

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

股份代號：3301



2018年全年业绩

融筑美好 稳健上行

品質地產領跑者 美好生活服務商

- 01 | 2018业绩亮点
- 02 | 财务表现
- 03 | 业务营运
- 04 | 发展策略
- 05 | 附录



江湾城 | 郑州

2018业绩亮点

跨越千亿

- 合约销售¹达人民币1,219亿元，按年增长73%，超越全年目标
- 合约销售面积约562万平方米，按年增长136%

稳降杠杆

- 净负债比率⁴从2017年末的159%，大幅降至105%
- 总资产负债率⁵维持51%的健康水平

盈利增长

- 毛利润：人民币81亿元，按年增长61%；调整后毛利率约29%²
- 归属母公司核心净利³：人民币25亿元，按年升116%

首次派息

- 首次宣布派息每股0.365港币

注：

1 合约销售包括合营项目销售金额

2 扣除收并购项目影响

3 归属母公司核心净利=归属本公司拥有人溢利-除递延所得税后投资物业公允价值+汇兑损失-重新计量合营企业转子公司的公允价值收益+以股权结算购股权开支

4 净负债率=(总借款-受限制现金-现金及现金等价物-定期存款)/权益总额

5 总资产负债率=(负债总额-已收客户预售所得款项-合约负债)/资产总额；IFRS15准则于2018年1月1日实施导致已收客户预售款归类于合约负债项

行业领先

- 于中国房地产企业销售排行榜位居前25位¹
- 荣获“2019中国房地产开发企业500强”第21位²;

信用提升

- 2018年6月，获境内信用评级机构中诚信确认主体信用评级「AAA」，为最高等级，评级展望「稳定」
- 2018年8月，获国际信用评级机构穆迪及标准普尔同时上调评级展望至「稳定」

深耕布局

- 深耕已进驻的八大核心城市群，在已有的城市布局上，一线及强二线城市土储货值占比达80%，2018年合约销售中75%以上来自一二线城市
- 战略市场体量继续增长，2018年度杭州合约销售约403亿元、上海约219亿元、福州约119亿元

品质至上

- 坚持品质地产，实现高溢价。据媒体统计³，融信以38.5%的溢价水平，位列2018年销售额前50房企第一名
- 2018年销售均价为21,672人民币/平方米，在行业中处于领先地位

注：

1 克而瑞研究中心《2018年中国房地产企业销售TOP200排行榜》

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

3 资料来源：和讯财经

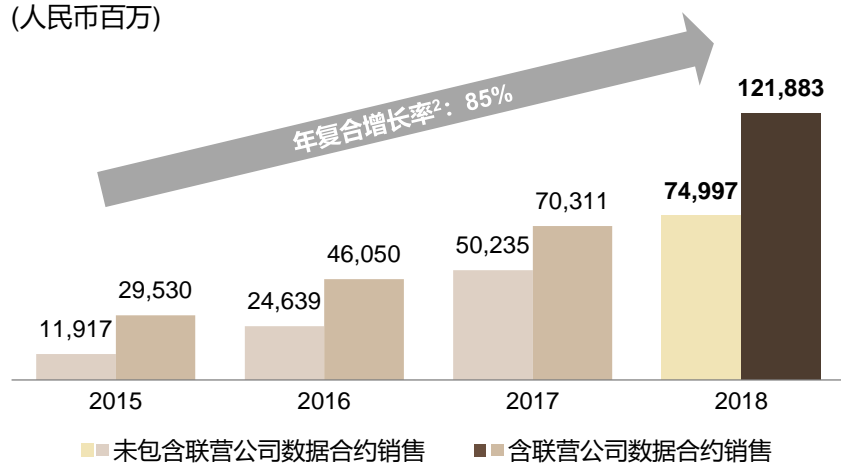


温泉城 | 福州

财务表现

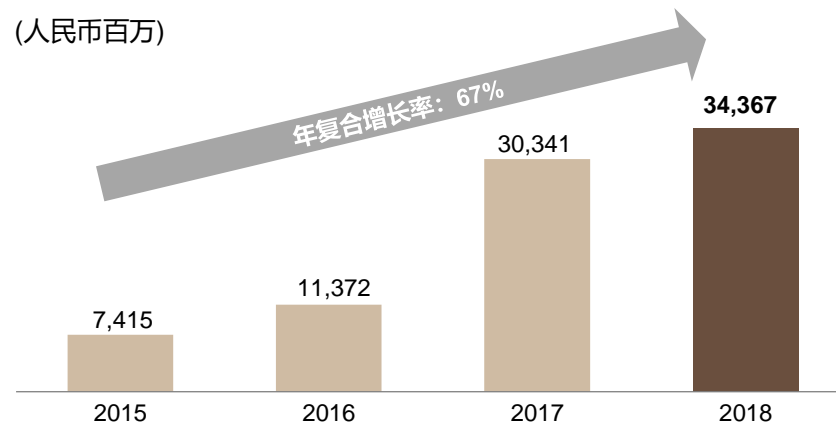
合约销售额¹

(人民币百万)



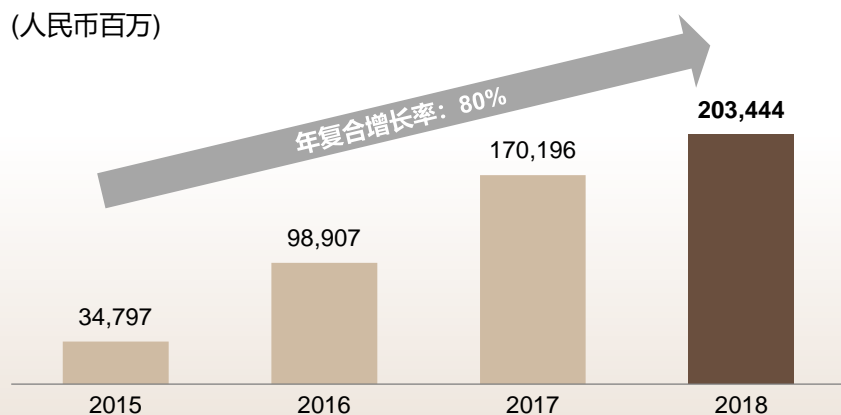
营业收入

(人民币百万)



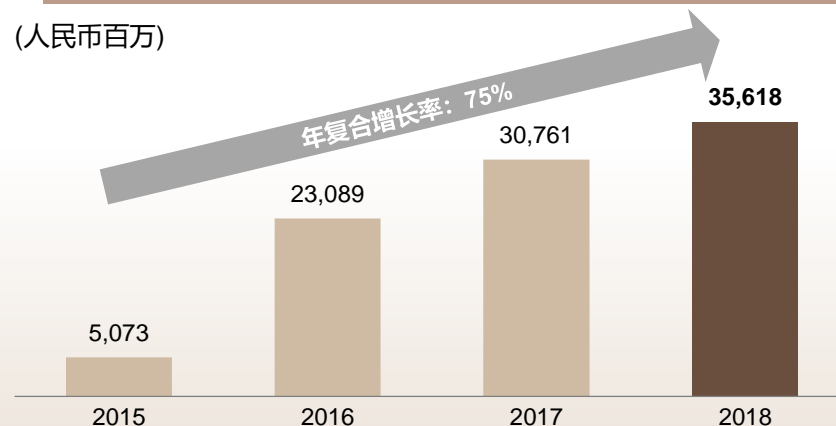
总资产

(人民币百万)



总权益

(人民币百万)

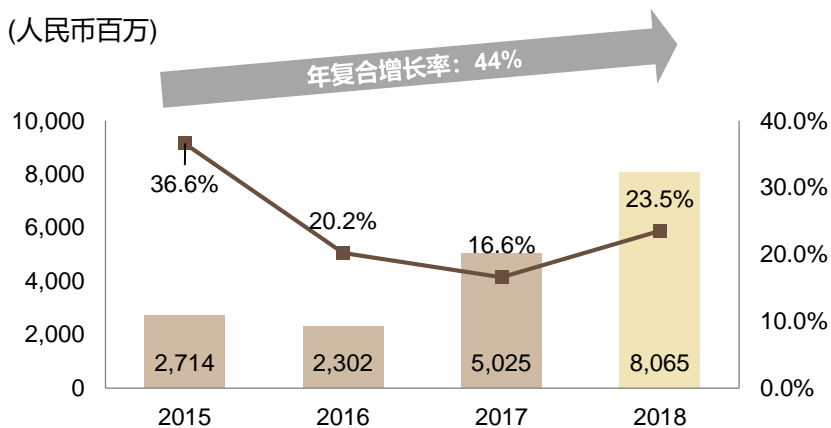


注:

- 1 2015-2016年的包含联营公司数据合约销售数据来自克而瑞统计
- 2 2015-2018年未包含联营公司合约销售的复合增长率

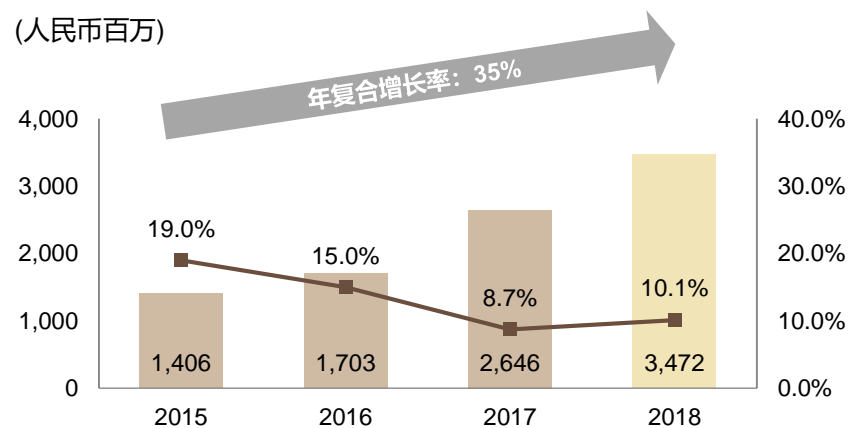
毛利及毛利率

(人民币百万)



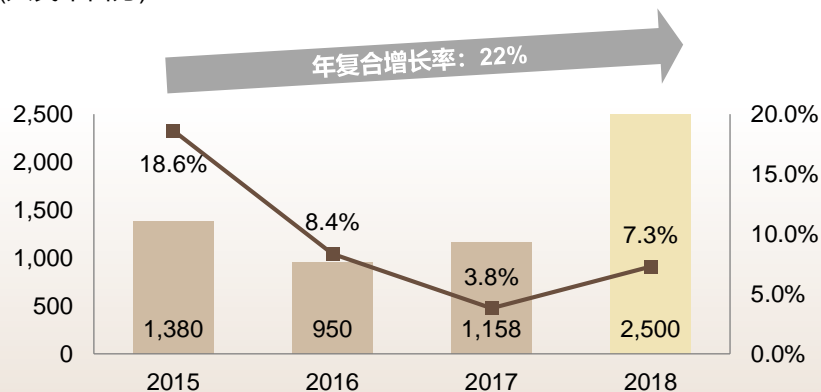
年内溢利及利润率

(人民币百万)



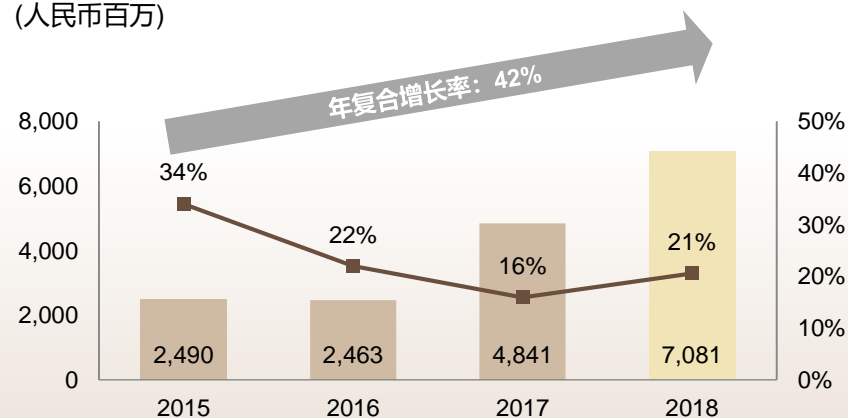
归母核心净利¹及利润率

(人民币百万)



EBITDA²及利润率

(人民币百万)

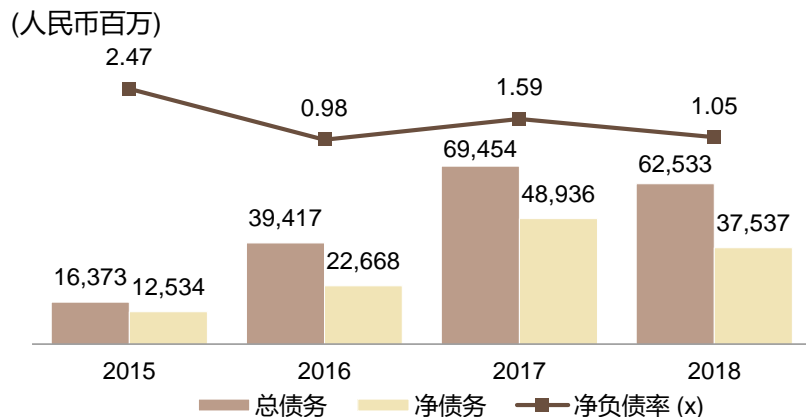


注:

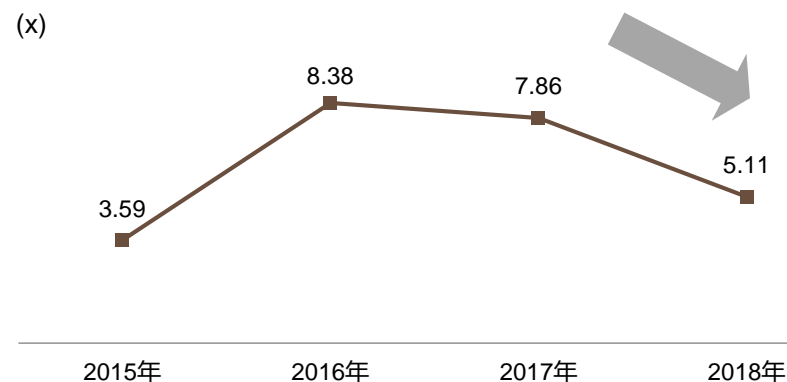
1 归属母公司核心净利=归属本公司拥有人溢利-除递延所得税后投资物业公允价值+汇兑损失-重新计量合营企业转子公司的公允价值收益+以股权结算购股权开支

2 EBITDA = 所得税前利润+财务成本/(收入)净额 + 折旧 + 无形资产摊销

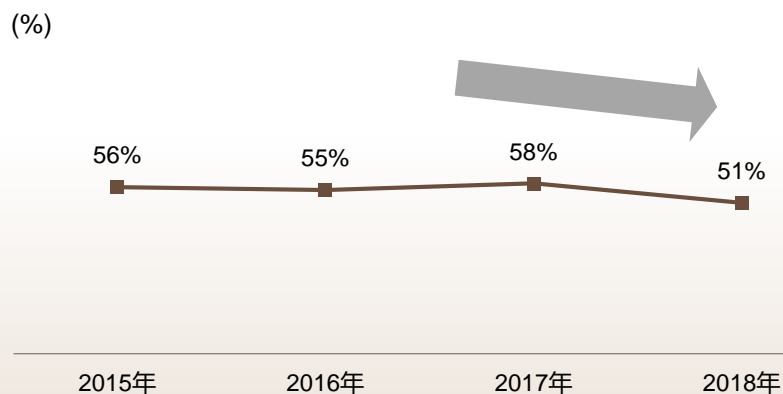
总债务、净债务及净负债率¹



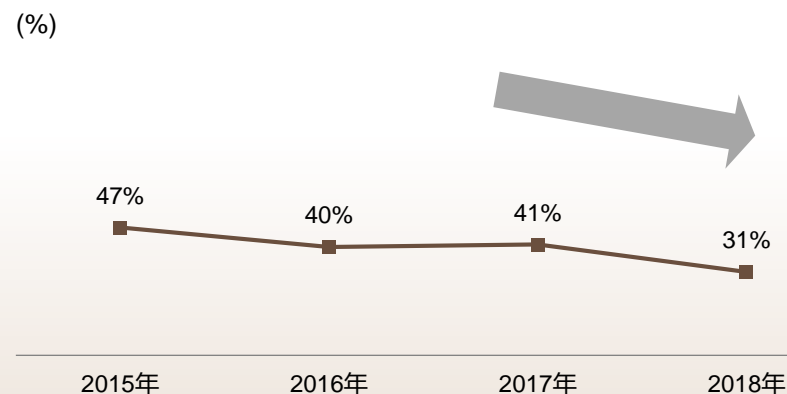
总债务/经调整EBITDA²



扣除预收账款后的资产负债率³



资产有息负债率⁴



注:

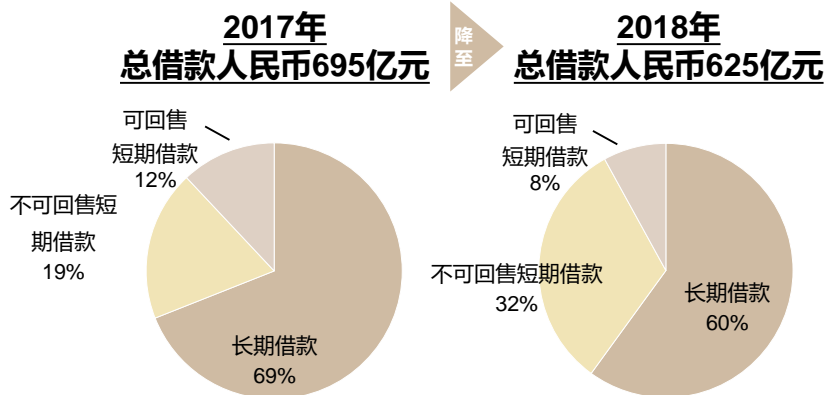
1 净负债率=(总借款-受限制现金-现金及现金等价物-定期存款)/权益总额

2 经调整EBITDA = 所得税前利润+财务成本(收入)净额+折旧+无形资产摊销+总资本化利息

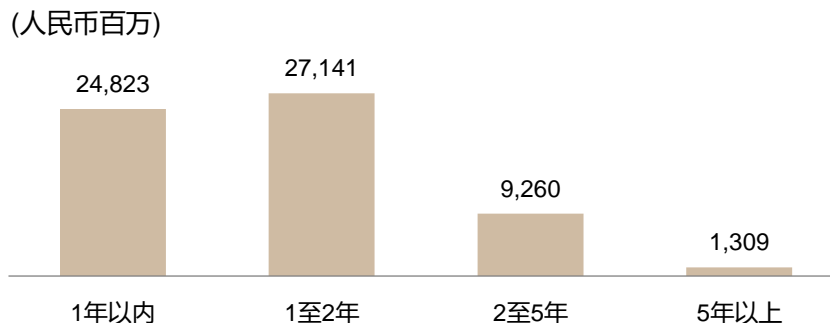
3 扣除预收账款后的资产负债率=(负债总额-已收客户预售所得款项-合约负债)/资产总额; IFRS15准则于2018年1月1日实施导致已收客户预售款归类于合约负债项

4 资产有息负债率=总有息负债/总资产

债务按到期期限分析

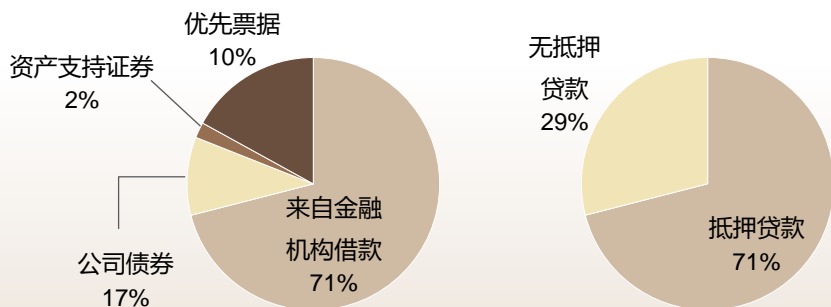


1年以内到期债务中，约7.7%为美元债¹

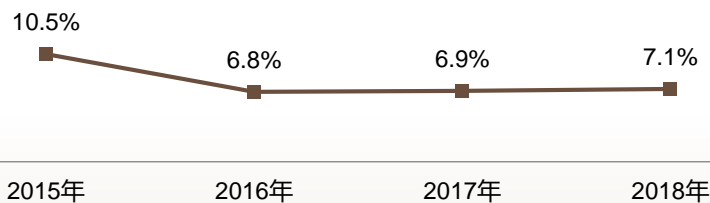


债务按种类分析¹

2018年 总借款人民币625亿元



融资成本



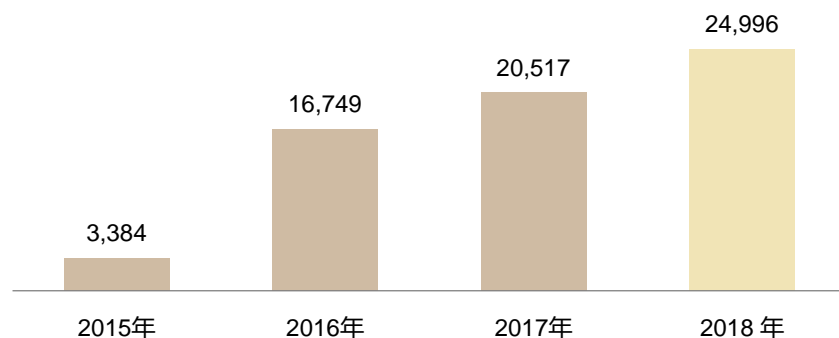
债务种类	优先票据	资产支持证券	公司债券	来自金融机构借款	加权平均
2018年	9.05%	7.50%	7.34%	6.77%	7.1%
2017年	8.96%	5.62%	7.83%	6.64%	6.9%

注:

¹ 美元债为2.77亿美元，约等于19.02亿人民币 (美元:人民币=1:6.8657, 2018年12月31日)

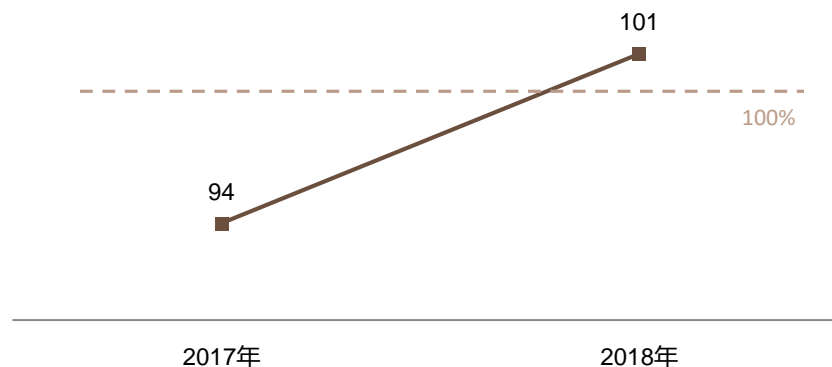
现金及银行余额¹

(人民币百万元)



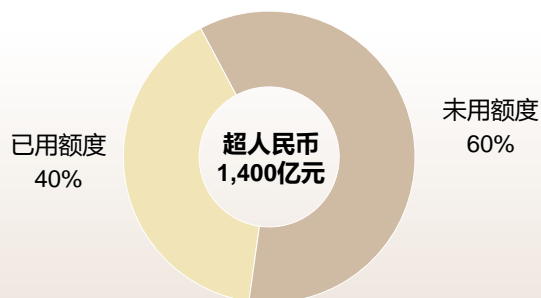
现金短债覆盖比例²

(%)



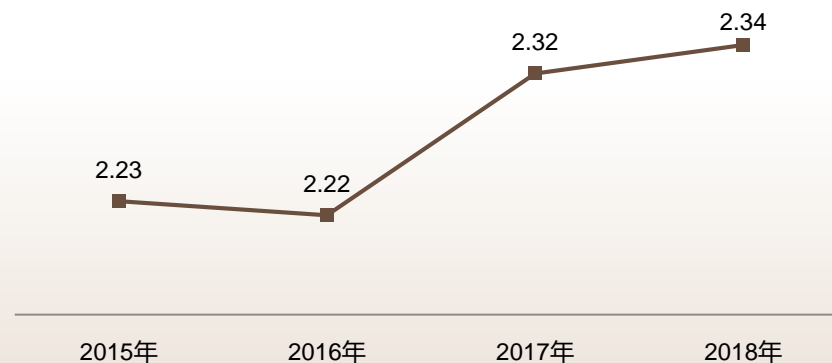
授信额度

截至2018年12月31日止，总授信额度超人民币1,400亿元，未使用授信超人民币850亿元，其中80%为银行授信



利息覆盖倍数³

(x)



注:

1 现金及银行余额包含受限制现金及定期存款

2 现金短债比=现金及银行余额 / 流动负债

3 利息覆盖倍数=(除所得税前溢利+融资成本+资本化利息-融资收入)/(融资成本-融资收入+资本化利息)



杭州世纪 | 杭州

业务营运

1. 清晰的战略和区域布局

- 深耕长三角，战略性拓展中西部省会城市
- 保持一线、强二线城市占绝大部分土储比例
- 精确掌握国内房地产周期节点



2. 优秀的产品能力

- 优聚焦中高端精品
- 在品质地产主战场杭州脱颖而出，优秀产品线铺向全国



3. 行业领先的销售增速

- 2015-18年总合约销售复合增长85%¹
- 2019-2020继续稳健增长



4. 土储优质充足

- 重点战略城市项目充足
- 总土储2,542万平方米
- 超过80%位于一线及强二线城市

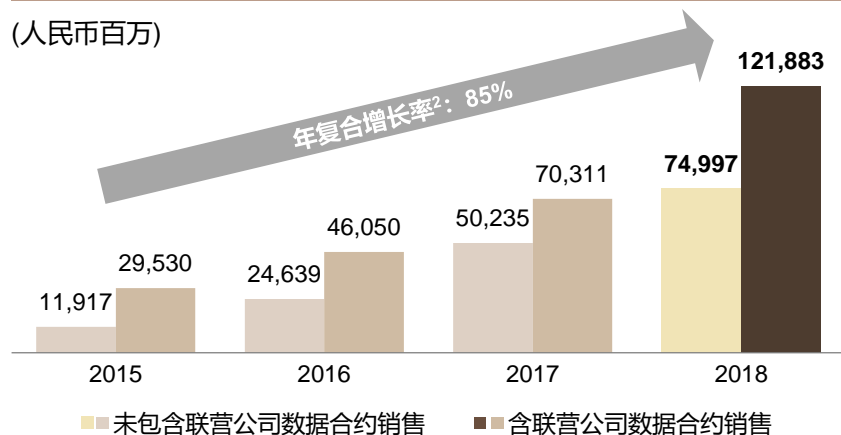
注:

1. 2015年-2018年的合同销售的复合增长不包含合联营公司数据

行业领先的销售增速

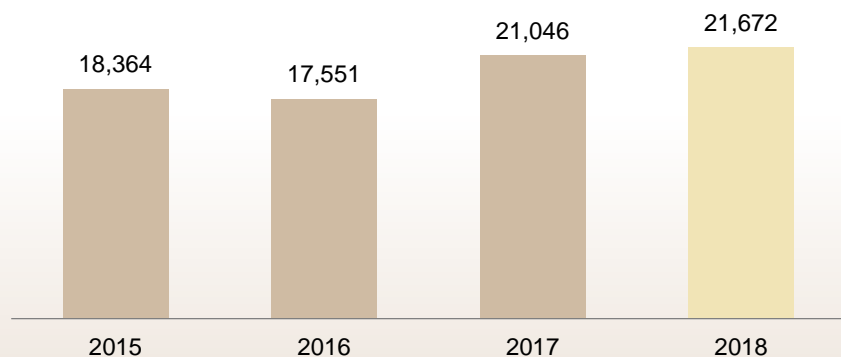
合约销售增长¹

(人民币百万)



合约销售单价

(人民币元)



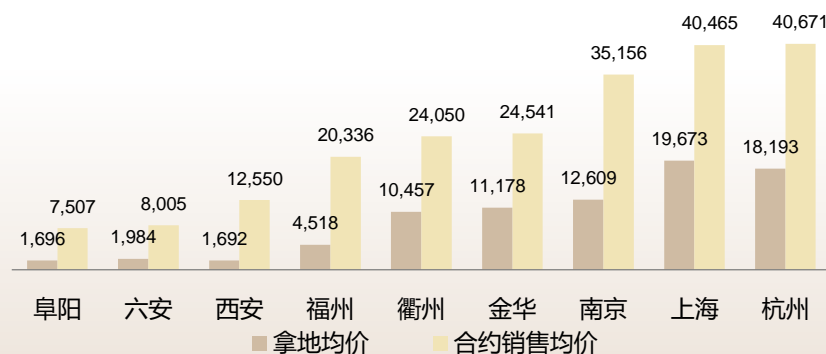
杭州2018年权益销售³



福州2018年流量销售额³

拿地成本及合约销售均价 (地区划分)

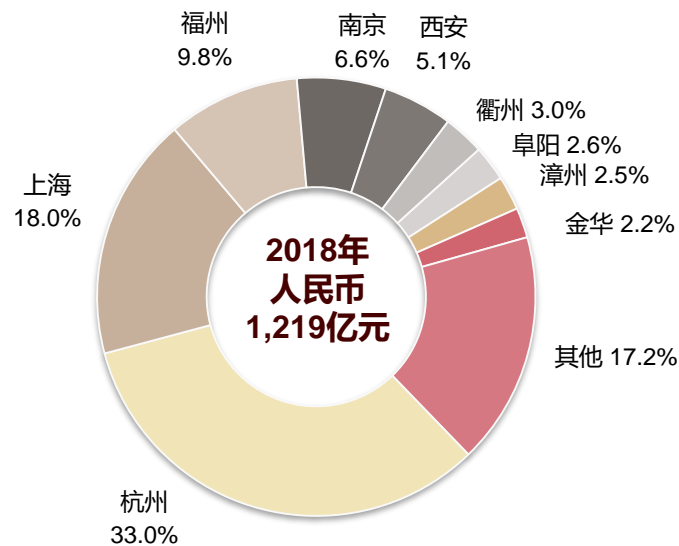
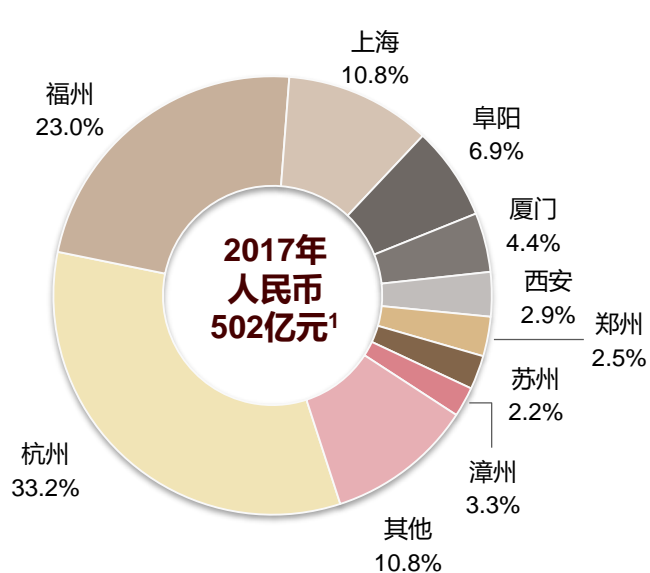
(人民币/平方米)



注:

- 1 2015-2016的包含联营公司数据合约销售数据来自克而瑞统计
- 2 2015-2018年未包含联营公司合约销售的复合增长率
- 3 据克而瑞统计

合约销售额

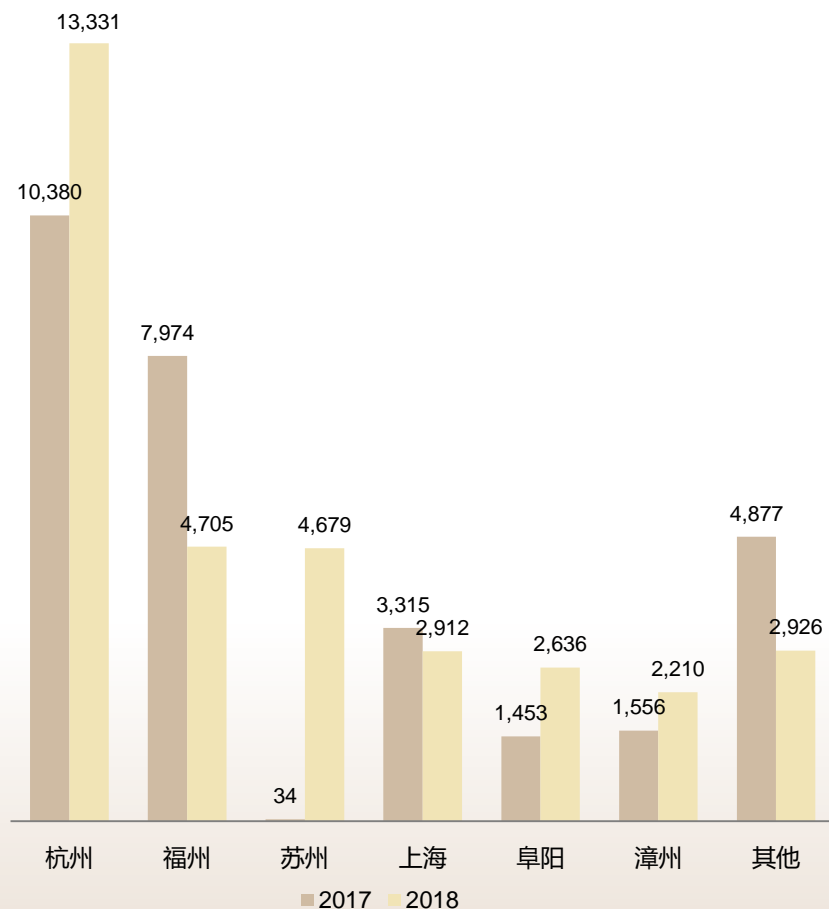


注:

1 2017年的合同销售额不包含合联营公司数据

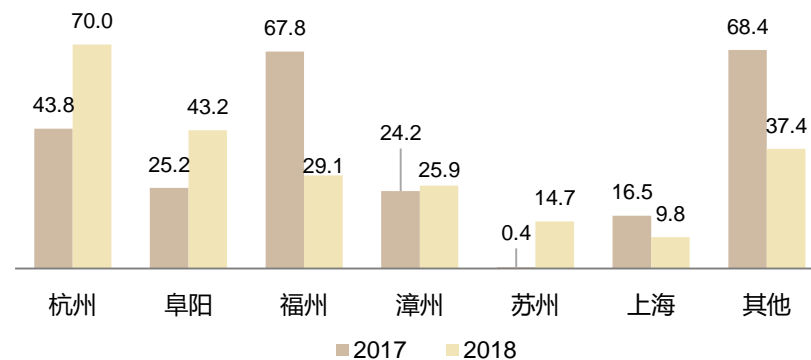
物业销售收益地区

(人民币百万元)



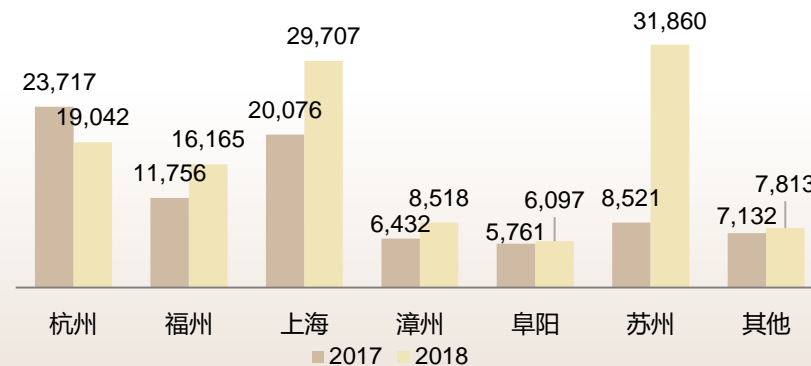
已交付建筑面积

(万平方米)



平均售价

(人民币/平方米)

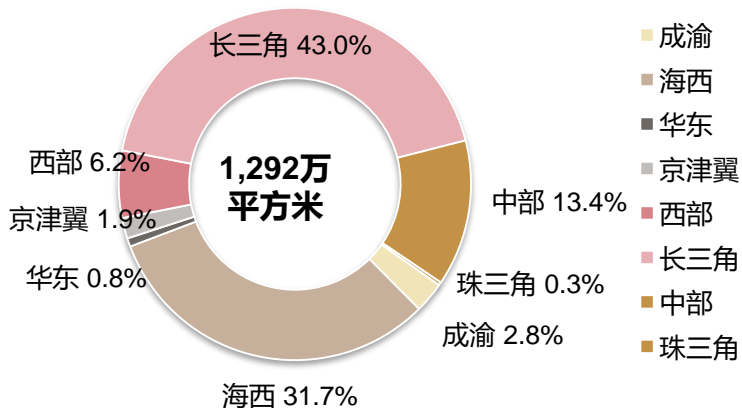


优质充足的土地储备

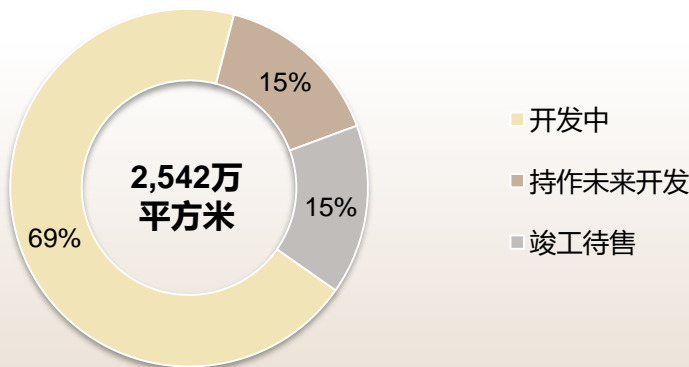
土地储备超过80%的货值位于中国一、二线城市的黄金地段
2018年新增24个土地项目，新进入青岛、嘉兴、湖州等6个城市

2018年新增土地面积 总土储478万平方米 权益土储196万平方米	2018年新增平均土地成本 人民币5,183元 /平方米计容建筑面积	总土地储备面积 2,542万平方米 (含一二级联动项目土储近3,200万平方米)	权益土地储备面积 1,292万平方米 (含一二级联动项目权益土储近1,750万平方米)
区域分布(按权益面积) 1,292万平方米		平均土地成本 人民币6,356元 /平方米	土地成本 / 销售均价 29%

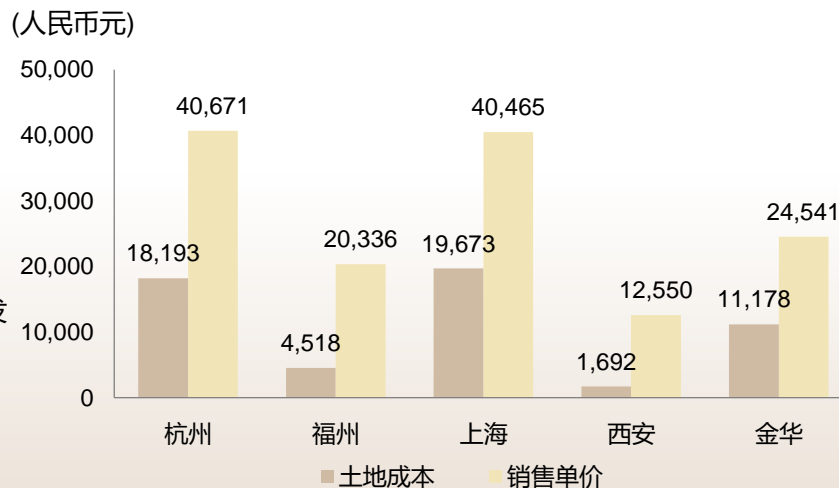
区域分布(按权益面积)



开发阶段(按面积)



主要城市平均土地成本/平均合约销售单价



清晰的战略和区域布局：聚焦高效城市

聚焦一线及强二线核心城市

截至2018年12月31日止，总土储2,542万平方米

一线及强二线城市

- 货值占比80%

平均合约售价

- 21,672元/平方米
- 行业领先

重点城市项目分布

南京：5个项目

上海：12个项目

杭州：27个项目

福州：24个项目

「1+N」布局战略

「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（具有明显外溢需求、净人口流入及新兴产业规划）



深耕长三角城市群 聚焦其他高效城市

以上海、南京、杭州为中心城市，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

2018全年，长三角城市群

合约销售金额：人民币802亿元

新收购地块：共15幅地块，总建筑面积242万平方米

注：

1 排名数据来源于《中国房地产报》

清晰的战略和区域布局：首进山东市场

向青岛天业及青岛天和出资

公告日期	2018年8月21日	
交易目标	青岛天和51%股权 (增资完成后)	青岛天业51%股权 (增资完成后)
交易作价	人民币2.62亿元	人民币9.18亿元
地盘面积	4.81万平方米	10万平方米



新盘：海月星湾

- 2018年11月，融信中国和西海岸发展集团（由青岛国资委控股）联合打造的融信西发·海月星湾在青岛首次亮相。
- 融信西发·海月星湾是融信集团进驻青岛首作，择址灵山湾畔、双地铁旁，总建面约13万平米，建筑面积约40万平米，是青岛新中心湾区海岸综合体。
- 海月星湾提出“城市缝合”的理念，通过构建海岸生活共同体，以融信西发滨海综合体为核心，打造具有潜力的青岛新中心地标项目。





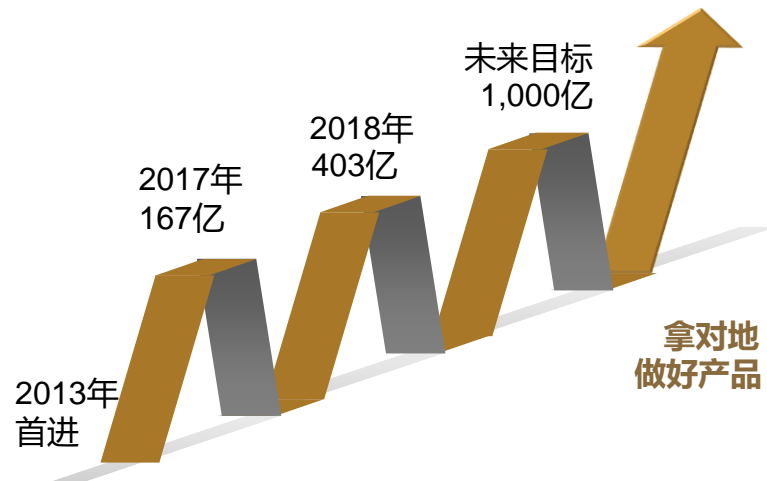
- ▲ 2017年7月，通过收购宁波海亮及安徽海亮55%股权，携手深耕中西部省会及周边城市
- ▲ 2018年2月，融信中国以人民币8.02亿元收购郑州清华园，取得河南省郑州市的四幅地块使用权
- ▲ 2018年6月，融信中国位于郑州的四个项目正式亮相，首批包括城市之窗、奥体世纪、朗悦·学院府、江湾城在内
- ▲ 成渝：成都、重庆，3个项目，土地储备总面积约47.41万平方米
- ▲ 中部：郑州6个项目，土地储备总面积约218.11万平方米
- ▲ 西部：西安、兰州、西宁、银川13个项目，土地储备总面积约231.63万平方米

	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

优秀的产品能力:专注中高端改善住宅

五大产品线	多元化产品线: 因地制宜、个性化
	公馆系 中心系 世纪系
	澜系 府系
客户满意度 ¹	84分 领先行业平均的71分
定制服务	232项高端定制化物业管理服务

深耕杭州品质地产



2018年轻奢精品系列TOP10³
融信世纪系产品

2018中国房地产住宅项目品牌价值TOP10⁴
融信·海月江潮

2018中国房地产优秀品牌项目⁵
融信府

2017-2018年度第四届地产设计大奖·中国优秀奖⁶
融信·白宫、融信·有墅、融信·萧山公馆、融信保利·创世纪、融信观河盛世府
(融信·嵊州创世纪)

杭州市场规模首屈一指

2018年合约销售	人民币403亿
2018年权益销售排名 ²	2名
2018年合约销售单价	40,671人民币/平方米
2018年末权益土地储备	约153万平方米
2018年末项目个数	27个

注:

- 1 赛惟咨询研究
- 2 克而瑞
- 3 乐居财经
- 4 亿翰智库
- 5 中房协
- 6 中国房地产建筑师网

2019年可售资源

全年推盘

135个项目

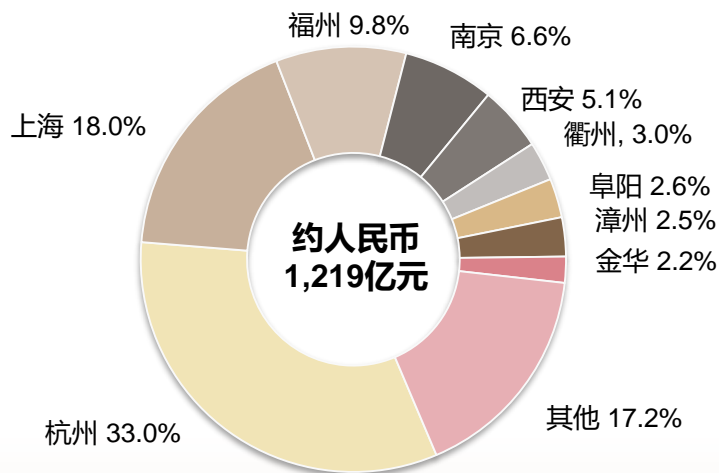
全年可售货值

约人民币2,000亿

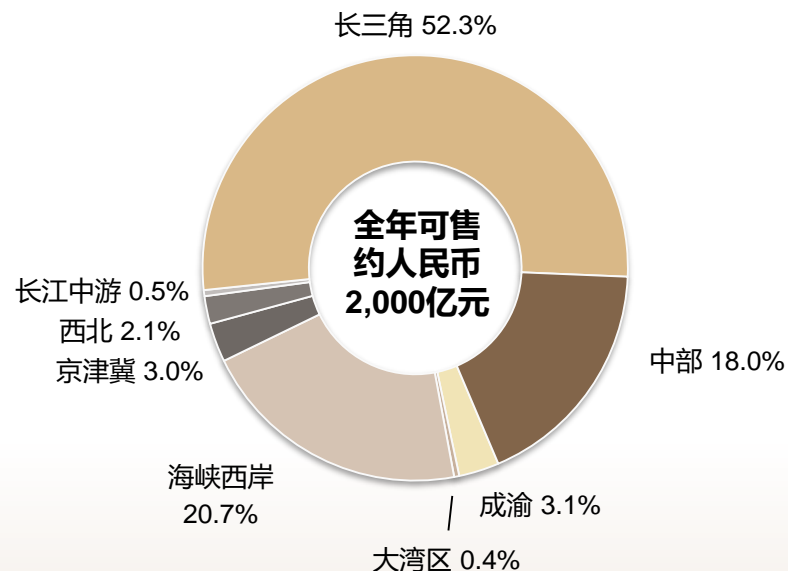
总土储

2,542万平米
(含一二级联动项目土储近3,200万平方米)

2018年合约销售额 (按城市分)



2019年可售货值分布 (按地区分)



2018年推盘货值约人民币1,700亿元，2019年拟推盘货值约人民币2,000亿元



融信沐澜 | 杭州

发展策略

战略重点：聚焦、平衡、轻资产



聚焦

住宅	改善	高品质
----	----	-----

平衡

企业层面	规模、利润、杠杆之间的平衡
行业层面	增量与存量之间的长期平衡趋势，短期内聚焦增量、适度参与存量

轻资产

强强联合1.0	项目合作，优势互补
强强联合2.0	企业合作，管理输出

战略重点：聚焦

深耕一、二线核心城市，布局八大核心城市群

覆盖全国39个城市，项目共154个；
总土地储备面积约2,542万平方米；
权益土地储备面积约1,292万平方米。



坚守中高端精品战略，聚焦高品质改善型住宅

多元化产品满足需求；
业务范围涵盖城市更新、住宅、酒店、城市综合体。



城市更新项目
福州海月江潮



住宅项目
杭州世纪



酒店项目
厦门华邑酒店



城市综合体项目
上海虹桥世界中心



平衡稳健的前提下
保证企业均衡发展

海月江潮 | 福州



稳步降杠杆

- EBITDA / 利息费用比率继续保持在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

- **审慎拍地**：以销售回款的30%-50%资金匹配拿地投资
- **通过合作开发减少资金压力**：坚持「轻资产」合作发展策略，保持财务健康平衡发展

强强联合1.0:

项目合作、优势互补 -- 通过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



强强联合2.0:

公司合作、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

(排名不分先后)





世纪江湾 | 上海

附录

2018年新增地块

截至2018年12月31日止十二个月，共收购24块新收购地块
总建筑面积为约477.51万平方米，权益为约196万平方米，平均成本为约5,183人民币/平方米

序号	城市	项目名称	地盘面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	本公司拥有人 应占总建筑面积 (平方米)	土地成本 (人民币百万元)	本公司拥有人 应占总土地成本 (人民币百万元)	平均楼面价 (人民币/平方米)
1	镇江	句容2017-J10-2-02号	53,873	145,463	22,779	521	82	4,837
2	杭州	湖墅地块	14,684	49,995	17,398	1,019	355	31,551
3	嘉兴	桐土储【2017】52号地块	62,775	195,908	35,789	485	89	3,219
4	嘉兴	海土字（2018）004号地块	53,873	111,019	96,587	570	496	7,200
5	杭州	萧政储出（2018）4号蜀山单元地块	52,780	95,047	16,538	1,114	194	8,442
6	宁波	界牌3#地块慈溪市古塘街道	113,857	253,594	53,255	1,020	214	5,599
7	杭州	萧政储出（2018）14号地块	93,039	362,336	273,201	4,304	3,245	17,134
8	湖州	安吉开发区	53,254	113,938	24,679	239	52	2,986
9	郑州	荥阳忆江南地块-2	302,573	441,400	384,018	245	213	722
10	成都	新津地块	22,732	80,810	70,305	239	208	4,200
11	阜阳	阜阳2017-33号地块	77,605	219,352	33,587	303	46	1,696
12	东台	北海大桥地块	55,320	132,833	18,265	275	38	2,761
13	蒙城	蒙城县2018-6号地块	71,359	180,357	41,424	300	69	2,102
14	郑州	荥阳忆江南地块-3	80,190	228,831	201,120	89	78	552
15	青岛	海月星湾（青岛西海岸中心）	100,705	422,259	100,075	882	209	3,504
16	福州	鹤林E05地块	65,666	183,995	9,200	2,854	143	21,731
17	海宁	海土字18130号地块（海宁斜桥新地块）	44,887	143,618	143,618	442	442	3,939
18	阜阳	上郡（阜阳78地块）	102,494	269,298	38,524	371	53	1,721
19	上海	杨浦区平凉社区02B1-06地块	16,112	65,091	9,894	1,031	157	25,593
20	福州	福州市晋安宦溪镇罗汉村桂湖小区地块一宗地2017-18	77,113	158,846	7,942	889	44	7,687
21	西安	海亮·御辰	27,695	104,948	34,633	199	66	2,573
22	杭州	丁桥单元R21-05号地块	23,772	80,379	34,965	979	426	17,162
23	蚌埠	蚌埠黄金时代	97,022	292,842	61,795	470	99	1,933
24	郑州	郑州德兰地块	196,121	442,962	225,911	230	118	520
总计			1,859,501	4,775,121	1,955,501	19,069	7,134	

世纪系

具有时代感，
营造出理想居住环境



公馆系

保留文化风貌，
兼备城市与人文属性



府系

简约大气，
融入东方意境及
现代气质



澜系

具备优质生态资源，
遵循自然主义




中心系

联合国际知名设计师，
城市中心位置的地标建筑



立足上海 布局全国

2018年至今：

- 中国房地产开发企业第21强¹ 
- 进驻青岛，深耕长三角，形成全国八大核心城市群布局
- 信用评级：「AAA」主体长期信用评级、穆迪标普上调评级展望、首次获得Citi、DB股票研究覆盖

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
- 信用评级：
 - ✓ 「AA+」主体长期信用评级
 - ✓ B+ (惠誉), B (标普), B (穆迪)
- 合约销售突破246亿元人民币

深耕福州 标杆城市

2003年：于福州成立

2004年：首个房地产开发项目「融信·第一城」

2006年：


- 与正荣集团合作开发「世欧彼岸城」
- 福建房地产十强 

2016至今


挺进华东 跨越式增长

2013年：挺进上海（「铂湾」）、杭州（「蓝孔雀」）

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


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

2013 - 2016

2009 - 2012

进驻闽南 扬帆击水

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

2003 - 2008

注：

1 中国房地产业协会和中国房地产测评中心

合并收益表

(人民币千元)	截至12月31日止十二个月	
	2018年	2017年
收益	34,366,500	30,341,404
物业销售收益	33,579,819	29,679,822
建筑合同收益	650,637	559,570
租金收入及来自提供酒店服务的收入	136,044	102,012
销售成本	(26,301,557)	(25,316,550)
毛利	8,064,943	5,024,854
销售及营销成本	(1,137,009)	(818,513)
行政开支	(1,341,193)	(876,349)
投资物业公平值收益	336,643	1,108,095
其他收入及其他收益	123,463	45,521
经营溢利	6,046,847	4,483,608
融资收入	243,063	247,660
融资成本	(534,943)	(24,629)
融资收入-净额	(291,880)	223,031
分占以权益法入账的联营公司及合营企业的溢利净额	902,681	283,100
除所得税前溢利	6,657,648	4,989,739
所得税开支	(3,186,122)	(2,343,491)
年内溢利	3,471,526	2,646,248
本公司拥有人应占期内溢利	2,149,660	1,679,521
每股基本盈利 (人民币元)	1.38	1.22

合并资产负债表



(人民币千元)	截至12月31日止十二个月	
	2018年	2017年
非流动资产		
物业、厂房及设备	1,447,648	1,518,138
土地使用权	449,296	464,407
投资物业	12,031,700	10,465,400
预付款项	-	92,729
无形资产	7,516	8,485
以权益法入账的投资	7,697,952	6,743,913
按公允价值计入损益的金融资产	802,087	-
可供出售金融资产	-	42,000
递延税项资产	539,127	512,609
非流动资产总值	22,975,326	19,847,681
流动资产		
开发中物业	116,692,069	90,900,267
持作出售已竣工物业	8,806,284	9,477,128
就合约工程应收客户款项	-	140,745
合约资产	530,514	-
贸易及其他应收款项以及预付款项	18,482,121	23,720,226
应收关联方款项	8,359,546	3,971,790
预付税项	2,602,357	1,604,331
可供出售金融资产	-	16,959
现金及银行结余	24,995,661	20,517,148
流动资产总值	180,468,558	150,348,594
资产总值	203,443,878	170,196,275
非流动负债		
借款	37,709,817	47,609,990
递延所得税负债	2,445,271	3,041,401
非流动负债总额	40,155,088	50,651,391
流动负债		
借款	24,823,017	21,843,620
合同负债	63,962,973	-
贸易及其他应付款项	28,338,602	21,594,588
应付关联方款项	5,478,112	1,354,824
已收客户的预售所得款项	-	41,244,149
即期所得税负债	5,067,728	2,746,650
流动负债总额	127,670,432	88,783,831
负债总额	167,825,520	139,435,222
股本	14	13
股份溢价	4,423,556	3,506,038
其他储备	8,331,258	6,718,226
本公司拥有人应占资本及储备	12,754,828	10,224,277
非控股权益	21,915,398	17,794,795
永久资本工具	948,132	2,741,981
权益总额	35,618,358	30,761,053
权益及负债总额	203,443,878	170,196,275

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。

@2019融信中国控股有限公司。保留所有权利。