

营收净利累计同比增长，销售拓展位列前茅

2023 年 10 月 31 日

保利发展 (600048.SH) 发布 2023 年三季度报，2023 年前三季度，公司实现营业收入 1925.06 亿元，归属于上市公司股东的净利润 132.93 亿元，同比分别增长 23.10%、1.33%。

► **营收归母净利同比增长，单季度归母净利同比降幅明显。**截至 2023 年三季度，公司实现营业收入 1925.06 亿元，同比上升 23.10%；截至 2023 年三季度，公司归母净利 132.93 亿元，同比上升 1.33%；2023 年三季度单季度归母净利为 10.70 亿元，同比下降 52.84%，或系三季度集中结算高地价项目所致。随着公司 2023 年 Q3 和 2024 年结算 2022 年获取的优质项目，公司的利润水平或将有所提升。

► **销售金额位列百强房企 TOP1，土地拓展更聚焦一二线发展。**2023 年前三季度，公司实现签约金额 3351.53 亿元，同比增加 4.70%，远高于百强房企前三季度销售金额 11% 的降幅；2023 年前三季度公司累计签约面积 1918.59 万平方米，同比减少 0.10%，或系公司加大一二线城市投入后，签约房源多为高单价的项目所致。2023 年前三季度公司加快回款速度，实现销售回笼 3334 亿元，回笼率为 99%，期末货币资金余额 1426.72 亿元。截至 2023 年三季度，公司新增容积率面积 654 万平方米，总获取成本 1082 亿元，总新增货值 1312 亿元，占据排行榜第一位，其中 38 个核心城市拓展金额占比 99%。截至 2023 年 9 月末，公司共有在建拟建项目 729 个，在建面积 11579 万方，待开发面积 5855 万方，土储资源充沛。

► **低成本融资渠道不断拓宽。**公司分别于 2023 年 3 月和 5 月共发行 30 亿元公司债券，利率分别为 3.2% 和 3.0%；公司分别于 2023 年 2 月和 3 月共发行 50 亿元的短期融资券，利率低至 2.26%，三季度公司没有新增债券融资，融资成本始终维持低位。

► **投资建议：**公司作为央企，在融资端不断拓展新的融资渠道，在投资端加大一二线核心城市核心项目的获取，在销售端客户交房信心充足。我们预测 2023-2025 年营收分别达 2934.18 亿元/3125.65 亿元/3383.43 亿元，同比增长 4.4%/6.5%/8.2%；2023-2025 年 PE 倍数为 6/6/5。维持“推荐”评级。

► **风险提示：**“保交楼”工作滞后；公司土地拓展不及预期；市场回暖速度不及预期

推荐

维持评级

当前价格：

10.90 元



分析师 李阳

执业证书：S0100521110008

电话：15270997227

邮箱：liyanyang_yj@mszq.com

研究助理 陈立

执业证书：S0100122080002

电话：18817507365

邮箱：chenli_yj@mszq.com

相关研究

- 1.保利发展 (600048.SH) 2023 年中报点评：营收归母净利获双增长，低成本融资助力公司发展-2023/09/12
- 2.保利发展 (600048.SH) 2023 年半年度业绩快报点评：业绩符合预期，销售拓展领先行业水平-2023/07/08
- 3.保利发展 (600048.SH) 2023 年一季报点评：营收净利双增长，销售拓展稳居 TOP2-2023/04/25
- 4.保利发展 (600048.SH) 2022 年年报点评：营业规模持续稳定，市场份额逐步提升-2023/04/01
- 5.保利发展 (600048.SH) 公司点评：优化资本结构，蓄力 23 年土地拓展-2023/01/02

盈利预测与财务指标

项目/年度	2022A	2023E	2024E	2025E
营业收入 (百万元)	281,108	293,418	312,565	338,343
增长率 (%)	-1.4	4.4	6.5	8.2
归属母公司股东净利润 (百万元)	18,347	21,930	22,604	26,893
增长率 (%)	-33.0	19.5	3.1	19.0
每股收益 (元)	1.53	1.83	1.89	2.25
PE	7	6	6	5
PB	0.7	0.6	0.6	0.5

资料来源：Wind，民生证券研究院预测；（注：股价为 2023 年 10 月 30 日收盘价）

公司财务报表数据预测汇总

利润表 (百万元)	2022A	2023E	2024E	2025E
营业总收入	281,108	293,418	312,565	338,343
营业成本	219,228	228,927	243,675	259,823
营业税金及附加	13,121	13,700	14,594	15,798
销售费用	7,530	7,862	8,375	9,066
管理费用	4,744	4,954	5,277	5,712
研发费用	1,238	1,293	1,378	1,491
EBIT	34,477	36,556	39,130	46,306
财务费用	3,686	3,153	4,304	3,806
资产减值损失	-1,156	0	0	0
投资收益	4,201	6,162	5,939	6,090
营业利润	34,693	39,564	40,765	48,590
营业外收支	607	641	677	714
利润总额	35,301	40,205	41,442	49,305
所得税	8,290	9,441	9,732	11,578
净利润	27,011	30,764	31,710	37,727
归属于母公司净利润	18,347	21,930	22,604	26,893
EBITDA	36,775	39,081	42,078	49,389

资产负债表 (百万元)	2022A	2023E	2024E	2025E
货币资金	176,537	114,685	139,373	174,163
应收账款及票据	4,054	4,095	4,362	4,722
预付款项	22,556	27,471	29,241	31,179
存货	877,893	916,960	947,996	975,227
其他流动资产	219,360	227,638	238,402	252,894
流动资产合计	1,300,401	1,290,849	1,359,374	1,438,184
长期股权投资	106,250	112,604	119,019	125,801
固定资产	10,147	11,387	12,533	13,397
无形资产	371	366	361	355
非流动资产合计	170,064	178,862	185,855	193,503
资产合计	1,470,464	1,469,711	1,545,229	1,631,687
短期借款	1,197	1,197	1,197	1,197
应付账款及票据	162,704	168,188	179,024	190,887
其他流动负债	678,379	658,782	698,372	741,958
流动负债合计	842,280	828,167	878,593	934,043
长期借款	242,482	230,956	230,956	230,956
其他长期负债	63,510	66,682	66,503	66,421
非流动负债合计	305,992	297,638	297,459	297,377
负债合计	1,148,273	1,125,805	1,176,052	1,231,420
股本	11,970	11,970	11,970	11,970
少数股东权益	125,927	134,761	143,867	154,701
股东权益合计	322,192	343,906	369,178	400,267
负债和股东权益合计	1,470,464	1,469,711	1,545,229	1,631,687

资料来源：公司公告、民生证券研究院预测

主要财务指标	2022A	2023E	2024E	2025E
成长能力 (%)				
营业收入增长率	-1.37	4.38	6.53	8.25
EBIT 增长率	-26.01	6.03	7.04	18.34
净利润增长率	-33.01	19.53	3.08	18.97
盈利能力 (%)				
毛利率	21.99	21.98	22.04	23.21
净利润率	6.53	7.47	7.23	7.95
总资产收益率 ROA	1.25	1.49	1.46	1.65
净资产收益率 ROE	9.35	10.49	10.03	10.95
偿债能力				
流动比率	1.54	1.56	1.55	1.54
速动比率	0.40	0.34	0.36	0.39
现金比率	0.21	0.14	0.16	0.19
资产负债率 (%)	78.09	76.60	76.11	75.47
经营效率				
应收账款周转天数	5.25	5.25	5.25	5.25
存货周转天数	1,461.63	1,462.00	1,420.00	1,370.00
总资产周转率	0.20	0.20	0.21	0.21
每股指标 (元)				
每股收益	1.53	1.83	1.89	2.25
每股净资产	16.40	17.47	18.82	20.51
每股经营现金流	0.62	3.91	3.44	4.35
每股股利	0.45	0.54	0.55	0.66
估值分析				
PE	7	6	6	5
PB	0.7	0.6	0.6	0.5
EV/EBITDA	9.26	8.71	8.09	6.90
股息收益率 (%)	4.13	4.93	5.09	6.05

现金流量表 (百万元)	2022A	2023E	2024E	2025E
净利润	27,011	30,764	31,710	37,727
折旧和摊销	2,298	2,525	2,947	3,082
营运资金变动	-21,751	13,406	6,454	11,282
经营活动现金流	7,422	46,766	41,229	52,027
资本开支	-106	-4,907	-2,848	-3,233
投资	-4,475	0	0	0
投资活动现金流	637	-3,541	-3,325	-3,925
股权募资	2,674	0	0	0
债务募资	37,197	-89,343	-179	-81
筹资活动现金流	-3,015	-105,078	-13,216	-13,312
现金净流量	5,182	-61,852	24,688	34,789

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登记为注册分析师，基于认真审慎的工作态度、专业严谨的研究方法与分析逻辑得出研究结论，独立、客观地出具本报告，并对本报告的内容和观点负责。本报告清晰准确地反映了研究人员的研究观点，结论不受任何第三方的授意、影响，研究人员不曾因、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收到任何形式的补偿。

评级说明

投资建议评级标准	评级	说明
以报告发布日后的 12 个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的涨跌幅为基准。其中：A 股以沪深 300 指数为基准；新三板以三板成指或三板做市指数为基准；港股以恒生指数为基准；美股以纳斯达克综合指数或标普 500 指数为基准。	推荐	相对基准指数涨幅 15%以上
	谨慎推荐	相对基准指数涨幅 5% ~ 15%之间
	中性	相对基准指数涨幅-5% ~ 5%之间
	回避	相对基准指数跌幅 5%以上
行业评级	推荐	相对基准指数涨幅 5%以上
	中性	相对基准指数涨幅-5% ~ 5%之间
	回避	相对基准指数跌幅 5%以上

免责声明

民生证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。

本报告仅供本公司境内客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告仅为参考之用，并不构成对客户的投资建议，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，客户应当充分考虑自身特定状况，不应单纯依靠本报告所载的内容而取代个人的独立判断。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容而导致的任何可能的损失负任何责任。

本报告是基于已公开信息撰写，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、意见及预测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，且预测方法及结果存在一定程度局限性。在不同时期，本公司可发出与本报告所刊载的意见、预测不一致的报告，但本公司没有义务和责任及时更新本报告所涉及的内容并通知客户。

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、咨询服务等相关服务，本公司的员工可能担任本报告所提及的公司的董事。客户应充分考虑可能存在的利益冲突，勿将本报告作为投资决策的唯一参考依据。

若本公司以外的金融机构发送本报告，则由该金融机构独自为此发送行为负责。该机构的客户应联系该机构以交易本报告提及的证券或要求获悉更详细的信息。本报告不构成本公司向发送本报告金融机构之客户提供的投资建议。本公司不会因任何机构或个人从其他机构获得本报告而将其视为本公司客户。

本报告的版权仅归本公司所有，未经书面许可，任何机构或个人不得以任何形式、任何目的进行翻版、转载、发表、篡改或引用。所有在本报告中使用的商标、服务标识及标记，除非另有说明，均为本公司的商标、服务标识及标记。本公司版权所有并保留一切权利。

民生证券研究院：

上海：上海市浦东新区浦明路 8 号财富金融广场 1 幢 5F； 200120

北京：北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 A 座 18 层； 100005

深圳：广东省深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 32 层 05 单元； 518026