

## 业绩增长超预期，销售稳步增长

### 投资要点

- **事件:** 公司发布半年度业绩快报, 2019年上半年营业总收入约为711.6亿元, 同比增长19.5%, 较上年提升10.2个百分点; 营业利润同比增长39.3%, 利润总额同比增长38.6%; 归属于上市公司股东的净利润为103.5亿元, 同比增长59.1%, 较上年同期提升44个百分点。
- **业绩释放超预期, 盈利能力进一步提升。** 上半年业绩增速高于收入增速主要由于: (1) 结转项目单价提升, 公司2018年和2019年一季度毛利率分别为32.5%和39.8%, 预计2019年上半年毛利率较2018年有显著提升; (2) 结算项目投资收益的增加; (3) 上半年结转项目权益比例提高, 归母净利润占比显著提升。截至今年一季度末, 公司预收账款为3262.7亿元, 对2018年全年收入的覆盖比例为1.7倍, 未来可结算资源充沛。
- **公司坚持深耕一二线城市, 二季度拿地明显增多。** 2019年上半年公司拿地力度小于去年同期, 新增土地储备44个, 土地总地价532.8亿元, 其中权益占比81.7%, 新增计容建面820.7万方, 同比减少45%, 其中权益建面659.1万方, 权益占比为80.3%。从拿地节奏看, 2019年1-6月公司拿地项目数量分别为2个、8个、4个、5个、11个和14个, 5、6月拿地力度明显增强。上半年公司拿地主要集中在核心一二线城市, 例如上海、合肥、南京、重庆、青岛大连等城市, 另外在一些强三线城市例如莆田、东莞、进化、常州、清远等城市。总的来看, 公司上半年在一线、二线和三四线拿地金额分别为112亿元、311亿元和107亿元, 一二线占比高达80%。
- **销售稳步增长, 下半年增加销售推盘量。** 2019年上半年, 公司实现销售面积1636.5万平方米, 实现销售金额2526.2亿元, 同比分别增长12.6%和17.3%, 销售均价为15437元/平方米, 同比小幅增长5.5%。上半年公司主要推盘月份在二季度, 二季度月均销量312亿元, 6月单月实现409.6亿元。公司2019年一季度新开工面积997万方, 在建面积9181万方, 分别同比增长51.3%和38.9%, 随着二季度拿地项目的增多, 我们预计上半年新开工面积会进一步增加, 下半年推盘量有望显著增加。
- **盈利预测与投资建议。** 我们上调公司业绩增速, 预计2019-2021年EPS分别为2.01元、2.49元和3.08元, 当前股价对应PE分别为6.7倍、5.5倍、4.4倍。给予公司2019年8.5倍估值, 对应目标价17.09元, 维持“买入”评级。
- **风险提示:** 房地产市场收紧, 资金成本上升。

指标/年度	2018A	2019E	2020E	2021E
营业收入(百万元)	194555.49	253805.14	318787.32	390885.18
增长率	32.95%	30.45%	25.60%	22.62%
归属母公司净利润(百万元)	18903.72	23940.44	29574.49	36676.16
增长率	20.98%	26.64%	23.53%	24.01%
每股收益EPS(元)	1.59	2.01	2.49	3.08
净资产收益率ROE	14.02%	14.79%	16.07%	16.99%
PE	8.5	6.7	5.5	4.4
PB	0.86	0.78	0.67	0.57

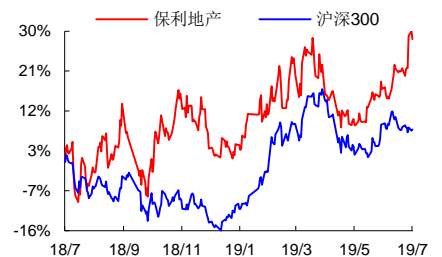
数据来源: Wind, 西南证券

### 西南证券研究发展中心

分析师: 胡华如  
执业证号: S1250517060001  
电话: 0755-23900571  
邮箱: hhr@swsc.com.cn

联系人: 尉鹏洁  
电话: 021-58351917  
邮箱: yjp@swsc.com.cn

### 相对指数表现



数据来源: 聚源数据

### 基础数据

总股本(亿股)	118.96
流通A股(亿股)	118.96
52周内股价区间(元)	10.51-14.92
总市值(亿元)	1,611.94
总资产(亿元)	9,012.15
每股净资产(元)	9.89

### 相关研究

1. 保利地产(600048): 业绩稳健增长, 销售有质有量 (2019-04-16)
2. 保利地产(600048): 业绩符合预期, 销售回款好于预期 (2019-01-15)
3. 保利地产(600048): 盈利能力稳中有升, 新开工大幅增长 (2018-10-31)
4. 保利地产(600048): 单月销售同比高速增长, 累计增速维持高位 (2018-10-12)
5. 保利地产(600048): 累计销售维持高位, 拿地力度同比持平 (2018-09-10)
6. 保利地产(600048): 业绩符合预期, 土储大幅增长 (2018-08-15)

**附表：财务预测与估值**

利润表 (百万元)					现金流量表 (百万元)				
	2018A	2019E	2020E	2021E		2018A	2019E	2020E	2021E
营业收入	194555.49	253805.14	318787.32	390885.18	净利润	26149.14	30555.58	38655.55	47993.29
营业成本	131338.80	172225.60	216395.24	265444.93	折旧与摊销	1014.61	335.51	337.41	339.78
营业税金及附加	16122.37	21222.83	26576.76	32620.05	财务费用	2584.65	8037.27	9130.68	10620.20
销售费用	5912.21	7614.15	9563.62	11726.56	资产减值损失	2351.04	1645.73	1152.01	806.41
管理费用	3495.45	3807.08	4781.81	5863.28	经营营运资本变动	-14551.98	-47190.24	-71958.84	-91317.60
财务费用	2584.65	8037.27	9130.68	10620.20	其他	-5654.14	-4583.45	-1510.49	-1991.44
资产减值损失	2351.04	1645.73	1152.01	806.41	<b>经营活动现金流净额</b>	<b>11893.32</b>	<b>-11199.61</b>	<b>-24193.68</b>	<b>-33549.37</b>
投资收益	2689.75	1613.85	806.92	766.58	资本支出	-947.36	201.30	196.60	198.70
公允价值变动损益	190.42	106.75	160.12	114.18	其他	-12511.82	5132.63	-1176.25	109.00
其他经营损益	0.00	0.00	0.00	0.00	<b>投资活动现金流净额</b>	<b>-13459.17</b>	<b>5333.93</b>	<b>-979.65</b>	<b>307.70</b>
<b>营业利润</b>	<b>35592.64</b>	<b>40973.08</b>	<b>52154.25</b>	<b>64684.52</b>	短期借款	-55.70	-3936.49	1750.38	28785.45
其他非经营损益	187.66	182.62	184.30	183.74	长期借款	34220.10	2014.13	1799.24	1428.69
<b>利润总额</b>	<b>35780.30</b>	<b>41155.70</b>	<b>52338.55</b>	<b>64868.26</b>	股权融资	-180.28	1.23	0.00	0.00
所得税	9631.16	10600.11	13683.00	16874.97	支付股利	-4743.38	-3780.74	-4788.09	-5914.90
净利润	26149.14	30555.58	38655.55	47993.29	其他	17257.01	-23775.73	-10905.71	-12283.81
少数股东损益	7245.42	6615.14	9081.06	11317.13	<b>筹资活动现金流净额</b>	<b>46497.75</b>	<b>-29477.60</b>	<b>-12144.18</b>	<b>12015.43</b>
归属母公司股东净利润	18903.72	23940.44	29574.49	36676.16	<b>现金流量净额</b>	<b>45092.79</b>	<b>-35343.29</b>	<b>-37317.51</b>	<b>-21226.24</b>
资产负债表 (百万元)					财务分析指标				
	2018A	2019E	2020E	2021E		2018A	2019E	2020E	2021E
货币资金	113431.29	78088.00	40770.49	19544.26	<b>成长能力</b>				
应收和预付款项	147283.76	206648.25	247489.91	312182.99	销售收入增长率	32.95%	30.45%	25.60%	22.62%
存货	474505.09	624268.34	784132.80	962639.86	营业利润增长率	39.43%	15.12%	27.29%	24.03%
其他流动资产	31261.37	37072.45	48581.87	58332.27	净利润增长率	32.89%	16.85%	26.51%	24.16%
长期股权投资	48489.38	48489.38	48489.38	48489.38	EBITDA 增长率	36.51%	25.91%	24.88%	22.75%
投资性房地产	19890.02	15945.46	17453.50	17763.00	<b>获利能力</b>				
固定资产和在建工程	5471.62	4969.67	4472.42	3968.06	毛利率	32.49%	32.14%	32.12%	32.09%
无形资产和开发支出	166.92	167.67	166.53	168.01	三费率	6.16%	7.67%	7.36%	7.22%
其他非流动资产	5994.49	6491.40	7091.04	7517.69	净利率	13.44%	12.04%	12.13%	12.28%
<b>资产总计</b>	<b>846493.92</b>	<b>1022140.64</b>	<b>1198647.94</b>	<b>1430605.53</b>	ROE	14.02%	14.79%	16.07%	16.99%
短期借款	3011.24	-925.25	825.13	29610.58	ROA	3.09%	2.99%	3.22%	3.35%
应付和预收款项	343881.96	494132.99	617410.64	759208.55	ROIC	10.54%	12.22%	12.56%	12.53%
长期借款	181873.95	183888.08	185687.32	187116.01	EBITDA/销售收入	20.14%	19.44%	19.33%	19.35%
其他负债	131232.42	138435.72	154248.30	172115.45	<b>营运能力</b>				
<b>负债合计</b>	<b>659999.57</b>	<b>815531.55</b>	<b>958171.40</b>	<b>1148050.59</b>	总资产周转率	0.25	0.27	0.29	0.30
股本	11895.03	11896.26	11896.26	11896.26	固定资产周转率	44.75	58.44	82.94	116.94
资本公积	15245.59	15245.59	15245.59	15245.59	应收账款周转率	100.78	105.24	101.65	101.19
留存收益	88120.56	108280.26	133066.66	163827.92	存货周转率	0.29	0.31	0.31	0.30
归属母公司股东权益	121922.52	135422.11	160208.51	190969.77	销售商品提供劳务收到现金/营业收入	138.66%	—	—	—
少数股东权益	64571.84	71186.98	80268.04	91585.17	<b>资本结构</b>				
<b>股东权益合计</b>	<b>186494.36</b>	<b>206609.09</b>	<b>240476.55</b>	<b>282554.94</b>	资产负债率	77.97%	79.79%	79.94%	80.25%
负债和股东权益合计	846493.92	1022140.64	1198647.94	1430605.53	带息债务/总负债	33.02%	26.49%	22.92%	21.76%
					流动比率	1.72	1.58	1.52	1.46
					速动比率	0.66	0.54	0.46	0.42
					股利支付率	25.09%	15.79%	16.19%	16.13%
					<b>每股指标</b>				
					每股收益	1.59	2.01	2.49	3.08
					每股净资产	15.68	17.37	20.21	23.75
					每股经营现金	1.00	-0.94	-2.03	-2.82
					每股股利	0.40	0.32	0.40	0.50
业绩和估值指标									
EBITDA	39191.90	49345.85	61622.34	75644.50					
PE	8.53	6.73	5.45	4.40					
PB	0.86	0.78	0.67	0.57					
PS	0.83	0.64	0.51	0.41					
EV/EBITDA	6.28	5.71	5.12	4.81					
股息率	2.94%	2.35%	2.97%	3.67%					

数据来源: Wind, 西南证券

## 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，报告所采用的数据均来自合法合规渠道，分析逻辑基于分析师的职业理解，通过合理判断得出结论，独立、客观地出具本报告。分析师承诺不曾因、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获取任何形式的补偿。

## 投资评级说明

公司评级	买入：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅在 20%以上
	增持：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于 10%与 20%之间
	中性：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于-10%与 10%之间
	回避：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅在-10%以下
行业评级	强于大市：未来 6 个月内，行业整体回报高于沪深 300 指数 5%以上
	跟随大市：未来 6 个月内，行业整体回报介于沪深 300 指数-5%与 5%之间
	弱于大市：未来 6 个月内，行业整体回报低于沪深 300 指数-5%以下

## 重要声明

西南证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证券监督管理委员会核准的证券投资咨询业务资格。

本公司与作者在自身所知知情范围内，与本报告中所评价或推荐的证券不存在法律法规要求披露或采取限制、静默措施的利益冲突。

《证券期货投资者适当性管理办法》于 2017 年 7 月 1 日起正式实施，本报告仅供本公司客户中的专业投资者使用，若您并非本公司客户中的专业投资者，为控制投资风险，请取消接收、订阅或使用本报告中的任何信息。本公司也不会因接收人收到、阅读或关注自媒体推送本报告中的内容而视其为客户。本公司或关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行或财务顾问服务。

本报告中的信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。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。

本报告仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的的要约或邀请。在任何情况下，本报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。投资者应结合自己的投资目标和财务状况自行判断是否采用本报告所载内容和信息并自行承担风险，本公司及雇员对投资者使用本报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。

本报告及附录版权为西南证券所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用须注明出处为“西南证券”，且不得对本报告及附录进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权刊载或者转发本报告及附录的，本公司将保留向其追究法律责任的权利。

## 西南证券研究发展中心

### 上海

地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 20 楼

邮编：200120

### 北京

地址：北京市西城区南礼士路 66 号建威大厦 1501-1502

邮编：100045

### 重庆

地址：重庆市江北区桥北苑 8 号西南证券大厦 3 楼

邮编：400023

### 深圳

地址：深圳市福田区深南大道 6023 号创建大厦 4 楼

邮编：518040

## 西南证券机构销售团队

区域	姓名	职务	座机	手机	邮箱
上海	蒋诗烽	地区销售总监	021-68415309	18621310081	jsf@swsc.com.cn
	黄丽娟	地区销售副总监	021-68411030	15900516330	hlj@swsc.com.cn
	张方毅	高级销售经理	021-68413959	15821376156	zfyi@swsc.com.cn
	王慧芳	高级销售经理	021-68415861	17321300873	whf@swsc.com.cn
	涂诗佳	销售经理	021-68415296	18221919508	tsj@swsc.com.cn
	杨博睿	销售经理	021-68415861	13166156063	ybz@swsc.com.cn
	吴菲阳	销售经理	13013130110	13013130110	wfy@swsc.com.cn
北京	张岚	高级销售经理	18601241803	18601241803	zhanglan@swsc.com.cn
	路剑	高级销售经理	010-57758566	18500869149	lujian@swsc.com.cn
	刘致莹	销售经理	010-57758619	17710335169	liuzy@swsc.com.cn
广深	王湘杰	销售经理	0755-26671517	13480920685	wxj@swsc.com.cn
	余燕伶	销售经理	0755-26820395	13510223581	yyi@swsc.com.cn
	陈霄 (广州)	销售经理	15521010968	15521010968	chenxiao@swsc.com.cn