售人民币502亿元 按年+104%

合约销售面积238.7万平方米 按年+70%

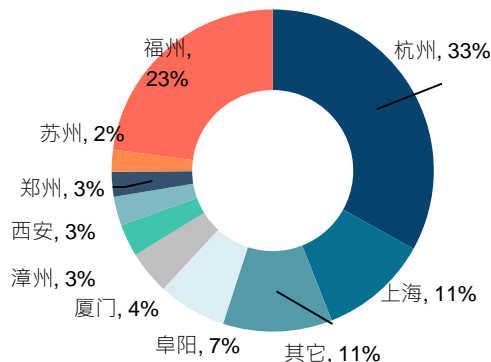
合约销售均价每平米人民币21,046元 按年+20%

回款率 维持优良水平

销售及行政开支占收入5.59% 按年-2.8个百分点

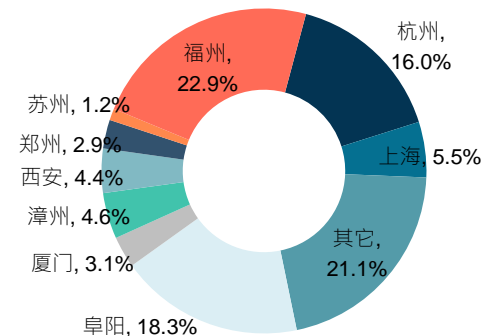
2017年合约销售额<sup>1</sup>

人民币502.3亿

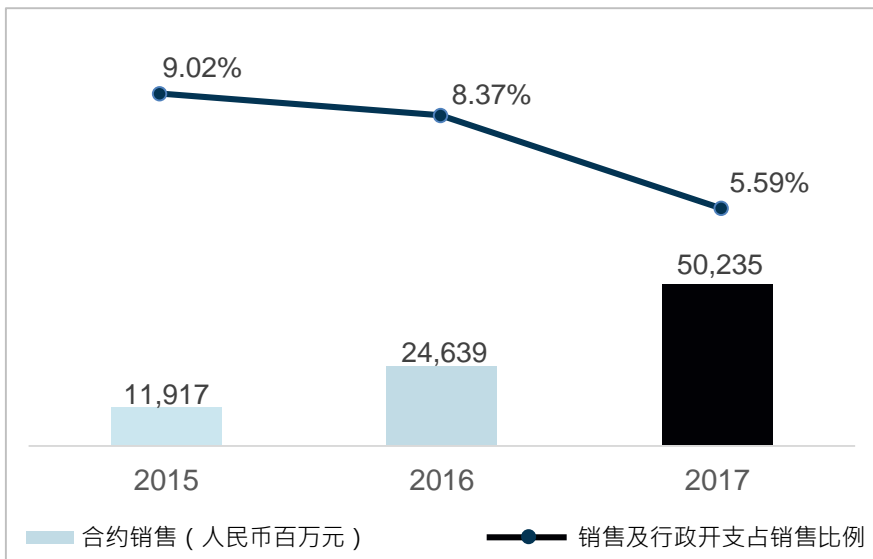


2017年合约建筑面积<sup>1</sup>

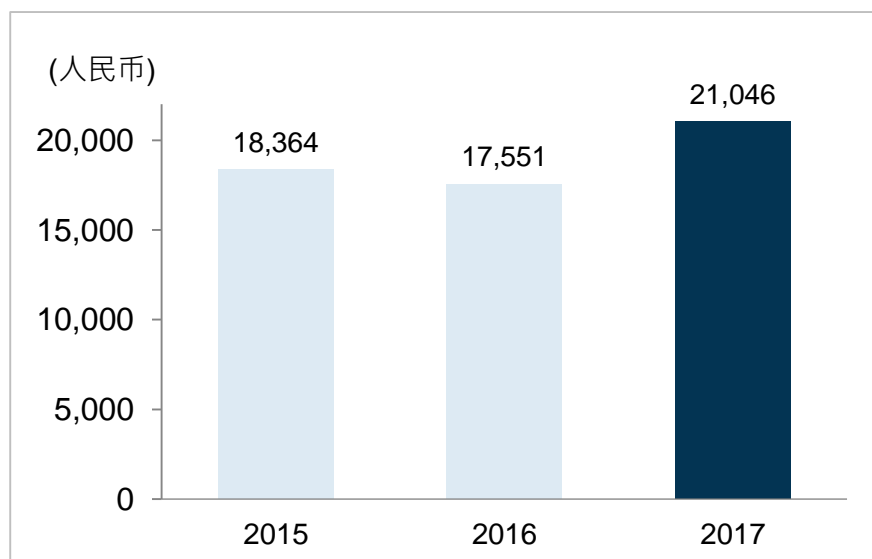
238.7万平方米



管理效率持续提高



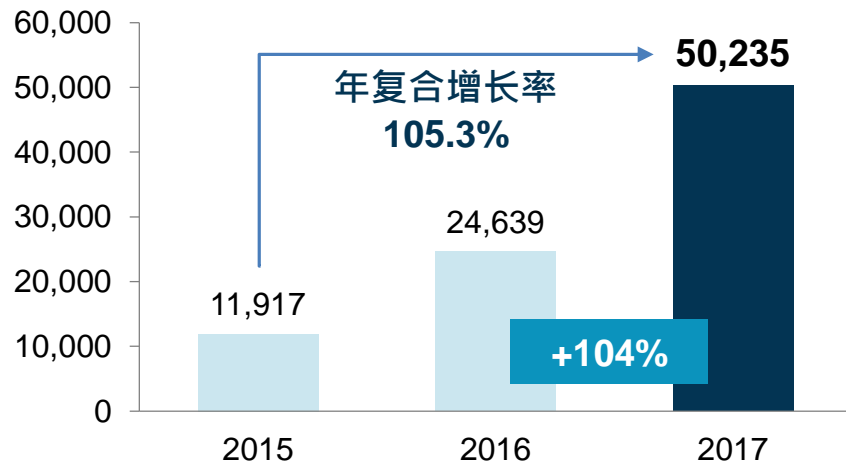
合约销售平均单价



# 业绩亮点：成长能力

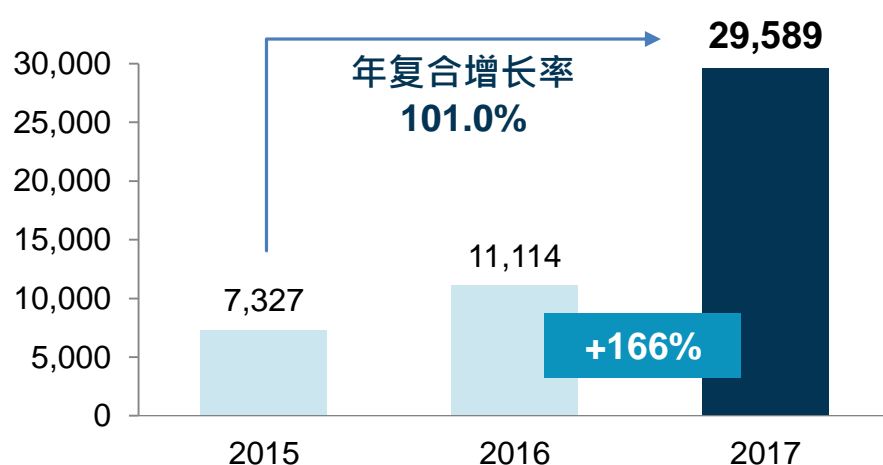
## 合约销售额<sup>1</sup>

(人民币百万元)



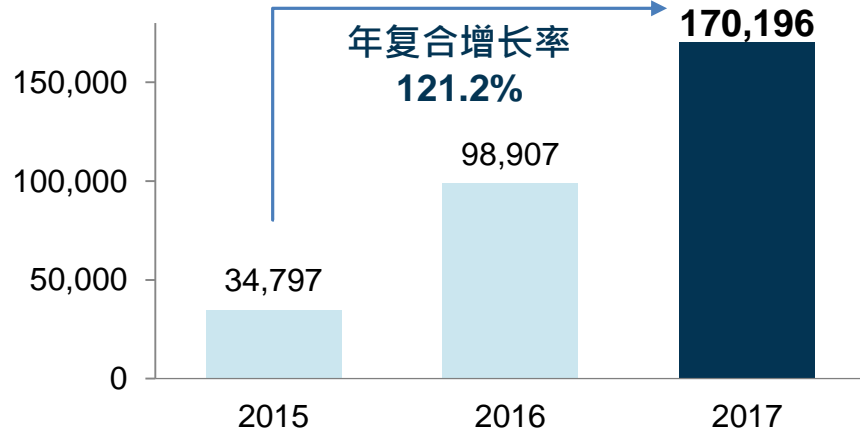
## 结转销售金额

(人民币百万元)



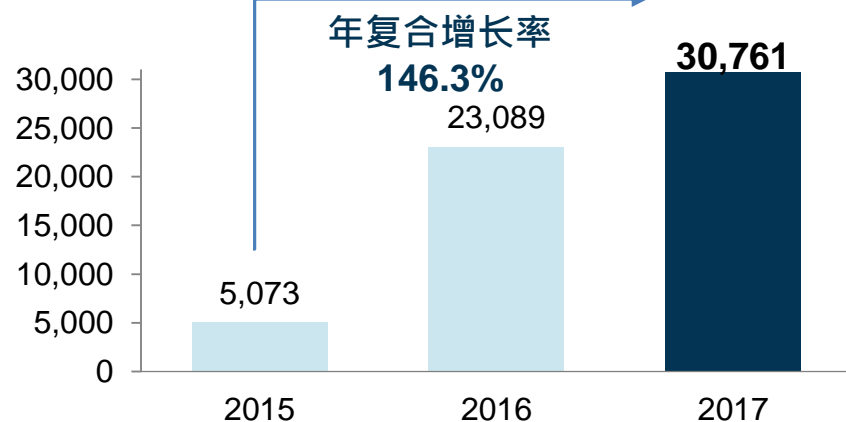
## 总资产

(人民币百万元)



## 净资产

(人民币百万元)



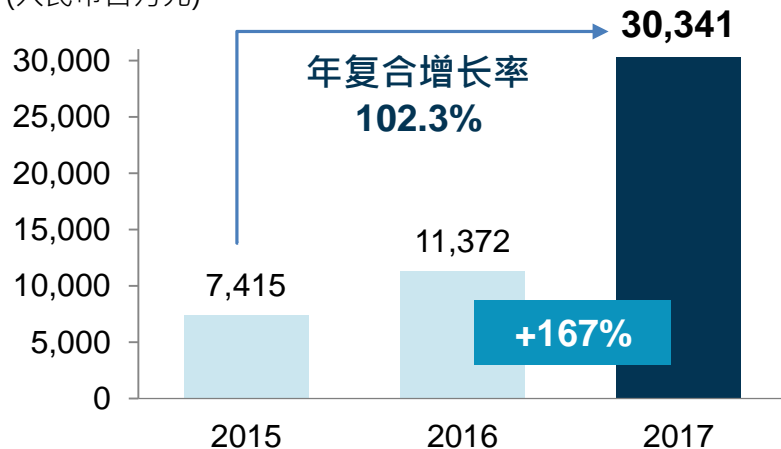
注<sup>1</sup>：未包含联营公司数据



# 业绩亮点：盈利能力

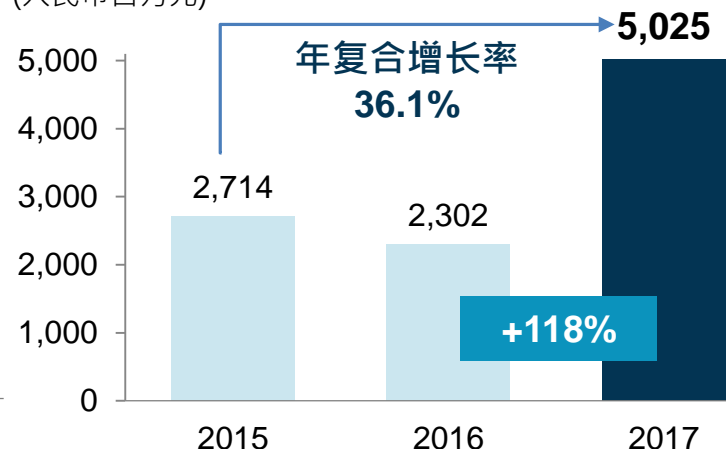
## 收入

(人民币百万元)



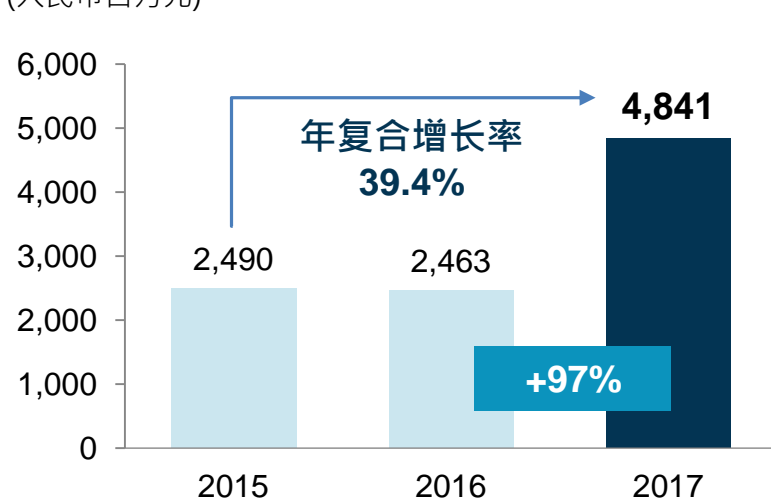
## 毛利

(人民币百万元)



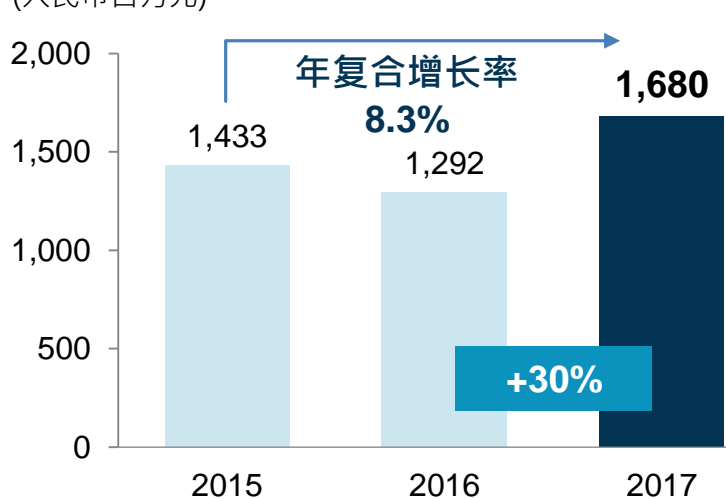
## EBITDA<sup>3</sup>

(人民币百万元)



## 净利润<sup>4</sup>

(人民币百万元)



2017年度毛利率及净利率，因并购项目按会计准则的公允价值影响有所下调

若剔除影响：

毛利率22.8%

▲ 2.1百分点

净利率12.2%

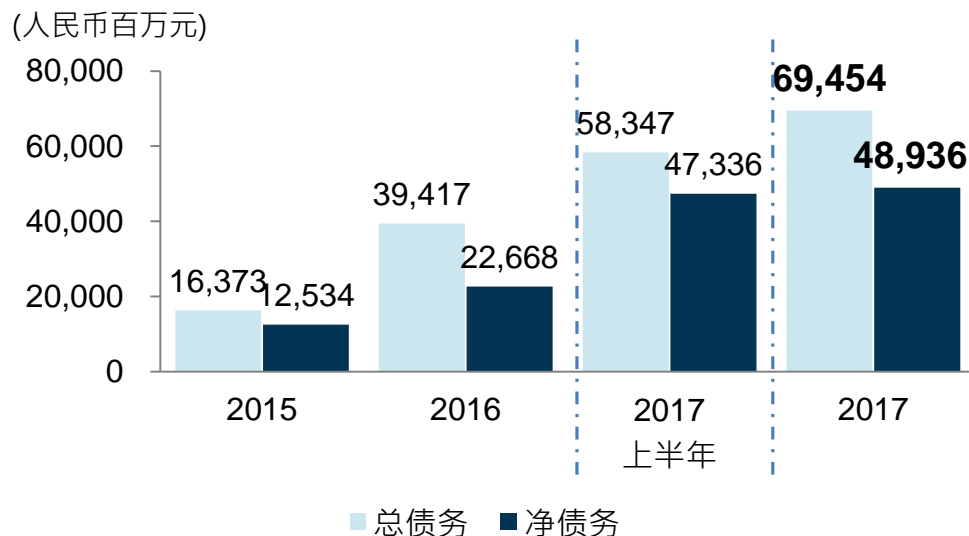
▲ 3.5百分点

注<sup>3</sup>：EBITDA = 所得税前利润+财务收入/(成本)净额+折旧+无形资产摊销

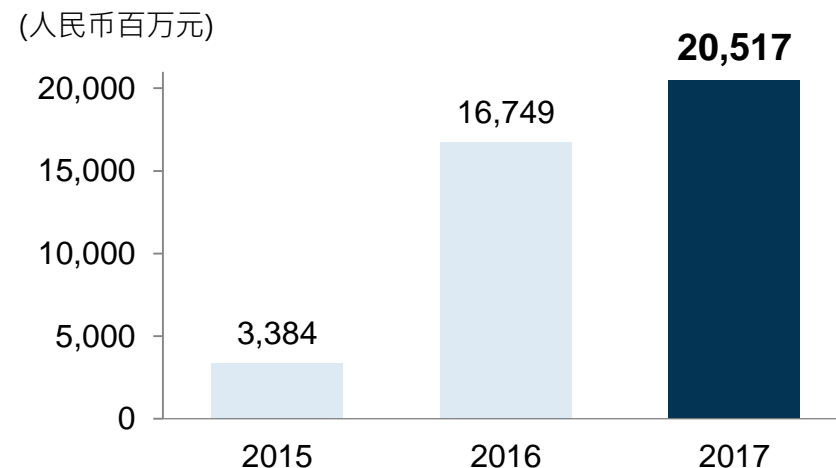
注<sup>4</sup>：归属于母公司

# 业绩亮点：偿债能力

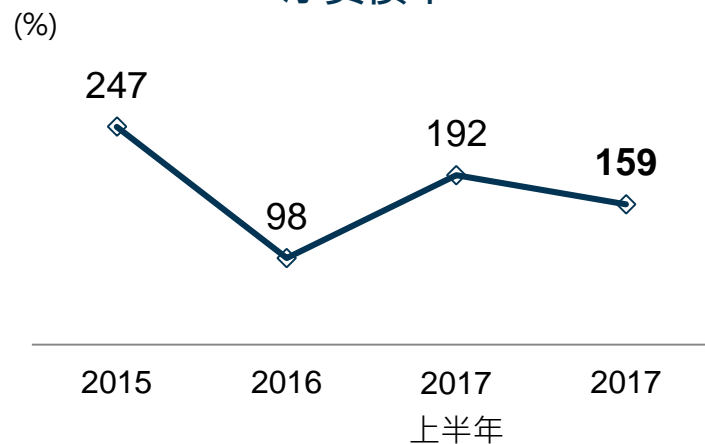
## 总债务和净债务<sup>1</sup>



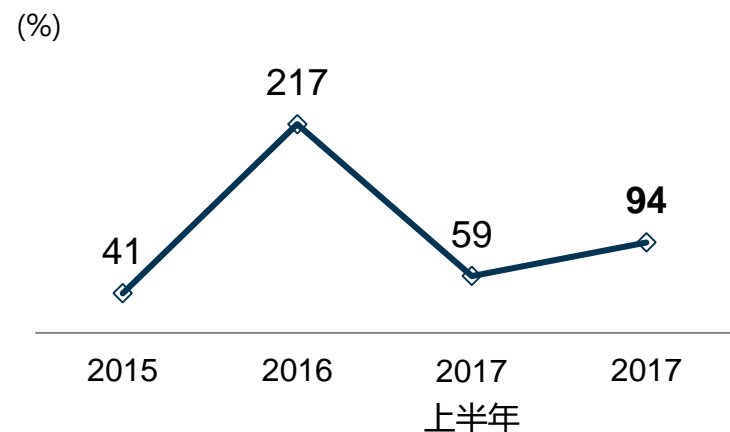
## 现金及银行结余



## 净负债率

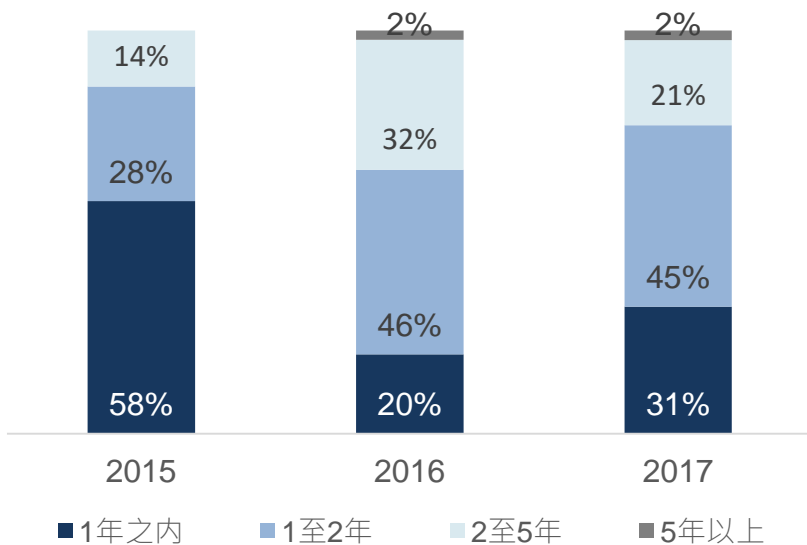


## 现金短债比

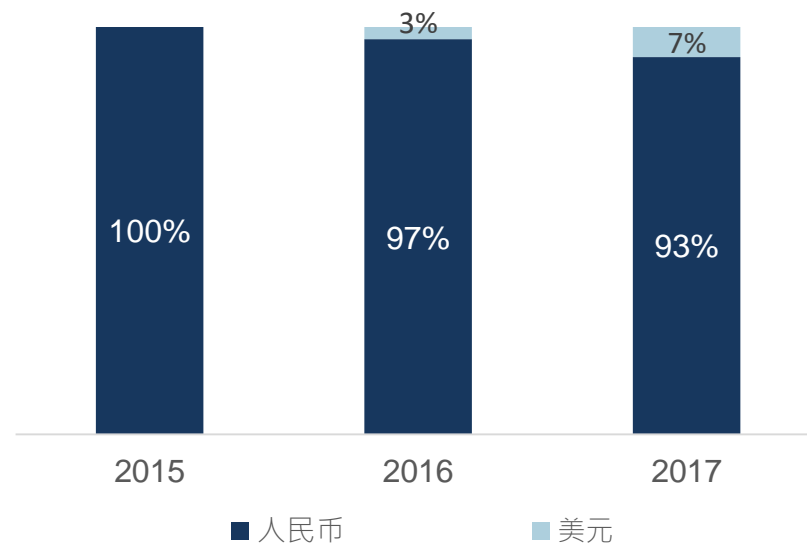


注<sup>5</sup>：净债务=总债务-现金及银行结余总额

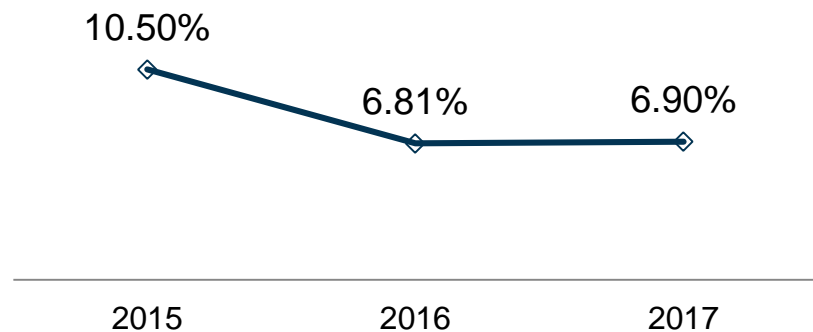
## 借款年期



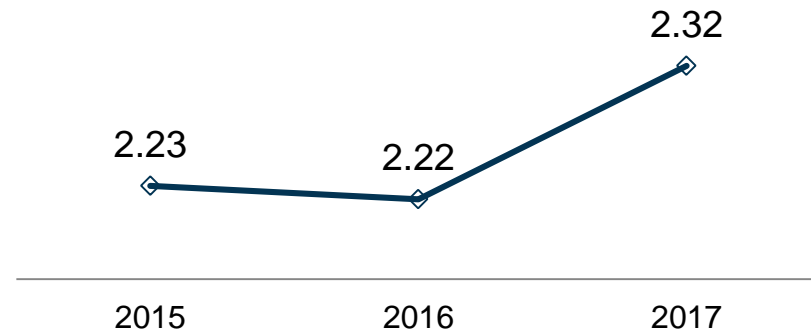
## 借款货币



## 借贷成本<sup>6</sup>



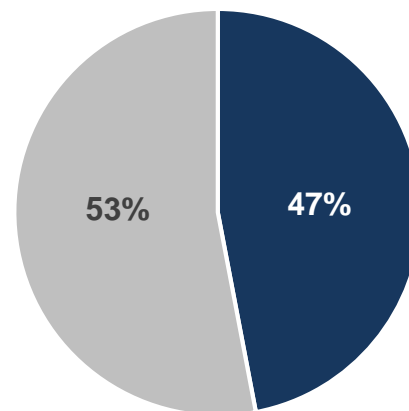
## 利息覆盖率(倍)



注<sup>6</sup>: 加权平均实际利率

# 金融机构授信额度充沛

- 融信中国与各类金融机构保持长期良好合作关系，获得充沛授信额度
- 截至2018年3月底，公司的总授信额度为人民币1120.69亿元，其中未使用额度约人民币599.53亿元



■ 已用额度 ■ 未用额度



总行级战略客户



总行级战略客户



总行级战略客户



总行级战略客户



总行级战略客户



总行级战略客户



总行级战略客户





# 发展策略

# 布局策略：「1+N」

布局七大核心城市群，实施区域聚焦深耕战略，以原有的进驻城市为核心，辐射发展周边卫星城，形成多个「1+N」布局

「1+N」：1指核心一、二线城市；N是指环绕核心城市的卫星城市



## 范例：长三角城市群

**策略：**公司率先进驻长三角核心城市：上海、杭州及南京。深耕核心城市后，积极在邻近有高铁、快速公路连接的卫星城市寻找高利润、快周转的项目

**布点：**以长三角城市群为例，融信立足上海、杭州及南京，辐射开发苏州、宁波、绍兴、金华等未来5-10年拥有庞大增长潜力的区域

**数据：**2017年度，公司于长三角城市群的合约销售金额超过人民币230亿元，年内在该区新收购共21幅地块，覆盖：杭州、南京、苏州、宁波、绍兴、舟山、衢州等城市，涉及总建筑面积4,737,432平方米

## 聚焦

### 聚焦中高端改善型住宅，提升客户居住体验

- 致力提供高质量物业产品及服务，聚焦「中高端精品」方针，打造标杆产品，为客户提供优越价值

## 创新

### 创新建筑规划及新颖的产品设计，为客户提供优越价值

- 委任国际知名建筑设计顾问公司，塑造融入城市肌理的创新地标

## 品牌

### 以诚信创品牌，以品牌增效益

- 贯彻实现物业高质量发展，拥有销售溢价优势，提升整体盈利水平

## 深耕

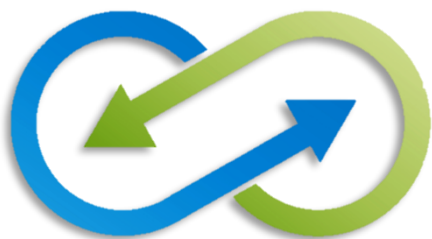
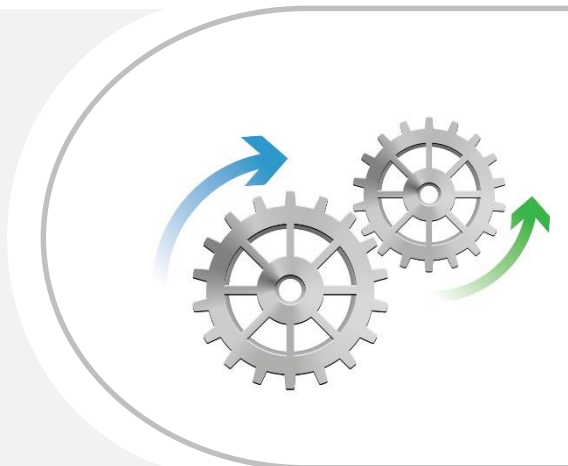
### 参与更多地标物业的建筑项目

- 坚持「区域深耕」，追求市占率及品牌影响力
- 在进军的城市开发地标建筑，以在新市场建立形象及品牌名称



## 轻资产模式：输出管理，互利共赢

- 通过并购其他开发商已取得的低价土地权益，输出融信中国的强大管理能力及运营能力，降低成本、提升售价、提高周转，使得项目收益率最大化，原股东与融信实现互利多赢
- 往绩证明，公司成功令收购后项目减低融资成本，同时提升平均售价



## 强强联合、互利共赢，通过优势资源协作达到项目利润最大化

- 公司秉持轻资产运营策略，与万科、保利、绿地等一线开发商合作拿地、联合开发，确保项目质量及运营效率达到行业领先水平
- 强强联合，共同拿地，用有限资本实现价值最大化

(排名不分先后)





在平衡稳健前提下  
保证企业均衡发展



## 稳步降杠杆

- EBITDA / 利息费用比率长期目标界于2x以上
- 积极主动管理负债水平

## 12个月

充足流动性

- 最低现金余额应保障足以满足未来12个月基础运营资金支付



## 财务及资本规划

- 坚持「轻资产」合作发展策略，保持财务健康平衡发展
- 收购土地时严谨参照内部测算 (回款金额50%)，平衡整体利润率及流动性充裕度，审慎拍地，并通过合作开发减少资金压力

## 利润指标

毛利率不低于**25%**

净利率不低于**10%**

内部收益率 ( IRR ) 不低于**20%**

开盘去化率不低于**70%**

开盘三个月内去化率达**95%**

拥有高客户满意度

## 销售指标

### 利润管控：

1. 2016年起实施利润考核
2. 通过启动会审批每个项目目标利润率
3. 各项目每批次开盘审批价格时，根据集团相关测算口径，测算该价格对应利润率  
要求营销每周监控市场情况，及时进行价格策略调整
4. 定期跟进各项目目标利润额实现情况，对目标利润实现有风险的项目进行预警，并提出解决对策

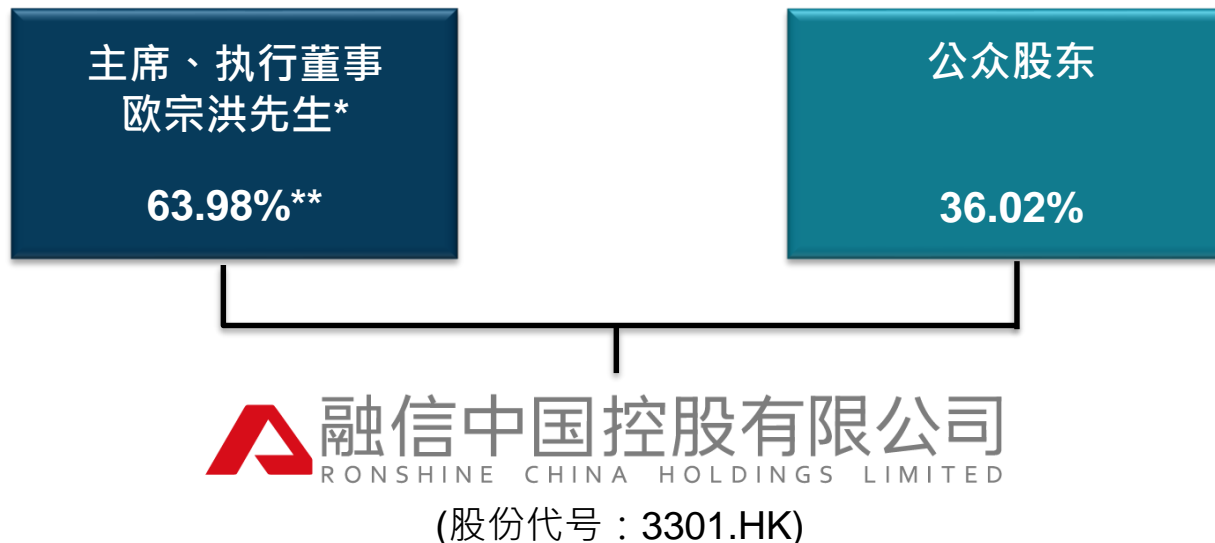
### 项目规模：

1. 定期跟踪反馈考核指标的执行情况，及时发现异常项目并协调资源寻找解决方案
2. 重视对标工作，对营销费率等进行专项对标，确定合理的管控标准



# 附录





**已发行股份总数 (截至2018年6月12日)：1,598,300,500股**

2018年6月5日，以配售价10.62港元配售1.035亿股，所得净额约11亿港元  
占配售后已发行股份总数的6.48%

\*Dingxin Company Limited，一家于开曼群岛注册成立的公司，由欧氏家族信托的受托人间接全资拥有；欧氏家族信托为由欧国飞先生（执行董事欧先生的儿子，作为财产授予人）成立的全权信托，而执行董事欧先生为保护人

\*\*截至2018年6月20日

顶级

针对高净值  
客群的豪宅

顶级



根据项目特质，量身打造独特产品系

高端

针对高净值  
客群

公馆系



具人文历史底蕴，产品风格古典

世纪江湾 (上海)

世纪系



拥有优越地段及城市配套资源

中端及中高端

针对刚需及改善  
型客群

府系



拥有优越地段及城市配套资源

融信·澜天 (杭州)

澜系



具备理想环境属性及景观资源

双杭城 (福州)

城系



项目体量逾20万平米，多产品形混合



## 融信中心系

项目具地段优势，以集中式办公物业为主，办公产品标准达到甲级



融信中心（厦门）



虹桥世界中心（上海）



融信绿地国际（上海）

## 城市之窗系

非集中式办公或商务公寓为主项目



南京之窗



郑州之窗



# 合并收益表

截至12月31日止年度 (人民币百万元)	2017年	占收入比	2016年	占收入比	同比变化
收益	30,341	100%	11,372	100%	167%
物业销售收益	29,589	98%	11,114	98%	166%
建筑合同收益	560	2%	178	2%	214%
租金收入	193	1%	80	1%	141%
销售成本	(25,317)	83%	(9,070)	80%	179%
毛利	5,025	17%	2,302	20%	118%
销售及营销成本	(819)	3%	(473)	4%	73%
行政开支	(876)	3%	(478)	4%	83%
投资物业公允价值收益	1,108	4%	361	3%	207%
重新计量合营企业的公允价值收益	--		278	2%	--
其他收入及其他收益-净额	46	0%	12	0%	283%
经营溢利	4,484	15%	2,001	18%	124%
融资收入	248	1%	132	1%	88%
融资成本	(25)	0%	(6)	0%	317%
融资收入-净额	223	1%	125	1%	78%
分占以权益法入账的联营公司及 合营企业的溢利净额	283	1%	443	4%	-36%
除所得税前溢利	4,990	16%	2,570	23%	94%
所得税开支	(2,343)	8%	(867)	8%	170%
年内溢利	2,646	9%	1,703	15%	55%
本公司拥有人应占年内溢利	1,680	6%	1,292	11%	30%
每股基本盈利 (人民币元)	1.22		0.96		27%



# 合并资产负债表



(人民币千元)	(截至12月31日止年度)	2017年	2016年
<b>资产</b>			
<b>非流动资产</b>			
物业、厂房及设备		1,518,138	1,321,057
土地使用权		464,407	479,518
投资物业		10,465,400	4,058,000
无形资产		8,485	4,876
以权益法入账的投资		6,743,913	2,695,532
定期存款		-	640,000
可供出售金融资产		42,000	33,724
预付款项		92,729	--
递延所得税资产		512,609	258,949
		19,847,681	9,491,656
<b>流动资产</b>			
开发中物业		90,900,267	31,614,716
持作出售已竣工物业		9,477,128	7,572,767
就合约工程应收客户款项		140,745	1,249,435
贸易及其他应收款项以及预付款项		23,720,226	32,103,325
应收合营企业款项		3,971,790	229,101
预付税项		1,604,331	512,156
可供出售金融资产		16,959	24,000
受限制现金		1,933,517	907,304
定期存款		111,000	3,677,169
现金及现金等价物		18,472,631	11,525,557
		150,348,594	89,415,260
<b>资产总值</b>		170,196,275	98,906,916
<b>权益</b>			
股本		13	12
股份溢价		3,506,038	2,485,669
其他储备		6,718,226	4,984,837
本公司拥有人应占资本及储备		10,224,277	7,470,518
非控股权益		17,794,795	12,386,271
永久资本工具		2,741,981	3,232,533
<b>权益总额</b>		30,761,053	23,089,322
<b>负债</b>			
<b>非流动负债</b>			
借款		47,609,990	31,683,744
递延所得税负债		3,041,401	1,479,533
		50,651,391	33,163,277
<b>流动负债</b>			
借款		21,843,620	7,733,520
贸易及其他应付款项		21,594,588	10,947,247
应付关联方款项		1,354,824	1,474,137
已收客户的预售所得款项		41,244,149	20,968,395
即期所得税负债		2,746,650	1,531,018
<b>负债总额</b>		139,435,222	75,817,594
<b>权益及负债总额</b>		170,196,275	98,906,916

本简报可能载有前瞻性陈述。任何该等前瞻性陈述乃基于若干有关融信中国控股有限公司（「本公司」）营运的假设及超出本公司控制范围的因素而作出，且受重大风险及不明朗因素所影响，故此，实际结果与有关前瞻性陈述或会大相径庭。本公司概无义务为出现在该等日期后的事件或情况更新有关前瞻性陈述。本简报的数据应被视为合乎作出简报当时的情况，且并未及将不会为反映或在本简报日期后出现的重大发展而更新。构成本简报一部分的投影片仅为协助口头报告有关本公司的背景资料而编制。本简报同时包括有关中国及房地产开发业的资料及统计。本公司乃自非官方来源取得该等资料及数据，事前并未经独立核证。本公司并不能确保有关来源已符合其它行业以相同基准或相同程度的准确性或完整性得出的该等数据及数据。阁下请勿过度依赖本简报中有关房地产开发业的陈述。本公司并不就本简报所载任何数据或意见的公平性、准确性、完整性或正确性发表任何明示或默示的声明或保证，且不应依赖有关内容。读者不应视本简报为作出其个人判断的替代品。本简报所包含的数据及意见可能基于或来自本公司管理层的判断及意见。有关资料并不一定能作准或生效。本公司或本公司的财务顾问，或彼等各自的董事、行政人员、雇员、代理或顾问概不就本简报的内容，或因使用本简报所载内容或因本简报的内容而引致的任何损失承担任何形式的责任。本简报并不能视为投资目标、财务状况或任何投资者的制定需要的考虑，亦不构成买卖任何证券或相关金融工作的招揽、要约或邀约。本简报任何部分均不构成任何合约或承诺的基础。本简报不得复制或转载。

于美国或任何尚未根据任何有关司法权区的证券法例登记或合格前作出有关提呈、要约或出售则属不合法的司法权区，本公告并不构成提呈出售或提呈购买任何证券的要约。未办理登记手续或未获使用登记规定豁免前，不得在美国提呈或发售任何证券。凡在美国公开发售任何证券，均须以刊发招股章程的方式进行。该招股章程须载有提出有关发售的公司、其管理层及财务报表的详尽数据。本公司不会在美国公开发售任何证券。

@2018融信中国控股有限公司。保留所有权力。