

毛利率进一步下探，股东助力融资

华泰研究

2025 年 4 月 30 日 | 中国内地/中国香港

季报点评

房地产开发

公司 4 月 29 日发布一季报，2025Q1 实现营收 380.0 亿元，同比-38.3%；归母净亏损 62.5 亿元，EPS-0.53 元。公司仍面临较大财务压力，有待市场修复和股东支持助力，A/H 股均维持“持有”。

毛利率下降导致亏损同比扩大

期内结算收入同比-51.1%至 228 亿，导致营收下滑，公司亏损同比扩大，主要原因：1) 结算项目亏损。毛利率进一步大幅收缩，同比-4.7pct 至 6.1%，营业利润告负，同时联合营投资出现 21 亿亏损；2) 在建面积减少导致利息资本化率下降，财务费用同比增 9.3 亿。期内销售额同比-39.8%至 349 亿，但值得注意的是销售均价止跌，较 24 年全年微增 1.2%，叠加去年大幅减值，我们预计今年减值影响趋弱。开发业务整体收缩，资产管理业务稳健增长，物管业新增存量项目年化饱和收入同比增长超 50%，租赁住房/物流仓储收入同比分别增长 6%/3%，商业收入同比持平。

全方位积极盘活，如期完成交付工作

期内公司继续从重向轻切换，实现大宗交易 7 项，合计签约额 38 亿；盘活回款合计 40.9 亿。开发销售回款率超 100%，即回款不低于 349 亿。同时，公司积极夯实 REITs 平台。期内公司新增 Pre-REIT “万新金石（厦门）住房租赁基金”，规模 16 亿，通过与险资合作的方式将厦门泊寓的海湾社区项目推向轻资产模式，此外，公司去年成功发售的中金印力消费 REIT 也将进入扩募阶段，长租公寓与物流 REITs 也有待上市。积极盘活推动 Q1 实现竣工 215.5 万方，全年目标完成率约 15.2%，按期保质完成 1.04 万套交付。

短期债务压力提升，深圳国资支持助力公司过冬

在融资支持政策助力下，期内公司新增融资和再融资 139 亿（新增融资成本 3.39%，同比-21bp），顺利偿付 98.9 亿公开债。25 年公司面临较大到期债务压力（公开债到期余额 163 亿），短债承压，现金短债比 0.49（24 年末 0.55）。但深圳国资持续以受让资产、股东借款等方式给予资金支持，期内深铁集团提供 70 亿股东借款助力公司度过债务高峰期，利率仅 2.34%，在政策以及国资支持助力下，公司有望平稳过冬。

盈利预测和估值

我们维持 25-27 年 EPS 为 -0.71/-0.45/0.02 元，BPS16.28/15.84/15.86 元的盈利预测，A 股参考可比公司 25PB 均值 0.47 倍（Wind），行业估值略有提升，但公司亏损同比扩大，同时打算出售此前回购的库存股补流，维持 25 年 0.45xPB，维持目标价 7.33 元；H 股参考今年来平均折价率 28%，目标价 5.68 港币（前值 5.65 港币，29%折价率），均维持“持有”。

风险提示：销售下行风险，现金流承压风险。

经营预测指标与估值

会计年度	2023	2024	2025E	2026E	2027E
营业收入 (人民币百万)	465,739	343,176	265,875	230,773	203,325
+/-%	(7.56)	(26.32)	(22.53)	(13.20)	(11.89)
归属母公司净利润 (人民币百万)	12,163	(49,478)	(8,415)	(5,327)	292.02
+/-%	(46.23)	(506.81)	82.99	36.69	105.48
EPS (人民币，最新摊薄)	1.02	(4.15)	(0.71)	(0.45)	0.02
ROE (%)	4.93	(21.82)	(4.24)	(2.78)	0.15
PE (倍)	6.68	(1.64)	(9.66)	(15.25)	278.23
PB (倍)	0.32	0.40	0.42	0.43	0.43
EV EBITDA (倍)	10.92	(14.77)	451.18	120.75	41.12

资料来源：公司公告、华泰研究预测

	2202 HK	000002 CH
投资评级：	持有 (维持)	持有 (维持)
目标价：	港币：5.68	人民币：7.33

研究员 陈慎
SAC No. S0570519010002 chenshen@htsc.com
SFC No. BIO834 +(86) 21 2897 2228

研究员 刘璐
SAC No. S0570519070001 liulu015507@htsc.com
SFC No. BRD825 +(86) 21 2897 2053

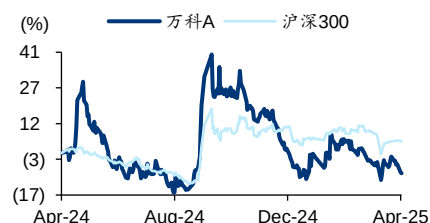
研究员 林正衡
SAC No. S0570520090003 linzhengheng@htsc.com
SFC No. BRC046 +(86) 21 2897 2065

研究员 陈颖
SAC No. S0570524060002 chenying019881@htsc.com
+(86) 755 8249 2388

基本数据

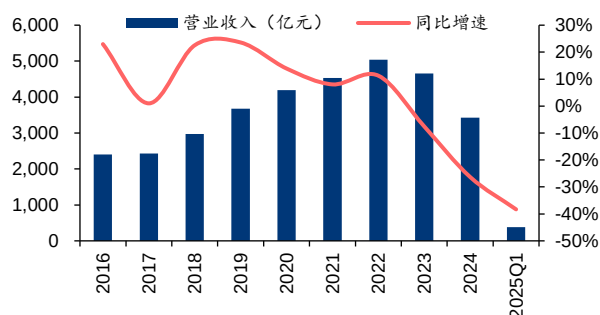
(港币/人民币)	2202 HK	000002 CH
目标价	5.68	7.33
收盘价 (截至 4 月 29 日)	5.44	6.81
市值 (百万)	64,903	81,248
6 个月平均日成交额 (百万)	381.51	1,305
52 周价格范围	3.65-14.08	6.22-10.38
BVPS	16.49	16.49

股价走势图



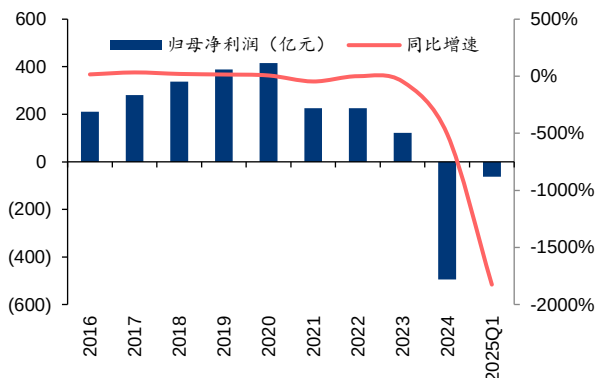
资料来源：Wind

图表1：公司营业收入和同比增速



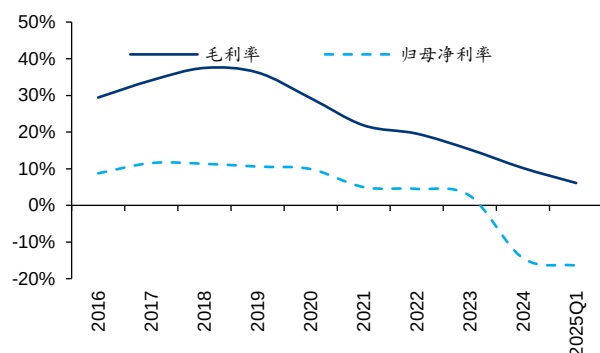
资料来源：公司公告，华泰研究

图表2：公司归母净利润和同比增速



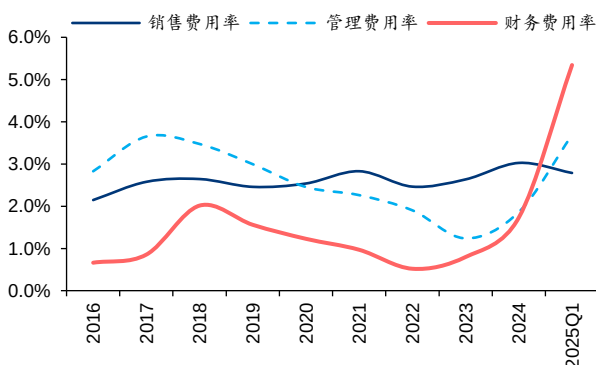
资料来源：公司公告，华泰研究

图表3：公司毛利率和归母净利率



资料来源：公司公告，华泰研究

图表4：公司期间费用率



资料来源：公司公告，华泰研究

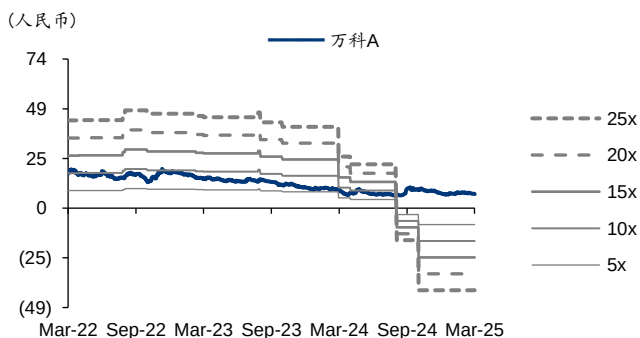
图表5：可比公司估值表 (截至 2025 年 4 月 29 日)

公司名称	股票代码	总市值 (原始货币,亿元)	BPS(元)				P/B			
			2024A	2025E	2026E	2027E	2024A	2025E	2026E	2027E
保利发展	600048 CH	995	16.08	17.20	17.73	17.06	0.52	0.48	0.47	0.49
龙湖集团	0960 HK	720	23.44	23.76	24.61	25.63	0.40	0.40	0.39	0.37
绿城中国	3900 HK	255	14.33	13.68	14.22	14.59	0.64	0.68	0.65	0.63
金地集团	600383 CH	194	13.08	12.89	12.76	12.38	0.33	0.33	0.34	0.35
平均							0.47	0.47	0.46	0.46

注：盈利预测来自 Wind 一致预期 1HKD=0.92RMB

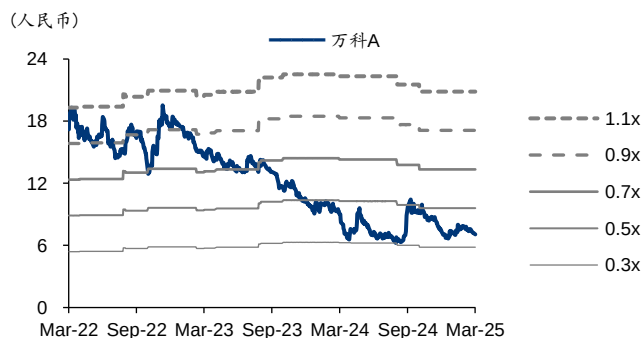
资料来源：Wind, Bloomberg, 华泰研究

图表6：万科 APE-Bands



资料来源：Wind、华泰研究

图表7：万科 APB-Bands



资料来源：Wind、华泰研究

风险提示

地产行业下行风险：房地产行业规模高峰可能已经过去，部分区域销售、拿地、新开工、投资等关键指标存在趋势性下行风险，可能对公司经营造成不利影响。

现金流承压风险：开发业务收缩造成公司经营性现金流下降，短期债务压力较大，可能会造成现金流承压

盈利预测

资产负债表

会计年度 (人民币百万)	2023	2024	2025E	2026E	2027E
流动资产	1,150,260	917,512	666,527	679,980	534,443
现金	99,814	88,163	68,304	59,286	52,235
应收账款	7,294	8,111	3,824	6,535	2,592
其他应收账款	254,840	221,425	147,560	172,710	109,467
预付账款	56,745	54,459	31,696	43,084	22,802
存货	701,696	519,009	393,903	374,730	328,227
其他流动资产	29,872	26,345	21,240	23,634	19,121
非流动资产	354,590	368,748	363,114	355,958	348,436
长期投资	130,563	115,569	107,389	97,724	89,984
固定投资	19,233	20,611	20,596	21,536	22,203
无形资产	10,956	8,297	7,987	7,577	6,428
其他非流动资产	193,838	224,271	227,142	229,121	229,822
资产总计	1,504,850	1,286,260	1,029,641	1,035,938	882,879
流动负债	821,785	719,062	500,360	543,215	427,986
短期借款	1,064	15,973	126,133	137,057	112,853
应付账款	221,688	160,033	133,884	120,720	101,249
其他流动负债	599,034	543,056	240,342	285,438	213,884
非流动负债	280,131	228,343	198,677	167,392	129,106
长期借款	197,764	178,886	149,220	117,935	79,649
其他非流动负债	82,367	49,457	49,457	49,457	49,457
负债合计	1,101,917	947,405	699,036	710,607	557,093
少数股东权益	152,149	136,188	136,353	136,406	136,570
股本	11,931	11,931	11,931	11,931	11,931
资本公积	25,052	26,098	26,098	26,098	26,098
留存公积	219,844	170,365	162,116	156,841	157,298
归属母公司股东权益	250,785	202,666	194,252	188,925	189,217
负债和股东权益	1,504,850	1,286,260	1,029,641	1,035,938	882,879

现金流量表

会计年度 (人民币百万)	2023	2024	2025E	2026E	2027E
经营活动现金	3,912	3,800	12,703	10,874	55,945
净利润	20,456	(48,704)	(8,250)	(5,274)	456.28
折旧摊销	9,081	8,471	1,663	1,736	3,224
财务费用	3,715	5,939	5,913	5,011	4,017
投资损失	(2,688)	2,859	1,362	634.04	267.55
营运资金变动	(26,918)	2,622	11,669	8,187	47,430
其他经营现金	266.85	32,613	346.32	580.78	550.47
投资活动现金	(4,616)	10,809	1,597	3,975	3,379
资本支出	(8,334)	(4,520)	(3,973)	(4,009)	(2,618)
长期投资	(2,836)	998.87	8,180	9,665	7,741
其他投资现金	6,554	14,330	(2,609)	(1,681)	(1,744)
筹资活动现金	(36,813)	(27,673)	(155,293)	(34,790)	(42,172)
短期借款	(3,070)	14,910	110,160	10,924	(24,204)
长期借款	16,991	(18,878)	(29,667)	(31,284)	(38,286)
普通股增加	300.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资本公积增加	2,185	1,045	0.00	0.00	0.00
其他筹资现金	(53,219)	(24,750)	(235,787)	(14,430)	20,318
现金净增加额	(37,482)	(12,933)	(140,992)	(19,942)	17,152

资料来源：公司公告、华泰研究预测

利润表

会计年度 (人民币百万)	2023	2024	2025E	2026E	2027E
营业收入	465,739	343,176	265,875	230,773	203,325
营业成本	394,784	308,265	237,357	205,610	179,254
营业税金及附加	18,585	18,361	11,964	10,385	9,150
营业费用	12,272	10,384	7,710	6,692	5,490
管理费用	5,767	6,394	4,954	4,300	3,050
财务费用	3,715	5,939	5,913	5,011	4,017
资产减值损失	(3,490)	(7,168)	(2,127)	(1,846)	(609.97)
公允价值变动收益	340.11	(10.48)	(11.00)	(11.56)	(12.13)
投资净收益	2,688	(2,859)	(1,362)	(634.04)	(267.55)
营业利润	29,252	(45,644)	(7,582)	(5,089)	432.12
营业外收入	1,150	935.91	842.32	758.08	682.28
营业外支出	595.82	2,479	560.65	336.39	201.83
利润总额	29,805	(47,187)	(7,301)	(4,668)	912.57
所得税	9,350	1,517	949.09	606.79	456.28
净利润	20,456	(48,704)	(8,250)	(5,274)	456.28
少数股东损益	8,293	774.49	165.00	52.74	164.26
归属母公司净利润	12,163	(49,478)	(8,415)	(5,327)	292.02
EBITDA	41,627	(33,309)	1,072	3,926	10,186
EPS (人民币, 基本)	1.03	(4.17)	(0.71)	(0.45)	0.02

主要财务比率

会计年度 (%)	2023	2024	2025E	2026E	2027E
成长能力					
营业收入	(7.56)	(26.32)	(22.53)	(13.20)	(11.89)
营业利润	(43.75)	(256.04)	83.39	32.88	108.49
归属母公司净利润	(46.23)	(506.81)	82.99	36.69	105.48
获利能力 (%)					
毛利率	15.23	10.17	10.73	10.90	11.84
净利率	4.39	(14.19)	(3.10)	(2.29)	0.22
ROE	4.93	(21.82)	(4.24)	(2.78)	0.15
ROIC	9.75	(19.69)	(0.32)	1.21	2.21
偿债能力					
资产负债率 (%)	73.22	73.66	67.89	68.60	63.10
净负债比率 (%)	55.86	82.23	81.74	80.04	62.95
流动比率	1.40	1.28	1.33	1.25	1.25
速动比率	0.46	0.46	0.45	0.46	0.40
营运能力					
总资产周转率	0.29	0.25	0.23	0.22	0.21
应收账款周转率	62.94	44.56	44.56	44.56	44.56
应付账款周转率	1.55	1.62	1.62	1.62	1.62
每股指标 (人民币)					
每股收益(最新摊薄)	1.02	(4.15)	(0.71)	(0.45)	0.02
每股经营现金流(最新摊薄)	0.33	0.32	1.06	0.91	4.69
每股净资产(最新摊薄)	21.02	16.99	16.28	15.84	15.86
估值比率					
PE (倍)	6.68	(1.64)	(9.66)	(15.25)	278.23
PB (倍)	0.32	0.40	0.42	0.43	0.43
EV EBITDA (倍)	10.92	(14.77)	451.18	120.75	41.12

免责声明

分析师声明

本人, 陈慎、刘璐、林正衡、陈颖, 兹证明本报告所表达的观点准确地反映了分析师对标的证券或发行人的个人意见; 彼以往、现在或未来并无就其研究报告所提供的具体建议或所表达的意见直接或间接收取任何报酬。

一般声明及披露

本报告由华泰证券股份有限公司(已具备中国证监会批准的证券投资咨询业务资格, 以下简称“本公司”)制作。本报告所载资料是仅供接收人的严格保密资料。本报告仅供本公司及其客户和其关联机构使用。本公司不因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告基于本公司认为可靠的、已公开的信息编制, 但本公司及其关联机构(以下统称为“华泰”)对该等信息的准确性及完整性不作任何保证。

本报告所载的意见、评估及预测仅反映报告发布当日的观点和判断。在不同时期, 华泰可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。同时, 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。以往表现并不能指引未来, 未来回报并不能得到保证, 并存在损失本金的可能。华泰不保证本报告所含信息保持在最新状态。华泰对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改, 投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本公司不是 FINRA 的注册会员, 其研究分析师亦没有注册为 FINRA 的研究分析师/不具有 FINRA 分析师的注册资格。

华泰力求报告内容客观、公正, 但本报告所载的观点、结论和建议仅供参考, 不构成购买或出售所述证券的要约或招揽。该等观点、建议并未考虑到个别投资者的具体投资目的、财务状况以及特定需求, 在任何时候均不构成对客户私人投资建议。投资者应当充分考虑自身特定状况, 并完整理解和使用本报告内容, 不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。对依据或者使用本报告所造成的一切后果, 华泰及作者均不承担任何法律责任。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。

除非另行说明, 本报告中所引用的关于业绩的数据代表过往表现, 过往的业绩表现不应作为日后回报的预示。华泰不承诺也不保证任何预示的回报会得以实现, 分析中所做的预测可能是基于相应的假设, 任何假设的变化可能会显著影响所预测的回报。

华泰及作者在自身所知情的范围内, 与本报告所指的证券或投资标的不存在法律禁止的利害关系。在法律许可的情况下, 华泰可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易, 为该公司提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务或向该公司招揽业务。

华泰的销售人员、交易人员或其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。华泰没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。华泰的资产管理部门、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的意见或建议不一致的投资决策。投资者应当考虑到华泰及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突。投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一信赖依据。有关该方面的具体披露请参照本报告尾部。

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、发布的机构或人员, 也并非意图发送、发布给因可得到、使用本报告的行为而使华泰违反或受制于当地法律或监管规则的机构或人员。

本报告版权仅为本公司所有。未经本公司书面许可, 任何机构或个人不得以翻版、复制、发表、引用或再次分发他人(无论整份或部分)等任何形式侵犯本公司版权。如征得本公司同意进行引用、刊发的, 需在允许的范围内使用, 并需在使用前获取独立的法律意见, 以确定该引用、刊发符合当地适用法规的要求, 同时注明出处为“华泰证券研究所”, 且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。本公司保留追究相关责任的权利。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。

中国香港

本报告由华泰证券股份有限公司制作, 在香港由华泰金融控股(香港)有限公司向符合《证券及期货条例》及其附属法律规定的机构投资者和专业投资者的客户进行分发。华泰金融控股(香港)有限公司受香港证券及期货事务监察委员会监管, 是华泰国际金融控股有限公司的全资子公司, 后者为华泰证券股份有限公司的全资子公司。在香港获得本报告的人员若有任何有关本报告的问题, 请与华泰金融控股(香港)有限公司联系。

香港-重要监管披露

- 华泰金融控股（香港）有限公司的雇员或其关联人士没有担任本报告中提及的公司或发行人的高级人员。
- 有关重要的披露信息，请参华泰金融控股（香港）有限公司的网页 https://www.htsc.com.hk/stock_disclosure 其他信息请参见下方 “美国-重要监管披露”。

美国

在美国本报告由华泰证券（美国）有限公司向符合美国监管规定的机构投资者进行发表与分发。华泰证券（美国）有限公司是美国注册经纪商和美国金融业监管局（FINRA）的注册会员。对于其在美国分发的研究报告，华泰证券（美国）有限公司根据《1934 年证券交易法》（修订版）第 15a-6 条规定以及美国证券交易委员会人员解释，对本研究报告内容负责。华泰证券（美国）有限公司联营公司的分析师不具有美国金融监管（FINRA）分析师的注册资格，可能不属于华泰证券（美国）有限公司的关联人员，因此可能不受 FINRA 关于分析师与标的公司沟通、公开露面和所持交易证券的限制。华泰证券（美国）有限公司是华泰国际金融控股有限公司的全资子公司，后者为华泰证券股份有限公司的全资子公司。任何直接从华泰证券（美国）有限公司收到此报告并希望就本报告所述任何证券进行交易的人士，应通过华泰证券（美国）有限公司进行交易。

美国-重要监管披露

- 分析师陈慎、刘璐、林正衡、陈颖本人及相关人士并不担任本报告所提及的标的证券或发行人的高级人员、董事或顾问。分析师及相关人士与本报告所提及的标的证券或发行人并无任何相关财务利益。本披露中所提及的“相关人士”包括 FINRA 定义下分析师的家庭成员。分析师根据华泰证券的整体收入和盈利能力获得薪酬，包括源自公司投资银行业务的收入。
- 华泰证券股份有限公司、其子公司和/或其联营公司，及/或不时会以自身或代理形式向客户出售及购买华泰证券研究所覆盖公司的证券/衍生工具，包括股票及债券（包括衍生品）华泰证券研究所覆盖公司的证券/衍生工具，包括股票及债券（包括衍生品）。
- 华泰证券股份有限公司、其子公司和/或其联营公司，及/或其高级管理层、董事和雇员可能会持有本报告中所提到的任何证券（或任何相关投资）头寸，并可能不时进行增持或减持该证券（或投资）。因此，投资者应该意识到可能存在利益冲突。

新加坡

华泰证券（新加坡）有限公司持有新加坡金融管理局颁发的资本市场服务许可证，可从事资本市场产品交易，包括证券、集体投资计划中的单位、交易所交易的衍生品合约和场外衍生品合约，并且是《财务顾问法》规定的豁免财务顾问，就投资产品向他人提供建议，包括发布或公布研究分析或研究报告。华泰证券（新加坡）有限公司可能会根据《财务顾问条例》第 32C 条的规定分发其在华泰内的外国附属公司各自制作的信息/研究。本报告仅供认可投资者、专家投资者或机构投资者使用，华泰证券（新加坡）有限公司不对本报告内容承担法律责任。如果您是非预期接收者，请您立即通知并直接将本报告返回给华泰证券（新加坡）有限公司。本报告的新加坡接收者应联系您的华泰证券（新加坡）有限公司关系经理或客户主管，了解来自或与所述分发的信息相关的事宜。

评级说明

投资评级基于分析师对报告发布日后 6 至 12 个月内行业或公司回报潜力（含此期间的股息回报）相对基准表现的预期（A 股市场基准为沪深 300 指数，香港市场基准为恒生指数，美国市场基准为标普 500 指数，台湾市场基准为台湾加权指数，日本市场基准为日经 225 指数，新加坡市场基准为海峡时报指数，韩国市场基准为韩国有价证券指数，英国市场基准为富时 100 指数），具体如下：

行业评级

增持：预计行业股票指数超越基准

中性：预计行业股票指数基本与基准持平

减持：预计行业股票指数明显弱于基准

公司评级

买入：预计股价超越基准 15% 以上

增持：预计股价超越基准 5%~15%

持有：预计股价相对基准波动在-15%~5%之间

卖出：预计股价弱于基准 15% 以上

暂停评级：已暂停评级、目标价及预测，以遵守适用法规及/或公司政策

无评级：股票不在常规研究覆盖范围内。投资者不应期待华泰提供该等证券及/或公司相关的持续或补充信息

法律实体披露

中国: 华泰证券股份有限公司具有中国证监会核准的“证券投资咨询”业务资格, 经营许可证编号为: 91320000704041011J

香港: 华泰金融控股(香港)有限公司具有香港证监会核准的“就证券提供意见”业务资格, 经营许可证编号为: AOK809

美国: 华泰证券(美国)有限公司为美国金融业监管局(FINRA)成员, 具有在美国开展经纪交易商业业务的资格, 经营业务许可编号为: CRD#:298809/SEC#:8-70231

新加坡: 华泰证券(新加坡)有限公司具有新加坡金融管理局颁发的资本市场服务许可证, 并且是豁免财务顾问。公司注册号: 202233398E

华泰证券股份有限公司

南京

南京市建邺区江东中路 228 号华泰证券广场 1 号楼/邮政编码: 210019

电话: 86 25 83389999/传真: 86 25 83387521

电子邮件: ht-rd@htsc.com

深圳

深圳市福田区益田路 5999 号基金大厦 10 楼/邮政编码: 518017

电话: 86 755 82493932/传真: 86 755 82492062

电子邮件: ht-rd@htsc.com

北京

北京市西城区太平桥大街丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座 18 层/

邮政编码: 100032

电话: 86 10 63211166/传真: 86 10 63211275

电子邮件: ht-rd@htsc.com

上海

上海市浦东新区东方路 18 号保利广场 E 栋 23 楼/邮政编码: 200120

电话: 86 21 28972098/传真: 86 21 28972068

电子邮件: ht-rd@htsc.com

华泰金融控股(香港)有限公司

香港中环皇后大道中 99 号中环中心 53 楼

电话: +852-3658-6000/传真: +852-2567-6123

电子邮件: research@htsc.com

http://www.htsc.com.hk

华泰证券(美国)有限公司

美国纽约公园大道 280 号 21 楼东(纽约 10017)

电话: +212-763-8160/传真: +917-725-9702

电子邮件: Huatai@htsc-us.com

http://www.htsc-us.com

华泰证券(新加坡)有限公司

滨海湾金融中心 1 号大厦, #08-02, 新加坡 018981

电话: +65 68603600

传真: +65 65091183

©版权所有 2025 年华泰证券股份有限公司