

## 合约销售稳健增长，两翼业务未来可期

### 投资要点

- **业绩点评:** 2020年公司实现营业收入2432亿元，同比增长3.1%；实现归母净利润289.5亿元，同比增长3.5%。公司加权ROE为17.1%，较2019年回落3.9pp；毛利率为32.6%，较2019年回落2.4pp，其中，税金附加同比下降15.3%，对冲毛利下滑影响；净利率为16.5%，较前值上升0.6pp。
- **合约销售稳健增长，城市深耕效果显著。** 2020年公司合约销售5028亿元，同比增加8.9%，其中一二线城市及38个核心城市销售贡献分别为74%和75%；中心城市表现突出，2020年公司签约超百亿的城市为15个，销售排名当地市场前三的城市为39个。公司土储丰富且质地优良，在手资源可满足2-3年开发需求，预计公司2021年销售业绩有望延续稳健增长态势。
- **捕捉市场溢价下行窗口，加大优质资源获取力度。** 2020年公司拿地3186万方，同比增长18.9%，拿地金额2353亿元，同比增长51.4%。2020年公司拓展项目溢价率为13%，在下半年土地市场趋于理性时，公司集中发力获取资源，拓展金额占全年总投入65%。
- **持续发展多元化业务，两翼业务规模持续提升。** 在物业服务方面，公司在管面积3.8亿方，合同面积达5.7亿方，实现营收80.4亿元，在央企物管公司中排名第一；在商业方面，新签约购物中心20个，已开业面积178万方，增速领先；在酒店管理方面，公司积极拓展多种发展模式，已开业酒店18个，客房数4517间；经纪代理覆盖超200个城市；累计管理基金规模超1400亿。
- **资产负债结构持续优化，“绿档”内稳步经营。** 2020年末，公司有息负债综合成本仅为4.77%，同比下降0.18pp。公司期末净负债率78.7%，剔除预收账款资产负债率68.7%，净负债率56.6%，现金短债比1.82，均为“绿档”，资产负债结构改善效果明显。
- **盈利预测与投资建议。** 预计2021-2023年EPS分别为2.73/3.00/3.27元，归母净利润复合增速为10.5%，考虑到公司融资成本较低、拿地强度较大、多元业务发展迅猛，我们维持“买入”评级。
- **风险提示:** 竣工交付低于预期、拿地和销售回款低于预期、地产调控风险等。

| 指标/年度         | 2020A     | 2021E     | 2022E     | 2023E     |
|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 营业收入(百万元)     | 243207.86 | 275422.49 | 306337.89 | 334374.58 |
| 增长率           | 3.06%     | 13.25%    | 11.22%    | 9.15%     |
| 归属母公司净利润(百万元) | 28948.43  | 32734.73  | 35943.59  | 39084.49  |
| 增长率           | 3.54%     | 13.08%    | 9.80%     | 8.74%     |
| 每股收益EPS(元)    | 2.42      | 2.73      | 3.00      | 3.27      |
| 净资产收益率ROE     | 15.02%    | 14.68%    | 14.24%    | 13.73%    |
| PE            | 6         | 5.3       | 4.9       | 4.5       |
| PB            | 0.65      | 0.57      | 0.50      | 0.45      |

数据来源: Wind, 西南证券

### 西南证券研究发展中心

分析师: 沈猛  
执业证号: S1250519080004  
电话: 021-58351679  
邮箱: smg@swsc.com.cn  
联系人: 池天惠  
电话: 13003109597  
邮箱: cth@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)     | 119.69      |
| 流通A股(亿股)    | 119.69      |
| 52周内股价区间(元) | 13.38-18.13 |
| 总市值(亿元)     | 1,743.96    |
| 总资产(亿元)     | 12,513.75   |
| 每股净资产(元)    | 13.37       |

### 相关研究

1. 保利地产(600048): 销售爆发回弹, 物业未来可期 (2020-11-03)
2. 保利地产(600048): 投资力度提升, 产业链投资空间大开 (2020-08-25)

## 盈利预测

### 关键假设：

假设 1：2021-2023 年公司销售金额增速分别为 10%/8%/7%，由于公司竣工结算节奏影响，结算金额增速分别为 12%/10%/8%，物业销售业务毛利率保持平稳；

假设 2：2021-2023 年公司物业在管面积增速分别为 35%/25%/20%，多元业务毛利率分别为 33%/33.2%/33.5%；

假设 3：2021-2023 年公司其它业务营收增速分别为 30%/30%/30%，毛利率保持不变。

基于以上假设，我们预测公司 2021-2023 年分业务收入成本如下表：

**表：分业务收入及毛利率**

| 单位：百万元    |     | 2020A    | 2021E    | 2022E    | 2023E    |
|-----------|-----|----------|----------|----------|----------|
| 物业销售      | 收入  | 226376.0 | 253541.1 | 278895.2 | 301206.9 |
|           | 增速  | 1.2%     | 12.0%    | 10.0%    | 8.0%     |
| 多元业务（物管等） | 收入  | 15431.60 | 20061.1  | 25076.4  | 30091.6  |
|           | 增速  | 36.5%    | 30.0%    | 25.0%    | 20.0%    |
| 其它业务      | 收入  | 1399.94  | 1819.9   | 2365.9   | 3075.7   |
|           | 增速  | 48.4%    | 30.0%    | 30.0%    | 30.0%    |
| 合计        | 收入  | 243207.5 | 275422.1 | 306337.5 | 334374.1 |
|           | 增速  | 3.1%     | 13.2%    | 11.2%    | 9.2%     |
|           | 毛利率 | 32.6%    | 32.3%    | 32.2%    | 32.3%    |

数据来源：公司公告，西南证券

### 预测与评级：

预计公司 2021-2023 年归母净利润复合增速为 10.5%，考虑到公司融资成本较低、拿地强度较大、多元业务发展迅猛，我们维持“买入”评级。

### 风险提示：

竣工交付低于预期、拿地和销售回款低于预期、地产调控风险等。

**附表：财务预测与估值**

| 利润表 (百万元)      |                   |                   |                   |                   | 现金流量表 (百万元)      |                 |                 |                  |                  |
|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|
|                | 2020A             | 2021E             | 2022E             | 2023E             |                  | 2020A           | 2021E           | 2022E            | 2023E            |
| 营业收入           | 243207.86         | 275422.49         | 306337.89         | 334374.58         | 净利润              | 40048.21        | 44838.37        | 49396.57         | 53653.89         |
| 营业成本           | 163951.07         | 186498.66         | 207594.93         | 226478.70         | 折旧与摊销            | 154.89          | 464.34          | 471.46           | 479.06           |
| 营业税金及附加        | 18495.37          | 20381.26          | 22056.33          | 24074.97          | 财务费用             | 3159.81         | 1345.54         | 2024.38          | 2104.37          |
| 销售费用           | 6876.62           | 7711.83           | 8271.12           | 9362.49           | 资产减值损失           | 849.03          | 933.94          | 1018.84          | 1103.74          |
| 管理费用           | 4315.04           | 4682.18           | 4901.41           | 5182.81           | 经营营运资本变动         | -37655.13       | 24623.82        | -13889.57        | -1101.94         |
| 财务费用           | 3159.81           | 1345.54           | 2024.38           | 2104.37           | 其他               | 8593.67         | -7131.14        | -5166.80         | -5228.76         |
| 资产减值损失         | 849.03            | 933.94            | 1018.84           | 1103.74           | <b>经营活动现金流净额</b> | <b>15150.48</b> | <b>65074.87</b> | <b>33854.88</b>  | <b>51010.37</b>  |
| 投资收益           | 6141.42           | 5158.79           | 4384.97           | 4472.67           | 资本支出             | -566.24         | -100.00         | -130.00          | -130.00          |
| 公允价值变动损益       | 53.39             | 64.06             | 67.27             | 70.63             | 其他               | -6361.20        | -9893.34        | -11876.27        | -13018.76        |
| 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>-6927.44</b> | <b>-9993.34</b> | <b>-12006.27</b> | <b>-13148.76</b> |
| <b>营业利润</b>    | <b>52264.67</b>   | <b>59091.93</b>   | <b>64923.12</b>   | <b>70610.80</b>   | 短期借款             | 1643.54         | -1777.01        | 1000.00          | 1000.00          |
| 其他非经营损益        | 273.09            | 224.87            | 240.94            | 235.59            | 长期借款             | 35088.08        | 23900.00        | 23900.00         | 23900.00         |
| <b>利润总额</b>    | <b>52537.76</b>   | <b>59316.80</b>   | <b>65164.06</b>   | <b>70846.39</b>   | 股权融资             | 24.81           | 1.88            | 0.00             | 0.00             |
| 所得税            | 12489.55          | 14478.43          | 15767.49          | 17192.50          | 支付股利             | -3159.54        | -8684.53        | -9820.42         | -10783.08        |
| 净利润            | 40048.21          | 44838.37          | 49396.57          | 53653.89          | 其他               | -35474.82       | -9714.02        | -13788.68        | -16438.61        |
| 少数股东损益         | 11099.78          | 12103.65          | 13452.98          | 14569.40          | <b>筹资活动现金流净额</b> | <b>-1877.94</b> | <b>3726.32</b>  | <b>1290.91</b>   | <b>-2321.69</b>  |
| 归母净利润          | 28948.43          | 32734.73          | 35943.59          | 39084.49          | <b>现金流量净额</b>    | <b>6305.56</b>  | <b>58807.85</b> | <b>23139.51</b>  | <b>35539.92</b>  |
|                |                   |                   |                   |                   |                  |                 |                 |                  |                  |
| 资产负债表 (百万元)    |                   |                   |                   |                   | 财务分析指标           |                 |                 |                  |                  |
|                | 2020A             | 2021E             | 2022E             | 2023E             |                  | 2020A           | 2021E           | 2022E            | 2023E            |
| 货币资金           | 146007.65         | 220449.35         | 262283.13         | 318400.79         | <b>成长能力</b>      |                 |                 |                  |                  |
| 应收和预付款项        | 197617.02         | 224088.52         | 249283.60         | 272068.78         | 销售收入增长率          | 3.06%           | 13.25%          | 11.22%           | 9.15%            |
| 存货             | 741475.38         | 743978.88         | 847061.70         | 948472.24         | 营业利润增长率          | 3.70%           | 13.06%          | 9.87%            | 8.76%            |
| 其他流动资产         | 51125.47          | 55774.14          | 61977.70          | 67603.61          | 净利润增长率           | 6.64%           | 11.96%          | 10.17%           | 8.62%            |
| 长期股权投资         | 72549.89          | 82549.89          | 93549.89          | 105549.89         | EBITDA 增长率       | 4.63%           | 9.58%           | 10.70%           | 8.57%            |
| 投资性房地产         | 21231.95          | 23355.15          | 25690.66          | 28259.73          | <b>获利能力</b>      |                 |                 |                  |                  |
| 固定资产和在建工程      | 8205.46           | 7919.76           | 7649.78           | 7375.05           | 毛利率              | 32.59%          | 32.29%          | 32.23%           | 32.27%           |
| 无形资产和开发支出      | 496.59            | 473.86            | 458.29            | 439.86            | 三费率              | 5.90%           | 4.99%           | 4.96%            | 4.98%            |
| 其他非流动资产        | 12665.50          | 15602.60          | 18539.69          | 21476.78          | 净利率              | 16.47%          | 16.28%          | 16.12%           | 16.05%           |
| <b>资产总计</b>    | <b>1251374.92</b> | <b>1374192.14</b> | <b>1566494.44</b> | <b>1769646.73</b> | ROE              | 15.02%          | 14.68%          | 14.24%           | 13.73%           |
| 短期借款           | 4777.01           | 3000.00           | 4000.00           | 5000.00           | ROA              | 3.20%           | 3.26%           | 3.15%            | 3.03%            |
| 应付和预收款项        | 149134.20         | 296857.99         | 377502.85         | 473587.89         | ROIC             | 13.38%          | 14.07%          | 15.75%           | 16.61%           |
| 长期借款           | 207160.41         | 231060.41         | 254960.41         | 278860.41         | EBITDA/销售收入      | 22.85%          | 22.11%          | 22.01%           | 21.89%           |
| 其他负债           | 623665.42         | 537851.72         | 583033.00         | 621329.44         | <b>营运能力</b>      |                 |                 |                  |                  |
| <b>负债合计</b>    | <b>984737.04</b>  | <b>1068770.12</b> | <b>1219496.26</b> | <b>1378777.74</b> | 总资产周转率           | 0.21            | 0.21            | 0.21             | 0.20             |
| 股本             | 11967.62          | 11969.49          | 11969.49          | 11969.49          | 固定资产周转率          | 32.15           | 36.64           | 42.32            | 48.00            |
| 资本公积           | 18313.03          | 18313.03          | 18313.03          | 18313.03          | 应收账款周转率          | 113.24          | 105.39          | 104.48           | 103.55           |
| 留存收益           | 129578.87         | 153629.07         | 179752.24         | 208053.66         | 存货周转率            | 0.25            | 0.25            | 0.26             | 0.25             |
| 归属母公司股东权益      | 180231.10         | 206911.59         | 235034.77         | 264336.18         | <b>资本结构</b>      |                 |                 |                  |                  |
| 少数股东权益         | 86406.79          | 98510.43          | 111963.41         | 126532.81         | 资产负债率            | 78.69%          | 77.77%          | 77.85%           | 77.91%           |
| <b>股东权益合计</b>  | <b>266637.88</b>  | <b>305422.03</b>  | <b>346998.18</b>  | <b>390868.99</b>  | 带息债务/总负债         | 24.07%          | 24.25%          | 23.29%           | 22.41%           |
| 负债和股东权益合计      | 1251374.92        | 1374192.14        | 1566494.44        | 1769646.73        | 流动比率             | 1.51            | 1.53            | 1.51             | 1.50             |
|                |                   |                   |                   |                   | 速动比率             | 0.53            | 0.62            | 0.61             | 0.61             |
|                |                   |                   |                   |                   | 股利支付率            | 10.91%          | 26.53%          | 27.32%           | 27.59%           |
|                |                   |                   |                   |                   | <b>每股指标</b>      |                 |                 |                  |                  |
| <b>业绩和估值指标</b> | <b>2020A</b>      | <b>2021E</b>      | <b>2022E</b>      | <b>2023E</b>      | 每股收益             | 2.42            | 2.73            | 3.00             | 3.27             |
| EBITDA         | 55579.36          | 60901.81          | 67418.96          | 73194.24          | 每股净资产            | 22.28           | 25.52           | 28.99            | 32.66            |
| PE             | 6.02              | 5.33              | 4.85              | 4.46              | 每股经营现金           | 1.27            | 5.44            | 2.83             | 4.26             |
| PB             | 0.65              | 0.57              | 0.50              | 0.45              | 每股股利             | 0.26            | 0.73            | 0.82             | 0.90             |
| PS             | 0.72              | 0.63              | 0.57              | 0.52              |                  |                 |                 |                  |                  |
| EV/EBITDA      | 4.48              | 3.14              | 2.51              | 1.80              |                  |                 |                 |                  |                  |
| 股息率            | 1.81%             | 4.98%             | 5.63%             | 6.18%             |                  |                 |                 |                  |                  |

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       |
|      | 持有：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 指数涨幅介于-20%与-10%之间 |
| 行业评级 | 卖出：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅在-20%以下       |
|      | 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      |
|    | 张方毅 | 高级销售经理  | 021-68413959  | 15821376156 | zfyi@swsc.com.cn     |
|    | 吴菲阳 | 销售经理    | 021-68415020  | 16621045018 | wfy@swsc.com.cn      |
|    | 付禹  | 销售经理    | 021-68415523  | 13761585788 | fuyu@swsc.com.cn     |
|    | 黄滢  | 销售经理    | 18818215593   | 18818215593 | hying@swsc.com.cn    |
|    | 蒋俊洲 | 销售经理    | 18516516105   | 18516516105 | jiangjz@swsc.com.cn  |
|    | 刘琦  | 销售经理    | 18612751192   | 18612751192 | liuqi@swsc.com.cn    |
|    | 崔露文 | 销售经理    | 15642960315   | 15642960315 | clw@swsc.com.cn      |
|    | 陈慧琳 | 销售经理    | 18523487775   | 18523487775 | chhl@swsc.com.cn     |
|    | 王昕宇 | 销售经理    | 17751018376   | 17751018376 | wangxy@swsc.com.cn   |
| 北京 | 李杨  | 地区销售总监  | 18601139362   | 18601139362 | yfly@swsc.com.cn     |
|    | 张岚  | 高级销售经理  | 18601241803   | 18601241803 | zhanglan@swsc.com.cn |
|    | 彭博  | 销售经理    | 13391699339   | 13391699339 | pbyf@swsc.com.cn     |
| 广深 | 王湘杰 | 地区销售副总监 | 0755-26671517 | 13480920685 | wxj@swsc.com.cn      |
|    | 林芷璇 | 高级销售经理  | 15012585122   | 15012585122 | linzw@swsc.com.cn    |
|    | 陈慧玲 | 高级销售经理  | 18500709330   | 18500709330 | chl@swsc.com.cn      |
|    | 郑龔  | 销售经理    | 18825189744   | 18825189744 | zhengyan@swsc.com.cn |