

绿城中国 (03900.HK)
公开市场拿地稳健积极，销售均价显著提升

2024年12月09日

——港股公司信息更新报告
投资评级：买入（维持）
齐东（分析师）
胡耀文（分析师）
杜致远（联系人）

qidong@kysec.cn

huyaowen@kysec.cn

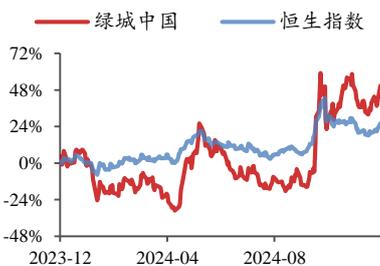
duzhiyuan@kysec.cn

证书编号：S0790522010002

证书编号：S0790524070001

证书编号：S0790124070064

日期	2024/12/9
当前股价(港元)	10.280
一年最高最低(港元)	11.720/4.940
总市值(亿港元)	260.52
流通市值(亿港元)	260.52
总股本(亿股)	25.34
流通港股(亿股)	25.34
近3个月换手率(%)	46.74

股价走势图


数据来源：聚源

相关研究报告

《土储重仓核心城市，销售均价显著提升——港股公司信息更新报告》-2024.9.10

《归母核心净利润同比增长，周转效率持续提升——港股公司信息更新报告》-2024.8.26

《业绩逆势增长，自投代建协同发展——港股公司信息更新报告》-2024.3.26

● 公开市场拿地稳健积极，销售均价显著提升，维持“买入”评级

绿城中国发布2024年11月经营简报。2024年11月，公司销售金额略有收窄，销售平均单价有所提升，公开市场拿地积极，自投代建业务齐头并进，土储充裕结构优质。我们维持盈利预测，预计2024-2026年公司归母净利润为36.54、43.97、50.70亿元，对应EPS为1.44、1.74、2.00元，当前股价对应PE为6.6、5.5、4.7倍，我们看好公司低毛利项目结转完成后盈利回升，维持“买入”评级。

● 销售金额同比收窄，销售均价显著提升

2024年11月，公司自投项目销售面积52万平方米，同比下降36.59%，销售金额177亿元，同比下降13.66%，销售均价为每平方米人民币34298元，同比增长31.99%。2024年1-11月，公司累计销售面积510万平方米，同比下降14.72%；累计销售金额约人民币1487亿元，同比下降11.91%；公司权益金额为1047亿元，同比下降7.89%。截至2024年11月30日，另有累计已签认购协议未转销售合同的金额36亿元，其中公司权益金额为25亿元。

● 重仓核心城市，公开市场拿地稳健积极

2024年11月，公司新增5宗土地储备，其中杭州新增一宗土地，位于拱墅区，建筑面积4.69万平方米，总价17.16亿元，成交楼面价36568元/m²，溢价率22.92%；北京新增一宗土地，位于海淀区，建筑面积7.28万平方米，总价51.75亿元，成交楼面价71061元/m²，溢价率15%；西安新增一宗土地，位于高新区，建筑面积7.04万平方米，总价7.38亿元，成交楼面价10474元/m²，溢价率0%；南京新增一宗土地，位于鼓楼区，建筑面积3.92万平方米，总价7.91亿元，成交楼面价20166元/m²，溢价率0.38%；苏州新增一宗土地，位于高新区，建筑面积4.36万平方米，总价10.90亿元，成交楼面价25155元/m²，溢价率0.46%。

● 代建业务表现强势，“绿城+”业务协同并进

2024年11月，公司代建管理项目取得销售面积为109万平方米，同比下降6.03%，合同销售金额为134亿元，同比增长1.52%。2024年1-11月，绿城集团代建项目累计取得合同销售面积753万平方米，合同销售金额为981亿元。

● **风险提示：**政策支持不及预期、行业销售恢复不及预期、公司融资不及预期。

财务摘要和估值指标

指标	2022A	2023A	2024E	2025E	2026E
营业收入(百万元)	127,153	131,383	139,923	147,619	152,047
YOY(%)	26.8	3.3	6.5	5.5	3.0
净利润(百万元)	2,756	3,118	3,654	4,397	5,070
YOY(%)	(38.3)	13.1	17.2	20.3	15.3
毛利率(%)	17.3	13.0	14.1	15.2	16.1
净利率(%)	6.9	5.1	5.4	6.1	6.5
ROE(%)	7.7	8.6	10.0	11.4	12.9
EPS(摊薄/元)	1.09	1.23	1.44	1.74	2.00
P/E(倍)	8.7	7.7	6.6	5.5	4.7
P/B(倍)	0.7	0.7	0.7	0.6	0.6

数据来源：聚源、开源证券研究所（截至2024年12月6日，汇率1港币=0.92人民币）

附表 1：公司月度自投签约销售金额

月份	签约销售金额(亿元)	同比	累计签约销售金额 (亿元)	累计同比
2023 年 1 月	105	-10.26%	105	-10.26%
2023 年 2 月	143	+52.13%	248	+17.54%
2023 年 3 月	243	+48.17%	491	+30.93%
2023 年 4 月	204	+94.29%	695	+44.79%
2023 年 5 月	133	+23.15%	828	+40.82%
2023 年 6 月	154	-41.00%	982	+15.67%
2023 年 7 月	97	-52.22%	1079	+2.57%
2023 年 8 月	101	-53.02%	1180	-6.87%
2023 年 9 月	127	-18.59%	1307	-8.15%
2023 年 10 月	176	-12.44%	1483	-8.68%
2023 年 11 月	205	-11.64%	1688	-9.05%
2023 年 12 月	255	-6.25%	1943	-8.69%
2024 年 1 月	78	-25.71%	78	-25.71%
2024 年 2 月	78	-45.45%	156	-37.10%
2024 年 3 月	216	-11.11%	372	-24.24%
2024 年 4 月	153	-25.00%	525	-24.46%
2024 年 5 月	155	+16.54%	680	-17.87%
2024 年 6 月	174	+12.99%	854	-13.03%
2024 年 7 月	110	+13.40%	964	-10.66%
2024 年 8 月	81	-19.80%	1045	-11.44%
2024 年 9 月	110	-13.39%	1155	-11.63%
2024 年 10 月	148	-15.91%	1303	-12.14%
2024 年 11 月	177	-13.66%	1487	-11.91%

数据来源：公司公告、开源证券研究所

附表 2：公司月度自投签约销售面积

月份	签约销售面积 (万平方米)	同比	累计签约销售面积 (万平方米)	累计同比
2023 年 1 月	37	-28.85%	37	-28.85%
2023 年 2 月	54	+68.75%	91	+8.33%
2023 年 3 月	79	+12.86%	170	+10.39%
2023 年 4 月	62	+58.97%	232	+20.21%
2023 年 5 月	49	+11.36%	281	+18.57%
2023 年 6 月	56	-45.10%	337	-0.59%
2023 年 7 月	39	-40.91%	376	-7.16%
2023 年 8 月	37	-47.89%	413	-13.24%
2023 年 9 月	50	-13.79%	463	-13.30%
2023 年 10 月	53	-28.38%	516	-15.13%
2023 年 11 月	82	-6.82%	598	-14.08%
2023 年 12 月	88	-9.28%	686	-13.49%
2024 年 1 月	24	-35.14%	24	-35.14%
2024 年 2 月	24	-55.56%	48	-47.25%

月份	签约销售面积 (万平方米)	同比	累计签约销售面积 (万平方米)	累计同比
2024年3月	61	-22.78%	109	-35.88%
2024年4月	50	-19.35%	159	-31.47%
2024年5月	53	+8.16%	212	-24.56%
2024年6月	68	+21.43%	280	-16.91%
2024年7月	40	+2.56%	320	-14.89%
2024年8月	29	-21.62%	349	-15.50%
2024年9月	37	-26.00%	386	-16.63%
2024年10月	59	+11.32%	445	-13.76%
2024年11月	52	-36.59%	510	-14.72%

数据来源：公司公告、开源证券研究所

附表 3：公司月度代建签约销售金额

月份	签约销售金额(亿元)	同比	累计签约销售金额 (亿元)	累计同比
2023年1月	30	+3.45%	30	+3.45%
2023年2月	36	+5.88%	66	+4.76%
2023年3月	56	+27.27%	122	+14.02%
2023年4月	67	+36.73%	189	+20.38%
2023年5月	69	+60.47%	258	+29.00%
2023年6月	102	+29.11%	360	+29.03%
2023年7月	85	+21.43%	445	+27.51%
2023年8月	80	-2.44%	525	+21.81%
2023年9月	91	-20.18%	616	+13.03%
2023年10月	128	+6.67%	744	+11.88%
2023年11月	132	+22.22%	876	+13.18%
2023年12月	192	+90.10%	1068	+22.06%
2024年1月	42	+40.00%	42	+40.00%
2024年2月	51	+41.67%	93	+40.91%
2024年3月	67	+19.64%	160	+31.15%
2024年4月	70	+4.48%	230	+21.69%
2024年5月	78	+13.04%	308	+19.38%
2024年6月	103	+0.98%	411	+14.17%
2024年7月	100	+17.65%	511	+14.83%
2024年8月	100	+25.00%	611	+16.38%
2024年9月	106	+16.48%	717	+16.40%
2024年10月	130	+1.56%	847	+13.84%
2024年11月	134	+1.52%	981	+11.99%

数据来源：公司公告、开源证券研究所

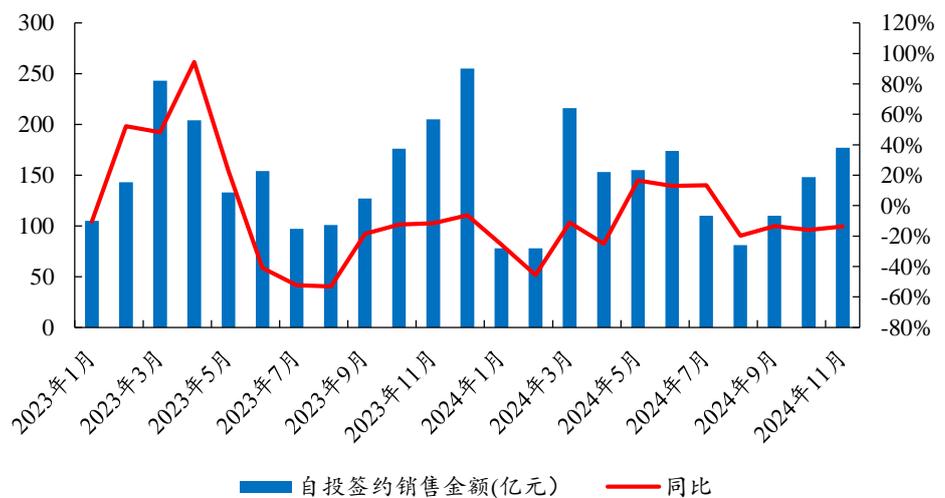
附表 4：公司月度代建签约销售面积

月份	签约销售面积 (万平方米)	同比	累计签约销售面积 (万平方米)	累计同比
----	---------------	----	-----------------	------

月份	签约销售面积 (万平方米)	同比	累计签约销售面积 (万平方米)	累计同比
2023年1月	18	0.00%	18	0.00%
2023年2月	28	+3.70%	46	+2.22%
2023年3月	44	+15.79%	90	+8.43%
2023年4月	45	+15.38%	135	+10.66%
2023年5月	52	+57.58%	187	+20.65%
2023年6月	80	+77.78%	267	+33.50%
2023年7月	68	+28.30%	335	+32.41%
2023年8月	59	-18.06%	394	+21.23%
2023年9月	77	+2.67%	471	+17.75%
2023年10月	104	+44.44%	575	+21.82%
2023年11月	116	+90.16%	691	+29.64%
2023年12月	170	+214.81%	861	+46.68%
2024年1月	30	+66.67%	30	+66.67%
2024年2月	48	+71.43%	78	+69.57%
2024年3月	53	+20.45%	131	+45.56%
2024年4月	51	+13.33%	182	+34.81%
2024年5月	56	+7.69%	238	+27.27%
2024年6月	73	-8.75%	311	+16.48%
2024年7月	73	+7.35%	384	+14.63%
2024年8月	75	+27.12%	459	+16.50%
2024年9月	80	3.90%	539	14.44%
2024年10月	105	+0.96%	644	+12.00%
2024年11月	109	-6.03%	753	+8.97%

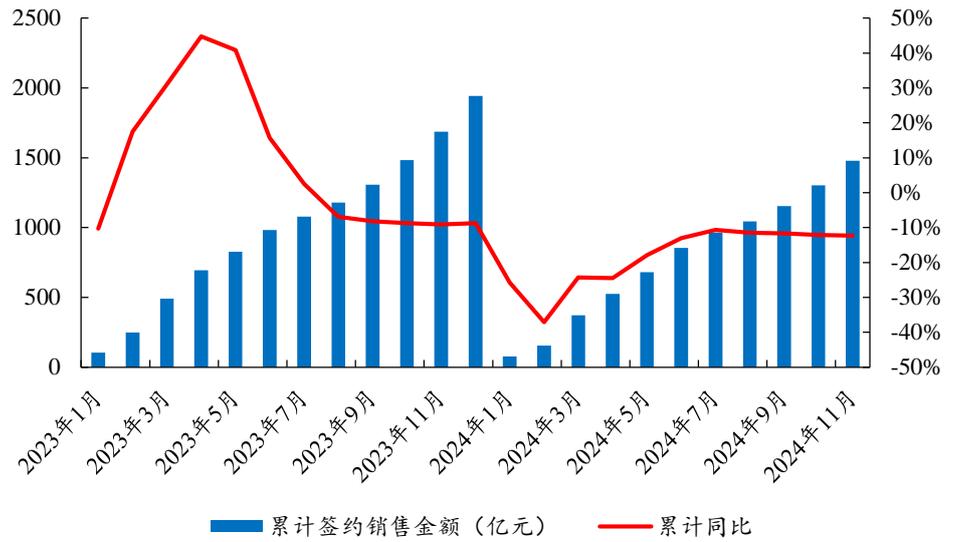
数据来源：公司公告、开源证券研究所

附图 1：公司自投单月签约销售金额同比下降



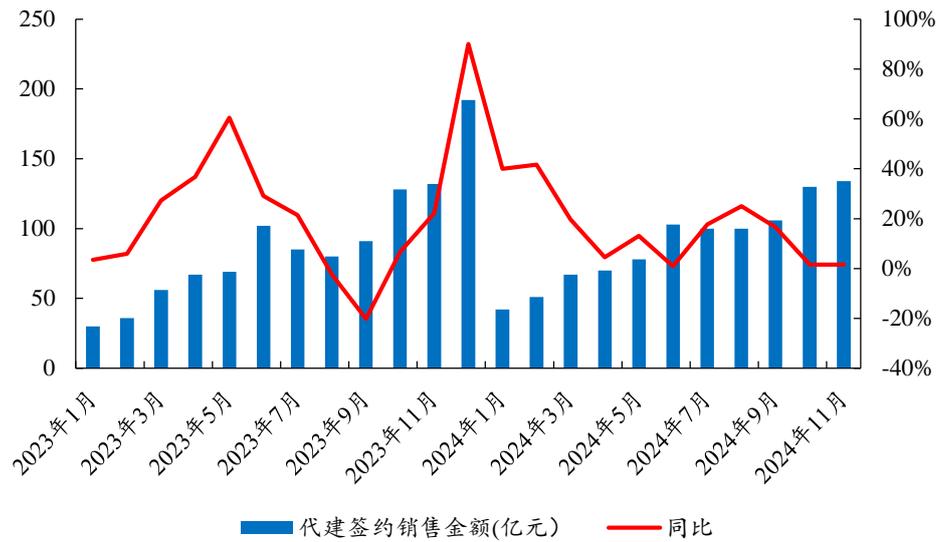
数据来源：公司公告、开源证券研究所

附图 2：公司累计自投签约销售金额同比下降

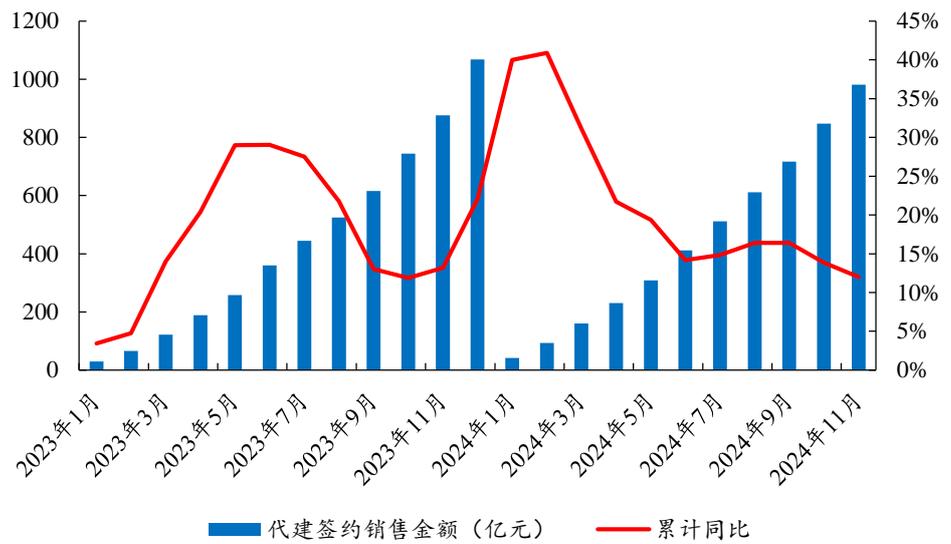


数据来源：公司公告、开源证券研究所

附图 3：公司代建单月签约销售金额同比增长



数据来源：公司公告、开源证券研究所

附图 4：公司累计代建签约销售金额同比增长


数据来源：公司公告、开源证券研究所

附表 5：绿城中国 11 月新增公开市场拿地

地块名称	城市和行政区	用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	土地性质	容积率	成交价格 (万元)	成交楼面价 (元/m ²)	溢价率
杭政储出[2024]127号	杭州拱墅区	18773	46933	住宅用地	2.5	171625	36568	22.92%
京土储挂(海)[2024]043号	北京海淀区	34678	72825	住宅用地	2.1	517500	71061	15%
西土出告字〔2024〕97号	西安高新区	28166	70415	住宅用地	2.5	73750	10474	0%
NO.2024G51	南京鼓楼区	37358	39224	住宅用地	1.05	79100	20166	0.38%
苏地 2024-WG-Z31号	苏州高新区	36324	43589	住宅	1.2	108973	25115	0.46%

资料来源：杭州绿城公众号、土地情报公众号、开源证券研究所

特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。根据上述规定，开源证券评定此研报的风险等级为R4（中高风险），因此通过公共平台推送的研报其适用的投资者类别仅限定为境内专业投资者及风险承受能力为C4、C5的普通投资者。若您并非境内专业投资者及风险承受能力为C4、C5的普通投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研报中的任何信息。

因此受限于访问权限的设置，若给您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

分析师承诺

负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。负责准备本报告的分析师获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户的反馈、竞争性因素以及开源证券股份有限公司的整体收益。所有研究分析师或工作人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

股票投资评级说明

	评级	说明
证券评级	买入（Buy）	预计相对强于市场表现 20%以上；
	增持（outperform）	预计相对强于市场表现 5%~20%；
	中性（Neutral）	预计相对市场表现在-5%~+5%之间波动；
	减持（underperform）	预计相对弱于市场表现 5%以下。
行业评级	看好（overweight）	预计行业超越整体市场表现；
	中性（Neutral）	预计行业与整体市场表现基本持平；
	看淡（underperform）	预计行业弱于整体市场表现。

备注：评级标准为以报告日后的 6~12 个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅表现，其中 A 股基准指数为沪深 300 指数、港股基准指数为恒生指数、新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）、美股基准指数为标普 500 或纳斯达克综合指数。我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

法律声明

开源证券股份有限公司是经中国证监会批准设立的证券经营机构，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供开源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的机构或个人客户（以下简称“客户”）使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给开源证券客户的，属于商业秘密材料，只有开源证券客户才能参考或使用，如接收人并非开源证券客户，请及时退回并删除。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他金融工具的邀请或向人做出邀请。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告做出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的开源证券网站以外的地址或超级链接，开源证券不对其内容负责。本报告提供这些地址或超级链接的目的纯粹是为了客户使用方便，链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

开源证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。开源证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

开源证券研究所

上海

地址：上海市浦东新区世纪大道1788号陆家嘴金控广场1号楼3层
邮编：200120
邮箱：research@kysec.cn

深圳

地址：深圳市福田区金田路2030号卓越世纪中心1号楼45层
邮编：518000
邮箱：research@kysec.cn

北京

地址：北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座9层
邮编：100044
邮箱：research@kysec.cn

西安

地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层
邮编：710065
邮箱：research@kysec.cn