

龙湖地产半年签约926.3亿元

投资性物业租金收入增长迅速 净负债率低至56.2%

香港,2017年8月16日,中国领先的房地产开发商之一龙湖地产有限公司(「龙湖地产」或「集团」,港交所股份代号:960)公布集团截至2017年6月30日止六个月之中期业绩,主要财务表现为:

2017年上半年签约额同比增长140%至926.3亿元(人民币,下同)。

营业额185.9亿元,同比增长1.2%。其中,投资性物业租金收入同比增长28.8%至11.4亿元(不含税收入)。

归属于股东的净利润44亿元,减除少数股东权益、评估增值等影响后之核心净利润28.4亿元,同比增长18.6%。毛利率同比增长8.6个百分点至36.5%。核心税后利润率和核心权益后利润率分别为17.5%和15.3%。

集团净负债率56.2%,在手现金226.5亿元。综合借贷总额696亿元,平均借贷成本降至4.7%,平均贷款年限5.9年。

每股全面摊薄盈利0.75元,董事会决议宣派中期股息每股0.2元。

上半年新增40幅优质土储,总面积1075万平方米,权益面积646万平方米,平均权益收购成本每平方米5930元。年中土储合计5002万平方米,权益面积3711万平方米。

上半年签约额926.3亿 再创历史新高

2017年上半年,凭借聚焦高能级城市群的纵深布局和精准定位的多元产品,以及积极前置供货,龙湖地产成功实现签约额926.3亿元,同比增长140%,销售单价15567元/平方米,同比增长3.2%。

分区域看,环渤海、长三角、西部、华南及华中区域的签约额占比,分别为集团签约额的32.7%、30.4%、25.1%、

10.6%及1.2%。在贡献销售的24个城市中,有14个名列当地市场前十。

期内,集团营业额185.9亿元,归属于股东的净利润为44亿元,减除少数股东权益、评估增值等影响后的核心净利润为28.4亿元,同比增长18.6%。集团的盈利能力持续提升,核心税后利润率由上年同期的13.9%上升至17.5%。核心权益后利润率由上年同期的13%上升至15.3%。集团物业发展业务实现营业收入165.9亿元,交付物业总建筑面积141万平方米。

截至6月30日,集团已售出但未结算的签约额为1459亿元,面积922万平方米。

聚焦高潜力城市群 全国化布局拓至31城

上半年,集团继续聚焦高潜力城市群布局,同时注重渠道多元,成本控制得当,以合理价格成功获取40幅土地,平均楼面地价仅5930元/平方米,更首度进军合肥、深圳、香港、保定、福州五个城市,令集团覆盖城市增至31个。

期内,集团新增收购土地储备总建筑面积为1075万平方米,权益面积646万平方米。将新增土储总面积分区域看,34.5%位于环渤海区域,32.8%位于长三角地区,14.1%位于华中地区,11.7%位于西部地区,6.3%位于华南地区,0.6%位于香港地区。截至6月30日,集团土储合计5002万平方米,权益面积3711万平方米。

投资性物业租金收入11.4亿元 长租公寓实现全国化布局

集团一如既往地坚持稳步投资持有

物业的战略。目前集团的投资物业主要为商场,分为天街、星悦荟、家悦荟三大产品系列。除商场外,满足年轻客群品质租住的新业务长租公寓「冠寓」已陆续在重庆、成都等地成功开业。

上半年,重庆源著天街如期亮相,出租率高达99%。集团已开业投资物业总面积208万平方米,整体出租率达到94.7%,不含税租金收入11.4亿元,较上年增长28.8%。其中,天街、星悦荟、家悦荟、冠寓租金占比分别为87.1%、10.7%、1.5%和0.3%。天街、星悦荟、家悦荟租金收入的增长率分别为31.2%、8.9%和3.7%。

目前,集团主要在建的商场为10个,合计在建面积为109万平方米。

得益于集团现有的城市布局和品牌优势,长租公寓「冠寓」快速实现全国布局。截至7月底,冠寓已成功在7个城市、开业10个项目。

平均借贷成本降至4.7% 境内外评级机构一致授予投资级

上半年,集团继续贯彻审慎的财务管理模式,保持稳健的财务状况和负债率水平,并得到资本市场的认同。期内,穆迪正式调增公司主体评级至Baa3,至此龙湖成为境内外评级机构一致授予投资级(展望均为稳定)的民营房企。

2017年,集团发行人民币40.4亿元绿色债,固定利率介乎于4.4%至4.75%之间,期限介乎于五年至七年。借此,集团的平均借贷成本进一步降低至年利率4.7%,平均贷款年限为5.9年。

报告期后,集团首次以投资级形象登陆美元债市场,于2017年7月在境外成功发行4.5亿美元5年期债券,票

息仅为3.875%。当月,集团又成功发行境内中期票据20亿元,固定利率介乎于4.8%至5.0%,期限介乎于三年至五年,多渠道、低成本的融资能力再度加强。

短期增长与长期可持续并重 巨量市场中谋求稳健发展

龙湖地产将更加关注盘面健康和可持续增长,并将继续坚持目标城市深耕策略。在聚焦主业、提升规模的同时,谨慎对待各城市市场;从整个运营体系着手,强化供销存管理,通过精准的产品研发、客户研究和定位来促进销售,同时加快去化库存,提升运营效率。

2017年下半年,集团在售主力项目将达到95个,其中37个为全新项目上市,24个项目将推出新一期新业态产品。产品将涵盖刚需、改善型、商业经营等不同细分需求,并根据客户需求调整不同产品和业态间的比例,力求在调控的市场中精准定位,达成目标。

投资物业方面,苏州狮山天街、杭州滨江天街I期、重庆U城天街及上海宝山天街将于下半年内陆续开业。长租公寓业务预计于2017年底开业房间数达1.5万间以上,分布于北京、上海、深圳、广州、重庆、成都、杭州等一线及领先二线城市。上述项目为集团未来投资物业租金的增长奠定坚实的基础。

展望未来,在整合加速、变局复杂的市场中,集团将坚持稳健的财务管理策略,持续保持优质的财务状况和负债率水平。在巩固核心业务、提升规模增速的同时,将积极布局持有物业、长租公寓等重资产业务,短期增长与长期可持续并重。

融汇城·玫瑰公馆二期举办媒体见面会

8月9日,融汇城·玫瑰公馆二期媒体见面会在融汇济南老商埠琅琊射箭馆举办。融汇地产多位领导以及省城主流媒体、网络媒体和省、市电台等五十多位媒体负责人齐聚融汇济南老商埠,共同见证融汇城·玫瑰公馆二期新品,同时领略融汇济南老商埠的精雕细琢工艺!

活动当天,相关领导从品牌积累、区域配套、项目配套、新品户型、优惠政策等各方面全方位解读了融汇城·玫瑰公馆二期的价值点。融汇城·玫瑰公馆二期,作为融汇城三大人居组团的接棒产品,堪称楼市王组,将于8月底盛大开盘,现已开启预约。90-140m²的主推户型设计,能够全方位满足泉城百姓三代同堂的家庭理想;处于项目核心区域的巨大优势,能够帮助业主更加便利的享受音乐公园、森林公园、运动公园等三大公园配套以及音乐中心、时代广场、融爱天地等三大商业配套。近日隆重推出了登记即享日进200元增值金卡政策。

融汇城,作为融汇集团文化创意



产业的扛鼎力作,经过三年匠心建设,大城风貌已初具规模:融汇城一期7月已经隆重交房,融汇城·艾德公馆、融汇城·江山以及融汇城·玫瑰公馆等三大组团产品,均深受济南人民的青睐。同时,融汇城幼儿园现已全线完工,汇诚小学将于9月份开学。

融汇地产,作为中国产业新城的创导者,创始于1989年,历经近30年发展,形成了依托大重庆,布局闽东南,深耕济南都市圈的全国战略布局,并于2011年成立山东融汇公司,逐步形成了融汇爱都、融汇城、融汇老商埠三盘联动的运营格局。

槐荫区西城实验初中交付

8月14日,对于鑫苑世家公馆业主,乃至济南城西市民而言,是个值得纪念的好日子,因为鑫苑世家公馆配建学校——济南市槐荫区西城实验初级中学移交仪式在今天盛大举行!槐荫区教育局、西城实验初级中学与鑫苑集团济南区域公司主要领导出席,10余家主流媒体、100余名鑫苑业主全程见证,活动取得圆满成功。

活动现场,在一支优雅的爵士舞之后,鑫苑集团济南区域公司总经理侯广军首先发表致辞,他向与会人员详细介绍了鑫苑集团的发展历程与辉煌业绩,并希望借此学校盛大移交之机,通过凝聚鑫苑与政府、学校、业主等多方力量,将学校建设成为高标准、强师资的一流强校。槐荫区教育局局长、校方领导随后致辞,他们分别对学校的建成与移交表示祝贺,对学校的校舍环境、建筑施工给予高度赞扬。活动中,由鑫苑集团济南区域公司总经理侯总、槐荫区教育局局长、校方领导一同完成剪彩,随后侯总将代表西城实验初中的“金钥匙”交到校方领导手中,标志着济南市槐荫区西城实验初级中学正式完成移交,宣告西城实验初中就此扬帆起航。

作为一家极具社会责任的上市企业,20年来,鑫苑集团始终坚持本心与社会责任始终如一,并一直积极致力于社会公益教育事业的发展。鑫苑世家公馆三期,作为鑫苑集团20年品牌之作,打造了社区幼儿园、西城实验初级中学,现已全部完工,9月正式投入使用,并与周边御峰公立小学、省实验中学西校区一起,构建家门口的一站式教育体系,让孩子赢在人生起点,给孩子一个幸福的童年。

日前,鑫苑集团“双盘齐发,鑫耀泉城”零点乐队8月26日摇滚之夜演唱会即将火爆启幕。鑫苑世家公馆三期建筑面积约94-186平米科技智能大宅,即将璀璨绽放。

2017名士公益环保节落幕

8月12日,为期近一个月的“让爱满‘益’——2017名士公益环保节”在名辉豪庭温情落幕,作为闭幕式收官大戏——名士会不插电音乐节,也是一场感恩名辉豪庭·云尚街区商铺业主的答谢晚宴,150位业主朋友欢聚一堂,在美食、美酒、音乐的盛宴里,共同度过了美好的时光。

走过5载春秋,1500日夜,承载着4000余户业主的托付,名辉豪庭这座60万m²大城风华正茂,以其醇熟大境悦享一城富饶。项目自从2013年面市

以来,一直备受济南各界人士的关注,也一直是市场瞩目的焦点。

无论是6万m²Art Deco欧陆风情园林,以欧陆皇家造园手法,匠造一方大美奢境,五重绿化有序铺展,欧式喷泉、雅趣花池、一草一木,营造出移步易景、层层叠秩的园林盛境;项目斥巨资引进的历城机关幼儿园、洪家楼小学(分校),均已开学;签约的济南市青少年官,作为最大分官,暑期班也如期开业;项目紧邻的地铁R2(在建)在动工中,工业北路快速路年底通车,交通更便利了;

梅飞酒家、茂昌眼镜、玲宣孕婴等商家已入驻社区,商业氛围渐浓。

在2017年1-7月份济南市商业销售排行榜上,其4万m²社区商业旗舰——名辉豪庭·云尚街区,位列销售套数、面积、金额三料TOP10,备受市场热捧,名辉豪庭·云尚街区三期压轴铺,作为整个4万m²旗舰商街中投资价值最高的商铺,直面学府金街桑园路,近历城机关幼儿园、济南市青少年官名辉分官(均已开业),为旺铺导入持续不断的人流,现旺铺销售中。