

保利发展 (600048)

证券研究报告

2022年02月12日

单月销售双位数下降，拿地权益比例下降——1月经营公告点评

事件：公司发布 2022 年 1 月经营情况公告，1 月单月实现销售面积 185.76 万平方米，同比减少 11.73%；实现销售金额 283.02 亿元，同比减少 34.29%。

单月销售同比双位数下降，销售均价环比略有上涨

公司 2022 年 1 月单月销售金额 283.02 亿元，同比去年 1 月减少 34.29%，环比去年 12 月单月下降 22.90%；销售面积 185.76 万平方米，同比去年 1 月减少 11.73%，环比去年 12 月单月下降 24.09%；销售均价为 15235.79 元/平方米，去年 1 月单月销售均价为 20467.09 元/平方米，同比下降 25.56%，环比去年 12 月销售均价 15000.82 元/平方米增长 1.57%，较去年全年累计销售均价 16049.38 元/平方米下降 5.07%。受去年高基数、春节假期和整体环境影响，公司单月销售同比下降较多，但销售均价环比略有上涨。

拿地以华东区域为主，合作拿地增加致权益比例下降

公司 2022 年 1 月新增 5 个地块，从区域分布看，华东：华南 =3：2；从城市能级看，二线城市：三线城市及以下=3：2；其中华东地区新增地块均位于二线城市，华南地区新增地块均位于海南省，城市能级分别为三线和五线。从权益比例看，100%权益：非 100%权益拿地比例为 1：4。1 月新增项目占地面积为 35.29 万平方米，新增规划建面 89.62 万平方米，其中二线城市新增建面占比 60.38%，三线城市及以下等低能级城市的新增建面占比为 39.62%；华东地区新增建面占比：华南地区新增建面占比同样为 60.38%：39.62%。该比例较上月二线城市：三线及以下城市=86.85%：13.15%高能级城市占比有所下降；区域分布看，1 月华东区域：华南区域=60.38%：39.62%，去年 1 月华东区域：华中区域：华南区域：华北区域=54.48%：20.62%：14.17%：10.73%，1 月拿地区域更为集中。权益比例看，1 月拿地对应权益地价为 76.79 亿元，总地价为 147.12 亿元，相应的权益比例为 52.19%，较上月的 79.58%的权益比例下降较多，这与 1 月合作拿地增多有关。

当月拿地力度环比下降明显，地售比环比提升较多

根据权益地价计算，2022 年 1 月公司拿地力度为 27.13%，与上月单月拿地力度 60.87%相比下降明显。从楼面价看，2022 年 1 月新增项目楼面价为 16416.48 元/平方米，较上月 8705.81 元/平方米提升 88.57%，主要与 1 月补货集中在华东高能级城市有关。1 月的地售比为 107.75%，较上月的 58.04%提升较多。

投资建议：受去年高基数、春节假期和整体环境等因素影响，公司开年首月销售量价同比下跌，但销售均价环比略有上涨，同时补货以华东区域高能级城市为主较为积极。考虑到未来行业毛利率或将下行，结算放缓，我们根据 2021 年业绩快报下调公司 2021-2022 年净利润由 299.77 亿元、330.82 亿元至 275.76 亿元、301.74 亿元，对应 EPS 由 2.5、2.76 元/股至 2.30、2.52 元/股，维持“买入”评级

风险提示：房屋价格大跌、销售不及预期、宏观经济不及预期、2021 年度数据为初步核算，具体数据以正式年报为准、销售数据可能与定期报告披露的数据存在差异，相关数据以公司定期报告为准

财务数据和估值	2019	2020	2021E	2022E	2023E
营业收入(百万元)	235,981.04	243,207.86	285,047.98	325,243.35	363,566.99
增长率(%)	21.29	3.06	17.20	14.10	11.78
EBITDA(百万元)	55,280.97	54,951.92	54,646.74	60,334.79	64,688.05
净利润(百万元)	27,959.02	28,948.43	27,576.21	30,174.01	32,231.66
增长率(%)	47.90	3.54	(4.74)	9.42	6.82
EPS(元/股)	2.34	2.42	2.30	2.52	2.69
市盈率(P/E)	6.74	6.51	6.84	6.25	5.85
市净率(P/B)	1.21	1.05	0.96	0.87	0.79
市销率(P/S)	0.80	0.78	0.66	0.58	0.52
EV/EBITDA	6.66	7.14	7.82	7.12	6.96

资料来源：wind，天风证券研究所

投资评级

行业	房地产/房地产开发
6 个月评级	买入 (维持评级)
当前价格	15.75 元
目标价格	元

基本数据

A 股总股本(百万股)	11,970.28
流通 A 股股本(百万股)	11,970.28
A 股总市值(百万元)	188,531.97
流通 A 股市值(百万元)	188,531.97
每股净资产(元)	13.74
资产负债率(%)	77.93
一年内最高/最低(元)	17.08/9.76

作者

韩笑	分析师
SAC 执业证书编号：S1110521120006	
hanxiaob@tfzq.com	
胡孝宇	联系人
huxiaoyu@tfzq.com	

股价走势



资料来源：贝格数据

相关报告

- 《保利发展-季报点评:营收业绩稳健增长，土储投资趋于稳定——2021 三季报点评》 2021-11-02
- 《保利发展-公司点评:累计销售量价齐升，补货权益维持高位——9 月经营公告点评》 2021-10-12
- 《保利地产-半年报点评:城市深耕助力销售向好，合理拓储毛利稳居高位》 2021-09-03

财务预测摘要

资产负债表(百万元)	2019	2020	2021E	2022E	2023E
货币资金	139,419.43	146,007.65	142,523.99	178,954.00	195,187.58
应收票据及应收账款	1,845.28	2,451.82	2,615.70	3,166.40	3,297.01
预付账款	42,750.95	42,196.67	48,585.26	52,572.52	59,032.26
存货	584,001.44	741,475.38	844,473.85	925,787.19	1,148,917.02
其他	168,904.87	204,094.01	234,705.06	244,579.95	286,191.62
流动资产合计	936,921.97	1,136,225.52	1,272,903.87	1,405,060.06	1,692,625.49
长期股权投资	59,046.26	72,549.89	72,549.89	72,549.89	72,549.89
固定资产	7,471.97	7,659.00	7,683.39	7,749.84	7,875.03
在建工程	495.27	546.46	557.52	565.27	570.69
无形资产	389.24	429.77	446.24	457.39	463.20
其他	28,392.13	32,172.33	44,905.34	46,032.38	46,038.28
非流动资产合计	95,794.87	113,357.45	126,142.38	127,354.76	127,497.09
资产总计	1,033,208.72	1,251,374.92	1,399,914.24	1,533,465.43	1,821,359.43
短期借款	3,133.47	4,777.01	41,114.03	6,110.50	7,393.71
应付票据及应付账款	113,152.91	151,482.54	121,956.99	194,161.06	206,471.48
其他	483,414.09	595,498.46	709,728.71	714,029.66	928,832.08
流动负债合计	599,700.48	751,758.01	872,799.72	914,301.22	1,142,697.26
长期借款	172,072.33	207,160.41	212,652.53	273,750.00	299,756.25
应付债券	31,517.85	25,066.34	29,883.10	28,822.43	27,923.96
其他	396.05	752.28	752.00	752.00	752.00
非流动负债合计	203,986.24	232,979.03	243,287.63	303,324.43	328,432.21
负债合计	803,686.71	984,737.04	1,116,087.36	1,217,625.65	1,471,129.47
少数股东权益	73,500.06	86,406.79	87,877.99	98,769.07	110,597.09
股本	11,932.68	11,967.62	11,970.28	11,970.28	11,970.28
资本公积	18,323.16	18,313.03	26,727.56	26,727.56	26,727.56
留存收益	128,429.34	147,891.90	183,978.61	205,100.42	227,662.58
其他	(2,663.24)	2,058.55	(26,727.56)	(26,727.56)	(26,727.56)
股东权益合计	229,522.01	266,637.88	283,826.88	315,839.78	350,229.95
负债和股东权益总计	1,033,208.72	1,251,374.92	1,399,914.24	1,533,465.43	1,821,359.43

现金流量表(百万元)	2019	2020	2021E	2022E	2023E
净利润	37,553.97	40,048.21	27,576.21	30,174.01	32,231.66
折旧摊销	137.47	154.89	438.07	467.66	501.63
财务费用	4,659.00	5,635.78	4,589.55	5,337.22	5,695.48
投资损失	(3,701.59)	(6,141.42)	(6,141.42)	(6,000.00)	(6,000.00)
营运资金变动	(9,964.16)	363,733.88	(48,934.92)	(23,871.70)	(43,049.95)
其它	10,470.62	(388,280.85)	9,837.59	10,891.07	11,828.01
经营活动现金流	39,155.32	15,150.48	(12,634.92)	16,998.26	1,206.82
资本支出	13,132.77	13,480.40	490.28	553.00	638.05
长期投资	10,556.87	13,503.63	0.00	0.00	0.00
其他	(34,188.01)	(33,911.47)	(9,646.07)	4,711.42	4,537.66
投资活动现金流	(10,498.37)	(6,927.44)	(9,155.80)	5,264.42	5,175.71
债权融资	270,049.31	296,803.13	339,926.96	368,483.70	393,699.73
股权融资	9,909.64	1,954.21	(16,392.88)	(5,135.81)	(5,426.94)
其他	(282,793.60)	(300,635.28)	(305,227.02)	(349,180.56)	(378,421.74)
筹资活动现金流	(2,834.65)	(1,877.94)	18,307.06	14,167.33	9,851.05
汇率变动影响	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金净增加额	25,822.29	6,345.10	(3,483.65)	36,430.01	16,233.58

资料来源：公司公告，天风证券研究所

利润表(百万元)	2019	2020	2021E	2022E	2023E
营业收入	235,981.04	243,207.86	285,047.98	325,243.35	363,566.99
营业成本	153,449.64	163,951.07	196,876.46	227,604.99	257,549.49
营业税金及附加	21,840.55	18,495.37	23,893.43	27,366.22	29,571.43
营业费用	6,680.66	6,876.62	8,263.84	9,277.66	10,396.93
管理费用	4,233.04	4,315.04	5,097.29	5,806.95	6,481.01
研发费用	56.26	1,260.47	1,477.31	520.39	581.71
财务费用	2,581.73	3,159.81	4,589.55	5,337.22	5,695.48
资产减值损失	(1,047.84)	849.03	1,370.00	800.00	800.00
公允价值变动收益	712.90	53.39	(2.41)	(0.02)	0.00
投资净收益	3,701.59	6,141.42	6,141.42	6,000.00	6,000.00
其他	(6,629.77)	(14,159.03)	(12,278.02)	(11,999.96)	(12,000.00)
营业利润	50,402.28	52,264.67	49,619.12	54,529.91	58,490.95
营业外收入	352.60	409.13	449.35	403.70	420.73
营业外支出	224.16	136.05	180.19	180.13	165.46
利润总额	50,530.72	52,537.76	49,888.28	54,753.47	58,746.22
所得税	12,976.75	12,489.55	12,472.07	13,688.37	14,686.56
净利润	37,553.97	40,048.21	37,416.21	41,065.10	44,059.67
少数股东损益	9,594.95	11,099.78	9,840.00	10,891.09	11,828.01
归属于母公司净利润	27,959.02	28,948.43	27,576.21	30,174.01	32,231.66
每股收益(元)	2.34	2.42	2.30	2.52	2.69

主要财务比率	2019	2020	2021E	2022E	2023E
成长能力					
营业收入	21.29%	3.06%	17.20%	14.10%	11.78%
营业利润	41.61%	3.70%	-5.06%	9.90%	7.26%
归属于母公司净利润	47.90%	3.54%	-4.74%	9.42%	6.82%
获利能力					
毛利率	34.97%	32.59%	30.93%	30.02%	29.16%
净利率	11.85%	11.90%	9.67%	9.28%	8.87%
ROE	17.92%	16.06%	14.07%	13.90%	13.45%
ROIC	12.67%	12.75%	10.61%	10.32%	10.51%

偿债能力	2019	2020	2021E	2022E	2023E
资产负债率	77.79%	78.69%	79.73%	79.40%	80.77%
净负债率	56.91%	56.55%	69.55%	60.01%	56.68%
流动比率	1.56	1.51	1.46	1.54	1.48
速动比率	0.59	0.53	0.49	0.52	0.48
营运能力					
应收账款周转率	121.36	113.20	112.50	112.50	112.50
存货周转率	0.45	0.37	0.36	0.37	0.35
总资产周转率	0.25	0.21	0.22	0.22	0.22

每股指标(元)	2019	2020	2021E	2022E	2023E
每股收益	2.34	2.42	2.30	2.52	2.69
每股经营现金流	3.27	1.27	-1.06	1.42	0.10
每股净资产	13.03	15.06	16.37	18.13	20.02
估值比率					
市盈率	6.74	6.51	6.84	6.25	5.85
市净率	1.21	1.05	0.96	0.87	0.79
EV/EBITDA	6.66	7.14	7.82	7.12	6.96
EV/EBIT	6.67	7.14	7.89	7.17	7.01

分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属天风证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“天风证券”）。未经天风证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为天风证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，天风证券不因收件人收到本报告而视其为天风证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但天风证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。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。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，天风证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，天风证券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。天风证券的销售人员、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。天风证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。天风证券的资产管理部门、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。

特别声明

在法律许可的情况下，天风证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。因此，投资者应当考虑到天风证券及/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一参考依据。

投资评级声明

类别	说明	评级	体系
股票投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	买入	预期股价相对收益 20%以上
		增持	预期股价相对收益 10%-20%
		持有	预期股价相对收益 -10%-10%
		卖出	预期股价相对收益 -10%以下
行业投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	强于大市	预期行业指数涨幅 5%以上
		中性	预期行业指数涨幅 -5%-5%
		弱于大市	预期行业指数涨幅 -5%以下

天风证券研究

北京	海口	上海	深圳
北京市西城区佟麟阁路 36 号 邮编：100031 邮箱：research@tfzq.com	海南省海口市美兰区国兴大道 3 号互联网金融大厦 A 栋 23 层 2301 房 邮编：570102 电话：(0898)-65365390 邮箱：research@tfzq.com	上海市虹口区北外滩国际客运中心 6 号楼 4 层 邮编：200086 电话：(8621)-65055515 传真：(8621)-61069806 邮箱：research@tfzq.com	深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 71 楼 邮编：518000 电话：(86755)-23915663 传真：(86755)-82571995 邮箱：research@tfzq.com