



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

Stock Code: 3301

行穩致遠 品質至上

2018年中期業績

2018年8月

15

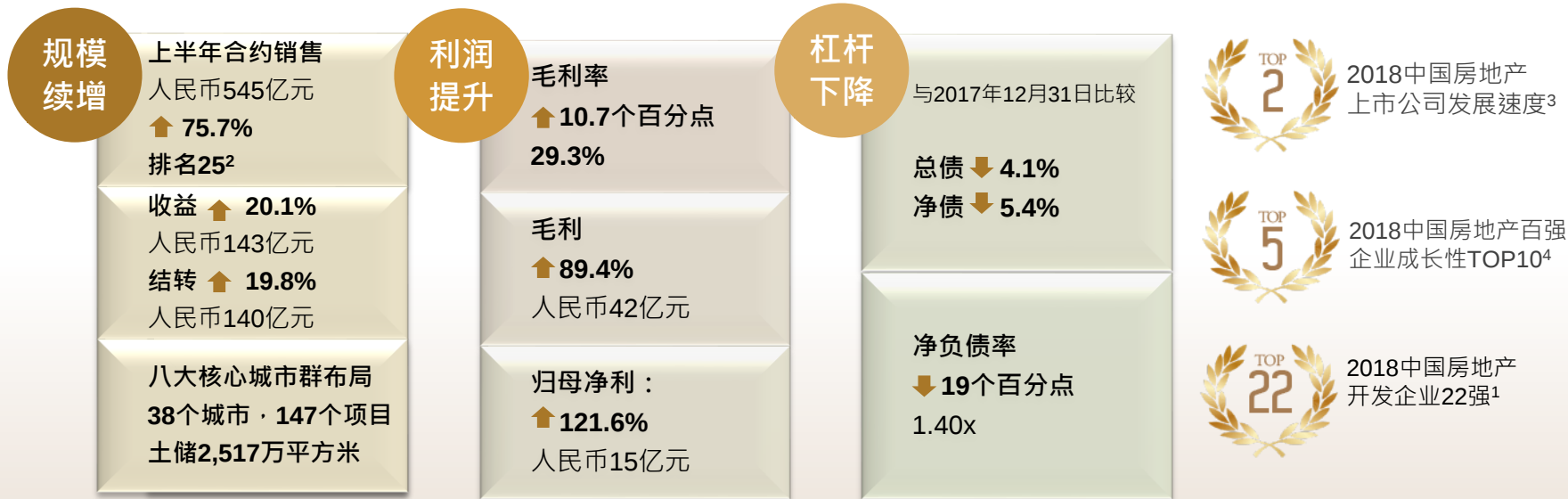
RONSHINE CHINA
15 TH
ANNIVERSARY

TOP
10
中國房企成長性10強

高增长的全国化品质地产开发商，深耕长三角海西，专注开发一二线城市改善型住宅

股份代号	3301.HK	15	周年	MSCI环球小型股指数 - 中国指数成分股
股价 (2018年8月22日)	9.69港元	22	综合实力 全国排名 ¹	恒生综合小型股指数成分股
已发行股份 (2018年7月31日)	约15.98亿股	AAA B+, B, B2	境内外 信用评级	深港通标的
市值 (2018年8月22日)	约155亿港元			
市盈率	6.62倍			

2018半年业绩亮点



注:

1 中国房地产业协会、中国房地产测评中心 (21/3/2018)

2 克而瑞

3 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)

4 国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院 (21/3/2018)

议程



01

业绩回顾

02

业务营运

03

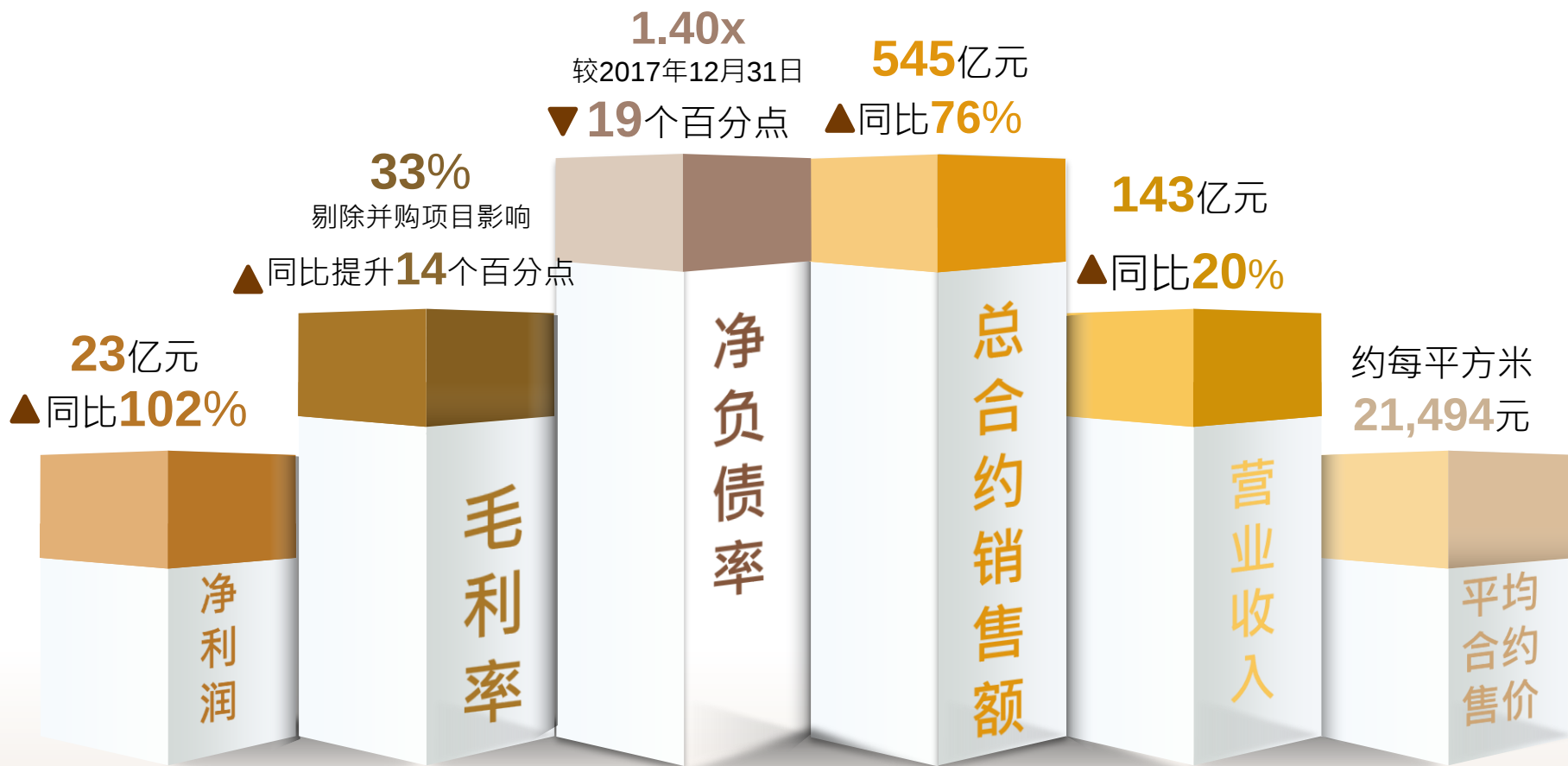
发展策略

04

附录

半年业绩回顾

上半年业绩亮点



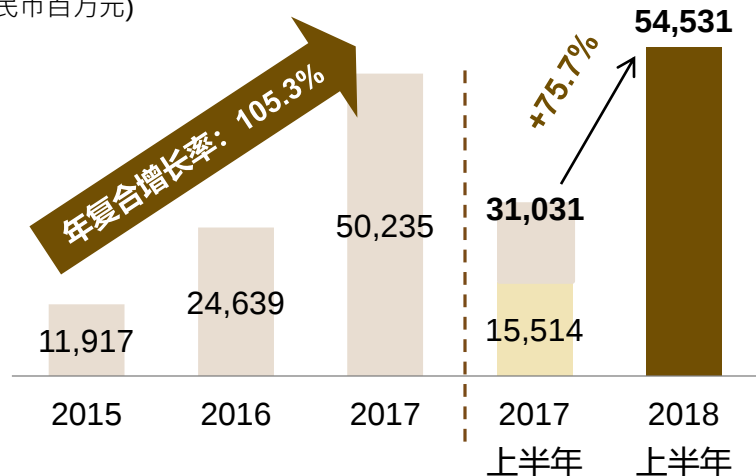
注:

- 1 合约销售额：由于2015-2017年统计的合约销售未包含联营公司数据，同比增长率乃参考克而瑞公开数据比对
- 2 合约销售数据均未经审核

成长能力

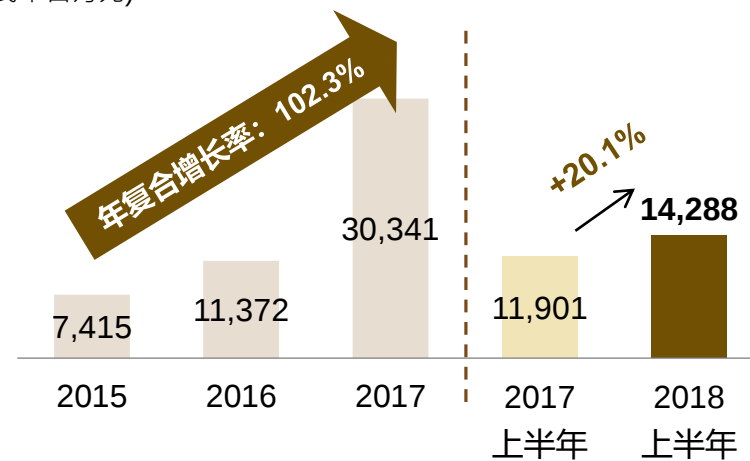
合约销售额¹

(人民币百万元)



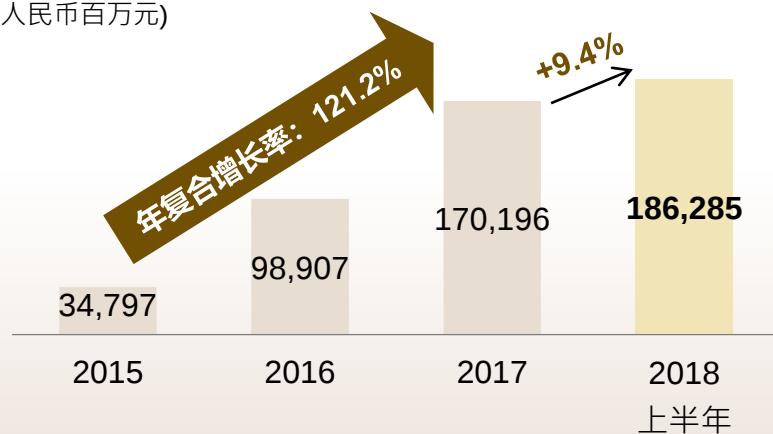
营业收入

(人民币百万元)



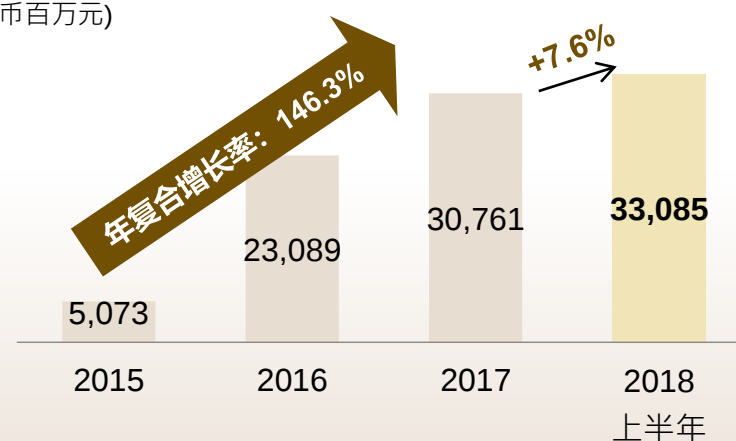
总资产

(人民币百万元)



总权益

(人民币百万元)

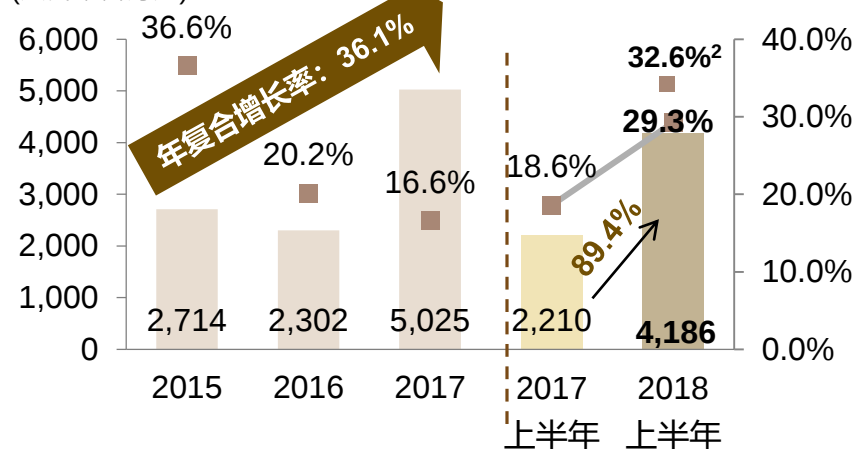


注1：2015-2017年统计的合约销售未包含联营公司数据

盈利能力

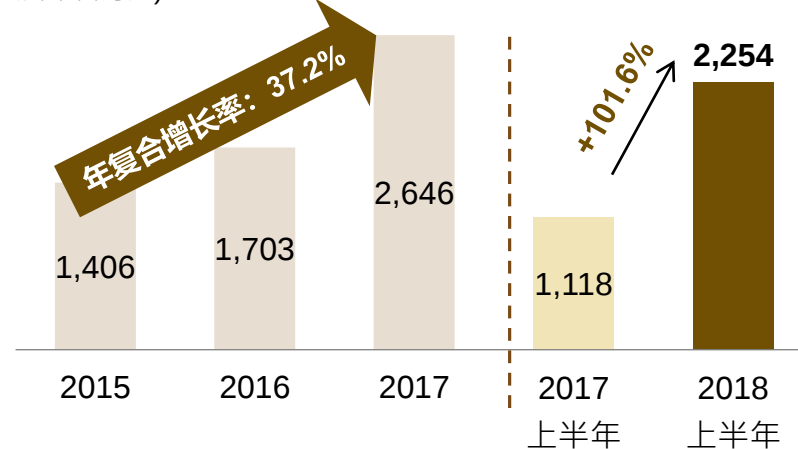
毛利及毛利率

(人民币百万元)



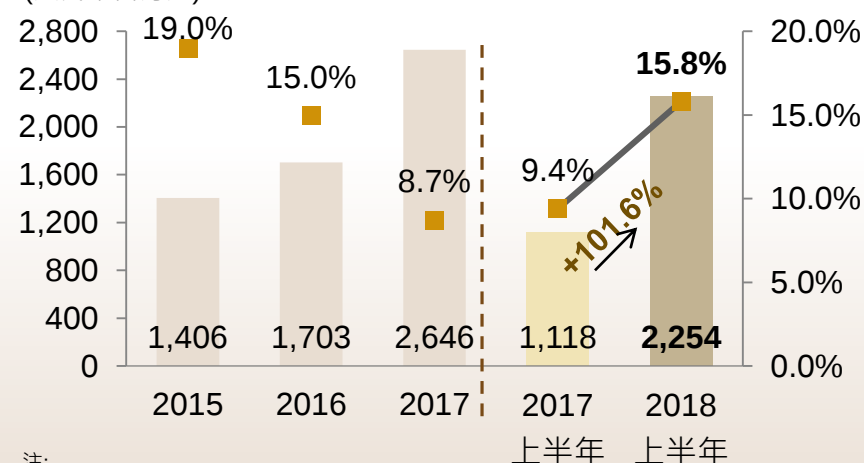
年/期内溢利

(人民币百万元)



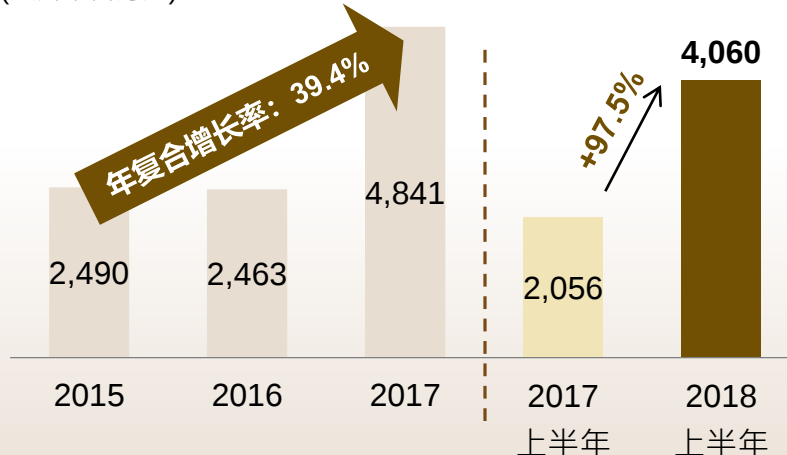
纯利

(人民币百万元)



EBITDA¹

(人民币百万元)



注:

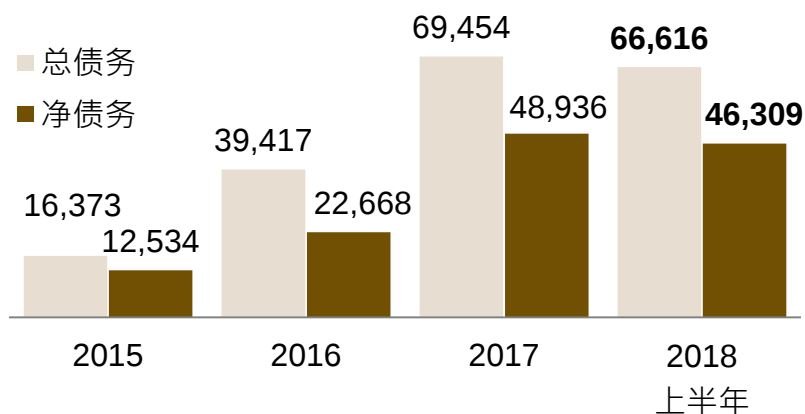
1 EBITDA = 所得税前利润+财务收入/(成本)净额+折旧+无形资产摊销

2 剔除并购项目影响

偿债能力

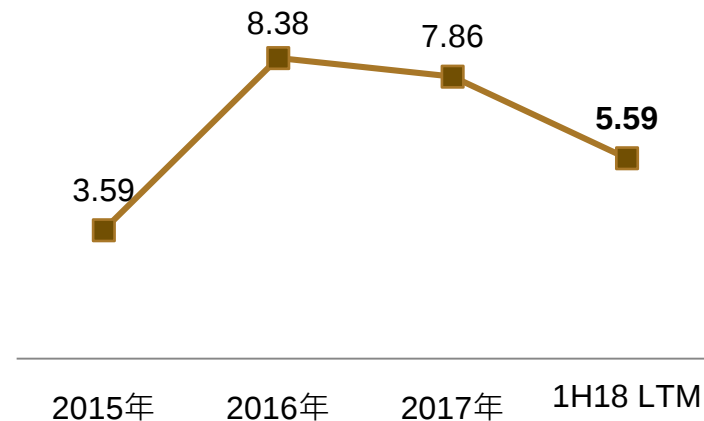
总债务和净债务

(人民币百万元)

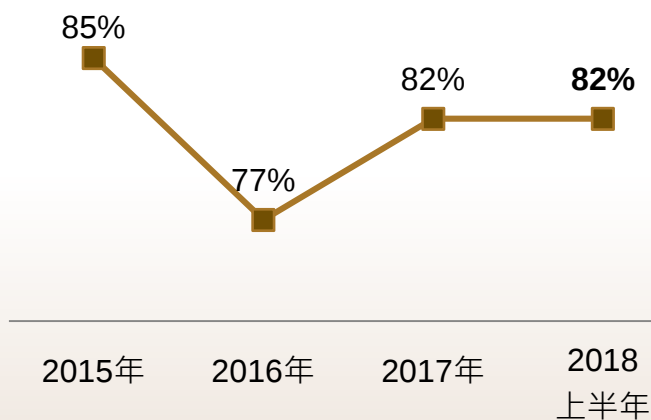


总债务/经调整EBITDA³

(%)

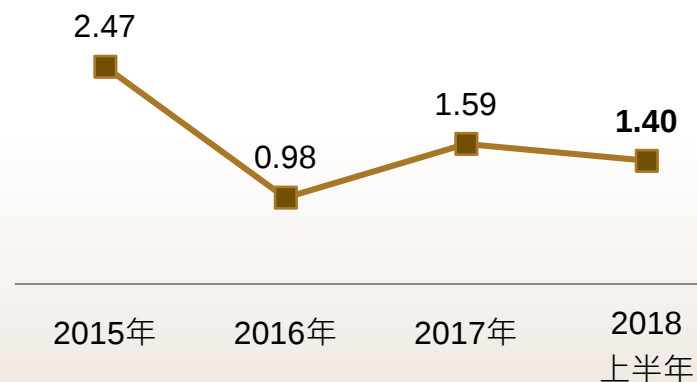


总资产负债率¹



净负债率²

(x)



注:

1 总资产负债率=负债总额 / 资产总额

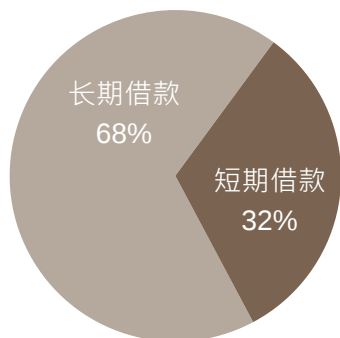
2 净负债率=(借款总额-受限制现金-现金及现金等价物-定期存款)/权益总额

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

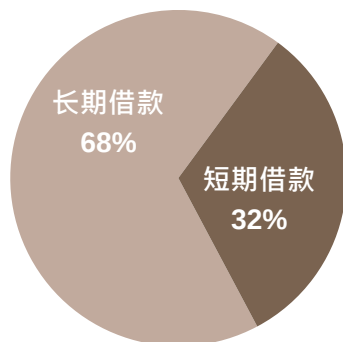
债务结构分析

债务按到期期限分析¹

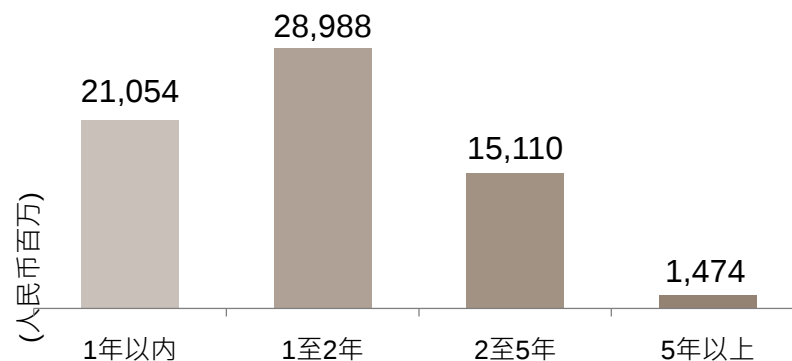
2017年12月31日
总借款人民币694.54亿元



2018年6月30日
总借款人民币**666.26**亿元

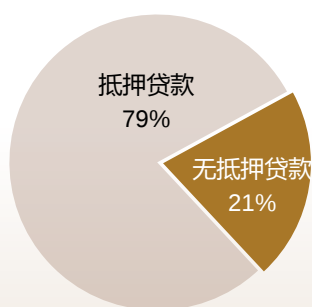
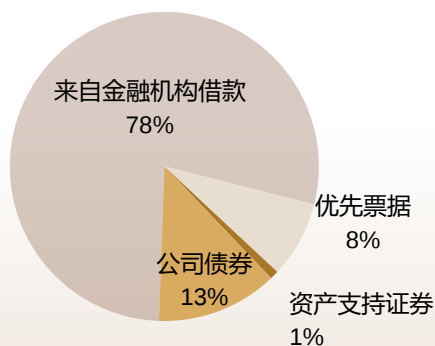


1年以内到期债务中，约14%为美元债

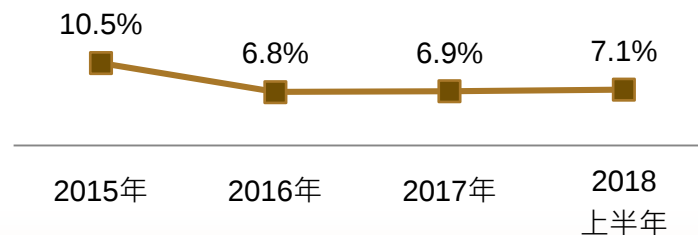


债务按种类分析¹

2018年6月30日
总借款人民币**666.26**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6月30日	9.65%	4.85%	7.34%	6.83%	7.10%
2017年12月31日	8.96%	5.62%	7.83%	6.64%	6.90%

注:

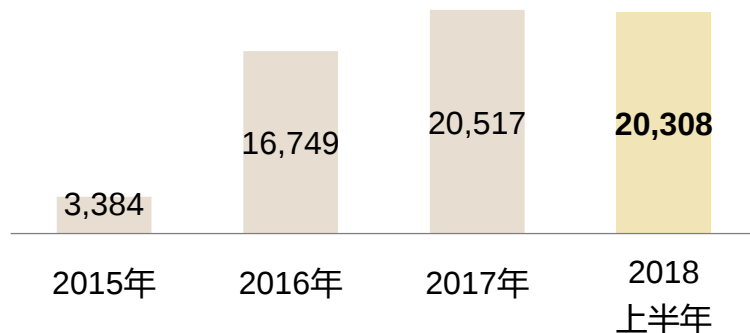
1 截至2018年6月30日止

2 其他借款包括【资产支持证券】

流动性充沛

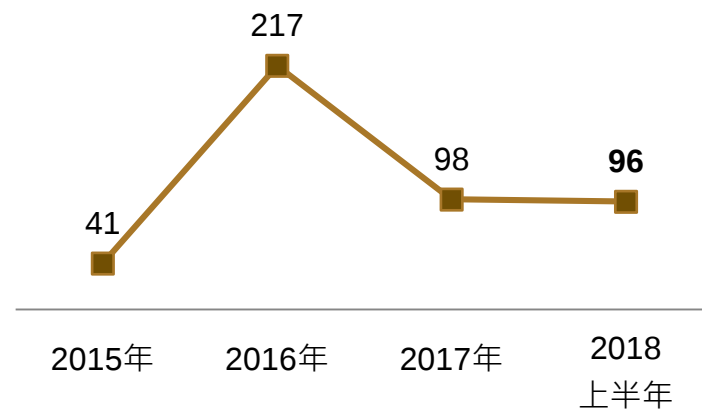
现金及银行余额

(人民币百万元)



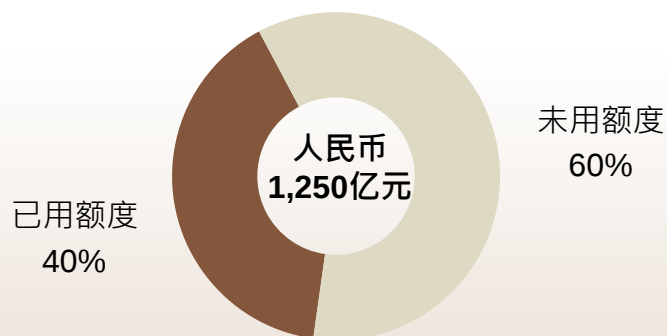
现金短债比

(%)



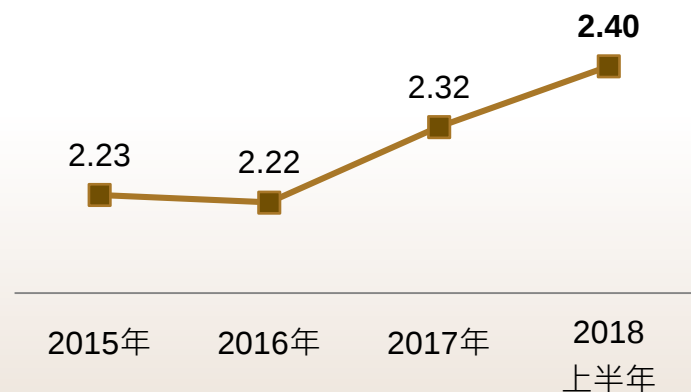
授信额度

截至2018年6月30日止，总授信额度人民币1,250亿元，未使用授信人民币超700亿元，其中85%为银行授信



利息覆盖倍数¹

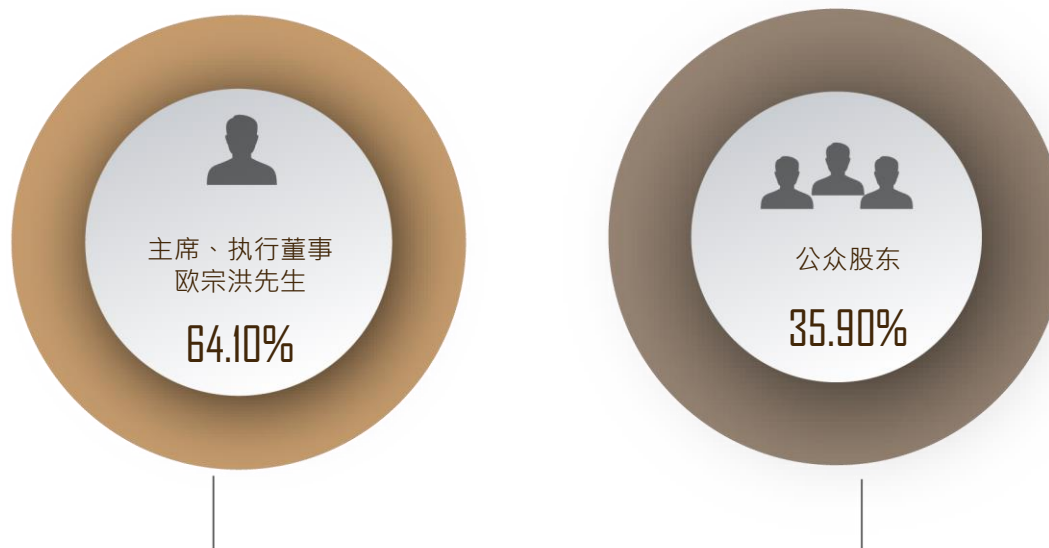
(倍)



注:

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

优化股东结构



 融信中国控股有限公司
RONSHINE CHINA HOLDINGS LIMITED

(股份代号：3301.HK)

已发行股份总数 (截至2018年7月31日)：1,598,404,000股

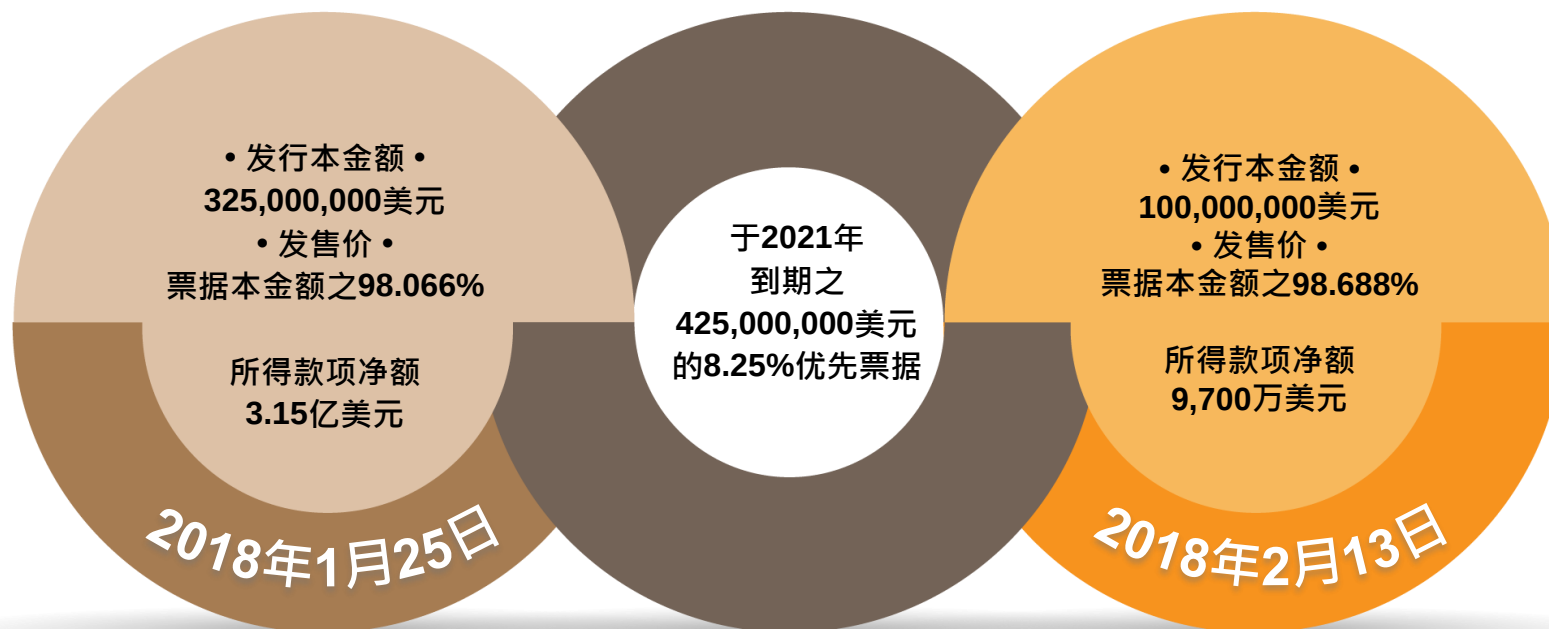
2018年6月5日，以配售价10.62港元配售1.035亿股，所得净额约11亿港元，占配售后已发行股份总数的6.48%，

2018年6月三度获控股股东Dingxin增持公司股份合共9,660,500股普通股，总金额约为1.1215亿港元

*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7月31日

成功发行美元优先票据



结算日：2018年2月1日

息率：每年8.25%

到期日期：2021年2月1日

所得款项用途：用于现有债务再融资

估计所得款项净额：约412,000,000美元



业务营运





行业领先的销售增速

2015-17年复合增长105%
2018-20继续稳健增长



清晰的战略和区域布局

深耕长三角
聚焦其他高效能城市
精确掌握国内房地产周期节点



土储优质充足

优质城市项目充足
总土储2,517平方米
57.5%位于一二线城市



优秀的产品能力

聚焦中高端精品
在品质地产主战场
杭州脱颖而出

1. 行业领先的销售增速

- ✓ 踏准周期
- ✓ 灵活销售
- ✓ 步入稳健

全年目标
1,200亿

突破
100亿

2018

2015



福州销售额
销售面积



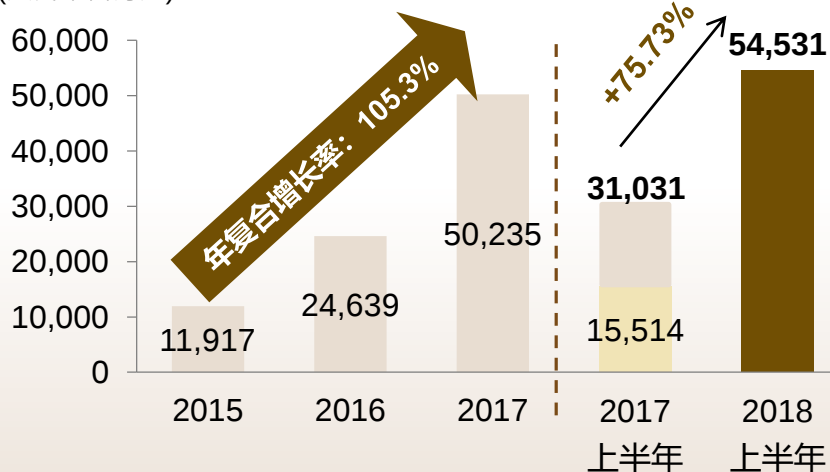
杭州权益销售



上海权益销售

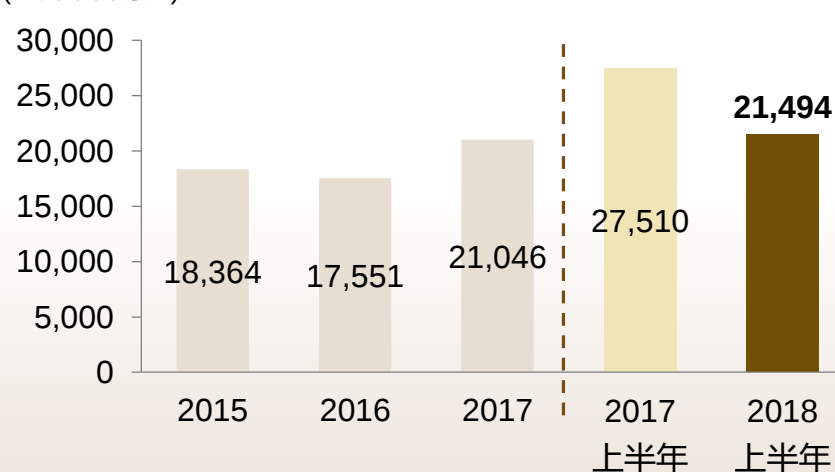
强劲的合约销售增长¹

(人民币百万元)



领先的合约销售单价¹

(人民币百万元)

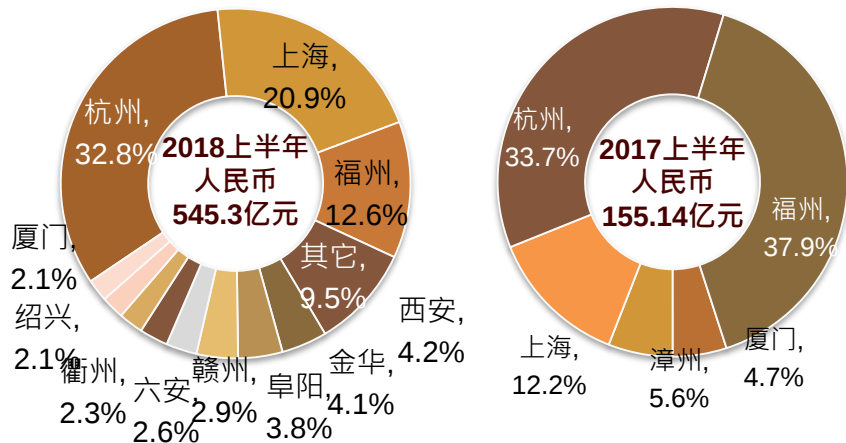


注：

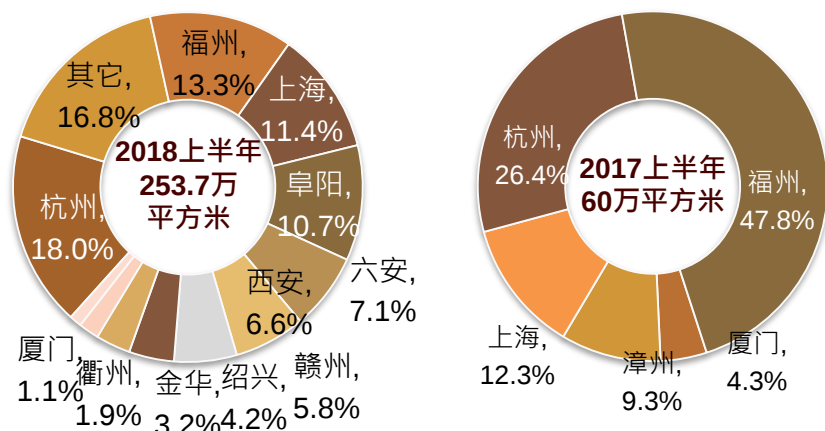
- 自2018年1月，披露合约销售数据 (合约销售额、合约销售单价、合约建筑面积) 包含合联营公司数据
- 销售排名数据来源：易居

1. 行业领先的销售增速：按城市分析

合约销售额¹

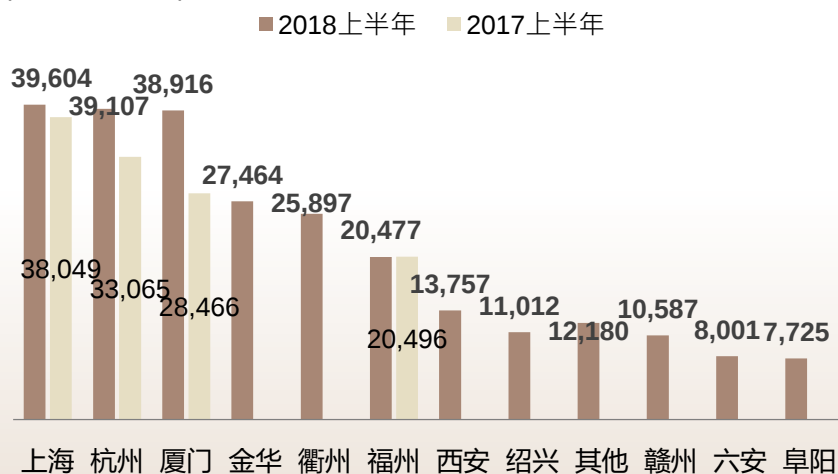


合约销售建筑面积¹



领先的合约销售单价¹

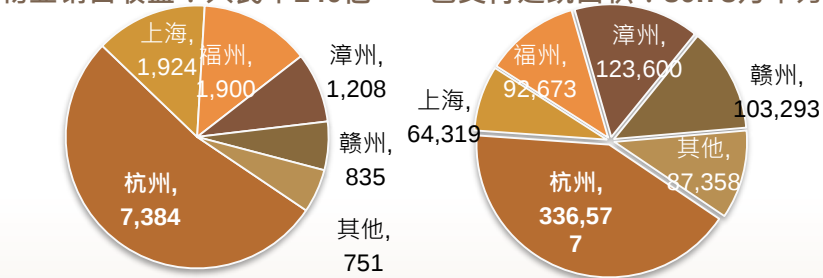
(人民币/平方米)



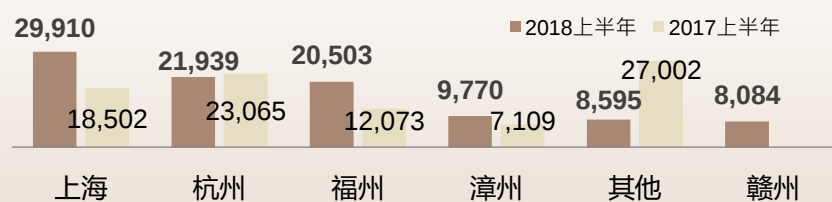
已交付物业

物业销售收益：人民币140亿

已交付建筑面积：80.78万平方米



已确认平均售价：17,333人民币/平方米



注：

1. 2018年上半年合约销售额、合约销售单价及合约建筑面积包含合联营公司数据，2017年上半年合约销售额、合约销售单价及合约建筑面积不包含合联营公司数据。据克而瑞数据，2017年上半年融信合约销售额310.31亿元，合约销售面积112.8万平方米。

2. 清晰的战略和区域布局：深耕长三角、海西

八大核心城市群

截至2018年6月30日*

覆盖全国38城市，项目共147个

总土地储备面积约2,517万平方米

权益土地储备面积约1,307万平方米



长三角

- 权益土储约633万平方米
- 占48%
- 79个项目，23个城市：

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

- 权益土储约402万平方米
- 占31%
- 26个项目，5个城市：

福州、厦门、漳州、龙岩、莆田

西北

- 权益土储约76万平方米
- 占6%
- 9个项目，4个城市：

西安、兰州、西宁、银川等

中部

- 权益土储约127万平方米
- 占10%
- 5个项目

郑州

成渝

- 权益土储约31万平方米
- 占2%
- 3个项目

成都、重庆

京津冀

- 权益土储约26万平方米
- 占2%

天津静海、津南

大湾区

- 权益土储约3.6万平方米
- 占0.3%

广州

长江中游

长沙

注：公司透过附属公司、合营公司及联营公司拥有的总土地储备面积及项目总数

2. 清晰的战略和区域布局：聚焦高效城市

聚焦一二线核心城市

截至2018年6月30日止，总土储2,517万平方米中

一二线城市

- 面积占比57.5%

平均合约售价

- 21,494元/平方米
- 全国排名第2位*

重点城市项目分布

南京：5个项目

上海：11个项目

杭州：24个项目

福州：15个项目

阜阳：8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

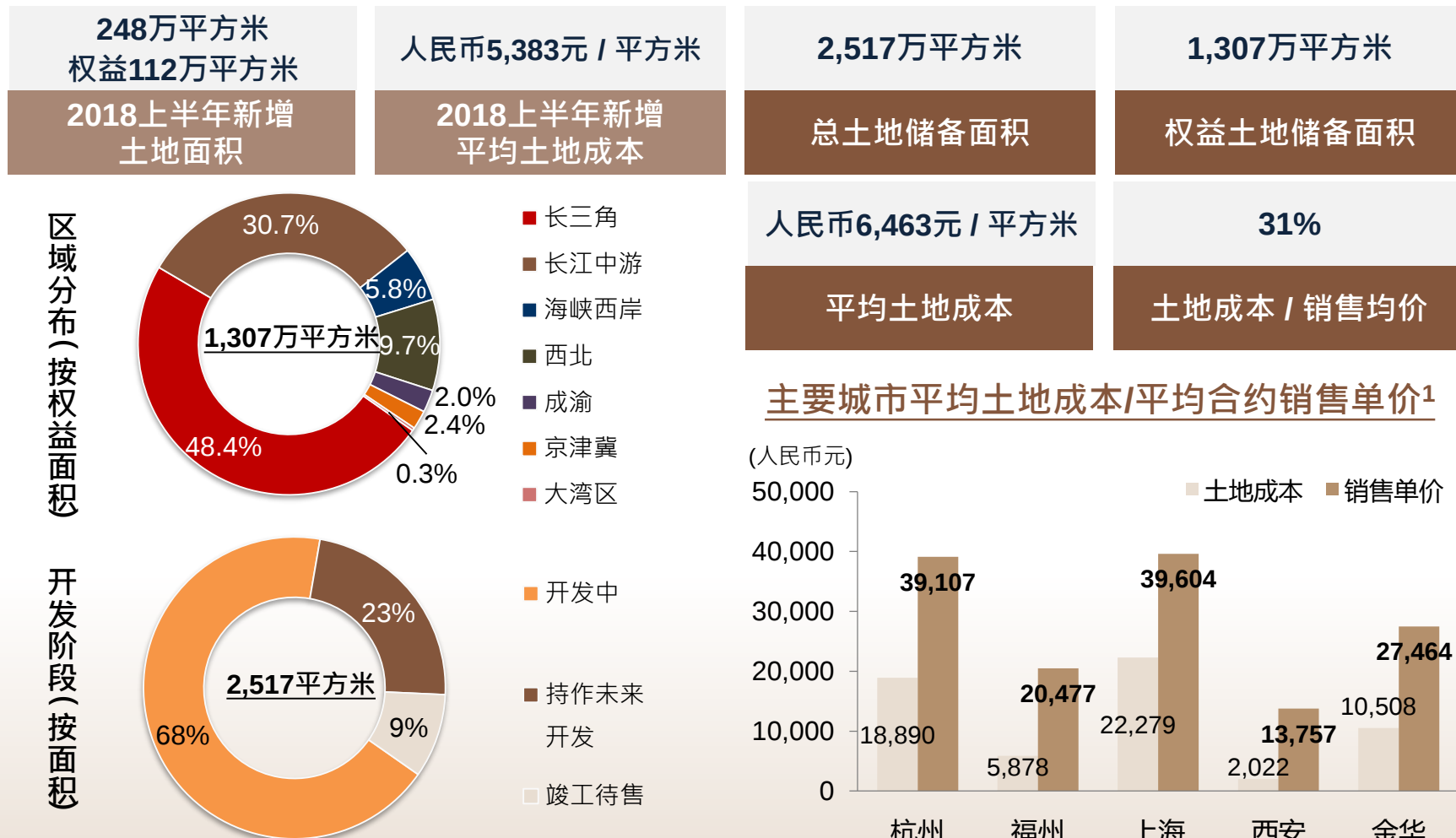
以上海、南京、杭州为据点，在邻近有高铁、快速公路连接的卫星城市寻找高利润、快周转的项目

2018年上半年，长三角城市群
合约销售金额：人民币390亿元

新收购地块：共12幅地块，总建筑面积203万平方米

3. 优质充足的土地储备

土地储备超过57.5%的面积位于中国一、二线城市的黄金地段
2018上半年新增14块土地，新进入镇江、东台、嘉兴、湖州、蒙城5城



注1：截至2018年6月30止六个月。

4. 优秀的产品能力

专注中高端改善住宅

八大产品线

多元化产品线：因地制宜、个性化



80分
客户满意度¹

领先的客户满意度
(行业平均70分)

188项
定制服务

高端的物业管理



高单价

销售均价**TOP2**

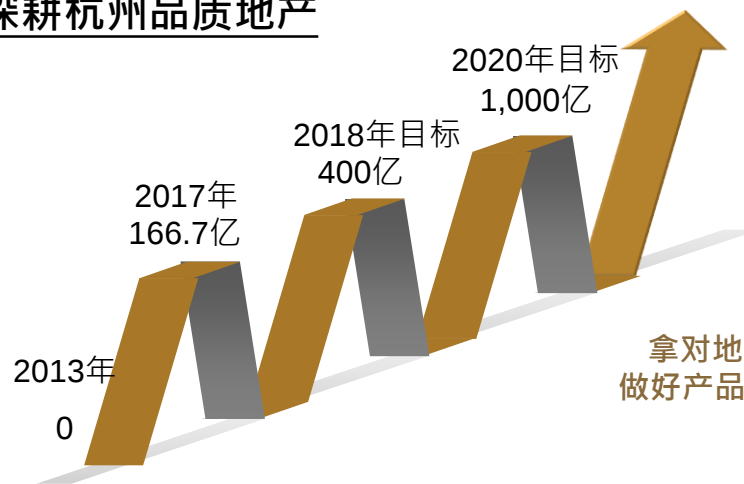
2018年上半年
中国上市房企销售均价排行榜²

高溢价

溢价比例**10-20%**

较同地段同类型产品

深耕杭州品质地产



杭州·截至2018年6月30日止

合约销售

人民币**179亿**

合约销售排名³

2名

合约销售单价

39,107人民币/平方米

平均土地成本

18,890人民币/平方米

应占土地储备

约158万平方米

项目个数

24个

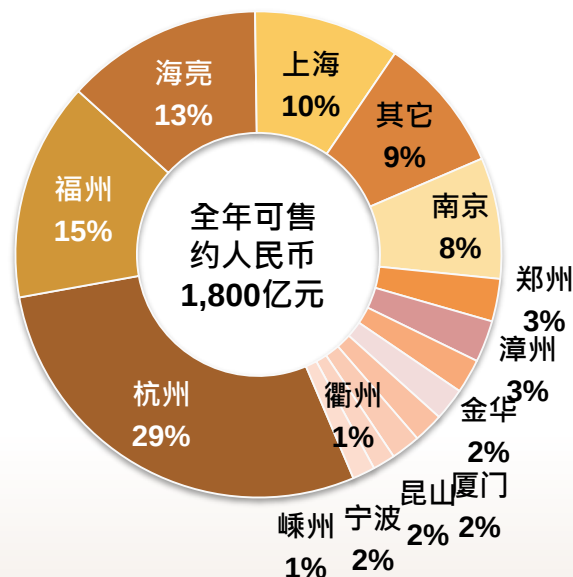
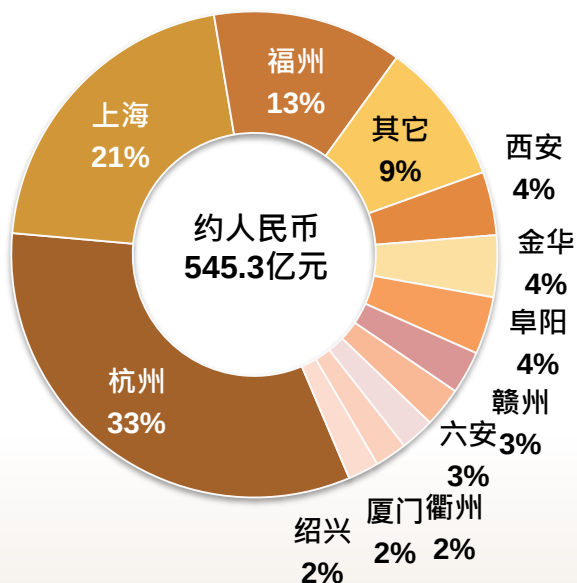
数据来源：1. 赛惟咨询研究；2. 《中国房地产报》；3. 克而瑞。

2018年可售资源

全年推盘		全年可售货值	总土储	总可售货值
84个项目		约人民币 1,800亿	2,517万平米	约人民币 5,600亿*
30个	54个			

2018年上半年合约销售额 (按城市分)

2018年可售货值分布 (按城市分)



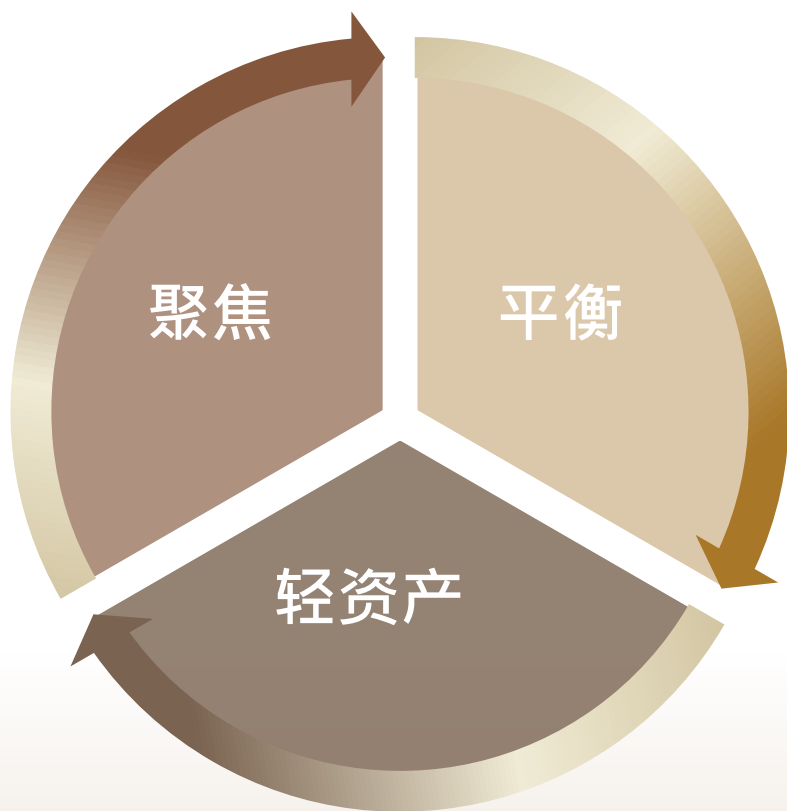
上半年推盘货值约人民币700亿元，下半年拟推盘货值约人民币1,100亿元

注*：未包括郑州太原一二级联动未确权土地。

发展策略



战略重点：聚焦、平衡、轻资产



聚焦

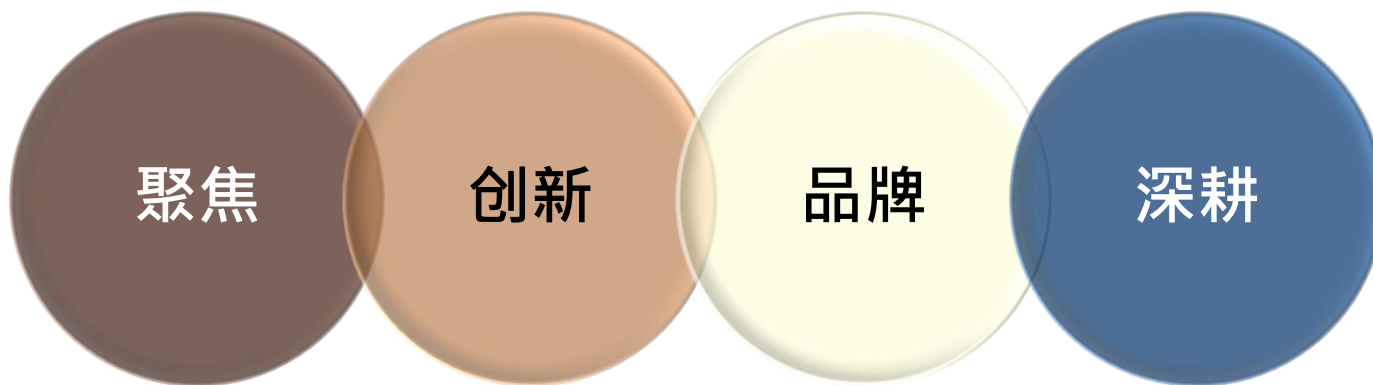
住宅	改善	高品质
----	----	-----

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



中高端改善型住宅

- 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，提升客户居住体验



创新建筑规划 新颖的产品设计

- 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



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



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





平衡稳健的前提下
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

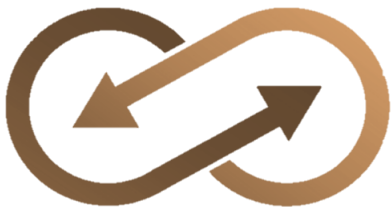
充足流动性

- 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

- 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

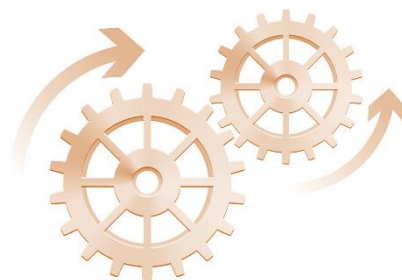
- 公司秉持轻资产运营策略，与万科、保利、绿地等一线开发商合作拿地、联合开发，确保项目质量及运营效率达到行业领先水平
- 强强联合，共同拿地，用有限资本实现价值最大化

(排名不分先后)



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





附录

2018上半年新增地块

截至2018年6月30日止六个月，共收购14块新收购地块
总建筑面积为约248万平方米，权益为约112万平方米，平均成本为约5,383人民币/平方米

序号	城市	项目名称	收购日期	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	浙江	句容2017-J10-2-02号地块	2018年3月9日	53,873	145,463	26,183	521	94	4,837
2	杭州	湖墅地块	2018年1月8日	14,684	49,995	19,998	1,019	408	31,551
3	嘉兴	桐乡2017-52号地块	2017年12月29日	62,775	195,908	41,141	485	102	3,219
4	嘉兴	海盐字(2018)004号地块	2018年3月7日	53,873	111,019	111,019	570	570	7,200
5	杭州	萧政储出(2018)4号地块	2018年1月29日	52,780	95,047	19,009	1,114	223	17,599
6	宁波	界牌3#地块	2018年3月2日	113,857	253,594	53,255	1,020	214	5,599
7	杭州	萧政储出(2018)14号地块	2018年4月17日	93,039	250,357	105,400	4,304	1,812	17,134
8	湖州	安吉地块	2018年6月12日	53,254	113,938	28,371	239	59	2,986
9	郑州	荥阳市忆江南地块-2	2018年1月30日	302,573	439,091	439,091	245	245	722
10	成都	新津地块	2018年3月28日	22,732	80,810	80,810	239	239	4,200
11	阜阳	阜阳2017-33号地块	2018年1月12日	77,605	212,704	46,795	303	67	1,696
12	东台	北海大桥地块	2018年3月23日	55,320	129,628	14,259	275	30	2,761
13	蒙城	蒙城2018-6号地块	2018年3月30日	71,359	180,357	59,518	300	99	2,102
14	郑州	荥阳市忆江南地块-3	2018年1月25日	80,190	228,831	116,704	89	45	552
		总计		1,107,914	2,486,742	1,122,516	10,721	4,127	5,383

八大产品系列



项目具地段优势，甲级办公物业



人文气息、东方意境的品质社区



拥有优越地段及城市配套资源



产城融合的当代小镇



具备理想环境属性及景观资源



具人文历史底蕴，产品风格古典



具个性化、庭院空间的别墅系列



体量较大的住宅项目，多产品形态

全国布局进一步延伸，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 已付2,615万	人民币9.18亿元 已付4.59亿
地盘面积	4.81万平方米	10万平方米
地块位置	青岛黄岛区滨海大道东侧 薛家岛隧道收费站北侧	青岛西海岸新区 灵山湾板块
开发用途	住宅	商业、办公和住宅



青岛市

- 山东省副省级城市
- 「准一线城市」
- 国家沿海开放城市和经济中心城市
- 项目所在地为西海岸新区，是由黄岛区和胶南市合并而成的新区，也是第九个国家级新区

青岛

楼板价

- 青岛市土地整体供求大幅下降
- 2018年前5月土地供求基本平衡
- 平均成交楼板涨至2,905元/平方米

销售均价

- 2018年第1季度成交均价12,145元/平方米，同比上涨约25%
- 西海岸新区区域内高层毛坯均价约15,000-16,000元/平方米，但随着区域成熟度提升和高质量人口导入，价格仍有提升空间

立足上海 布局全国

2018年：

- 中国房地产第22位 
- 进驻长沙，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

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

2013 - 2016

2009 - 2012

2003 - 2008

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

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 

合并收益表

(人民币百万元)	截至6月30日止六个月	
	2018年	2017年
收益	14,288	11,901
物业销售收益	14,002	11,688
建筑合同收益	148	142
租金收入及来自提供酒店服务的收入	138	71
销售成本	(10,102)	(9,691)
毛利	4,186	2,210
销售及营销成本	(428)	(197)
行政开支	(621)	(319)
投资物业公平值收益	273	42
重新计量合营企业的公平值收益	5	-
其他收入及其他收益	47	18
经营溢利	3,462	1,753
融资收入	135	37
融资成本	(181)	(20)
融资收入-净额	(46)	17
分占以权益法入账的联营公司及合营企业的溢利净额	535	270
除所得税前溢利	3,951	2,040
所得税开支	(1,697)	(922)
期内溢利	2,254	1,118
本公司拥有人应占期内溢利	1,524	688
每股基本盈利 (人民币元)	1.02	0.51

合并资产负债表



(人民币千元)	于2018年6月30日	于2017年12月31日
非流动资产		
物业、厂房及设备	1,485,994	1,518,138
土地使用权	456,865	464,407
投资物业	11,070,787	10,465,400
预付款项	--	92,729
无形资产	8,430	8,485
以权益法入账的投资	7,361,515	6,743,913
按公允价值计入损益的金融资产	99,731	--
可供出售金融资产	--	42,000
递延税项资产	546,238	512,609
	21,029,560	19,847,681
流动资产		
开发中物业	104,246,274	90,900,267
持作出售已竣工物业	9,565,882	9,477,128
就合约工程应收客户款项	-	140,745
合约资产	329,138	-
贸易及其他应收款项以及预付款项	22,850,937	23,720,226
应收关联方款项	5,580,251	3,971,790
预付税项	2,375,619	1,604,331
可供出售金融资产	-	16,959
现金及银行结余	20,307,671	20,517,148
	165,255,772	150,348,594
资产总值	186,285,332	170,196,275
股本	14	13
股份溢价	4,399,218	3,506,038
其他储备	8,254,312	6,718,226
本公司拥有人应占资本及储备	12,653,544	10,224,277
非控股权益	18,687,033	17,794,795
永久资本工具	1,744,815	2,741,981
权益总额	33,085,392	30,761,053
非流动负债		
借款	45,572,519	47,609,990
递延所得税负债	3,031,798	3,041,401
	48,604,317	50,651,391
流动负债		
借款	21,053,843	21,843,620
合同负债	55,326,555	-
贸易及其他应付款项	21,778,816	21,594,588
应付关联方款项	2,293,673	1,354,824
已收客户的预售所得款项	-	41,244,149
即期所得税负债	4,142,736	2,746,650
	104,595,623	88,783,831
负债总额	153,199,940	139,435,222
权益及负债总额	186,285,332	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。

@2018融信中国控股有限公司。保留所有权利。