

2020年年度业绩报告

融心聚力 行稳致远

SUSTAINABLE GROWTH THROUGH COMMITMENT TO EXCELLENCE



R O N S H I N E G R O U P



杭州 • 古翠隱秀



一、业绩回顾



二、业务运营



三、财务表现



四、发展策略



五、附录

1

业绩回顾



温州·海月清风

销售稳健增长

合约销售人民币约**1552亿元**
同比增长**10%**

去化率约**71%**
长三角占比高达**75%**

回款率达**80%**
平均售价**21,401元/平方米**

盈利持续释放

营业收入人民币约**483亿元**
下半年结转同比增长**10%**

毛利人民币约**53亿元**
毛利率约为**11%**

净利润人民币约**35亿元**
净利润率约为**7%**

债务结构稳健

净负债率为**83%**
以**70%-90%**为长期管控目标

扣除预收账款后资产负债率¹**69.9%**
现金短债比²为**108%**

融资成本下降至**6.55%**
未使用授信人民币约**1,248亿元**

土地储备充裕

新增土储约**872万**平方米¹
其中**93万**平方米来自旧改项目

总土地储备**2,871万**平方米
平均土地成本**7,902元/平方米**²

一二线城市占**82%**¹以上
长三角占比达到**67%**³

运营效率提高

保证产品质量，提高开发效率
2020年拿地到销售平均**5.8个月**

组织结构**扁平化**
经营**数字化**管理升级

销售管理费长期保持较低水平
“千亿房企人均效能增幅榜”⁵**前三**

市场认可提升

15家卖方机构持续覆盖
境内外信用评级保持较高水平

“最佳ESG”奖项⁴
上海市首个**超低能耗**住宅项目

恒生**大中型**股价值偏向指数
恒生**大中型**股(可投资)指数

区域和产品优势

公司以长三角、海峡西岸为重点的全国布局，以及追求品质地产的定位，凸显**去化优势**和**资产安全性**：

- ✓ 得益于布局城市的经济韧性以及产品品质的竞争力，赋予了公司销售**抵御风险事件**的卓越能力
- ✓ 2021年优质新盘带动一季度销售良好开局，1月和2月分别实现123亿、119亿，同比增长**67%**、**292%**。

温州·海月清风



乐清市**唯一**中式合院项目
全年乐清市成交**三冠王**¹

杭州·沁澜



中签率**1.8%**，创板块新低
35天内三期推售、全项目售罄

南通·海纳春江



首开**3小时**即售罄
年度南通成交**三冠王**

苏州·海月平江



融信苏州市主城区的**一号**产品
全年姑苏区成交**第二名**

杭州·荣望



年内6次开盘全部**当天售罄**
聚焦**线上新媒体**营销拓客

郑州·时光之城



项目内规划**9**所优质教育资源
郑州高新区去化**第一梯队**

—2—

业绩运营



上海·海纳印象

2020年

实际推货：**2,186**亿元人民币

实际去化率：约**71%**

实际回款率：**80%**



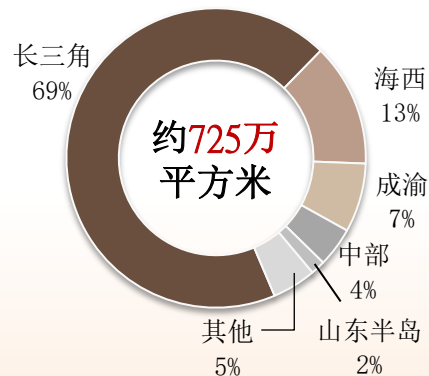
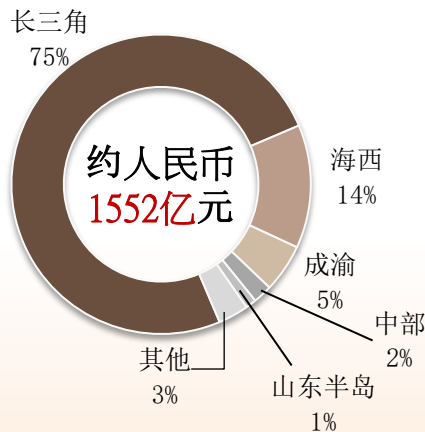
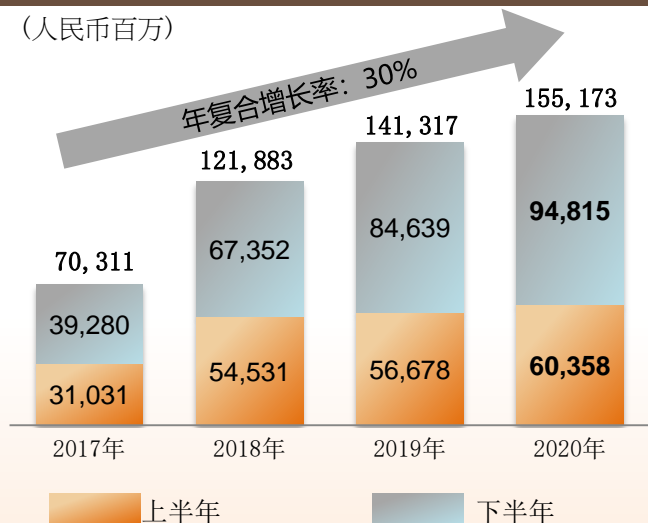
2020年
全国销售金额¹



2020年
杭州销售金额²

2020年合约销售额³

(人民币百万)



注：1. 克尔瑞销售榜TOP200

2. 中指院《2020年杭州市销售业绩榜Top 10》

3. 合约销售数据包含联合营公司数据

- 共计**82%**土地储备位于中国一、二线城市黄金地段，覆盖全国**52**个城市，项目共**247**个
- 公司追求较高的城市定位及较好的产品定位，得到市场持续追捧，一直保持较强去化能力

总土地储备面积

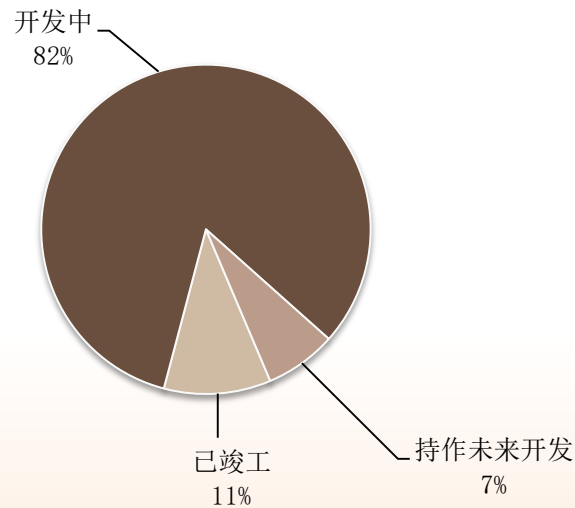
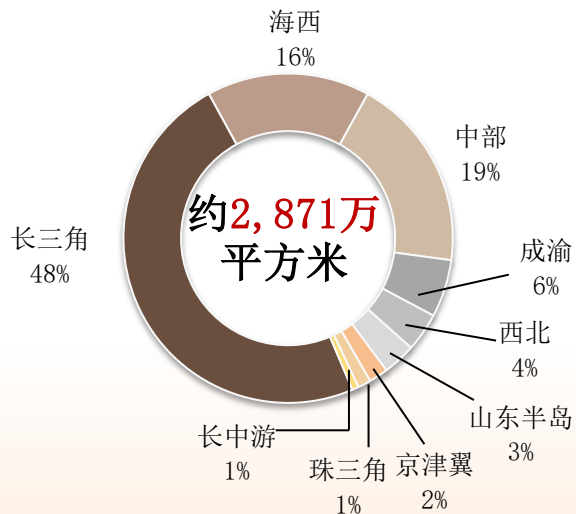
2,871万平方米

权益土储面积

1,456万平方米

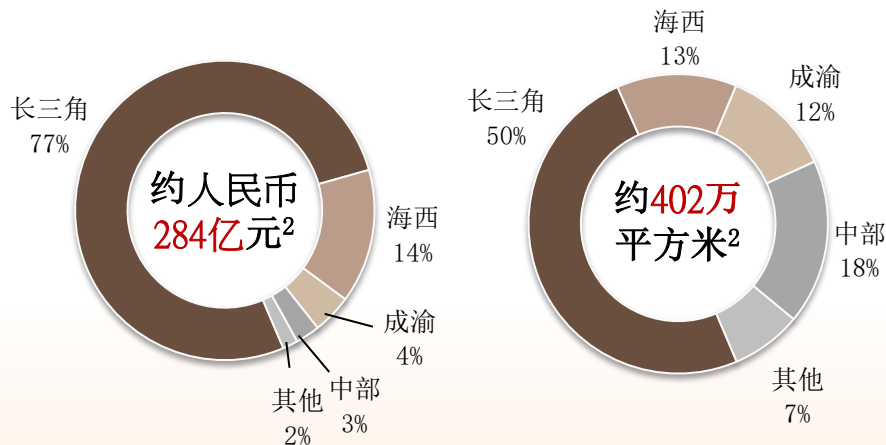
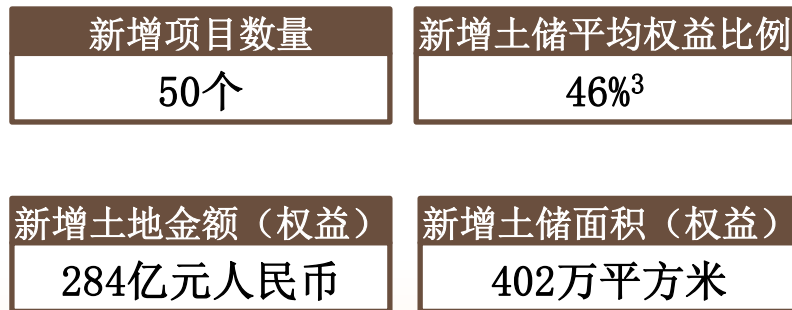
平均土地成本¹

7,902元/平方米



2020年全年取得**50个**项目，土地总成本为**623亿元人民币**，建筑面积达**872万平方米**，单方土地成本为**9,596元/平方米¹**，其中：

- 公司拿地向优势区域倾斜，长三角和海峡西岸地区分别占**77%²**和**14%²**，公司持续坚定看好该地区发展
- 一二线城市占**88%²**，继续深化「1+N」布局发展策略
- 旧改持续发力，新增确权**93万平方米**、单方土地成本**1,234元/平方米¹**



注：1. 单方土地成本=拿地成本/容积面积

2. 按权益拿地金额计算

3. 按拿地金额计算



项目历程



| 城市 | 项目名称 | 预计总建面 | 开始确权时间 | 累计确权 | 剩余待确权 |
|----|------|-------|--------|------|-------|
| 郑州 | 奥体世纪 | 约165 | 2018年 | 81 | 约84 |
| | 江湾城 | 约270 | 2017年 | 237 | 约33 |
| | 时光之城 | 约200 | 2019年 | 57 | 约143 |
| 太原 | 时光之城 | 约341 | 2019年 | 144 | 约197 |
| 总计 | | 约976 | | 519 | 约457 |

单位：万平方米



— 3 —

财务表现

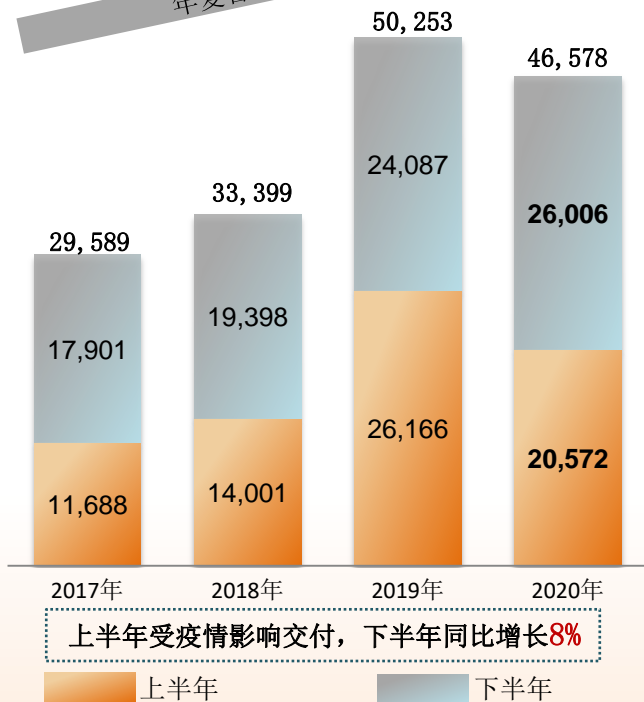


温州·荣望

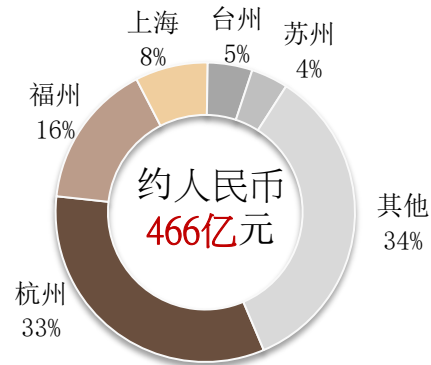
物业结转收益金额

(人民币百万)

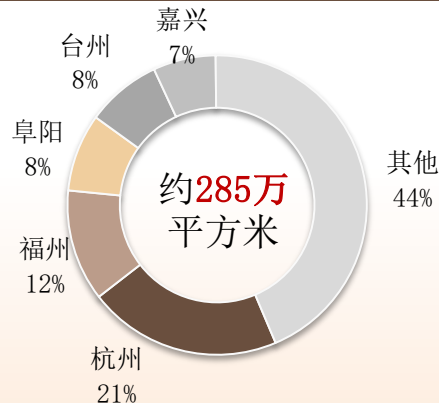
年复合增长率: 16%



物业结转收益金额分布



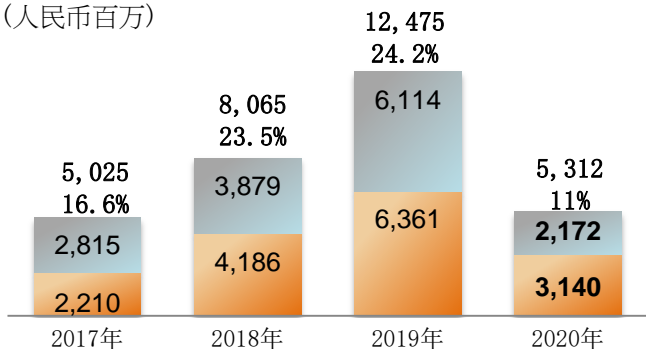
物业结转建筑面积分布



盈利持续释放

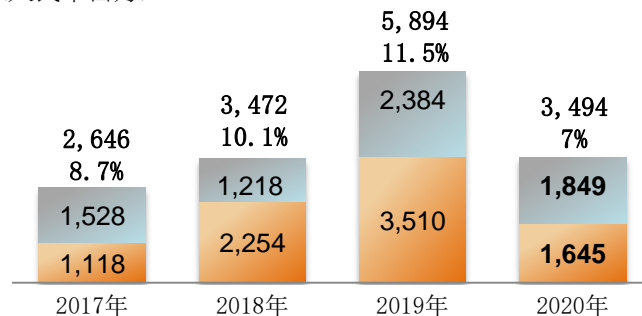
毛利及毛利率

(人民币百万)



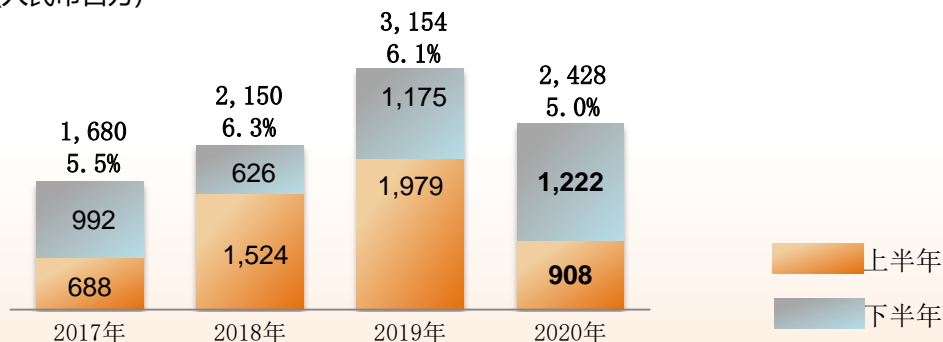
年内溢利及利润率

(人民币百万)



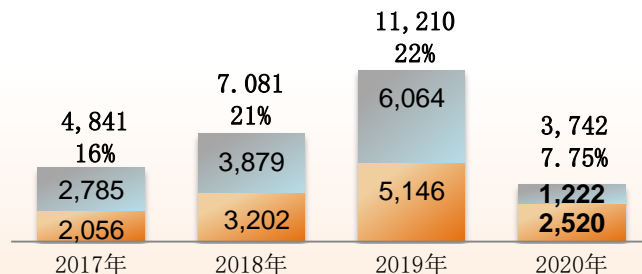
归母净利润及利润率

(人民币百万)



EBITDA¹及利润率

(人民币百万)

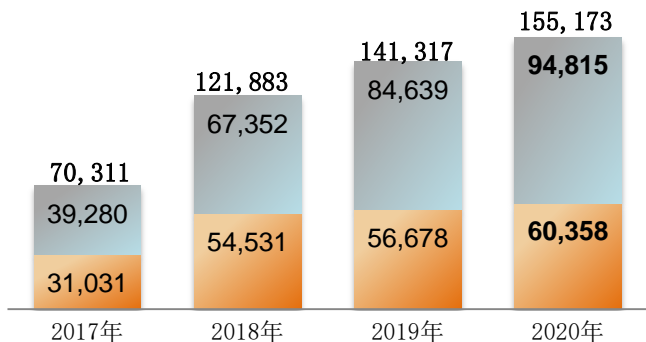


注：1. EBITDA=所得税前利润+财务成本/(收入)净额+折旧+无形资产摊销

规模稳步增长

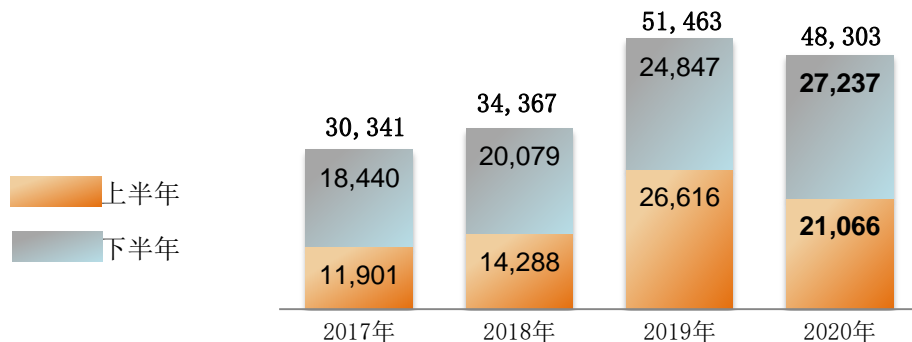
合约销售

(人民币百万)



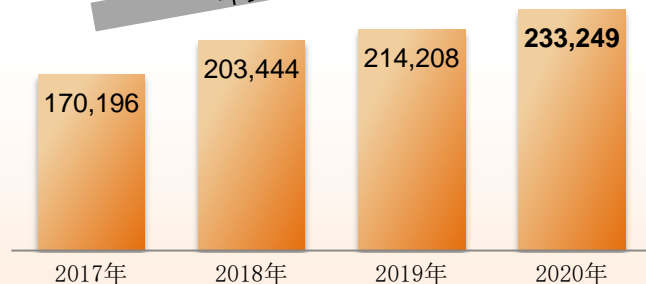
营业收入

(人民币百万)



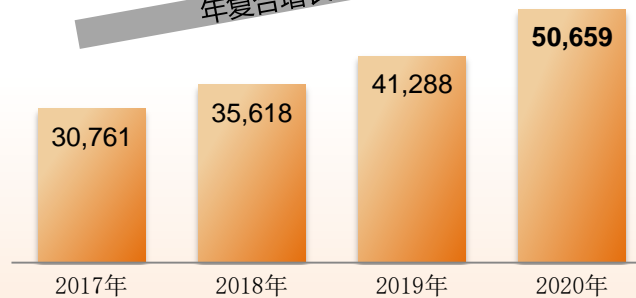
总资产

(人民币百万)



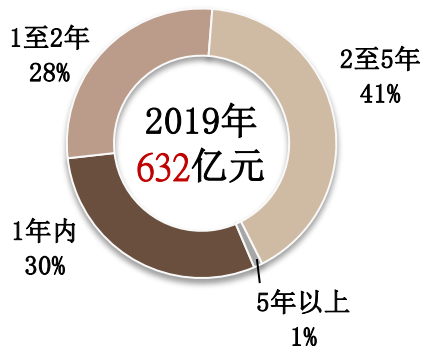
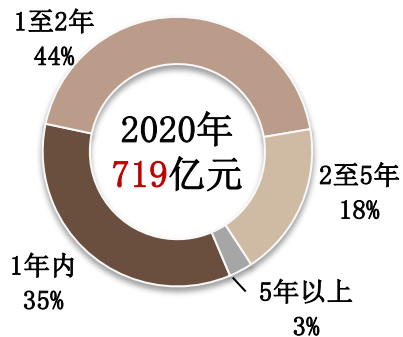
总权益

(人民币百万)



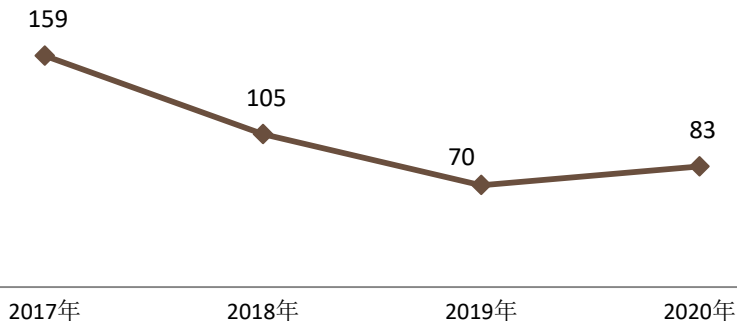
债务结构持续优化

到期期限分析

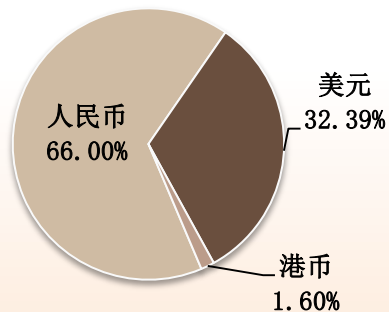
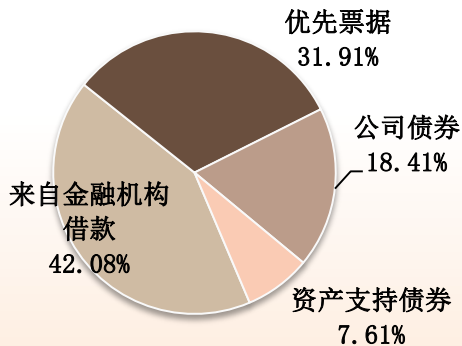


净负债率

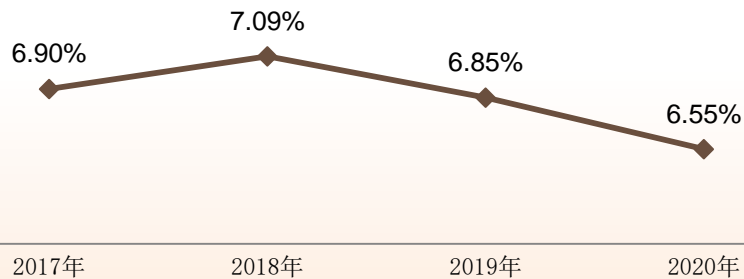
(%)



债务种类分析

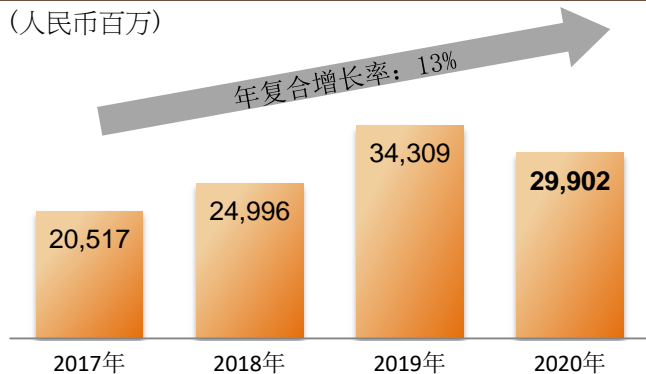


融资成本分析



银行及银行存款¹

(人民币百万)



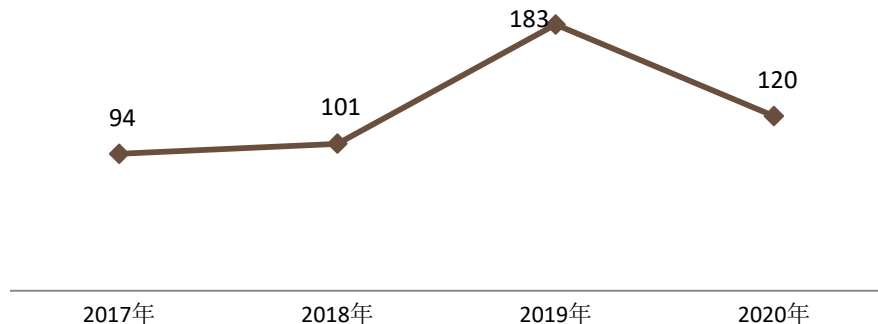
授信额度

总授信额度约为**1,713**亿元；未使用授信约为人民币**1,248**亿元，其中**84%**为金融机构授信、**16%**为其他授信。



现金短债比²

(%)



信用债在手额度明细

| 类别 | 截止2020年12月31日 | 截止2021年3月31日 |
|---------|---------------|--------------|
| 公司债 | 134.6亿元人民币 | 124.6亿元人民币 |
| 购房尾款ABS | 14.57亿元人民币 | 14.57亿元人民币 |
| 优先票据 | 6.95亿美元 | 3.95亿美元 |

注：1、现金及银行余额包含受限制现金及定期存款

2、尚未扣除受限资金，如扣除则2020年现金短债比为1.08%

—4—

发展策略



金华·云栖江境

深化「1+N」布局，聚焦高效能城市

深化「1+N」布局

“1”指核心一、二线城市；“N”是指环绕核心城市的卫星城市

聚焦高效能城市

全国9大核心城市群覆盖多个高效能城市

拿地策略

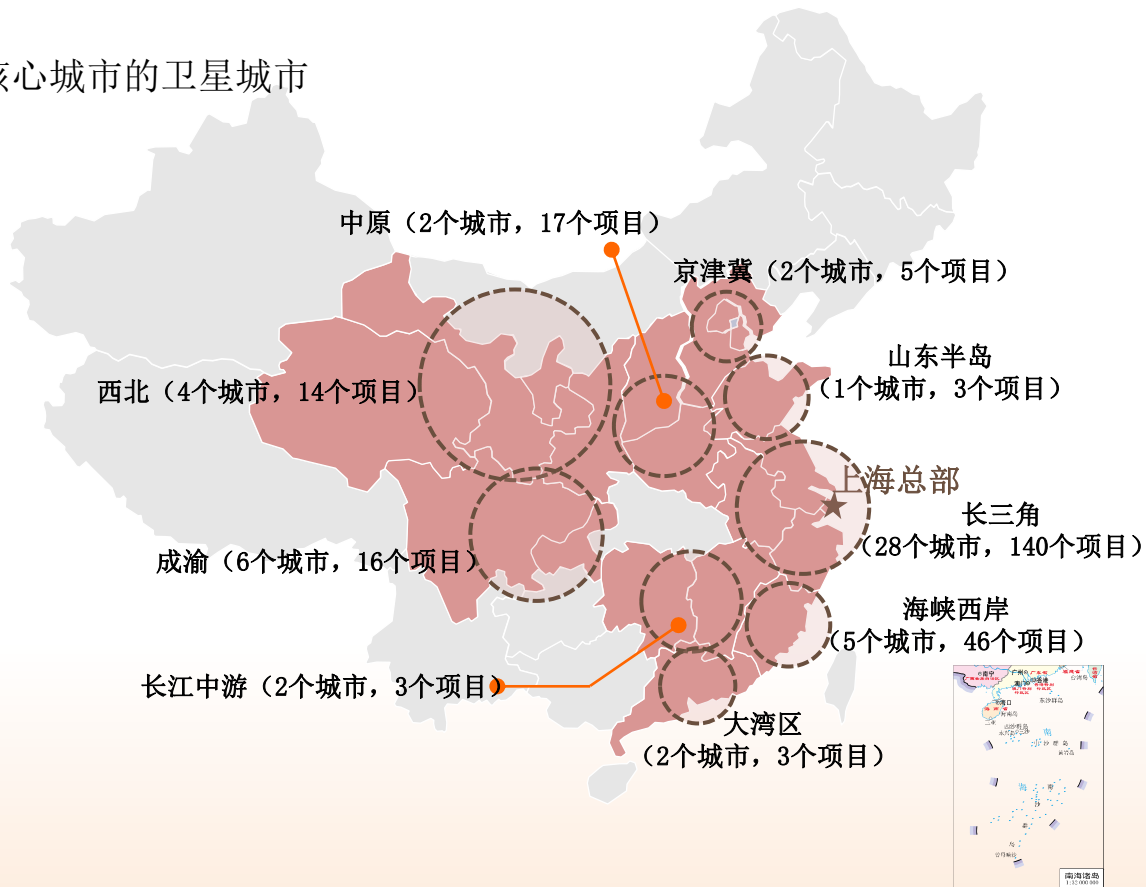
- 严格遵守IRR和利润率要求
- 加快旧改项目转化
- 关注项目收购机会

全年预算：

匹配销售回款的**30%-50%**拿地资金

50%

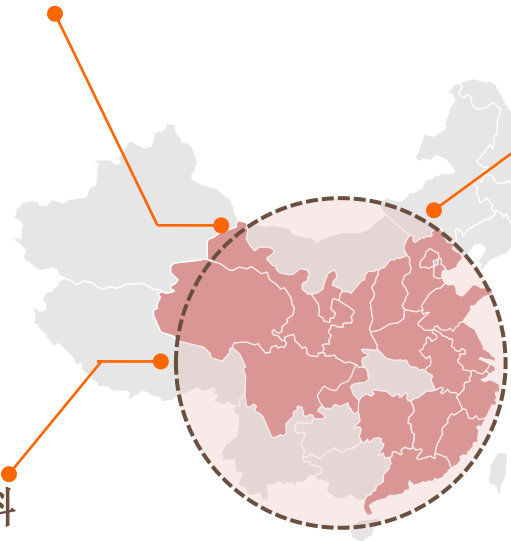
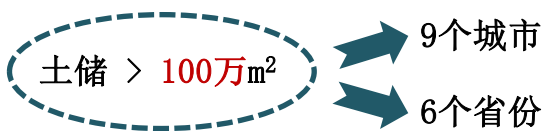
全年权益拿地**284亿元**



发挥布局优势，有效应对行业政策

全国布局，有效应对城市调控政策

项目分布在全国9大区、52个城市



项目密度高，城市深耕能力突出

长期深耕杭州、福州、上海、阜阳等核心城市，布局多个项目。

- 投研能力强 ➡ 有效应对集中拍地
- 品牌沉淀深 ➡ 品牌形象助推销售
- 控费能力强 ➡ 资源整合降低成本

杭州：39个项目 福州：31个项目
上海：13个项目 阜阳：15个项目

主次分明，资源向优势区域倾斜

经过多年发展，长三角、海峡西岸、成渝等区域具备规模效应，展现出优秀的项目开发能力和团队素养，未来将继续往优势地区聚焦发展。

挖掘内生潜力，提升运营效率

双核五维、三重联动

供货：外部政策、外部市场、内部管理、内部资金、合作方



品质联动、供销联动、现金流联动



利润：货值、成本、计息、费用、税

经营数字化

- ✓ 升级**9大**系统
- ✓ 对业务部门予以信息系统支持

- 投模管理系统
- 设计管理系统
- HR系统
- 成本重构系统
- 成本数据库
- 等等

加强经营能力，提升开发速度

加强项目开发精细化管理，紧抓项目**7大管理停止点**和**全景计划管理节点**，在保持质量的情况下对开发效率提出更高要求。在2020年获得并在当年销售的项目，拿地到销售平均**5.8个月**。



杭州·展望

拿地：2020年1月
首开：2020年7月



连云港·学院府

拿地：2020年5月
首开：2020年12月



南京·青澜

拿地：2020年7月
首开：2020年12月

坚持积极主动的债务管理

保持健康的债务水平、维持充足的流动性

净负债率：**82.8%**

拿地预算控制：销售回款**30%-50%**
财务杠杆控制：净负债率**70%-90%**
合作经营：保持合理少数股东权益

现金短债比：**1.08**

加强回款力度：回款率**80%或以上**
现金保持充足：现金余额**299亿元**
期限结构管理：适当延长债务久期

扣除预收账款后资
产负债率：**69.9%**

资产周转：合理推进快速开发
盈利能力：注重提高项目盈利能力
资产有效率：一二线城市优质资产

发展多样化融资渠道



开发贷
40%



公司债
18%



ABS/CMBS
8%



优先票据
32%



银团、双边贷款
2%

主动型债务管理

一级发行

- 首次发行**4年期**美元债
- 首次发行**5年期**公司债
- 首次发行**CMBS**

二级管理

- 2020年3月，回购**6600万**美元优先票据
- 2020年10月，回购**1900万**美元优先票据
- 2021年3月，回购**3450万**美元优先票据

产品能力升级



“CARE+” 全身心健康家 “童心泡泡” 儿童场地

产品荣誉

杭州·厘望NEO

-The Outstanding Property Award London, FarmaniGroup

福州·海月江潮

-世界建筑节·中国-年度优秀作品奖, 英国EMAP集团

太原·时光之城

-Melbourne Design Awards-GOLD, DRIVENxDESIGN

杭州·创世纪

-2020年普罗奖Pro+Award银奖, 上海市建筑学会地产建筑师分会

温州·海月清风

-2020-2021年美尚奖·极致建筑美学优秀奖, 地产线全媒体平台

践行ESG可持续发展



“最佳ESG”-第五届“金港股”



— 5 —
附 录



福州·海纳新潮

合并收益表

| (人民币千元) | 2020年 | 2019年 |
|-------------------------|------------|------------|
| 收益 | 48,302,505 | 51,462,502 |
| 销售成本 | 42,990,475 | 38,987,328 |
| 毛利 | 5,312,030 | 12,475,174 |
| 销售及营销成本 | 1,259,041 | 1,199,042 |
| 行政开支 | 1,612,550 | 1,479,244 |
| 投资物业公平值收益 | (184,332) | 49,682 |
| 其他收入 | 316,450 | 248,785 |
| 其他收益—净额 | 368,575 | 49,367 |
| 经营溢利 | 2,941,132 | 10,144,722 |
| 融资收入 | 1,808,259 | 249,911 |
| 融资支出 | 459,476 | 629,483 |
| 融资(支出)/收入—净额 | 1,348,783 | (379,572) |
| 分占以权益法入账的联营公司及合营企业的溢利净额 | 611,458 | 895,660 |
| 除所得税前溢利 | 4,901,373 | 10,660,810 |
| 所得税开支 | 1,406,874 | 4,767,017 |
| 年内溢利 | 3,494,499 | 5,893,793 |
| —本公司拥有人 | 2,428,123 | 3,154,064 |
| 每股基本盈利 | 1.43 | 1.87 |

四大产品系列

世纪系

择址城市高价值、高潜力核心板块，联合顶级设计团队，从建筑美学、智能科技和艺术社区三大维度，营造富有时代感的现代艺术居住社区。

代表项目

杭州厘望NEO、上海世纪江湾、南京世纪东方



杭州·厘望NEO

海月系

于历史、人文价值高地，精研新中式建筑美学，以文化自信、文化回归之精神，全面焕新城市肌理，革新传统人居方式。

代表项目

上海海月四季、福州海月江潮、温州海月清风



上海·海月四季

澜天系

总在城市精华处，汲取山、河、湖、海等自然资源，以精工品质、花园社区为支撑，创造新兴生活方式。

代表项目

杭州云澜天第、杭州空港澜天、福州融信澜天



杭州·云澜天第

中心系

选择城市中心位置，以写字楼、五星级酒店及商业综合体建造区域的地标建筑，凝聚地段、人群及产业等价值，带动板块发展。

代表项目

融信上坤中心、上海虹桥世界中心、厦门融信中心



上海·融信上坤中心

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。

@2021融信中国控股有限公司。保留所有权利。