

8月26日，龙湖集团发布了2022年中期业绩报告。

2022年1—6月，该公司合同销售额为人民币（下同）858.1亿元，对应销售总建筑面积为518.5万平方米。而在2021年1—6月，龙湖集团的合同销售额为1426.3亿元，此次同比下降39.8%。

营业额同比增长56.4%至948亿元。其中，物业发展业务营业额为837.7亿元，占总营业额的88%。

负债率上升

中报显示，截至2022年6月，龙湖集团净负债率为55.3%，在手现金为875.5亿元；而截至2021年底，其净负债率仅为46.7%。也就是说，半年时间，其净负债率上升了8.6个百分点。

一年内到期的租赁负债为14.4亿元，上年同期为13.8亿元；

一年内到期的银行及其他借款为164.2亿元，上年同期仅为115.9亿元；

一年内到期的优先票据为51.0亿元，而上年同期为29.2亿元。

可以说，其负债压力与2021年相比并不轻松。

盈利能力降低

中报显示，2022年1-6月，龙湖集团股东净利润为74.8亿元，同比仅增长0.8%；剔除公平值变动等影响后的股东应占核心溢利同比增长6.1%至65.5亿元。毛利率为21.3%，较上年同期的27.7%下降6.4个百分点。

其核心税后利润率为10.3%，上年同期为13.6%；核心权益后利润率为6.9%，上年同期为10.2%。对此，龙湖集团在中报中表示：“主要是为营业额的提升，以及费用、分占合营及联营企业业绩、税金变动的综合影响所致。”

本次报告的亮点——物业发展业务结算毛利率为17.3%，而去年同期则为23.4%。其在苏州、合肥、南京、武汉、天津、无锡、厦门等城市的营业额大幅下降。

行政与销售开支减少

报告称：“2022年1-6月，集团持续获取新项目，为配合业务发展、聚焦高量级人才、提升组织效率，一般及行政开支占合同销售额的比例较上年同期上升1.5%至4.8%。同时，集团为增强品牌影响力，加大了营销费用的投放力度，销售开支占合同销售额的比例较上年同期上升0.9%至2.5%。”

但因为其合同销售额在2022年1—6月为948.0亿元，仅为上年同期合同销售额的66.5%。实际上，其行政开支与销售开支均比2021年1—6月时减少，以上两种开支的减少或均与裁员有关。

撰文 王雅菡

责编 王雅菡

检校 刘姝乐