

# 销售创新高，助力后续业绩改善

华泰研究

2023年3月28日 | 中国内地

年报点评

房地产开发

投资评级(维持):

买入

目标价(人民币):

6.45

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
联系人	陈颖
SAC No. S0570122050022	chenying019881@htsc.com
	+(86) 755 8249 2388

## 业绩符合预期，维持“买入”评级

公司3月27日发布年报，22年实现营收245.6亿元，同比+2%；归母净亏损9.3亿元，基本符合我们预期（亏损9.5亿元）。我们预计公司23-25年EPS分别为0.43/0.56/0.67元。可比公司平均2023PE为11倍，考虑到公司充裕的北京土储，销售、拿地和业绩的积极改善，以及潜在的整合空间，我们依然认为合理2023PE为15倍，目标价6.45元，维持“买入”评级。

## 业绩受多因素扰动，2023年有望好转

公司22年营收增速放缓，主要因为疫情导致部分项目交付延迟。业绩出现亏损，主要因为：1、结转结构变化及行业利润率下行压力，导致房地产开发毛利率同比-9.9pct至11.2%；2、公司和参股企业中科招商所持有的交易性金融资产股价下跌，导致亏损15.3亿元；3、租金减免9100万元。截至22年末，公司待结转建面315万平，其中北京186万平。随着天坛府等优质项目逐步结转、股票市场好转和疫情防控优化，23年公司报表业绩有望扭亏，较22年显著改善。

## Q1销售大概率大幅增长，全年可售货值充裕

公司22年销售金额同比+18%至303亿元，创历史新高。根据中指院的数据，23年1-2月公司实现销售金额63亿元，同比+138%，我们认为主要得益于公司存量项目（如国誉燕园、龙樾天元、京能樾园等）续销带来的增长。根据北京住建委的预售证信息，22年北京销冠天坛府已于3月25日加推59亿元，全部售罄，或将推动公司Q1销售取得翻倍以上增长（22Q1销售金额仅50亿元）。全年来看，22年末公司已经开售的项目中尚未出售的建面达到116万平，其中北京75万平，叠加土储项目推进（例如天坛府仍有部分货值未推出）和北京市场复苏，有望为公司23年的销售增长打下基础。

## 北京土储充裕、货币资金充足，未来发展动能强劲

得益于销售逆势增长和棚改项目回款，公司22年经营性现金流净额同比+170%至83.4亿元。充裕资金支撑下，公司抓住土地市场竞争减弱的时机，拿地建面同比+21%至103万平，其中在北京以底价或接近底价获得5宗地块，拿地总价89.6亿元，权益比例96%，其中Q4的积极拿地使得“三道红线”指标从Q3的黄档变为年末的橙档。截至22年末，公司土地储备达到1157万平，其中北京874万平（未开工计容建面380万平、在建建面494万平），仍有11个棚改/一级开发项目正在推进，待开发资源丰富；货币资金139亿元，仍处于十年来的高位，23年拿地弹药充足。

风险提示：疫情发展不确定性，区域市场风险，棚改和一级开发项目进展不及预期的风险，股权投资导致业绩波动的风险。

## 经营预测指标与估值

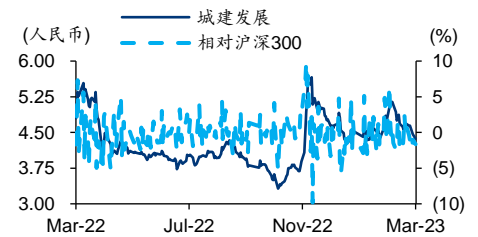
会计年度	2021	2022	2023E	2024E	2025E
营业收入(人民币百万)	24,184	24,562	27,532	30,868	34,615
+/-%	74.10	1.56	12.09	12.12	12.14
归属母公司净利润(人民币百万)	641.26	(926.18)	974.68	1,268	1,521
+/-%	(48.04)	(244.43)	205.24	30.07	19.98
EPS(人民币,最新摊薄)	0.28	(0.41)	0.43	0.56	0.67
ROE(%)	3.24	(3.22)	5.22	5.97	6.47
PE(倍)	15.38	(10.65)	10.12	7.78	6.48
PB(倍)	0.39	0.41	0.39	0.38	0.36
EV EBITDA(倍)	29.38	(222.25)	20.34	17.49	14.88

资料来源：公司公告、华泰研究预测

## 基本数据

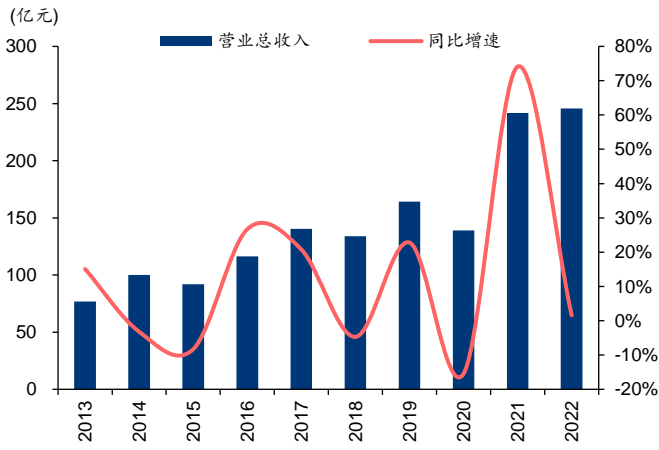
目标价(人民币)	6.45
收盘价(人民币 截至3月27日)	4.37
市值(人民币百万)	9,861
6个月平均日成交额(人民币百万)	181.63
52周价格范围(人民币)	3.32-5.66
BVPS(人民币)	10.73

## 股价走势图



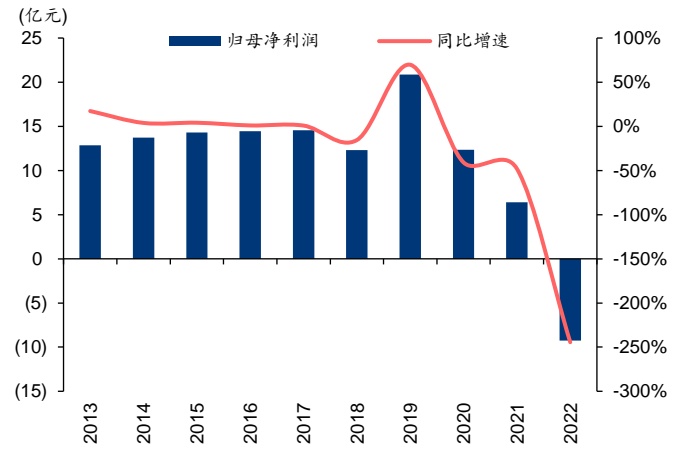
资料来源：Wind

图表1: 公司营收和同比增速



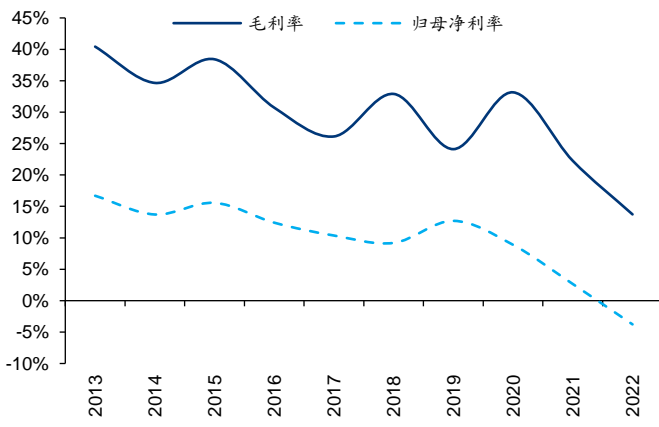
资料来源: 公司公告, 华泰研究

图表2: 公司归母净利润和同比增速



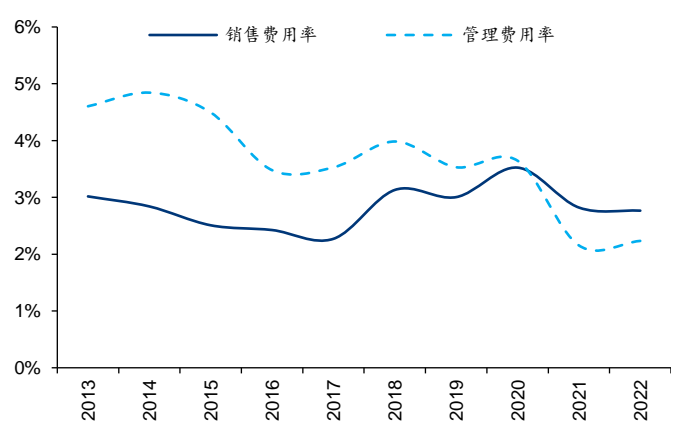
资料来源: 公司公告, 华泰研究

图表3: 公司毛利率和归母净利率



资料来源: 公司公告, 华泰研究

图表4: 公司销售和管理费用率 (不含研发费用)



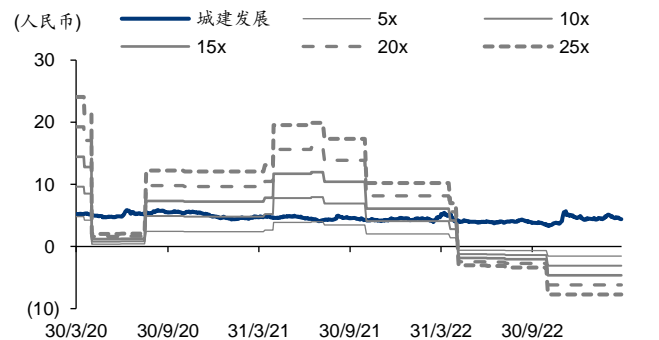
资料来源: 公司公告, 华泰研究

图表5: 可比公司估值情况

彭博代码	股票名称	总市值(亿元)	收盘价(元)	EPS (元)				P/E			
				2021A	2022E	2023E	2024E	2021A	2022E	2023E	2024E
600007 CH	中国国贸	170.23	16.90	1.02	1.10	1.20	1.38	16.63	15.36	14.10	12.26
000402 CH	金融街	151.54	5.07	0.55	0.57	0.59	0.68	9.22	8.88	8.58	7.46
600376 CH	首开股份	119.95	4.65	0.27	0.09	0.41	0.39	17.33	53.57	11.39	12.00
	平均							14.39	25.94	11.36	10.58

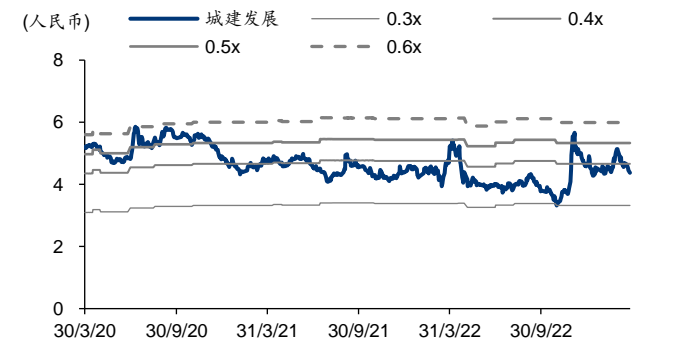
注: 数据截止 2023 年 3 月 27 日, 盈利预测数据来自 Wind 一致预期  
资料来源: Wind, 华泰研究

图表6: 城建发展 PE-Bands



资料来源: Wind, 华泰研究

图表7: 城建发展 PB-Bands



资料来源: Wind, 华泰研究



## 风险提示

**疫情发展不确定性：**国内防控政策放开后，仍存在疫情反复、病毒变异的可能，可能对房企经营造成不利影响。

**区域市场风险：**公司土地储备主要位于北京，若北京房地产市场出现较大波动，可能会对公司销售、拿地和业绩表现造成较大影响。

**棚改和一级开发项目进展不及预期的风险：**公司拥有较多棚改和一级开发项目，这类项目通常开发周期较长、不确定性较大，项目进展和实际盈利能力存在不及预期的风险。

**股权投资导致业绩波动的风险：**公司股权投资较多，可能通过投资收益、公允价值变动损益等科目放大公司业绩的波动性。此外，少数股东损益占比的波动也可能对公司业绩造成较大扰动。

## 盈利预测

### 资产负债表

会计年度 (人民币百万)	2021	2022	2023E	2024E	2025E
<b>流动资产</b>	121,378	121,064	134,777	146,136	147,632
现金	14,155	13,928	23,341	29,927	25,451
应收账款	58.06	165.96	85.16	196.38	119.33
其他应收账款	6,746	4,108	5,069	6,156	6,432
预付账款	2,581	967.10	1,235	1,234	1,535
存货	91,301	95,838	98,713	101,675	106,758
其他流动资产	6,537	6,056	6,334	6,949	7,336
<b>非流动资产</b>	17,917	17,701	18,660	19,694	20,811
长期投资	3,329	2,481	2,581	2,681	2,781
固定投资	625.58	611.85	684.46	758.87	837.54
无形资产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他非流动资产	13,963	14,609	15,395	16,255	17,192
<b>资产总计</b>	139,295	138,766	153,437	165,831	168,443
<b>流动负债</b>	58,174	59,398	69,372	77,902	85,614
短期借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
应付账款	10,365	11,907	13,655	14,876	16,968
其他流动负债	47,810	47,491	55,717	63,026	68,645
<b>非流动负债</b>	52,503	51,889	55,312	57,590	50,632
长期借款	35,494	28,310	30,648	31,786	21,924
其他非流动负债	17,009	23,579	24,664	25,804	28,708
<b>负债合计</b>	110,677	111,287	124,685	135,492	136,246
少数股东权益	3,011	3,260	3,785	4,328	4,891
股本	2,257	2,257	2,257	2,257	2,257
资本公积	3,329	3,312	3,312	3,312	3,312
留存公积	15,892	14,524	16,389	18,641	21,232
归属母公司股东权益	25,607	24,219	24,968	26,010	27,306
<b>负债和股东权益</b>	139,295	138,766	153,437	165,831	168,443

### 现金流量表

会计年度 (人民币百万)	2021	2022	2023E	2024E	2025E
<b>经营活动现金</b>	3,092	8,337	5,626	3,510	3,942
净利润	927.43	(884.03)	1,500	1,811	2,084
折旧摊销	99.06	98.98	79.74	83.89	91.35
财务费用	443.74	433.23	487.75	540.63	555.31
投资损失	(201.81)	639.62	(100.00)	(100.00)	(100.00)
营运资金变动	961.46	7,111	4,000	1,558	1,741
其他经营现金	862.01	938.37	(340.75)	(382.74)	(429.86)
<b>投资活动现金</b>	653.09	105.64	(598.26)	(635.69)	(678.63)
资本支出	(183.99)	(143.71)	(79.40)	(86.79)	(96.68)
长期投资	598.40	(2.70)	(100.00)	(100.00)	(100.00)
其他投资现金	238.69	252.05	(418.86)	(448.90)	(481.95)
<b>筹资活动现金</b>	(159.43)	(8,620)	4,384	3,711	(7,739)
短期借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
长期借款	(2,113)	(7,184)	2,338	1,138	(9,862)
普通股增加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资本公积增加	68.11	(16.64)	0.00	0.00	0.00
其他筹资现金	1,886	(1,419)	2,046	2,573	2,123
现金净增加额	3,586	(177.42)	9,412	6,586	(4,475)

### 利润表

会计年度 (人民币百万)	2021	2022	2023E	2024E	2025E
<b>营业收入</b>	24,184	24,562	27,532	30,868	34,615
营业成本	18,802	21,189	21,728	24,251	27,068
营业税金及附加	1,422	523.70	1,514	1,775	2,077
营业费用	682.25	679.32	761.47	853.74	957.38
管理费用	494.26	509.89	571.55	640.81	718.60
财务费用	443.74	433.23	487.75	540.63	555.31
资产减值损失	(403.77)	(542.99)	(468.05)	(463.02)	(519.23)
公允价值变动收益	(722.19)	(741.88)	0.00	0.00	0.00
投资净收益	201.81	(639.62)	100.00	100.00	100.00
<b>营业利润</b>	1,395	(722.69)	2,082	2,412	2,783
营业外收入	39.95	14.84	20.99	25.26	20.36
营业外支出	13.44	32.68	20.43	22.18	25.10
<b>利润总额</b>	1,421	(740.53)	2,083	2,415	2,778
所得税	493.89	143.50	583.14	603.72	694.58
<b>净利润</b>	927.43	(884.03)	1,500	1,811	2,084
少数股东损益	286.18	42.15	524.83	543.35	562.61
归属母公司净利润	641.26	(926.18)	974.68	1,268	1,521
EBITDA	1,935	(237.04)	2,404	2,706	3,051
EPS (人民币, 基本)	0.17	(0.56)	0.43	0.56	0.67

### 主要财务比率

会计年度 (%)	2021	2022	2023E	2024E	2025E
<b>成长能力</b>					
营业收入	74.10	1.56	12.09	12.12	12.14
营业利润	(7.67)	(151.81)	388.10	15.84	15.39
归属母公司净利润	(48.04)	(244.43)	205.24	30.07	19.98
<b>获利能力 (%)</b>					
毛利率	22.26	13.73	21.08	21.44	21.80
净利率	3.83	(3.60)	5.45	5.87	6.02
ROE	3.24	(3.22)	5.22	5.97	6.47
ROIC	2.11	(0.78)	3.55	4.33	5.09
<b>偿债能力</b>					
资产负债率 (%)	79.46	80.20	81.26	81.71	80.89
净负债比率 (%)	165.02	153.10	131.31	117.50	103.01
流动比率	2.09	2.04	1.94	1.88	1.72
速动比率	0.42	0.35	0.45	0.50	0.40
<b>营运能力</b>					
总资产周转率	0.18	0.18	0.19	0.19	0.21
应收账款周转率	255.78	219.28	219.28	219.28	219.28
应付账款周转率	1.92	1.90	1.70	1.70	1.70
<b>每股指标 (人民币)</b>					
每股收益(最新摊薄)	0.28	(0.41)	0.43	0.56	0.67
每股经营现金流(最新摊薄)	1.37	3.69	2.49	1.56	1.75
每股净资产(最新摊薄)	11.35	10.73	11.06	11.53	12.10
<b>估值比率</b>					
PE (倍)	15.38	(10.65)	10.12	7.78	6.48
PB (倍)	0.39	0.41	0.39	0.38	0.36
EV EBITDA (倍)	29.38	(222.25)	20.34	17.49	14.88

资料来源: 公司公告、华泰研究预测

## 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](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**

美国纽约公园大道280号21楼东(纽约10017)

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2023年华泰证券股份有限公司