

# 德里土地及金融

DLFU IB

本文内容由 Alex Wu (吴俊豪) 提供  
中信证券财富管理(香港)  
产品及投资方案部

印度房地产行业

电话: (852) 2237 9250 / 电邮: wminvestmentsolutions@citics.com.hk

## 业绩喜忧参半

### 摘要

中信证券财富管理与中信里昂研究观点一致。根据中信里昂研究在 2026 年 1 月 23 日发布的题为《Mixed quarter》的报告，尽管因季度内无新项目推出且项目未售库存极低，DLF 预售额仅为 42 亿卢比，但当期收款表现强劲达到 467 亿卢比，同比增长 56%。DCCDL 租金收入同比增长 18%。营运现金流达 386 亿卢比（对比 2025 财年第三季度的 180 亿卢比）。DLF 和 DCCDL 分别产生 390 亿（对比 2025 财年第三季度 170 亿）和 47 亿卢比自由现金流。受过去 2-3 年强劲预售推动，现金流周转速度正显著加快。

### 销售低迷但现金流强劲

- 公司预售额仅 42 亿卢比，主因 2026 财年第三季度无新项目推出且现有项目未售库存极低；
- 回款强劲，达 467 亿卢比（相比 2026 财年第二季度 25 亿和 2025 财年第三季度 30 亿），主要受益于 2023 财年至今的强劲预售带来的收款节奏恢复；
- DCCDL 租金收入同比增长 18%符合预期，主要来自新竣工资产的入驻率提升；
- 营运现金流达 386 亿卢比（对比 2026 财年第二季度 120 亿和 2025 财年第三季度 180 亿），受收款速度加快推动；
- 公司 DLF（390 亿 vs 2025 财年第三季度 170 亿）和 DCCDL（47 亿 vs 2026 财年第二季度 6.5 亿）均实现自由现金流增长，主要得益于租金收入规模扩大；
- 在 Devco 业务方面，公司已实现总债务清零，净现金达 1,170 亿卢比；
- 公司项目在建工程未来可产生 4,290 亿卢比现金流；
- Rentco 业务（DCCDL）的净债务减少 38 亿至 1,700 亿卢比。

### 催化因素

催化因素包括在印度德里大都会区（NCR）市场启动大型项目；就其土地储备中新项目的推出提供中长期可见性；拓展至如孟买等新市场；以及将其租赁组合设立为房地产投资信托基金（REIT）。

## 投资风险

由于 DLF 来自年金业务与开发业务的估值贡献基本持平，商业与住宅地产板块前景是重要风险因素。除地产公司常见的宏观风险（利率与可选需求）外，公司对首都圈的高度业务集中也构成区域前景风险。

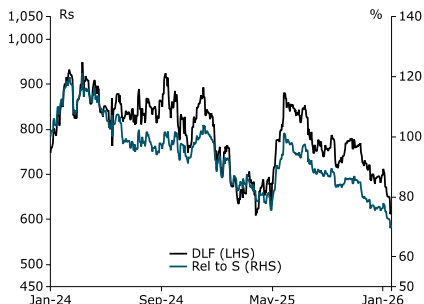
## 公司概况

DLF 是印度最大房地产开发商，拥有约 2 亿平方英尺土地储备，可支撑 10-15 年以上开发。公司总部位于首都圈，但业务覆盖全国。开发业态涵盖住宅、写字楼与零售物业，采取部分出售、部分持有的混合策略。公司在古尔冈开发了印度首个占地 3,000 英亩的私营城镇项目。作为零售与写字楼领域的先驱，其优质回头客群体在业内独具优势。

收入按产品分类		收入按地区分类	
土地、地块及建成物业与其他开发活动	80.1%	亚洲	100.0%
酒店、美食广场与休闲设施	8.3%	中东及非洲	0.0%
租赁	4.8%	美洲	0.0%
服务与维护	4.0%	欧洲	0.0%

资料来源: 中信里昂

## 股票信息



资料来源: 彭博, 路孚特

股价(@ 2026 年 1 月 22 日): 613.65 卢比

市场共识目标价 (路孚特): 954.00 卢比

12 个月最高/最低价: 880.0 卢比/608.15 卢比

主要股东:

发起人 74.95%

市值: 181.50 亿美元

外国机构投资者 16.61%

3 个月日均成交额: 21.09 百万美元

## 市盈率区间



资料来源: 彭博

## 市净率区间



资料来源: 彭博

## 企业价值/息税折旧摊销前利润区间



资料来源: 彭博

## 同业比较

公司	代码	市值 (亿美元)	股价 (lcc)	市盈率 (倍)			市净率 (倍)			股息收益率 (%)			股本回报率 (%)		
				FY25F	FY26F	FY27F	FY25F	FY26F	FY27F	FY25F	FY26F	FY27F	FY25F	FY26F	FY27F
欧贝罗伊房地产	OBER IN	67.5	1482.80	24.2	23.4	19.6	3.4	3.0	2.6	0.1	0.1	0.1	15.1	13.7	14.2
Phoenix Mills	PHNX IN	74.6	1759.20	65.1	37.2	30.9	6.1	5.3	4.7	0.3	0.4	0.5	9.8	15.3	16.1
Prestige 地产	PEPL IN	73.6	1422.00	131.1	47.7	50.1	4.0	3.7	3.5	0.2	0.2	0.2	3.5	8.0	7.1

资料来源: 彭博、路孚特 注: 截至 2026 年 1 月 22 日的收盘价。lcc: 当地货币

## 免责声明

本文由中信证券财富管理（香港）（“**中信证券财富管理（香港）**”）撰写。中信证券财富管理（香港）是中信证券经纪（香港）有限公司（“**中信证券经纪（香港）**”）的财富管理品牌。本文为一般性资讯，仅供参考之用。本文具有教学性质，但不被视为对任何司法管辖区的任何特定投资产品、策略、计划特征或其他目的的建议或推荐，中信证券财富管理（香港）或其任何子公司也不承诺会参与任何此处提及的交易。任何示例都是通用的、假设的并且仅用于说明目的。本文尚未经香港证券及期货事务监察委员会审核。

本文是由投资/产品专员而非分析师撰写的文章汇编。它不构成研究报告，也不应被解释为研究报告，也不旨在提供专业、投资或任何其他类型的建议或推荐。本文件所载观点为投资/产品专员个人观点，或投资/产品专员对公司观点的理解，可能与中信证券财富管理（香港）的官方观点和利益（包括投资研究部门的观点）存在差异，也可能不存在差异。

### 适合性、风险及适当性

本文不含足够资讯以支持投资决策，并且不得依赖本文来评估投资任何证券或产品的优劣。本文仅提供一般资讯，未针对任何接收者量身定制，亦未考虑任何接收者的投资目标、投资组合持仓、策略、财务状况或需求。本文具有教育性质，并非中信证券经纪（香港）或其附属公司参与任何交易的建议、推荐或承诺。任何范例均为通用、假设及仅供参考之用。

读者应自行独立评估法律、监管、税务、信用及会计方面的影响，并与其财务专业人员共同决定本文提及的任何投资是否适合其个人目标。投资者应确保在进行任何投资前获取所有相关资讯。本文中所涉及的任何预测、数据、观点、技术或策略仅供参考，基于某些假设及当前市场状况，可能会在未通知的情况下发生变更。

信息来源被认为是可靠的，但不保证其准确性，也不对任何错误或遗漏承担责任。请注意，投资涉及风险，投资的价值和收益可能会根据市场情况和税收协议而波动，投资者可能无法收回投资的全部金额。过去的表现和收益率都不是当前和未来结果的可靠指标。

本文不应被解释为在任何司法管辖区向任何不合法接受此类邀请或招揽的人发出购买或出售任何证券的邀请或招揽。此处包含的信息均未在任何司法管辖区获得批准。

### 责任限制

中信证券财富管理（香港）对于您或任何第三方在使用此材料或其内容时遭受的任何损失或损害（包括但不限于直接损失、间接损失、或由此导致的间接损失、利润损失或机会损失）不承担任何责任。此材料是根据您的请求提供给您的，并适用于熟悉相关市场且愿意并能够承担投资相关风险的个人。在您充分了解所有涉及风险并独立确定该投资适合您之前，请勿进行任何交易。请注意，我们并非您指定的投资顾问。

### 法律主体声明

香港：本资料由中信证券经纪（香港）有限公司（中央编号 AAE879）在香港发布及分发，该公司受香港证券及期货事务监察委员会监管。

### 附属披露

本文可能包含先前发布的信息，包括由 CLSA Limited（中央编号 AAB893）发布的信息，该公司受香港证券及期货事务监察委员会监管。中信证券经纪（香港）与 CLSA Limited 是关联实体，均属于中信证券国际有限公司（“**CSI**”）的共同所有或控制之下。

中信证券经纪（香港）与 CSI 及其子公司（“**CSI 集团**”）内的其他实体之间可能存在潜在的利益冲突，这些冲突可能涉及多个领域，包括投资产品、企业咨询服务、证券交易以及提供给本文提及公司（们）的其他金融服务。此外，CSI 集团可能在本文讨论的公司（们）中持有利益或头寸。

中信证券经纪（香港）遵循一项整个集团的政策（可能会不时更新），该政策阐明了 CSI 集团实体如何管理或消除任何实际或潜在的利益冲突。此政策旨在确保 CSI 集团发布的任何研究报告或评论保持公正。

### 针对不同司法管辖区的声明

香港：根据任何时间下所适用的法律和法规，中信证券财富管理（香港）、其各自的关联公司或与中信证券财富管理（香港）有关联的公司或个人可能在发布本资料前使用了此处包含的信息，并且可能不时购买、出售或在所提及的任何证券或相关证券中拥有重大利益，或在目前或将来可能产生或曾经有业务或财务关系，或可能或已经向本文提及的实体、其顾问和/或任何其他关联方提供投资银行、资本市场和/或其他服务。因此，投资者应注意中信证券财富管理（香港）和/或其各自的关联公司或公司、或此等个人可能存在一项或多项利益冲突。

未经中信证券经纪（香港）有限公司事先书面授权，任何人不得以任何目的复制、分发或销售本文。

版权所有 2026。中信证券经纪（香港）有限公司。保留所有权利。