

公司研究

前三季营收保持增势，Q3 经营表现积极

——保利发展（600048.SH）2022 年三季度报点评

要点

事件：2022 年 10 月 28 日，公司发布 2022 年三季度报。公司前三季度实现营收 1564 亿元，同比增长 13.0%；实现归母净利润 131 亿元，同比减少 3.6%。

点评：Q3 单季盈利下滑，销售和拿地表现向好，信用优势显著，直融渠道畅通。

Q3 单季盈利下滑，累计业绩表现平稳：22 年 Q3 公司实现营收 456.5 亿元，同比减少 5.8%；归母净利润 22.7 亿元，同比减少 31.0%；毛利率为 22.0%，同比降低 2.8pct。22 年前三季度，公司累计营收同比增长 13.0%，交付结算节奏保持合理；毛利率为 24.5%，同比降低 5.3pct，与 20-21 年高成本拿地项目进入结转期以及结算产品结构相关；对合联营公司投资收益同比下降 10.5%至 19.8 亿元，主要因 Q3 单季度对合联营公司的投资收益大幅减少 86%；归母净利率为 8.4%，同比降低 1.4pct，主要受毛利率下滑影响，核心盈利能力仍保持稳健。

Q3 销售持续改善：22 年 Q3 公司全口径销售额 1099 亿元，同比减少 12.1%，单季度销售降幅收窄显著。22 年前三季度，公司累计全口径销售额为 3201 亿元，销售面积 1921 亿元，同比分别下降 22.0%、24.5%，分别较 22 年 H1 同比降幅收窄 4.3pct、2.7pct，整体销售修复趋势稳健。

Q3 拿地积极度提升：22 年 Q3 公司新增拿地总地价 628 亿元，权益地价 391 亿元，新增权益建面 236 万平米。22 年前三季度，公司累计新增拿地总地价 1235 亿元，权益地价 785 亿元，权益土储建面 519 万平米，新增土储权益占比为 67%，全口径拿地销售比为 38.6%，拿地强度较 22 年 H1 提升 9.7pct。公司重点聚焦长三角、珠三角、海西等深耕城市群及核心城市，于 38 个核心城市拿地金额占比 90%，其中上海、厦门、广州三个核心城市合计占比超 45%，去化保障度高。

财务稳健，低成本直融渠道畅通：截至 22 年 Q3，公司剔除预收款后的资产负债率为 66.35%，短期借款同比减少 74.6%，长期借款同比减少 1.5%，应付债券同比增长 44.7%，直融渠道占比提升。22 年 Q3 公司发行债券及中期票据合计 5 笔，其中公司债 33 亿元，发行利率在 2.8%~3.4%之间；中期票据 5 亿元，发行利率 2.75%，助力综合融资成本持续降低。

盈利预测、估值与评级：公司销售稳健，拿地实力强，央企信用与品牌美誉度高，盈利能力于行业加速出清后有望迎来修复，看好公司作为行业龙头的未来发展空间。考虑到公司毛利率筑底与市场销售下行，我们下调公司 22-24 年预测 EPS 分别为 2.37 元(下调 5.6%)、2.49 元(下调 10.8%)、2.71 元(下调 12.1%)；当前股价对应 22-24 年 PE 估值为 6.5 倍、6.2 倍、5.7 倍，维持“买入”评级。

风险提示：销售、拿地不及预期，开工、交付不及预期，行业下行超预期等风险。

公司盈利预测与估值简表

| 指标 | 2020 | 2021 | 2022E | 2023E | 2024E |
|----------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 营业收入(百万元) | 243,208 | 285,024 | 317,088 | 334,427 | 338,848 |
| 营业收入增长率 | 3.06% | 17.19% | 11.25% | 5.47% | 1.32% |
| 净利润(百万元) | 28,948 | 27,388 | 28,388 | 29,771 | 32,452 |
| 净利润增长率 | 3.54% | -5.39% | 3.65% | 4.87% | 9.00% |
| EPS(元) | 2.42 | 2.29 | 2.37 | 2.49 | 2.71 |
| ROE(归属母公司)(摊薄) | 16.06% | 14.00% | 13.08% | 12.42% | 12.33% |
| P/E | 6.3 | 6.7 | 6.5 | 6.2 | 5.7 |
| P/B | 1.0 | 0.9 | 0.8 | 0.8 | 0.7 |

资料来源：Wind，光大证券研究所预测，股价时间为 2022-10-28

买入（维持）

当前价：15.33 元

作者

分析师：何维南

执业证书编号：S0930518060006

021-52523801

hemianan@ebscn.com

联系人：庄晓波

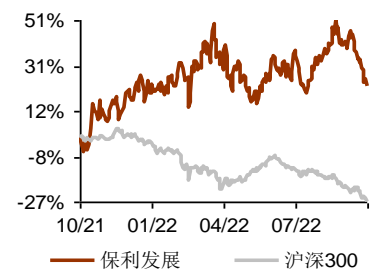
021-52523416

zhuangxiaobo@ebscn.com

市场数据

| | |
|------------|-------------|
| 总股本(亿股) | 119.70 |
| 总市值(亿元) | 1835.07 |
| 一年最低/最高(元) | 11.62/19.20 |
| 近 3 月换手率： | 37.20% |

股价相对走势



收益表现

| % | 1M | 3M | 1Y |
|----|--------|-------|-------|
| 相对 | -7.91 | 9.79 | 52.73 |
| 绝对 | -14.83 | -5.66 | 29.56 |

资料来源：Wind

相关研报

收入与利润保持增长趋势，聚焦核心城市经营稳健——保利发展（600048.SH）2022 年中报点评（2022-09-04）

销售表现领先大市，经营业绩稳中有升——保利发展（600048.SH）2022 年半年度业绩快报点评（2022-07-18）

行业龙头地位稳固，发展速度与质量兼顾——保利发展（600048.SH）2021 年年报点评（2022-04-21）

财务报表与盈利预测

| 利润表 (百万元) | 2020 | 2021 | 2022E | 2023E | 2024E |
|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 营业收入 | 243,208 | 285,024 | 317,088 | 334,427 | 338,848 |
| 营业成本 | 163,951 | 208,631 | 236,336 | 251,195 | 247,864 |
| 折旧和摊销 | 1,310 | 2,105 | 2,465 | 2,825 | 3,172 |
| 税金及附加 | 18,495 | 15,685 | 15,834 | 15,525 | 19,423 |
| 销售费用 | 6,877 | 7,384 | 8,183 | 8,361 | 8,437 |
| 管理费用 | 4,315 | 5,434 | 6,014 | 6,309 | 6,223 |
| 研发费用 | 1,260 | 1,436 | 1,597 | 1,685 | 1,707 |
| 财务费用 | 3,160 | 3,386 | 3,767 | 3,973 | 4,026 |
| 投资收益 | 6,141 | 6,211 | 6,522 | 6,978 | 7,885 |
| 营业利润 | 52,265 | 49,670 | 52,205 | 54,744 | 59,552 |
| 利润总额 | 52,538 | 50,035 | 52,205 | 54,744 | 59,552 |
| 所得税 | 12,490 | 12,845 | 13,318 | 13,905 | 15,037 |
| 净利润 | 40,048 | 37,189 | 38,887 | 40,839 | 44,515 |
| 少数股东损益 | 11,100 | 9,802 | 10,500 | 11,067 | 12,064 |
| 归属母公司净利润 | 28,948 | 27,388 | 28,388 | 29,771 | 32,452 |
| EPS(元) | 2.42 | 2.29 | 2.37 | 2.49 | 2.71 |

| 现金流量表 (百万元) | 2020 | 2021 | 2022E | 2023E | 2024E |
|-------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 经营活动现金流 | 15,150 | 10,551 | 20,887 | 12,348 | 7,674 |
| 净利润 | 28,948 | 27,388 | 28,388 | 29,771 | 32,452 |
| 折旧摊销 | 1,310 | 2,105 | 2,465 | 2,825 | 3,172 |
| 净营运资金增加 | 41,057 | 45,163 | 35,448 | 37,218 | 37,289 |
| 其他 | -56,164 | -64,105 | -45,415 | -57,466 | -65,238 |
| 投资活动产生现金流 | -6,927 | -19,987 | -20,863 | -20,212 | -20,003 |
| 净资本支出 | 621 | -135 | -350 | -350 | -350 |
| 长期投资变化 | -13,504 | -22,539 | -22,348 | -23,140 | -23,548 |
| 其他资产变化 | 5,955 | 2,688 | 1,835 | 3,279 | 3,895 |
| 融资活动现金流 | -1,878 | 34,458 | 16,308 | 18,128 | 14,946 |
| 股本变化 | 35 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| 债务净变化 | 26,754 | 41,388 | 26,970 | 29,190 | 27,902 |
| 无息负债变化 | 154,297 | 70,893 | 72,902 | 21,421 | 54,477 |
| 净现金流 | 6,306 | 24,970 | 16,332 | 10,265 | 2,617 |

主要指标

| 盈利能力 (%) | 2020 | 2021 | 2022E | 2023E | 2024E |
|----------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 毛利率 | 32.6% | 26.8% | 25.5% | 24.9% | 26.9% |
| EBITDA 率 | 20.1% | 16.9% | 16.3% | 16.3% | 17.3% |
| EBIT 率 | 19.6% | 16.3% | 15.6% | 15.4% | 16.4% |
| 税前净利润率 | 21.6% | 17.6% | 16.5% | 16.4% | 17.6% |
| 归母净利润率 | 11.9% | 9.6% | 9.0% | 8.9% | 9.6% |
| ROA | 3.2% | 2.7% | 2.5% | 2.5% | 2.6% |
| ROE (摊薄) | 16.1% | 14.0% | 13.1% | 12.4% | 12.3% |
| 经营性 ROIC | 7.8% | 6.8% | 6.7% | 6.6% | 6.7% |

| 偿债能力 | 2020 | 2021 | 2022E | 2023E | 2024E |
|-----------|------|------|-------|-------|-------|
| 资产负债率 | 79% | 78% | 78% | 77% | 77% |
| 流动比率 | 1.51 | 1.52 | 1.52 | 1.54 | 1.55 |
| 速动比率 | 0.53 | 0.53 | 0.55 | 0.56 | 0.54 |
| 归母权益/有息债务 | 0.61 | 0.58 | 0.59 | 0.61 | 0.62 |
| 有形资产/有息债务 | 4.19 | 4.11 | 4.17 | 4.07 | 4.08 |

资料来源: Wind, 光大证券研究所预测

| 资产负债表 (百万元) | 2020 | 2021 | 2022E | 2023E | 2024E |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 总资产 | 1,251,375 | 1,399,933 | 1,531,781 | 1,616,134 | 1,734,096 |
| 货币资金 | 146,008 | 171,384 | 187,716 | 197,981 | 200,598 |
| 交易性金融资产 | 507 | 123 | 123 | 123 | 123 |
| 应收账款 | 2,450 | 3,179 | 3,522 | 3,685 | 3,713 |
| 应收票据 | 2 | 15 | 17 | 18 | 18 |
| 其他应收款 (合计) | 153,522 | 158,010 | 175,777 | 185,369 | 187,825 |
| 存货 | 741,475 | 809,656 | 864,238 | 893,565 | 978,359 |
| 其他流动资产 | 48,227 | 61,695 | 71,314 | 76,169 | 77,319 |
| 流动资产合计 | 1,136,226 | 1,247,342 | 1,351,670 | 1,408,930 | 1,499,312 |
| 其他权益工具 | 331 | 332 | 332 | 332 | 332 |
| 长期股权投资 | 72,550 | 95,089 | 117,437 | 140,577 | 164,126 |
| 固定资产 | 7,659 | 11,275 | 11,042 | 10,790 | 10,521 |
| 在建工程 | 546 | 571 | 541 | 518 | 501 |
| 无形资产 | 430 | 404 | 411 | 418 | 423 |
| 商誉 | 67 | 67 | 67 | 67 | 67 |
| 其他非流动资产 | 1,792 | 700 | 1,951 | 1,951 | 1,951 |
| 非流动资产合计 | 115,149 | 152,591 | 180,111 | 207,204 | 234,785 |
| 总负债 | 984,737 | 1,097,019 | 1,196,890 | 1,247,501 | 1,329,879 |
| 短期借款 | 4,777 | 4,094 | 2,063 | 2,253 | 1,155 |
| 应付账款 | 136,564 | 130,127 | 147,408 | 156,675 | 152,119 |
| 应付票据 | 14,919 | 9,470 | 10,635 | 11,053 | 10,658 |
| 预收账款及合同负债 | 366,499 | 416,869 | 457,423 | 465,715 | 522,698 |
| 其他流动负债 | 31,874 | 36,524 | 39,731 | 41,291 | 41,645 |
| 流动负债合计 | 751,758 | 818,817 | 891,300 | 914,516 | 969,492 |
| 长期借款 | 207,160 | 231,904 | 251,904 | 271,904 | 291,904 |
| 应付债券 | 25,066 | 41,620 | 47,620 | 53,620 | 59,620 |
| 其他非流动负债 | 58 | 78 | 94 | 103 | 105 |
| 非流动负债合计 | 232,979 | 278,201 | 305,589 | 332,985 | 360,387 |
| 股东权益 | 266,638 | 302,914 | 334,892 | 368,633 | 404,217 |
| 股本 | 11,968 | 11,970 | 11,970 | 11,970 | 11,970 |
| 公积金 | 23,424 | 23,892 | 23,892 | 23,892 | 23,892 |
| 未分配利润 | 124,468 | 141,052 | 162,497 | 185,171 | 208,691 |
| 归属母公司权益 | 180,231 | 195,561 | 217,039 | 239,713 | 263,233 |
| 少数股东权益 | 86,407 | 107,354 | 117,853 | 128,920 | 140,984 |

| 费用率 | 2020 | 2021 | 2022E | 2023E | 2024E |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 销售费用率 | 2.83% | 2.59% | 2.58% | 2.50% | 2.49% |
| 管理费用率 | 1.77% | 1.91% | 1.90% | 1.89% | 1.84% |
| 财务费用率 | 1.30% | 1.19% | 1.19% | 1.19% | 1.19% |
| 研发费用率 | 0.52% | 0.50% | 0.50% | 0.50% | 0.50% |
| 所得税率 | 24% | 26% | 26% | 25% | 25% |

| 每股指标 | 2020 | 2021 | 2022E | 2023E | 2024E |
|---------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 每股红利 | 0.73 | 0.58 | 0.59 | 0.75 | 0.81 |
| 每股经营现金流 | 1.27 | 0.88 | 1.74 | 1.03 | 0.64 |
| 每股净资产 | 15.06 | 16.34 | 18.13 | 20.03 | 21.99 |
| 每股销售收入 | 20.32 | 23.81 | 26.49 | 27.94 | 28.31 |

| 估值指标 | 2020 | 2021 | 2022E | 2023E | 2024E |
|-----------|------|------|-------|-------|-------|
| PE | 6.3 | 6.7 | 6.5 | 6.2 | 5.7 |
| PB | 1.0 | 0.9 | 0.8 | 0.8 | 0.7 |
| EV/EBITDA | 11.4 | 12.6 | 12.3 | 12.2 | 11.7 |
| 股息率 | 4.8% | 3.8% | 3.9% | 4.9% | 5.3% |

行业及公司评级体系

| | 评级 | 说明 |
|---------|-----|--|
| 行业及公司评级 | 买入 | 未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 15%以上 |
| | 增持 | 未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 5%至 15%； |
| | 中性 | 未来 6-12 个月的投资收益率与市场基准指数的变动幅度相差-5%至 5%； |
| | 减持 | 未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 5%至 15%； |
| | 卖出 | 未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 15%以上； |
| | 无评级 | 因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，致使无法给出明确的投资评级。 |
| 基准指数说明： | | A 股主板基准为沪深 300 指数；中小盘基准为中小板指；创业板基准为创业板指；新三板基准为新三板指数；港股基准指数为恒生指数。 |

分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

分析师声明

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，以勤勉的职业态度、专业审慎的研究方法，使用合法合规的信息，独立、客观地出具本报告，并对本报告的内容和观点负责。负责准备以及撰写本报告的所有研究人员在此保证，本研究报告中任何关于发行商或证券所发表的观点均如实反映研究人员的个人观点。研究人员获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户反馈、竞争性因素以及光大证券股份有限公司的整体收益。所有研究人员保证他们报酬的任何一部分不与、不与，也将不会与本报告中具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

法律主体声明

本报告由光大证券股份有限公司制作，光大证券股份有限公司具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格，负责本报告在中华人民共和国境内（仅为本报告目的，不包括港澳台）的分销。本报告署名分析师所持中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格编号已披露在报告首页。

中国光大证券国际有限公司和 Everbright Securities(UK) Company Limited 是光大证券股份有限公司的关联机构。

特别声明

光大证券股份有限公司（以下简称“本公司”）创建于 1996 年，系由中国光大（集团）总公司投资控股的全国性综合类股份制证券公司，是中国证监会批准的首批三家创新试点公司之一。根据中国证监会核发的经营证券期货业务许可，本公司的经营范围包括证券投资咨询业务。

本公司经营范围：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；为期货公司提供中间介绍业务；证券投资基金代销；融资融券业务；中国证监会批准的其他业务。此外，本公司还通过全资或控股子公司开展资产管理、直接投资、期货、基金管理以及香港证券业务。

本报告由光大证券股份有限公司研究所（以下简称“光大证券研究所”）编写，以合法获得的我们相信为可靠、准确、完整的信息为基础，但不保证我们所获得的原始信息以及报告所载信息之准确性和完整性。光大证券研究所可能将不时补充、修订或更新有关信息，但不保证及时发布该等更新。

本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次发布时光大证券研究所的判断，可能需随时进行调整且不予通知。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。客户应自主作出投资决策并自行承担投资风险。本报告中的信息或所表述的意见并未考虑到个别投资者的具体投资目的、财务状况以及特定需求。投资者应当充分考虑自身特定状况，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，本公司及作者均不承担任何法律责任。

不同时期，本公司可能会撰写并发布与本报告所载信息、建议及预测不一致的报告。本公司的销售人员、交易人员和其他专业人员可能会向客户提供与本报告中观点不同的口头或书面评论或交易策略。本公司的资产管理子公司、自营部门以及其他投资业务板块可能会独立做出与本报告的意见或建议不相一致的投资决策。本公司提醒投资者注意并理解投资证券及投资产品存在的风险，在做出投资决策前，建议投资者务必向专业人士咨询并谨慎抉择。

在法律允许的情况下，本公司及其附属机构可能持有报告中提及的公司所发行证券的头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或正在争取提供投资银行、财务顾问或金融产品等相关服务。投资者应当充分考虑本公司及本公司附属机构就报告内容可能存在的利益冲突，勿将本报告作为投资决策的唯一信赖依据。

本报告根据中华人民共和国法律在中华人民共和国境内分发，仅向特定客户传送。本报告的版权仅归本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式、任何目的进行翻版、复制、转载、刊登、发表、篡改或引用。如因侵权行为给本公司造成任何直接或间接的损失，本公司保留追究一切法律责任的权利。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

光大证券股份有限公司版权所有。保留一切权利。

光大证券研究所

上海

静安区南京西路 1266 号
恒隆广场 1 期办公楼 48 层

北京

西城区武定侯街 2 号
泰康国际大厦 7 层

深圳

福田区深南大道 6011 号
NEO 绿景纪元大厦 A 座 17 楼

光大证券股份有限公司关联机构

香港

中国光大证券国际有限公司
香港铜锣湾希慎道 33 号利园一期 28 楼

英国

Everbright Securities(UK) Company Limited
64 Cannon Street, London, United Kingdom EC4N 6AE