

所属行业

房地产

发布时间

2021 年 8 月 31 日

## 荣安地产 (000517.SZ)

### 持续深耕长三角，销售额同比增长 106.3%

#### 核心观点：

受益于长三角市场的升温和较为充足的土地储备，上半年荣安地产实现合约销售 252.6 亿元，同比增长 106.3%，营业收入也实现较快增长，财务状况基本保持稳定，三道红线达到绿档标准。荣安地产深耕长三角地区，截止报告期末，总可售建筑面积约 257.9 万平方米，在长三角区域占比近 90%，充足的可售面积可为销售业绩的增长提供持续的保障。

#### 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

Yjtz12016 (微信号)

lihuihui@ehconsulting.com.cn

曾志龙

Zengzhilong666 (微信号)

zengzhilong@ehconsulting.com.cn

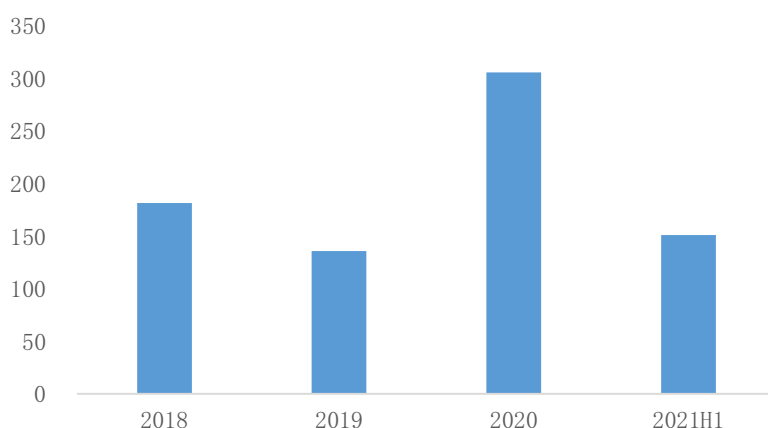
## 一、持续深耕长三角，销售规模同比增长 106.3%

2021 年上半年，荣安地产实现合约销售金额 252.6 亿元，同比增长 106.3%，同比增速较快，我们认为，一方面，受益于荣安地产在长三角的深耕布局（如宁波、杭州、嘉兴和温州等），2021 年上半年荣安地产合约销售金额的 92% 由长三角地区贡献，而上半年长三角地区市场表现较好，助力荣安地产上半年实现较快的增长。

另一方面，在可售项目上，荣安地产也为业绩的增长储备了充足的货值，2020 年荣安地产新增土储 305.3 万方，创近年新高，2020 年、2021 年上半年新开工 270.9 万平方米和 171 万平方米，均高于近年同期水平，为销售业绩的实现提供了充足的可售项目。

2021 年上半年，荣安地产新增土储建面 150.68 万平方米，全部位于长三角区域的宁波、杭州等核心城市。截止报告期末，荣安地产总可售建筑面积约 257.9 万平方米，在长三角区域占比近 90%，充足和优质的可售项目将为销售业绩的持续增长提供保障。

图表：2018-2021H1 荣安地产新增土储面积（万平方米）

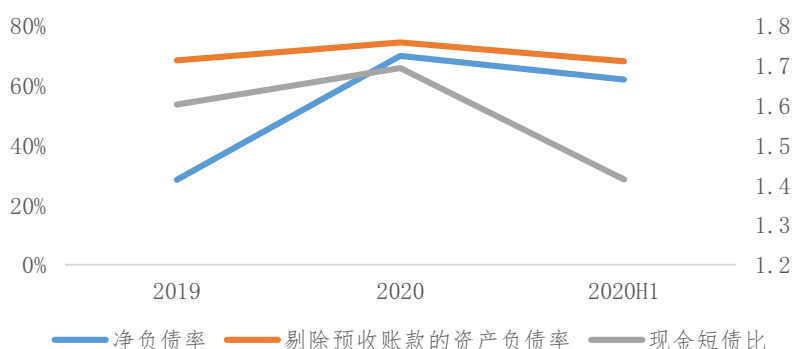


资料来源：亿翰智库、企业年报

## 二、销售回款 223.6 亿元，三道红线实现绿档

上半年荣安地产抓住有利的市场销售形势，加速推盘，加大销售力度，快速去化，实现住宅销售回款 223.63 亿元，经营性现金流的流入能够有效保障债务偿还的安全。截至报告期末荣安地产拥有货币现金 80.5 亿元，足以覆盖 57 亿元的短期负债。同时净负债率进一步下降至 61.9%，剔除了预收账款的资产负债率 68.0%，三道红线指标全部达标，成为绿档企业。

图表：2019-2021H1 三道红线指标



资料来源：亿翰智库、企业年报

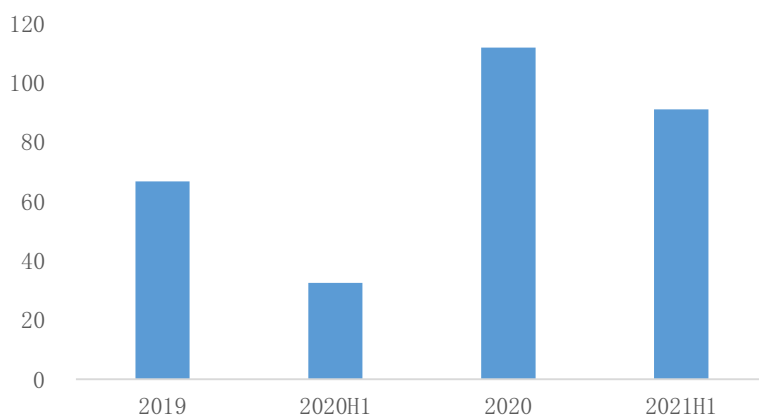
此外，荣安地产还优化了债务结构，借款利率更低的银行借款占总息负债的 69.4%，较 2020 年末提升 10.1 个百分点，而成本相对较高的信托融资占比 26.7%，较 2020 年末下降 7.0 个百分点，低融资成本的债务替换了高融资成本的债务，有利于利息支出的减少，提高企业的利润水平。总体来看，上半年荣安地产的财务状况基本保持稳定，现金流动较为充沛，债务结构不断优化。

### 三、营业收入增长 108%，费用管控能力加强

上半年荣安地产实现营业收入 90.97 亿元，同比增长 179.9%，增长较快，一方面由于 2020 年上半年受疫情影响，竣工结转受阻，同期营业收入基数较低，另一方面则受益于销售业绩的持续增长，带动营业收入的增加。截至报告期末，荣安地产拥有预收账款 283.8 亿，较 2020 年末增长 15.6%，在预收账款持续增长下，公司未来结转的营业收入或将不断增加。营业收入的增加带来利润的增加，上半年实现毛利润 13.1 亿元，较 2020 年末增长 10.4%。

从荣安地产各项费用率来看，上半年荣安地产的管理费用率和财务费用率较 2020 年同期基本持平，销售费用率从 2020 年上半年的 2.7% 下降 1.6 个百分点至 1.1%，费用管控能力有所提高。综合来看，随着销售业绩的增长，荣安地产的营业收入和利润逐步增加，同时费用管控的加强有利于企业盈利能力的提升。

图表：2019-2021H1 荣安地产营业收入（亿元）



资料来源：亿翰智库、企业年报

图表：万科 2018-2021H1 相关数据

具体指标	2019	2020	2020H1
合约销售金额(亿元)	201.28 (权益)	448.1	252.6
新增土地建面(万 m²)	135.5	305.4	150.7
营业收入(亿元)	66.6	111.8	91.0
净利润(亿元)	17.6	17.8	8.2
预收账款(亿元)	187.3	245.5	283.8
预收账款/营业收入	2.8	2.2	1.6
毛利润率	41.6%	26.6%	14.4%
净利润率	26.4%	15.9%	9.0%
ROE	52.0%	20.6%	6.4%
ROA	8.8%	3.3%	2.3%
管理费用率	2.7%	1.7%	1.1%
销售费用率	5.7%	3.2%	2.5%
财务费用率	8.7%	7.7%	9.0%
三费费用率	17.1%	12.6%	12.6%
净负债率	28.5%	69.8%	61.9%
剔除预收账款的资产负债率	68.3%	74.3%	68.0%
现金短债比(严格版)	1.6	1.7	1.4
经营活动产生的现金流量净额(亿元)	4.7	-107.3	-38.4
货币资金(亿元)	70.0	86.3	80.5
有息负债总额(亿元)	89.2	159.8	172.5
总资产(亿元)	400.1	677.7	774.5
净资产(亿元)	67.5	105.3	148.6
存货(亿元)	248.1	491.6	547.9
存货周转率	0.31	0.22	0.15
资产周转率	0.33	0.21	0.13

资料来源：亿翰智库、企业年报

注：剔除预收账款的资产负债率=（总负债-合约负债）/（总资产-合约负债）

2021H1 数据：

存续比=权益总土地储备/（销售面积\*2）

 $ROE = 2 * \text{净利润} / \text{净资产均值}$ 
 $ROA = 2 * \text{净利润} / \text{总资产均值}$ 
 $\text{存货周转率} = 2 * \text{营业成本} / \text{存货均值}$ 
 $\text{资产周转率} = 2 * \text{营业收入} / \text{总资产均值}$

## 【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映企业经营情况。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