

所属行业

房地产

发布时间

2021 年 09 月 01 日

金地集团 (600383.SH)

销售增速行业领先，新拓泉州、南阳等八个城市

核心观点：

2021 年上半年，金地集团销售业绩表现突出，销售增速位于行业前列，受益于销售回款的增加，企业投拓力度有所上升，新拓南阳、阜阳、泉州、南宁、包头、抚州、洛阳和临沂八个城市，投资布局进一步扩大，同时重点关注大本营地区，投资金额占比提升至 31%。

一、销售增速位于行业前列，投资关注大本营

2021 年 1-6 月，金地集团实现销售金额 1628.3 亿元，同比上升 60.2%，在 TOP11-20 梯队房企中增速位于前列，达成销售目标的 58.2%，业绩压力较小。销售的优异表现也为企业投拓及落子带来一定助力，2021 年上半年，金地集团新增 81 宗地块，新拓南阳、阜阳、泉州、南宁、包头、抚州、洛阳和临沂八个城市，投资布局进一步扩大，对于华南区域的投资力度占比从 21% 上升至 31%，优先布局大本营地区。

二、毛利润率降至 17.4%，全年将有所回升

2021 年 1-6 月，金地集团毛利润率较 2020 年同期下降 19.6 个百分点至 17.4%，净利润率下降 15.4 个百分点至 8.5%，主要是由于房地产项目地价占房价比重日益提升以及上半年部分低毛利项目集中交付拉低了整体毛利率。不过下半年待结转的货值充裕且项目毛利润率水平较上半年有所提升，全年结转收益预计较 2020 年有一定增长，毛利润率或将回升。

三、重视现金流管理，三道红线保持绿档

金地集团素以稳健著称，重视现金流管理，强调销售回款，保持着良好的债务结构。信用状况良好，平均融资成本仅 4.65%。同时在保证投资力度的情况下依旧实现了三道红线达标，其中现金短债比为 1.2 倍，剔除预收款的资产负债率为 69.4%，净负债率为 69.6%。

相关研究：

2020 年第四季度策略报告：房住不炒下行业空间仍在，锚定资源是未来竞争关键	20201026
2020 年 9 月地产月报：多地出台调控政策，金九悄然来临，但成色稍显不足	20201006
2020 年 8 月地产月报：土地供应与成交同环比均下行，“三道红线”短期抑制投资力度	20200906
2020H1 年报综述：规则已定，房企的空间还有多大？	20200911
月度数据点评：住宅成交连续两月正增长，土地成交创 2020 年新高（2020 年 1-6 月）	20200716
2020 年报综述：四类指标全面放缓，地产告别高速增长时代	20200509

研究员

于小雨

rain_yxy (微信号)

yuxiaoyu@ehconsulting.com.cn

姜晓刚

18516525402 (微信号)

jiangxiaogang@ehconsulting.com.cn

何志芳

18301781335 (微信号)

hezhihang@ehconsulting.com.cn

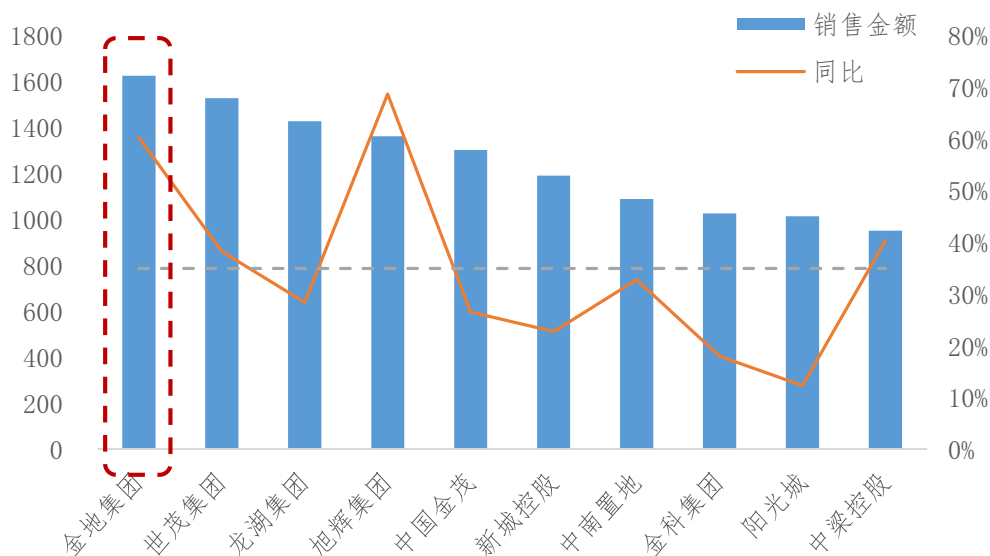
2021 年上半年，金地集团销售业绩表现突出，销售增速位于行业前列，受益于销售回款的增加，企业投拓力度有所上升，新拓南阳、阜阳、泉州、南宁、包头、抚州、洛阳和临沂八个城市，投资布局进一步扩大，同时大本营投资金额占比从 21% 上升至 31%，这主要是由于企业在集中供地及融资调控政策下，优先选择布局自己的大本营地区，提升市场占有率，实现收益及回款的确定性较大。

一、销售增速位于行业前列，投资关注大本营

2021 年 1-6 月，金地集团实现销售金额 1628.3 亿元，同比上升 60.2%，在 TOP11-20 梯队房企中增速位于前列，达成销售目标的 58.2%，业绩压力较小，实现销售面积 753 万平米，同比上升 55.3%。金地集团重点深耕一二线城市，并在多个城市业绩表现优异，其中上海单城销售规模突破 200 亿元，南京单城销售规模突破 150 亿元，从单个项目来看，深圳中心天元项目单盘销售额超过 50 亿元，南京南部新城 G13 项目、义乌万家风华项目、上海西虹桥项目销售额超过 40 亿元，上海嘉定北项目、广州风范雅苑项目销售额超过 30 亿元。

销售的优异表现也为企业投拓及落子带来一定助力，2021 年上半年，金地集团新增 81 宗地块，建筑面积 1247 万平米，同比上升 92.1%，新拓南阳、阜阳、泉州、南宁、包头、抚州、洛阳和临沂八个城市，投资布局进一步扩大，在保证一二线城市深耕布局的同时对优质三四线进行适当的战略布局，上半年新增土地储备中三四线城市占比为 41%，较 2020 年同期提升了 8 个百分点。在七大区域上侧重于华南、华东、东南及华北，东北区域由于 2020 年于沈阳、大连及哈尔滨新增了 390.8 万平米的土地储备，因此 2021 年仅在长春、呼和浩特及包头落子；而对于华南区域的投资力度占比从 21% 上升至 31%，我们认为这主要是由于企业在集中供地及融资调控政策下，优先选择布局自己的大本营地区，提升市场占有率，实现收益及回款的确定性较大。

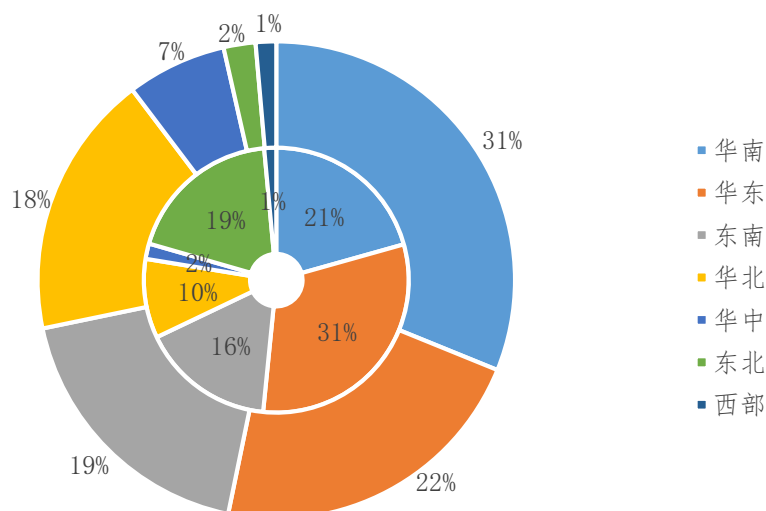
图表：TOP11-20 梯队房企销售金额（亿元）及增速情况



注: TOP11-20 梯队指的是亿翰智库《2021 年 1-6 月中国典型房企销售业绩研究报告》中的 TOP11-20 房企, 图中房企按销售金额排序;

资料来源: 亿翰智库、企业公告

图表: 2020 年及 2021 年 H1 金地集团新增土地储备投资金额按区域分布



注: 内环为 2020 年全年, 外环为 2021 年 H1

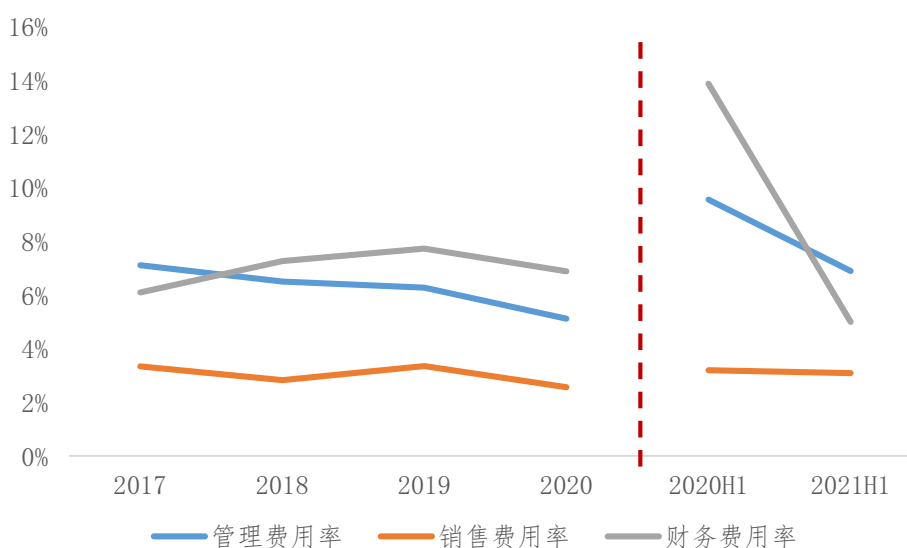
资料来源: 亿翰智库、企业公告

二、毛利润率降至 17.4%，全年将有所回升

2021 年 1-6 月, 金地集团实现营业收入 342.7 亿元, 同比上升 72.5%, 其中房地产项目实现销售收入 294.0 亿元, 同比上升 73.7%, 同时受到房地产业务毛利润率下降至 14.3% 的影响, 公司整体毛利润率较 2020 年同期下降 19.6 个百分点至 17.4%, 而净利润率下降 15.4 个百分点至 8.5%, 我们认为公司房地产项目毛利润率下降主要有两个原因: 第一, 随着房地产调控的收紧及限价政策的实施, 房地产项目地价占房价比重日益提升, 项目利润空间收紧; 第二, 受公司结转结构影响, 上半年部分低毛利项目集中交付, 拉低了整体毛利率。不过下半年待结转的货值充裕且项目毛利润率水平较上半年有所提升, 全年结转收益预计较 2020 年有一定增长, 毛利润率或将回升。

2021 年上半年, 金地集团的费用管控能力逐步提升, 其中管理费用率较 2020 年同期下降 2.7 个百分点至 6.9%, 财务费用率较 2020 年同期下降 8.9 个百分点至 5.0%, 三费费用率过高会侵蚀大量的企业盈利, 因此在精细化管理时代, 多数房企均加强费用管控, 减少不必要的开支浪费。

图表：2017 年-2021 年 H1 金地集团三费费用率走势



资料来源：亿翰智库、企业公告

三、重视现金流管理，三道红线保持绿档

金地集团素以稳健著称，重视现金流管理，强调销售回款，保持着良好的债务结构，截至 2021 年 6 月底，金地集团有息负债规模 1270.94 亿元，其中银行贷款占比 50.3%，公开市场融资占比 44.8%，其他融资占比 4.9%。信用状况良好，公司主体信用评级及各项融资产品评级均为 AAA 级，国际评级机构标准普尔、穆迪维持给予公司的长期信用评级保持为 BB、Ba2，平均融资成本仅 4.65%。

同时在保证投资力度的情况下依旧实现了三道红线达标，其中现金短债比为 1.2 倍，剔除预收款的资产负债率为 69.4%，净负债率为 69.6%。

图表：2018 年-2021 年 H1 金地集团相关指标数据

具体指标	2018	2019	2020	2021H1
合约销售金额(亿元)	1623.3	2106.0	2426.8	1628.3
合约销售面积(万 m ²)	877.8	1079.0	1194.8	753.0
新增土地建面(万 m ²)	1072	1688	1657	1247
土地储备总建筑面积(万 m ²)	4400	5233	6036	6729
存续比(年)	5.0	4.8	5.1	4.5
营业收入(亿元)	503.1	630.8	836.6	341.2
净利润(亿元)	121.0	154.7	152.4	29.0
预收账款(亿元)	697.5	839.7	946.8	1156.3
预收账款/营业收入	1.4	1.3	1.1	1.7
毛利润率	42.7%	40.5%	32.9%	17.4%
净利润率	24.1%	24.5%	18.2%	8.5%

具体指标	2018	2019	2020	2021H1
ROE	19.5%	20.8%	17.3%	6.6%
ROA	5.0%	5.0%	4.1%	1.4%
管理费用率	6.5%	6.3%	5.1%	6.9%
销售费用率	2.8%	3.3%	2.6%	3.1%
财务费用率	7.3%	7.7%	6.9%	5.0%
三费费用率	16.6%	17.3%	14.5%	15.0%
净负债率	57.36%	60.24%	62.53%	69.59%
剔除预收账款的资产负债率	68.13%	67.16%	68.51%	69.44%
现金短债比	2.80	1.29	1.32	1.19
投销比	61.6%	57.0%	55.6%	56.7%
经营活动产生的现金流量净额（亿元）	-18.3	79.0	75.2	-100.3
货币资金（亿元）	440.1	451.4	542.0	597.9
有息负债（亿元）	821.4	947.6	1130.0	1270.9
融资成本	4.83%	4.99%	4.74%	4.65%
总资产（亿元）	2783.6	3348.2	4016.3	4421.6
净资产（亿元）	664.8	823.7	940.4	967.1
存货（亿元）	1121.2	1397.8	1876.1	2010.2
存货周转率	0.2938	0.2980	0.3431	0.3150
资产周转率	0.2069	0.2058	0.2272	0.1678

备注:

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）

现金短债比=（货币资金-受限制资金）/短期有息负债

投销比=新增土储建面/合约销售面积

2021H1 数据:

存续比=总土地储备/（销售面积*2）

ROE=2*净利润/净资产均值

ROA=2*净利润/总资产均值

存货周转率=2*营业成本/存货均值

资产周转率=2*营业收入/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