

# 保利地产 - A (600048 CH)

## 中期业绩增长 59%

**概要。**保利发展公告 2019 年中期业绩，上半年净利润大幅增长 59.1% 至 104 亿元(人民币，下同)，强劲的业绩增长主要归功于结算项目利润率提高以及少数股东权益占比减少。公告的上半年净利润约占我们全年预测利润的 41.9% 和市场预测的 44.5%。我们维持预测和目标价不变。**重申买入评级。**

- **2019 年上半年业绩快报。**2019 年上半年保利发展收入和净利润分别增长 19.5% 至 711.6 亿和 59.1% 至 104 亿元。强劲的业绩主要归因于结算项目毛利率上升，以及及股东应占利润比例上升。因此，营业利润率和净利润率分别同比增长 3.5 个百分点至 24.6% 和 3.6 个百分点至 14.5%。公告的上半年净利润约占我们全年预测利润的 41.9% 和市场预测的 44.5%。在公告详细业绩后，将有机会对预测盈利向上调整。
- **上半年合约销售额增长 17.3%。**19 年上半年，公司合约销售额及面积分别增长 17.3% 至 2,526 亿元及 12.6% 至 1,637 万平。尽管 6 月单月的销售增长放缓至 5.7%，但公司的销售排名依然从 2018 年的第五位上升至 2019 年上半年的第四位。我们预计 2019 年全年合约销售额将达到 4,800 亿元。因此，截至 6 月份，公司合约销售完成率为 52.6%。我们认为保利今年能够实现我们的销售预期，在 2018 年 4,048 亿销售的基础上，今年预计增长 18.6%。
- **谨慎的土地收购。**根据克而瑞数据，保利发展在上半年收购了 716 万平的土地储备，土地支出 466 亿元。土地支出占同期合约销售的 18.4%，反映公司对目前土地市场较为火热的谨慎态度。截至 2019 年 3 月，公司拥有 2.3 亿平的土地储备，目前充足的土储足以实现其未来发展，公司也计划在 2019 年完成 2,750 万平的物业竣工，较 2018 年实际竣工面积 2,217 万平增长 24%，盈利增长可预见性较高。
- **维持目标价 16.43 元。**我们维持 2019/20 年盈利预测在 247 亿元和 309 亿元。然而，我们认为市场将在中期业绩公布后上调预测。我们维持目标价 16.43 元，相当于 7.9 倍 2019 年预测市盈率。**重申买入评级。**

### 财务资料

(截至 12 月 31 日)	FY17A	FY18A	FY19E	FY20E	FY21E
营业收入(百万元人民币)	146,659	194,555	252,043	316,015	364,871
同比增长(%)	-5.2	32.7	29.5	25.4	15.5
净收入(百万元人民币)	15,634	18,904	24,706	30,867	35,391
每股盈利(元人民币)	1.32	1.59	2.08	2.59	2.98
每股盈利变动(%)	20	20.5	30.6	24.9	14.7
市盈率(倍)	10.9	9.0	6.9	5.6	4.8
市帐率(倍)	1.7	1.5	1.3	1.1	1.0
股息率(%)	2.8	3.5	4.3	5.4	6.2
权益收益率(%)	15.3	16.4	18.6	20.0	19.8
净负债比率(%)	86.4	80.6	71.2	64.4	56.3

资料来源：公司及招银国际证券预测

### 买入 (维持)

目标价	RMB16.43
(此前目标价)	RMB16.43)
潜在升幅	+14.3%
当前股价	RMB14.38

### 中国房地产行业

#### 文千森, CFA

(852) 3900 0853

samsonman@cmbi.com.hk

#### 黄程宇

(852) 3761 8773

huangchengyu@cmbi.com.hk

#### 公司数据

市值(百万元人民币)	171,068
3 月平均流通量(百万元人民币)	871
52 周内股价高/低(人民币)	15.08/ 10.30
总股本(百万)	11,896

资料来源：彭博

#### 股东结构

中国保利集团公司	40.7%
自由流通	59.3%

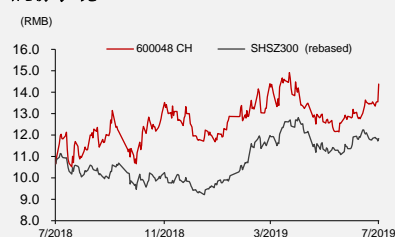
资料来源：港交所

#### 股价表现

	绝对回报	相对回报
1-月	5.9%	3.0%
3-月	-3.2%	4.6%
6-月	12.3%	-5.6%
12-月	28.2%	16.7%

资料来源：彭博

#### 股份表现



资料来源：彭博

#### 审计师：德豪国际

请登录 2019 年亚洲货币券商  
投票网址，投下您对招银国际  
研究团队信任的一票：

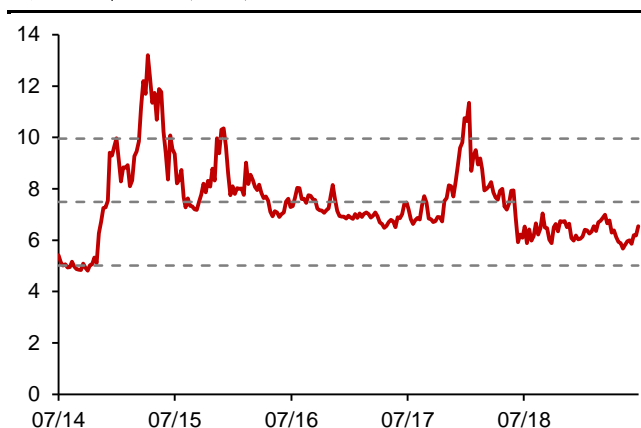
<https://euromoney.com/brokers>

图 1: 业绩快报

	1H19 (人民币 百万)	1H18 (人民币 百万)	变动 (%)	1H19占19年 预测	1H18占18年 全年
收入	71,160	59,536	19.5%	28.2%	30.6%
营业利润	17,506	12,567	39.3%	37.2%	35.3%
税前利润	17,588	12,695	38.5%	37.4%	35.5%
归属股东净利润	10,353	6,505	59.1%	41.9%	34.4%
每股收益 (人民币)	0.87	0.55	58.2%	41.8%	34.6%
每股净资产 (人民币)	10.60	10.25	3.4%	N.A.	N.A.

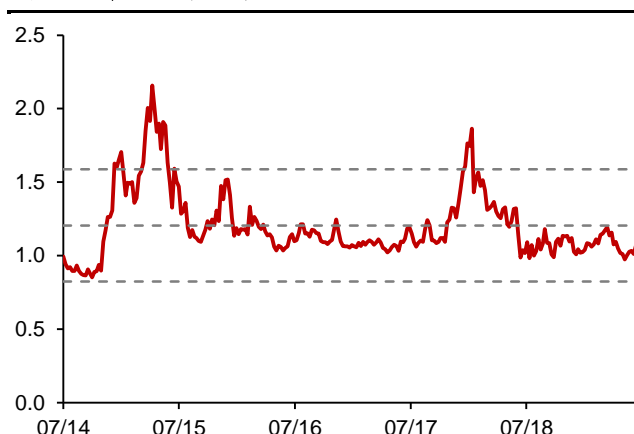
资料来源: 公司

图 2: 5 年动态市盈率



资料来源: 彭博

图 3: 5 年动态市帐率



资料来源: 彭博

图 4: 同业对比

公司	代码	收市价 (当地货币)	市值 (当地货币 百万)	评级	目标价 (港元)	市盈率			每股净资产 值 (港元)	折让
						18A	19E	20E		
万科 - H	2202 HK	31.05	387,986	买入	35.48	8.9	7.8	6.5	44.35	30%
中国海外	688 HK	28.65	313,895	持有	32.13	7.0	7.0	6.3	45.89	38%
碧桂园	2007 HK	11.36	246,062	买入	16.49	6.2	5.7	5.2	29.98	62%
华润置地	1109 HK	34.75	240,850	持有	33.18	8.7	9.0	7.4	47.30	27%
龙湖	960 HK	31.20	185,929	持有	23.23	9.9	9.8	8.2	33.19	6%
世茂	813 HK	23.15	76,430	持有	26.21	7.7	5.9	4.7	37.45	38%
龙光地产	3380 HK	12.90	70,718	持有	13.10	7.7	6.3	5.3	21.81	41%
雅居乐	3383 HK	10.86	42,539	买入	15.93	5.2	4.9	4.5	28.96	63%
合景泰富	1813 HK	7.88	25,012	买入	11.82	5.4	4.6	4.2	19.70	60%
奥园	3883 HK	11.42	30,724	买入	13.00	11.2	6.7	4.7	19.21	41%
时代中国	1233 HK	14.96	29,050	买入	15.60	5.5	4.8	3.9	26.00	42%
禹洲	1628 HK	3.94	18,969	买入	5.48	4.4	4.0	3.2	7.84	50%
中骏置业	1966 HK	4.21	17,371	买入	4.56	4.2	5.0	4.0	7.60	45%
中海宏洋	81 HK	4.25	14,549	买入	5.38	5.8	4.6	3.7	10.76	61%
万科 - A	000002 CH	30.71	341,792	买入	31.68	10.0	8.7	7.3	44.35	21%
保利发展	600048 CH	14.38	171,068	买入	16.64	9.0	6.9	5.6	N.A.	N.A.
<b>平均</b>						<b>7.3</b>	<b>6.4</b>	<b>5.3</b>		<b>42%</b>

资料来源: 公司及招银国际证券预测

## 财务分析

### 利润表

年结: 12月31日 (百万人民币)	FY17A	FY18A	FY19E	FY20E	FY21E
<b>收入</b>	<b>146,659</b>	<b>194,555</b>	<b>252,043</b>	<b>316,015</b>	<b>364,871</b>
物业销售	137,778	182,498	238,255	300,201	346,732
其他房地产相关业务	8,694	11,251	12,939	14,879	17,111
其他	151	765	803	884	972
其他金融相关业务	36	42	46	50	55
销售成本	(101,133)	(131,339)	(170,606)	(215,385)	(248,709)
<b>毛利</b>	<b>45,526</b>	<b>63,217</b>	<b>81,436</b>	<b>100,630</b>	<b>116,162</b>
税金及附加	(12,473)	(16,122)	(21,424)	(26,861)	(31,014)
销售费用	(3,883)	(5,912)	(7,561)	(8,848)	(10,216)
行政费用	(2,823)	(3,495)	(4,537)	(5,688)	(6,568)
研发费用	(35)	(41)	(53)	(67)	(77)
<b>息税前收益</b>	<b>26,313</b>	<b>37,646</b>	<b>47,862</b>	<b>59,165</b>	<b>68,288</b>
融资成本	(2,390)	(2,585)	(3,278)	(3,101)	(3,883)
资产减值损失	(61)	(2,351)	-	-	-
公允价值变动	(1)	190	-	-	-
投资收益	1,680	2,690	2,421	2,663	2,929
其他收益	3	2	-	-	-
<b>营业利润</b>	<b>25,545</b>	<b>35,593</b>	<b>47,005</b>	<b>58,728</b>	<b>67,334</b>
营业外收支	171	188	-	-	-
<b>税前利润</b>	<b>25,716</b>	<b>35,780</b>	<b>47,005</b>	<b>58,728</b>	<b>67,334</b>
所得税	(6,022)	(9,631)	(12,691)	(15,856)	(18,180)
非控制股东权益	(4,060)	(7,245)	(9,608)	(12,004)	(13,763)
<b>归属母公司股东净利润</b>	<b>15,634</b>	<b>18,904</b>	<b>24,706</b>	<b>30,867</b>	<b>35,391</b>

### 资产负债表

年结: 12月31日 (百万人民币)	FY17A	FY18A	FY19E	FY20E	FY21E
<b>流动资产</b>	<b>647,337</b>	<b>766,481</b>	<b>934,059</b>	<b>1,106,481</b>	<b>1,260,259</b>
货币资金	68,051	113,431	153,124	177,320	210,618
应收票据及应收账款	1,873	2,044	2,648	3,320	3,833
预付款	54,243	26,045	34,121	43,077	49,742
存货	439,669	474,505	593,710	732,308	845,609
其他	83,501	150,456	150,456	150,456	150,456
<b>非流动资产</b>	<b>50,297</b>	<b>80,012</b>	<b>80,556</b>	<b>81,405</b>	<b>82,567</b>
投资物业	16,525	19,890	20,176	20,714	21,492
固定资产	4,104	4,594	4,674	4,788	4,946
无形资产	41	119	136	163	210
长期待摊费用	209	356	516	686	866
其他	29,419	55,053	55,053	55,053	55,053
<b>总资产</b>	<b>697,635</b>	<b>846,494</b>	<b>1,014,615</b>	<b>1,187,885</b>	<b>1,342,826</b>
<b>流动负债</b>	<b>364,159</b>	<b>444,897</b>	<b>561,104</b>	<b>676,754</b>	<b>765,950</b>
短期借贷	3,067	3,011	5,041	6,320	7,297
应收票据及应付账款	46,839	50,686	59,712	68,923	74,613
预收款	226,189	299,795	390,666	489,823	565,550
一年内到期的非流动负债	26,428	45,707	59,988	65,990	72,792
其他	61,636	45,698	45,698	45,698	45,698
<b>非流动负债</b>	<b>175,312</b>	<b>215,103</b>	<b>240,115</b>	<b>264,125</b>	<b>291,332</b>
长期借款	147,704	181,874	239,951	263,961	291,169
其他	156	164	164	164	164
<b>总负债</b>	<b>539,471</b>	<b>660,000</b>	<b>801,219</b>	<b>940,878</b>	<b>1,057,282</b>
<b>股东权益</b>	<b>101,923</b>	<b>115,423</b>	<b>132,716</b>	<b>154,324</b>	<b>179,097</b>
永续债	5,000	6,500	6,500	6,500	6,500
少数股东权益	51,240	64,572	74,180	86,184	99,947
<b>总权益</b>	<b>158,163</b>	<b>186,494</b>	<b>213,396</b>	<b>247,007</b>	<b>285,544</b>

### 现金流量表

年结: 12月31日 (百万人民币)	FY17A	FY18A	FY19E	FY20E	FY21E
<b>税后利润</b>	<b>19,694</b>	<b>26,149</b>	<b>34,313</b>	<b>42,871</b>	<b>49,154</b>
折旧、摊销及资产减值损失	854	3,366	1,187	1,231	1,288
营运资金变动	(50,160)	(19,231)	(27,988)	(39,858)	(39,062)
其他	352	1,610	3,278	3,101	3,883
<b>经营活动所得现金净额</b>	<b>(29,261)</b>	<b>11,893</b>	<b>10,789</b>	<b>7,345</b>	<b>15,262</b>
购置固定资产及投资	(7,892)	(13,819)	(1,730)	(2,080)	(2,450)
联营及合营公司	(10,614)	401	-	-	-
其他	1,556	(41)	-	-	-
<b>投资活动所得现金净额</b>	<b>(16,951)</b>	<b>(13,459)</b>	<b>(1,730)</b>	<b>(2,080)</b>	<b>(2,450)</b>
注资	15,869	12,783	-	-	-
净银行借贷	66,862	57,086	41,323	31,292	34,987
股息及利息	(15,291)	(21,401)	(10,689)	(12,361)	(14,500)
其他	(58)	(1,971)	-	-	-
<b>融资活动所得现金净额</b>	<b>67,382</b>	<b>46,498</b>	<b>30,633</b>	<b>18,931</b>	<b>20,487</b>
<b>现金增加净额</b>	<b>21,169</b>	<b>44,932</b>	<b>39,693</b>	<b>24,196</b>	<b>33,298</b>
年初货币资金及等价物	46,952	67,983	113,076	152,768	176,964
汇兑	(138)	161	-	-	-
<b>年末货币资金</b>	<b>67,983</b>	<b>113,076</b>	<b>152,768</b>	<b>176,964</b>	<b>210,262</b>

### 主要比率

年结: 12月31日 (百万人民币)	FY17A	FY18A	FY19E	FY20E	FY21E
<b>销售组合 (%)</b>					
物业销售	93.9	93.8	94.5	95.0	95.0
其他房地产相关业务	5.9	5.8	5.1	4.7	4.7
其他	0.1	0.4	0.3	0.3	0.3
其他金融相关业务	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>合计</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>盈利能力比率 (%)</b>					
毛利率	31.0	32.5	32.3	31.8	31.8
息税前利润率	17.9	19.3	19.0	18.7	18.7
营业利润率	17.4	18.3	18.6	18.6	18.5
净利率	10.7	9.7	9.8	9.8	9.7
有效税率	23.4	26.9	27.0	27.0	27.0
<b>增长 (%)</b>					
收入	-5.2	32.7	29.5	25.4	15.5
毛利	1.4	38.9	28.8	23.6	15.4
息税前利润	9.4	43.1	27.1	23.6	15.4
营业利润	10.5	39.3	32.1	24.9	14.7
净利润	25.9	20.9	30.7	24.9	14.7
<b>资产负债比率</b>					
流动比率 (x)	1.8	1.7	1.7	1.6	1.6
平均应收帐款周转天数	5	4	4	4	4
平均应付帐款周转天数	169	141	128	117	110
平均存货周转天数	1,587	1,319	1,270	1,241	1,241
净负债/总权益 (%)	86.4	80.6	71.2	64.4	56.3
<b>回报率 (%)</b>					
资本回报率	15.3	16.4	18.6	20.0	19.8
资产回报率	2.8	3.1	3.4	3.6	3.7
<b>每股数据</b>					
每股盈利(人民币)	1.32	1.59	2.08	2.59	2.98
每股股息(人民币)	0.400	0.500	0.623	0.778	0.893
每股账面值(人民币)	8.59	9.69	11.14	12.96	15.03

资料来源: 公司及招银国际证券预测

## 免责声明及披露

### 分析员声明

负责撰写本报告的全部或部分内容的分析员，就本报告所提及的证券及其发行人做出以下声明：（1）发表于本报告的观点准确地反映有关于他们个人对所提及的证券及其发行人的观点；（2）他们的薪酬在过往、现在和将来与发表在报告上的观点并无直接或间接关系。

此外，分析员确认，无论是他们本人还是他们的关联人士（按香港证券及期货事务监察委员会操作守则的相关定义）（1）并没有在发表研究报告30日前处置或买卖该等证券；（2）不会在发表报告3个工作日内处置或买卖本报告中提及的该等证券；（3）没有在有关香港上市公司内任职高级人员；（4）并没有持有有关证券的任何权益。

### 招银国际证券投资评级

买入	: 股价于未来12个月的潜在涨幅超过15%
持有	: 股价于未来12个月的潜在变幅在-10%至+15%之间
卖出	: 股价于未来12个月的潜在跌幅超过10%
未评级	: 招银国际并未给予投资评级

### 招银国际证券行业投资评级

优于大市	: 行业股价于未来12个月预期表现跑赢大市指标
同步大市	: 行业股价于未来12个月预期表现与大市指标相若
落后大市	: 行业股价于未来12个月预期表现跑输大市指标

### 招银国际证券有限公司

地址: 香港中环花园道3号冠君大厦45楼

电话: (852) 3900 0888

传真: (852) 3900 0800

招银国际证券有限公司(“招银证券”)为招银国际金融有限公司之全资附属公司(招银国际金融有限公司为招商银行之全资附属公司)

### 重要披露

本报告内所提及的任何投资都可能涉及相当大的风险。报告所载数据可能不适合所有投资者。招银证券不提供任何针对个人的投资建议。本报告没有把任何人的投资目标、财务状况和特殊需求考虑进去。而过去的表现亦不代表未来的表现，实际情况可能和报告中所载的大不相同。本报告中所提及的投资价值或回报存在不确定性及难以保证，并可能会受目标资产表现以及其他市场因素影响。招银证券建议投资者应该独立评估投资和策略，并鼓励投资者咨询专业财务顾问以便作出投资决定。

本报告包含的任何信息由招银证券编写，仅为本公司及其关联机构的特定客户和其他专业人士提供的参考数据。报告中的信息或所表达的意见皆不可作为或被视为证券出售要约或证券买卖的邀请，亦不构成任何投资、法律、会计或税务方面的最终操作建议，本公司及其雇员不就报告中的内容对最终操作建议作出任何担保。我们不对因依赖本报告所载资料采取任何行动而引致之任何直接或间接的错误、疏忽、违约、不谨慎或各类损失或损害承担任何的法律风险。任何使用本报告信息所作的投资决定完全由投资者自己承担风险。

本报告基于我们认为可靠且已经公开的信息，我们力求但不担保这些信息的准确性、有效性和完整性。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，可能会随时调整，且不承诺作出任何相关变更的通知。本公司可发布其它与本报告所载资料及/或结论不一致的报告。这些报告均反映报告编写时不同的假设、观点及分析方法。客户应该小心注意本报告中所提及的前瞻性预测和实际情况可能有显著区别，唯我们已合理、谨慎地确保预测所用的假设基础是公平、合理。招银证券可能采取与报告中建议及/或观点不一致的立场或投资决定。

本公司或其附属关联机构可能持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并不时自行及/或代表其客户进行交易或持有该等证券的权益，还可能与这些公司具有其他投资银行相关业务联系。因此，投资者应注意本报告可能存在的客观性及利益冲突的情况，本公司将不会承担任何责任。本报告版权仅为本公司所有，任何机构或个人于未经本公司书面授权的情况下，不得以任何形式翻版、复制、转售、转发及或向特定读者以外的人士传阅，否则有可能触犯相关证券法规。

如需索取更多有关证券的信息，请与我们联系。

对于接收此份报告的英国投资者

本报告仅提供给符合(I)2000年英国不时修订之金融服务及市场法令2005年(金融推广)令(“金融服务令”)第19(5)条之人士及(II)属金融服务令第49(2)(a)至(d)条(高净值公司或非公司社团等)之机构人士，未经招银证券书面授权不得提供给其他任何人。

对于接收此份报告的美国投资者

本报告仅提供给美国1934年证券交易法规则15a-6定义的“主要机构投资者”，不得提供给其他任何个人。接收本报告之行为即表明同意接受协议不得将本报告分发或提供给任何其他个人。