

聚焦核心城市，土储结构持续优化

投资要点

- 利润短期承压，高分红彰显信心。**2023年公司实现营业收入3468亿元，同比增长23.4%；实现归母净利润121亿元，同比下降34.1%。年内公司结转毛利率为16.0%，同比下降6.0pp；对存货和长期股权投资计提减值合计约50亿元。公司拟每10股派发现金股利4.10元（含税），分红比例42.4%。
- 聚焦核心城市，市占率持续提升。**2023年公司实现销售金额4222亿元，位居行业第一，销售面积2386万平方米。公司坚持核心城市深耕，重点布局的38个核心城市销售贡献近90%，同比提升2pp。城市群布局效果显著，长三角销售金额超1400亿元，珠三角销售金额超1100亿元。公司加大2022年之前获取存量去化力度，存量项目签约金额2575亿元，占销售金额的61%；签约面积1643万平方米，占销售面积的69%。市场占有率连续上升至3.6%，同比提升0.2pp；核心38城市占率达6.8%，同比提升0.7pp；27城市占率超过10%。
- 积极补充高质量土储，资源结构持续优化。**2023年拓展项目103个，总地价1632亿元，权益地价1359亿元，同比提升26%，拓展权益比提升16pp至83%；公司土储计容建面7790万平方米，其中存量项目6608万平方米，增量项目1182万平方米，存量项目占比下降8pp；核心38城面积储备占比近7成，同比提升2.4pp，资源结构不断优化。坚持聚焦核心城市和商品住宅，公司拓展金额中99%位于核心38城，住宅业态货值占比95%。公司对公寓、写字楼、商业等重点业态进行资源整合，实现资产经营类收入41.7亿元，同比增长超三成。
- 财务结构持续优化，融资成本不断降低。**期末公司扣除预收款的资产负债率为67.14%（-1.34pp），净负债率为61.20%（-2.37pp），现金短债比为1.28；1年内到期的债务余额737亿元，占有息负债的20.82%，同比下降0.46pp。公司有息负债规模3543亿元，较年初减少271亿元；综合融资成本约为3.56%，较年初下降36个基点。年内实现回笼资金4304亿元，销售回笼率102%，其中当年销售回笼率78.3%，同比提升11.2pp；公司经营活动现金流量净额139亿元，连续6年为正。
- 盈利预测与投资建议。**预计公司2024-2026年归母净利润复合增速为7.6%，考虑到公司为央企行业龙头，销售表现稳健，土储充足且优质，给予公司2024年8.5倍PE，目标价9.69元，维持“买入”评级。
- 风险提示：**竣工交付低于预期、拿地和销售回款低于预期、地产政策不及预期等风险。

指标/年度	2023A	2024E	2025E	2026E
营业收入(百万元)	346893.53	361918.06	375928.96	386969.25
增长率	23.40%	4.33%	3.87%	2.94%
归属母公司净利润(百万元)	12067.16	13687.92	14269.33	15036.22
增长率	-34.23%	13.43%	4.25%	5.37%
每股收益EPS(元)	1.01	1.14	1.19	1.26
净资产收益率ROE	5.31%	5.82%	5.76%	5.76%
PE	7.94	7.00	6.71	6.37
PB	0.28	0.27	0.26	0.25

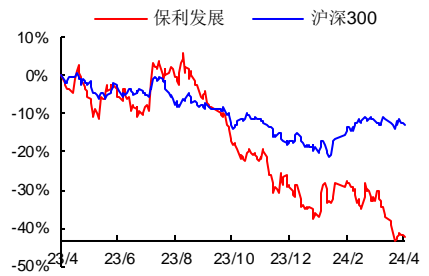
数据来源：Wind，西南证券

西南证券研究发展中心

分析师：池天惠
执业证号：S1250522100001
电话：13003109597
邮箱：cth@swsc.com.cn

分析师：刘洋
执业证号：S1250523070005
电话：18019200867
邮箱：ly21@swsc.com.cn

相对指数表现



数据来源：聚源数据

基础数据

总股本(亿股)	119.70
流通A股(亿股)	119.70
52周内股价区间(元)	7.9-14.76
总市值(亿元)	957.64
总资产(亿元)	14,369.12
每股净资产(元)	16.16

相关研究

- 保利发展（600048）：经营业绩平稳增长，土储资源结构优化（2023-09-01）

盈利预测

关键假设：

假设 1：考虑到公司销售较为稳健，且公司逆势补充土储，未来可售货值充足，预计 2024-2026 年公司房地产结算金额增速为 5%/4%/3%；

假设 2：2024-2026 年公司其他营收增速为 2%/2%/2%。

基于以上假设，我们预测公司 2024-2026 年分业务收入成本如下表：

表 1：分业务收入及毛利率

单位：百万元		2023A	2024E	2025E	2026E
房地产	收入	322502	338627	352172	362737
	增速	25.7%	5.0%	4.0%	3.0%
	毛利率	16.3%	16.0%	16.0%	16.0%
其他	收入	22835	23291	23757	24232
	增速	-2.8%	2.0%	2.0%	2.0%
	毛利率	8.2%	8.0%	8.0%	8.0%
合计	收入	346894	361918.1	375929.0	386969.3
	增速	23.4%	4.3%	3.9%	2.9%
	毛利率	16.0%	15.5%	15.5%	15.5%

数据来源：Wind, 西南证券

相对估值

选取招商蛇口、华发股份、滨江集团为可比公司，可比公司 2024 年平均 PE 为 5.8 倍。考虑到公司为央企行业龙头，销售表现稳健，土储充足且优质，给予公司 2024 年 8.5 倍 PE，目标价 9.69 元，维持“买入”评级。

表 2：可比公司估值

证券代码	可比公司	股价（元）	EPS（元）				PE（倍）			
			23A/E	24E	25E	26E	23A/E	24E	25E	26E
001979.SZ	招商蛇口	7.61	0.70	0.91	1.09	1.17	10.9	8.4	7.0	6.5
600325.SH	华发股份	6.02	1.01	1.11	1.25	-	6.0	5.4	4.8	-
002244.SZ	滨江集团	5.80	1.37	1.67	2.03	-	4.2	3.5	2.9	-
平均值							7.0	5.8	4.9	6.5

数据来源：Wind, 西南证券整理

风险提示

竣工交付低于预期、拿地和销售回款低于预期、地产政策不及预期等风险。

附表：财务预测与估值

利润表 (百万元)	2023A	2024E	2025E	2026E	现金流量表 (百万元)	2023A	2024E	2025E	2026E
营业收入	346893.53	361918.06	375928.96	386969.25	净利润	17899.22	20278.40	21077.29	22112.09
营业成本	291308.02	305874.47	317680.89	326992.75	折旧与摊销	1758.14	612.24	618.89	625.77
营业税金及附加	10258.62	10857.54	11277.87	11609.08	财务费用	4391.27	4343.25	4577.70	4753.77
销售费用	8876.02	9771.79	9774.15	9674.23	资产减值损失	-5045.09	-1000.00	-1000.00	-1000.00
管理费用	5159.49	6152.61	6390.79	6191.51	经营营运资本变动	-15347.59	-12795.08	-9262.87	-13267.50
财务费用	4391.27	4343.25	4577.70	4753.77	其他	10274.06	571.45	-668.30	-481.73
资产减值损失	-5045.09	-1000.00	-1000.00	-1000.00	经营活动现金流净额	13930.01	12010.25	15342.71	12742.41
投资收益	2211.89	1700.00	1500.00	1400.00	资本支出	1751.99	-120.00	-120.00	-160.00
公允价值变动损益	15.85	15.00	15.00	15.00	其他	5513.73	864.57	-2653.05	-2090.67
其他经营损益	0.00	0.00	0.00	0.00	投资活动现金流净额	7265.72	744.57	-2773.05	-2250.67
营业利润	24318.02	27633.41	28742.55	30162.91	短期借款	4015.89	-213.22	0.00	0.00
其他非经营损益	308.11	266.05	256.04	259.38	长期借款	-7231.05	-3000.00	-3000.00	-3000.00
利润总额	24626.13	27899.46	28998.59	30422.29	股权融资	-138.05	0.00	0.00	0.00
所得税	6726.91	7621.06	7921.30	8310.20	支付股利	-5386.70	-3485.70	-3894.34	-4060.08
净利润	17899.22	20278.40	21077.29	22112.09	其他	-41221.77	-9686.58	-4577.70	-4753.77
少数股东损益	5832.06	6590.48	6807.96	7075.87	筹资活动现金流净额	-49961.68	-16385.50	-11472.05	-11813.85
归属母公司股东净利润	12067.16	13687.92	14269.33	15036.22	现金流量净额	-28826.36	-3630.68	1097.62	-1322.12
资产负债表 (百万元)	2023A	2024E	2025E	2026E	财务分析指标	2023A	2024E	2025E	2026E
货币资金	147982.17	144351.49	145449.11	144126.99	成长能力				
应收和预付款项	175838.49	198896.42	201307.70	209032.13	销售收入增长率	23.40%	4.33%	3.87%	2.94%
存货	869508.46	870464.53	872506.16	875297.43	营业利润增长率	-29.91%	13.63%	4.01%	4.94%
其他流动资产	75209.60	78224.49	81236.94	83610.69	净利润增长率	-33.73%	13.29%	3.94%	4.91%
长期股权投资	104296.50	105796.50	107096.50	108296.50	EBITDA 增长率	-23.97%	6.96%	4.14%	4.72%
投资性房地产	32635.34	29871.73	30625.73	30817.37	获利能力				
固定资产和在建工程	8952.60	8529.55	8101.74	7718.00	毛利率	16.02%	15.49%	15.49%	15.50%
无形资产和开发支出	439.40	398.66	356.02	302.42	三费率	5.31%	5.60%	5.52%	5.33%
其他非流动资产	22049.23	24134.82	26220.42	28306.02	净利率	5.16%	5.60%	5.61%	5.71%
资产总计	1436911.8	1460668.2	1472900.3	1487507.6	ROE	5.31%	5.82%	5.76%	5.76%
短期借款	5213.22	5000.00	5000.00	5000.00	ROA	1.25%	1.39%	1.43%	1.49%
应付和预收款项	198959.33	204937.54	213503.26	220117.81	ROIC	5.55%	5.96%	6.06%	6.18%
长期借款	235251.41	232251.41	229251.41	226251.41	EBITDA/销售收入	8.78%	9.00%	9.03%	9.18%
其他负债	660461.18	670003.22	659486.69	652427.36	营运能力				
负债合计	1099885.2	1112192.2	1107241.4	1103796.6	总资产周转率	0.24	0.25	0.26	0.26
股本	11970.44	11970.44	11970.44	11970.44	固定资产周转率	37.48	44.40	48.66	52.87
资本公积	17488.20	17488.20	17488.20	17488.20	应收账款周转率	83.80	88.06	87.86	87.47
留存收益	163993.40	174195.62	184570.60	195546.74	存货周转率	0.33	0.35	0.36	0.37
归属母公司股东权益	198543.10	203401.98	213776.96	224753.11	销售商品提供劳务收到现金/营业收入	97.57%	—	—	—
少数股东权益	138483.55	145074.03	151881.99	158957.86	资本结构				
股东权益合计	337026.64	348476.01	365658.96	383710.97	资产负债率	76.55%	76.14%	75.17%	74.20%
负债和股东权益合计	1436911.8	1460668.2	1472900.3	1487507.6	带息债务/总负债	25.98%	25.40%	25.24%	25.05%
					流动比率	1.56	1.56	1.57	1.59
					速动比率	0.49	0.51	0.52	0.53
					股利支付率	44.64%	25.47%	27.29%	27.00%
					每股指标				
					每股收益	1.01	1.14	1.19	1.26
					每股净资产	28.15	29.11	30.55	32.05
					每股经营现金	1.16	1.00	1.28	1.06
					每股股利	0.45	0.29	0.33	0.34
业绩和估值指标	2023A	2024E	2025E	2026E					
EBITDA	30467.43	32588.89	33939.14	35542.46					
PE	7.94	7.00	6.71	6.37					
PB	0.28	0.27	0.26	0.25					
PS	0.28	0.26	0.25	0.25					
EV/EBITDA	5.97	5.79	5.31	4.94					
股息率	5.63%	3.64%	4.07%	4.24%					

数据来源: Wind, 西南证券

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注册为证券分析师，报告所采用的数据均来自合法合规渠道，分析逻辑基于分析师的职业理解，通过合理判断得出结论，独立、客观地出具本报告。分析师承诺不曾因，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获取任何形式的补偿。

投资评级说明

报告中投资建议所涉及的评级分为公司评级和行业评级（另有说明的除外）。评级标准为报告发布日后 6 个月内的相对市场表现，即：以报告发布日后 6 个月内公司股价（或行业指数）相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅作为基准。其中：A 股市场以沪深 300 指数为基准，新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准；香港市场以恒生指数为基准；美国市场以纳斯达克综合指数或标普 500 指数为基准。

公司评级	买入：未来 6 个月内，个股相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在 20% 以上
	持有：未来 6 个月内，个股相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于 10% 与 20% 之间
	中性：未来 6 个月内，个股相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于 -10% 与 10% 之间
	回避：未来 6 个月内，个股相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于 -20% 与 -10% 之间
	卖出：未来 6 个月内，个股相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在 -20% 以下
行业评级	强于大市：未来 6 个月内，行业整体回报高于同期相关证券市场代表性指数 5% 以上
	跟随大市：未来 6 个月内，行业整体回报介于同期相关证券市场代表性指数 -5% 与 5% 之间
	弱于大市：未来 6 个月内，行业整体回报低于同期相关证券市场代表性指数 -5% 以下

重要声明

西南证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证券监督管理委员会核准的证券投资咨询业务资格。

本公司与作者在自身所知知情范围内，与本报告中所评价或推荐的证券不存在法律法规要求披露或采取限制、静默措施的利益冲突。

《证券期货投资者适当性管理办法》于 2017 年 7 月 1 日起正式实施，本报告仅供本公司签约客户使用，若您并非本公司签约客户，为控制投资风险，请取消接收、订阅或使用本报告中的任何信息。本公司也不会因接收人收到、阅读或关注自媒体推送本报告中的内容而视其为客户。本公司或关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行或财务顾问服务。

本报告中的信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。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、价值及投资收入可升可跌，过往表现不应作为日后的表现依据。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，本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本报告仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的的要约或邀请。在任何情况下，本报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。投资者应结合自己的投资目标和财务状况自行判断是否采用本报告所载内容和信息并自行承担风险，本公司及雇员对投资者使用本报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。

本报告及附录版权为西南证券所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用须注明出处为“西南证券”，且不得对本报告及附录进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权刊载或者转发本报告及附录的，本公司将保留向其追究法律责任的权利。

西南证券研究发展中心

上海

地址：上海市浦东新区陆家嘴 21 世纪大厦 10 楼

邮编：200120

北京

地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 A 座 8 楼

邮编：100033

深圳

地址：深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 22 楼

邮编：518038

重庆

地址：重庆市江北区金沙门路 32 号西南证券总部大楼 21 楼

邮编：400025

西南证券机构销售团队

区域	姓名	职务	座机	手机	邮箱
	蒋诗烽	总经理助理、销售总监	021-68415309	18621310081	jsf@swsc.com.cn
	崔露文	销售副总监	15642960315	15642960315	clw@swsc.com.cn
	谭世泽	高级销售经理	13122900886	13122900886	tsz@swsc.com.cn
	汪艺	高级销售经理	13127920536	13127920536	wyyf@swsc.com.cn
	李煜	高级销售经理	18801732511	18801732511	yfliyu@swsc.com.cn
	卞黎旻	高级销售经理	13262983309	13262983309	bly@swsc.com.cn
上海	田婧雯	高级销售经理	18817337408	18817337408	tjw@swsc.com.cn
	张玉梅	销售经理	18957157330	18957157330	zymyf@swsc.com.cn
	阚钰	销售经理	17275202601	17275202601	kyu@swsc.com.cn
	魏晓阳	销售经理	15026480118	15026480118	wxyang@swsc.com.cn
	欧若诗	销售经理	18223769969	18223769969	ors@swsc.com.cn
	李嘉隆	销售经理	15800507223	15800507223	ljlong@swsc.com.cn
	龚怡芸	销售经理	13524211935	13524211935	gongyy@swsc.com.cn
	李杨	销售总监	18601139362	18601139362	yfly@swsc.com.cn
	张岚	销售副总监	18601241803	18601241803	zhanglan@swsc.com.cn
北京	杨薇	资深销售经理	15652285702	15652285702	yangwei@swsc.com.cn
	姚航	高级销售经理	15652026677	15652026677	yhang@swsc.com.cn
	胡青璇	高级销售经理	18800123955	18800123955	hqx@swsc.com.cn

	张鑫	高级销售经理	15981953220	15981953220	zhxin@swsc.com.cn
	王一菲	销售经理	18040060359	18040060359	wyf@swsc.com.cn
	王宇飞	销售经理	18500981866	18500981866	wangyuf@swsc.com
	路漫天	销售经理	18610741553	18610741553	lmtf@swsc.com.cn
	马冰竹	销售经理	13126590325	13126590325	mbz@swsc.com.cn
	郑龔	广深销售负责人	18825189744	18825189744	zhengyan@swsc.com.cn
	杨新意	广深销售联席负责人	17628609919	17628609919	yxy@swsc.com.cn
	张文锋	高级销售经理	13642639789	13642639789	zwf@swsc.com.cn
广深	龚之涵	销售经理	15808001926	15808001926	gongzh@swsc.com.cn
	丁凡	销售经理	15559989681	15559989681	dingfyf@swsc.com.cn
	陈紫琳	销售经理	13266723634	13266723634	chzlyf@swsc.com.cn
	陈韵然	销售经理	18208801355	18208801355	cyryf@swsc.com.cn
