



【评司论企】美的置业：多元业态布局延伸产业链撬动未来发展

克而瑞研究中心

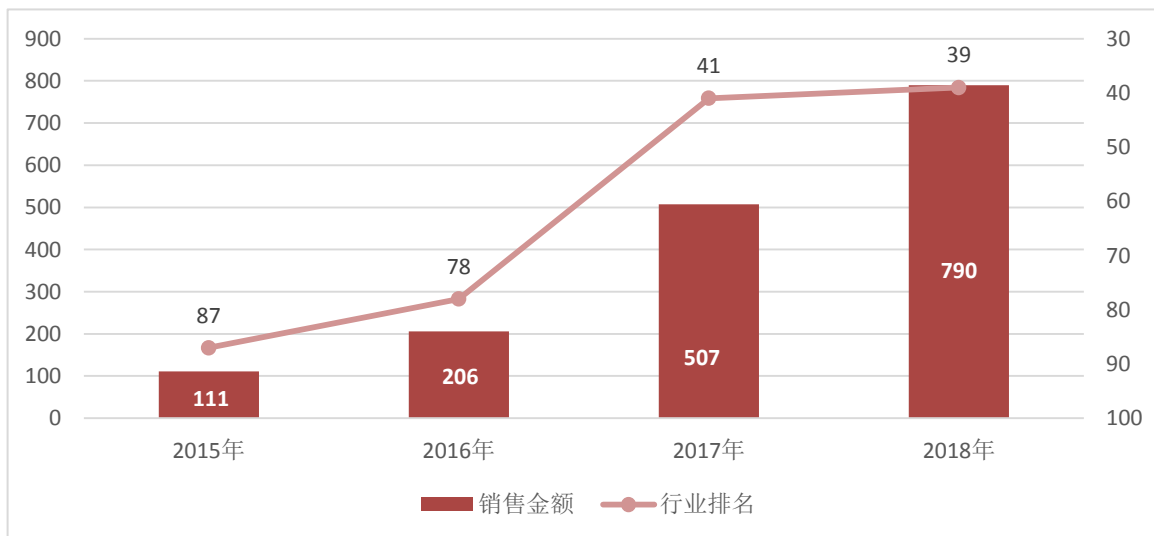
www.cricchina.com/research/

研究员/沈晓玲、袁千惠

一、业绩上涨，年复合增长率显著提升

业绩快速增长，行业排名接连创造新纪录。公司公开数据显示，2015年合约销售额111亿元，2016年206亿元，2017年507亿元，2018年790亿元，连续三年实现业绩快速增长，复合年增长率约92%，相较于销售百强的复合增长率49%，美的置业业绩增速处于行业的领先地位。今年1-12月合约销售金额已达790亿元，同比上升约56%，今年业绩将再次创历史新高。近四年是美的置业发展最快的时期，从2014年百名开外，到2015年跻身百强位列87名，2016年78名，2017年晋升至41名，今年则稳坐TOP40，可以看出美的置业在业绩上持续的发力。

图：2015年-2018年销售额及行业排名情况（单位：亿元）



数据来源：CRIC

二、业绩上涨直接原因——项目多集中在热销区域

从在售项目的区域分布来看，布局城市等级不断提升，项目多集中在今年热销区域。截止2018年12月31日美的置业在售项目171个，覆盖46个城市，虽然在各大经济区域均有布局，但是在城市选择上，却尤为考究。我们可以发现，在经济较为发达的长三角、环渤海、珠三角区域，企业会选择地价相对较低但市场情况相对积极的三四线城市；而在中西部地区由于房地产市场发展并不均衡，故在二线城市布局的比重明显高于其他几个经济区，整体来看，所布局城市大多为高潜力地区。

五成以上项目布局在具有发展潜力的城市。根据CRIC发布的《2018年286城房地产投资前景研究报告》，我们整理了美的置业项目所在城市的投资前景排名情况。从在售项目覆盖的46个城市来看，其中22个城市进入投资前景TOP50，占项目总数的一半。从单城市来看，美的置业在大本营佛山的项目布局比重最大，同时佛山在投资前景排名位列18名。从区域看，珠三角粤港澳大湾区的在潜力城市项目布局数量最多，该区域在投资前景排名前50的城市占了5个；中西部和长三角地区布局潜力城市个数最多，均为7个。与同等规模的房企相比，布局城市等级的优势较为明显。

表：美的置业在售项目布局城市投资前景入围TOP50的基本情况

经济区	城市	城市等级	投资前景排名
珠三角	佛山	三四线	18
	中山	三四线	49
	江门	三四线	40
	深圳	一线	4
	广州	一线	3
长三角	宁波	二线	17
	无锡	三四线	21
	金华	三四线	41
	镇江	三四线	37
	苏州	二线	13
	南京	二线	8
	合肥	二线	14
环渤海	沈阳	二线	29
	石家庄	二线	30
	郑州	二线	11
中西	长沙	二线	12
	贵阳	二线	28
	重庆	二线	9
	成都	二线	6
	南昌	二线	22
	昆明	二线	25
	南宁	二线	34

数据来源：CRIC监测

三、业绩上涨的预期——基于自身优势布局多元化产业 与主业形成协同和系统化优势

房地产行业正从过去依靠政策红利、人口红利走向创造价值，推动产业和城市的发展。2018年，美的置业积极布局智慧家居、建筑工业化、商业、文旅、产城运营等多元化产业。其多元化布局是自身优势与未来趋势的完美融合，进入上述每一个多元化领域，出发点是企业自身的产业和资源优势，而落脚点则是引领未来发展，即围绕智慧和绿色这两大未来趋势。

在公司大本营所在的粤港澳大湾区，美的置业是为数不多具有齐全的智慧家居、建筑工业化、商业、文旅、产城运营等多元化产业的房企，美的置业在大湾区的多元化产业布局已成为一个样本案例。

智慧家居方面，推进智慧地产核心战略。美的置业致力于为用户提供更智慧、更健康、更优质的社区生活。通过智慧家居、智慧社区、智慧管理平台三方的链接，形成了强有力的内部保障体系。近几年，美的置业坚持将科技和住宅产品结合，与阿里云的合作将双方的优势发挥到淋漓尽致；智能社区标准化建设，打通小区室内室外一体化智能物联网平台。另外，2018年美的置业还与海康威视、苏宁等行业龙头企业达成战略合作，进一步扩大了美的置业的战略合作“朋友圈”，产生1+1>2的协同效应，实现互惠共赢。

进军装配式建筑行业，制造智慧绿色健康的房子。通过强大的市场和孵化器业务来源和业务规模来实现产城协同优势，以及通过与各类企业的开放性合作达到全产业链优势。美的置业计划在五大目标区域逐步开设装配式建筑工厂，2018年3月，美的置业首家装配式建筑工厂在徐州落地，预期不迟于2020年进行第一期投产，并且长沙市、镇江市、邯郸市及南安市的装配式建筑工厂也相继落实建造。

未来，产城融合将是房企的一条全新赛道。2018年美的置业开始试水产城运营，围绕智慧和绿色主题，打造推动产城人融合。2018年5月，牵手佛山市顺德区乐从镇打造上华智能智造产业园，将村级工业园升级为“智造园”。同年12月与河源市签署合作协议，将在当地打造生产研发制造基地、影视文化传媒及高端商业科创基地等产业项目。

文旅产业方面，定位城市中产的周末、小长假的高频次度假消费市场，打造全系全龄层短途度假目的地，与文旅项目投资及度假置业客群形成强关联。美的置业自2014年以来打造6800亩美的鹭湖森林度假区，陆续开发了18个品类文旅产品，已成为珠三角炙手可热的全龄度假目的地。在鹭湖成功开发经验的基础上，2018年11月，美的置业与韶关签署“智慧松泉小镇”战略合作协议，将在当地佛教文化和丰富的自然生态资源的基础上，打造集旅游、观光、休闲农业等功能于一体的文旅项目智慧松泉小镇。而根据去年12月与河源市签署的合作协议，美的置业将在万绿湖周边选取合适的区域，打造涵盖河源山水文化主题、恐龙特色的集生态旅游、健康养生、文化体验、主题乐园、商务会议度假于一体的综合主题文旅项目。

美的置业的多元化产业布局在产业链不断外延的同时，还能形成产业、产品的深度协同效应和系统化优势，未来反哺公司主业，并为公司长远发展带来新的增长动力。

四、业绩持续上涨的保障——较低融资成本、多渠道融资

美的置业持续致力于多元化融资，融资成本保持在较低的水平。招股书披露，公司于2018年3月7日获深交所批准，可于2019年3月6日前向合格投资者发行总额人民币45亿元非公开公司债，并已于2018年5月24日发行第一批公司债券，票面年利率为7.8%，2021年5月到期。同月，美的置业又获中国证监会批准，可于2020年3月19日前向合格投资者发行人民币30亿元公司债。此外，公司已于2018年7月份发行合计人民币17.9亿元的应收物业买家款项抵押ABS，票面利率为7.2-7.8%。在9月份，公开发行10亿元公司债券，票面利率7.50%。12月，发行10亿元公司债券，票面利率7.0%。可以看到，在融资渠道上，得益于美的品牌背书、大股东信用支持、自身信用评级较高、资产证券化等原因，美的置业融资渠道比较丰富、顺畅。融资成本相比同行业较低，融资方面实力的强劲也将为其未来的业绩上涨提供助力。

表：近期典型房企融资情况

房企	时间	融资事件
美的置业	2018 年 12 月	发行 10 亿元公司债券，票面利率 7.00%
中国恒大	2018 年 10 月 31 日	发行总额 18 亿美元的优先票据，其中 2022 年到期的 6.45 亿美元优先票据利率 13.0%，而 2023 年到期的 5.9 亿美元优先票据利率为 13.75%
弘阳集团	2018 年 12 月 20 日	发行于 2020 年到期金额为 2 亿美元的优先票据票面利率为 13.5%
时代中国	2018 年 11 月 20 日	发行于 2020 年到期的 3 亿美元优先票据，年利率 10.95%
合景泰富	2018 年 12 月 11 日	发行于 2020 年到期本金总额 1.5 亿美元的优先票据，年利率 9.85%

数据来源：CRIC监测

五、坚持产业+地产复合型战略，千亿之路值得期待

产品层面，美的置业坚持智慧地产路线，进军建筑工业化产业，打造更智慧、绿色、健康的房子，不断提升产品力；用制造业的思维建造房子，推动行业建造标准和交付能力的革命，带来可持续的经济效益和社会效益；产业层面，协同主业，发力智慧家居、建筑工业化、商业、文旅、产城运营等业务领域，形成了多元一体化业务体系，致力于成为智慧家居和建筑工业化系统解决方案的供应商，为企业发展带来源源不断的增长动力。

未来，美的置业将在继续发掘核心业务价值链的基础上，持续关注代表未来趋势、关联性强的新增长领域，不断强化产业加地产复合型发展战略，实现稳健和可持续的高质量增长。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居企业集团·克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。

>>>关于克而瑞研究中心

易居企业集团的专业研发部门，组建十余年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止，已经连续第 8 年发布中国房地产企业销售排行榜，引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域；还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份，规模以万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。