

越秀地产 (00123.HK)

营收增长毛利率下滑，多元拓储能力行业领先

2024年03月27日

——公司信息更新报告

投资评级：买入（维持）

齐东（分析师）

胡耀文（联系人）

qidong@kysec.cn

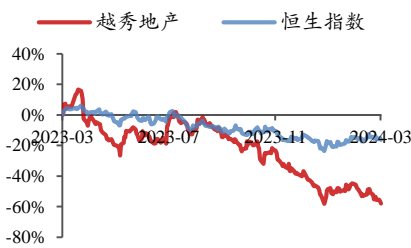
huyaowen@kysec.cn

证书编号：S0790522010002

证书编号：S0790122080101

日期	2024/3/27
当前股价(港元)	4.220
一年最高最低(港元)	13.420/4.160
总市值(亿港元)	169.87
流通市值(亿港元)	169.87
总股本(亿股)	40.25
流通港股(亿股)	40.25
近3个月换手率(%)	19.31

股价走势图



数据来源：聚源

相关研究报告

《业绩稳健增长，销售高增投资拿地多元化——公司信息更新报告》
-2023.8.28

《投资方式多元化，完成年度销售目标近七成——公司信息更新报告》
-2023.8.7

● 营收增长毛利率下滑，多元拓储能力行业领先，维持“买入”评级

越秀地产发布 2023 年全年业绩。公司销售保持高增，投资拿地多元化方式且聚焦高能级城市，TOD 和城市更新业务进展顺利。受销售市场下行影响，我们下调 2024-2025 年并新增 2026 年盈利预测，预计 2024-2026 年公司归母净利润分别为 35.2、39.7、44.3 亿元（2024-2025 年原值 51.5、59.6 亿元），对应 EPS 为 0.88、0.99、1.10 元，当前股价对应 PE 估值分别为 4.5、4.0、3.6 倍，公司已售未入账金额充足，业绩企稳回升可期，维持“买入”评级。

● 营收保持增长，毛利率同比承压

公司全年实现营收 802.2 亿元，同比+10.8%；实现股东应占净利润 31.9 亿元，同比-19.4%；实现核心净利润 34.9 亿元，同比-17.5%；实现经营性现金流 83.5 亿元，全年每股派息 0.347 元，派息比率维持核心净利润的 40%。公司盈利下滑主要由于：（1）毛利率同比下降 5.2 个百分点至 15.3%；（2）投资物业重估净减值 15.02 亿元；（3）销售费用同比增长 20.1%。

● 销售完成目标拿地多元化，已售未结金额充足

公司全年实现合同销售金额 1420.3 亿元，同比+13.6%，完成销售目标的 107.6%，其中广州销售金额 613.2 亿元，同比+15.3%。公司 2024 年销售目标为 1470 亿元，可售资源约 2700 亿元，去化率目标为 54%。截至 2023 年末，公司已售未入账合同销售金额 1992.8 亿元，同比+11.3%。公司全年通过“6+1”多元化增储平台于 11 个城市新增 28 幅土地，总建筑面积 491 万方，新增可售货值约 1300 亿元，全部位于一二线城市，非公开拓储占比达 53%。截至年末公司拥有总土储 2567 万方，其中大湾区占比 41.9%，广州占比 38.2%，一二线城市占比达 95%。

● 商住并举战略深化，融资渠道畅通

公司全年商业运营收入同比+17.1%，地产+房托双平台发展；越秀服务收入和股东应占盈利同比分别+29.7%、+17.0%，在管面积同比+26.2%。公司三道红线维持绿档，剔除预负债率、净负债率和现金短债比分别为 67.4%、57.0%和 2.01 倍，平均借贷成本同比下降 34 个基点至 3.82%；全年发行境内公司债 69 亿元，加权平均年利率 3.37%；完成供股募资净额约为 83 亿港元，供股获 1.15 倍超额认购。

● **风险提示：**政策调控风险、销售回款不及预期、TOD 项目开发进程不及预期。

财务摘要和估值指标

指标	2022A	2023A	2024E	2025E	2026E
营业收入(百万元)	72,416	80,222	90,330	98,640	103,770
YOY(%)	26.2	10.8	12.6	9.2	5.2
净利润(百万元)	3,953	3,185	3,524	3,967	4,429
YOY(%)	10.2	(19.4)	10.7	12.6	11.7
毛利率(%)	20.4	15.3	16.1	17.0	17.8
净利率(%)	8.5	5.7	5.8	6.2	6.6
ROE(%)	8.2	5.7	7.1	7.2	8.1
EPS(摊薄/元)	0.98	0.79	0.88	0.99	1.10
P/E(倍)	4.0	5.0	4.5	4.0	3.6
P/B(倍)	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3

数据来源：聚源、开源证券研究所（截至 2024 年 3 月 27 日，汇率 1 港币=0.91 人民币）

特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。根据上述规定，开源证券评定此研报的风险等级为R4（中高风险），因此通过公共平台推送的研报其适用的投资者类别仅限定为境内专业投资者及风险承受能力为C4、C5的普通投资者。若您并非境内专业投资者及风险承受能力为C4、C5的普通投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研报中的任何信息。因此受限于访问权限的设置，若给您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

分析师承诺

负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。负责准备本报告的分析师获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户的反馈、竞争性因素以及开源证券股份有限公司的整体收益。所有研究分析师或工作人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，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。

股票投资评级说明

	评级	说明
证券评级	买入（Buy）	预计相对强于市场表现 20% 以上；
	增持（outperform）	预计相对强于市场表现 5%~20%；
	中性（Neutral）	预计相对市场表现在 -5%~+5% 之间波动；
	减持（underperform）	预计相对弱于市场表现 5% 以下。
行业评级	看好（overweight）	预计行业超越整体市场表现；
	中性（Neutral）	预计行业与整体市场表现基本持平；
	看淡（underperform）	预计行业弱于整体市场表现。

备注：评级标准为以报告日后的 6~12 个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅表现，其中 A 股基准指数为沪深 300 指数、港股基准指数为恒生指数、新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）、美股基准指数为标普 500 或纳斯达克综合指数。我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

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。

法律声明

开源证券股份有限公司是经中国证监会批准设立的证券经营机构，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供开源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的机构或个人客户（以下简称“客户”）使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给开源证券客户的，属于商业秘密材料，只有开源证券客户才能参考或使用，如接收人并非开源证券客户，请及时退回并删除。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，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、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他金融工具的邀请或向人做出邀请。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、价值及投资收入可能会波动。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。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户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。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。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所引致的任何损失负任何责任。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告做出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的开源证券网站以外的地址或超级链接，开源证券不对其内容负责。本报告提供这些地址或超级链接的目的纯粹是为了客户使用方便，链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

开源证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。开源证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。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。

开源证券研究所

上海

地址：上海市浦东新区世纪大道1788号陆家嘴金控广场1号楼10层
邮编：200120
邮箱：research@kysec.cn

深圳

地址：深圳市福田区金田路2030号卓越世纪中心1号楼45层
邮编：518000
邮箱：research@kysec.cn

北京

地址：北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座9层
邮编：100044
邮箱：research@kysec.cn

西安

地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层
邮编：710065
邮箱：research@kysec.cn