

所属行业	房地产
发布时间	2021年8月23日

世茂股份 (600823. SH)

营业收入与利润双增，商业租赁收入创4年同期新高

核心观点:

世茂股份秉持“地产开发与销售+商业经营与管理”双轮驱动的发展模式，2021年上半年，地产销售和商业经营并驾齐驱，均实现了可观的业绩。其中，销售金额同比增长77%；商业租赁收入(包含租金收入和物业管理费)达到6.53亿元，创4年来同期新高。地产与商业运营两轮发力，也使企业实现了营业收入与净利润双双增长。良好的中期业绩表现，为世茂股份赢得券商机构的认可，海通证券、申万宏源、中信证券陆续发布研报，维持世茂股份“优于大市”、“买入”评级。

相关研究:

2020H1 年报综述：规则已定，房企的空间还有多大？

2020年12月地产月报：房住不炒定位长期不变，2021更看好以长三角为主的核心城市

2020年12月月度数据：全年销售17.4万亿，疫情冲击下房地产实现8.7%的增长

年度盘点：2020住宅成交结构性特征明显，高能级城市具备先发优势

行业研究：长沙为何会成为全国学习的范本？

企业研究：华南房企对外扩张的终极选择：占领长三角？

企业研究：从万科A看头部房企的成长与担当

企业研究：“重”装上阵，重新出发，且看绿城如何探底回升

研究员

于小雨

rain_yxy (微信号)

yuxiaoyu@ehconsulting.com.cn

王玲

w18705580201 (微信号)

wangling@ehconsulting.com.cn

李慧慧

Yjtzl2016 (微信号)

lihuihui@ehconsulting.com.cn

一、营业收入与利润同增，毛利润率高达 39%

2021 年上半年，世茂股份实现了营业收入与毛利润率双重增长。具体来看，营业收入总额为 119 亿元，同比增长 30%；毛利润 45.9 亿元，同比增长 33%，毛利润率增长 1 个百分点至 39%。其中各项业务也表现出了营业收入增长与盈利能力突出的双重特征。世茂股份是“地产开发与销售+商业运营与管理”双引擎驱动企业，贯彻“长短结合、快慢结合”的发展策略，推动业绩稳健增长，多元业务向好发展。

高增长以及高毛利润为企业贡献高额利润。上半年世茂股份净利润为 21.8 亿元，同比增长 26%，归属于上市公司股东净利润 11.43 亿元，同比增长 10%。

二、签约销售同比增长 77%，商业多点开花

从上半年的经营情况看，世茂股份在地产开发和持有类业务管理等方面均取得了优异成绩。

第一、上半年实现销售签约 166 亿元，同比增长 77%，其中销售签约面积 78 万平米，同比增长 95%，而销售均价为 2.13 万元/平米。表现更为优异的是上半年销售回款达到 152 亿元。从企业年报中得知，上半年企业供货占比仅 3 成，因此，**随着下半年供货量增加，预计销售业绩以及回款将更上一个台阶。**

第二、土地储备充足，上半年世茂股份在杭州、长沙、宁波斩获 3 幅商办综合用地，均为 TOD 项目。总价 45.7 亿元，计容建面 46 万 m²，单方成本低于 1 万元/m²，成本可控，且均可实现当年首批供货，利润可观。截止目前，企业拥有的土地储备合计 1892 万平米，二线及以上城市的土地储备占比达七成，**当前充足的土地储备有助于企业可持续发展以及运营。**

第三、注重商业及主题娱乐的运营管理，购物中心、办公楼和主题娱乐多点开花。随着市场回暖，上半年在管的商业项目的累计客流同比增长 86%，累计销售同比增长 61%，成都世茂广场与厦门集美世茂广场于今年 4 月如期开业，开业出租率均为 100%；写字楼方面，已获取 15 个写字楼项目，其中 8 个处于在营状态，可租赁面积约 50 万 m²，刚入市一年半的深圳前海世茂大厦出租率也达到了 83%，上海世茂大厦、南京雨花世茂智汇园上半年出租率始终维持“满租”状态；主题娱乐方面，2021 上半年上海世茂精灵之城主题乐园接待游客达到 35 万人次，实现销售收入 4000 万元，开业一周年，累计接待游客量破百万，累计实现销售破亿元。

综合来看，企业在地产开发方面取得了良好的销售业绩和回款，既增加了现金流入，也为未来利润结转打下良好基础。此外，商业运营作为企业双轮驱动中的重要组成部分，随着疫情缓解，营商环境改善，企业在商业、写字楼和主题乐园等业务上也取得了明显的成效，其中，上半年公司实现商业租赁收入（包含租金收入和物业管理费）6.53 亿元，创 4 年来同期新高。在管项目出租率较去年年底有显著提升，其中商业项目提升 5 个百分点，写字楼项目提升 7 个百分点。

三、重视防控风险，三道红线保持绿档

截至报告期末，世茂股份三道红线指标全部达标，有息负债率仅 19%，非受限现金 172 亿元，现金/短债比为 2.1 倍，平均融资成本控制在 5.2%，持续处于行业较低水平。重视财务质量管控一方面有助于防控财务风险，另一方面也有助于企业可持续发展。我们认为，在当下，三道红线限制融资增速，融资环境收紧，融资难度增加的环境下，企业维持稳健的财务质量至关重要，而企业经营方面，销售回款增长，商业租赁收入提升，也将增强企业资金的流动性，提升风险抵御能力。

【免责声明】

本报告是基于亿翰智库认为可靠的已公开信息进行撰写,公开信息包括但不限于公司公告、房管部门网站、互联网检索等多种途径,但亿翰智库不保证所载信息的完全准确和全部完整。由于时间和口径的原因,本报告所指的内容可能会与企业实际情况有所出入,对此亿翰智库可随时更改且不予特别通知。

本报告旨在公正客观地反应企业经营情况。在任何情况下,本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何机构或个人的任何建议。任何机构或个人应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况,若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测仅供参考。

本报告产权为亿翰智库所有。亿翰智库以外的机构或个人转发或引用本报告的任何部分,请严格注明相关出处及来源且不得修改报告任何部分,如未经亿翰智库授权,传播时私自修改其报告数据及内容,所引起的一切后果或法律责任由传播者承担,亿翰智库对此等行为不承担任何责任,亿翰智库将保留随时追究其法律责任的权利。

【关于我们】

亿翰智库是一家以房地产行业的数据分析、行业研判、企业研究为核心的研究机构,隶属亿翰股份,其专注于行业趋势、企业模型以及资本价值等多维度研究及应用;定期向业内、资本市场等发布各类研究成果达数千次,亿翰智库力求打造中国房地产企业与资本的高效对接平台。



亿翰智库二维码