

2017年全年业绩

2018年3月

2017
ANNUAL REPORT



目录

1

业绩回顾

2

业务营运

3

发展策略

4

附录



业绩回顾

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	50,235	24,639	104%
收益	30,341	11,372	167%
毛利	5,025	2,302	118%
年内溢利	2,646	1,703	55%
本公司拥有人应占 每股基本盈利 (人民币元)	1.22	0.96	27%

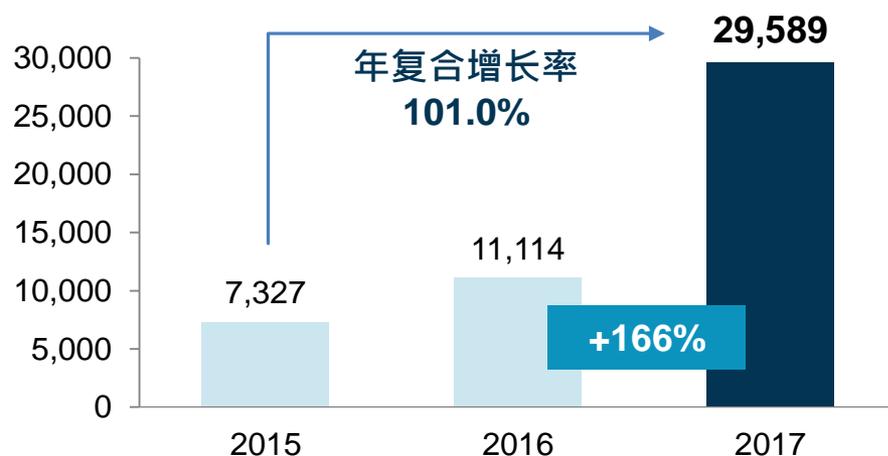
合约销售额¹

(人民币百万元)



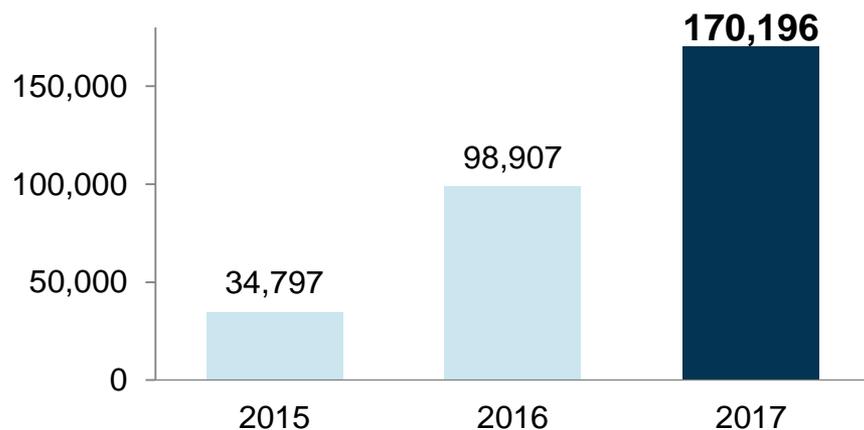
结转销售金额

(人民币百万元)



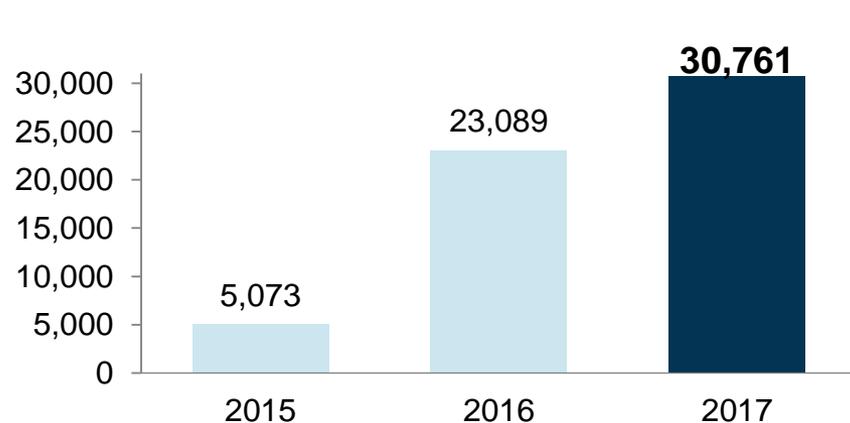
总资产

(人民币百万元)



净资产

(人民币百万元)



注¹: 2015-2017年统计的合约销售未包含联营公司数据

收入

(人民币百万元)



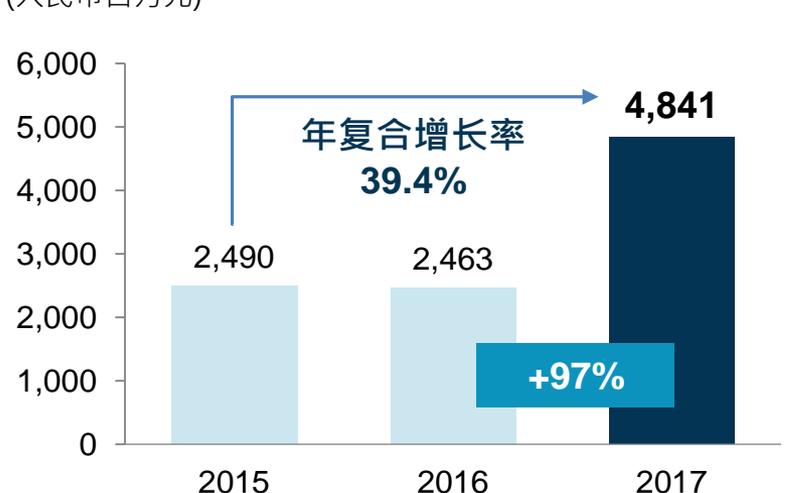
毛利

(人民币百万元)



EBITDA¹

(人民币百万元)



净利润²

(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**

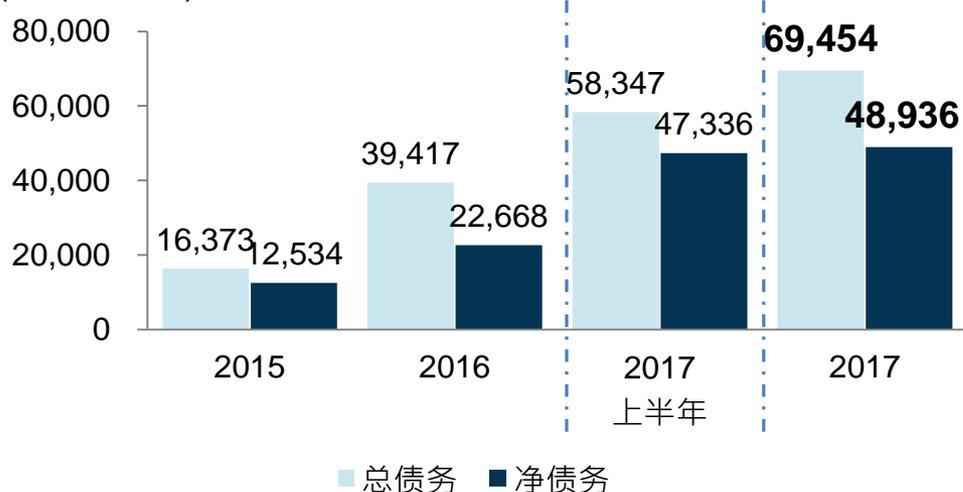
备注：

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 归属于母公司

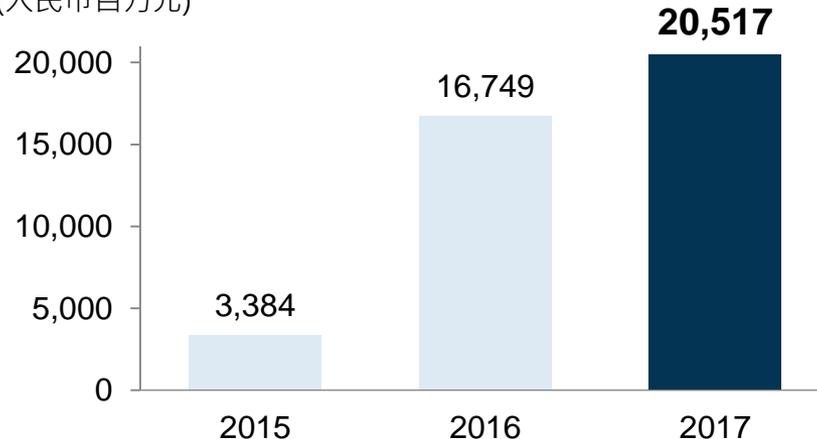
总债务和净债务¹

(人民币百万元)



现金及银行结余

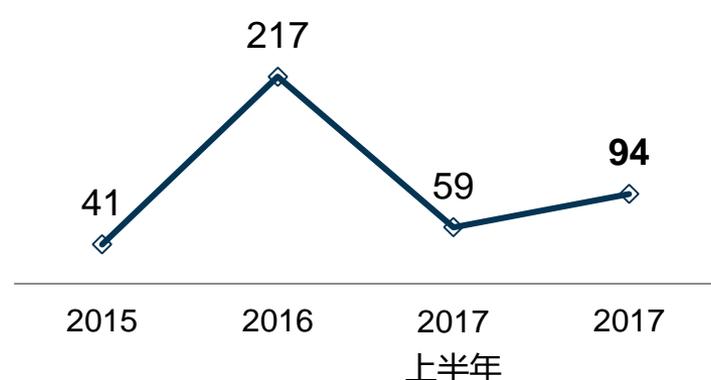
(人民币百万元)



净负债率



现金短债比



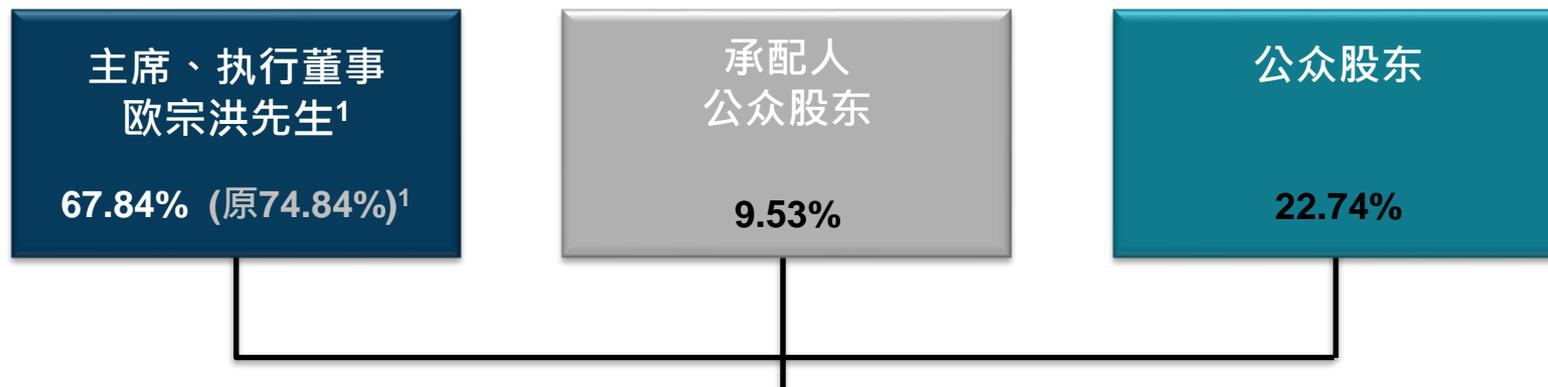
注:

¹ 净债务=总债务-现金及银行结余总额

截至12月31日 (倍)	2015年	2016年	2017年
总债务/经调整EBITDA ¹	3.59	8.38	7.86
经调整EBITDA ¹ /总利息支出 ²	2.20	2.09	2.20
经调整EBIT ³ /总利息支出 ²	2.20	2.09	2.18

注:

- 1 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
- 2 总利息支出为融资成本(包括总资本化利息)
- 3 经调整EBIT = 所得税前利润+财务收入/(成本)净额+总资本化利息



 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1月31日)：1,494,800,500股

2017年10月29日，以配售价8.52港元配售1.42亿股，所得净额约12亿港元

注¹：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。



业务营运

坚持品质

中国领先的品质地产开发商，2017年合约销售位列中国房地产行业第26位。产品涵盖高端公寓、别墅、服务式公寓、写字楼、商业综合体等多种物业类型

专注中高端

专注于中高端改善型住宅开发，秉持「融铸诚信·造有情房」的理念，尊重城市文化肌理，坚持以质量影响城市，集国际一流建筑师、设计师智慧，联合知名承建商倾力打造符合当地市场需求的标杆产品

实现高增长

- 2015-17年合约销售金额1年复合增长率达105.3%
- 2017全年合约销售人民币502.35亿元*，同比上升103.9%

加速全国化

立足上海，战略全国布局7大核心城市群
→长三角、海峡西岸经济区、大湾区、京津冀、中部、成渝、西部城市群

领先行业

- 「2018中国房地产22强」
- 「2017中国房地产百强企业」30强
- 「2017中国房地产百强企业 — 成长性TOP10」第5名

屡获殊荣，载誉前行



「2017中国房地产百强企业」30强
「2017中国房地产百强企业-成长性TOP10」第5名

国务院发展研究中心企业研究所、
清华大学房地产研究所和中国指数研究院



「2017中国房地产开发企业50强」第26位
2017中国房地产开发企业综合发展10强
2017中国房地产开发企业福建省10强

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



「2018中国房地产500强测评」第22位
「2018中国房地产开发企业综合发展10强」
「2018中国房地产开发企业30强」

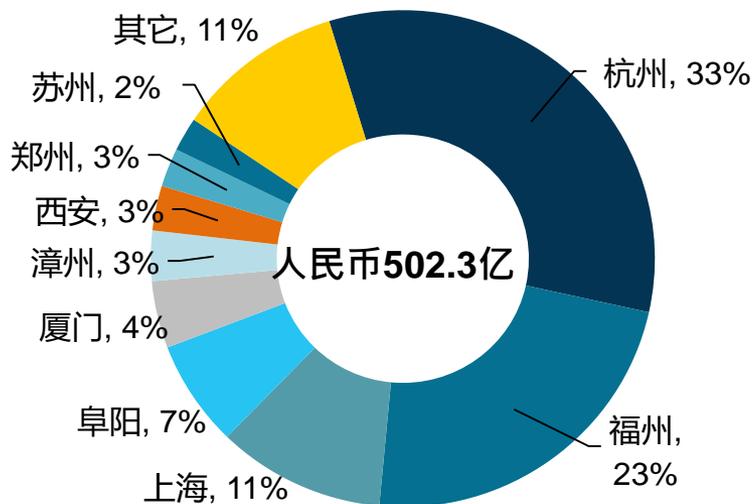
中国房地产业协会、中国房地产测评中心



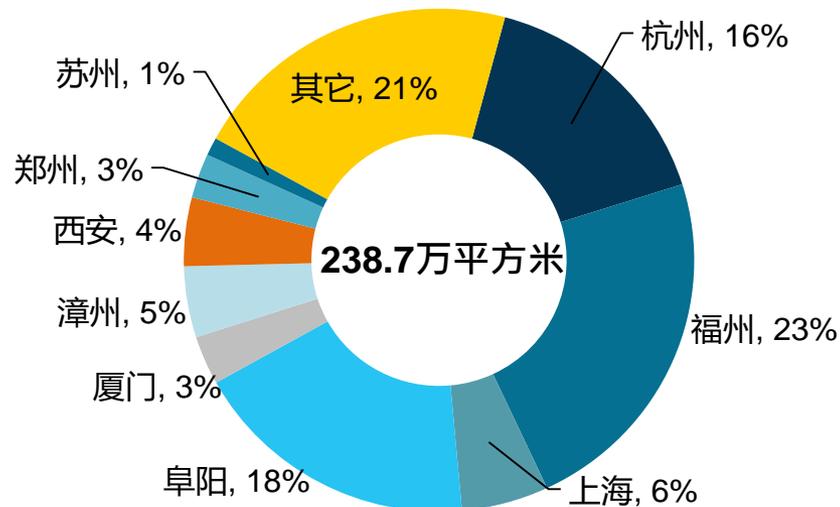
「2017中国房地产公司品牌价值TOP30 (混合所有)」
第24位

国务院发展研究中心企业研究院、
清华大学房地产研究所、中国指数研究院

2017年合约销售额¹

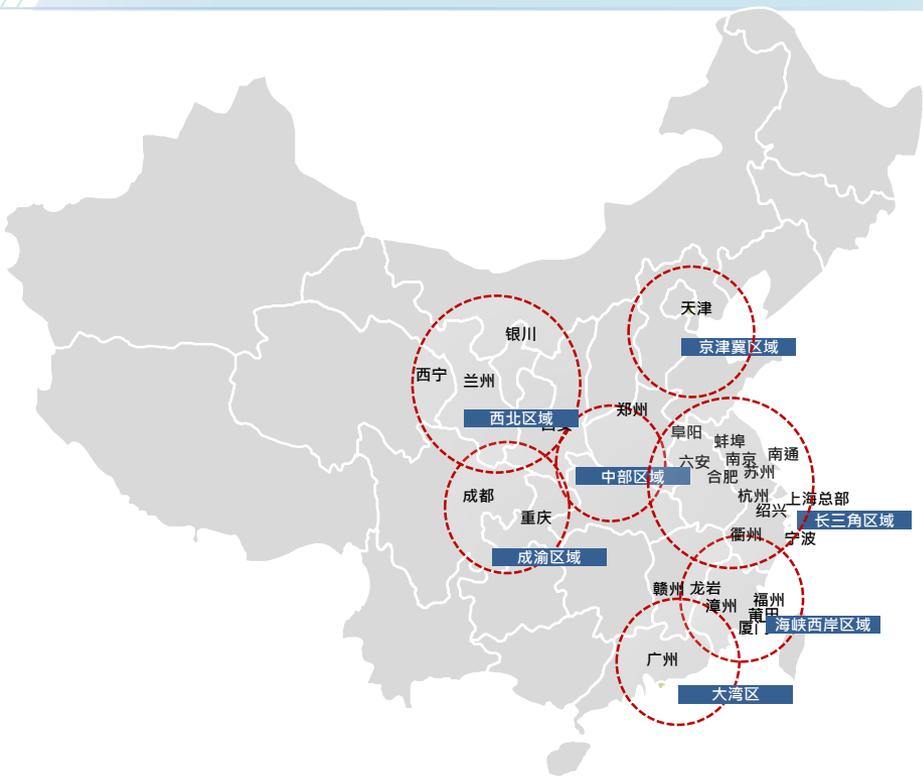


2017年合约建筑面积¹



城市	金额 (人民币百万元)	合约销售面积 (平方米)	合约销售平均单价 (人民币元)
杭州	16,671	380,744	43,785
福州	11,568	546,992	21,149
上海	5,419	131,858	41,098
阜阳	3,466	437,831	7,916
厦门	2,195	74,975	29,280
漳州	1,645	109,196	15,060
西安	1,467	105,228	13,939
郑州	1,254	68,206	18,392
苏州	1,111	27,800	39,960
其它	5,439	504,070	10,790

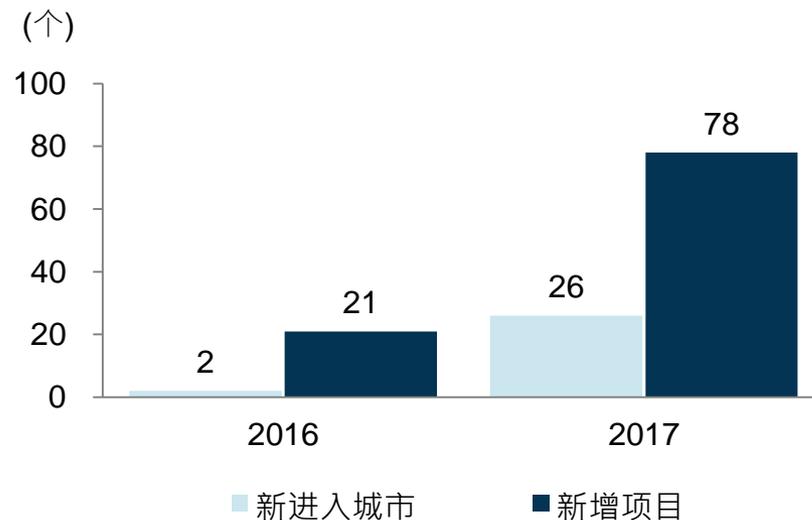
注¹：2015-2017年合约销售未包含联营公司数据



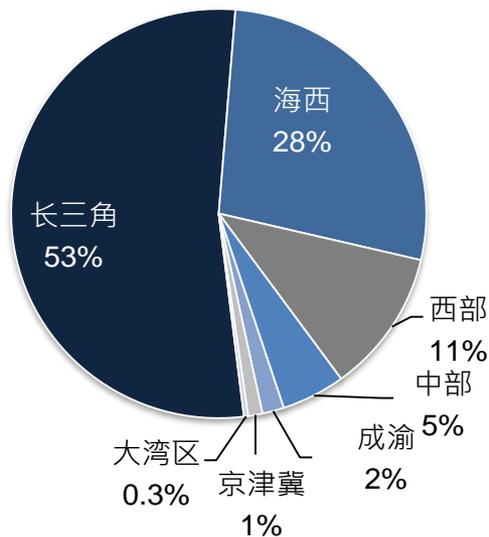
七大核心城市群布局		
	城市 (个)	项目数量 (个)
长三角	19	75
海峡西岸	5	38
成渝	2	2
大湾区	1	1
中部省会	1	3
西部省会	4	12
京津冀	1	2
合计	33	133

- 截至2017年12月31日，公司拥有的总土地储备面积达2,314.67万平方米，权益土地储备面积约1,266.71万平方米
- 总土地储备当中，约1,476.75万平方米在建，686.33万平方米持作未来开发
- 布局全国33个城市，133个项目

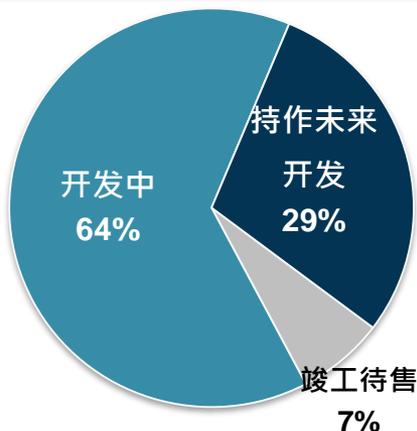
新进入城市及项目



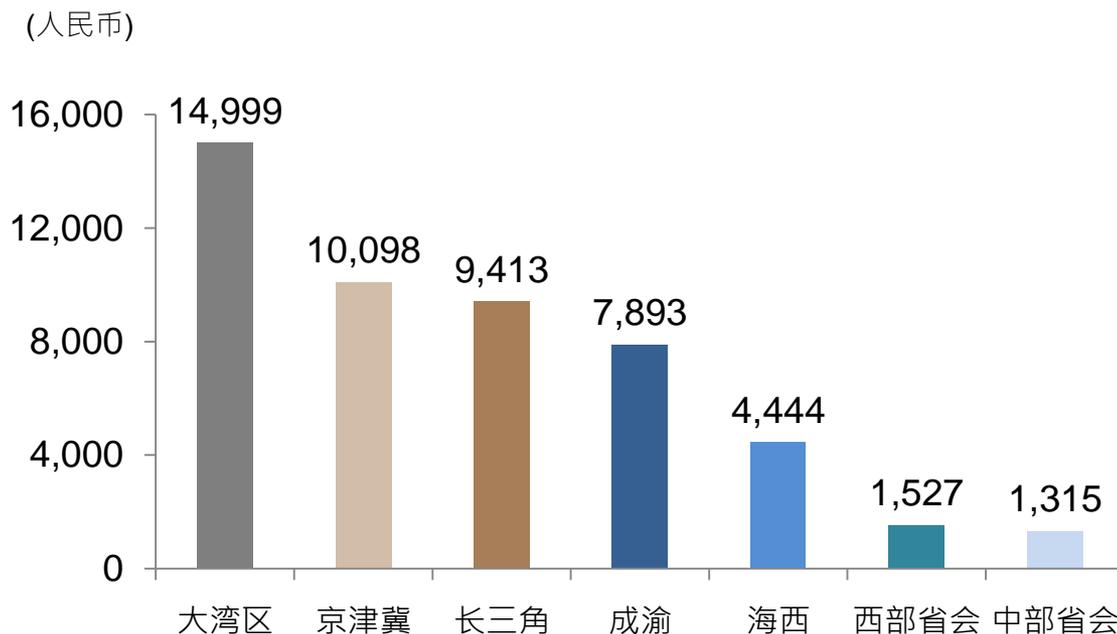
区域分布 (按面积)



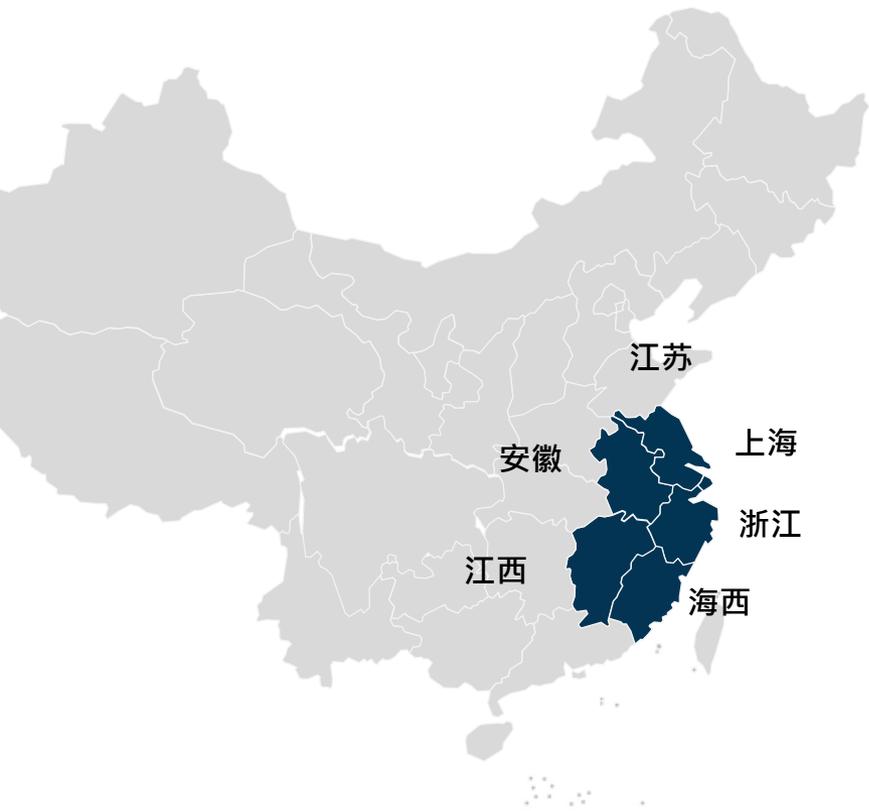
按开发阶段分类 (按建筑面积)



2017年全年平均土地成本 (按区域)



- ❑ 2017年新增共78块地块，增加1,482万平方米土储，权益约746万平方米，平均每平米成本人民币4,814元
- ❑ 截至2017年12月31日，整体平均土地成本每平米人民币6,568元



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%
- ▲ 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

海西

- ▲ 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%
- ▲ 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)

积极开拓新区域：布局中西部省会城市



- ▲ 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
- ▲ 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
- ▲ 成渝：成都、重庆，2个项目，土地储备总面积约38.98万平方米
- ▲ 中部：郑州3个项目，土地储备总面积约114.95万平方米
- ▲ 西部：西安、兰州、西宁、银川12个项目，土地储备总面积约261.80万平方米

	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

积极开拓新区域：大湾区、京津冀



▲ 京津冀：天津静海、津南

▲ 土地储备总面积约26.02万平方米



▲ 大湾区：广州

▲ 土地储备总建筑面积约7.27万平方米





发展策略

聚焦中高端改善型住宅，提升客户居住体验

- ▲ 致力于提供高质量的物业产品和服务，为客户提供优越价值，从而提升公司声誉
- ▲ 透过广告活动及参加物业展览及贸易会议等市场推广措施，树立旗下品牌的市场知名度

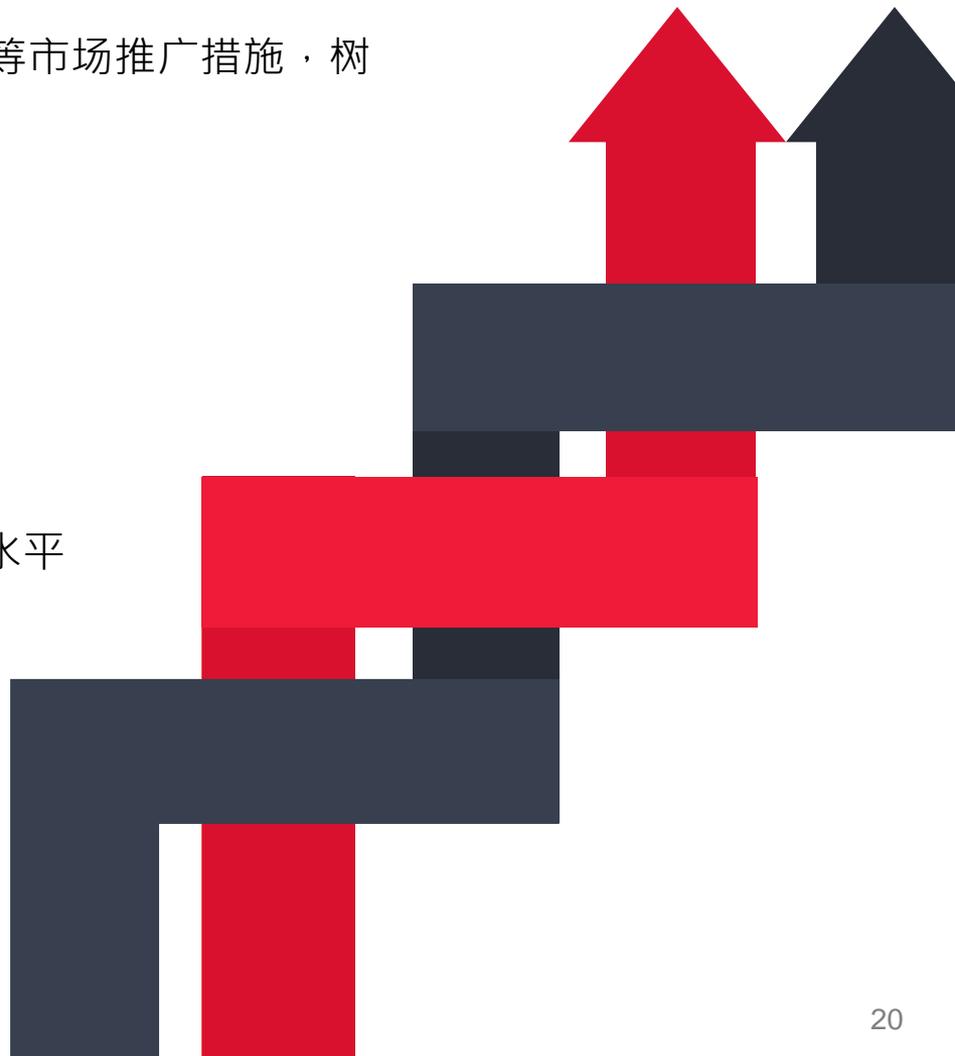
创新建筑规划及新颖的产品设计 为客户提供优越价值

以诚信创品牌，以品牌增效益

- ▲ 贯彻实现物业高质量发展，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」、「中高端精品」方针，打造标杆产品
- ▲ 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



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



1+N

拿地策略

- 落实「1+N」战略，积极探索「京津冀」、「长三角」、「大湾区」、「海西」等核心地区
- 「1+N」：1指核心城市，N指处于核心城市高铁或快速交通网络辐射范围内的卫星城市



降杠杆

稳步降杠杆

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



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

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

轻资产合作 2.0

- 携手规模房企整体合作开发，输出管理理念、操盘经验和资本运作优势，分享更多的项目收益
- 输出融信中国强大的管理能力、运营能力，收购兼并其他开发商已取得低价土地的部分权益，优势互补、互利共赢

轻资产合作 1.0

- 公司秉持轻资产运营策略，与万科，绿地，碧桂园，保利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

vanke 万科
赞美生命 共筑城市

 中國保利集團公司
CHINA POLY GROUP CORPORATION

 碧桂園
—— 世界500强企业 ——

 CIFI GROUP
旭辉集团



附录

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
资产		
非流动资产		
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
流动资产		
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
资产总值	170,196,275	98,906,916
权益		
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
权益总额	30,761,053	23,089,322
负债		
非流动负债		
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
流动负债		
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
负债总额	139,435,222	75,817,594
权益及负债总额	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。