



华发股份 (600325.SH)

买入 (维持评级)

公司点评
证券研究报告

短期业绩承压，拟回购提振信心

业绩简评

2024年10月29日，公司发布2024年三季度报告：2024年1-9月实现营业收入315.59亿元，同比-33.21%；实现归母净利润13.31亿元，同比-39.56%。第三季度实现营业收入67.16亿元，同比-57.42%；实现归母净利润0.66亿元，同比-75.98%。

经营分析

业绩同比下滑，结转规模及结转利润下降。营收下降主因房地产开发项目结转规模减少，并且由于行业持续筑底，导致结转利润减少幅度更大，利润降幅大于营收降幅。

前9月销售承压，10月开局良好，来访成交均创新高。2024年1-9月公司实现销售额651.2亿元，同比-37%；销售面积227.6万方，同比-30%。受益于政策利好，国庆期间公司累计认购金额近70亿（1-9月月均72亿），其中华东大区国庆指标完成率267%，上海华发虹桥四季和观澜半岛两项目均受到央视关注；华南大区80%项目登顶片区销冠，国庆任务完成率超260%；珠海大区热销超300套，市占率超40%。北方区域来访成交均领跑区域竞品。

投资收缩，聚焦一线城市。2024年1-9月公司共计拓展项目2宗，分别位于上海闵行及广州海珠，总建筑面积9.31万方，权益建筑面积2.42万方，权益比例26.01%。

开工竣工规模下降，经营性业务大幅增长。2024年1-9月公司新开工面积91.63万方，同比-58%；竣工面积310.88万方，同比-21%；在建面积988.79万方，同比-20%。2024年1-9月公司出租房地产总面积98.99万方，同比+67.2%，租金收入5.38亿元，同比+39.2%。

拟回购股份，完善长效激励机制。公司拟斥资3-6亿元回购股份，回购价格不超9.83元/股，回购股份占总股本的1.11%-2.22%，回购后将用于员工持股计划或股权激励。

盈利预测

公司作为国资房企，投销稳健，具备融资优势，随着未来优质项目的结转，预计业绩将恢复增长。考虑毛利率和减值压力，我们下调公司2024-26年归母净利润预测至17.0亿元/20.3亿元/21.4亿元（原为19.5亿元/22.2亿元/23.8亿元），同比分别-7.4%/+19.1%/+5.6%，公司股票现价对应2024-26年PE估值分别为11.1x/9.3x/8.8x，维持“买入”评级。

风险提示

政策落地不及预期，市场持续低迷，限售股解禁。

房地产组

分析师：池天惠（执业S1130524080002）

chitianhui@gjzq.com.cn

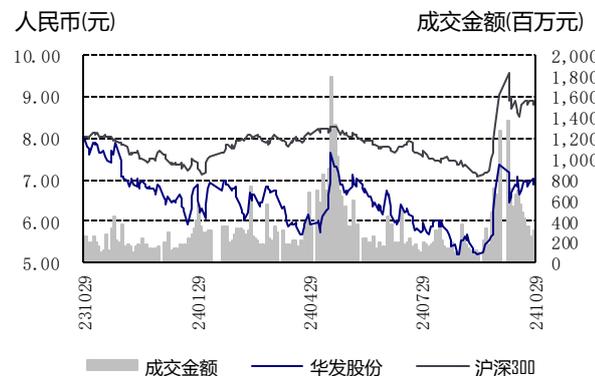
联系人：何裕佳

heyujia@gjzq.com.cn

市价（人民币）：6.86元

相关报告：

- 《华发股份公司点评：业绩同比下滑，资金财务安全稳健》，2024.9.1
- 《华发股份公司点评：营收利润同比下滑，拿地聚焦一线城市》，2024.4.30
- 《华发股份公司点评：业绩当期承压，分红比例超55%》，2024.4.27



公司基本情况（人民币）

项目	2022	2023	2024E	2025E	2026E
营业收入(百万元)	59,190	72,145	76,172	81,320	80,396
营业收入增长率	15.51%	21.89%	5.58%	6.76%	-1.14%
归母净利润(百万元)	2,578	1,838	1,702	2,027	2,141
归母净利润增长率	-19.31%	-28.71%	-7.38%	19.07%	5.63%
摊薄每股收益(元)	1.218	0.668	0.619	0.736	0.778
每股经营性现金流净额	18.11	18.37	-2.51	3.98	-0.61
ROE(归属母公司)(摊薄)	13.06%	8.29%	7.24%	8.22%	8.27%
P/E	7.44	10.80	11.09	9.31	8.82
P/B	0.97	0.89	0.80	0.77	0.73

来源：公司年报、国金证券研究所



附录：三张报表预测摘要

损益表 (人民币百万元)

	2021	2022	2023	2024E	2025E	2026E
主营业务收入	51,241	59,190	72,145	76,172	81,320	80,396
增长率	0.5%	15.5%	21.9%	5.6%	6.8%	-1.1%
主营业务成本	-38,020	-47,243	-59,061	-63,098	-66,974	-65,824
%销售收入	74.2%	79.8%	81.9%	82.8%	82.4%	81.9%
毛利	13,220	11,947	13,084	13,075	14,346	14,572
%销售收入	25.8%	20.2%	18.1%	17.2%	17.6%	18.1%
营业税金及附加	-3,361	-2,610	-2,746	-2,899	-3,095	-3,060
%销售收入	6.6%	4.4%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%
销售费用	-1,582	-1,900	-2,383	-2,520	-2,550	-2,445
%销售收入	3.1%	3.2%	3.3%	3.3%	3.1%	3.0%
管理费用	-1,527	-1,758	-1,485	-1,512	-1,552	-1,513
%销售收入	3.0%	3.0%	2.1%	2.0%	1.9%	1.9%
研发费用	-79	-108	-89	-76	-81	-80
%销售收入	0.2%	0.2%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
息税前利润 (EBIT)	6,670	5,571	6,381	6,067	7,067	7,474
%销售收入	13.0%	9.4%	8.8%	8.0%	8.7%	9.3%
财务费用	-235	-229	-274	-586	-583	-608
%销售收入	0.5%	0.4%	0.4%	0.8%	0.7%	0.8%
资产减值损失	-92	-840	-1,643	-1,086	-1,006	-703
公允价值变动收益	20	173	992	100	50	20
投资收益	575	1,538	281	720	829	811
%税前利润	8.4%	24.5%	4.8%	13.5%	12.8%	11.4%
营业利润	6,962	6,249	5,807	5,285	6,428	7,067
营业利润率	13.6%	10.6%	8.0%	6.9%	7.9%	8.8%
营业外收支	-133	34	66	67	69	70
税前利润	6,829	6,283	5,873	5,353	6,497	7,137
利润率	13.3%	10.6%	8.1%	7.0%	8.0%	8.9%
所得税	-2,152	-1,557	-2,408	-2,141	-2,599	-2,855
所得税率	31.5%	24.8%	41.0%	40.0%	40.0%	40.0%
净利润	4,677	4,726	3,465	3,212	3,898	4,282
少数股东损益	1,482	2,148	1,627	1,510	1,871	2,141
归属于母公司的净利润	3,195	2,578	1,838	1,702	2,027	2,141
净利率	6.2%	4.4%	2.5%	2.2%	2.5%	2.7%

现金流量表 (人民币百万元)

	2021	2022	2023	2024E	2025E	2026E
净利润	4,677	4,726	3,465	3,212	3,898	4,282
少数股东损益	1,482	2,148	1,627	1,510	1,871	2,141
非现金支出	428	1,299	2,157	1,455	1,405	1,123
非经营收益	-309	-1,303	-311	115	102	198
营运资金变动	31,265	33,622	45,233	-11,684	5,560	-7,280
经营活动现金净流	36,061	38,344	50,544	-6,902	10,965	-1,677
资本开支	-29,905	-30,705	-52,384	2,895	-8,196	-1,317
投资	-11,426	-18,229	-17,423	-5,286	-5,814	-6,396
其他	-2,655	2,405	315	734	827	807
投资活动现金净流	-43,986	-46,530	-69,492	-1,667	-13,184	-6,906
股权募资	33,599	13,911	33,643	300	-50	-50
债权募资	-6,472	10,434	-1,840	13,408	10,859	9,173
其他	-12,100	-13,343	-20,365	-1,746	-1,923	-2,019
筹资活动现金净流	15,027	11,001	11,439	11,962	8,886	7,103
现金净流量	7,106	2,818	-7,521	3,403	6,667	-1,479

资产负债表 (人民币百万元)

	2021	2022	2023	2024E	2025E	2026E
货币资金	49,994	52,832	46,320	49,564	56,103	54,519
应收款项	1,801	2,278	3,015	3,133	3,344	3,306
存货	217,378	243,544	275,032	270,321	276,814	276,732
其他流动资产	43,514	52,226	62,739	66,804	70,217	73,558
流动资产	312,687	350,880	387,106	389,822	406,478	408,116
%总资产	88.1%	87.1%	85.7%	84.7%	84.1%	83.0%
长期投资	33,624	42,074	52,914	58,185	64,002	70,402
固定资产	3,041	3,480	5,100	5,732	6,042	6,336
%总资产	0.9%	0.9%	1.1%	1.2%	1.3%	1.3%
无形资产	623	689	667	776	876	968
非流动资产	42,370	51,811	64,593	70,381	76,653	83,489
%总资产	11.9%	12.9%	14.3%	15.3%	15.9%	17.0%
资产总计	355,057	402,691	451,699	460,203	483,131	491,605
短期借款	23,259	25,405	25,268	25,301	25,807	26,323
应付款项	54,352	57,019	69,463	71,690	74,182	71,073
其他流动负债	75,196	91,339	104,032	94,203	100,845	99,956
流动负债	152,807	173,763	198,764	191,195	200,834	197,352
长期贷款	77,170	82,584	82,013	86,114	90,420	94,941
其他长期负债	29,189	36,894	39,223	48,364	54,310	58,369
负债	259,166	293,242	320,000	325,672	345,564	350,662
普通股股东权益	20,819	19,743	22,177	23,498	24,664	25,899
其中：股本	2,117	2,117	2,752	2,752	2,752	2,752
未分配利润	12,644	14,046	14,511	15,533	16,749	18,033
少数股东权益	75,073	89,707	109,523	111,033	112,904	115,045
负债股东权益合计	355,057	402,691	451,699	460,203	483,131	491,605

比率分析

	2021	2022	2023	2024E	2025E	2026E
每股指标						
每股收益	1.509	1.218	0.668	0.619	0.736	0.778
每股净资产	9.833	9.325	8.058	8.538	8.962	9.410
每股经营现金净流	17.033	18.111	18.365	-2.508	3.984	-0.609
每股股利	0.450	0.460	0.370	0.247	0.295	0.311
回报率						
净资产收益率	15.35%	13.06%	8.29%	7.24%	8.22%	8.27%
总资产收益率	0.90%	0.64%	0.41%	0.37%	0.42%	0.44%
投入资本收益率	2.08%	1.74%	1.44%	1.35%	1.53%	1.56%
增长率						
主营业务收入增长率	0.46%	15.51%	21.89%	5.58%	6.76%	-1.14%
EBIT增长率	10.11%	-16.49%	14.56%	-4.92%	16.48%	5.76%
净利润增长率	10.09%	-19.31%	-28.71%	-7.38%	19.07%	5.63%
总资产增长率	10.32%	13.42%	12.17%	1.88%	4.98%	1.75%
资产管理能力						
应收账款周转天数	1.5	3.7	5.4	5.0	5.0	5.0
存货周转天数	2,058.0	1,780.6	1,602.4	1,570.0	1,520.0	1,550.0
应付账款周转天数	283.3	249.5	230.4	240.0	230.0	220.0
固定资产周转天数	19.9	17.8	25.6	25.9	24.3	24.5
偿债能力						
净负债/股东权益	76.23%	71.63%	62.57%	62.64%	60.78%	64.85%
EBIT利息保障倍数	28.4	24.3	23.3	10.4	12.1	12.3
资产负债率	72.99%	72.82%	70.84%	70.77%	71.53%	71.33%

来源：公司年报、国金证券研究所


市场中相关报告评级比率分析

日期	一周内	一月内	二月内	三月内	六月内
买入	0	12	41	54	121
增持	0	1	5	7	3
中性	0	0	1	1	3
减持	0	0	0	0	0
评分	0.00	1.08	1.15	1.15	1.07

来源：聚源数据

市场中相关报告评级比率分析说明：

市场中相关报告投资建议为“买入”得1分，为“增持”得2分，为“中性”得3分，为“减持”得4分，之后平均计算得出最终评分，作为市场平均投资建议的参考。

最终评分与平均投资建议对照：

1.00 =买入； 1.01~2.0=增持； 2.01~3.0=中性
 3.01~4.0=减持

投资评级的说明：

买入：预期未来6—12个月内上涨幅度在15%以上；

增持：预期未来6—12个月内上涨幅度在5%—15%；

中性：预期未来6—12个月内变动幅度在-5%—5%；

减持：预期未来6—12个月内下跌幅度在5%以上。



特别声明：

国金证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

形式的复制、转发、转载、引用、修改、仿制、刊发，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。经过书面授权的引用、刊发，需注明出处为“国金证券股份有限公司”，且不得对本报告进行任何有悖原意的删节和修改。

本报告的产生基于国金证券及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，但国金证券及其研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。本报告反映撰写研究人员的不同设想、见解及分析方法，故本报告所载观点可能与其他类似研究报告的观点及市场实际情况不一致，国金证券不对使用本报告所包含的材料产生的任何直接或间接损失或与此有关的其他任何损失承担任何责任。且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，在不作事先通知的情况下，可能会随时调整，亦可因使用不同假设和标准、采用不同观点和分析方法而与国金证券其它业务部门、单位或附属机构在制作类似的其他材料时所给出的意见不同或者相反。

本报告仅为参考之用，在任何地区均不应被视为买卖任何证券、金融工具的要约或要约邀请。本报告提及的任何证券或金融工具均可能含有重大的风险，可能不易变卖以及不适合所有投资者。本报告所提及的证券或金融工具的价格、价值及收益可能会受汇率影响而波动。过往的业绩并不能代表未来的表现。

客户应当考虑到国金证券存在可能影响本报告客观性的利益冲突，而不应视本报告为作出投资决策的唯一因素。证券研究报告是用于服务具备专业知识的投资者和投资顾问的专业产品，使用时必须经专业人士进行解读。国金证券建议获取报告人员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。报告本身、报告中的信息或所表达意见也不构成投资、法律、会计或税务的最终操作建议，国金证券不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。

在法律允许的情况下，国金证券的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务。

本报告并非意图发送、发布给在当地法律或监管规则下不允许向其发送、发布该研究报告的人员。国金证券并不因收件人收到本报告而视其为国金证券的客户。本报告对于收件人而言属高度机密，只有符合条件的收件人才能使用。根据《证券期货投资者适当性管理办法》，本报告仅供国金证券股份有限公司客户中风险评级高于C3级(含C3级)的投资者使用；本报告所包含的观点及建议并未考虑个别客户的特殊状况、目标或需要，不应被视为对特定客户关于特定证券或金融工具的建议或策略。对于本报告中提及的任何证券或金融工具，本报告的收件人须保持自身的独立判断。使用国金证券研究报告进行投资，遭受任何损失，国金证券不承担相关法律责任。

若国金证券以外的任何机构或个人发送本报告，则由该机构或个人为此发送行为承担全部责任。本报告不构成国金证券向发送本报告机构或个人的收件人提供投资建议，国金证券不为此承担任何责任。

此报告仅限于中国境内使用。国金证券版权所有，保留一切权利。

上海	北京	深圳
电话：021-80234211	电话：010-85950438	电话：0755-86695353
邮箱：researchsh@gjzq.com.cn	邮箱：researchbj@gjzq.com.cn	邮箱：researchsz@gjzq.com.cn
邮编：201204	邮编：100005	邮编：518000
地址：上海浦东新区芳甸路 1088 号 紫竹国际大厦 5 楼	地址：北京市东城区建国内大街 26 号 新闻大厦 8 层南侧	地址：深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心 18 楼 1806



**【小程序】
国金证券研究服务**



**【公众号】
国金证券研究**