

保利地产 (600048)

隐含的 28pct 增长

——2019 年半年报业绩快报点评

| | | | |
|---|--------------------|----------------------|--------------------|
|  | 谢皓宇 (分析师) | 白淑媛 (分析师) | 卜文凯 (分析师) |
|  | 010-59312829 | 021-38675923 | 010-59312756 |
|  | xiehaoyu@gtjas.com | baishuyuan@gtjas.com | buwenkai@gtjas.com |
| 证书编号 | S0880518010002 | S0880518010004 | S0880517080005 |

本报告导读:

公司净利润率较 2018 年全年提升 4.8 个百分点,按一季报预收账款计算,隐含 156 亿元净利润,若 3 年结算,则额外增厚 2019 年业绩 28 个百分点。

投资要点:

- 公司收入增速符合预期,但利润率大幅度提升,公司业绩释放进入快车道,维持增持评级,维持目标价 15.27 元,2019~2021 年 EPS 分别为 1.98/2.43/2.91 元,现价对应 2019 年 PE 为 6.8 倍。
- 2019 年半年报业绩快报,公司实现营业收入 711.6 亿元,同比增长 19.52%;实现归母净利润 103.5 亿元,同比增长 59.14%;实现基本每股收益 0.87 元,同比增长 58.65%。
- 营业利润率和净利润率相比去年同期均大幅提升约 3.5 个百分点,全年业绩确定性高。2019 年上半年,公司因结转项目毛利率同比提高,且投资收益增加,营业利润同比增长 39.30%,利润总额同比增长 38.55%;此外,公司因结转项目权益比例提高,归母净利润率提升到 14.5%,远比 2018 年全年的 9.7% 和 2018 年 H1 的 10.1% 高,且归母净利润同比增长 59.14%。若线性外推,额外增厚净利润 20 个百分点。以公司一季报预收账款 3253 亿元测算,净利润率提升 4.8 个百分点,若存量预收账款利润率保持,则对应增厚 156 亿元净利润,按 3 年结算,则每年对应 52 亿元,相当于以 2018 年净利润为基础,增厚净利润增速 28 个百分点。
- 收入增速符合预期,业绩加快释放。2019 年上半年公司营业收入保持 19.5% 的增长,相对近 2 年同期有所提速。于此同时,公司的净利润加速释放,以过去 7 年公司半年报业绩占比全年业绩均值 34.8% 测算,公司 2019 年的归母净利润增速将达到 57.5%。
- 风险提示:公司拿地节奏踏错。

| 财务摘要 (百万元) | 2017A | 2018A | 2019E | 2020E | 2021E |
|-------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 营业收入 | 146,659 | 194,555 | 246,716 | 313,329 | 388,528 |
| (+/-)% | -5% | 33% | 27% | 27% | 24% |
| 经营利润 (EBIT) | 26,313 | 37,646 | 45,523 | 54,785 | 70,285 |
| (+/-)% | 9% | 43% | 21% | 20% | 28% |
| 净利润 (归母) | 15,634 | 18,904 | 23,503 | 28,861 | 34,584 |
| (+/-)% | 26% | 21% | 24% | 23% | 20% |
| 每股净收益 (元) | 1.31 | 1.59 | 1.98 | 2.43 | 2.91 |
| 每股股利 (元) | 0.40 | 0.50 | 0.62 | 0.76 | 0.91 |

| 利润率和估值指标 | 2017A | 2018A | 2019E | 2020E | 2021E |
|-------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 经营利润率 (%) | 17.9% | 19.3% | 18.5% | 17.5% | 18.1% |
| 净资产收益率 (%) | 14.6% | 15.5% | 17.0% | 18.2% | 18.9% |
| 投入资本回报率 (%) | 6.9% | 8.2% | 9.3% | 9.3% | 10.5% |
| EV/EBITDA | 11.23 | 7.51 | 6.67 | 6.34 | 5.24 |
| 市盈率 | 10.31 | 8.53 | 6.86 | 5.59 | 4.66 |
| 股息率 (%) | 3.0% | 3.7% | 4.6% | 5.6% | 6.7% |

请务必阅读正文之后的免责条款部分

评级: 增持

上次评级: 增持

目标价格: 15.27

上次预测: 15.27

当前价格: 13.55

2019.07.19

交易数据

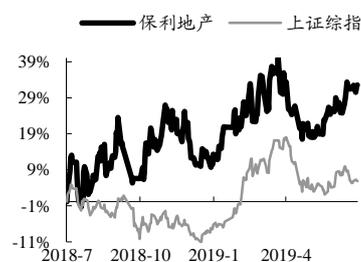
| | |
|------------------|---------------|
| 52 周内股价区间 (元) | 10.30-15.08 |
| 总市值 (百万元) | 161,194 |
| 总股本/流通 A 股 (百万股) | 11,896/11,896 |
| 流通 B 股/H 股 (百万股) | 0/0 |
| 流通股比例 | 100% |
| 日均成交量 (百万股) | 65.81 |
| 日均成交值 (百万元) | 861.66 |

资产负债表摘要

| | |
|------------|---------|
| 股东权益 (百万元) | 124,161 |
| 每股净资产 | 10.44 |
| 市净率 | 1.3 |
| 净负债率 | 126.78% |

| EPS (元) | 2018A | 2019E |
|---------|-------|-------|
| Q1 | 0.16 | 0.20 |
| Q2 | 0.39 | 0.67 |
| Q3 | 0.26 | 0.45 |
| Q4 | 0.78 | 0.66 |
| 全年 | 1.59 | 1.98 |

52 周内股价走势图



| 升幅 (%) | 1M | 3M | 12M |
|--------|----|-----|-----|
| 绝对升幅 | 6% | 1% | 32% |
| 相对指数 | 5% | 11% | 28% |

相关报告

《“非经常性”带动的利润率回升》2019.04.30

《顺周期的答卷》2019.04.19

《收入和利润的平滑》2019.01.16

《业绩与杠杆共稳》2018.10.30

《顺应去杠杆周期的高增长》2018.08.14

模型更新时间: 2019.07.19

股票研究

金融
房地产

保利地产 (600048)

评级: **增持**

上次评级: 增持

目标价格: **15.27**

上次预测: 15.27

当前价格: 13.55

公司网址

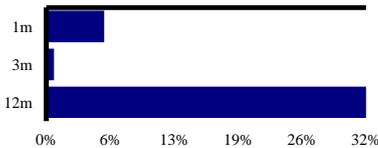
www.polycn.com/www.gzpoly.com

公司简介

公司是一家专注于房地产开发及销售的大型企业集团,拥有国家一级房地产开发资质。

在 20 余年专业开发过程中,公司培养了以商品住宅开发销售为主、经营性物业开发持有为辅的综合开发能力;以“和者筑善”为价值理念,致力于创造自然、建筑、人文交融的人居生活,打造了康居、善居、逸居、尊居四大品牌系列,包含花园系、心语系、香槟系、公馆系、林语系、康桥系、十二橡树系等多种品类,涵盖住宅、写字楼、星级酒店、购物中心、商贸会展、高端休闲

绝对价格回报 (%)



52 周价格范围

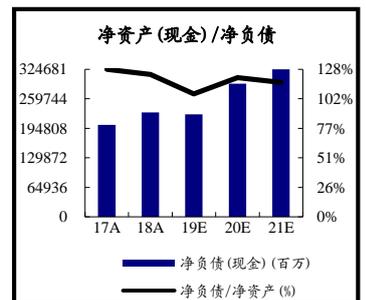
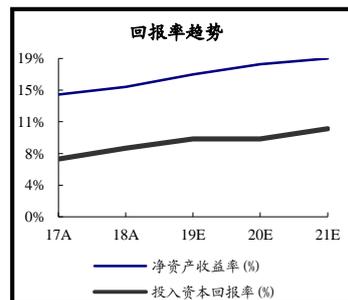
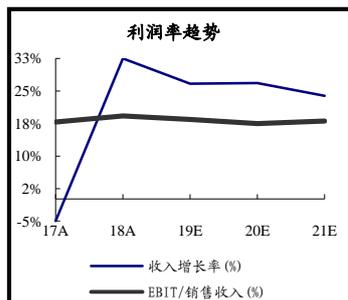
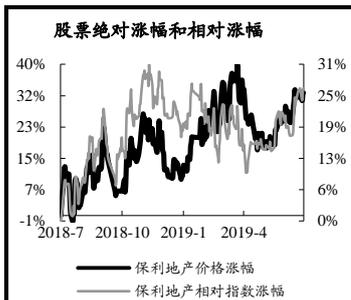
10.30-15.08

市值 (百万)

161,194

财务预测 (单位: 百万元)

| | 2017A | 2018A | 2019E | 2020E | 2021E |
|---------------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|
| 损益表 | | | | | |
| 营业收入 | 146,659 | 194,555 | 246,716 | 313,329 | 388,528 |
| 营业成本 | 101,133 | 131,339 | 168,507 | 216,510 | 265,753 |
| 税金及附加 | 12,473 | 16,122 | 20,624 | 26,716 | 33,141 |
| 销售费用 | 3,883 | 5,912 | 7,575 | 9,620 | 12,284 |
| 管理费用 | 2,823 | 3,495 | 4,433 | 5,629 | 6,980 |
| EBIT | 26,313 | 37,646 | 45,523 | 54,785 | 70,285 |
| 公允价值变动收益 | -1 | 190 | 100 | 50 | 80 |
| 投资收益 | 1,680 | 2,690 | 2,959 | 3,255 | 3,515 |
| 财务费用 | 2,390 | 2,585 | 2,542 | 2,759 | 3,107 |
| 营业利润 | 25,545 | 35,593 | 43,945 | 53,906 | 63,947 |
| 所得税 | 6,022 | 9,631 | 11,883 | 14,562 | 17,260 |
| 少数股东损益 | 4,060 | 7,245 | 8,759 | 10,675 | 12,278 |
| 归母净利润 | 15,634 | 18,904 | 23,503 | 28,861 | 34,584 |
| 资产负债表 | | | | | |
| 货币资金、交易性金融资产 | 68,051 | 113,431 | 128,699 | 121,196 | 142,684 |
| 其他流动资产 | 579,286 | 653,050 | 794,591 | 1,011,765 | 1,230,323 |
| 长期投资 | 23,451 | 48,489 | 48,489 | 48,489 | 48,489 |
| 固定资产合计 | 4,104 | 4,594 | 8,844 | 11,344 | 14,133 |
| 无形资产及其他资产 | 22,743 | 26,929 | 27,454 | 27,810 | 28,159 |
| 资产合计 | 697,635 | 846,494 | 1,008,078 | 1,220,604 | 1,463,788 |
| 流动负债 | 364,159 | 444,897 | 570,315 | 720,263 | 889,363 |
| 非流动负债 | 175,312 | 215,103 | 225,866 | 257,307 | 294,768 |
| 股东权益 | 158,163 | 186,494 | 211,736 | 242,713 | 279,175 |
| 投入资本(IC) | 293,055 | 335,092 | 357,372 | 432,303 | 490,248 |
| 现金流量表 | | | | | |
| NOPLAT | 20151 | 27512 | 33270 | 40038 | 51366 |
| 折旧与摊销 | 793 | 1,015 | 750 | 833 | 1,100 |
| 流动资金增量 | 80,014 | 101 | 17,682 | 72,254 | 54,989 |
| 资本支出 | -490 | -595 | -5,136 | -3,497 | -4,063 |
| 自由现金流 | 100,467 | 28,033 | 46,566 | 109,629 | 103,391 |
| 经营现金流 | -29,261 | 11,893 | 17,194 | -29,658 | -4,711 |
| 投资现金流 | -16,951 | -13,459 | -2,081 | -192 | -469 |
| 融资现金流 | 67,382 | 46,498 | -6 | 22,186 | 26,506 |
| 现金流净增加额 | 21,169 | 44,932 | 15,107 | -7,664 | 21,327 |
| 财务指标 | | | | | |
| 成长性 | | | | | |
| 收入增长率 | -5.2% | 32.7% | 26.8% | 27.0% | 24.0% |
| EBIT 增长率 | 9.4% | 43.1% | 20.9% | 20.3% | 28.3% |
| 净利润增长率 | 25.9% | 20.9% | 24.3% | 22.8% | 19.8% |
| 利润率 | | | | | |
| 毛利率 | 31.0% | 32.5% | 31.7% | 30.9% | 31.6% |
| EBIT 率 | 17.9% | 19.3% | 18.5% | 17.5% | 18.1% |
| 归母净利润率 | 10.7% | 9.7% | 9.5% | 9.2% | 8.9% |
| 收益率 | | | | | |
| 净资产收益率(ROE) | 14.6% | 15.5% | 17.0% | 18.2% | 18.9% |
| 总资产收益率(ROA) | 2.2% | 2.2% | 2.3% | 2.4% | 2.4% |
| 投入资本回报率(ROIC) | 6.9% | 8.2% | 9.3% | 9.3% | 10.5% |
| 运营能力 | | | | | |
| 存货周转天数 | 1341 | 1270 | 1294 | 1294 | 1294 |
| 应收账款周转天数 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| 总资产周转天数 | 1,450 | 1,448 | 1,372 | 1,298 | 1,261 |
| 净利润现金含量 | -187.2% | 62.9% | 73.2% | -102.8% | -13.6% |
| 资本支出/收入 | 0.3% | 0.3% | 2.1% | 1.1% | 1.0% |
| 偿债能力 | | | | | |
| 资产负债率 | 77.3% | 78.0% | 79.0% | 80.1% | 80.9% |
| 净负债率 | 127.8% | 123.2% | 106.4% | 120.5% | 116.3% |
| 估值比率 | | | | | |
| PE(现价) | 10.31 | 8.53 | 6.86 | 5.59 | 4.66 |
| PB | 1.57 | 1.15 | 1.16 | 1.02 | 0.88 |
| EV/EBITDA | 11.23 | 7.51 | 6.67 | 6.34 | 5.24 |
| P/S | 1.10 | 0.83 | 0.65 | 0.51 | 0.41 |
| 股息率 | 3.0% | 3.7% | 4.6% | 5.6% | 6.7% |



本公司具有中国证监会核准的证券投资咨询业务资格

分析师声明

作者具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，保证报告所采用的数据均来自合规渠道，分析逻辑基于作者的职业理解，本报告清晰准确地反映了作者的研究观点，力求独立、客观和公正，结论不受任何第三方的授意或影响，特此声明。

免责声明

本报告仅供国泰君安证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。本报告仅在相关法律许可的情况下发放，并仅为提供信息而发放，概不构成任何广告。

本报告的信息来源于已公开的资料，本公司对该等信息的准确性、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。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司、本公司员工或者关联机构不承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，也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。投资者务必注意，其据此做出的任何投资决策与本公司、本公司员工或者关联机构无关。

本公司利用信息隔离墙控制内部一个或多个领域、部门或关联机构之间的信息流动。因此，投资者应注意，在法律许可的情况下，本公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券或期权并进行证券或期权交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。在法律许可的情况下，本公司的员工可能担任本报告所提到的公司的董事。

市场有风险，投资需谨慎。投资者不应将本报告作为作出投资决策的唯一参考因素，亦不应认为本报告可以取代自己的判断。在决定投资前，如有需要，投资者务必向专业人士咨询并谨慎决策。

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“国泰君安证券研究”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

若本公司以外的其他机构（以下简称“该机构”）发送本报告，则由该机构独自为此发送行为负责。通过此途径获得本报告的投资者应自行联系该机构以要求获悉更详细信息或进而交易本报告中提及的证券。本报告不构成本公司向该机构之客户提供的投资建议，本公司、本公司员工或者关联机构亦不为该机构之客户因使用本报告或报告所载内容引起的任何损失承担任何责任。

评级说明

| | 评级 | 说明 |
|---|------|--------------------------|
| 1. 投资建议的比较标准 投资评级分为股票评级和行业评级。以报告发布后的 12 个月内的市场表现为比较标准，报告发布日后的 12 个月内的公司股价（或行业指数）的涨跌幅相对同期的沪深 300 指数涨跌幅为基准。 | 增持 | 相对沪深 300 指数涨幅 15%以上 |
| | 谨慎增持 | 相对沪深 300 指数涨幅介于 5%~15%之间 |
| | 中性 | 相对沪深 300 指数涨幅介于-5%~5% |
| | 减持 | 相对沪深 300 指数下跌 5%以上 |
| 2. 投资建议的评级标准 报告发布日后的 12 个月内的公司股价（或行业指数）的涨跌幅相对同期的沪深 300 指数的涨跌幅。 | 增持 | 明显强于沪深 300 指数 |
| | 中性 | 基本与沪深 300 指数持平 |
| | 减持 | 明显弱于沪深 300 指数 |

国泰君安证券研究所

| | 上海 | 深圳 | 北京 |
|---------|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| 地址 | 上海市浦东新区银城中路 168 号上海银行大厦 29 层 | 深圳市福田区益田路 6009 号新世界商务中心 34 层 | 北京市西城区金融大街 28 号盈泰中心 2 号楼 10 层 |
| 邮编 | 200120 | 518026 | 100140 |
| 电话 | (021) 38676666 | (0755) 23976888 | (010) 59312799 |
| E-mail: | gt_jaresearch@gtjas.com | | |