

# 绿城中国 (03900.HK)

优于大市

核心净利增长，销售权益提升

## 核心观点

**核心净利增长 27.5%，减值幅度增加。**2024 上半年公司实现营业收入 695.6 亿元，同比增长 22.1%；归母净利润 20.5 亿元，同比下降 19.6%；剔除汇兑损益、资产减值等因素的核心净利润 49.5 亿元，同比增长 27.5%。公司归母净利润下降的主要原因是计提资产减值及公允价值减少共 17.5 亿元，同比增长 279%。

**销售优于行业平均，权益比提升。**2024 上半年公司实现总销售面积 591 万平方米，同比下降 2.1%；实现总销售金额 1256 亿元，同比下降 5.7%，显著优于行业平均水平，其中自投销售 854 亿元，归属公司权益金额为 608 亿元，权益比提升 7pct 至 71%。公司聚焦高能级城市，一、二线销售额占比高达 80%，首开去化率为 78%，回款率超过 100%，继续维持高位。分区域看，公司长三角、环渤海区域分别占销售总额的 71%、12%。

**谨慎投资，土储聚焦。**2024 上半年公司新增项目 15 个，新增建面 131 万平方米，对应新增货值 333 亿元，同比下降 41%，其中集团承担成本约 154 亿元，同比下降 49%。截至 2024 上半年末，公司土储总货值 5348 亿元，总建筑面积 3193 万平方米，其中可售权益建筑面积 1372 万平方米。公司土储聚焦，一二线城市占比 79%，北上杭占比 34%，十大战略核心城市占比 55%。2024 下半年，公司计划推货共 1690 亿元，其中计划新推 494 亿元，存量在售 1196 亿元。

**现金流稳健，融资畅通。**截至 2024 上半年末，公司货币资金 751 亿元，除去预售监管及受限资金仍有 437 亿元，现金短债比为 2.1 倍，现金流保持稳健。公司债务结构合理，一年内到期债务 353 亿元，占比 23.8%。公司融资渠道通畅，积极维护债券市场，上半年累计回购境内债券 22.6 亿元，完成境外债务置换 8.17 亿美元。

**风险提示：**市场下行超预期、行业政策不及预期、公司销售及结算进度不及预期、毛利率不及预期。

**投资建议：**虽然公司有一定的计提减值压力，但公司聚焦优势城市，销售显著优于行业平均水平，且结算项目的权益比上升，故我们微调此前的盈利预测，预计公司 24/25 年归母净利润分别为 32.0/32.7 亿元（原值 34.6/37.1 亿元），对应 EPS 分别为 1.26/1.29 元，对应当前股价的 PE 分别为 3.8/3.7X，维持“优于大市”评级。

## 盈利预测和财务指标

|             | 2022   | 2023   | 2024E  | 2025E  | 2026E  |
|-------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 营业收入(百万元)   | 127153 | 131383 | 137295 | 142101 | 146364 |
| (+/-%)      | 26.8%  | 3.3%   | 4.5%   | 3.5%   | 3.0%   |
| 净利润(百万元)    | 2756   | 3118   | 3196   | 3269   | 3344   |
| (+/-%)      | -38.3% | 13.1%  | 2.5%   | 2.3%   | 2.3%   |
| 每股收益(元)     | 1.09   | 1.23   | 1.26   | 1.29   | 1.32   |
| EBIT Margin | 10.8%  | 7.0%   | 11.7%  | 11.4%  | 11.3%  |
| 净资产收益率(ROE) | 7.8%   | 8.6%   | 8.6%   | 8.3%   | 8.0%   |
| 市盈率(PE)     | 4.4    | 3.9    | 3.8    | 3.7    | 3.7    |
| EV/EBITDA   | 31.6   | 47.1   | 23.0   | 23.2   | 23.1   |
| 市净率(PB)     | 0.34   | 0.34   | 0.32   | 0.30   | 0.28   |

资料来源：Wind、国信证券经济研究所预测

注：摊薄每股收益按最新总股本计算

## 公司研究·海外公司财报点评

### 房地产·房地产开发

证券分析师：任鹤

010-88005315

renhe@guosen.com.cn

S0980520040006

证券分析师：王粤雷

0755-81981019

wangyuelei@guosen.com.cn

S0980520030001

证券分析师：王静

021-60893314

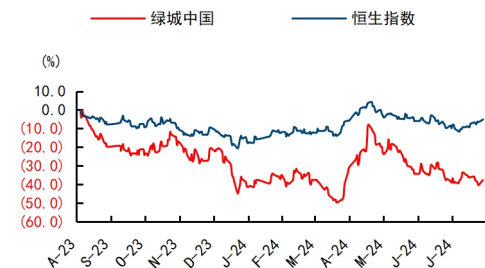
wangjing20@guosen.com.cn

S0980522100002

### 基础数据

|             |                  |
|-------------|------------------|
| 投资评级        | 优于大市(维持)         |
| 合理估值        |                  |
| 收盘价         | 5.82 港元          |
| 总市值/流通市值    | 14736/14736 百万港元 |
| 52 周最高价/最低价 | 9.93/4.62 港元     |
| 近 3 个月日均成交额 | 50.23 百万港元       |

### 市场走势



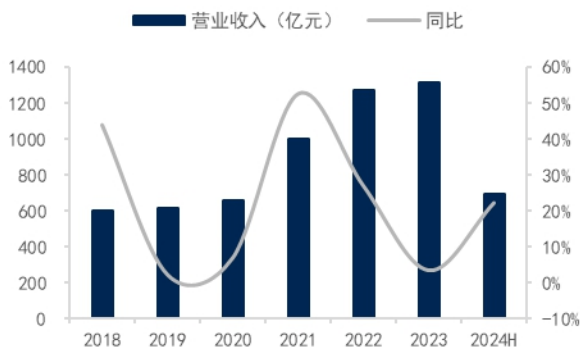
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

### 相关研究报告

- 《绿城中国(03900.HK)-业绩稳健，持续聚焦》——2024-03-25
- 《绿城中国(03900.HK)-持续巩固一二线核心地位，权益占比提升》——2023-08-28
- 《绿城中国(03900.HK)-核心净利增长 11%，销售排名持续提升》——2023-03-28

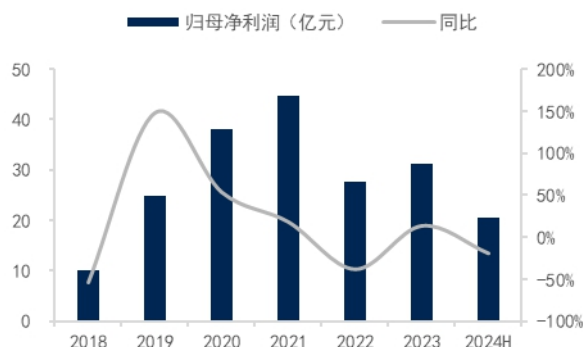
**核心净利增长 27.5%，减值幅度增加。**2024 上半年公司实现营业收入 695.6 亿元，同比增长 22.1%；归母净利润 20.5 亿元，同比下降 19.6%；剔除汇兑损益、资产减值等因素的核心净利润 49.5 亿元，同比增长 27.5%。公司归母净利润下降的主要原因是计提资产减值及公允价值减少共 17.5 亿元，同比增长 279%。

图1: 公司营业收入



资料来源：公司公告，国信证券经济研究所整理

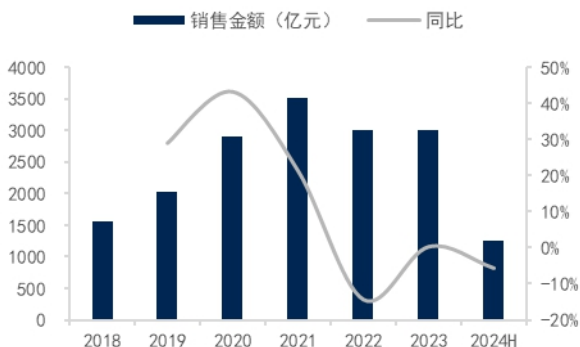
图2: 公司归母净利润



资料来源：公司公告，国信证券经济研究所整理

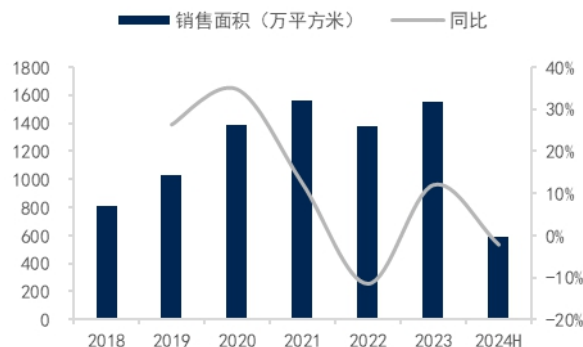
**销售优于行业平均，权益比提升。**2024 上半年公司实现总销售面积 591 万平方米，同比下降 2.1%；实现总销售金额 1256 亿元，同比下降 5.7%，显著优于行业平均水平，其中自投销售 854 亿元，归属公司权益金额为 608 亿元，权益比提升 7pct 至 71%。公司聚焦高能级城市，一、二线销售额占比高达 80%，首开去化率为 78%，回款率超过 100%，继续维持高位。分区域看，公司长三角、环渤海区域分别占销售总额的 71%、12%。

图3: 公司销售金额



资料来源：公司公告，国信证券经济研究所整理

图4: 公司销售面积



资料来源：公司公告，国信证券经济研究所整理

**谨慎投资，土储聚焦。**2024 上半年公司新增项目 15 个，新增建面 131 万平方米，对应新增货值 333 亿元，同比下降 41%，其中集团承担成本约 154 亿元，同比下降 49%。截至 2024 上半年末，公司土储总货值 5348 亿元，总建筑面积 3193 万平方米，其中可售权益建筑面积 1372 万平方米。公司土储聚焦，一二线城市占比 79%，北上杭占比 34%，十大战略核心城市占比 55%。2024 下半年，公司计划推货共 1690 亿元，其中计划新推

494 亿元，存量在售 1196 亿元。

**现金流稳健，融资畅通。**截至 2024 上半年末，公司货币资金 751 亿元，除去预售监管及受限资金仍有 437 亿元，现金短债比为 2.1 倍，现金流保持稳健。公司债务结构合理，一年内到期债务 353 亿元，占比 23.8%。公司融资渠道通畅，积极维护债券市场，上半年累计回购境内债券 22.6 亿元，完成境外债务置换 8.17 亿美元。

**风险提示：**市场下行超预期、行业政策不及预期、公司销售及结算进度不及预期、毛利率不及预期。

**投资建议：**虽然公司有一定的计提减值压力，但公司聚焦优势城市，销售显著优于行业平均水平，且结算项目的权益比上升，故我们微调此前的盈利预测，预计公司 24/25 年归母净利润分别为 32.0/32.7 亿元（原值 34.6/37.1 亿元），对应 EPS 分别为 1.26/1.29 元，对应当前股价的 PE 分别为 3.8/3.7X，维持“优于大市”评级。

## 财务预测与估值

| 资产负债表(百万元)       | 2022          | 2023          | 2024E         | 2025E         | 2026E         | 利润表(百万元)          | 2022           | 2023          | 2024E        | 2025E         | 2026E          |
|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|----------------|---------------|--------------|---------------|----------------|
| 现金及现金等价物         | 66312         | 69758         | 81701         | 78680         | 70872         | 营业收入              | 127153         | 131383        | 137295       | 142101        | 146364         |
| 应收款项             | 79663         | 82666         | 86017         | 89028         | 91699         | 营业成本              | 105132         | 114310        | 112994       | 117375        | 121043         |
| 存货净额             | 284678        | 286513        | 277086        | 287926        | 296983        | 营业税金及附加           | 0              | 0             | 0            | 0             | 0              |
| 其他流动资产           | 8717          | 9468          | 6178          | 6395          | 6586          | 销售费用              | 2902           | 2784          | 2746         | 2842          | 2927           |
| <b>流动资产合计</b>    | <b>462371</b> | <b>463725</b> | <b>466303</b> | <b>486540</b> | <b>505359</b> | 管理费用              | 5387           | 5160          | 5492         | 5684          | 5855           |
| 固定资产             | 9614          | 10823         | 9006          | 7145          | 5241          | 财务费用              | 5359           | 3698          | 6194         | 6105          | 6213           |
| 无形资产及其他          | 1810          | 1761          | 1509          | 1258          | 1006          | 投资收益              | 0              | 0             | 0            | 0             | 0              |
| 投资性房地产           | 6236          | 6472          | 6472          | 6472          | 6472          | 资产减值及公允价值变动       | 0              | 0             | 0            | 0             | 0              |
| 长期股权投资           | 43539         | 40324         | 37110         | 33895         | 30680         | 其他收入              | 4845           | 3812          | 0            | 0             | 0              |
| <b>资产总计</b>      | <b>535077</b> | <b>535537</b> | <b>532830</b> | <b>547740</b> | <b>561189</b> | 营业利润              | 13217          | 9243          | 9869         | 10095         | 10326          |
| 短期借款及交易性金融负债     | 35882         | 42205         | 42205         | 42205         | 42205         | 营业外净收支            | 39             | 482           | 0            | 0             | 0              |
| 应付款项             | 74477         | 73445         | 71028         | 73807         | 76129         | <b>利润总额</b>       | <b>13256</b>   | <b>9725</b>   | <b>9869</b>  | <b>10095</b>  | <b>10326</b>   |
| 其他流动负债           | 194396        | 187598        | 182392        | 189475        | 195416        | 所得税费用             | 4361           | 3047          | 3060         | 3129          | 3201           |
| <b>流动负债合计</b>    | <b>304754</b> | <b>303248</b> | <b>295626</b> | <b>305487</b> | <b>313750</b> | 少数股东损益            | 6139           | 3560          | 3613         | 3696          | 3781           |
| 长期借款及应付债券        | 113215        | 113595        | 113595        | 113595        | 113595        | <b>归属于母公司净利润</b>  | <b>2756</b>    | <b>3118</b>   | <b>3196</b>  | <b>3269</b>   | <b>3344</b>    |
| 其他长期负债           | 5694          | 4759          | 3823          | 2888          | 1952          | <b>现金流量表(百万元)</b> | <b>2022</b>    | <b>2023</b>   | <b>2024E</b> | <b>2025E</b>  | <b>2026E</b>   |
| <b>长期负债合计</b>    | <b>118910</b> | <b>118354</b> | <b>117418</b> | <b>116483</b> | <b>115547</b> | 净利润               | 2756           | 3118          | 3196         | 3269          | 3344           |
| <b>负债合计</b>      | <b>423664</b> | <b>421602</b> | <b>413044</b> | <b>421970</b> | <b>429297</b> | 资产减值准备            | 0              | 0             | 0            | 0             | 0              |
| 少数股东权益           | 75389         | 77805         | 81418         | 85114         | 88895         | 折旧摊销              | 67             | 0             | 2445         | 2501          | 2556           |
| 股东权益             | 36024         | 36130         | 38368         | 40656         | 42997         | 公允价值变动损失          | 0              | 0             | 0            | 0             | 0              |
| <b>负债和股东权益总计</b> | <b>535077</b> | <b>535537</b> | <b>532830</b> | <b>547740</b> | <b>561189</b> | 财务费用              | 5359           | 5139          | 6194         | 6105          | 6213           |
| <b>关键财务与估值指标</b> | <b>2022</b>   | <b>2023</b>   | <b>2024E</b>  | <b>2025E</b>  | <b>2026E</b>  | 营运资本变动            | (7850)         | (14590)       | 807          | (5140)        | (4592)         |
| 每股收益             | 1.09          | 1.23          | 1.26          | 1.29          | 1.32          | 其它                | 6139           | 3560          | 3613         | 3696          | 3781           |
| 每股红利             | 0.00          | 0.00          | 0.38          | 0.39          | 0.40          | <b>经营活动现金流</b>    | <b>1112</b>    | <b>(7912)</b> | <b>10062</b> | <b>4326</b>   | <b>5088</b>    |
| 每股净资产            | 14.23         | 14.27         | 15.15         | 16.06         | 16.98         | 资本开支              | 540            | (1209)        | (376)        | (389)         | (401)          |
| ROIC             | 8%            | 5%            | 8%            | 8%            | 8%            | 其它投资现金流           | (5017)         | 7681          | 0            | (9192)        | (14707)        |
| ROE              | 8%            | 9%            | 9%            | 8%            | 8%            | <b>投资活动现金流</b>    | <b>(10603)</b> | <b>9687</b>   | <b>2839</b>  | <b>(6366)</b> | <b>(11893)</b> |
| 毛利率              | 17%           | 13%           | 18%           | 17%           | 17%           | 权益性融资             | 0              | 0             | 0            | 0             | 0              |
| EBIT Margin      | 11%           | 7%            | 12%           | 11%           | 11%           | 负债净变化             | 17809          | 380           | 0            | 0             | 0              |
| EBITDA Margin    | 11%           | 7%            | 13%           | 13%           | 13%           | 支付股利、利息           | 0              | 0             | (959)        | (981)         | (1003)         |
| 收入增长             | 27%           | 3%            | 4%            | 4%            | 3%            | 其它融资现金流           | (28190)        | 912           | 0            | 0             | 0              |
| 净利润增长率           | -38%          | 13%           | 3%            | 2%            | 2%            | <b>融资活动现金流</b>    | <b>7428</b>    | <b>1672</b>   | <b>(959)</b> | <b>(981)</b>  | <b>(1003)</b>  |
| 资产负债率            | 93%           | 93%           | 93%           | 93%           | 92%           | <b>现金净变动</b>      | <b>(2063)</b>  | <b>3446</b>   | <b>11942</b> | <b>(3020)</b> | <b>(7808)</b>  |
| 息率               | 0.0%          | 0.0%          | 7.8%          | 8.0%          | 8.2%          | 货币资金的期初余额         | 68376          | 66312         | 69758        | 81701         | 78680          |
| P/E              | 4.4           | 3.9           | 3.8           | 3.7           | 3.7           | 货币资金的期末余额         | 66312          | 69758         | 81701        | 78680         | 70872          |
| P/B              | 0.3           | 0.3           | 0.3           | 0.3           | 0.3           | 企业自由现金流           | 1970           | (9478)        | 13960        | 8150          | 8975           |
| EV/EBITDA        | 31.6          | 47.1          | 23.0          | 23.2          | 23.1          | 权益自由现金流           | (12007)        | (11716)       | 9686         | 3937          | 4687           |

资料来源: Wind、国信证券经济研究所预测

# 免责声明

## 分析师声明

作者保证报告所采用的数据均来自合规渠道；分析逻辑基于作者的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求独立、客观、公正，结论不受任何第三方的授意或影响；作者在过去、现在或未来未就其研究报告所提供的具体建议或所表述的意见直接或间接收取任何报酬，特此声明。

## 国信证券投资评级

| 投资评级标准   | 类别         | 级别   | 说明                     |
|--|------------|------|------------------------|
| 报告中投资建议所涉及的评级（如有）分为股票评级和行业评级（另有说明的除外）。评级标准为报告发布日后 6 到 12 个月内的相对市场表现，也即报告发布日后的 6 到 12 个月内公司股价（或行业指数）相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅作为基准。A 股市场以沪深 300 指数（000300.SH）作为基准；新三板市场以三板成指（899001.CSI）为基准；香港市场以恒生指数（HSI.HI）作为基准；美国市场以标普 500 指数（SPX.GI）或纳斯达克指数（IXIC.GI）为基准。 | 股票<br>投资评级 | 优于大市 | 股价表现优于市场代表性指数 10%以上    |
|  |            | 中性   | 股价表现介于市场代表性指数 ±10%之间   |
|  |            | 弱于大市 | 股价表现弱于市场代表性指数 10%以上    |
|  |            | 无评级  | 股价与市场代表性指数相比无明确观点      |
|  | 行业<br>投资评级 | 优于大市 | 行业指数表现优于市场代表性指数 10%以上  |
|  |            | 中性   | 行业指数表现介于市场代表性指数 ±10%之间 |
|  |            | 弱于大市 | 行业指数表现弱于市场代表性指数 10%以上  |
|  |            |      |                        |

## 重要声明

本报告由国信证券股份有限公司（已具备中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）制作；报告版权归国信证券股份有限公司（以下简称“我公司”）所有。本报告仅供我公司客户使用，本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式使用、复制或传播。任何有关本报告的摘要或节选都不代表本报告正式完整的观点，一切须以我公司向客户发布的本报告完整版本为准。

本报告基于已公开的资料或信息撰写，但我公司不保证该资料及信息的完整性、准确性。本报告所载的信息、资料、建议及推测仅反映我公司于本报告公开发布当日的判断，在不同时期，我公司可能撰写并发布与本报告所载资料、建议及推测不一致的报告。我公司不保证本报告所含信息及资料处于最新状态；我公司可能随时补充、更新和修订有关信息及资料，投资者应当自行关注相关更新和修订内容。我公司或关联机构可能会持有本报告中所提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问或金融产品等相关服务。本公司的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中所提及的意见或建议不一致的投资决策。

本报告仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的的要约或邀请。在任何情况下，本报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。投资者应结合自己的投资目标和财务状况自行判断是否采用本报告所载内容和信息并自行承担风险，我公司及雇员对投资者使用本报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。

## 证券投资咨询业务的说明

本公司具备中国证监会核准的证券投资咨询业务资格。证券投资咨询，是指从事证券投资咨询业务的机构及其投资咨询人员以下列形式为证券投资人或者客户提供证券投资分析、预测或者建议等直接或者间接有偿咨询服务的活动：接受投资人或者客户委托，提供证券投资咨询服务；举办有关证券投资咨询的讲座、报告会、分析会等；在报刊上发表证券投资咨询的文章、评论、报告，以及通过电台、电视台等公众传播媒体提供证券投资咨询服务；通过电话、传真、电脑网络等电信设备系统，提供证券投资咨询服务；中国证监会认定的其他形式。

发布证券研究报告是证券投资咨询业务的一种基本形式，指证券公司、证券投资咨询机构对证券及证券相关产品的价值、市场走势或者相关影响因素进行分析，形成证券估值、投资评级等投资分析意见，制作证券研究报告，并向客户发布的行为。

## 国信证券经济研究所

### 深圳

深圳市福田区福华一路 125 号国信金融大厦 36 层  
邮编：518046 总机：0755-82130833

### 上海

上海浦东民生路 1199 弄证大五道口广场 1 号楼 12 层  
邮编：200135

### 北京

北京西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券 9 层  
邮编：100032