

专题

2020

评司论企 | 碧桂园：业绩规模新高，持续提升全周期综合竞争力

文 / 朱一鸣、汪慧

自 2018 年下半年，房地产行业步入调整期，市场竞争加剧，房企在销售端和融资端双双承压，生存发展面临考验。面对行业变局，碧桂园作为行业领头羊和风向标，业绩表现和战略转向备受行业关注。2019 年，在行业调整态势延续、去化承压的背景下，碧桂园凭借布局优势以及精准的经营策略调整，全年实现权益销售金额 5522 亿元、全口径销售额 7715.3 亿元，业绩规模再创新高。同时，在“提质控速”战略下，碧桂园由高增长转向稳健增长，持续提升全周期综合竞争力，推进“量”与“质”并进。

1、步入“提质控速”阶段，业绩规模再创新高

2020 年 1 月 6 日，碧桂园发布 2019 年 12 月营运数据公告，经累计核算，截至 12 月底，碧桂园 2019 年全年实现权益销售金额 5522 亿元、权益销售面积 6237.7 万平方米，相较 2018 年分别同比增长 10%、6%。根据克而瑞榜单，碧桂园 2019 年全口径销售额达 7715.3 亿元，同比增长 5.9%，业绩规模持续走高，稳居行业龙头地位。从推货节奏来看，碧桂园销售主要在下半年发力，三、四季度权益销售金额增速分别达到 34.6%、49.8%，支撑全年业绩的持续增长。自 2018 年下半年，房地产市场步入调整期，碧桂园紧跟市场形势，提出“提质控速”新战略。2019 年，房地产市场政策调控常态化，行业调整态势延续，碧桂园在“提质控速”战略下，主动降速求稳，转向高质量稳健增长。

2、保持拿地优势，持续优化布局结构

全国化布局为碧桂园规模的稳定增长提供了有力支撑。在均衡布局策略下，碧桂园项目覆盖五大城市群及其他区域一到五线城市，截至 2019 年上半年末，碧桂园在国

内已签约或已摘牌项目 2381 个，权益可售资源合计达 27838 亿元（包括已获取的权益可售资源 17587 亿元、潜在的权益可售资源 10251 亿元），其中，长三角、粤港澳大湾区、京津冀等五大城市群权益可售资源占比达 74.7%，这些区域人流密集，深受政策利好，房地产市场发展空间巨大。特别是粤港澳大湾区，2019 年在政策利好叠加下，市场预期不断走高，碧桂园在大湾区可观的项目储备，将为业绩的持续增长提供良好保障。整体上，碧桂园投资布局兼顾区域广度与深度，更加注重市场潜力，这不仅为企业提供了更广泛的业绩来源，同时也有效地规避区域市场风险冲击。

2019 年碧桂园继续秉持“巩固一二线、聚焦三四线、下沉五六线”的战略布局，积极拓展市场，补充储备资源。从投资力度来看，2019 年由于市场不确定性延续、房企融资端承压，行业整体投资更趋向谨慎，碧桂园的土地投资相较前两年也有所放缓。但根据克而瑞榜单，2019 年碧桂园新增建面 7425.4 万平方米、总地价为 2256.3 亿元，新增货值达 7398.7 亿元，均居于榜首，继续保持拿地优势。从新增权益建面分布来看，广东、江苏、河南、安徽、山东等地的所占比重较高，深耕力度较大，这些区域人口分布高，经济发展成熟，均属于房地产市场热点地区，项目的去化有所保障。

3

资本市场认可度提高，ABS 成为重要的融资渠道当前，房地产市场去化承压，融资渠道趋紧，房企普遍面临资金紧张的局面。在此形势下，碧桂园凭借自身的造血能力以及资本市场平台，呈现出较强的财务弹性。一方面，较高的回款率凸显碧桂园自我“造血”能力，2019 年上半年，碧桂园实现权益销售现金回笼 2659.4 亿元，

回款率达 94.3%，且净经营性现金流连续保持为正；另一方面凭借在资本市场上较高的信用等级，获取低成本资金，保证了公司稳定的现金流。值得注意的是，2019 年以来碧桂园的机构评级连续上调，穆迪第三季度将对碧桂园的展望由“稳定”调升至“正面”，摩根大通、高盛也分别给予碧桂园“增持”、“买入”评级，评级机构认可度的提高，更利于碧桂园在资本市场的融资。特别是 12 月以来，碧桂园在资本市场频繁动作，进行多笔 ABS 融资，为公司经营带来可观的资金补充。

4、转型高科技综合企业，提升全周期综合竞争力

在政策调控持续、行业增速放缓的背景下，房企去化承压，单纯追求规模增长显然难以维系，新的行业背景下对房企的发展质量也提出了更高的要求，转型成为房企可持续发展的关键词。面对行业变局，碧桂园紧跟市场形势，推动战略、业务、经营管理的升级，继续推进围绕房产主业的中心多元化布局。2019 年年初，碧桂园提出“全世界创造美好生活的高科技综合性企业”全新定位，并将地产、机器人、农业作为三大重点业务，推进机器人、农业与地产主体业务协同发展。经过一年的发展，碧桂园机器人产业、农业的发展有序推进。机器人方面，碧桂园通过博智林平台加速打造机器人产业生态圈，发展已初显成效。目前，博智林发展已成规模，设立 8 大研究院和 2 大事业部。截至 2019 年 12 月，博智林已递交专利申请超过 1500 项，在研建筑机器人项目 59 个，其中 29 款进入工地测试阶段，智能制造工厂已经正式投产，佛山顺德机器人谷建设正在加快推进。现代农业方面，碧桂园通过科技赋能，引入先进的现代农业生产技术、设备，在种业研发、系统示范、技术推广等领域快速拓展布局，同时打造社区直营店联接产销两端，目前碧桂园农业已投资运营海南润达等多个优质项目。经营管理方面，碧桂园从规模导向转向价值创造，内部调整

架构、下放权限、精简流程、控费减负，提升经营管理效率和效益，并且从产品力、服务力、成本力和科技力四大维度提升全周期综合竞争力，实现业绩的新突破。

总体来看，面对市场考验，碧桂园在布局、融资方面优势更加凸显，并保持了良好的增长态势。此外，在当前市场形势下，碧桂园推动战略、业务、经营管理的全方位转型，且发展卓有成效，这也为可持续发展提供更有力的保障。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居·克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。