

房企年报系列点评（34）

力高集团：销售规模突破 200 亿首入百强

导读：销售业绩首破 200 亿进入百强行列，并保持了较高的盈利水平。

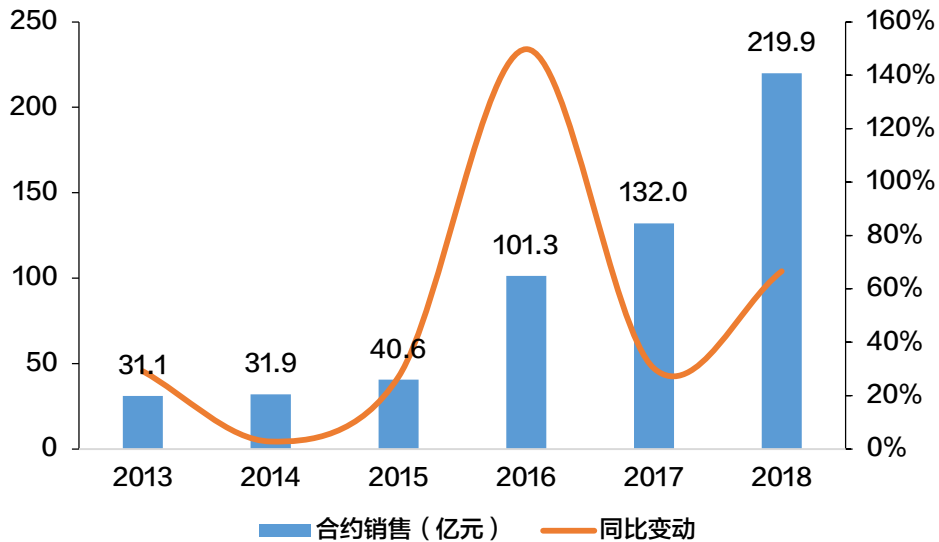
文 / 朱一鸣、汪慧

观点正文：2018 年力高业绩首破 200 亿，实现规模跨越式增长，但营业收入涨幅不大。尽管如此，得益于已交付物业的已确认平均售价的上升，期内毛利与溢利分别同比增长了 42.4%、30.9%，保持了较高的盈利水平，净负债率始终保持在合理水平，这些都是企业竞争力的有利表现。中小房企发展过程中，融资成本的控制是一大挑战，尽管力高的融资成本已经连续下降至 7.13%，但仍然偏高。凭借高速的规模扩张、稳健的财务状况以及日益完善的内部管理机制，力高顺势成立多元产业投资集团，加快多元业务拓展步伐。

业绩：实现 200 亿突破，进入百强行列

2018 年力高积极推动规模扩张，全年合同销售额首破 200 亿，达到 219.9 亿元，合同销售面积约为 249 万平方米，分别同比增长 66.6%、99.7%，业绩增速居于行业高位，并顺利挤进百强房企之列，位居克而瑞榜单第 95 位。作为中小房企，在市场下行压力下依旧保持了强劲增长，一方面说明力高具备较强的市场把控能力，能够顺应市场积极调整对抗行业周期性风险；另一方面也显示了力高逐渐成熟的项目运营能力和较强的行销能力；此外，战略性的投资布局也为业绩增长提供了市场需求保证。

图 1:2013-2018 年力高销售规模与增速

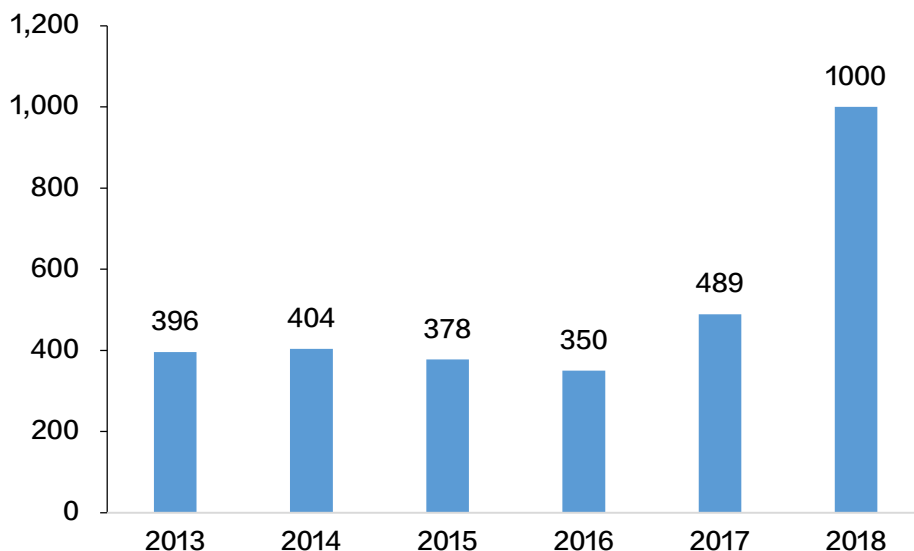


数据来源：企业公告，CRIC

投资：总土地储备实现翻番，新进热点城市

在土地投资布局上，力高坚持城市布局战略。年内抓住市场机会，新进浙武汉、宁波、南通、苏州等四个城市，并获取多个优质项目补充土地储备。截至 2018 年 12 月 31 日，力高拥有处于不同开发阶段且尚未售出的 56 个房地产开发及投资项目，总土地储备约为 1000 万平方米，是 2017 年末的 2 倍之多，形成企业的重要竞争力。

图 2:2013-2018 年力高土地储备量（万平方米）

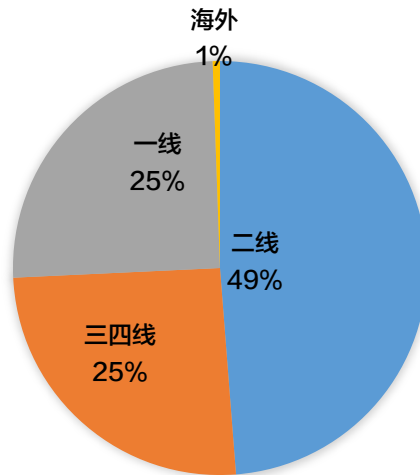


数据来源：企业公告，CRIC

从城市分布来看，力高的土地布局涉及一二三四线城市及海外。其中一线（含新一线）城市占比 25%，二线城市占比近一半为 49%，三四线城市占 25%，此外海外还有 5.66 万平方米，占比

较小。从具体城市来看，力高的土储主要分布在境内 17 个城市，南昌、天津、济南这三个城市占比最高，分别为 20%、15%、15%，总计达 50%；还有一半分散在阜阳、深圳、合肥、武汉、宁波等 14 个城市。这些城市多数为热门和具有发展潜力的重点城市，溢价水平和市场需求都较为可观，这也是业绩保持高速增长的主要原因之一。

图 3:2018 年力高土地储备城市布局

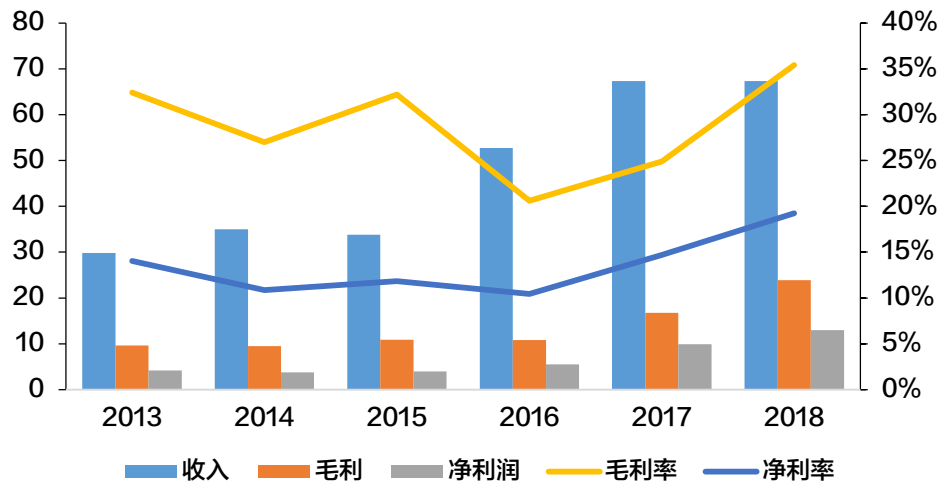


数据来源：企业公告，CRIC

财务：净利润同比增长 30.9%，财务结构进一步优化

净利润同比增长 30.9%，盈利能力突出。报告期内，力高营收微升至 67.36 亿元，稍高于 2017 年 67.34 亿元。期内，实现毛利 23.88 亿元，同比增长 42.4%，毛利率上升 10.5 个百分点至 35.4%，居于行业前列；溢利达 12.96 亿元，同比增加 30.9%，净利率为 19.2%；其中归母净利润增加 14.9%，为 9.9 亿元。尽管收入增幅不大，但力高仍然保持了较高的盈力水平。对于中小房企来说，在规模的限制下，提高盈利能力是生存与发展的王道。

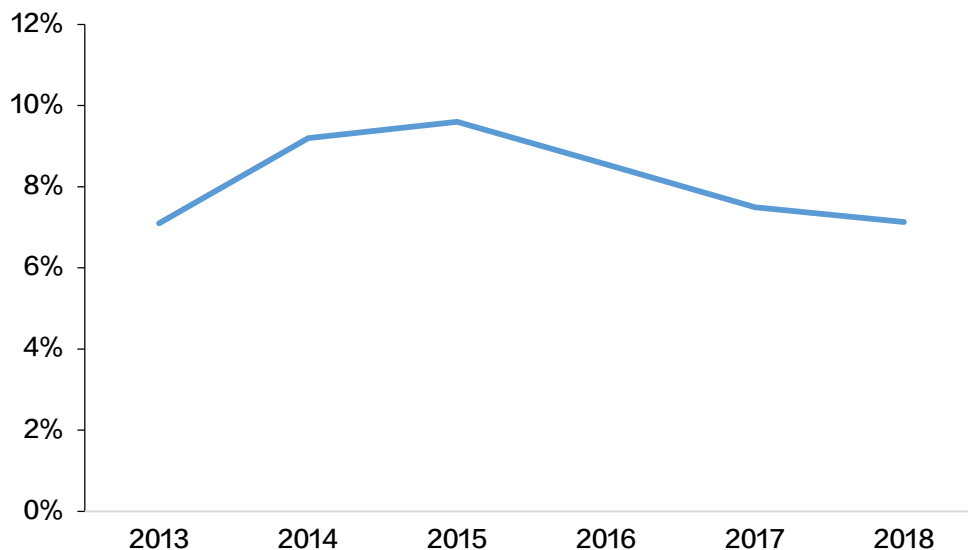
图 4:2013-2018 年力高营收规模与盈利能力（单位：亿元，%）



数据来源：企业公告，CRIC

净负债率为 47.9%，融资成本进一步得到控制。截至 2018 年 12 月 31 日，力高总借贷 110.6 亿元，其中一年内到期借款为 60.2 亿元，占比达 54.4%；净负债率降低 2.8 个百分点至 47.9%，财务结构进一步优化；期末拥有现金流 78.65 亿元，现金短债比为 1.3，面临一定的短期偿债压力；期内资本化借款加权平均利率为 7.13%，较 2017 年 7.49%有所下降，但融资成本仍相对较高。

图 5: 2013-2018 年力高融资成本



数据来源：企业公告，CRIC

战略：加快多元化发展步伐，成立力高多元产业投资集团

2018 年是力高三年发展规划的首年，企业制定了清晰的明确经营策略、开发策略、产品策略、力高标准化开发模式，为未来的跨越式发展做好准备。年内强化管理标准，对各专业管理制度进行完善升级，建立了高效的运营管理体系，提升公司运营效率。

凭借良好的财务结构、高速的规模扩张以及日益完善的内部管理机制，力高在继续坚持投资深耕地产板块的同时，拓展房地产延伸业务，正式成立力高多元产业投资集团，加快多元业务拓展步伐。并与中国科学院宁波材料技术与工程研究所等多家知名企业机构达成战略合作，为公司的稳健发展注入新能量。

其中，健康产业以社区康养综合服务平台的建设运营为切入点，将高质量的社区医养健康管理模式带入业主生活中，正在逐渐形成独立完整的力高健康服务商业运营模式，创造新商业价值，为主业增值。