



# 绿城中国 (03900.HK)

买入 (维持评级)

港股公司点评  
证券研究报告

## 减值拖累业绩下滑,投销表现维持强势

### 事件

2025年4月7日公司发布公告,2025年1-3月绿城中国自投项目取得合同销售金额约363亿元,绿城集团累计取得总合同销售金额约524亿元。2025年3月28日,绿城中国发布2024年年报,2024年实现营收1585.46亿元,同比+20.7%;实现归母净利润15.96亿元,同比-48.8%。

### 点评

**合联营企业亏损&计提减值压力,当期归母净利润下滑:**得益于前期销售均价较高的项目进入结转,公司物业销售收入保持高增。2024年公司物业销售收入1470.2亿元(占总收入92.7%),同比+21.9%。而归母净利润同比下滑主要因为:①合联营企业业绩亏损,2024年合联营企业实现亏损6.33亿元,同比减少27.98亿元;②计提非金融资产减值和公允价值变动损失净额49.17亿元,同比多计提和损失28.82亿元。

**销售增速优于行业,核心城市销售市占率高:**2024年公司总合同销售金额2768亿元,同比-8.1%,其中自投销售金额1718亿元,同比-11.6%(TOP10房企平均增速-24.4%),自投排名升至行业第6(2023年第7)。聚焦核心,2024年一二线城市销售额占比79%,在8个城市销售市占率第一,且销售权益持续提升。回款维持高位,2024年销售回款率104%,有效支撑现金流及再投资。

**精准投资、聚焦核心、强化兑现:**2024年公司新增42个项目,权益拿地金额484亿元,预计新增货值1088亿元。聚焦核心城市拿地,2024年一二线拿地货值占比92%,其中北上杭货值占比51%。截至2024年,公司总土储项目146个,总建面2747万方,可售建面1843万方,其中一二线城市货值占比76%,长三角区域占比60%,北上杭等十大战略核心城市占比53%。

**融资渠道畅通,财务安全稳健:**2024年境内发债125.31亿元,同时完成境外融资置换8.2亿美元;总有息负债融资成本3.7%,同比下降40BP;短期有息负债占总息负债比为23.1%,维持低位。

### 投资建议

公司销售有韧性,投资聚焦,未来随着2022年后的优质项目入市结转,业绩预计逐步改善。考虑到减值压力,调整公司2025/2026/2027年归母净利润至18.3/23.0/27.4亿元,同比增速分别为14.6%、25.7%和19.1%。公司股票现价对应PE估值为13.2/10.5/8.8倍,维持“买入”评级。

### 风险提示

政策落地不及预期;房地产市场销售持续低迷;其他房企违约。

### 房地产组

分析师:池天惠(执业S1130524080002)

chitianhui@gjzq.com.cn

联系人:何裕佳

heyujia@gjzq.com.cn

市价(港币):10.020元

### 相关报告:

1.《绿城中国港股公司点评:销售表现韧性足,投资聚焦核心城市》,2024.9.5



### 主要财务指标

项目	2023A	2024A	2025E	2026E	2027E
营业收入(百万元)	131,383	158,546	152,361	149,820	153,433
营业收入增长率	3.33%	20.67%	-3.90%	-1.67%	2.41%
归母净利润(百万元)	3,118	1,596	1,830	2,300	2,738
归母净利润增长率	13.12%	-48.79%	14.61%	25.69%	19.05%
摊薄每股收益(元)	1.23	0.63	0.72	0.91	1.08
每股经营性现金流净额	9.07	0.00	11.32	6.75	3.58
ROE(归属母公司)(摊薄)	8.63%	4.39%	4.98%	6.13%	7.09%
P/E	6.13	13.93	13.15	10.47	8.79
P/B	0.53	0.61	0.65	0.64	0.62

来源:公司年报、国金证券研究所


**附录：三张报表预测摘要**
**损益表(人民币 百万)**

	2022A	2023A	2024A	2025E	2026E	2027E
<b>主营业务收入</b>	<b>127,153</b>	<b>131,383</b>	<b>158,546</b>	<b>152,361</b>	<b>149,820</b>	<b>153,433</b>
增长率	26.8%	3.3%	20.7%	-3.9%	-1.7%	2.4%
主营业务成本	105,132	114,310	138,321	132,554	130,044	132,873
%销售收入	82.7%	87.0%	87.2%	87.0%	86.8%	86.6%
毛利	22,021	17,073	20,225	19,807	19,776	20,560
%销售收入	17.3%	13.0%	12.8%	13.0%	13.2%	13.4%
营业税金及附加	0	0	0	0	0	0
%销售收入	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
销售费用	2,902	2,728	3,323	2,921	3,067	3,220
%销售收入	2.3%	2.1%	2.1%	1.9%	2.0%	2.1%
管理费用	5,387	5,139	4,441	4,467	4,690	4,925
%销售收入	4.2%	3.9%	2.8%	2.9%	3.1%	3.2%
研发费用	0	0	0	0	0	0
%销售收入	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
息税前利润 (EBIT)	14,731	9,770	12,461	12,420	12,019	12,415
%销售收入	11.6%	7.4%	7.9%	8.2%	8.0%	8.1%
财务费用	228	727	2,579	2,183	2,050	2,073
%销售收入	0.2%	0.6%	1.6%	1.4%	1.4%	1.4%
投资收益	1,684	2,165	-633	-382	0	211
%税前利润	12.7%	22.3%	n.a	n.a	0.0%	2.6%
营业利润	14,438	8,845	9,882	10,236	9,969	10,342
营业利润率	11.4%	6.7%	6.2%	6.7%	6.7%	6.7%
营业外收支						
税前利润	13,256	9,725	7,074	6,654	6,969	8,053
利润率	10.4%	7.4%	4.5%	4.4%	4.7%	5.2%
所得税	4,361	3,047	2,928	2,994	2,370	2,577
所得税率	32.9%	31.3%	41.4%	45.0%	34.0%	32.0%
净利润	8,895	6,678	4,146	3,659	4,600	5,476
少数股东损益	6,139	3,560	2,550	1,830	2,300	2,738
<b>归属于母公司的净利润</b>	<b>2,756</b>	<b>3,118</b>	<b>1,596</b>	<b>1,830</b>	<b>2,300</b>	<b>2,738</b>
净利率	2.2%	2.4%	1.0%	1.2%	1.5%	1.8%

**资产负债表(人民币 百万)**

	2022A	2023A	2024A	2025E	2026E	2027E
货币资金	66,312	69,758	68,862	84,263	92,868	96,220
应收款项	79,663	82,666	107,483	93,858	92,284	94,463
存货	284,678	286,513	252,016	248,189	242,542	240,633
其他流动资产	31,718	24,788	9,330	9,903	8,989	9,206
流动资产	462,371	463,725	437,691	436,213	436,682	440,522
%总资产	86.4%	86.6%	86.2%	85.4%	84.8%	84.2%
长期投资	43,539	40,324	36,428	38,249	40,161	42,169
固定资产	9,614	10,823	10,933	10,874	10,818	10,764
%总资产	1.8%	2.0%	2.2%	2.1%	2.1%	2.1%
无形资产	1,810	1,761	2,546	2,907	3,249	3,574
非流动资产	72,706	71,812	70,094	74,560	78,418	82,494
%总资产	13.6%	13.4%	13.8%	14.6%	15.2%	15.8%
<b>资产总计</b>	<b>535,077</b>	<b>535,537</b>	<b>507,785</b>	<b>510,773</b>	<b>515,100</b>	<b>523,016</b>
短期借款	35,882	42,205	31,663	33,429	33,745	34,414
应付款项	47,722	48,614	47,149	47,532	48,796	49,628
其他流动负债	221,151	212,429	206,693	207,377	203,942	201,203
流动负债	304,754	303,248	285,505	288,338	286,484	285,245
长期贷款	113,215	113,595	105,524	103,413	106,516	111,841
其他长期负债	5,694	4,759	3,272	3,272	3,272	3,272
负债	423,664	421,602	394,301	395,023	396,271	400,358
<b>普通股股东权益</b>	<b>36,024</b>	<b>36,130</b>	<b>36,328</b>	<b>36,763</b>	<b>37,543</b>	<b>38,633</b>
其中：股本	242	242	243	243	243	243
未分配利润	35,781	35,941	36,085	36,521	37,300	38,391
少数股东权益	75,389	77,805	77,157	78,986	81,286	84,024
<b>负债股东权益合计</b>	<b>535,077</b>	<b>535,537</b>	<b>507,785</b>	<b>510,773</b>	<b>515,100</b>	<b>523,016</b>

**比率分析**

	2022A	2023A	2024A	2025E	2026E	2027E
<b>每股指标</b>						
每股收益	1.09	1.23	0.63	0.72	0.91	1.08
每股净资产	14.23	14.27	14.33	14.48	14.78	15.21
每股经营现金净流	5.76	9.07	0.00	11.32	6.75	3.58
每股股利	0.50	0.43	0.30	0.55	0.55	0.55
<b>回报率</b>						
净资产收益率	7.65%	8.63%	4.39%	4.98%	6.13%	7.09%
总资产收益率	0.52%	0.58%	0.31%	0.36%	0.45%	0.52%
投入资本收益率	3.79%	2.49%	2.91%	2.70%	3.06%	3.14%
<b>增长率</b>						
主营业务收入增长率	26.85%	3.33%	20.67%	-3.90%	-1.67%	2.41%
EBIT 增长率	31.50%	-33.68%	27.55%	-0.33%	-3.22%	3.29%
净利润增长率	-38.33%	13.12%	-48.79%	14.61%	25.69%	19.05%
总资产增长率	2.69%	0.09%	-5.18%	0.59%	0.85%	1.54%
<b>资产管理能力</b>						
应收账款周转天数	4.5	5.0	5.3	6.0	5.8	5.6
存货周转天数	975.5	899.4	700.8	679.2	679.2	654.5
应付账款周转天数	161.7	151.7	124.6	128.6	133.3	133.3
固定资产周转天数	28.1	28.0	24.7	25.8	26.1	25.3
<b>偿债能力</b>						
净负债/股东权益	79.30%	79.66%	63.09%	48.25%	42.64%	43.46%
EBIT 利息保障倍数	64.5	13.4	4.8	5.7	5.9	6.0
资产负债率	79.18%	78.73%	77.65%	77.34%	76.93%	76.55%

来源：公司年报、国金证券研究所



**投资评级的说明：**

买入：预期未来 6—12 个月内上涨幅度在 15%以上；

增持：预期未来 6—12 个月内上涨幅度在 5%—15%；

中性：预期未来 6—12 个月内变动幅度在 -5%—5%；

减持：预期未来 6—12 个月内下跌幅度在 5%以上。



**特别声明：**

国金证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告版权归“国金证券股份有限公司”（以下简称“国金证券”）所有，未经事先书面授权，任何机构和个人均不得以任何方式对本报告的任何部分制作任何形式的复制、转发、转载、引用、修改、仿制、刊发，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。经过书面授权的引用、刊发，需注明出处为“国金证券股份有限公司”，且不得对本报告进行任何有悖原意的删节和修改。

本报告的产生基于国金证券及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，但国金证券及其研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。本报告反映撰写研究人员的不同设想、见解及分析方法，故本报告所载观点可能与其他类似研究报告的观点及市场实际情况不一致，国金证券不对使用本报告所包含的材料产生的任何直接或间接损失或与此有关的其他任何损失承担任何责任。且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，在不作事先通知的情况下，可能会随时调整，亦可因使用不同假设和标准、采用不同观点和分析方法而与国金证券其它业务部门、单位或附属机构在制作类似的其他材料时所给出的意见不同或者相反。

本报告仅为参考之用，在任何地区均不应被视为买卖任何证券、金融工具的要约或要约邀请。本报告提及的任何证券或金融工具均可能含有重大的风险，可能不易变卖以及不适合所有投资者。本报告所提及的证券或金融工具的价格、价值及收益可能会受汇率影响而波动。过往的业绩并不能代表未来的表现。

客户应当考虑到国金证券存在可能影响本报告客观性的利益冲突，而不应视本报告为作出投资决策的唯一因素。证券研究报告是用于服务具备专业知识的投资者和投资顾问的专业产品，使用时必须经专业人士进行解读。国金证券建议获取报告人员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。报告本身、报告中的信息或所表达意见也不构成投资、法律、会计或税务的最终操作建议，国金证券不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。

在法律允许的情况下，国金证券的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务。

本报告并非意图发送、发布给在当地法律或监管规则下不允许向其发送、发布该研究报告的人员。国金证券并不因收件人收到本报告而视其为国金证券的客户。本报告对于收件人而言属高度机密，只有符合条件的收件人才能使用。根据《证券期货投资者适当性管理办法》，本报告仅供国金证券股份有限公司客户中风险评级高于C3级（含C3级）的投资者使用；本报告所包含的观点及建议并未考虑个别客户的特殊状况、目标或需要，不应被视为对特定客户关于特定证券或金融工具的建议或策略。对于本报告中提及的任何证券或金融工具，本报告的收件人须保持自身的独立判断。使用国金证券研究报告进行投资，遭受任何损失，国金证券不承担相关法律责任。

若国金证券以外的任何机构或个人发送本报告，则由该机构或个人为此发送行为承担全部责任。本报告不构成国金证券向发送本报告机构或个人的收件人提供投资建议，国金证券不为此承担任何责任。

此报告仅限于中国境内使用。国金证券版权所有，保留一切权利。

上海	北京	深圳
电话：021-80234211	电话：010-85950438	电话：0755-86695353
邮箱：researchsh@gjzq.com.cn	邮箱：researchbj@gjzq.com.cn	邮箱：researchsz@gjzq.com.cn
邮编：201204	邮编：100005	邮编：518000
地址：上海浦东新区芳甸路 1088 号 紫竹国际大厦 5 楼	地址：北京市东城区建国内大街 26 号 新闻大厦 8 层南侧	地址：深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心 18 楼 1806



**【小程序】**  
国金证券研究服务



**【公众号】**  
国金证券研究