



公司评级 无评级

报告日期 2026年04月18日

基础数据

04月17日收盘价(港元)	46.84
总市值(亿港元)	1,639.30
总股本(亿股)	35.00

来源: 聚源, 兴业证券经济与金融研究院整理

相关研究

【兴证海外地产】长实集团(01113.HK) 2025 中期业绩点评: 中期业绩符合预期, 保持稳健派息-2025.08.19

分析师: 宋健

S0190518010002
BMV912
songjian@xyzq.com.cn

分析师: 孙钟连

S0190521080001
请注意: 孙钟连并非香港证券及期货事务监察委员会的注册持牌人, 不可在香港从事受监管的活动。
sunzhonglian@xyzq.com.cn

长实集团(01113.HK) 业绩稳健, 派息增长

投资要点:

- **2025 业绩符合预期, 派息增长:** 公司 2025 年归母净利润为 108.47 亿港元, 同比减少 20.6%, 主要由于投资物业重估的损失导致, 重估前净利润为 119.6 亿港元, 同比增长 2.3%。公司末期每股派息 1.39 港元, 全年合计每股派息 1.78 港元, 同比增长 2.3%, 公司的业绩符合预期。
- **收入按业务板块和区域划分:** 从业务结构看, 截至 2025 年公司的主要业务板块为物业销售、物业租赁、英式酒馆以及基建业务, 收入占比分别达到 24%、7%、31%和 32%。从区域分布看, 截至 2025 年公司来自中国香港、中国内地和英国的收入占比分别为 21%、8%和 45%。
- **物业销售盈利能力有望改善:** 2025 年公司物业销售确认收入大幅提升至 204.49 亿港元, 但香港物业销售由于促销折扣以及减值拨备, 导致利润率大幅下降。随着香港房价止跌回稳, 公司香港物业销售盈利能力有望改善。截至 2025 年底, 公司已售未结转销售金额为 207.02 亿港元。
- **物业销售以外业务贡献持续稳定的利润:** 公司 2025 年的 EBIT 为 183.47 亿港元, 同比增长 2.8%。物业销售以外业务的 EBIT 合计 156.1 亿港元, 同比微降, 占比为 85.1%, 为公司贡献持续稳定的利润。其中基建业务 EBIT 达到 86.62 亿港元, 同比增长 3.6%, 占比 31.4%。
- **财务状况持续优化:** 截至 2025 年底, 公司有息负债 514 亿港元, 同比减少 13 亿港元, 同时公司持有现金及等价物 417 亿港元, 净负债为 97 亿港元, 同比减少 69 亿港元。公司的负债净额与总资本净额的比例为 2.3%, 同比减少 1.7 个百分点, 杠杆水平更低, 财务状况持续优化。
- **优化业务结构, 保持稳健的派息:** 公司不断优化业务结构, 降低对房地产开发业务的依赖, 加大对海外基建等高质量资产的布局。公司通过出售 UK Rails 和 UKPN 的权益, 将回流大量现金, 有利于巩固公司的财务状况, 为后续投资做好准备。公司保持稳健的派息政策, 目前股价对应年化股息收益率约 3.8%。
- **风险提示:** 地缘政策风险、通胀上升导致成本提升、消费不及预期、汇兑损失、房地产销售不及预期。

主要财务指标

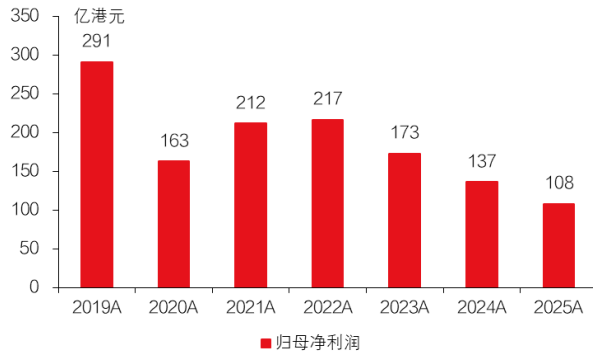
会计年度	2022A	2023A	2024A	2025A
收入总额(亿港元)	796	711	716	858
同比增长(%)	-4.4	-10.6	0.7	19.9
归母净利润(亿港元)	217	173	137	108
同比增长(%)	2.1	-20.0	-21.2	-20.6
归母净利润率(%)	27.3	24.4	19.1	12.6
ROE(%)	5.8	4.5	3.5	2.8
每股收益(港元)	5.98	4.86	3.89	3.10
每股股息(港元)	2.28	2.05	1.74	1.78

数据来源: wind, 兴业证券经济与金融研究院整理

注: 每股收益均按照最新股本摊薄计算

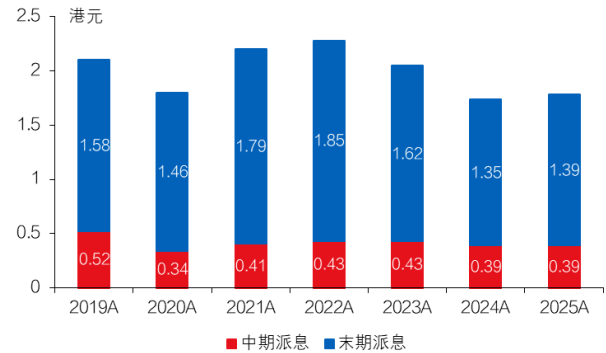
- **2025 业绩符合预期，派息增长：**公司 2025 年归母净利润为 108.47 亿港元，同比减少 20.6%，主要由于投资物业重估的损失导致，重估前净利润为 119.6 亿港元，同比增长 2.3%。公司末期每股派息 1.39 港元，全年合计每股派息 1.78 港元，同比增长 2.3%，公司的业绩符合预期。

图1、归母净利润



数据来源：公司公告，兴业证券经济与金融研究院整理

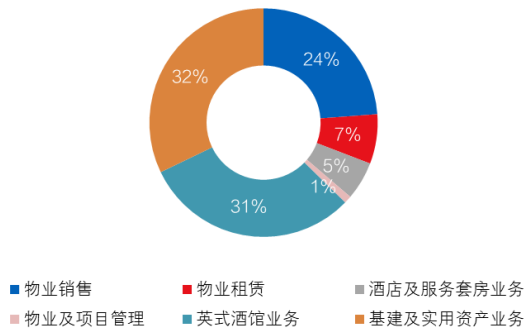
图2、每股派息



数据来源：公司公告，兴业证券经济与金融研究院整理

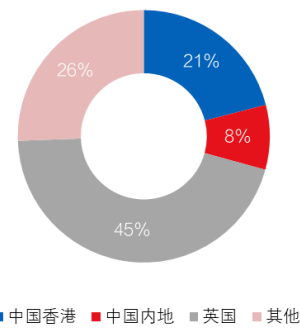
- **收入按业务板块和区域划分：**从业务结构看，截至 2025 年公司的主要业务板块为物业销售、物业租赁、英式酒馆以及基建业务，收入占比分别达到 24%、7%、31%和 32%。从区域分布看，截至 2025 年公司来自中国香港、中国内地和英国的收入占比分别为 21%、8%和 45%。

图3、收入按业务板块划分（截至 2025A）



数据来源：公司公告，兴业证券经济与金融研究院整理

图4、收入按区域划分（截至 2025A）

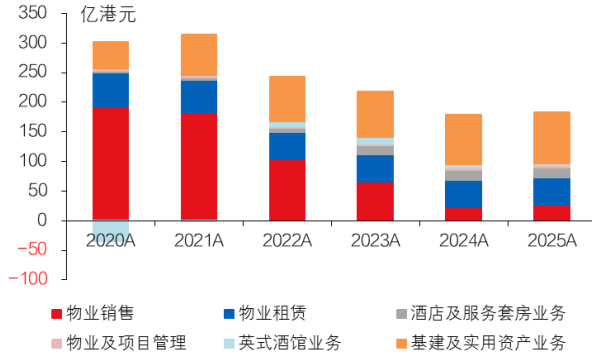


数据来源：公司公告，兴业证券经济与金融研究院整理

- **物业销售盈利能力有望改善：**2025 年公司物业销售确认收入大幅提升至 204.49 亿港元，但香港物业销售由于促销折扣以及减值拨备，导致利润率大幅下降。随着香港房价止跌回稳，公司香港物业销售盈利能力有望改善。截至 2025 年底，公司已售未结转销售金额为 207.02 亿港元。
- **物业销售以外业务贡献持续稳定的利润：**公司 2025 年的 EBIT 为 183.47 亿港元，同比增长 2.8%。物业销售以外业务的 EBIT 合计 156.1 亿港元，同比

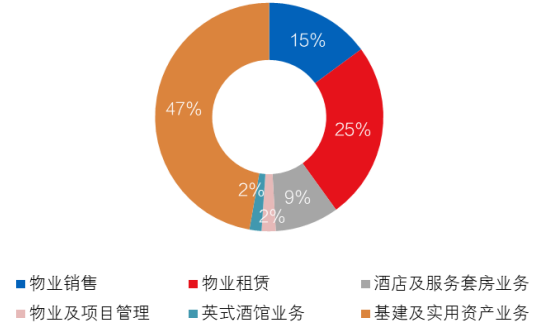
微降，占比为 85.1%，为公司贡献持续稳定的利润。其中基建业务 EBIT 达到 86.62 亿港元，同比增长 3.6%，占比 31.4%。

图5、主要业务的 EBIT



数据来源：公司公告，兴业证券经济与金融研究院整理

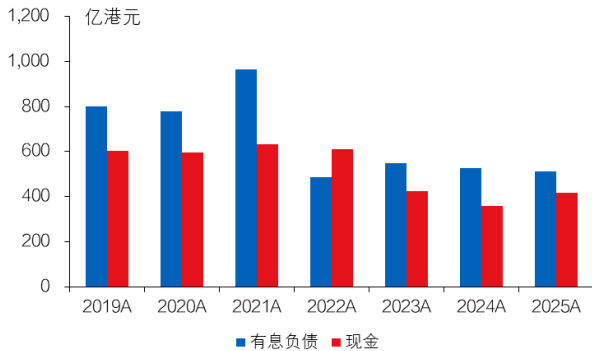
图6、EBIT 按业务结构划分（截至 2025A）



数据来源：公司公告，兴业证券经济与金融研究院整理

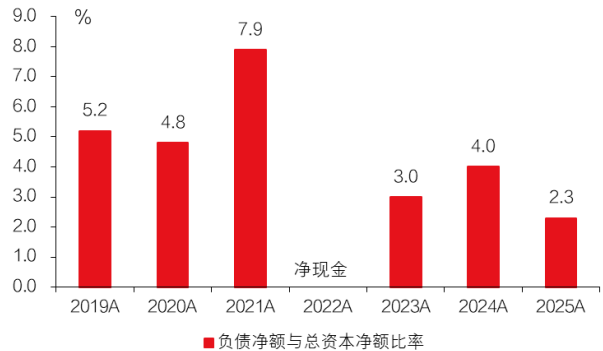
- **财务状况持续优化：**截至 2025 年底，公司有息负债 514 亿港元，同比减少 13 亿港元，同时公司持有现金及等价物 417 亿港元，净负债为 97 亿港元，同比减少 69 亿港元。公司的负债净额与总资本净额的比例为 2.3%，同比减少 1.7 个百分点，杠杆水平更低，财务状况持续优化。

图7、有息负债及现金



数据来源：公司公告，兴业证券经济与金融研究院整理

图8、负债净额与总资本净额比率



数据来源：公司公告，兴业证券经济与金融研究院整理

- **优化业务结构，保持稳健的派息：**公司不断优化业务结构，降低对房地产开发业务的依赖，加大对海外基建等高质量资产的布局。公司通过出售 UK Rails 和 UKPN 的权益，将回流大量现金，有利于巩固公司的财务状况，为后续投资做好准备。公司保持稳健的派息政策，目前股价对应年化股息收益率约 3.8%。
- **风险提示：**地缘政策风险、通胀上升导致成本提升、消费不及预期、汇兑损失、房地产销售不及预期。

分析师声明

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并登记为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。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。

投资评级说明

投资建议的评级标准	类别	评级	说明
报告中投资建议所涉及的评级分为股票评级和行业评级（另有说明的除外）。评级标准为报告发布日后的12个月内公司股价（或行业指数）相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅。其中：沪深两市以沪深300指数为基准；北交所市场以北证50指数为基准；新三板市场以三板成指为基准；香港市场以恒生指数为基准；美国市场以标普500或纳斯达克综合指数为基准。	股票评级	买入	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅大于15%
		增持	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在5%~15%之间
		中性	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在-5%~5%之间
		减持	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅小于-5%
		无评级	由于我们无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使我们无法给出明确的投资评级
	行业评级	推荐	相对表现优于同期相关证券市场代表性指数
		中性	相对表现与同期相关证券市场代表性指数持平
		回避	相对表现弱于同期相关证券市场代表性指数

信息披露

本公司在知晓的范围内履行信息披露义务。客户可登录 www.xyjq.com.cn 内幕交易防控栏内查询静默期安排和关联公司持股情况。

有关财务权益及商务关系的披露

兴证国际证券有限公司及/或其有关联公司在过去十二个月内与北京同仁堂医养投资股份有限公司、瀚天成电子科技（厦门）股份有限公司、成都空港城市发展集团有限公司、科学城（广州）投资集团有限公司、淮北市公用事业资产运营有限公司、淮北市建投控股集团有限公司、广州产业投资基金管理有限公司、绍兴市上虞区国有资本投资运营有限公司、中海油服、美格智能、思源电气、国泰君安国际控股有限公司、博纳西亚（杭州）医药科技股份有限公司、聚辰半导体股份有限公司、青岛平度控股集团有限公司、铜陵中旭产业投资有限公司、中金公司、环太湖国际投资有限公司、湖州南太湖国有控股集团有限公司、嵊州市投资控股有限公司、长春市城市发展投资控股(集团)有限公司、长发控股（香港）有限公司、愉欣国际有限公司、越秀地产、紫金矿业、厦门睿云联创新科技股份有限公司、内江投资控股集团有限公司、成都银行、东台市城兴投资发展有限公司、重庆三峡银行股份有限公司、重庆新双圈城市建设开发有限公司、兴证国际、民生商银国际控股有限公司、民银国际融资（香港）有限公司、天风证券、天风国际证券集团有限公司、兴业银行、瑛泰医疗、乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司、江苏银行股份有限公司、高邮市城市建设投资集团有限公司、红星冷链（湖南）股份有限公司、米多多集团股份有限公司、淄博市张店区国有资产运营有限公司、盐城市大丰区海城实业发展有限公司、江苏银行、海南橡胶、合盛农业有限公司、广东天域半导体股份有限公司、成都兴城投资集团有限公司、江西省信用融资担保集团股份有限公司、龙南旅游发展投资(集团)有限责任公司、广州开发区控股集团有限公司、澄达国际有限公司、江阴国有资本控股（集团）有限公司、盐城市大丰区谐城实业发展有限公司、盐城市大丰区城市发展投资控股集团有限公司、东台惠民城镇化建设集团有限公司、东台市城市建设投资发展集团有限公司、淄博高新国际投资有限公司、淄博高新国有资本投资有限公司、上海银行、四川港荣投资发展集团有限公司、临工重机股份有限公司、泰兴市润嘉控股有限公司、泰州化工新材料产业发展集团有限公司、安徽华恒生物科技股份有限公司、福建海西新药创制股份有限公司、环世国际物流控股有限公司、圣火科技集团有限公司、芯迈半导体技术（杭州）股份有限公司、迈威（上海）生物科技股份有限公司、金叶国际集团有限公司、上海挚达科技发展股份有限公司、紫金黄金国际有限公司、紫金矿业集团股份有限公司、土耳其主权基金、北京讯众通信技术股份有限公司、安井食品集团股份有限公司、拨康视云制药有限公司、黄山旅游集团有限公司、周六福珠宝股份有限公司、湖州吴兴人才产业投资发展集团有限公司、Beijing Tong Ren Tang Healthcare Investment Co., Ltd.、Epiworld International Co., Ltd.、Chengdu Aerotropolis City Development Group Co., Ltd.、Science City (Guangzhou) Investment Group Co., Ltd.、HUAIBEI PUBLIC UTILITY ASSETS OPERATION CO., LTD.、Huabei City Construction Investment Holding Group Company Limited、Guangzhou Industrial Investment Fund Management Co., Ltd.、Vertex Capital Investment Ltd.、Shaoxing Shangyu State-owned Capital Investment and Operation Co. Ltd.、COSL SINGAPORE CAPITAL LTD.、CHINA OILFIELD SERVICES、MEIG、SIEYUAN ELECTRIC、Giantec Semiconductor Corporation、QINGDAO PINGDU HOLDINGS GROUP CO., LTD.、Tongling Zhongxu Industrial Investment Co., Ltd.、CICC Hong Kong Finance 2016 MTN Limited、CHINA INTERNATIONAL CAPITAL CORPORATION、CICC、HUANTAIHU INTERNATIONAL INVESTMENT CO., LTD.、HUZHOU NANTAIHU STATE-OWNED GROUP CO., LTD.、SHENGZHOU INVESTMENT HOLDINGS CO., LTD.、CHANGCHUN URBAN DEVELOPMENT & INVESTMENT HOLDINGS (GROUP) CO., LTD.、JOY DELIGHT INTERNATIONAL LIMITED、YUEXIU PROPERTY、ZIJIN MINING、Akuvox (Xiamen) Networks Co., Ltd.、NEJIANG INVESTMENT HOLDING GROUP CO.,LTD.、BANK OF CHENGDU、DONGTAI URBAN CONSTRUCTION INVESTMENT DEVELOPMENT GROUP CO., LTD.、DONGTAI CHENGXING INVESTMENT DEVELOPMENT CO., LTD.、Chongqing Three Gorges Bank Co Ltd.、Chongqing Xinshuangquan Urban Construction And Development Co Ltd.、CISI FIN、CMBC International Holdings、CMBC International Funding (HK) Limited、TIANFENG SECURITIES、TF International Securities Group Limited、TFI Overseas Investment Limited、INDUSTRIAL BANK、INT MEDICAL、UETD CONSTRUCTION & DEVELOPMENT STATE-OWNED CAPITAL INVESTMENT OPERATION (GROUP) CO., LTD.、Bank of Jiangsu Co., Ltd Yangzhou Branch、GAOYOU CITY CONSTRUCTION INVESTMENT DEVELOPMENT GROUP CO., LTD.、Hongxing Coldchain (Hunan) Co., Ltd.、Miduoduo Group Inc.、Zibo Zhangdian District State-owned Assets Operation Co., Ltd.、Yancheng Dafeng Haicheng Industrial Development Co., Ltd.、BANK OF JIANGSU、CHINA HAINAN RUBBER INDUSTRY、HALCYON AGRICULTURE CORPORATION LIMITED、Guangdong Tianyu Semiconductor Co., Ltd.、CHENGDU XINGCHENG INVESTMENT GROUP CO., LTD.、Jiangxi Provincial Credit Financing Guarantee Group Co., Ltd.、LONGNAN TOURISM DEVELOPMENT AND INVESTMENT GROUP CO., LTD.、Guangzhou

Development District Holding Group Limited、Chengda International Co., Limited、Jiangyin State-owned Assets Holding (Group) Co., Ltd.、Yancheng Dafeng Xiecheng Industrial Development Co., Ltd.、Yancheng Dafeng Urban Development Investment Holding Group Co., Ltd.、Dongtai Huimin Urbanization Construction Group Co Ltd、Dongtai Urban Construction and Investment Group Co Ltd、Zibo High-Tech International Investment Co., Limited、Zibo Hi-Tech State-Owned Capital Investment Co., Ltd.、BANK OF SHANGHAI、SICHUAN GLOPORT INVESTMENT DEVELOPMENT GROUP CO., LTD、Lingong Heavy Machinery Co., Ltd.、TAIXING RUNJIA HOLDINGS CO., LTD.、TAIZHOU CHEMICAL NEW MATERIALS INDUSTRY DEVELOPMENT GROUP CO., LTD.、Anhui Huaheng Biotechnology Co., Ltd.、Fujian Haixi Pharmaceuticals Co., Ltd.、Worldwide Logistics Holding Inc.、Holyfire Technology Group Limited、Silicon Magic Semiconductor Technology (Hangzhou) Co., Ltd.、Mabwell (Shanghai) Bioscience Co., Ltd.、GOLDEN LEAF INTERNATIONAL GROUP LIMITED、SHANGHAI ZHIDA TECHNOLOGY DEVELOPMENT CO., LTD.、ZIJIN GOLD INTERNATIONAL COMPANY LIMITED、Zijin Mining Group Co., Ltd、Turkey Wealth Fund、BEIJING XUNZHONG COMMUNICATION TECHNOLOGY CO., LTD.、ANJOY FOODS GROUP CO., LTD.、Cloudbreak Pharma Inc.、Huangshan Tourism Group Co., Ltd.、Zhou Liu Fu Jewellery Co., Ltd.、Huzhou Wuxing Industrial Investment Development Group Co., Ltd.、Wu xing Industry Investment Hu sheng Company Limited 有投资银行业务关系。

使用本研究报告的风险提示以及法律声明

兴业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。

，本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告中的信息、意见

等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约，投资者自主作出投资决策并自行承担投资风险，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，任何有关本报告的摘要或节选都不代表本报告正式完整的观点，一切须以本公司向客户发布的本报告完整版本为准。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，本公司及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载资料的来源被认为是可靠的，但本公司不保证其准确性或完整性，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。本公司并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相关的其他任何损失承担任何责任。

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、价值及投资收入可升可跌，过往表现不应作为日后的表现依据；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；本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，本公司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。

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。过往的业绩表现亦不应作为日后回报的预示。我们不承诺也不保证，任何所预示的回报会得以实现。分析中所做的回报预测可能是基于相应的假设。任何假设的变化可能会显著地影响所预测的回报。

本公司的销售人员、交易人员以及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。本公司没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。本公司的资产管理部门、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。

本报告并非针对或意图发送予或为任何就发送、发布、可得到或使用此报告而使兴业证券股份有限公司及其关联子公司等违反当地的法律或法规或可致使兴业证券股份有限公司受制于相关法律或法规的任何地区、国家或其他管辖区域的公民或居民，包括但不限于美国及美国公民（1934年美国《证券交易所》第15a-6条例定义为本「主要美国机构投资者」除外）。

本报告由受香港证监会监察的兴证国际证券有限公司（香港证监会中央编号：AYE823）于香港提供。香港的投资者若有任何关于本报告的问题请直接联系兴证国际证券有限公司的销售交易代表。本报告作者所持香港证监会牌照的牌照编号已披露在报告首页的作者姓名旁。

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。未经授权的转载，本公司不承担任何转载责任。

特别声明

在法律许可的情况下，兴业证券股份有限公司可能会持有本报告中提及公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。因此，投资者应当考虑到兴业证券股份有限公司及/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。

兴业证券研究

上海

地址：上海浦东新区长柳路36号兴业证券大厦15层

邮编：200135

邮箱：research@xyzq.com.cn

北京

地址：北京市朝阳区建国门外大街甲6号世界财富大厦32层01-08单元

邮编：100020

邮箱：research@xyzq.com.cn

深圳

地址：深圳市福田区皇岗路5001号深业上城T2座52楼

邮编：518035

邮箱：research@xyzq.com.cn

香港（兴证国际）

地址：香港德辅道中199号无限极广场32楼全层

邮编：518035

邮箱：ir@xyzq.com.hk