

# 2019 年度业绩报告

融心筑信 稳步上行



福州 海月江潮



## 1 | 亮点回顾与展望



## 2 | 业务运营



## 3 | 财务表现



## 4 | 附录

# 1. 亮点回顾与展望



## 品质地产领跑者

昆山·玉兰公馆

### 盈利持续增长

- 营业收入人民币约**515亿元**，同比增长**50%**
- 核心归母净利人民币约**31.8亿元**，同比增长**27%**
- 建议每股派息**0.60港元**，同比增长**64%**

### 销售不断扩大

- 合约销售人民币**1,413亿元**，同比增长**16%**
- 一二线城市销售占**80%**以上，保持**70%**以上去化
- 平均售价**21,583元/平方米**，回款率达**80%**以上

### 债务结构优化

- 净负债率从2018年末105%降至**70%**
- 现金及银行存款343亿，同比增长**37%**
- 一年内到期债务187亿，同比下降**25%**
- 现金短债比从2018年末1.01倍增长至**1.83**倍
- 未使用授信**1,374亿元**

## 美好生活服务商

嵊州·创世纪

### 积极拓展土储，推进城市更新转化

- 全年新增项目**46**个，新增土储约**731万**平方米，其中**200万**平方米来自一二级联动
- 总土地储备**2,696万**平方米，其中一二线城市占比约**81%**
- 平均土地成本**6,897**元/平方米，地价销售比约**32%**

### 境内外评级提升，机构授信充裕

- 获穆迪(**B1**)、标普(**B+**)、惠誉(**BB-**)三大评级机构调升评级，展望“**稳定**”
- 中诚信国际、中证鹏元分别给与公司主体长期信用**AAA**等级
- 超过**15**家卖方机构覆盖公司股票和债券，推荐**增持/买入**

### 品质至上，荣获多项大奖

- 获得**40多项**国内外设计大奖，金盘奖数量以**19项**跻身全国**前四**
- 客户满意度达**90分**<sup>1</sup>，远超行业平均水平。

## 深化「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。相关城市需具备：

- 1、具有明显外溢需求；
- 2、人口净流入；
- 3、具有核心产业或新兴产业规划。

## 聚焦高效能城市

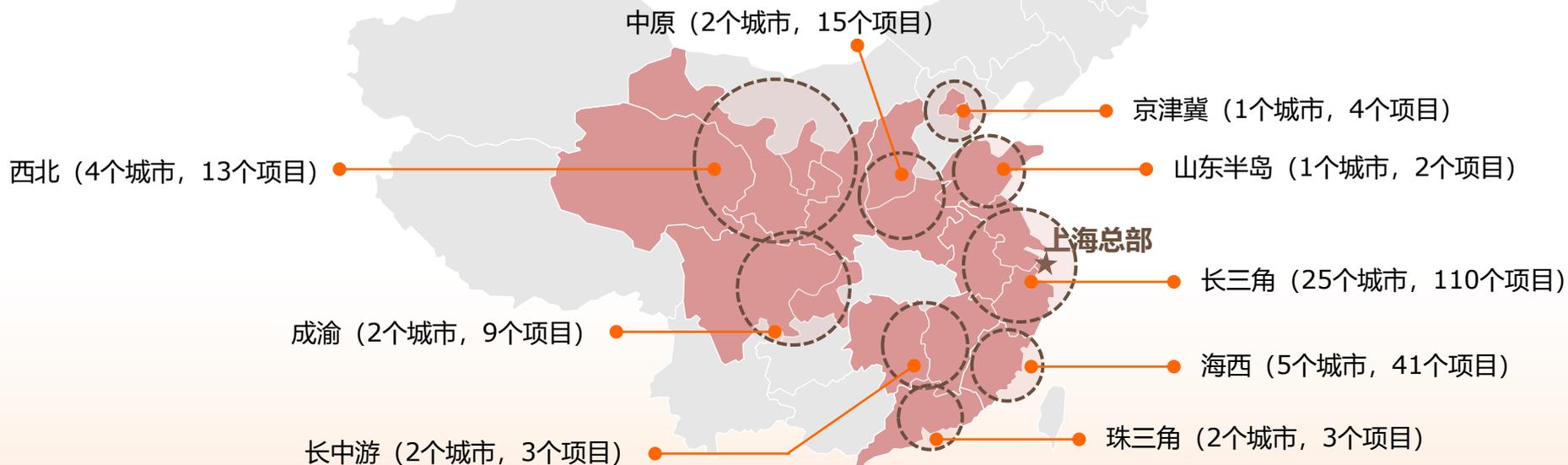
全国**9大核心城市群**覆盖多个高效能城市，包括但不限于：

**福州**：27个项目，共433万平方米土储，面积占比16%

**杭州**：32个项目，共294万平方米土储，面积占比11%

**郑州**：12个项目，共417万平方米土储，面积占比15%

**南京**：7个项目，共208万平方米土储，面积占比8%



# 注重新项目盈利能力，坚持中高端产品

## 注重新项目盈利能力，审慎拿地

### 追求盈利增长能力

- 强调拿地盈利能力测试
- 加快旧改项目转化
- 关注项目收购机会

### 具有快速扩张潜力

- 健康的财务管控提供充足发展弹性
- 10大区域公司提升全国操盘能力

### 保持审慎的拿地策略

- 匹配销售回款的30%-50%拿地资金

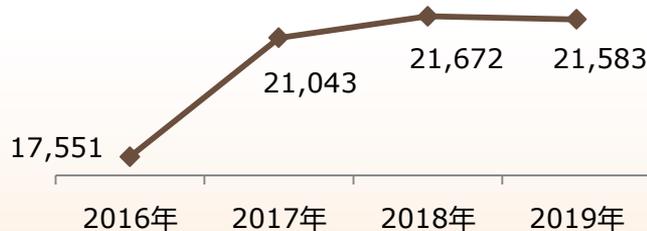
## 坚持中高端改善型住宅

四大产品系满足多元化产品需求，以其引领性产品设计塑造品牌竞争力。



平均售价长期位于行业领先水平，优质产品持续积累品牌潜力！

单位：元/平方米



## 保持健康的债务水平

- 净负债率维持**70%-90%**的水平

## 维持充足流动性

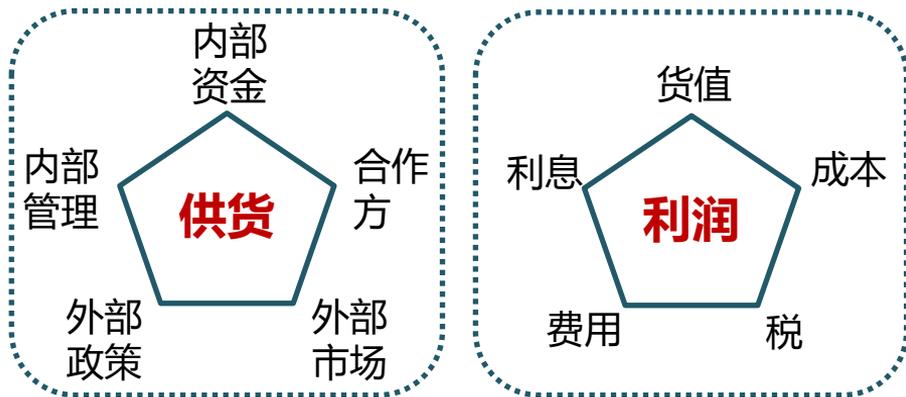
- 最低现金余额应保障足以满足未来**12个月**基础运营资金支付
- 积极开拓多种融资方式，以便在当前国际金融环境下保持灵活性

## 财务及资本规划

- 加强资金筹划，提高**资金使用效率**；
- 通过**合作开发**减少资金压力：坚持「强强联手」合作发展策略，保持财务健康平衡发展

郑州·江湾城

## 双核五维度



## 三重联动



## 盈利提升

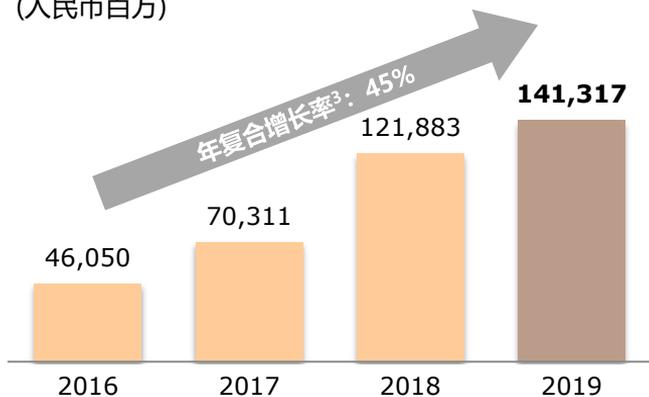
- 挖掘内源性增长潜力，提升公司利润率；
  - 保持经营管理及财务管理的稳定性；
    - 致力于为股东创造长期稳定的回报。



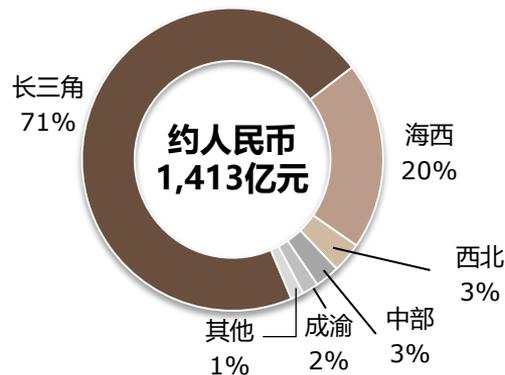
## 2. 业务运营

## 合约销售额<sup>1</sup>

(人民币百万)



## 2019年合约销售额(按区域分)



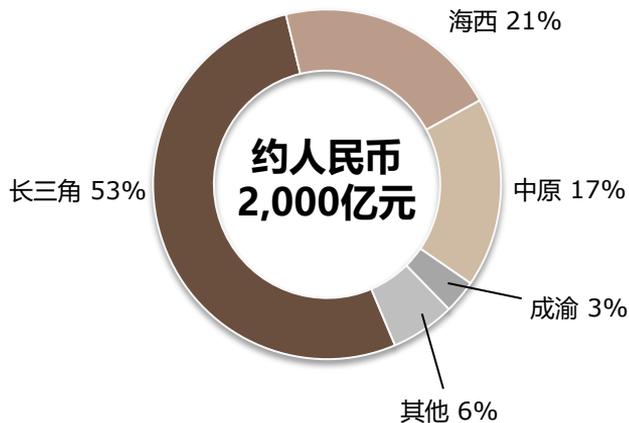
城市	金额 (人民币百万元)	占比 (%)	建筑面积 (万平方米)	平均售价 (人民币/平方米)
杭州	48,621	34	125	39,018
福州	18,470	13	77	23,961
南京	16,202	11	64	25,504
上海	9,354	7	25	38,072
漳州	6,282	4	39	16,023
其他	42,388	31	325	13,042
合计	141,317	100	655	21,583

注: 1. 合约销售数据包含联合营公司数据

2. 数据来源: 克而瑞《2019福州主城区(六区)房企商品房销售榜Top 10》权益榜

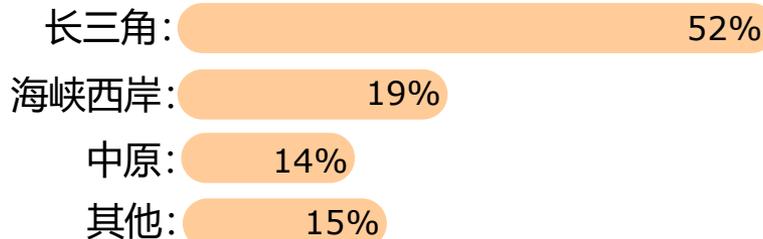
3. 数据来源: 克而瑞《2019年度杭州房企销售榜Top 20》权益榜

## 2019年可售货值分布 (按地区)



## 2020年保持充足供货

全年推货: 约 2,200亿人民币



预计全年去化率: **70%**左右



# 充裕且优质的土地储备

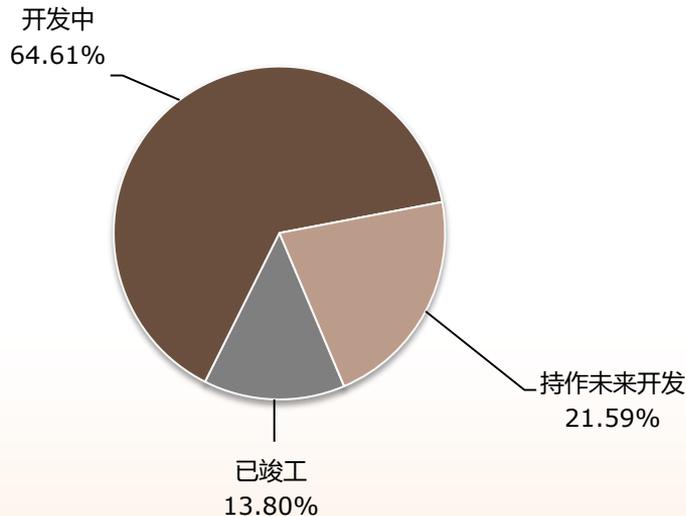
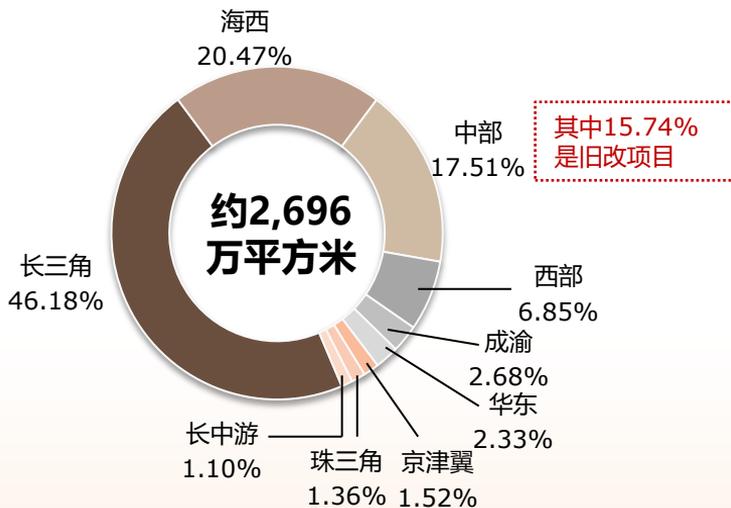
- 超过**80%**土地储备位于中国一、二线城市黄金地段，覆盖全国**44**个城市，项目共**200**个
- 一二级联动项目成为补充优质、低价土储的新引擎

总土地储备面积  
2,696万平方米

权益土储面积  
1,332万平方米

平均土地成本<sup>1</sup>  
6897元/平方米

土地成本/销售均价  
32%



新增项目数量

46个

平均拿地溢价

9%

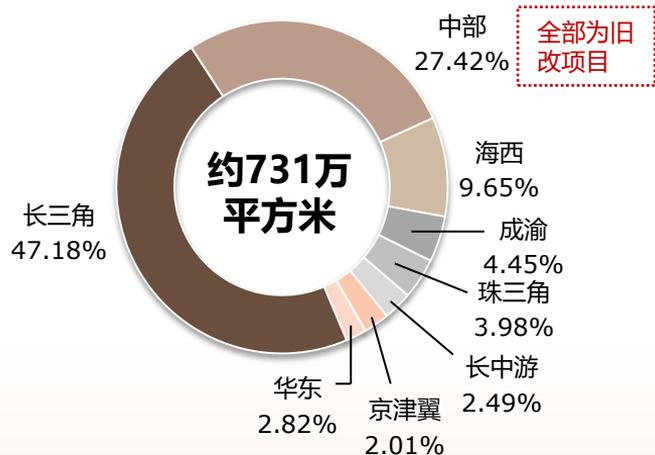
平均拿地成本<sup>1</sup>

6,648元/平方米

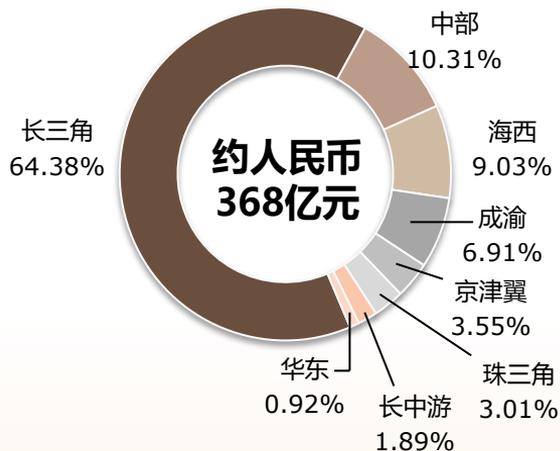
一二线城市占比<sup>2</sup>

92%

## 2019年新增地块土储面积



## 2019年新增地块金额



注：1. 按计容面积计算。  
2. 按权益拿地金额计算。



## 项目历程

### 2019年:

- ✓ 郑州时光之城、郑州奥体世纪、太原时光之城陆续挂牌
- ✓ 继续收购郑州江湾城项目

### 未来:

- ✓ 公司会加速摘得郑州、太原等旧改土地

### 2018年:

- ✓ 继续收购郑州江湾城项目;
- ✓ 郑州奥体项目部分挂牌

### 2017年:

- ✓ 公司开始收购郑州江湾城项目
- ✓ 参与郑州奥体世纪项目城中村改造,
- ✓ 参与太原时光之城城中村改造

### 2016年:

- ✓ 公司参与郑州时光之城城中村改造

# 城市更新项目持续增厚土储

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	233	约37
	时光之城	约200	2019年	57	约143
太原	时光之城	约341	2019年	55	约286
总计		约976		426	约550

单位：万平方米

郑州·奥体世纪



郑州·江湾城



郑州·时光之城



太原·时光之城

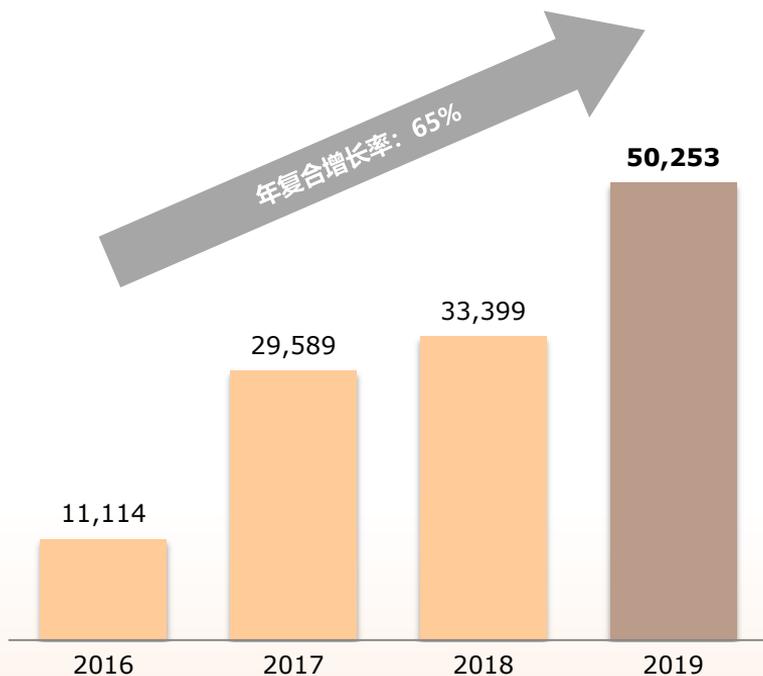


# 3. 财务表现

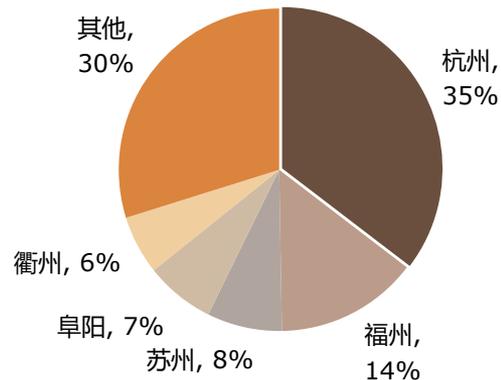


## 物业结转收益金额

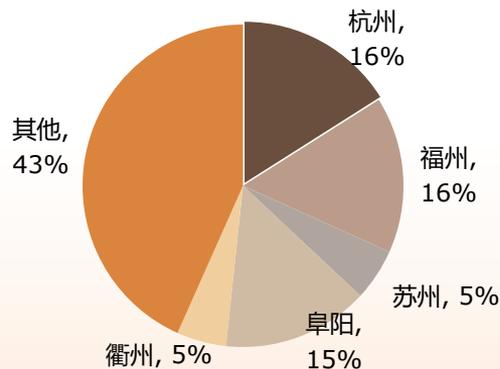
(人民币百万)



## 物业结转收益金额分布

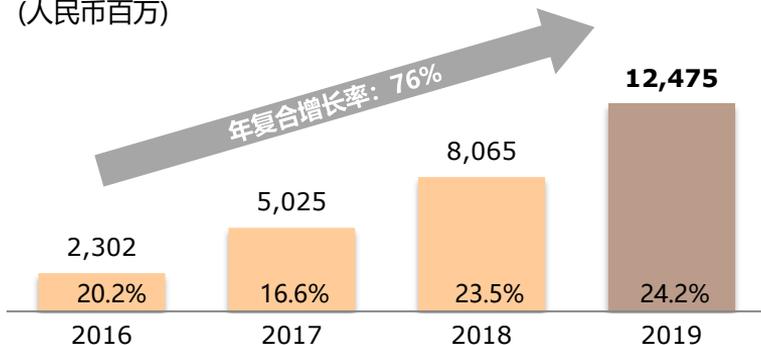


## 物业结转建筑面积分布



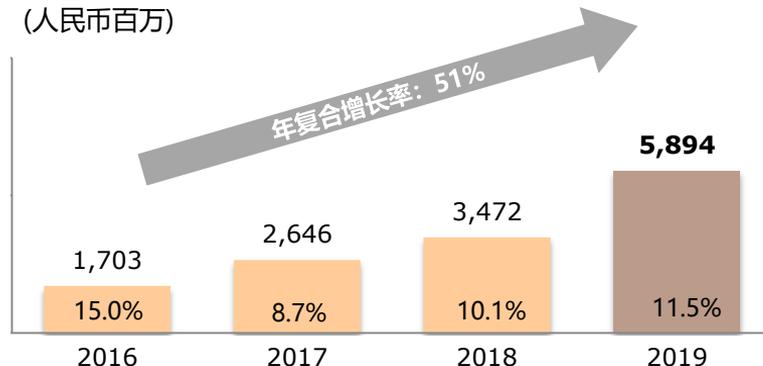
## 毛利及毛利率

(人民币百万)



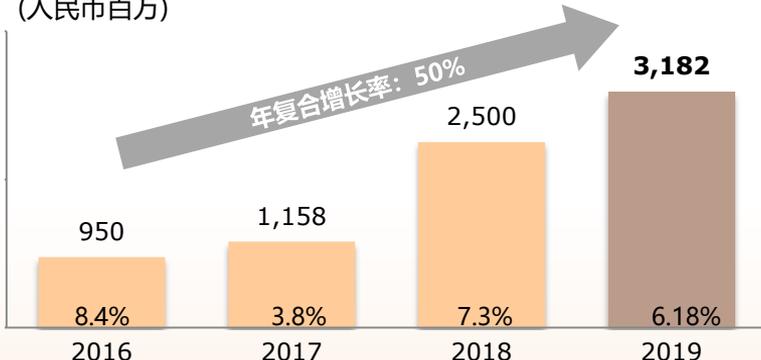
## 年内溢利及利润率

(人民币百万)



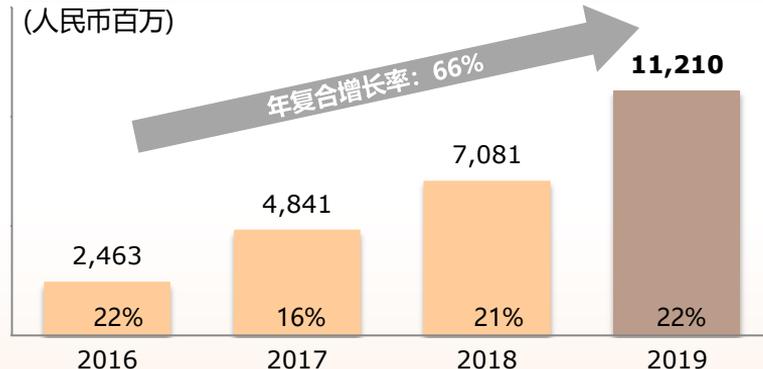
## 归母核心净利<sup>1</sup>及利润率

(人民币百万)



## EBITDA<sup>2</sup>及利润率

(人民币百万)

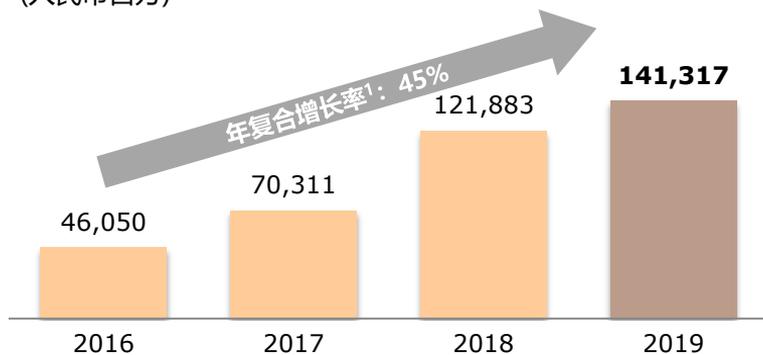


注: 1. 归母核心净利=归属母公司核心净利=归属本公司拥有人溢利-除递延所得税后投资物业公允价值+汇兑损失-重新计量合营企业转子公司的公允价值收益+以股权结算购股权开支

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

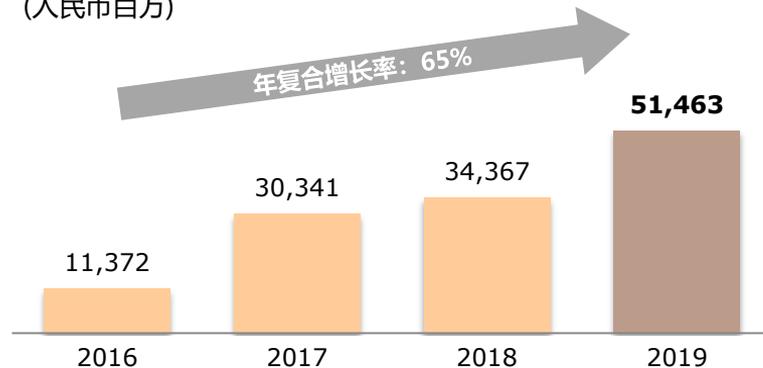
## 合约销售

(人民币百万)



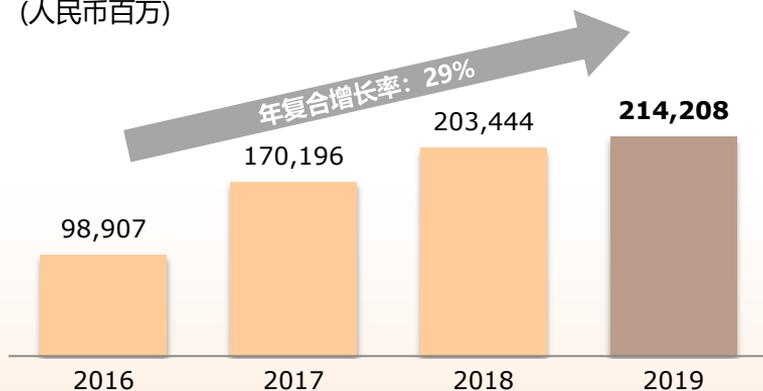
## 营业收入

(人民币百万)



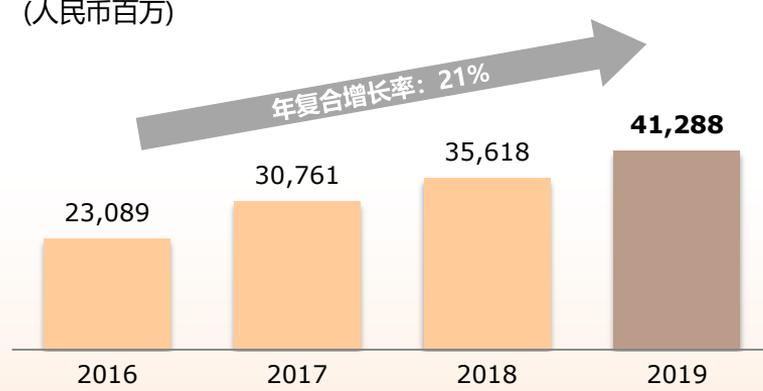
## 总资产

(人民币百万)



## 总权益

(人民币百万)



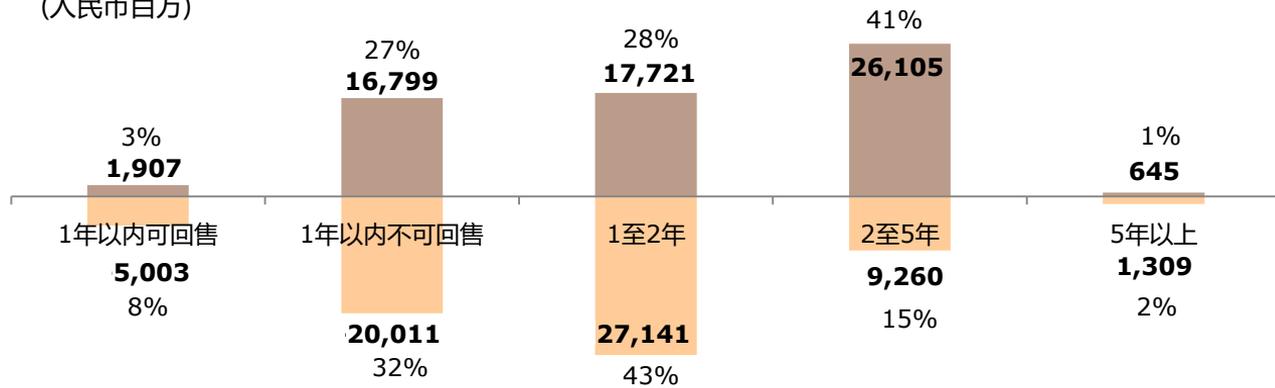
注: 1. 包含联营公司的合约销售。

## 债务按到期期限分析

(人民币百万)

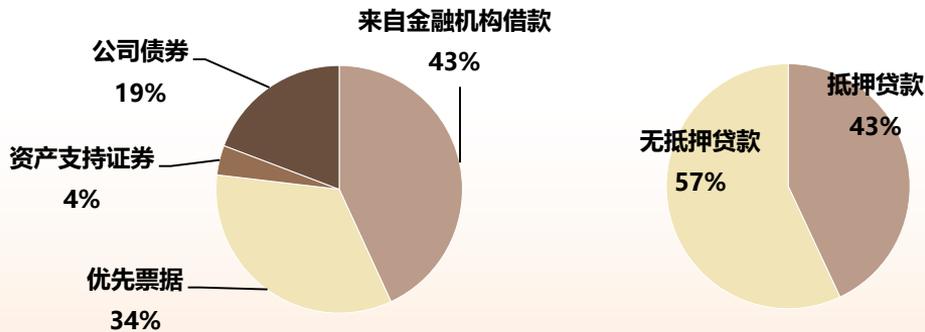
**2019年**  
总借款**632亿元**

**2018年**  
总借款**625亿元**

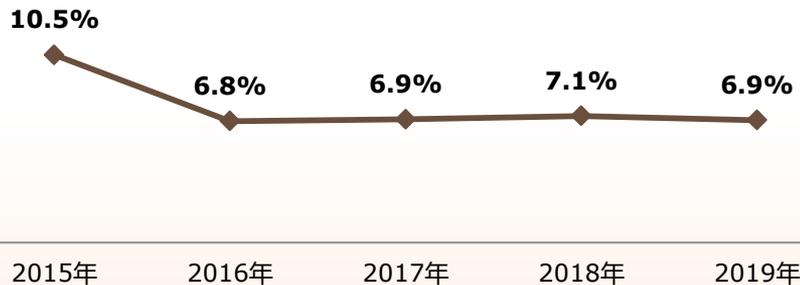


## 债务按种类分析

(人民币百万)

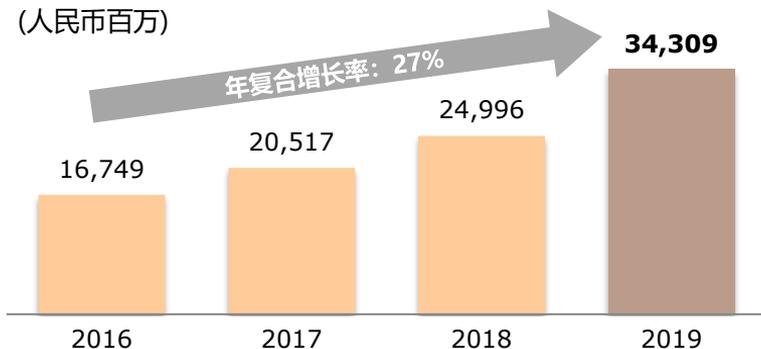


## 融资成本



## 银行及银行存款<sup>1</sup>

(人民币百万)



## 授信额度

截至2019年12月31日止，总授信额度超1,702亿元；未使用授信为人民币1,374亿元，其中90%为金融机构授信、10%为其他授信。

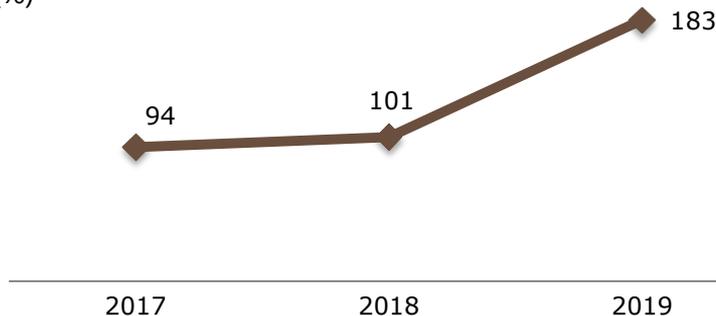


注：1. 现金及银行余额包含受限制现金及定期存款

2. 现金短债比=现金及银行余额/短期借款

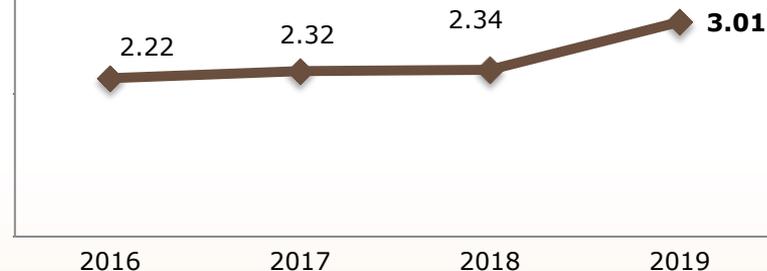
## 现金短债覆盖比例<sup>2</sup>

(%)



## EBITDA利息覆盖倍数<sup>3</sup>

(x)



3. 利息覆盖倍数=(除所得税前溢利-财务收入/(成本)净额+折旧+无形资产摊销+资本化利息)/(利息费用+资本化利息)



# 4.附录

# 合并收益表

(人民币千元)	2019年	2018年
<b>收益</b>	<b>51,462,502</b>	<b>34,366,500</b>
销售成本	38,987,328	26,301,557
<b>毛利</b>	<b>12,475,174</b>	<b>8,064,943</b>
销售及营销成本	1,199,042	1,137,009
行政开支	1,479,244	1,341,193
投资物业公平值收益	49,682	336,643
其他收入及其他收益—净额	298,152	123,463
<b>经营溢利</b>	<b>10,144,722</b>	<b>6,046,847</b>
融资收入	249,911	243,063
融资支出	629,483	534,943
融资(支出)/收入—净额	379,572	291,880
分占以权益法入账的联营公司及合营企业的溢利净额	895,660	902,681
<b>除所得税前溢利</b>	<b>10,660,810</b>	<b>6,657,648</b>
所得税开支	4,767,017	3,186,122
<b>年内溢利</b>	<b>5,893,793</b>	<b>3,471,526</b>
—本公司拥有人	3,154,064	2,149,660
<b>每股基本盈利</b>	<b>1.87</b>	<b>1.38</b>

# 合并资产负债表

人民币千元	2019年	2018年	2019年	2018年
<b>非流动资产</b>			<b>权益</b>	
物业、厂房及设备	1,567,616	1,447,648	股本	15
土地使用权	463,555	449,296	股份溢价	4,902,013
投资物业	13,224,100	12,031,700	其他储备	11,503,837
预付款项	-	-	- 本公司拥有人应占资本及储备	16,405,865
无形资产	5,580	7,516	非控股权益	24,882,365
以权益法入账的投资	6,256,491	7,697,952	永久资本工具	-
按公允价值计入损益的金融资产	755,773	802,087	<b>权益总额</b>	<b>41,288,230</b>
递延税项资产	444,954	539,127		<b>35,618,358</b>
<b>非流动资产总额</b>	<b>22,718,069</b>	<b>22,975,326</b>	<b>负债</b>	
			<b>非流动负债</b>	
			借款	44,471,364
			租赁负债	13,814
			递延税项负债	2,027,669
			<b>非流动负债总额</b>	<b>46,512,847</b>
			<b>流动负债</b>	
<b>流动资产</b>			借款	18,706,447
开发中物业	115,299,354	116,692,069	小于1年的租赁负债	16,982
持作出售已竣工物	7,673,170	8,806,284	合约负债	60,265,275
合约资产	999,576	530,514	贸易及其他应付款项	33,070,355
贸易及其他应收款项以及预付款项	25,015,169	18,482,121	应付关联方款项	7,293,888
应收关联方款项	5,654,598	8,359,546	金融负债	85,250
预付税项	2,539,535	2,602,357	- 即期税项负债	6,968,764
可供出售金融资产	-	-	<b>流动负债总额</b>	<b>126,406,961</b>
现金及银行结余	34,308,567	24,995,661	<b>负债总额</b>	<b>172,919,808</b>
<b>流动资产总额</b>	<b>191,489,969</b>	<b>180,468,552</b>	<b>权益及负债总额</b>	<b>214,208,038</b>
<b>资产总额</b>	<b>214,208,038</b>	<b>203,443,878</b>		<b>203,443,878</b>

## 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。

**代表作：**  
杭州世纪  
杭州厘望NEO1  
杭州创世纪  
上海世纪江湾

## 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。

**代表作：**  
福州海月江潮  
青岛海月星湾  
苏州海月平江  
重庆海月平湖

## 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。

**代表作：**  
杭州良渚澜天  
杭州空港澜天  
福州融信澜天

## 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。

**代表作：**  
融信上坤中心  
上海虹桥世界中心  
厦门融信中心

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。

@2019融信中国控股有限公司。保留所有权利。