一二线城市,核心城市核心地块的毛利率 相对偏低。以杭州为例,虽然该城核心区

的地价放开了,但房价还受到限制,也使 得公司的毛利率相对偏低,不过这些区域

的安全性、流动性也较好,在下行市场中

未结转的毛利率整体水平比已结转的要

高,"2024年结转的收入中还是有一定

比例的项目是2021年获取的,所以预计

2024年的毛利率还是会处在一个底部

国累计已售未结转金额约2565亿元,对

应权益金额 1712 亿元, 其中有 1064 亿 元的权益金额将在2024年结转,为公司

2024年的业绩埋下了基础。

数据显示,截至2023年末,绿城中

融资情况来看,去年,绿城中国的总

区间"。

按耿忠强所言,目前绿城中国已售

为绿城中国的安全底线提供了保障。

绿城清零了永续债

◎ 记者 吴典

"2024年预计会是一个各方面调整 的大年,总体趋势上可能会进入一个缓 慢复苏的过程,但也比较难判断。"

3月25日,绿城中国召开的2023 年度业绩发布会上,行政总裁郭佳峰在 谈到市场销售情况时如此说道,与他一 同出席业绩会的还有董事会主席张亚 东、执行总裁耿忠强、执行总裁周长江、 副总裁李骏。

虽然谨慎看待后市,但绿城中国还 是向外界透露了一些经营指标,例如预 计 2024 年的总投资货值将在 1000 亿 元左右,销售目标争取与2023年持平。

预计新增货值 1000 亿

2023年,绿城中国参与了近 200 场 土拍,全年新增项目38个,总建筑面积 约557万平方米,权益地价595亿元, 平均楼面价约每平方米 14231 元,预计 新增货值 1425 亿元,超过 2022 年。

这些新拓项目中,一二线货值占比 84%,北京、上海、杭州三城新增货值约 823 亿元,占比 58%;有 26 个年内实现 首开,占同期新增土储数量的68%,新 增货值当期实现销售转化约549亿元, 同比提升约10%,当期转换率约39%。

城市分布来看,2023年,绿城中国 在杭州实现合同销售额 631 亿元,位居 市场第二;上海市场实现了208亿元的 合同销售额; 西安市场贡献销售额 124.1 亿元。

加之天津、长沙、济南等城市的助

2024年,绿 城中国预计总投 资货值将在 1000 亿元左右,销售 目标争取与 2023 年持平。



资料图片

借贷加权平均利息成本下降至4.3%,较 2022年的4.4%下降了10个基点;发行 公司债、中期票据等债券合共139亿元, 整体发行利率 3.93%。 会上,耿忠强透露称,2024年内,绿

城中国有120.5亿元境内公开债到期, 其中上半年有71.5亿元,已经归还了 51.5 亿元,下半年将有49亿元到期。他 表示,绿城中国将根据市场情况择机发 债置换,同时准备了自有资金准备偿还, "今年将着手安排 2025 年到期债务的提

截至2023年末,绿城中国拥有货币 资金734亿元,现金短债比为2.3倍。公 司年内偿还永续债15亿元,实现永续债 清零,一年内到期的债务总额为325亿 元,占比22.3%,维持低位。

力,绿城中国 2023 年实现总合同销售额 3011亿元,其中来自自投项目的合同销 售金额约1943亿元,对应权益销售额 1276亿元,同比增长4%,权益比提升至 66%。2023年的新增项目中,该公司平 均权益比进一步提升至约74%。

谈到 2024 年的投资铺排, 郭佳峰 说,公司也想寻求更好地发展,希望能超 过 2023 年 1425 亿元的新增货值, 但根 据综合分析来看, 今年市场可能会面临 较大挑战,权衡之下预计 2024 年将新增 1000亿元左右,且将视销售及现金流情

LONGFOR

况安排,"今年3到5月期间,上海、杭 州、北京等地区仍有优质土地在等待拍 卖,我们一直在关注"。

对于深耕的杭州区域,李骏直言,今 年在整体政策有望继续宽松的大前提 下,杭州的限制性政策可能会进一步放 开,市场分化会进一步加剧,核心区域核 心板块的优质项目价值稳定性更强。另 外,杭州还是会有优质土地推出,可能会 有一部分容积率在1以下的低密度地块 上市。

"杭州市场总体成交比较活跃,核心

板块量价都很坚挺,库存也健康。"他表 示,目前绿城中国在杭州有8个待售项 目,都在按计划推进,部分项目预计可以

永续债清零

销售端的稳健为绿城中国提供了内 源性现金流增长。

2023年,该公司经营性现金流规模 较 2022 年的 146 亿元增至 230 亿元,总 营收同比增长 3.3%至 1313.83 亿元,对

应归母净利润约 31.18 亿元,同比增幅 为 13.1%,整体毛利率 13%。

耿忠强称, 未来随着 2022 年、2023 年获取项目逐步交付,绿城中国的整体 毛利率水平也将会有所好转。

他直言,2023年结转的物业中,有 相当一部分是 2020 年、2021 年获取的 项目,而 2021 年下半年开始,房地产市 场开始下行,"虽然绿城跑赢了同行,但 是也存在部分项目的售价或者流速不及 预期"。

另一方面,绿城中国拿地更加聚焦于

龙湖将迎百 mall 时代

◎ 记者 孙婉秋

3月22日,龙湖集团在线召开了 2023年业绩会。

过去的 2023 年是龙湖成立的第 30 个年头,从偏安一隅到布局全国,激荡 30年的地产发展中,龙湖留下了浓墨重 彩的一笔。

龙湖每次的业绩会都备受关注,这 场也不例外。

不同的是,行业行至深水期,危机蔓 延,外界对龙湖的关注也从业绩天花板 转向守护安全边际。毕竟, 当下的龙湖 被投射了太多的情感和意义,它被视为 行业最后的防线。

2024 全年供货 2400 亿

2023 年龙湖实现营业收入 1807.37 亿元,对应毛利305.84亿元,同比减少 42.34%, 毛利率为 16.92%, 股东应占溢 利为 128.5 亿元,剔除公平值变动等影 响后之股东应占核心溢利 113.5 亿元, 核心权益后利润率为6.3%。

首席财务官赵轶并未回避盈利的波 动,他表示,地产航道消化过去的库存从 而带来盈利下滑。龙湖内部对于修复毛 利率采取的措施是聚焦核心城市核心地 段,精心挑选优质项目。据其透露,2023 年后拿的项目毛利率都能做到 20%以 上,"地产商虽然到了谷底,但是一个逐 步修复的过程"。

地产开发方面, 去年龙湖实现销售 收入 1734.9 亿元, 行业排名稳居第九, 对应建筑面积1079.6万平方米,销售单 价为 16070 元/平方米。具体来看,长三 角依然是龙湖的业绩重镇,贡献销售额

500.7 亿元, 占比 28.9%; 西部次之,达 492.5 亿元,占比 28.4%;环渤海、华南及 华中片区分别为 377.7 亿元、205.4 亿元 和 158.6 亿元, 分别占比 21.8%、11.8%

对于2024年的货值和推盘节奏,董 事长陈序平在会上透露,2024年存量项 目的供货大概会有2400亿元左右,其 中,期初存量货值有1400亿元,今年将 新增的供货在1000亿元左右。

即便市场波动, 龙湖依然希望保持 定力, 拒绝过度以价换量,"守住价格底 线,确保公司利润"。

投资端, 去年龙湖新增土储建筑面 积 368 万平方米, 权益面积 266 万平方 米。截至去年底,龙湖土储面积为4539

万平方米,对应权益面积3236万平方 米,土储平均成本为4705元/平方米,地 货比为 29.3%, 为盈利空间留有安全边 际。货值分布来看,环渤海、西部、长三 角、华中和华南分别占比 33.1%、25.3%、 16.7%、13.8%和11.1%。对于今年的投资 策略,高级副总裁张旭忠表示,龙湖依然 会严守投资刻度,优中选优,聚焦在一二 线等一些高能级城市,同时也会密切关 注政策和市场变化。

现金短债比 2.25

虽然开发业务下滑影响了公司整体 营收表现,但拆解营收来看,下行的市场 里龙湖的运营业务和服务业务均取得了

突破。去年全年,这两项业务合计实现 经营性收入 248.8 亿元, 同比增长 5.7%,覆盖股息和利息的倍数达到1.55 倍,利润贡献占比超过60%。

资料图片

管理层在会上肯定经营性业务的贡 献,称其"在整个行业下行过程中为龙湖 穿越周期提供了底气,也成为公司穿越 周期的压舱石"。

具体来看,129.36 亿元的运营业务 收入较上年增长8.9%,其中商场、租赁 住房、其他收入的占比分别为77.4%、 19.7%和 2.9%, 运营毛利率为 75.9%, 同比上涨 0.3%。截至 2023 年年底,龙 湖已开商业项目88座,建筑面积为 797 万平方米,整体出租率为 96.2%,冠 寓已开业 12.3 万间,整体出租率为

到 2024 年. 龙湖 开业的商业项目 将超过 100 个, 内部形容这是 "百 mall 时代"。

2024 年龙湖

将新开14座商

场。这也意味着

95.5%, 开业超过六个月的项目出租率 为 96.4%。

在商业领域布局多年后, 龙湖即将 迎来新的里程碑时刻。据介绍,2024年 龙湖还将新开14座商场,其中8座重资 产、6座轻资产,这也意味着到2024年, 龙湖开业的商业项目将超过100个,内 示,一方面会继续深耕经营性物业贷, 部形容这是"百 mall 时代"。

赵轶在会上重申了龙湖一直坚持用 销售回款 10% 沉淀到投资性物业上, "在资产盘面上,投资性物业已经形成了 超千亿的资产规模"。

服务业务去年实现收入 119.4 亿 元,同比增长2.4%,毛利率为31%,上涨 2个百分点。截至2023年底,龙湖物业 在管面积为 3.6 亿平方米。

此外,运营和服务航道去年都实现 了经营性现金流为正,不再需要集团、地 产以及融资等方面现金流的支持。

财务方面,截至去年底,龙湖集团的 有息负债余额 1926.5 亿元,同比下降 7.4%,平均借贷成本为年利率 4.24%;平 均贷款年限为 7.85 年,其中一年内到期 债务为 268.4 亿元,短债占比达 13.9%, 在手现金为604.2亿元。

对照"三道红线"来看,龙湖的净负 债率 (负债净额除以权益总额)为 55.9%,剔除预收款后的资产负债率为 60.4%, 现金短债倍数为 2.25 倍。

赵轶在会上强调了龙湖债务的安全 性,"截至目前,2024年內到期债务余额 147亿元,占比仅7.6%。其中境内债券 60亿元,分别在5月、7月、8月、12月到 期,都已经做了有序安排。2025年到期 部分债务将在2024年内安排逐步提前 偿付,保持债务结构的安全。"

目前,龙湖跟国有六大行还有部 分战略性股份制银行进行了深度地 合作,融资额度充裕。目前,在龙湖的 整体融资结构中,银行融资占比达到 77%,融资结构处于一个非常安全的

关于下一步的融资计划, 龙湖表 目前该公司经营性物业贷款的金额达 到 474 亿元,融资成本不足 4%。另一方 面,公司将继续在中债增进的支持下持 续发行债券。据了解,目前,龙湖的中债 增进债券发行规模为58亿元,其中 2023年发行金额为23亿元。海外融资 端,龙湖则采取逐步压降的措施,保持 行业内的较低水平,且100%进行掉期 处理。