

龙湖集团2020年核心净利润增长超20% 净负债率达5年低点



重庆龙湖金沙天街

3月26日,龙湖集团控股有限公司(下称“龙湖集团”)公布其2020年全年业绩。2020年,面对充满挑战与不确定的市场,龙湖集团坚守盘面,稳健经营,集团实现营业收入1845.5亿元,同比增长22.2%。

主要财务表现

2020年合同销售额同比增长**11.6%**至**2706.1亿元**。

营业额**1845.5亿元**,同比增长**22.2%**。其中,物业投资业务收入**75.8亿元**(不含税租金收入),同比增长**30.9%**。

实现归属于股东的净利润**200.0亿元**,剔除公允价值变动等影响后之归母核心净利润**186.9亿元**,同比增长**20.2%**。毛利同比增长**6.4%**至**540.3亿元**,毛利率为**29.3%**。核心税后利润率为**14.7%**,核心权益后利润率为**10.1%**。

净负债率为**46.5%**,在手现金**778.3亿元**。

综合借贷总额**1673.7亿元**,平均借贷成本为年利率**4.39%**,平均贷款年限**6.59年**。

每股基本盈利**3.408元**,剔除公允价值变动等影响后之每股核心盈利**3.184元**。董事会建议派发末期股息每股人民币**1.03元**,计入中期股息每股人民币**0.40元**,全年合计派发股息每股人民币**1.43元**,同比增长**19.2%**。



2020年,龙湖集团恪守战略、执行坚定,物业发展业务实现营业收入1709.8亿元,交付物业总建筑面积1201.1万平方米。

全年实现地产开发合同销售2706.1亿元,同比增长11.6%,超额完成全年2600亿元的销售目标。分区域看,长三

合同销售额2706.1亿元 同比增长11.6% 坚定布局高能级城市

角、西部、环渤海、华南及华中片区合同销售额在全集团占比分别为31.1%、24.7%、22.7%、15.2%及6.3%。

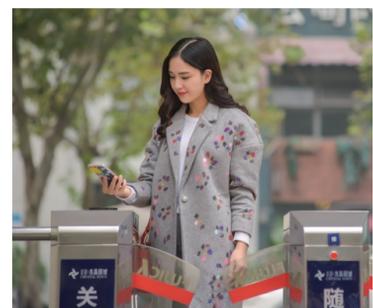
龙湖集团坚定布局一二线高能级城市,并适度下沉环都市圈卫星城。2020年,集团新增121幅地块,首入唐山、三亚、兰

州等8城,新增土地储备建筑面积为2567万平方米,权益面积1847万平方米,平均权益收购成本每平方米5687元。

截至2020年底,集团总土储合计7400万平方米,权益面积5279万平方米,业务已遍布环渤海、西部、长三角、华南、华中5

个城市群的63个城市,约90%的货量集中在高能级城市的价值区域,且成本合理,为盈利的持续增长奠定基础。

2021年前两个月,集团新增土地储备总建筑面积为81万平方米,权益面积59万平方米。



龙湖智慧服务

投资性物业租金收入增30.9% 达75.8亿元 运营管理持续提升 实现稳定回报

济南首座天街开业运营,全国首个商圈高铁TOD(公共交通导向发展模式)城市综合体——龙湖重庆金沙天街开业。全国范围内累计开业商场达49座,已开业商场建筑面积达481万平方米,整体出租率96.9%。商业租金增长23%至58.2亿元,商场销售额增长14%至305亿元,全年平均日客流151万人次。

跨越疫情,坚韧修复,团队

通过紧抓线下消费回暖趋势,借力创新模式,打破空间界限,联动商户营造多样化场景体验,令客流与销售迅速恢复,年底出租率达97%。20年的锻造与历练,确保集团在任何波动周期里都享有租金筑成的“压舱石”,这正是龙湖商业自成立以来的孜孜以求。

除商场外,集团积极响应国家“租购并举”政策,旗下租赁住

房业务龙湖冠寓坚持战略笃定,以匠心品质、暖心服务,为都市新青年提供扎根与筑梦的居所,迄今已陆续在全国30余个高能级城市开业运营。截至2020年底,冠寓累计开业房间数量达9.0万间,租金收入18.1亿元,同比增幅55%,现已成为集团经营性收入的稳定贡献源。开业超过6个月的房源出租率为93.3%,品牌影响力稳居行业前三。

物业管理释放更大能量与想象 推出房屋租赁、房屋装修新业务航道

完成一二线核心城市及三四线潜力城市的布局,实现收入58.4亿元(合并抵消前收入约为77亿元),同比增长36%。深耕住宅20余年,龙湖智慧服务已覆盖13大业态,于过去一年加快了城市空间的探索。截至2020年底,龙湖智慧服务实际管理面积1.72

亿平方米,业主满意度连续12年超过90%。

2021年初,代表房屋租赁与房屋装修的全新生活服务品牌——“塘鹅”,应势升级为主航道业务,围绕居住需求的衍生正在激发新的增长动能。塘鹅由塘鹅租售和塘鹅美装修组成,提供

一站式房产经纪业务,多样化资产管理整合方案和即装即住的装配式整体解决方案。其中,塘鹅租售的前身为龙湖智慧服务租售中心。自2008年起,龙湖租售体系建立已逾10年。截至2020年底,塘鹅租售已服务超过10万用户,客户满意度达96%。

平均借贷成本4.39% 净负债率达5年低点 保持民营房企全投资级最佳信用评级

当防风险、去杠杆一再被强调,房企在融资渠道、成本年期等维度加速分化。龙湖集团凭借扎实的盘面和出色的能力,在

资本市场选准窗口,实现境内外债券的最优发行;在银行端的高信用,保障了额度与利率的双支持。受益于此,2020年,集团保

持了平均借贷成本4.39%的低位,平均贷款年限6.59年,净负债率46.5%,在手现金778.3亿元,现金短债比(在手现金除以一年内到期债务)4.24倍,一系列指标均维持行业内的较优水准,财务盘面扎实稳健,净负债率接近5年低点。

期内,龙湖集团持续获资本市场认可,其中,国际权威信用评级机构穆迪上调评级至Baa2,惠誉调评级展望至正面,是投资级房企中唯一在2020年获两家国际机构调评级/展望的企业,也是国内唯一一家获得全部3家国际信用评级机构(标普/穆迪/惠誉)投资级评级的民营房地产企业;同时,大公国际(AAA)、中诚信证评(AAA)、新世纪(AAA)展望均为稳定,令集团继续保持民营房企的最佳信用评级。

2021年3月15日,龙湖集团正式被纳入恒生指数成份股,良好的信用记录、审慎自律的财务表现、稳健的业务发展进一步获得资本认可。

2020年1月,集团在境外成功发行6.5亿美元优先票据,票息介乎3.375%至3.85%之间,期限介乎7.25年至12年,创下中国民营房企“最长年期”和“最低票息”双纪录;1月在境内成功发行28亿元公司债,票息介乎3.55%至4.20%之间,期限介乎5年至7年;3月,发行30亿元住房租赁专项公司债,票面利率3.80%,期限7年;7月,发行17亿元中期票据,票息介乎3.95%至4.50%之间,期限介乎3年至5年;8月,再次在境内发行30亿元公司债,票息介乎3.78%至4.30%之间,期限介乎5年至7年。



龙湖智慧服务保安工作场景

坚守“空间即服务”战略 践行企业社会责任 推动可持续发展

行业加速分化的同时,企业健康发展的路径愈加清晰。面对行业崭新的发展阶段,龙湖集团将继续坚守“空间即服务”的战略,强调地产开发、商业运营、租赁住房、智慧服务、房屋租售、房屋装修六大主航道业务的多维驱动,协同发展。

2021年,集团将针对所布局城市中刚需、改善、商业经营等不同的细分需求,推出271个主力项目,其中65个为全新项目,167个项目将推出新一期新业态产品。

投资性物业方面,武汉、长沙、杭州、南京、苏州、成都、重庆、北京等地的多个商场将于2021年开业;租赁住房业务龙湖冠寓也将稳步拓店,持续提升运营水平。上述两项业务的稳步发展,将为集团物业投资业务收入的增长奠定坚实基础。

社区服务专家——龙湖智慧服务也将继续秉持初心,坚守品质,在更为丰富多样的场景中,持续以“满意+惊喜”为标尺,与其他主航道共治一炉,用精细化、智能化的管理将“龙湖幸福”耕种于业主之心。

新升级为主航道业务的房屋租赁、房屋装修将围绕居住需求的衍生持续激发新的增长动能,既注重各航道自有的商业逻辑与运营,亦看重充分凝聚、协同所带来的效能。

除了向客户提供优质的产品和服务,龙湖集团也恪尽社会责任,发扬公益、创新的时代精神。2020年新冠肺炎疫情期间,龙湖集团共捐赠4300万元现金及医疗物资,并在1月25日至3月31日期间对旗下商场的所有商户租金费用减半;8月,董事会ESG委员会与各职能组成的工作小组积极推进对社会、对环境承诺的扎实落地;11月,龙湖公益基金会正式注册成立;12月,绿色金融框架搭建完成。今年更将发布首份独立的龙湖集团可持续发展报告已完善披露,与环境共生、与路人共赢的理念已注入龙湖的成长基因,从而更好地履行企业公民的责任。

未来,龙湖将始终满怀敬畏之心,以持续增长积淀长期价值,知时明势而后谋,定心笃行以致远。

张婷婷 图片由龙湖集团提供