

2025 年 03 月 28 日

龙湖集团 (00960)

——业绩下行，多元稳增，利润结构优化

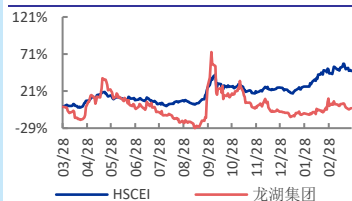
报告原因：有业绩公布需要点评

买入 (维持)

市场数据： 2025 年 03 月 28 日

收盘价 (港币)	10.34
恒生中国企业指数	8606.51
52 周最高/最低 (港币)	20.15/7.51
H 股市值 (亿港元)	712.24
流通 H 股 (百万股)	6,888.16
汇率 (人民币/港币)	1.0837

一年内股价与基准指数对比走势：



资料来源：Bloomberg

证券分析师

袁豪 A0230520120001
yuanhao@swsresearch.com
曹曼 A0230520120003
caoman@swsresearch.com

联系人

曹曼
(8621)23297818x
caoman@swsresearch.com

投资要点：

- **24 年核心净利润同比-39%、符合预期，运营及服务毛利贡献占比提升至 70%。**据公告，24 年公司营业收入 1,275 亿元，同比-29.5%；归母净利润 104 亿元，同比-19.1%；核心净利润 69.7 亿元，同比-38.6%、符合预期；每股基本收益 1.58 元，同比-23.7%。分业务看，地产结算收入 1,008 亿元，同比-35%；运营及服务收入 267 亿元，同比+7.3%，并且毛利额占比提升至 70%。毛利率、归母净利率、核心净利率分别为 16.0%、8.2%、5.5%，同比分别-0.9pct、+1.0pct、-0.8pct；地产结算毛利率 6.1%，同比-4.9pct；三费费率为 6.9%，同比+0.9pct，其中销售费率、管理费率分别同比+0.4pct、+0.5pct；IP 公允价值变动 47.6 亿元，同比+136.5%；合同负债 918 亿元，同比-10.6%，覆盖 24 年地产结算收入 0.91 倍。此外，24 年拟派发末期每股股息 0.1 元，加上中期股息后对应全年每股股息 0.32 元，分红比例占比核心净利润 30%，对应股息率（2025/3/28 收盘价）3.4%。
- **24 年销售额 1,011 亿元、同比-42%，拿地/销售金额比 11%、聚焦核心城市。**公司公告，24 年销售金额 1,011 亿元，同比-41.7%；销售面积 712 万平，同比-34.0%；销售均价 1.4 万元/平，同比-11.7%。24 年公司拿地总体谨慎，累计获取 9 幅地块，拿地金额 115 亿元，同比-69%，权益比例 45%；拿地面积 83 万平，同比-78%；拿地均价 1.39 万元/平，同比+40%；拿地/销售金额比 11%，拿地/销售面积比 12%，拿地/销售均价比 98%，拿地重心回到上海、北京等核心城市。24 年末，公司总土储 3,312 万平，权益比 73%，其中一二线货值占比 69%；平均土储成本 4,304 元/平，占比同期销售均价 30%。
- **商场、长租、物管等业务稳健增长，多元化业务收入 267 亿元、同比+7%。**24 年公司 IP 收入 135 亿元，同比+4.5%；毛利率 75%，同比-0.8pct。1) 商场方面，24 年末公司已开业 89 座（其中轻资产 14 座），位于 23 个城市；出租率 96.8%，同比+0.6pct，较 24H1 末环比+0.8pct；GRA930 万平，同比+16.8%；24 年新开业 11 座，其中轻资产 4 座。24 年实现租金 110 亿元，同比+6.8%，同店同比+0.3%；商场销售额 730 亿元，同比+16%，同店同比+7%；日均客流 320 万人次，同比+25%，同店同比+6%；25 年预计新开业 11 座（其中轻资产 3 座），25 年末预计累计开业 100 座，GRA1,046 万平、同比+12.4%。2) 租赁住宅方面，冠寓已开业 12.4 万间、同比+0.8%，整体出租率 95.3%、同比-0.2pct，较 24H1 末环比-0.3pct，其中开业超六个月的项目出租率为 95.6%、同比-0.8pct；租金 26.5 亿元，同比+4.0%。3) 物管方面，24 年龙湖智创营收 132 亿元，同比+10.4%；在管面积 4.1 亿平，同比+14%；毛利率 31.4%，同比+0.8pct。综上，公司经营服务收入 267 亿元，同比+7.3%。
- **三道红线稳居绿档，公开债压力逐步减轻。**24 年末，据公告，公司处于三条红线绿档，剔除预负债率 57.2%，净负债率 51.7%，剔除受限现金后现金短债比 1.03 倍；融资成本低至 4.0%、同比-24BP；有息负债账期长达 10.3 年，处于行业前列。公司 24 年末有息负债 1,763 亿元，同比-8.5%，其中经营物业贷余额 773 亿元，同比+63%，公司存量公开债敞口 263 亿元，其中境内债 148 亿元，其中信用债 90 亿元，25-26 年分别到期 72 亿元（其中信用 37 亿元）、59 亿元（其中信用 36 亿元）；境外美元信用债 115 亿元（按照汇率 7.2 折算为人民币），2027-2032 陆续到期。
- **投资分析意见：业绩下行，多元稳增，利润结构优化，维持“买入”评级。**龙湖集团近 30 载稳健发展历程树立了公司守信笃行的市场形象；我们认为公司后续将继续凭借战略前瞻、精细运营、财务稳健和城市深耕四大特色稳健前行。考虑到地产销售及利润率承压，但公司运营及服务将稳定贡献一定业绩，我们下调公司 25-26 年业绩预测分别为 60/60 亿元（原 119/121 亿元），并引入 27 年为 60 亿元，主要下调了公司营业收入增速和地产结算毛利率，现价对应 25 年 PE 为 11X，大幅低于同类型房企新城控股的 25 年 PE35X；考虑到公司地产结算毛利率已在底部区域，减值计提也已经逐步推进，并且多元业务仍然稳步增长、能够贡献业绩压舱石，我们依然看好公司的长期发展，维持“买入”评级。
- **风险提示：房地产调控超预期收紧，销售去化率不及预期，消费复苏不及预期等。**

财务数据及盈利预测

	2023	2024	2025E	2026E	2027E
营业收入 (百万元)	180,737	127,475	93,681	78,901	75,709
同比增长率 (%)	(27.9)	(29.5)	(26.5)	(15.8)	(4.0)
归母净利润 (百万元)	12,850	10,401	5,976	5,994	6,029
同比增长率 (%)	(47.3)	(19.1)	(42.5)	0.3	0.6
每股收益 (元/股)	2.07	1.58	0.87	0.87	0.88
净资产收益率 (%)	.	.	.	.	.
市盈率	5.1	6.3	11.0	11.0	10.9
市净率	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4

注：“每股收益”为归属于母公司所有者的净利润除以总股本



申万宏源研究微信服务号

附录 – 财务报表

表 1: 利润表

单位: 百万元	2023	2024	2025E	2026E	2027E
营业收入	180,737	127,475	93,681	78,901	75,709
营业成本	150,153	107,064	76,723	61,251	57,067
销售费用	5,263	4,234	3,111	2,620	2,514
管理费用	5,502	4,464	3,281	2,763	2,651
财务费用	149	85	82	84	103
公允价值变动收益	2,012	4,759	1,755	1,939	1,661
投资收益	1,554	846	(1,700)	(3,550)	(4,400)
营业利润	23,573	18,274	10,761	10,795	10,856
营业外收支	1,156	457	0	0	0
利润总额	24,729	18,731	10,761	10,795	10,856
所得税	7,597	6,605	3,795	3,807	3,829
净利润	17,133	12,125	6,966	6,988	7,028
少数股东损益	4,283	1,724	990	994	999
归属母公司净利润	12,850	10,401	5,976	5,994	6,029
NOPLAT	11,730	4,330	5,994	7,682	8,870
EPS(摊薄) (元)	2.07	1.58	0.87	0.87	0.88

资料来源: Wind, 申万宏源研究

表 2: 资产负债表

单位: 百万元	2023	2024	2025E	2026E	2027E
货币资金	59,224	47,952	70,063	29,680	28,479
应收账款	125,146	122,184	89,792	75,626	72,567
存货	254,841	221,045	149,889	205,143	272,554
其他流动资产	2,980	3,826	2,524	2,127	2,020
流动资产合计	442,191	395,007	312,269	312,576	375,619
长期股权投资	17,409	16,264	16,264	16,264	16,264
固定资产	2,200	2,284	2,154	1,918	1,671
无形资产	239	0	0	0	0
投资性房地产	199,752	210,924	219,361	228,135	237,261
其他非流动资产	38,616	41,163	31,905	27,855	26,981
非流动资产合计	258,216	270,635	269,683	274,172	282,177
资产合计	700,407	665,642	581,952	586,748	657,796
短期借款	26,841	30,244	21,673	62,826	146,306
应付账款	42,482	40,561	29,066	23,204	21,620
预收款项	102,786	91,847	67,498	56,849	54,550
其他流动负债	94,880	78,225	52,782	42,138	39,260
流动负债合计	266,989	240,877	171,019	185,018	261,735
长期借款	165,805	146,078	136,078	126,078	116,078
其他非流动负债	,	,	,	,	,

非流动负债合计	196,959	179,288	159,876	145,077	133,779
负债合计	463,949	420,165	330,896	330,094	395,514
归属母公司所有者权益	151,967	161,431	166,221	171,026	175,859
少数股东权益	84,492	84,046	84,835	85,627	86,424
所有者权益合计	236,458	245,477	251,057	256,653	262,282
负债和股东权益	700,407	665,642	581,952	586,748	657,796

资料来源：Wind，申万宏源研究

表 3：现金流量表

单位：百万元	2023	2024	2025E	2026E	2027E
净利润	17,133	12,125	6,966	6,988	7,028
折旧与摊销	221	287	309	320	330
营运资本变动	(69,919)	(32,392)	(91,281)	88,609	148,338
其他经营活动现金流	(4,291)	(5,519)	27	1,694	2,841
经营活动产生的现金流量	(56,856)	(25,499)	(83,978)	97,610	158,538
资本性支出	(1,140)	168	(261)	(472)	(493)
其他投资活动现金流	0	0	0	0	0
投资活动产生的现金流量	(10,940)	(11,340)	(8,176)	(8,303)	(8,632)
债务增加	(58,542)	(35,296)	(66,353)	6,649	66,989
股权融资	0	0	0	0	0
支付股利	3,625	690	397	398	400
其他筹资活动现金流	(6,587)	(446)	925	928	933
筹资活动产生的现金流	53,847	25,175	116,519	(130,245)	(150,999)
现金及现金等价物净增加额	(12,871)	(11,273)	23,063	(41,335)	(1,201)
现金及现金等价物期末余额	59,224	47,952	71,014	29,680	28,479

资料来源：Wind，申万宏源研究

信息披露 证券分析师承诺

本报告署名分析师具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，以勤勉的职业态度、专业审慎的研究方法，使用合法合规的信息，独立、客观地出具本报告，并对本报告的内容和观点负责。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

与公司有关的信息披露

本公司隶属于申万宏源证券有限公司。本公司经中国证券监督管理委员会核准，取得证券投资咨询业务许可。本公司关联机构在法律许可情况下可能持有或交易本报告提到的投资标的，还可能为或争取为这些标的提供投资银行服务。本公司在知晓范围内依法合规地履行披露义务。客户可通过 compliance@swsresearch.com 索取有关披露资料或登录 www.swsresearch.com 信息披露栏目查询从业人员资质情况、静默期安排及其他有关的信息披露。

机构销售团队联系人

华东组	茅炯	021-33388488	maojiong@swhy.com
银行团队	李庆	021-33388245	liqing3@swhy.com
华北组	肖霞	010-66500628	xiaoxia@swhy.com
华南组	张晓卓	13724383669	zhangxiaozhuo@swhy.com
华东创新团队	朱晓艺	021-33388860	zhuxiaoyi@swhy.com
华北创新团队	潘烨明	15201910123	panyeming@swhy.com

股票投资评级说明

证券的投资评级：

以报告日后的 6 个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅为标准，定义如下：

买入 (Buy)	：相对强于市场表现 20%以上；
增持 (Outperform)	：相对强于市场表现 5% ~ 20%；
中性 (Neutral)	：相对市场表现在 - 5% ~ + 5%之间波动；
减持 (Underperform)	：相对弱于市场表现 5%以下。

行业的投资评级：

以报告日后的 6 个月内，行业相对于市场基准指数的涨跌幅为标准，定义如下：

看好 (Overweight)	：行业超越整体市场表现；
中性 (Neutral)	：行业与整体市场表现基本持平；
看淡 (Underweight)	：行业弱于整体市场表现。

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。申银万国使用自己的行业分类体系，如果您对我们的行业分类有兴趣，可以向我们的销售员索取。

本报告采用的基准指数：沪深 300 指数

法律声明

本报告由上海申银万国证券研究所有限公司（隶属于申万宏源证券有限公司，以下简称“本公司”）在中华人民共和国境内（香港、澳门、台湾除外）发布，仅供本公司的客户（包括合格的境外机构投资者等合法合规的客户）使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。客户应当认识到有关本报告的短信提示、电话推荐等只是研究观点的简要沟通，需以本公司 <http://www.swsresearch.com> 网站刊载的完整报告为准，本公司接受客户的后续问询。

本报告是基于已公开信息撰写，但本公司不保证该等信息的真实性、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投资标的的邀请。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，不应视本报告为作出投资决策的惟一因素。客户应自主作出投资决策并自行承担投资风险。本公司特别提示，本公司不会与任何客户以任何形式分享证券投资收益或分担证券投资损失，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。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。本公司强烈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。市场有风险，投资需谨慎。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告作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。

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，未获本公司同意，任何人均无权在任何情况下使用他们。