

基数效应影响净利，产投持续拓展

华泰研究

2022年10月31日 | 中国内地

季报点评

园区开发

投资评级(维持):

买入

目标价(人民币):

11.12

研究员	陈慎
SAC No. S0570519010002	chenshen@htsc.com
SFC No. BIO834	+(86) 21 2897 2228
研究员	刘璐
SAC No. S0570519070001	liulu015507@htsc.com
SFC No. BRD825	+(86) 21 2897 2218
研究员	林正衡
SAC No. S0570520090003	linzhengheng@htsc.com
SFC No. BRC046	+(86) 21 2897 2087

2022Q1-3 归母净利润同比下降 7.2%，维持“买入”评级

公司10月28日发布三季报，2022Q1-3实现营收30.8亿元，同比+18.3%；归母净利润10.3亿元，同比-7.2%；EPS0.69元。由于土地市场热度下行导致一级开发业务利润率下降，我们预计公司2022-2024年EPS分别为1.08/1.24/1.44元(前值1.18/1.37/1.60元)；可比公司2022年平均PE(wind一致预期)为9.5倍，我们认为公司在园区开发板块具备运营优势，两翼业务进入发展期，予以公司2022年10.3倍PE，目标价11.12元(前值12.39元，2022年PE10.5x)，维持“买入”评级。

基数效应影响叠加土地市场热度下行，净利同比有所下滑

Q1-3公司各板块业务平稳推进，营收稳健增长18.3%。归母净利同比有所下降，主要有如下几方面原因：1)基数效应叠加土地市场下行，毛利率同比下降。因去年同期有部分苏州本部项目进入结算，因此毛利率水平相对较高(61.1%)。期内同比下降2.7pct至58.4%，略低于去年全年水平(59.9%)；2)加大对外投资战略下，公司财务费用有所上升；3)公司少数股东损益占比同比+4.8pct至24.2%，但较去年全年微升0.4pct，因此我们预计少数股东损益的同比差异主要受基期结算结构影响。

产业投资板块拓展至园区物业，为区中国资本化探路

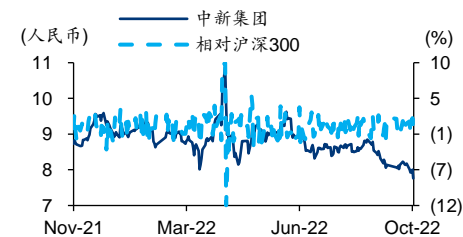
2022Q3公司新增一项产业投资项目，投向为成熟产业园区或经开区附近的员工宿舍型存量物业资产。公司出资1.6亿，占比40%。截至2022H1，公司区中国板块建面规模约135万方，其中绝大部分位于苏州工业园区内，总建面约110万方，同时公司积极布局长三角，储备中的拓展面积超120万方。公司在中报中表示，未来会优先启用长三角项目适时启动REITs上市，一旦成功以REITs模式退出，持有运营板块实现融投管退闭环，也能兑现公司的运营溢价。本次投资有望与公司区中国运营实现联动，对将来区中国项目资本化运作具备借鉴意义。

风险提示：疫情发展不确定性；长三角经济下行风险。

基本数据

目标价(人民币)	11.12
收盘价(人民币 截至10月28日)	7.76
市值(人民币百万)	11,631
6个月平均日成交额(人民币百万)	30.37
52周价格范围(人民币)	7.76-10.88
BVPS(人民币)	8.51

股价走势图



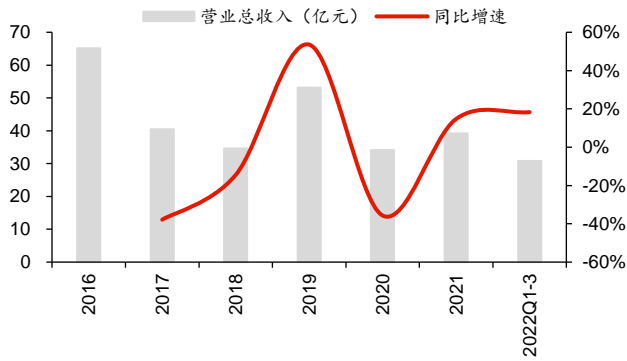
资料来源: Wind

经营预测指标与估值

会计年度	2020	2021	2022E	2023E	2024E
营业收入(人民币百万)	3,414	3,917	4,410	5,060	5,932
+/-%	(35.71)	14.74	12.57	14.74	17.25
归属母公司净利润(人民币百万)	1,307	1,522	1,622	1,852	2,154
+/-%	20.67	16.40	6.60	14.13	16.33
EPS(人民币,最新摊薄)	0.87	1.02	1.08	1.24	1.44
ROE(%)	10.79	12.20	11.51	11.61	11.90
PE(倍)	8.90	7.64	7.17	6.28	5.40
PB(倍)	1.05	0.96	0.84	0.74	0.65
EV EBITDA(倍)	7.52	7.17	5.67	5.02	4.04

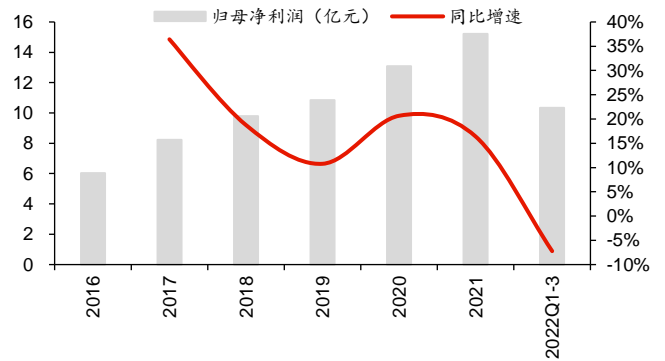
资料来源:公司公告、华泰研究预测

图表1: 公司营业收入和同比增速



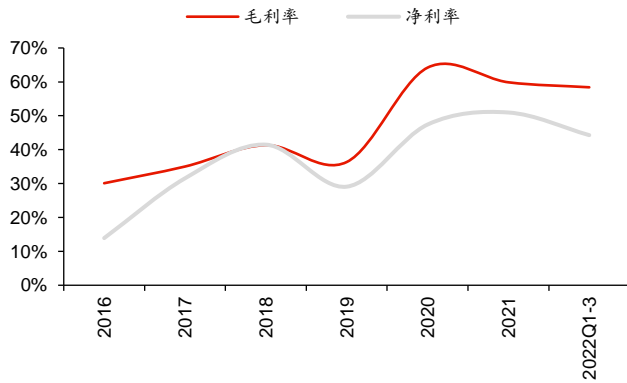
资料来源: 公司公告, 华泰研究

图表2: 公司归母净利润和同比增速



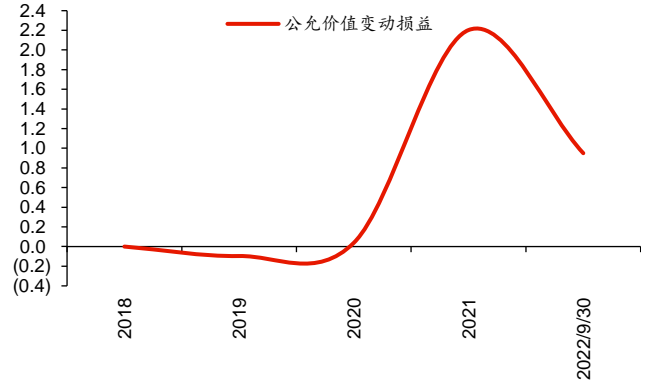
资料来源: 公司公告, 华泰研究

图表3: 公司毛利率和净利率



资料来源: 公司公告, 华泰研究

图表4: 公允价值变动净收益 (亿元)



资料来源: 公司公告, 华泰研究

图表5: 可比公司估值表 (截至 2022 年 10 月 28 日)

公司名称	股票代码	总市值 (亿元)	EPS(元)				P/E			
			2021A	2022E	2023E	2024E	2021A	2022E	2023E	2024E
陆家嘴	600663 CH	367	1.07	1.00	1.07	1.61	8.5	9.1	8.5	5.6
中国国贸	600007 CH	134	1.02	1.09	1.22	1.38	13.1	12.2	11.0	9.7
浦东金桥	600639 CH	114	1.45	1.76	2.17	-	7.0	5.8	4.7	-
招商蛇口	001979 CH	1,087	1.34	1.29	1.41	1.55	10.5	10.9	9.9	9.1
均值							9.8	9.5	8.5	8.1

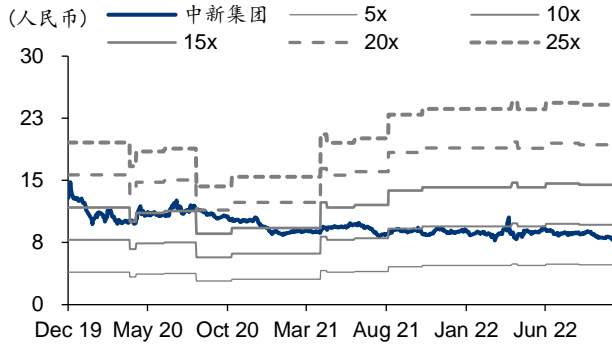
资料来源: Wind, Bloomberg, 华泰研究

风险提示

疫情发展不确定性：产业园区运营受经济影响较地产开发更为直接，如果疫情发展超预期，对园区开发存在影响。

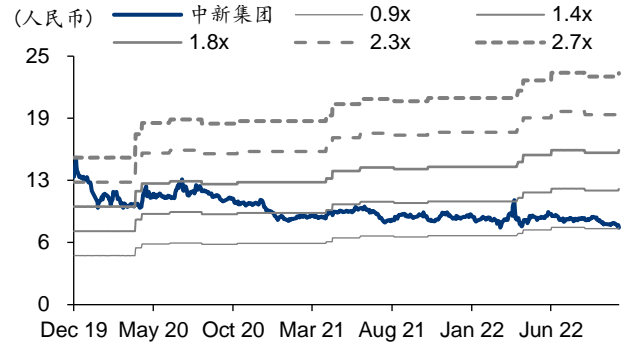
长三角经济下行风险：公司产业园区全部位于长三角地区，且产业园区与当地经济发展具备极强的关联度，如果区域经济出现下行风险，公司也将面临较大风险。

图表6：中新集团 PE-Bands



资料来源：Wind、华泰研究

图表7：中新集团 PB-Bands



资料来源：Wind、华泰研究

盈利预测

资产负债表

会计年度 (人民币百万)	2020	2021	2022E	2023E	2024E
流动资产	14,398	15,756	21,699	26,144	35,163
现金	3,917	3,119	7,861	10,713	19,020
应收账款	982.40	1,317	1,203	1,689	1,701
其他应收账款	165.93	199.00	241.97	263.99	329.22
预付账款	18.19	10.70	21.37	15.43	27.71
存货	8,722	10,669	11,736	12,910	13,297
其他流动资产	592.36	441.38	636.50	553.54	788.64
非流动资产	11,348	13,674	14,329	15,127	16,219
长期投资	2,880	2,990	3,447	3,956	4,545
固定投资	1,434	1,518	1,775	2,058	2,407
无形资产	173.27	195.63	180.97	166.40	159.13
其他非流动资产	6,861	8,970	8,925	8,947	9,108
资产总计	25,746	29,430	36,028	41,272	51,382
流动负债	6,793	7,793	10,924	11,926	15,730
短期借款	976.21	1,329	1,329	1,329	1,329
应付账款	1,762	1,922	2,619	2,753	3,677
其他流动负债	4,054	4,542	6,976	7,844	10,724
非流动负债	3,950	5,281	6,619	8,432	11,913
长期借款	3,714	5,028	6,359	8,165	11,639
其他非流动负债	235.31	252.85	259.79	266.93	274.28
负债合计	10,742	13,073	17,543	20,358	27,643
少数股东权益	3,952	4,185	4,690	5,268	5,939
股本	1,499	1,499	1,499	1,499	1,499
资本公积	1,234	1,234	1,234	1,234	1,234
留存公积	8,320	9,449	11,577	14,006	16,831
归属母公司股东权益	11,052	12,172	13,795	15,646	17,800
负债和股东权益	25,746	29,430	36,028	41,272	51,382

现金流量表

会计年度 (人民币百万)	2020	2021	2022E	2023E	2024E
经营活动现金	(841.66)	373.73	2,175	376.12	3,704
净利润	1,619	1,996	2,128	2,429	2,825
折旧摊销	131.75	152.68	155.47	188.14	233.80
财务费用	16.17	44.79	44.61	22.13	13.88
投资损失	(234.20)	(330.83)	(397.00)	(459.08)	(550.89)
营运资金变动	(2,800)	(1,769)	574.51	(1,414)	1,643
其他经营现金	425.81	279.56	(330.07)	(389.43)	(460.65)
投资活动现金	(1,240)	(1,860)	(103.93)	(161.81)	(341.68)
资本支出	(811.77)	(927.47)	(344.76)	(464.79)	(719.25)
长期投资	(474.77)	(889.74)	(456.98)	(508.94)	(588.61)
其他投资现金	46.52	(42.43)	697.81	811.92	966.18
筹资活动现金	339.09	775.43	2,671	2,638	4,944
短期借款	90.35	353.12	0.00	0.00	0.00
长期借款	1,199	1,314	1,331	1,805	3,474
普通股增加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资本公积增加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他筹资现金	(950.52)	(891.25)	1,339	832.31	1,470
现金净增加额	(1,743)	(710.86)	4,742	2,852	8,307

资料来源：公司公告、华泰研究预测

利润表

会计年度 (人民币百万)	2020	2021	2022E	2023E	2024E
营业收入	3,414	3,917	4,410	5,060	5,932
营业成本	1,223	1,572	1,998	2,364	2,829
营业税金及附加	49.89	127.58	143.62	164.79	193.21
营业费用	6.90	9.62	10.83	12.43	14.58
管理费用	244.58	251.44	273.40	303.58	355.93
财务费用	16.17	44.79	44.61	22.13	13.88
资产减值损失	(62.98)	(26.11)	(22.05)	(25.30)	(29.66)
公允价值变动收益	3.83	220.30	264.36	317.23	380.67
投资净收益	234.20	330.83	397.00	459.08	550.89
营业利润	2,080	2,513	2,680	3,059	3,557
营业外收入	5.62	4.17	4.32	4.70	4.40
营业外支出	7.13	3.66	4.46	5.08	4.40
利润总额	2,078	2,514	2,679	3,058	3,557
所得税	459.40	517.48	551.61	629.58	732.36
净利润	1,619	1,996	2,128	2,429	2,825
少数股东损益	311.25	474.36	505.65	577.12	671.34
归属母公司净利润	1,307	1,522	1,622	1,852	2,154
EBITDA	2,227	2,711	3,162	3,648	3,864
EPS (人民币, 基本)	0.87	1.02	1.08	1.24	1.44

主要财务比率

会计年度 (%)	2020	2021	2022E	2023E	2024E
成长能力					
营业收入	(35.71)	14.74	12.57	14.74	17.25
营业利润	9.44	20.85	6.62	14.14	16.31
归属母公司净利润	20.67	16.40	6.60	14.13	16.33
获利能力 (%)					
毛利率	64.19	59.87	54.70	53.28	52.31
净利率	47.41	50.96	48.25	48.00	47.62
ROE	10.79	12.20	11.51	11.61	11.90
ROIC	35.15	25.85	34.12	33.73	45.31
偿债能力					
资产负债率 (%)	41.73	44.42	48.69	49.33	53.80
净负债比率 (%)	7.99	22.20	8.68	6.75	(8.15)
流动比率	2.12	2.02	1.99	2.19	2.24
速动比率	0.81	0.63	0.90	1.09	1.38
营运能力					
总资产周转率	0.14	0.14	0.13	0.13	0.13
应收账款周转率	4.98	3.41	3.50	3.50	3.50
应付账款周转率	0.69	0.85	0.88	0.88	0.88
每股指标 (人民币)					
每股收益(最新摊薄)	0.87	1.02	1.08	1.24	1.44
每股经营现金流(最新摊薄)	(0.56)	0.25	1.45	0.25	2.47
每股净资产(最新摊薄)	7.37	8.12	9.20	10.44	11.88
估值比率					
PE (倍)	8.90	7.64	7.17	6.28	5.40
PB (倍)	1.05	0.96	0.84	0.74	0.65
EV EBITDA (倍)	7.52	7.17	5.67	5.02	4.04

免责声明

分析师声明

本人, 陈慎、刘璐、林正衡, 兹证明本报告所表达的观点准确地反映了分析师对标的证券或发行人的个人意见; 彼以往、现在或未来并无就其研究报告所提供的具体建议或所表达的意见直接或间接收取任何报酬。

一般声明及披露

本报告由华泰证券股份有限公司(已具备中国证监会批准的证券投资咨询业务资格, 以下简称“本公司”)制作。本报告所载资料是仅供接收人的严格保密资料。本报告仅供本公司及其客户和其关联机构使用。本公司不因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告基于本公司认为可靠的、已公开的信息编制, 但本公司及其关联机构(以下统称为“华泰”)对该等信息的准确性及完整性不作任何保证。

本报告所载的意见、评估及预测仅反映报告发布当日的观点和判断。在不同时期, 华泰可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。同时, 本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。以往表现并不能指引未来, 未来回报并不能得到保证, 并存在损失本金的可能。华泰不保证本报告所含信息保持在最新状态。华泰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。

本公司不是 FINRA 的注册会员, 其研究分析师亦没有注册为 FINRA 的研究分析师/不具有 FINRA 分析师的注册资格。

华泰力求报告内容客观、公正, 但本报告所载的观点、结论和建议仅供参考, 不构成购买或出售所述证券的要约或招揽。该等观点、建议并未考虑到个别投资者的具体投资目的、财务状况以及特定需求, 在任何时候均不构成对客户私人投资建议。投资者应当充分考虑自身特定状况, 并完整理解和使用本报告内容, 不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。对依据或者使用本报告所造成的一切后果, 华泰及作者均不承担任何法律责任。任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

除非另行说明, 本报告中所引用的关于业绩的数据代表过往表现, 过往的业绩表现不应作为日后回报的预示。华泰不承诺也不保证任何预示的回报会得以实现, 分析中所做的预测可能是基于相应的假设, 任何假设的变化可能会显著影响所预测的回报。

华泰及作者在自身所知情的范围内, 与本报告所指的证券或投资标的不存在法律禁止的利害关系。在法律许可的情况下, 华泰可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易, 为该公司提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务或向该公司招揽业务。

华泰的销售人员、交易人员或其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。华泰没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。华泰的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。投资者应当考虑到华泰及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突。投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一信赖依据。有关该方面的具体披露请参照本报告尾部。

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、发布的机构或人员, 也并非意图发送、发布给因可得到、使用本报告的行为而使华泰违反或受制于当地法律或监管规则的机构或人员。

本报告版权仅为本公司所有。未经本公司书面许可, 任何机构或个人不得以翻版、复制、发表、引用或再次分发他人(无论整份或部分)等任何形式侵犯本公司版权。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, 并需在使用前获取独立的法律意见, 以确定该引用、刊发符合当地适用法规的要求, 同时注明出处为“华泰证券研究所”, 且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。本公司保留追究相关责任的权利。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

中国香港

本报告由华泰证券股份有限公司制作, 在香港由华泰金融控股(香港)有限公司向符合《证券及期货条例》及其附属法律规定的机构投资者和专业投资者的客户进行分发。华泰金融控股(香港)有限公司受香港证券及期货事务监察委员会监管, 是华泰国际金融控股有限公司的全资子公司, 后者为华泰证券股份有限公司的全资子公司。在香港获得本报告的人员若有任何有关本报告的问题, 请与华泰金融控股(香港)有限公司联系。

香港-重要监管披露

- 华泰金融控股（香港）有限公司的雇员或其关联人士没有担任本报告中提及的公司或发行人的高级人员。
- 有关重要的披露信息，请参华泰金融控股（香港）有限公司的网页 https://www.htsc.com.hk/stock_disclosure 其他信息请参见下方“美国-重要监管披露”。

美国

在美国本报告由华泰证券（美国）有限公司向符合美国监管规定的机构投资者进行发表与分发。华泰证券（美国）有限公司是美国注册经纪商和美国金融业监管局（FINRA）的注册会员。对于其在美国分发的研究报告，华泰证券（美国）有限公司根据《1934年证券交易法》（修订版）第15a-6条规定以及美国证券交易委员会人员解释，对本研究报告内容负责。华泰证券（美国）有限公司联营公司的分析师不具有美国金融监管（FINRA）分析师的注册资格，可能不属于华泰证券（美国）有限公司的关联人员，因此可能不受FINRA关于分析师与标的公司沟通、公开露面和所持交易证券的限制。华泰证券（美国）有限公司是华泰国际金融控股有限公司的全资子公司，后者为华泰证券股份有限公司的全资子公司。任何直接从华泰证券（美国）有限公司收到此报告并希望就本报告所述任何证券进行交易的人士，应通过华泰证券（美国）有限公司进行交易。

美国-重要监管披露

- 分析师陈慎、刘璐、林正衡本人及相关人士并不担任本报告所提及的标的证券或发行人的高级人员、董事或顾问。分析师及相关人士与本报告所提及的标的证券或发行人并无任何相关财务利益。本披露中所提及的“相关人士”包括FINRA定义下分析师的家庭成员。分析师根据华泰证券的整体收入和盈利能力获得薪酬，包括源自公司投资银行业务的收入。
- 华泰证券股份有限公司、其子公司和/或其联营公司，及/或不时会以自身或代理形式向客户出售及购买华泰证券研究所覆盖公司的证券/衍生工具，包括股票及债券（包括衍生品）华泰证券研究所覆盖公司的证券/衍生工具，包括股票及债券（包括衍生品）。
- 华泰证券股份有限公司、其子公司和/或其联营公司，及/或其高级管理层、董事和雇员可能会持有本报告中所提到的任何证券（或任何相关投资）头寸，并可能不时进行增持或减持该证券（或投资）。因此，投资者应该意识到可能存在利益冲突。

评级说明

投资评级基于分析师对报告发布日后6至12个月内行业或公司回报潜力（含此期间的股息回报）相对基准表现的预期（A股市场基准为沪深300指数，香港市场基准为恒生指数，美国市场基准为标普500指数），具体如下：

行业评级

- 增持：** 预计行业股票指数超越基准
- 中性：** 预计行业股票指数基本与基准持平
- 减持：** 预计行业股票指数明显弱于基准

公司评级

- 买入：** 预计股价超越基准15%以上
- 增持：** 预计股价超越基准5%~15%
- 持有：** 预计股价相对基准波动在-15%~5%之间
- 卖出：** 预计股价弱于基准15%以上
- 暂停评级：** 已暂停评级、目标价及预测，以遵守适用法规及/或公司政策
- 无评级：** 股票不在常规研究覆盖范围内。投资者不应期待华泰提供该等证券及/或公司相关的持续或补充信息

法律实体披露

中国: 华泰证券股份有限公司具有中国证监会核准的“证券投资咨询”业务资格, 经营许可证编号为: 91320000704041011J
香港: 华泰金融控股(香港)有限公司具有香港证监会核准的“就证券提供意见”业务资格, 经营许可证编号为: AOK809
美国: 华泰证券(美国)有限公司为美国金融业监管局(FINRA)成员, 具有在美国开展经纪交易商业业务的资格, 经营业务许可编号为: CRD#:298809/SEC#:8-70231

华泰证券股份有限公司

南京

南京市建邺区江东中路228号华泰证券广场1号楼/邮政编码: 210019

电话: 86 25 83389999/传真: 86 25 83387521

电子邮件: ht-rd@htsc.com

深圳

深圳市福田区益田路5999号基金大厦10楼/邮政编码: 518017

电话: 86 755 82493932/传真: 86 755 82492062

电子邮件: ht-rd@htsc.com

北京

北京市西城区太平桥大街丰盛胡同28号太平洋保险大厦A座18层/
邮政编码: 100032

电话: 86 10 63211166/传真: 86 10 63211275

电子邮件: ht-rd@htsc.com

上海

上海市浦东新区东方路18号保利广场E栋23楼/邮政编码: 200120

电话: 86 21 28972098/传真: 86 21 28972068

电子邮件: ht-rd@htsc.com

华泰金融控股(香港)有限公司

香港中环皇后大道中99号中环中心58楼5808-12室

电话: +852-3658-6000/传真: +852-2169-0770

电子邮件: research@htsc.com

<http://www.htsc.com.hk>

华泰证券(美国)有限公司

美国纽约哈德逊城市广场10号41楼(纽约10001)

电话: +212-763-8160/传真: +917-725-9702

电子邮件: Huatai@htsc-us.com

<http://www.htsc-us.com>

©版权所有2022年华泰证券股份有限公司