

所属行业

房地产

发布时间

2022年09月09日

光明地产 (600708.SH)

地产业务毛利润率提升 4.3pcts, 下半年

推进临港项目推盘

核心观点:

2022年上半年,光明地产积极履行社会责任,在上海封控期间配合政府及光明食品集团全力以赴参与抗疫、保供、支援等工作,同时在地产结转项目毛利润率、投资收益上升以及税金费用下降的情况下实现净利润及净利润率的上升,下半年集团将重点围绕存量去化、资金平衡、管控增效等方面发力。尤其在临港区域发展中,高标准推进临港光明中心商办项目,加紧提速上海自贸区临港新片区泥城项目开发地块的运营推盘。

一、销售金额 51.8 亿元, 积极履行社会责任

上半年光明地产实现销售金额 51.8 亿元,同比下降 73.2%,销售面积 47.2 万平米,同比下降 62.5%,主要有两方面原因:第一,上海作为集团的大本营区域,上半年受疫情影响较为严重,售楼处阶段性停滞达两个月之久;其二,光明地产仅于南宁加推光明城市项目,上半年推盘规模下降,导致集团销售业绩受到影响。

二、营业收入 73.4 亿元, 地产业务毛利润率 14.9%

上半年光明地产实现营业收入 73.4 亿元,毛利润率 13.9%,净利润率 1.6%,其中房地产开发及配套业务实现营业收入 66.1 亿元,同比下降 19.3%,毛利润率为 14.9%,较 2021 年同期增加 4.3 个百分点,不过集团总体净利润率处于行业较低的水平,还需紧抓成本及费用管控,才能实现盈利能力的真正回升

三、去库存、降杠杆, 扣预资产负债率为 78.2%

截至 6 月底,光明地产净负债率为 186.1%,剔除预收账款的资金负债率为 78.2%,现金短债比为 1.4 倍,降杠杆压力较大,不过光明地产背靠光明食品及上海国资,融资渠道相对有保障,截至 6 月底,集团平均融资成本为 4.7%,较 2021

相关研究:

政治局会议后,政策“销声匿迹”了	20220809
地产评级下调可怕吗?	20220725
消费者为什么不愿意买房了?	20220723
停贷或再砸市场深坑,地产回暖待何时?	20220720
2022 中国房地产业可持续发展白皮书 地产开发篇	20220629
地产销售边际改善,家具外销增速持续下行 地产后周期行业月报【2022 年 5 月】	20220621
首轮集中供地缩量保热度,二三轮集中供地怎么看? 集中供地系列研究	20220620

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

2022 年上半年, 光明地产积极履行社会责任, 在上海封控期间配合政府及光明食品集团全力以赴参与抗疫、保供、支援等工作, 同时在地产结转项目毛利润率、投资收益上升以及税金费用下降的情况下实现净利润及净利润率的上升, 下半年集团将重点围绕存量去化、资金平衡、管控增效等方面发力, 尤其在临港区域发展中, 高标准推进临港光明中心商办项目, 加紧提速上海自贸区临港新片区泥城项目开发地块的运营推盘。

一、销售金额 51.8 亿元, 积极履行社会责任

光明地产是光明食品集团旗下公司, 具有上海国资背景, 旗下项目遍布江苏、江西、浙江、山东、安徽、河南、河北、湖北、湖南、广西、四川、云南、上海、重庆等 12 省 2 市, 其中上海作为集团的大本营, 是光明地产重点深耕的城市, 但 2022 年上半年上海疫情封控使得售楼处阶段性停滞, 加之光明地产仅于南宁加推光明城市项目, 上半年推盘规模下降, 导致集团销售业绩受到影响, 期内实现销售金额 51.8 亿元, 同比下降 73.2%, 销售面积 47.2 万平方米, 同比下降 62.5%, 销售均价 10984 元/平米, 同比下降 28.5%。

集团积极履行国有企业的社会责任, 在上级党委的坚强领导下, 光明地产闻令而动, 快速制定了各项疫情防控工作方案, 对物资发放、居家办公、安全检查等疫情防控工作进行安排部署, 层层压实责任。公司党政主要领导带队出征, 带领党员干部分头奔赴抗疫一线或下沉社区, 全力参与城市防疫保供工作, 包括配合多个方舱、隔离点和隔离酒店的启动运营; 围绕光明食品集团“一个光明人就是一座供应站”的抗疫保供, 参与物资冷藏储备及城市配送服务; 依托下属服务集团、华都集团等子企业, 积极配合保障浦东及临港部分区域的食物供应; 在光明食品集团的统筹领导下, 全力以赴参与上海城市抗疫、保供、支援等工作, 配合各界齐心协力打赢疫情防控阻击战。

二、营业收入 73.4 亿元, 地产业务毛利润率 14.9%

2022 年上半年光明地产实现营业收入 73.4 亿元, 同比下降 21.1%, 毛利润 10.2 亿元, 同比下降 10.8%, 毛利润率 13.9%, 较 2021 年同期上升 1.6 个百分点, 净利润 1.2 亿元, 同比上升 178.7%, 净利润率 1.6%, 较 2021 年同期上升 1.1 个百分点, 主要是期内企业税金及附加一项同比下降 50.3%至 9583 万元, 以及投资收益一项由 2021 年同期的亏损 4603 万元到盈利 909 万元, 带动了企业净利润的上升, 从 2019 年至 2022 年上半年的盈利情况来看, 光明地产仅 2019 年净利润率达到 6.3%, 此后 2020 年、2021 年分别为 0.9%及 1.8%, 盈利能力处于行业较低的水平, 集团还需紧抓成本及费用管控, 才能实现盈利能力的真正回升。

分行业来看, 光明地产房地产开发及配套业务实现营业收入 66.1 亿元, 同比下降 19.3%, 毛利润率为 14.9%, 较 2021 年同期增加 4.3 个百分点; 物业及租赁业务实现营业收入 2.9 亿元, 同比上升 10.1%, 毛利润率 9.6%, 较 2021 年同期下降 3.0 个百分点; 其他业务实现营业收入 4.1 亿元, 同比下降 23.1%, 毛利润率 6.2%, 较 2021 年同期下降 3.2 个百分点。

三、去库存、降杠杆，扣预资产负债率为 78.2%

2022 年上半年，光明地产围绕降杠杆、去库存、控风险，提升全面预算管理能力和资金计划编制执行，积极优化三道红线，拓展融资渠道，期内有息负债总额 299.8 亿元，货币资金 53.7 亿元，净负债率为 186.1%，较 2021 年上升了 12.1 个百分点，剔除预收账款的资金负债率为 78.2%，较 2021 年底下降了 0.2 个百分点，现金短债比为 1.4 倍，降杠杆压力较大，不过光明地产背靠光明食品及上海国资，融资渠道相对有保障，截至 6 月底，集团平均融资成本为 4.7%，较 2021 年底下降 21 个基点。

图表：2019 年-2022 年 H1 光明地产相关指标数据

具体指标	2019	2020	2021	2022H1
合约销售金额(亿元)	266.4	362.7	329.5	51.8
合约销售面积(万 m ²)	207.2	241.6	229.9	47.2
新增土地建面(万 m ²)	192.1	63.2	48.6	-
营业收入(亿元)	136.1	149.8	258.8	73.4
净利润(亿元)	8.6	1.3	4.7	1.2
预收账款(亿元)	131.7	175.4	114.8	95.9
预收账款/营业收入	0.97	1.17	0.44	0.65
毛利率	32.1%	19.2%	17.2%	13.9%
净利润率	6.3%	0.9%	1.8%	1.6%
ROE	6.0%	0.9%	3.3%	1.8%
ROA	1.1%	0.2%	0.6%	0.3%
管理费用率	5.1%	4.2%	2.5%	3.2%
销售费用率	3.9%	3.5%	2.5%	2.7%
财务费用率	14.8%	15.5%	6.9%	4.9%
三费费用率	23.7%	23.1%	11.9%	10.8%
净负债率	217.1%	192.4%	174.0%	186.1%
剔除预收账款的资产负债率	79.1%	79.3%	78.4%	78.2%
现金短债比	0.5	0.4	0.4	1.4
投销比	92.7%	26.1%	21.2%	-
经营活动产生的现金流量净额(亿元)	(47.9)	41.7	61.3	2.4
货币资金(亿元)	90.3	93.6	79.1	53.7
有息负债(亿元)	420.2	374.8	318.7	299.8*
融资成本	5.31%	5.28%	4.94%	4.73%*
总资产(亿元)	858.3	882.2	752.2	702.6
净资产(亿元)	151.9	146.2	137.7	132.2
存货(亿元)	607.4	604.3	491.1	458.7
存货周转率	0.1719	0.1999	0.3911	0.2661

具体指标	2019	2020	2021	2022H1
资产周转率	0.1699	0.1722	0.3167	0.2019

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-预售监管资金) / 短期有息负债;

净负债率= (有息负债-货币资金) / 净资产;

有息负债为企业披露的融资总额, 2022年中报未披露, 按照 (长期借款+长期应付债券+短期借款+一年内到期的非流动负债) 计算;

投销比=新增土储建筑面积/合约销售面积;

2022年中报未披露融资成本, 以利息费用资本化率代替;

为保证可比性, 在计算存续比、预收账款/营业收入、ROE、ROA、周转率等指标时已将半年度数据*2, 如 2022H1 存续比=总土地储备 / (销售面积*2)

【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