

2020年中期业绩报告

提质聚力 行稳致远

SUSTAINABLE GROWTH THROUGH COMMITMENT TO EXCELLENCE

中国 上海 2020年8月31日

 RONGSHINE



南京·都会澜岸

-  一、业绩回顾
-  二、业务运营
-  三、财务表现
-  四、发展策略
-  五、附录



一 业绩回顾

销售规模增长

- 合约销售人民币约**604亿元**，同比增长**6.5%**
- 去化率**68%**，一二线城市销售占**88%**以上
- 平均售价**23,457元/平方米**，回款率达**81%**

盈利持续释放

- 营业收入人民币约**211亿元**
- 毛利为人民币约**31亿元**，毛利率为**15%**（剔除减值准备影响后为**17%**）
- 净利润为人民币约**16.45亿元**，净利润率为**8%**

债务结构稳健

- 净负债率为**91%**，保持稳健杠杆水平
- 一年内到期债务人民币约**184亿元**，占比进一步下降至**27%**
- 融资成本从2019年6.85%降至**6.67%**
- 未使用授信人民币约**1,059亿元**



杭州·临安澜天

拿地规模扩大

- 上半年新增项目**21**个，新增土储约**461万**平方米¹，其中**75%**²来自于长三角、及**48万**平方米来自一二级联动
- 总土地储备**2,803万**平方米，一二线城市占比约**82%**
- 平均土地成本**7,767**元/平方米³，地价销售比约**33%**

市场认可提升

- 集团获纳入恒生指数有限公司新推出的**恒生大中型股价值偏向指数**
- **15**家卖方机构持续覆盖公司股票和债券，推荐**增持/买入**
- 集团荣获“2020中国房地产开发企业综合发展**10强**”

运营效率提高

- 推出快速开发模板，对项目开发效率提出更高要求
- 乐居财经发布了“千亿规模房企人均效能增幅榜”，集团人均效能增幅为**53.53%**，位居**前三位**

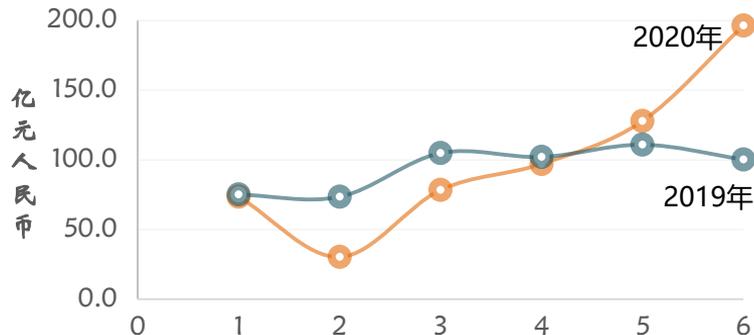


福州·平潭澜宸

区域和产品定位凸显优势

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，都在疫情过后凸显竞争优势：

- 1、长三角、海峡西岸是全国房地产市场恢复最为迅速的地区，前6月新房销售共占全国**36%**¹；
- 2、购房者变得更为关注住房生活品质、改善性住房需求较大，公司**高品质产品**具有较强竞争力。



一季度受到疫情影响销售受阻

二季度复工后销售快速爬升

1-6月同比增长**6.5%**，6月单月同比增长**96%**

温州·海月清风



乐清市**唯一**中式合院项目
上半年乐清市成交**三冠王**²

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

苏州·海月平江



融信苏州市主城区的**一号**产品
上半年姑苏区成交**三冠王**³

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**



二 业务运营

2020年上半年

实际推货：**887亿元**人民币

实际去化率：约**68%**

实际回款率：**81%**

2020年下半年

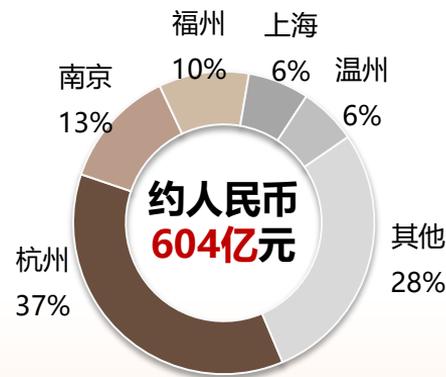
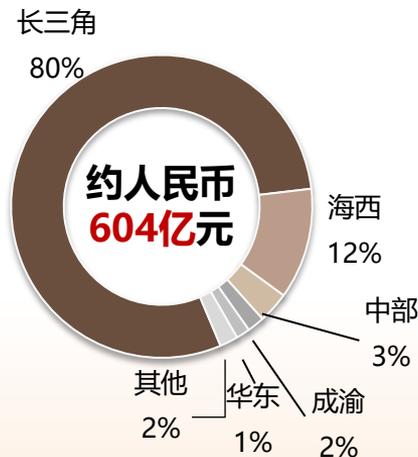
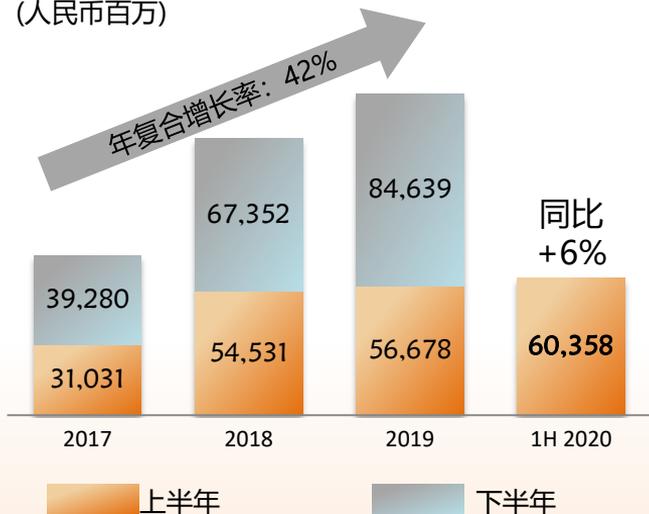
预计推货：**1300亿元**人民币

预计去化率：保持**70%以上**

预计回款率：保持**80%以上**

2020年上半年合约销售额¹

(人民币百万)



充裕且优质的土地储备

- 共计**82%**土地储备位于中国一、二线城市黄金地段，覆盖全国**47**个城市，项目共**219**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

2,803万平方米

权益土储面积

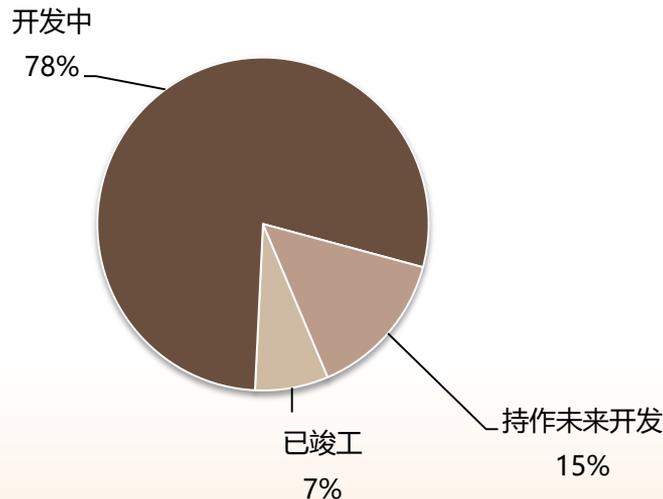
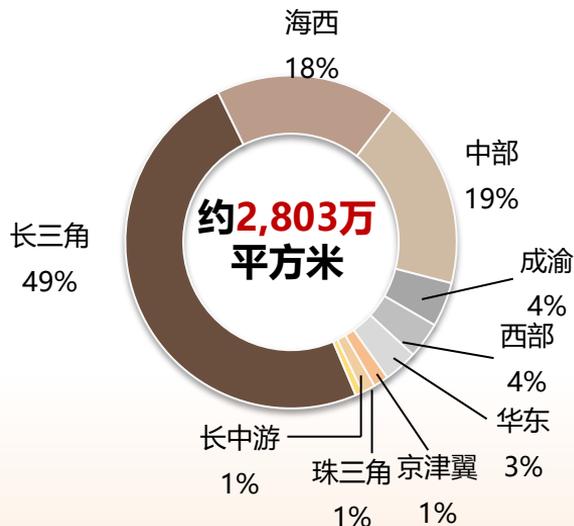
1,421万平方米

平均土地成本¹

7,767元/平方米

土地成本/销售均价

33%



把握窗口获取优质土地资源

2020年上半年取得**21个**项目，土地总成本为**292亿元人民币**，建筑面积达**461万平方米**，单方土地成本为**8,550元/平方米¹**，其中：

- 长三角和海峡西岸地区分别占**75%²**和**17%²**，体现公司持续坚定看好该地区发展
- 一二线城市占**83%²**，继续深化「1+N」布局发展策略
- 旧改持续发力，太原项目新增确权**48万平方米**、单方土地成本**1,222元/平方米¹**

新增项目数量

21个

新增土储面积

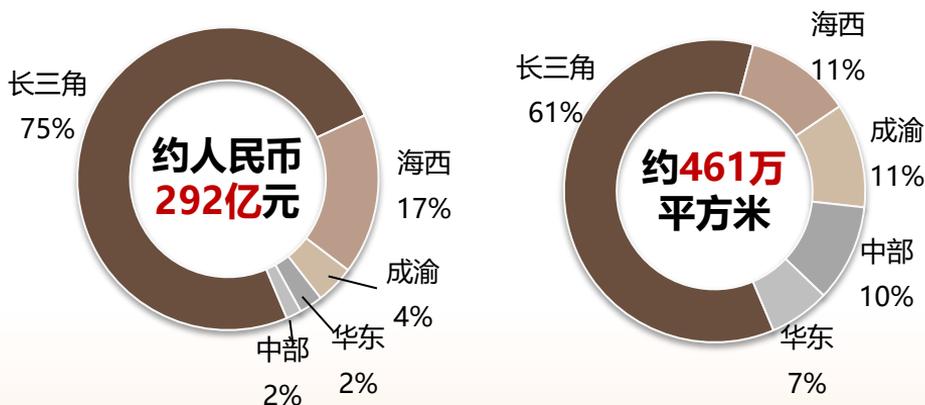
461万平方米

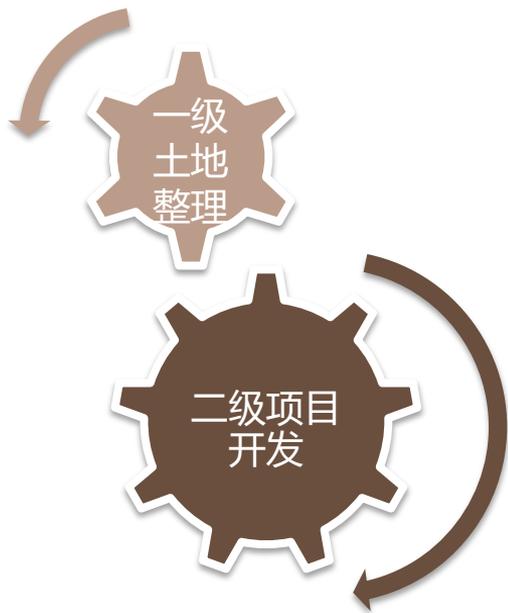
土地金额（全口径）

292亿元人民币

土地成本

8,550元/平方米





项目历程



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	103	约238
总计		约976		474	约502

单位：万平方米

郑州·奥体世纪



郑州·江湾城

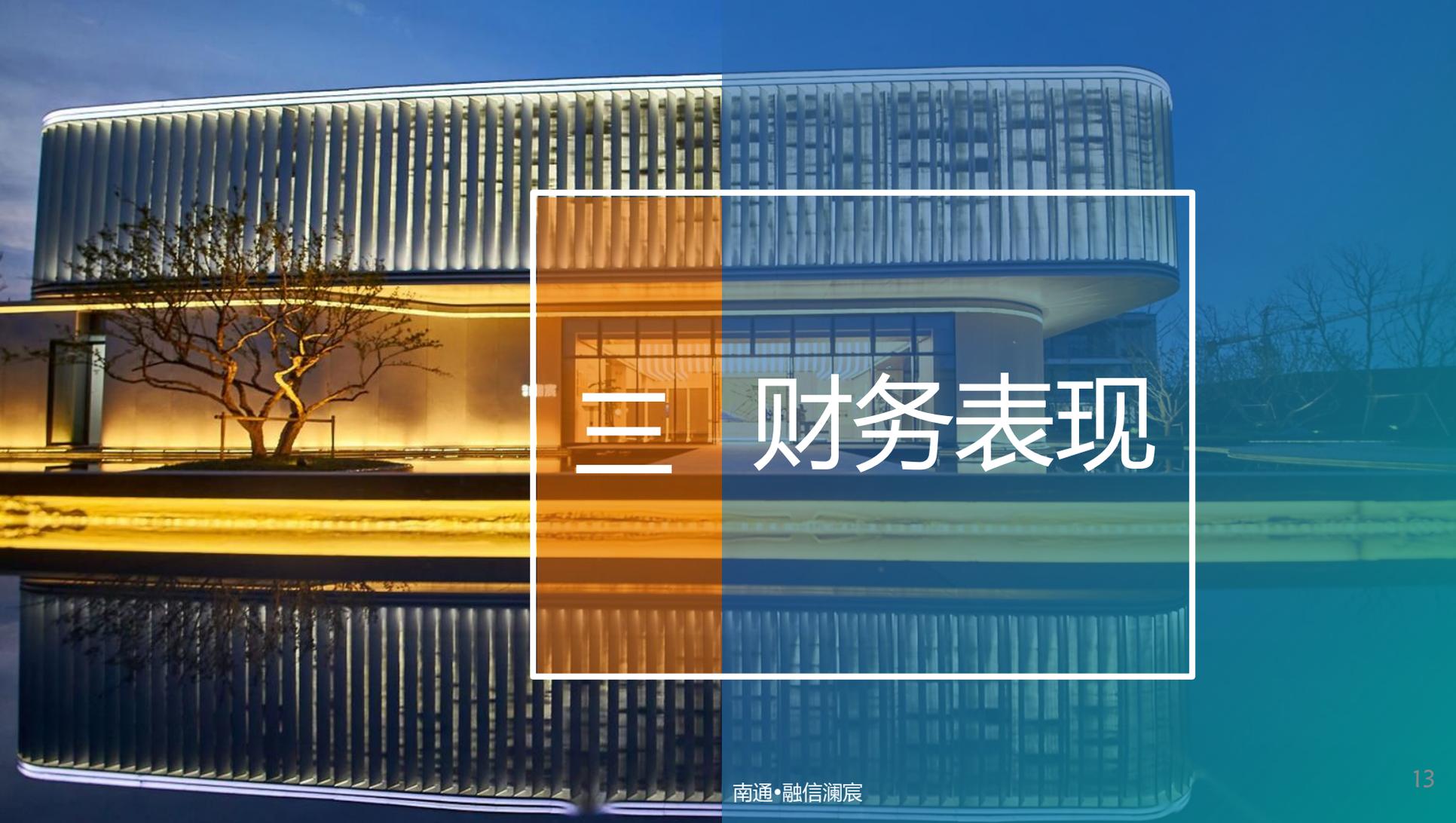


郑州·时光之城



太原·时光之城

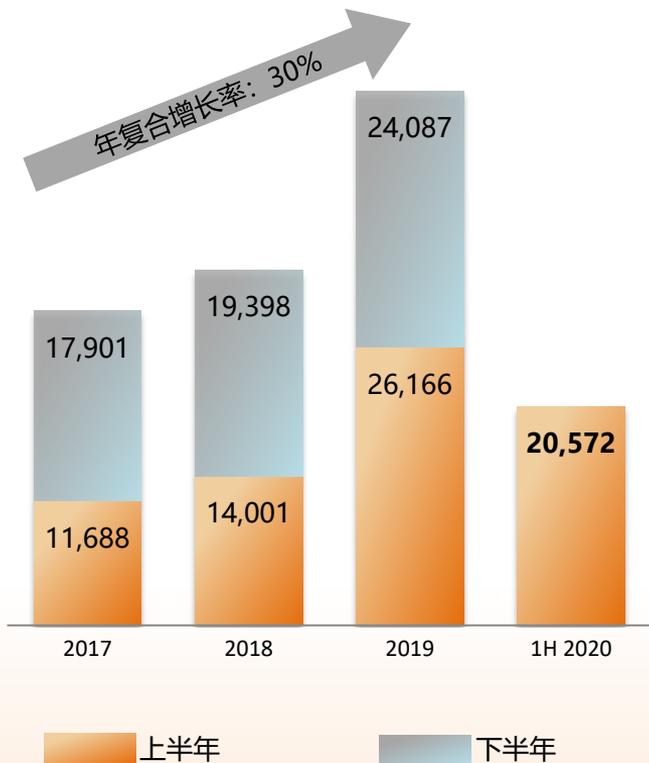




三 财务表现

物业结转收益金额

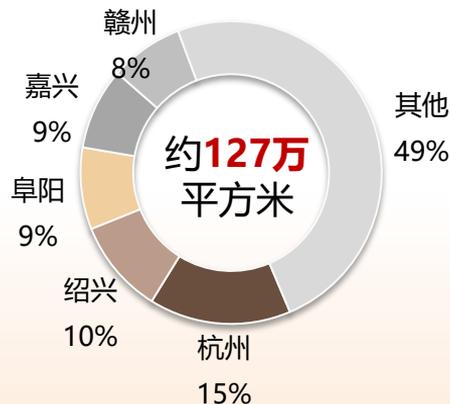
(人民币百万)



物业结转收益金额分布

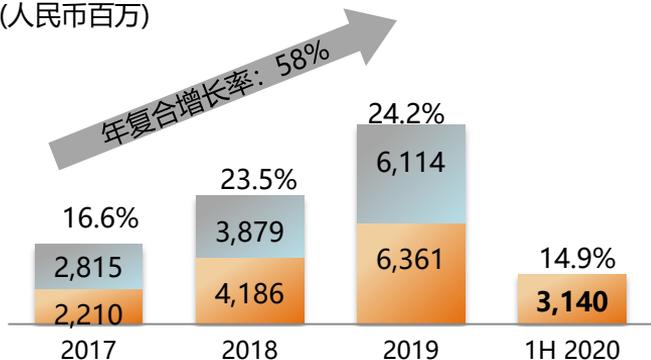


物业结转建筑面积分布



毛利及毛利率

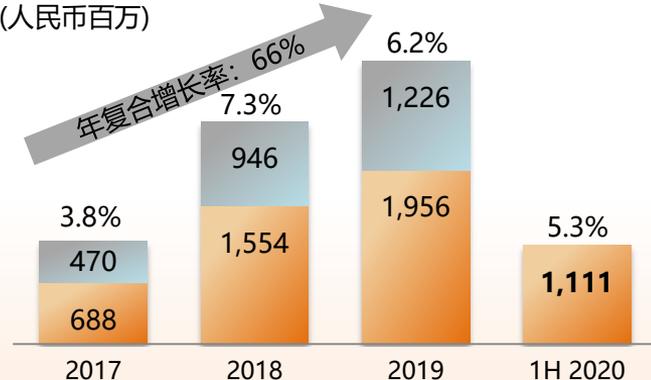
(人民币百万)



注: 扣除减值损失后, 2020年上半年毛利率为17.2%

归母核心净利¹及利润率

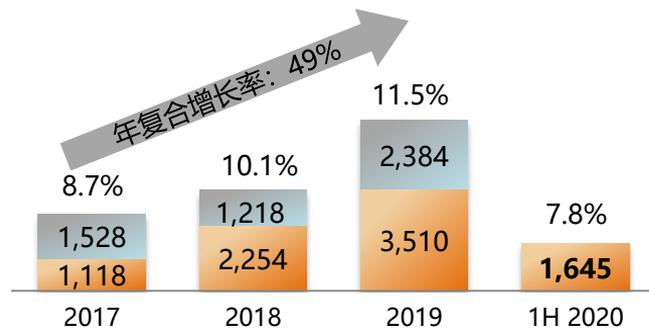
(人民币百万)



■ 上半年
■ 下半年

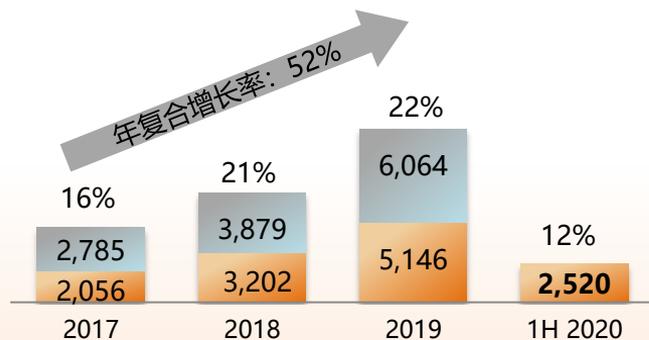
年内溢利及利润率

(人民币百万)



EBITDA²及利润率

(人民币百万)

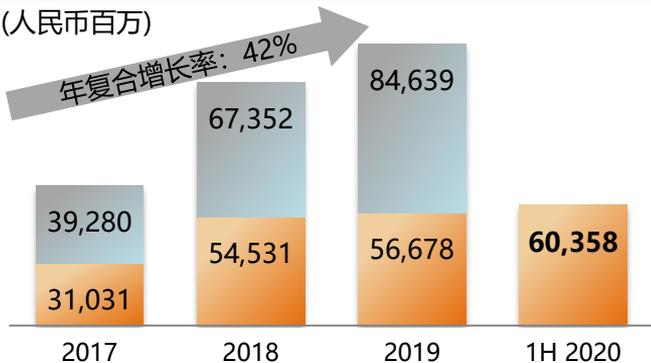


注: 1. 归母核心净利=归属本公司拥有人溢利-除递延所得税后投资物业公允价值+汇兑损失-重新计量合营企业转子公司的公允价值收益+以股权结算购股权开支

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

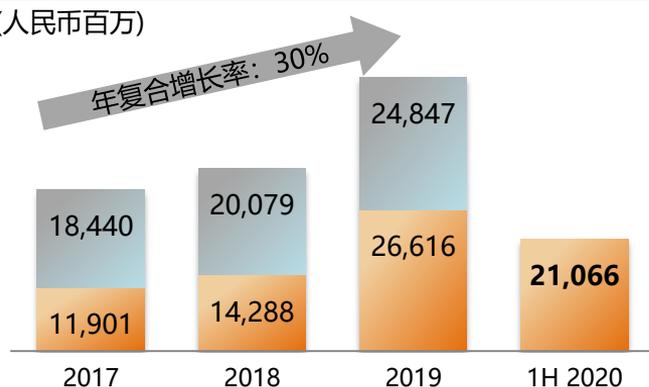
合约销售

(人民币百万)



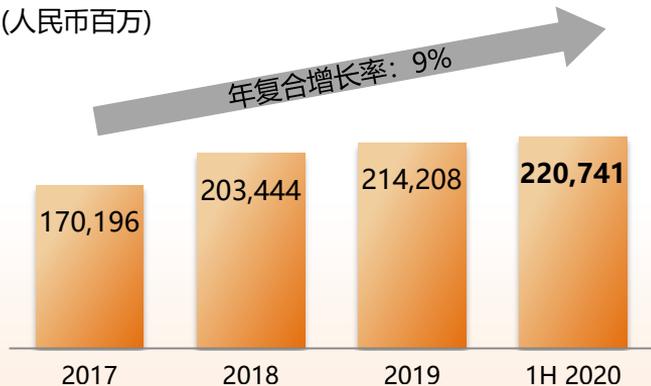
营业收入

(人民币百万)



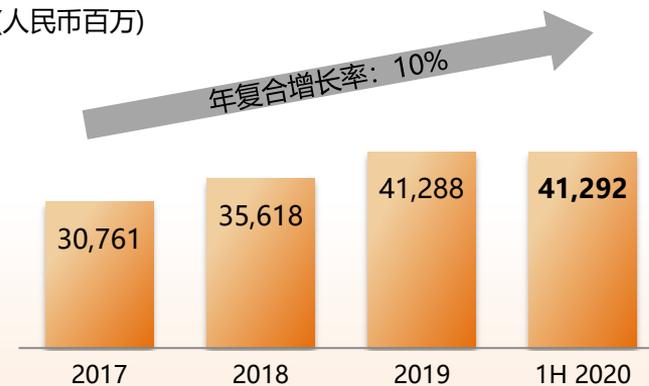
总资产

(人民币百万)



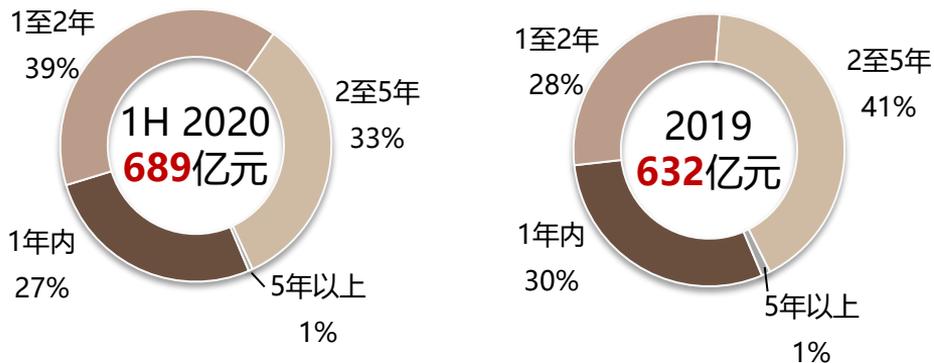
总权益

(人民币百万)



上半年 下半年

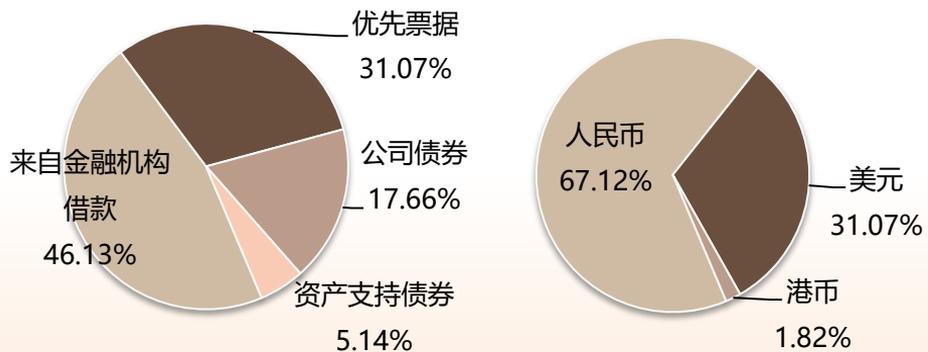
到期期限分析



2020年新发债券

发行时间	类型	年期	发行利率	发行量
3月	购房尾款ABS	2年	5.90%	12.9亿人民币
4月	购房尾款ABS	2年	5.90%	11.06亿人民币
6月	优先票据	3.5年	7.35%	2.5亿美元
6月	优先票据	3.5年	6.90%	1.6亿美元
7月	优先票据	4年	6.75%	2.00亿美元
7月	公司债券	4年	5.60%	16.5亿人民币
8月	公司债券	4年	5.42%	13亿元人民币

债务种类分析

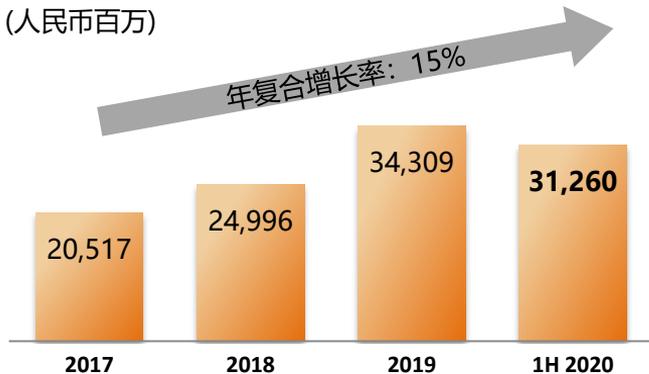


融资成本分析



银行及银行存款¹

(人民币百万)



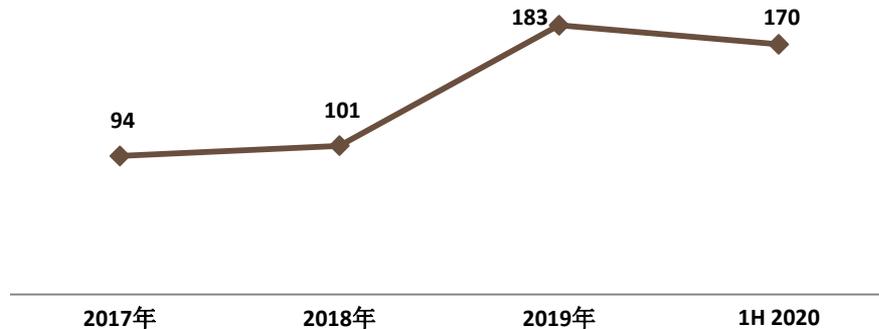
授信额度

总授信额度约为1,432亿元；未使用授信约为人民币1,059亿元，其中88%为金融机构授信、12%为其他授信。



现金短债覆盖比例²

(%)



有息负债/总权益

(%)



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



四 发展策略

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

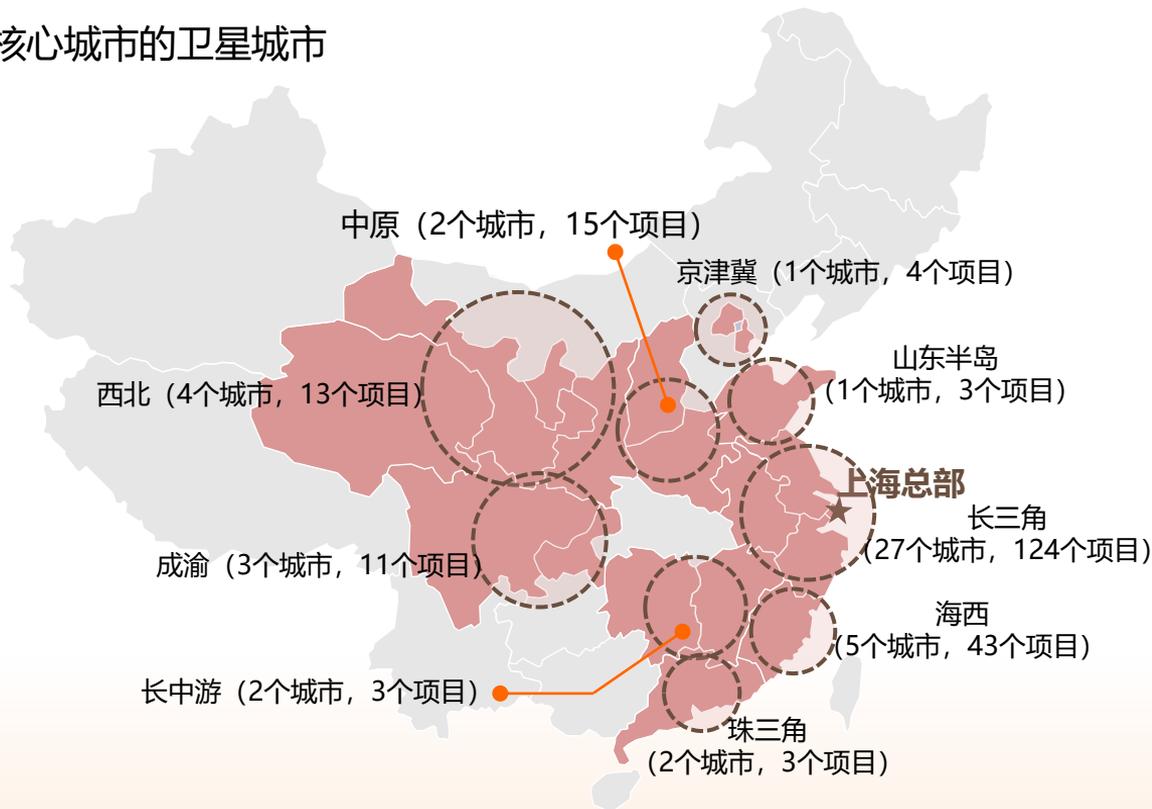
- 强调拿地盈利能力测试
- 加快旧改项目转化
- 关注项目收购机会

全年预算：

匹配销售回款的**30%-50%**拿地资金

61
%

上半年权益拿地**138亿元**
21个项目，461万平方米



保持健康的债务水平：净负债率维持70%-90%的水平

- ✓ 充分抓住疫情后土地市场机会，同时有效控制净负债率在目标水平内，做到**发展与杠杆的平衡**。

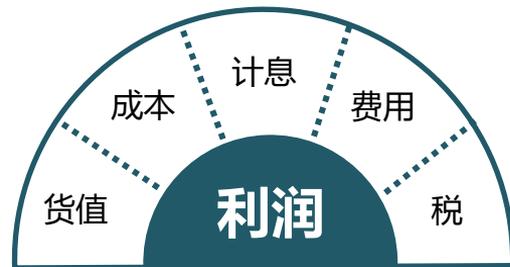
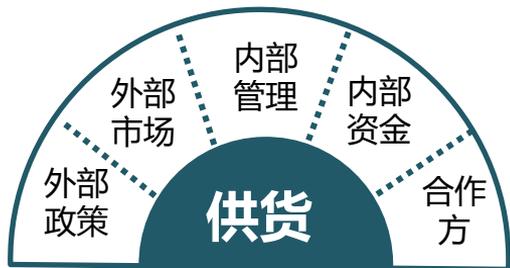
维持充足流动性：现金余额保障经营支付

- ✓ 现金余额313亿，足以满足未来**12个月**基础运营资金支付；
随着二季度销售已站稳并迅速回升，将持续提供大量现金回款。

财务及资本规划：拓展多样化融资渠道，持续改善债务结构，引导融资成本下降

- ✓ 拓展多样化融资渠道：上半年灵活通过ABS和优先票据募集资金，下半年将积极拓展银团融资；
持续改善债务结构：一年内到期债务占比进一步下降至**27%**，短期偿债压力小；
引导融资成本下降：敏锐把握市场窗口，境内外融资皆创下利率新低。

双核五维、三重联动



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**，对开发效率提出更高要求。

杭州展望、**杭州三墩北项目**、**福州海纳新潮**等一系列项目皆采用快速开发模板，保持高品质产品基础上开发时间大大缩短！

杭州展望



52天
(横跨疫情)



127天



拿地到首开仅6个月
首开当天全部售罄
成交金额10.8亿元



The background image shows a modern building with a decorative, perforated facade. The building is illuminated from within, and the lights are reflected in a circular pool in the foreground. The pool has a white border and is surrounded by a dark area. The building has large glass windows that show the interior, which appears to be a lounge or a common area with seating and a bar. The overall atmosphere is modern and sophisticated.

五 附录

合并收益表

(人民币千元)	2020年上半年	2019年上半年
收益	21,066,011	26,616,331
销售成本	17,925,601	20,254,931
毛利	3,140,410	6,361,400
销售及营销成本	492,509	549,619
行政开支	690,216	743,917
投资物业公允价值收益	97,497	78,687
其他收入	94,184	28,299
其他收益—净额	335,096	46,699
经营溢利	2,289,468	5,221,549
融资收入	328,752	132,233
融资支出	275,347	312,444
融资(支出)/收入—净额	(53,405)	180,211
分占以权益法入账的联营公司及合营企业的溢利净额	137,801	923,034
除所得税前溢利	2,480,674	5,964,372
所得税开支	835,178	2,454,492
年内溢利	1,645,496	3,509,880
—本公司拥有人	908,431	1,978,627
每股基本盈利	0.53	1.19

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。

代表作：杭州厘望NEO1、上海世纪江湾、南京世纪东方、厦门世纪

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、温州海月清风、苏州海月平江

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：杭州空港澜天、福州融信澜天、南通澜宸

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。

@2020融信中国控股有限公司。保留所有权利。