

保利发展(600048.SH)

紧抓销售回笼，投资持续聚焦

推荐 (维持)

股价:9.28元

主要数据

行业	房地产
公司网址	www.polycn.com
大股东/持股	保利南方集团有限公司/37.69%
实际控制人	国务院国有资产监督管理委员会
总股本(百万股)	11,970
流通A股(百万股)	11,970
流通B/H股(百万股)	
总市值(亿元)	1,111
流通A股市值(亿元)	1,111
每股净资产(元)	16.28
资产负债率(%)	75.9

行情走势图



相关研究报告

【平安证券】保利发展(600048.SH)*年报点评*销售领先土储优化，财务稳健资金充裕*推荐20240423

证券分析师

杨侃 投资咨询资格编号
S1060514080002
BQV514
YANGKAN034@pingan.com.cn

郑茜文 投资咨询资格编号
S1060520090003
ZHENGXIWEN239@pingan.com.cn



事项:

公司公布2024年一季报，一季度实现营业收入497.5亿元，同比增长24.5%，归母净利润22.2亿元，同比下降18.3%。

平安观点:

- 结转毛利率&权益比例下降致利润承压:** 2024年一季度公司实现营业收入497.5亿元，同比增长24.5%，归母净利润22.2亿元，同比下降18.3%。归母净利润增速低于营收主要因：1) 毛利率同比下降3.2个百分点至18.6%；2) 少数股东损益占比同比提升12.8个百分点至44.2%。一季度末合同负债3774.3亿元，为近一年营收1.1倍，未结资源相对充足。
- 紧抓销售回款，投资持续聚焦:** 2024年一季度公司实现签约金额629.8亿元，同比下降44.8%，签约面积366.9万平米，同比下降41.8%；实现销售回笼576.5亿元，综合回笼率91.5%。新拓展房地产项目4个，新增容积率面积59万平米，总获取成本50亿元，全部位于38个核心城市。一季度新开工283万平米，同比增长42.9%；期末在建拟建项目635个，在建面积8150万平米，待开发面积5758万平米。
- 投资建议:** 维持原有预测，预计公司2024-2026年EPS分别为1.12、1.23元、1.35元，当前股价对应PE分别为8.3倍、7.5倍、6.9倍。公司紧抓资金回笼、融资成本不断降低，销售领先拓展聚焦，行业格局优化下份额提升趋势明确，维持“推荐”评级。
- 风险提示:** 1) 楼市修复不及预期风险：若后续购房者信心不足、楼市修复低于预期，将对公司发展产生负面影响；2) 核心城市地块获取概率降低风险：房企拿地策略趋同之下，核心城市核心地块竞争激烈，获地难度增加或导致公司优质土储获取不足风险；3) 盈利能力修复缓慢、持续减值等风险。

	2022A	2023A	2024E	2025E	2026E
营业收入(百万元)	281,017	346,828	364,504	371,794	394,102
YOY(%)	-1.4	23.4	5.1	2.0	6.0
净利润(百万元)	18,347	12,067	13,415	14,752	16,193
YOY(%)	-33.0	-34.2	11.2	10.0	9.8
毛利率(%)	22.0	16.0	16.1	16.5	16.8
净利率(%)	6.5	3.5	3.7	4.0	4.1
ROE(%)	9.3	6.1	6.4	6.7	6.9
EPS(摊薄/元)	1.53	1.01	1.12	1.23	1.35
P/E(倍)	6.1	9.2	8.3	7.5	6.9
P/B(倍)	0.6	0.6	0.5	0.5	0.5

资产负债表

单位：百万元

会计年度	2023A	2024E	2025E	2026E
流动资产	1268539	1561771	1587610	1678558
现金	147982	145802	148718	157641
应收票据及应收账款	4051	4856	4953	5251
其他应收款	150388	188059	191820	203330
预付账款	21635	35534	36245	38419
存货	869508	1108097	1124870	1188078
其他流动资产	74973	79424	81004	85840
非流动资产	168373	165622	162857	160221
长期投资	104296	108045	111793	115541
固定资产	12409	10548	8671	6779
无形资产	373	311	249	188
其他非流动资产	51294	46718	42144	37713
资产总计	1436912	1727393	1750467	1838780
流动负债	813731	1166123	1245197	1382012
短期借款	5213	133960	194998	270875
应付票据及应付账款	173734	204661	207759	219433
其他流动负债	634784	827502	842439	891704
非流动负债	286154	207433	132946	64149
长期借款	284384	205663	131177	62380
其他非流动负债	1770	1770	1770	1770
负债合计	1099885	1373556	1378143	1446161
少数股东权益	138484	144326	150750	157803
股本	11970	11970	11970	11970
资本公积	17488	17488	17489	17491
留存收益	169084	180053	192114	205354
归属母公司股东权益	198543	209511	221574	234816
负债和股东权益	1436912	1727393	1750467	1838780

现金流量表

单位：百万元

会计年度	2023A	2024E	2025E	2026E
经营活动现金流	13313	-45184	23543	9569
净利润	17899	19257	21176	23245
折旧摊销	1758	6500	6516	6390
财务费用	4391	3897	3808	4090
投资损失	-2212	-4208	-4208	-4208
营运资金变动	-13076	-71768	-4887	-21087
其他经营现金流	4553	1139	1138	1138
投资活动现金流	7266	-679	-681	-682
资本支出	-876	0	3	6
长期投资	3284	0	0	0
其他投资现金流	4858	-679	-684	-688
筹资活动现金流	-49962	43683	-19946	36
短期借款	4016	128747	61038	75877
长期借款	-20894	-78721	-74486	-68797
其他筹资现金流	-33083	-6343	-6498	-7043
现金净增加额	-29443	-2181	2916	8923

利润表

单位：百万元

会计年度	2023A	2024E	2025E	2026E
营业收入	346828	364504	371794	394102
营业成本	291308	305819	310448	327893
税金及附加	10259	15955	16274	17251
营业费用	8876	9514	9704	10286
管理费用	5159	6176	6299	6677
研发费用	86	1178	1201	1273
财务费用	4391	3897	3808	4090
资产减值损失	-5045	-1011	-527	-315
信用减值损失	-43	-133	-135	-143
其他收益	132	186	186	186
公允价值变动收益	16	0	1	2
投资净收益	2212	4208	4208	4208
资产处置收益	232	120	120	120
营业利润	24318	25418	27994	30771
营业外收入	572	622	622	622
营业外支出	264	195	195	195
利润总额	24626	25845	28421	31197
所得税	6727	6588	7245	7952
净利润	17899	19257	21176	23245
少数股东损益	5832	5842	6425	7052
归属母公司净利润	12067	13415	14752	16193
EBITDA	30776	36241	38744	41678
EPS (元)	1.01	1.12	1.23	1.35

主要财务比率

会计年度	2023A	2024E	2025E	2026E
成长能力				
营业收入(%)	23.4	5.1	2.0	6.0
营业利润(%)	-29.9	4.5	10.1	9.9
归属于母公司净利润(%)	-34.2	11.2	10.0	9.8
获利能力				
毛利率(%)	16.0	16.1	16.5	16.8
净利率(%)	3.5	3.7	4.0	4.1
ROE(%)	6.1	6.4	6.7	6.9
ROIC(%)	3.7	3.5	3.4	3.7
偿债能力				
资产负债率(%)	76.5	79.5	78.7	78.6
净负债比率(%)	42.0	54.8	47.7	44.7
流动比率	1.6	1.3	1.3	1.2
速动比率	0.4	0.3	0.3	0.3
营运能力				
总资产周转率	0.2	0.2	0.2	0.2
应收账款周转率	85.6	75.2	75.2	75.2
应付账款周转率	1.68	1.53	1.53	1.53
每股指标(元)				
每股收益(最新摊薄)	1.01	1.12	1.23	1.35
每股经营现金流(最新摊薄)	1.11	-3.77	1.97	0.80
每股净资产(最新摊薄)	16.16	17.08	18.08	19.19
估值比率				
P/E	9.2	8.3	7.5	6.9
P/B	0.6	0.5	0.5	0.5
EV/EBITDA	17	16	15	14

资料来源：同花顺 iFinD，平安证券研究所

平安证券研究所投资评级:

股票投资评级:

强烈推荐（预计6个月内，股价表现强于市场表现20%以上）

推荐（预计6个月内，股价表现强于市场表现10%至20%之间）

中性（预计6个月内，股价表现相对市场表现在±10%之间）

回避（预计6个月内，股价表现弱于市场表现10%以上）

行业投资评级:

强于大市（预计6个月内，行业指数表现强于市场表现5%以上）

中性（预计6个月内，行业指数表现相对市场表现在±5%之间）

弱于大市（预计6个月内，行业指数表现弱于市场表现5%以上）

公司声明及风险提示:

负责撰写此报告的分析师（一人或多人）就本研究报告确认:本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格。

平安证券股份有限公司具备证券投资咨询业务资格。本公司研究报告是针对与公司签署服务协议的签约客户的专属研究产品，为该类客户进行投资决策时提供辅助和参考，双方对权利与义务均有严格约定。本公司研究报告仅提供给上述特定客户，并不面向公众发布。未经书面授权刊载或者转发的，本公司将采取维权措施追究其侵权责任。

证券市场是一个风险无时不在的市场。您在进行证券交易时存在赢利的可能，也存在亏损的风险。请您务必对此有清醒的认识，认真考虑是否进行证券交易。市场有风险，投资需谨慎。

免责条款:

此报告旨在发给平安证券股份有限公司（以下简称“平安证券”）的特定客户及其他专业人士。未经平安证券事先书面明文批准，不得更改或以任何方式传送、复印或派发此报告的材料、内容及其复印本予任何其他人。

此报告所载资料的来源及观点的出处皆被平安证券认为可靠，但平安证券不能担保其准确性或完整性，报告中的信息或所表达观点不构成所述证券买卖的出价或询价，报告内容仅供参考。平安证券不对因使用此报告的材料而引致的损失而负上任何责任，除非法律法规有明确规定。客户并不能仅依靠此报告而取代行使独立判断。

平安证券可发出其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告及该等报告反映编写分析员的不同设想、见解及分析方法。报告所载资料、意见及推测仅反映分析员于发出此报告日期当日的判断，可随时更改。此报告所指的证券价格、价值及收入可跌可升。为免生疑问，此报告所载观点并不代表平安证券的立场。

平安证券在法律许可的情况下可能参与此报告所提及的发行商的投资银行业务或投资其发行的证券。

平安证券股份有限公司2024版权所有。保留一切权利。

平安证券

平安证券研究所

电话:4008866338

深圳

深圳市福田区益田路5023号平安金融中心B座25层

上海

上海市陆家嘴环路1333号平安金融大厦26楼

北京

北京市丰台区金泽西路4号院1号楼丽泽平安金融中心B座25层