

# 业绩同比下滑，恒裕入主转型可期

华泰研究

2022年4月29日 | 中国内地

年报点评

房地产开发

投资评级(维持):

增持

目标价(人民币):

4.48

研究员	陈慎
SAC No. S0570519010002	chenshen@htsc.com
SFC No. BIO834	+86-21-38476038
研究员	刘璐
SAC No. S0570519070001	liulu015507@htsc.com
SFC No. BRD825	+86-21-28972218
研究员	林正衡
SAC No. S0570520090003	linzhengheng@htsc.com
SFC No. BRC046	+86-21-28972087

## 全年业绩降幅较前三季度收窄，维持“增持”评级

公司4月29日发布年报，2021年实现营收18.8亿元，同比-30%；实现归母净利润4.1亿元，同比-26%，低于我们预期(5.1亿元)；实现扣非归母净利润3.8亿元，同比-27%。考虑公司竣工可售货值充裕，我们预计2022年结转保持平稳，2023年有望随着市场回暖和存量项目潜力释放，有进一步提升，预计2022/2023/2024年EPS为0.28/0.32/0.36元(2022/2023前值0.29/0.29元)。可比公司2022年平均PE(Wind一致预期)为12倍，考虑到恒裕入主为公司转型发展带来新的助力，我们认为公司2022年合理PE为16倍，目标价4.48元(前值5.37元)，维持“增持”评级。

## 销售放缓导致业绩同比下滑，城市更新项目规划调整仍在推进

随着华联城市商务中心的交付结转，21Q4公司业绩有所释放。但由于研发办公市场供过于求、银行信贷收紧、销售产品业态变化等因素影响，2021年公司销售面积同比-50%至1.6万平，销售金额同比-46%至11.0亿元，从而导致全年业绩下滑。截至2021年末，公司3个开发项目均已竣工，仍有16.5万平可售面积，他们的去化情况将是公司未来2-3年业绩的主要决定因素，2022年销售目标为15亿元。此外，华联南山A区城市更新项目仍处于规划调整阶段，2022年目标完成计划调整及专项规划文本的申报工作。

## 恒裕系成为华联集团以及华联控股的实控人

2021年12月14日，恒裕资本(未上市)与华侨城集团(未上市)签署《产权交易合同》，华侨城集团将持有的华联集团(公司控股股东，未上市)12.08%股权转让给恒裕资本。本次股权转让后，恒裕资本间接持有华联集团70.23%股权，成为华联集团和公司的实控人。至此，自2020年7月以来的控股股东层面的股权纠纷和变更正式告一段落。

## 恒裕集团旧改资源丰富但与公司存在同业竞争，或将加速公司转型进程

根据公司2021年12月的公告，恒裕集团(恒裕资本的关联方，未上市)是以房地产业务为核心，兼营金融、矿山、酒店、贸易、物管等业务的多元化企业，在深圳拥有丰富旧改资源，正在开发深圳湾恒裕金融中心、龙岗八仙岭珑城项目，并拥有宝安西乡世纪汽车城等40多个城市更新储备项目。恒裕集团与公司在深圳旧改方面存在业务重合，后续将本着有利于上市公司的原则解决同业竞争问题，亦可能对公司业务模式、管理体制进行调整。我们预计公司自2019年提出的转型将会提速。2021年末公司现金+银行理财36.3亿元，完全覆盖13.8亿元的有息负债，为转型奠定良好基础。

风险提示：存量项目去化风险，转型风险，旧改项目不确定性。

## 经营预测指标与估值

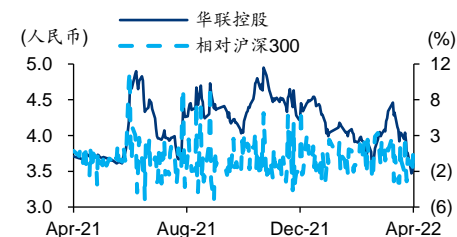
会计年度	2020	2021	2022E	2023E	2024E
营业收入(人民币百万)	2,705	1,882	1,927	2,230	2,495
+/-%	(14.63)	(30.43)	2.38	15.75	11.86
归属母公司净利润(人民币百万)	551.17	406.32	408.89	476.55	531.66
+/-%	(32.58)	(26.28)	0.63	16.55	11.56
EPS(人民币，最新摊薄)	0.37	0.27	0.28	0.32	0.36
ROE(%)	13.27	8.78	8.24	8.89	9.14
PE(倍)	9.69	13.15	13.06	11.21	10.05
PB(倍)	1.09	1.07	1.01	0.94	0.88
EV EBITDA(倍)	3.14	5.73	4.57	3.00	2.22

资料来源：公司公告、华泰研究预测

## 基本数据

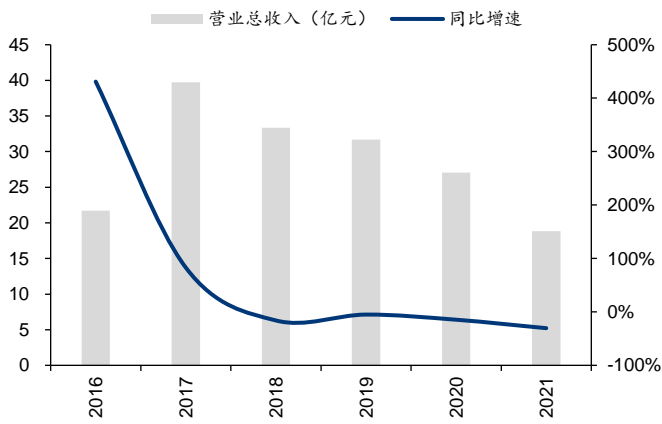
目标价(人民币)	4.48
收盘价(人民币 截至4月28日)	3.60
市值(人民币百万)	5,342
6个月平均日成交额(人民币百万)	54.07
52周价格范围(人民币)	3.47-4.95
BVPS(人民币)	3.35

## 股价走势图



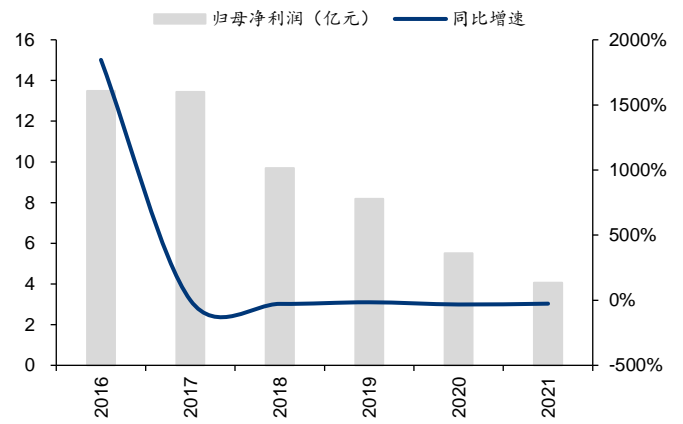
资料来源：Wind

图表1：公司营收和同比增速



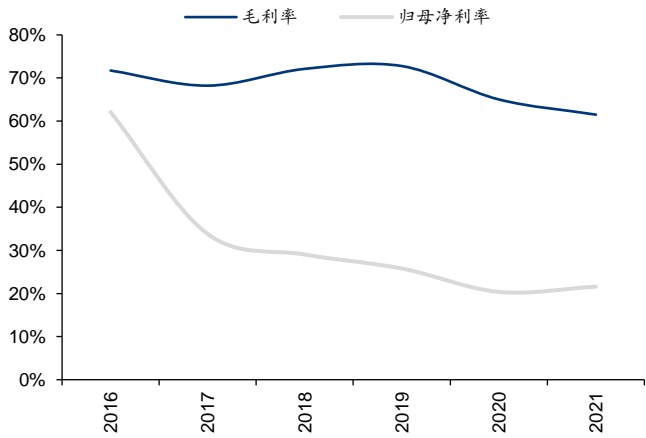
资料来源：公司公告，华泰研究

图表2：公司归母净利润和同比增速



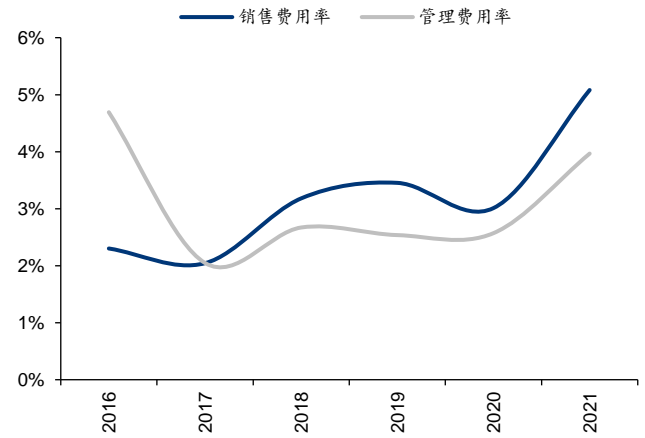
资料来源：公司公告，华泰研究

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

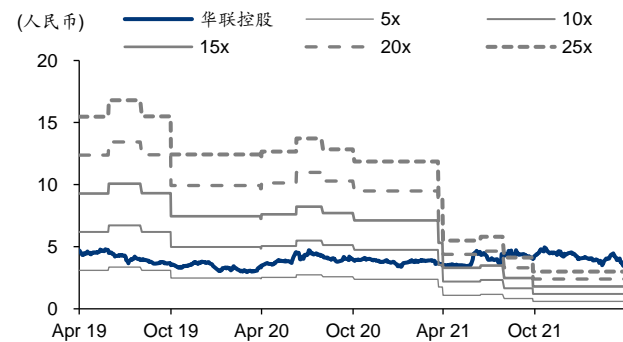
图表5：可比公司估值水平

彭博代码	股票名称	总市值 (亿元)	收盘价 (元)	EPS (元)				P/E (倍)			
				2021A	2022E	2023E	2024E	2021A	2022E	2023E	2024E
600266 CH	城建发展	96.35	4.27	0.17	0.41	0.46	0.61	25.12	10.53	9.28	7.06
600376 CH	首开股份	140.33	5.44	0.19	0.50	0.53	1.02	29.09	10.91	10.28	5.33
600223 CH	鲁商发展	80.83	8.01	0.35	0.60	0.77	0.91	22.89	13.32	10.47	8.80
	平均							25.70	11.58	10.01	7.06

注：盈利预测来自Wind一致预期，统计时间为2022年4月28日。

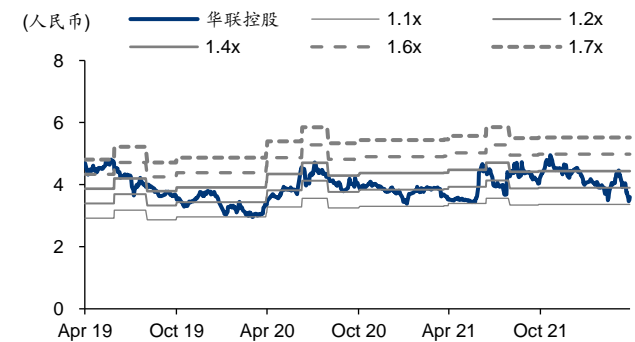
资料来源：Bloomberg, Wind, 华泰研究

图表6：华联控股 PE-Bands



资料来源：Wind、华泰研究

图表7：华联控股 PB-Bands



资料来源：Wind、华泰研究

## 风险提示

**存量项目去化风险。**一方面，公司在售项目较少，且以研发办公、公寓产品为主，与住宅相比去化难度较大，短期存在销售不及预期从而导致业绩不及预期的风险；另一方面，公司可售货值逐步减少，若华联南山 A 区城市更新项目进展缓慢，或是无法及时补充新的项目，中长期存在可售资源不足的风险。

**转型风险。**公司 2019 年明确提出转型诉求后尚未有具体动作，恒裕资本成为公司实控人后，公司未来转型的时间点和方向，以及转型能否成功均存在不确定性。

**旧改项目存在不确定性。**公司正在申报的华联南山 A 区城市更新项目受深圳城市更新法规持续变化的影响，项目规划、土地成本、权益比例、开发节奏存在不确定性。

## 盈利预测

### 资产负债表

会计年度 (人民币百万)	2020	2021	2022E	2023E	2024E
<b>流动资产</b>	8,330	6,987	7,553	8,315	8,353
现金	4,089	2,128	3,025	3,963	4,282
应收账款	17.11	1.28	1.29	1.69	1.64
其他应收账款	4.60	8.76	7.99	11.40	10.29
预付账款	18.47	251.66	230.02	327.53	296.13
存货	3,195	3,090	2,781	2,503	2,253
其他流动资产	1,006	1,507	1,507	1,508	1,509
<b>非流动资产</b>	2,515	2,599	2,631	2,852	3,038
长期投资	24.05	23.23	28.05	33.87	40.68
固定投资	795.67	775.51	739.63	785.81	822.14
无形资产	3.69	3.02	1.64	0.39	(0.67)
其他非流动资产	1,691	1,797	1,862	2,032	2,176
<b>资产总计</b>	10,844	9,586	10,184	11,168	11,391
<b>流动负债</b>	3,006	2,188	2,464	3,079	3,061
短期借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
应付账款	405.24	565.30	577.58	728.42	721.98
其他流动负债	2,601	1,623	1,887	2,351	2,339
<b>非流动负债</b>	2,013	1,386	1,278	1,129	780.41
长期借款	1,973	1,343	1,234	1,086	737.20
其他非流动负债	40.04	43.21	43.21	43.21	43.21
<b>负债合计</b>	5,019	3,574	3,742	4,208	3,842
少数股东权益	920.07	1,041	1,163	1,305	1,464
股本	1,484	1,484	1,484	1,484	1,484
资本公积	231.94	231.94	231.94	231.94	231.94
留存公积	3,190	3,255	3,654	4,119	4,638
归属母公司股东权益	4,905	4,970	5,278	5,654	6,085
<b>负债和股东权益</b>	10,844	9,586	10,184	11,168	11,391

### 现金流量表

会计年度 (人民币百万)	2020	2021	2022E	2023E	2024E
<b>经营活动现金</b>	(539.01)	(114.62)	847.00	1,222	829.92
净利润	772.93	527.53	530.88	618.72	690.26
折旧摊销	59.55	60.45	60.89	63.26	68.07
财务费用	(9.99)	(35.30)	(25.42)	(30.41)	(30.37)
投资损失	(39.43)	(38.92)	(38.92)	(38.92)	(38.92)
营运资金变动	(1,287)	(714.58)	340.41	750.65	263.88
其他经营现金	(35.13)	86.21	(20.84)	(141.20)	(123.02)
<b>投资活动现金</b>	(169.86)	(751.40)	(32.87)	(104.61)	(91.80)
资本支出	(2.80)	(251.14)	(65.36)	(131.78)	(118.62)
长期投资	(211.00)	(540.00)	(4.82)	(5.82)	(6.82)
其他投资现金	43.93	39.74	37.30	32.98	33.64
<b>筹资活动现金</b>	(657.26)	(1,084)	83.04	(179.10)	(419.14)
短期借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
长期借款	65.92	(630.12)	(108.60)	(148.60)	(348.60)
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	(723.17)	(453.42)	191.64	(30.50)	(70.54)
现金净增加额	(1,366)	(1,950)	897.17	938.40	318.98

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
<b>营业收入</b>	2,705	1,882	1,927	2,230	2,495
营业成本	946.17	724.56	742.87	848.90	942.76
营业税金及附加	609.35	360.42	369.00	427.13	477.77
营业费用	81.44	95.64	97.91	113.33	126.77
管理费用	69.55	74.65	76.42	88.46	98.95
财务费用	(9.99)	(35.30)	(25.42)	(30.41)	(30.37)
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	(60.54)	0.00	0.00	0.00	0.00
投资净收益	39.43	38.92	38.92	38.92	38.92
<b>营业利润</b>	992.41	703.55	708.03	825.42	921.03
营业外收入	4.53	2.14	2.14	2.14	2.14
营业外支出	6.63	0.72	0.72	0.72	0.72
<b>利润总额</b>	990.31	704.97	709.44	826.83	922.44
所得税	217.38	177.44	178.56	208.11	232.18
<b>净利润</b>	772.93	527.53	530.88	618.72	690.26
少数股东损益	221.75	121.21	121.98	142.17	158.60
归属母公司净利润	551.17	406.32	408.89	476.55	531.66
EBITDA	1,039	729.46	779.59	886.45	970.13
EPS (人民币, 基本)	0.37	0.27	0.28	0.32	0.36

### 主要财务比率

会计年度 (%)	2020	2021	2022E	2023E	2024E
<b>成长能力</b>					
营业收入	(14.63)	(30.43)	2.38	15.75	11.86
营业利润	(18.03)	(29.11)	0.64	16.58	11.58
归属母公司净利润	(32.58)	(26.28)	0.63	16.55	11.56
<b>获利能力 (%)</b>					
毛利率	65.02	61.50	61.44	61.94	62.21
净利率	28.57	28.03	27.55	27.74	27.67
ROE	13.27	8.78	8.24	8.89	9.14
ROIC	64.18	25.53	35.25	72.59	111.58
<b>偿债能力</b>					
资产负债率 (%)	46.28	37.29	36.75	37.68	33.73
净负债比率 (%)	(35.01)	(11.70)	(22.38)	(35.76)	(41.81)
流动比率	2.77	3.19	3.06	2.70	2.73
速动比率	1.69	1.66	1.84	1.78	1.89
<b>营运能力</b>					
总资产周转率	0.24	0.18	0.19	0.21	0.22
应收账款周转率	121.75	204.71	1,500	1,500	1,500
应付账款周转率	3.31	1.49	1.30	1.30	1.30
<b>每股指标 (人民币)</b>					
每股收益(最新摊薄)	0.37	0.27	0.28	0.32	0.36
每股经营现金流(最新摊薄)	(0.36)	(0.08)	0.57	0.82	0.56
每股净资产(最新摊薄)	3.31	3.35	3.56	3.81	4.10
<b>估值比率</b>					
PE (倍)	9.69	13.15	13.06	11.21	10.05
PB (倍)	1.09	1.07	1.01	0.94	0.88
EV EBITDA (倍)	3.14	5.73	4.57	3.00	2.22

## 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