

澳洲10开奖记录论

EMCm7DuGMf9lBRLV

澳洲10开奖记录论龙湖“瘦身”两年：营收规模退至6年前

资料图。

龙湖“瘦身”两年：营收规模退至6年前

王琳

在很多大型民营房企还没有爆雷的2022年，龙湖就敏锐感知到市场风向的转变，主动进行一系列调整，主要表现在收缩开发业务、提升运营及服务业务占比、降杠杆并调整债务结构。

可以说，在看到冰山之前，龙湖就已提前转弯。但即便如此，龙湖依然感受到了巨大的寒意：过去两年间，龙湖集团交出的成绩单难言乐观，营收与净利连续下滑。基于当前较低的销售规模，预计未来几年的营收仍将处于下降通道，盈利能力也依然会受到房地产开发业务的拖累。

此外，今年龙湖依然还会面临大额的债务到期，在龙湖管理层看来，今年是龙湖债务结构转换的最后一年，也是最为关键的一年。

营收与 净利双降

龙湖集团日前披露的今年前三个月营运数据显示，截至3月末，龙湖累计实现总合同销售金额169.5亿元（人民币，下同），与上年同期的234.8亿元相比，下降27.8%。

从单月表现来看，今年前三个月龙湖分别取得合同销售金额44.6亿元、54.8亿元、70.1亿元，同比分别下降36.4%、4.7%和34.6%。

截至3月末，龙湖实现经营性收入约65.5亿元，与上年同期的64.2亿元相比，略有上涨。

从今年前3个月来看，龙湖仍然呈现开发业务收缩、运营及服务业务增长的局面，与2024年表现一致。

根据龙湖集团日前披露的2024年报，龙湖交出去年成绩单：营收、净利双降，其中房地产业务收入下滑明显，利润更是锐减，而运营业务、服务业务则保持增长态势，不过增速较为有限，对公司整体收入贡献较低。

2024年，龙湖集团实现营业收入1274.7亿元，同比下降29.5%；归母净利润104亿元，同比下降19.1%。在总营收中，房地产开发业务收入为1007.7亿元（占比79%），同比下降35.3%，开发业务结算毛利率为6.1%，同比下降近5个百分点；运营及服务业务收入为267.1亿元（占比21%），同比增长7.4%。

根据Wind数据，龙湖集团收入、净利已经连续两年下降，除2024年之外，2023年收入同比下降27.8%，净利同比下降47.3%。与过去几年相比，龙湖2024年的收入规模仅比2018年略高，净利规模仅比2016年略高。

龙湖集团2024年累计实现总合同销售面积712.4万平方米，同比下降34.01%，合同销售金额1011.2亿元，同比下降41.71%。这也意味着，未来几年的营收规模仍将处于下降通道中，盈利能力也仍将受到房地产开发业务的拖累。

分区域来看，西部、环渤海、长三角、华中、华南去年实现的合同销售金额分别为274.7亿元、194.8亿元、290.6亿元、96.1亿元、155亿元，同比分别下降44.22%、48.42%、41.96%、39.41%、24.54%。

今年前三个月，西部、环渤海、长三角、华中、华南分别实现合同销售金额44.9亿元、37.3亿元、50.1亿元、16.2亿元、21亿元。延续上一年趋势，长三角地区依然成为龙湖集团的销售贡献主力。

在2024年度业绩发布会上，龙湖集团管理层预判2025年市场整体下降的空间有限，但是不同城市、不同板块之间的分化会加剧，后续市场还是会依赖于整个政策的变化以及市场预期的变化，存在一些不确定性。

在新项目拓展方面，龙湖也更为审慎。去年全年，龙湖仅在北京、上海、武汉、西安等地新增9宗地块，总建面积为82.74万平方米，权益面积为38.7万平方米。其中，有7宗地块在上半年获取。今年以来，龙湖的拿地动作集中在2月单月，月内于上海、苏州分别新增1宗地块，权益对价约为13.2亿元，均位于长三角区域。

非开发业务收入贡献占比低

不同于房地产开发业务的持续低迷，龙湖集团的运营业务、服务业务收入仍保持增长之势，在开发业务收缩的同时，运营及服务业务正逐渐发挥稳定器的作用。不过，目前来看，这些非开发业务增速较为有限，对公司整体收入贡献也较低。

图表来源：龙湖集团2024年年度业绩公告（港交所）

龙湖的运营业务主要包括商业投资和资产管理，靠租金以及增值来获取收益。2024年，运营业务不含税租金收入为135.2亿元，较上年仅增长4.5%。商场、长租公寓、其他收入的占比分别为78.8%、19.6%和1.6%。运营毛利率为75%，较上年下降0.8%。

截至2024年底，龙湖已开业商场建筑面积为930万平方米(含车位总建筑面积为1243万平方米)，整体出租率为96.8%；冠寓已开业12.4万间，整体出租率为95.3%，其中开业超过六个月的项目出租率为95.6%。

龙湖的服务业务主要包括物业管理和代建业务，物业管理提供住宅管理、商企服务、美居、新零售以及租售五大业务，涵盖住宅、商业、写字楼、产业园、企业总部、城市服务、医院、公建场馆等十三大业态。

2024年龙湖的服务业务不含税收入为131.9亿元，较上年增长10.4%，服务业务毛利率为31.4%，较上年增长0.4%。截至2024年底，龙湖物业在管面积4.1亿平方米，而代建业务已遍及北京、上海、成都、重庆、西安、杭州等核心一二线城市。

不管是运营业务还是服务业务，虽然赚钱能力都远高于房地产开发业务，但收入规模却远不及后者。

谈到龙湖未来是否会“重运营、轻开发”，龙湖集团管理层在业绩发布会上表示，未来龙湖会是开发、运营、服务齐头并进。其中，一方面，近几年开发业务的整体市场规模在下降，从最高峰的18万亿元跌到去年不到10万亿元，整个行业容量少了几乎一半，另一方面，当前阶段龙湖将以债务安全作为第一位，债务安全优先于增量投资，所以这几年的地产开发业务会处于一个聚焦的过程。

“但我们也会保持一定的投资强度，聚焦一二线核心城市，选择更有生意逻辑，更加有兑现把握的项目。”龙湖管理层表示，通过这样的转化，预计到2028年，运营及服务收入能够实现占比达到一半。

债务结构转换关键一年

债务问题，始终是房地产企业面临的一座大山，龙湖集团也不例外。

近年来，龙湖集团的资产负债率不断下滑，从2020年的74.81%下滑至2023年66.24%，2024年上半年进一步下滑至65.12%。截至2024年底，龙湖净负债率（负债净额除以权益总额）为51.7%，剔除预收款后的资产负债率为57.2%。可见，龙湖一直在努力降杠杆。

截至2024年底，龙湖的有息负债总额为1763.2亿元，在手现金为人民币494.2亿元。一年内到期债务为302.4亿元，占总债务比例为17.2%，高于上年同期的268.4亿元，剔除预售监管资金及受限资金后，现金短债倍数为1.03倍，略低于2023年的1.36倍。

对于房地产企业来说，2025年仍将面临一轮偿债高峰，对此，龙湖集团管理层表示，已经做了有序的偿债铺排，境内贷款方面，开发贷目前与银行合作比较正常，会有序进行归还，有序进行新项目的下贷，经营性物业贷今年预计新增100亿元以上，整个经营性物业贷在年底有望达到接近900亿元规模。境外债券还剩约13亿美元，在2027年以后到期。到2025年年底，集团整体债务会进一步下降，达到1400亿元左右。

关于未来的融资及资金管理策略，管理层表示会非常坚决保持整个负债规模稳步下降，银行融资不逾期、不展期，公开市场不违约，继续优化融资结构，加大长期债务，控制好短期债务减少短期债务，有序提前铺排债务的偿还，此外，会逐年减少外币债务占比，同时继续保持100%掉期，保持一个安全的底座。

今年3月5日，标普将龙湖集团的长期发行人信用评级从“BB+”下调至“BB”，同时，标普将该公司的高级无抵押票据的长期发行评级从“BB”下调至“BB-”。2024年10月，惠誉将龙湖集团的长期外币发行人违约评级(IDR)、高级无抵押评级及其未偿高级票据评级从“BB+”下调至“BB”，对IDR的展望为负面。

虽然标普认为，凭借不断增长的租金和服务收入，龙湖将在2025年至2026年期间每年减少约100亿元人民币的调整后债务，但房地产开发业务的疲软将部分抵消这一积极影响。因此，标普预计龙湖集团在2024年至2025年的债务与EBITDA之比将维持在较高水平，约为8倍，而2023年底该比率为6.4倍。

标普预测，2025年龙湖集团的合同销售总额将进一步下降13%，至890亿元，这一预测基于标普对该公司2025年可售资源价值超过1600亿元的估算。

在房地产行业的下行大势中，龙湖集团努力通过多元化业务布局和降杠杆策略来应对挑战，尽管相对稳健，但仍难以完全抵御行业整体下滑带来的巨大冲击。 ■

幸运168飞艇官网查询

时时采彩app官网

168澳洲幸运十开奖记录

澳洲10怎么赚钱

ai人工智能预测彩票软件

澳洲10开奖结果历史1688

澳洲10历史开奖记录官方网app

澳洲幸运5官网开奖记录168

澳洲幸运10开奖结果168官网

全天飞艇免费计划网页版

澳洲幸运10大数据分析...

澳洲幸运八开奖结果官网最新

澳洲10精准计划 近期推荐

澳洲10免费计划网站

网上番摊1234预测码

澳洲幸运10专家计划

澳洲8计划免费

168澳洲幸运5计划最新版本介绍

澳洲10全天人工免费计划软件