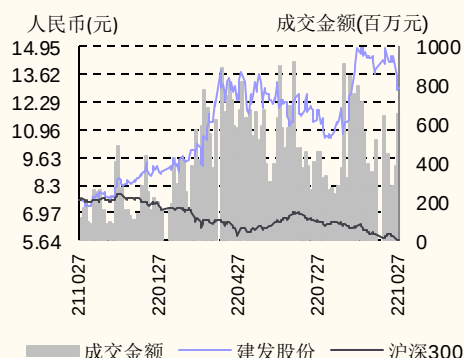


建发股份 (600153.SH) 买入 (维持评级)**公司点评**

市场价格 (人民币): 12.99 元

“双轮”驱动增长, 业绩符合预期**市场数据 (人民币)**

总股本(亿股)	30.06
已上市流通 A 股(亿股)	28.35
总市值(亿元)	390.54
年内股价最高最低(元)	14.97/7.27
沪深 300 指数	3631
上证指数	2983

**公司基本情况 (人民币)**

项目	2020	2021	2022E	2023E	2024E
营业收入(百万元)	432,949	707,844	848,089	993,736	1,115,800
营业收入增长率	28.38%	63.49%	19.81%	17.17%	12.28%
归母净利润(百万元)	4,504	6,098	6,509	7,687	8,440
归母净利润增长率	-3.68%	35.40%	6.75%	18.09%	9.79%
摊薄每股收益(元)	1.573	2.130	2.165	2.557	2.807
每股经营性现金流净额	3.39	0.14	1.52	1.09	2.71
ROE(归属母公司)(摊薄)	11.73%	11.99%	11.49%	12.23%	12.10%
P/E	5.22	4.26	6.00	5.08	4.63
P/B	0.61	0.51	0.69	0.62	0.56

来源: 公司年报、国金证券研究所

事件

- 2022 年 10 月 27 日, 建发股份发布 2022 年三季报。2022 年 1-9 月实现营业收入 5646 亿元, 同比+19.83%; 归母净利润 35.76 亿元, 同比+5.67%。单季度看, 2022 年第三季度实现营业收入 1988 亿元, 同比+10.24%; 归母净利润 8.64 亿元, 同比+4.65%。

点评

- **业绩符合预期, 前三季度供应链业务贡献更大。**供应链运营业务分部实现营业收入 5277 亿元, 同比+19.34%; 归母净利润 29.14 亿元, 同比+22.1%, 占总归母净利润比例为 81.5% (较 2021 年同期增加 11pct)。房地产业务分部实现营业收入 369 亿元, 同比+27.27%; 归母净利润 6.62 亿元, 同比-33.66%, 主要由于公司一级整理的土地出让金尚未完全确认收入, 导致分部归母净利润有所下降, 剔除该影响后归母净利润同比-4.41%。
- **供应链业务主要由货量带动增长。**2022 年大宗商品价格未出现单边走势, 且随着公司从贸易商向运营服务商转型, 受大宗商品价格周期波动风险影响下降。三季度业绩主要来自经货量的增长, 供应链前三季度毛利率 1.68%, 同比基本持平, 而单三季度毛利率为 1.28%。预期全年供应链业绩能维持当前增速稳定。
- **房地产销售逐步恢复, 错峰拿地储备优质项目。**2022 年 1-9 月子公司建发房产和联发集团合计实现销售金额 1189 亿元, 同比-29.2% (克而瑞百强房企同比-46%); 进入三季度后, 在宽松政策背景下积极推货, 销售有所改善, 7-9 月实现销售金额 443 亿元, 同比-12.6%, 降幅明显收窄。把握机遇, 逆势补货, 2021、2022 年拿地力度均居行业前茅, 子公司建发房产前三季度权益拿地金额居行业第四, 助力公司提升行业地位, 为未来业绩增长提供支撑。

投资建议

- 公司业务双轮驱动, 预计业绩保持稳定增长。维持盈利预测不变, 预计公司 2022-24 年归母净利润分别为 65.1 亿元、76.9 亿元和 84.4 亿元, 同比增速分别为 6.7%、18.1%和 9.8%。当期股价对应 2022-24 年 PE 分别为 6.0x、5.1x 和 4.6x, 维持“买入”评级。

风险提示

- 大宗商品价格剧烈波动; 房地产市场信心恢复不足; 多家房企债务违约

相关报告

1. 《供应链稳增长, 房地产蓄动能-建发股份点评》, 2022.8.28
2. 《双主业齐发力, 业绩增长可期-建发股份首次覆盖报告》, 2022.6.30

杜昊昊 分析师 SAC 执业编号: S1130521090001
duhaomin@gjzq.com.cn

郑树明 分析师 SAC 执业编号: S1130521040001
zhengshuming@gjzq.com.cn

王祎馨 联系人
wangyixin@gjzq.com.cn

方鹏 联系人
fang_peng@gjzq.com.cn

附录：三张报表预测摘要
损益表 (人民币百万元)

	2019	2020	2021	2022E	2023E	2024E
主营业务收入	337,239	432,949	707,844	848,089	993,736	1,115,800
增长率	20.3%	28.4%	63.5%	19.8%	17.2%	12.3%
主营业务成本	-315,179	-409,413	-682,585	-815,139	-953,090	-1,070,523
%销售收入	93.5%	94.6%	96.4%	96.1%	95.9%	95.9%
毛利	22,060	23,537	25,260	32,950	40,646	45,277
%销售收入	6.5%	5.4%	3.6%	3.9%	4.1%	4.1%
营业税金及附加	-2,142	-2,708	-900	-3,192	-3,740	-4,199
%销售收入	0.6%	0.6%	0.1%	0.4%	0.4%	0.4%
销售费用	-7,761	-6,227	-8,161	-11,873	-15,741	-17,674
%销售收入	2.3%	1.4%	1.2%	1.4%	1.6%	1.6%
管理费用	-410	-470	-664	-795	-932	-1,046
%销售收入	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
研发费用	-13	-10	-74	-88	-104	-116
%销售收入	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
息税前利润 (EBIT)	11,733	14,122	15,462	17,002	20,131	22,241
%销售收入	3.5%	3.3%	2.2%	2.0%	2.0%	2.0%
财务费用	-991	-1,355	-1,616	-3,751	-4,296	-4,831
%销售收入	0.3%	0.3%	0.2%	0.4%	0.4%	0.4%
资产减值损失	-729	-2,237	-1,633	-402	-283	-312
公允价值变动收益	17	109	-148	127	70	74
投资收益	715	1,168	3,085	3,393	3,732	4,105
%税前利润	6.5%	9.6%	19.5%	20.0%	18.6%	18.6%
营业利润	10,912	12,090	15,642	16,910	19,949	21,933
营业利润率	3.2%	2.8%	2.2%	2.0%	2.0%	2.0%
营业外收支	143	17	160	88	124	106
税前利润	11,055	12,107	15,802	16,998	20,073	22,039
利润率	3.3%	2.8%	2.2%	2.0%	2.0%	2.0%
所得税	-3,092	-3,924	-4,839	-5,269	-6,223	-6,832
所得税率	28.0%	32.4%	30.6%	31.0%	31.0%	31.0%
净利润	7,963	8,182	10,963	11,729	13,851	15,207
少数股东损益	3,287	3,679	4,865	5,219	6,164	6,767
归属于母公司的净利润	4,676	4,504	6,098	6,509	7,687	8,440
净利率	1.4%	1.0%	0.9%	0.8%	0.8%	0.8%

现金流量表 (人民币百万元)

	2019	2020	2021	2022E	2023E	2024E
净利润	7,963	8,182	10,963	11,729	13,851	15,207
少数股东损益	3,287	3,679	4,865	5,219	6,164	6,767
非现金支出	1,294	2,583	2,219	744	696	795
非经营收益	-148	-718	-1,928	542	1,947	2,429
营运资金变动	2,105	-329	-10,845	-8,444	-13,221	-10,273
经营活动现金净流	11,215	9,719	409	4,571	3,273	8,157
资本开支	-541	-476	-571	-1,905	-1,449	-1,552
投资	-3,123	-639	-5,068	-1,968	-2,695	-2,908
其他	-7,033	-1,295	-3,838	2,393	4,232	3,105
投资活动现金净流	-10,697	-2,411	-9,477	-1,479	88	-1,354
股权募资	7,022	14,399	34,206	795	0	0
债权募资	18,388	9,523	22,643	12,918	21,358	15,978
其他	-15,842	-10,110	-13,580	-6,593	-7,401	-8,244
筹资活动现金净流	9,568	13,812	43,269	7,120	13,958	7,734
现金净流量	10,236	21,297	34,470	10,211	17,319	14,537

资产负债表 (人民币百万元)

	2019	2020	2021	2022E	2023E	2024E
货币资金	35,349	53,806	90,268	100,323	117,531	131,990
应收款项	35,128	35,316	63,773	69,878	75,617	77,874
存货	173,261	222,072	346,825	401,584	456,275	497,603
其他流动资产	24,460	37,327	49,817	68,214	74,036	77,667
流动资产	268,197	348,521	550,683	639,999	723,459	785,134
%总资产	90.8%	90.0%	91.4%	91.8%	92.3%	92.4%
长期投资	18,635	27,639	36,497	39,392	41,458	45,239
固定资产	2,176	2,681	2,970	3,613	4,192	4,707
%总资产	0.7%	0.7%	0.5%	0.5%	0.5%	0.6%
无形资产	1,314	1,428	2,073	2,295	2,471	2,641
非流动资产	27,201	38,636	51,776	57,206	60,019	64,477
%总资产	9.2%	10.0%	8.6%	8.2%	7.7%	7.6%
资产总计	295,399	387,157	602,459	697,205	783,478	849,611
短期借款	18,990	15,979	25,805	25,294	32,642	32,683
应付款项	55,507	65,612	103,282	109,893	126,833	143,304
其他流动负债	91,740	130,977	227,148	291,307	327,070	347,154
流动负债	166,237	212,567	356,236	426,493	486,545	523,141
长期贷款	35,761	43,508	61,103	70,268	80,809	92,930
其他长期负债	27,297	45,023	48,202	52,504	55,838	59,549
负债	229,294	301,099	465,541	549,266	623,192	675,621
普通股股东权益	30,890	38,387	50,844	56,645	62,829	69,766
其中：股本	2,835	2,864	2,863	3,006	3,006	3,006
未分配利润	24,176	28,683	33,134	38,140	44,324	51,261
少数股东权益	35,215	47,671	86,074	91,294	97,457	104,224
负债股东权益合计	295,399	387,157	602,459	697,205	783,478	849,611

比率分析

	2019	2020	2021	2022E	2023E	2024E
每股指标						
每股收益	1.649	1.573	2.130	2.165	2.557	2.807
每股净资产	10.895	13.405	17.756	18.841	20.898	23.205
每股经营现金净流	3.956	3.394	0.143	1.520	1.089	2.713
每股股利	0.500	0.500	0.500	0.500	0.500	0.500
回报率						
净资产收益率	15.14%	11.73%	11.99%	11.49%	12.23%	12.10%
总资产收益率	1.58%	1.16%	1.01%	0.93%	0.98%	0.99%
投入资本收益率	5.91%	5.42%	4.21%	4.20%	4.44%	4.49%
增长率						
主营业务收入增长率	20.28%	28.38%	63.49%	19.81%	17.17%	12.28%
EBIT增长率	-7.34%	20.36%	9.49%	9.96%	18.40%	10.49%
净利润增长率	0.08%	-3.68%	35.40%	6.75%	18.09%	9.79%
总资产增长率	38.10%	31.06%	55.61%	15.73%	12.37%	8.44%
资产管理能力						
应收账款周转天数	7.4	4.9	3.3	5.8	5.5	5.2
存货周转天数	178.8	176.2	152.1	180.0	175.0	170.0
应付账款周转天数	21.1	22.1	18.6	20.0	20.0	20.0
固定资产周转天数	2.0	2.1	1.5	1.4	1.4	1.4
偿债能力						
净负债/股东权益	60.53%	38.38%	17.42%	17.74%	18.68%	17.80%
EBIT利息保障倍数	11.8	10.4	9.6	4.5	4.7	4.6
资产负债率	77.62%	77.77%	77.27%	78.78%	79.54%	79.52%

来源：公司年报、国金证券研究所

市场中相关报告评级比率分析

日期	一周内	一月内	二月内	三月内	六月内
买入	4	22	52	68	103
增持	0	0	2	2	0
中性	0	0	0	0	0
减持	0	0	0	0	0
评分	1.00	1.00	1.04	1.03	1.00

来源：聚源数据

历史推荐和目标定价(人民币)

序号	日期	评级	市价	目标价
1	2022-06-30	买入	12.93	17.36 ~ 17.36
2	2022-08-28	买入	11.37	17.36

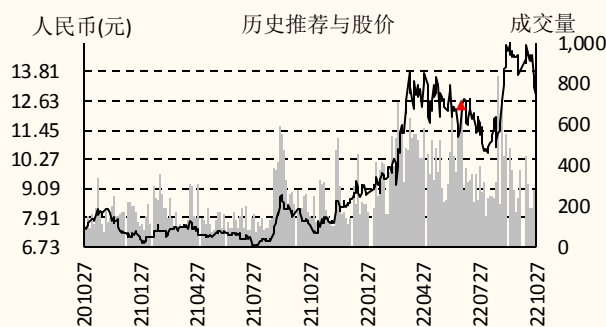
来源：国金证券研究所

市场中相关报告评级比率分析说明：

市场中相关报告投资建议为“买入”得 1 分，为“增持”得 2 分，为“中性”得 3 分，为“减持”得 4 分，之后平均计算得出最终评分，作为市场平均投资建议的参考。

最终评分与平均投资建议对照：

1.00 = 买入； 1.01~2.0=增持； 2.01~3.0=中性
3.01~4.0=减持



投资评级的说明：

买入：预期未来 6 – 12 个月内上涨幅度在 15%以上；

增持：预期未来 6 – 12 个月内上涨幅度在 5% – 15%；

中性：预期未来 6 – 12 个月内变动幅度在 -5% – 5%；

减持：预期未来 6 – 12 个月内下跌幅度在 5%以上。

特别声明:

国金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。

本报告版权归“国金证券股份有限公司”(以下简称“国金证券”)所有,未经事先书面授权,任何机构和个人均不得以任何方式对本报告的任何部分制作任何形式的复制、转发、转载、引用、修改、仿制、刊发,或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。经过书面授权的引用、刊发,需注明出处为“国金证券股份有限公司”,且不得对本报告进行任何有悖原意的删节和修改。

本报告的产生基于国金证券及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料,但国金证券及其研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。本报告反映撰写研究人员的不同设想、见解及分析方法,故本报告所载观点可能与其他类似研究报告的观点及市场实际情况不一致,国金证券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有关的其他任何损失承担任何责任。且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断,在不作事先通知的情况下,可能会随时调整,亦可因使用不同假设和标准、采用不同观点和分析方法而与国金证券其它业务部门、单位或附属机构在制作类似的其他材料时所给出的意见不同或者相反。

本报告仅为参考之用,在任何地区均不应被视为买卖任何证券、金融工具的要约或要约邀请。本报告提及的任何证券或金融工具均可能含有重大的风险,可能不易变卖以及不适合所有投资者。本报告所提及的证券或金融工具的价格、价值及收益可能会受汇率影响而波动。过往的业绩并不能代表未来的表现。

客户应当考虑到国金证券存在可能影响本报告客观性的利益冲突,而不应视本报告为作出投资决策的唯一因素。证券研究报告是用于服务具备专业知识的投资者和投资顾问的专业产品,使用时必须经专业人士进行解读。国金证券建议获取报告人员应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况,以及(若有必要)咨询独立投资顾问。报告本身、报告中的信息或所表达意见也不构成投资、法律、会计或税务的最终操作建议,国金证券不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保,在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。

在法律允许的情况下,国金证券的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易,并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务。

本报告并非意图发送、发布给在当地法律或监管规则下不允许向其发送、发布该研究报告的人员。国金证券并不因收件人收到本报告而视其为国金证券的客户。本报告对于收件人而言属高度机密,只有符合条件的收件人才能使用。根据《证券期货投资者适当性管理办法》,本报告仅供国金证券股份有限公司客户中风险评级高于C3级(含C3级)的投资者使用;本报告所包含的观点及建议并未考虑个别客户的特殊状况、目标或需要,不应被视为对特定客户关于特定证券或金融工具的建议或策略。对于本报告中提及的任何证券或金融工具,本报告的收件人须保持自身的独立判断。使用国金证券研究报告进行投资,遭受任何损失,国金证券不承担相关法律责任。

若国金证券以外的任何机构或个人发送本报告,则由该机构或个人为此发送行为承担全部责任。本报告不构成国金证券向发送本报告机构或个人的收件人提供投资建议,国金证券不为此承担任何责任。

此报告仅限于中国境内使用。国金证券版权所有,保留一切权利。

上海

电话: 021-60753903

传真: 021-61038200

邮箱: researchsh@gjzq.com.cn

邮编: 201204

地址: 上海浦东新区芳甸路 1088 号

紫竹国际大厦 7 楼

北京

电话: 010-66216979

传真: 010-66216793

邮箱: researchbj@gjzq.com.cn

邮编: 100053

地址: 中国北京西城区长椿街 3 号 4 层

深圳

电话: 0755-83831378

传真: 0755-83830558

邮箱: researchsz@gjzq.com.cn

邮编: 518000

地址: 中国深圳市福田区中心四路 1-1 号

嘉里建设广场 T3-2402