

上海建工 (600170)

证券研究报告

2021年04月27日

地产业务拖累利润，传统主业增长稳健

收入增速超过利润增速，维持“买入”评级

4月24日晚公司发布20年年报，20年实现营收2313.27亿元，同比+12.57%，实现归母净利润33.51亿元，同比-14.74%，业绩增速低于收入增速主要系毛利率下降以及费用率上升，扣非归母净利润同比-12.23%，20年公司CFO净流入3.16亿元，同比少流入42.33亿元，主要系收现比下降及付现比提升，我们认为公司短期经营承压，但公司激励制度在可比公司中处于优秀水平，利润释放能力与意愿均有望较好，同时公司股息率领先可比公司，维持“买入”评级。

20Q4收入高增长，房产开发业务受疫情影响较大

20Q1-4单季度收入增速-13.9%/+12.8%/+25.5%/+24.0%，归母净利润增速-90.6%/+74.9%/+30.9%/-8.4%，Q4收入维持较高增长，但是利润增速有所下滑。分业务类型来看，建筑施工/设计咨询/建筑业/房产开发四项主营业务收入同比+16.6%/+24.7%/+22.1%/-37.3%，房产开发业务收入下滑较大系受疫情及调控政策影响，年内销售、交房规模减少。20年公司新签订单金额同比+7.2%，其中建筑施工/设计咨询业务/建筑相关工业新签订单同比+3.4%/+11.7%/+17.5%，21Q1公司订单同比+63%，同比19Q1+5%，疫情影响的逐步减弱推动订单增长恢复。

地产业务毛利率下滑较为明显，现金流同比大幅减少

20年公司综合毛利率9.67%，同比-0.62pct，建筑施工/设计咨询/建筑业/房产开发毛利率同比+0.19/+2.45/+3.15/-16.2pct，地产业务毛利率大幅下滑拖累整体毛利率。20年公司期间费用率7.20%，同比+0.29pct，销售/管理/研发/财务费用率同比-0.02/-0.16/+0.48/-0.02pct，资产(含信用)减值损失占收入的比重提升0.31pct至0.76%，对利润造成一定侵蚀，20年公司净利率1.39%，同比-0.71pct。20年公司CFO净流入3.16亿元，收现比同比-1.33pct至96.51%，付现比同比+1.65pct至93.37%。

享区位优势与机制优势，订单有望逐步恢复，维持“买入”评级

公司21年预期目标为营收2464亿元，同比+6.5%；新签合同4400亿元，同比+14%。我们认为长三角一体化及上海自贸区扩容有望为公司提供良好的增长环境和盈利质量，而公司较好的激励机制有望提升公司释放利润的意愿和能力，考虑到此前地产业务收入和毛利率预测偏高，我们下调21-22年归母净利润至40.3/47.1亿元，(21-22年前值为44.7/51.5亿元)，并引入23年业绩预测54.2亿元，参考当前可比公司21年Wind一致预期PE均值6.42倍，认可给予公司21年8倍PE，目标价3.60元，维持“买入”评级。

风险提示：订单回暖不及预期，疫情影响超预期，项目回款不及预期。

财务数据和估值	2019	2020	2021E	2022E	2023E
营业收入(百万元)	205,496.71	231,327.23	257,681.63	285,455.92	316,738.42
增长率(%)	20.49	12.57	11.39	10.78	10.96
EBITDA(百万元)	16,232.26	18,543.87	7,707.74	8,694.71	10,137.52
净利润(百万元)	3,930.21	3,350.85	4,031.35	4,705.84	5,418.14
增长率(%)	41.38	(14.74)	20.31	16.73	15.14
EPS(元/股)	0.44	0.38	0.45	0.53	0.61
市盈率(P/E)	6.59	7.73	6.43	5.51	4.78
市净率(P/B)	0.78	0.71	0.85	0.77	0.71
市销率(P/S)	0.13	0.11	0.10	0.09	0.08
EV/EBITDA	(0.53)	(0.79)	0.87	(0.34)	0.28

资料来源：wind，天风证券研究所

投资评级

行业	建筑装饰/房屋建设
6个月评级	买入(维持评级)
当前价格	2.91元
目标价格	3.60元

基本数据

A股总股本(百万股)	8,904.40
流通A股股本(百万股)	8,904.40
A股总市值(百万元)	25,911.80
流通A股市值(百万元)	25,911.80
每股净资产(元)	3.14
资产负债率(%)	86.34
一年内最高/最低(元)	3.45/2.81

作者

鲍荣富 分析师
SAC执业证书编号：S1110520120003
baorongfu@tfzq.com

王涛 分析师
SAC执业证书编号：S1110521010001
wangtao@tfzq.com

股价走势



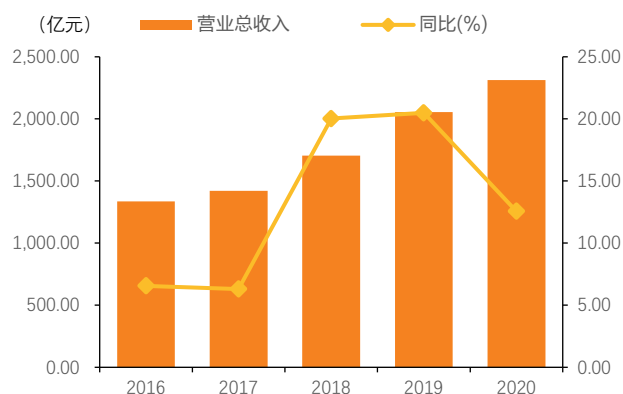
资料来源：贝格数据

相关报告

- 《上海建工-公司专题研究:三大资产重估提升公司价值，员工持股计划再次推行彰显管理层信心》2020-10-13
- 《上海建工-半年报点评:订单、收入逐步恢复，地产业务毛利率有所下降》2020-08-30
- 《上海建工-年报点评报告:营收稳健、利润高增，员工持股有望助力高效经营》2020-04-25

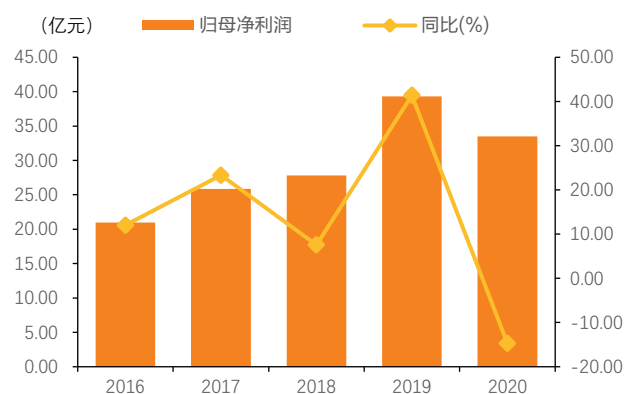
公司历年经营情况及可比公司估值

图 1：公司 2016–2020 年营收及同比增速



资料来源：Wind、天风证券研究所

图 2：公司 2016–2020 年归母净利润及同比增速



资料来源：Wind、天风证券研究所

表 1：可比公司估值表

证券代码	证券名称	总市值 (亿元)	当前价格 (元)	EPS (元)				PE (倍)			
				2019	2020	2021E	2022E	2019	2020	2021E	2022E
601668.SH	中国建筑	2105.80	5.09	1.00	1.07	1.19	1.32	5.09	4.76	4.28	3.86
600820.SH	隧道股份	169.78	5.43	0.68	0.72	0.78	0.86	7.99	7.54	6.96	6.31
600039.SH	四川路桥	318.19	6.80	0.47	0.63	0.81	0.98	14.47	10.79	8.40	6.94
000498.SZ	山东路桥	80.34	5.17	0.55	0.77	0.84	1.01	9.40	6.71	6.15	5.12
600502.SH	安徽水利	68.50	4.02	0.35	0.47	0.55	0.66	11.49	8.55	7.31	6.09
000090.SZ	天健集团	112.11	6.05	0.66	0.80	1.11	1.30	9.17	7.56	5.45	4.65
	平均								7.65	6.42	5.50
600170.SH	上海建工	259.12	2.93	0.44	0.38	0.45	0.53	0.36	6.66	7.71	8.14

注：数据截至 20210426 收盘，除上海建工 21-22 年为天风预测外，其余公司 21-22 年 EPS 为 Wind 一致预测。

资料来源：Wind、天风证券研究所

财务预测摘要

资产负债表(百万元)	2019	2020	2021E	2022E	2023E
货币资金	66,093.79	78,466.38	92,765.39	102,764.13	95,021.53
应收票据及应收账款	37,375.35	45,032.07	24,321.45	70,830.53	52,345.52
预付账款	2,609.99	2,547.95	3,990.46	4,083.92	5,617.99
存货	88,042.90	71,171.70	150,283.13	122,918.55	196,056.38
其他	16,043.72	57,225.72	34,139.97	60,986.75	49,637.55
流动资产合计	210,165.75	254,443.82	305,500.40	361,583.88	398,678.97
长期股权投资	4,535.18	5,668.77	5,668.77	5,668.77	5,668.77
固定资产	7,734.04	8,102.92	8,012.03	7,817.65	7,548.17
在建工程	484.84	718.45	467.07	328.24	226.95
无形资产	2,132.31	3,041.99	2,898.92	2,755.86	2,612.79
其他	31,159.19	47,968.07	35,814.36	46,768.52	43,282.90
非流动资产合计	46,045.57	65,500.21	52,861.16	63,339.04	59,339.58
资产总计	257,280.90	321,356.73	359,447.94	426,112.48	459,248.10
短期借款	5,821.80	9,686.61	41,463.03	49,239.84	49,696.61
应付票据及应付账款	87,672.89	136,296.10	32,495.70	220,575.33	84,045.72
其他	81,227.74	74,165.58	191,253.49	57,175.45	230,764.72
流动负债合计	174,722.43	220,148.28	265,212.21	326,990.62	364,507.04
长期借款	44,189.37	47,081.68	49,608.02	51,230.36	41,644.17
应付债券	96.98	6,385.01	3,623.48	3,368.49	4,458.99
其他	2,099.07	3,843.27	2,712.53	2,884.96	3,146.92
非流动负债合计	46,385.42	57,309.96	55,944.04	57,483.80	49,250.09
负债合计	221,107.85	277,458.24	321,156.25	384,474.42	413,757.13
少数股东权益	3,118.91	7,218.00	7,665.93	8,188.80	8,790.82
股本	8,904.40	8,904.40	8,904.40	8,904.40	8,904.40
资本公积	2,200.01	2,208.85	2,208.85	2,208.85	2,208.85
留存收益	17,788.01	19,302.55	21,721.36	24,544.87	27,795.76
其他	4,161.73	6,264.69	(2,208.85)	(2,208.85)	(2,208.85)
股东权益合计	36,173.04	43,898.49	38,291.69	41,638.07	45,490.97
负债和股东权益总计	257,280.90	321,356.73	359,447.94	426,112.48	459,248.10

现金流量表(百万元)	2019	2020	2021E	2022E	2023E
净利润	4,312.25	3,222.31	4,031.35	4,705.84	5,418.14
折旧摊销	2,167.16	2,444.72	545.34	556.28	563.84
财务费用	1,489.62	1,628.24	948.30	887.54	1,383.47
投资损失	(248.04)	(358.63)	(200.00)	(200.00)	(200.00)
营运资金变动	(13,462.94)	(25,509.24)	(4,571.95)	(4,602.27)	(6,033.91)
其它	10,291.16	18,888.59	647.93	722.87	802.02
经营活动现金流	4,549.21	315.99	1,400.97	2,070.26	1,933.57
资本支出	3,748.14	3,706.12	1,190.74	(92.43)	(211.96)
长期投资	1,977.01	1,133.59	0.00	0.00	0.00
其他	(8,733.46)	(13,015.76)	(924.40)	(90.76)	121.97
投资活动现金流	(3,008.31)	(8,176.05)	266.34	(183.18)	(89.99)
债权融资	58,099.70	81,192.81	104,858.89	115,740.44	109,704.99
股权融资	(2,388.72)	252.18	(9,410.73)	(876.42)	(1,372.36)
其他	(45,991.50)	(67,164.12)	(82,816.46)	(106,752.35)	(117,918.81)
筹资活动现金流	9,719.48	14,280.86	12,631.70	8,111.67	(9,586.18)
汇率变动影响	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金净增加额	11,260.39	6,420.81	14,299.01	9,998.74	(7,742.61)

资料来源：公司公告，天风证券研究所

利润表(百万元)	2019	2020	2021E	2022E	2023E
营业收入	205,496.71	231,327.23	257,681.63	285,455.92	316,738.42
营业成本	184,357.93	208,950.71	233,711.72	258,822.64	287,077.43
营业税金及附加	1,853.29	810.15	2,323.92	2,574.40	2,856.53
营业费用	678.94	712.04	824.58	884.91	950.22
管理费用	5,609.79	5,947.55	6,570.88	7,279.13	7,728.42
研发费用	6,219.72	8,114.05	7,988.13	8,706.41	9,502.15
财务费用	1,699.52	1,879.59	948.30	887.54	1,383.47
资产减值损失	(1.92)	(539.57)	(500.00)	(550.00)	(550.00)
公允价值变动收益	869.05	390.46	200.00	200.00	200.00
投资净收益	248.04	358.63	200.00	200.00	200.00
其他	(1,431.27)	611.16	200.00	300.00	300.00
营业利润	5,393.62	4,092.46	5,214.10	6,150.89	7,090.20
营业外收入	318.14	377.91	400.00	400.00	450.00
营业外支出	28.30	56.64	15.00	15.00	15.00
利润总额	5,683.46	4,413.73	5,599.10	6,535.89	7,525.20
所得税	1,371.21	1,191.42	1,119.82	1,307.18	1,505.04
净利润	4,312.25	3,222.31	4,479.28	5,228.71	6,020.16
少数股东损益	382.04	(128.54)	447.93	522.87	602.02
归属于母公司净利润	3,930.21	3,350.85	4,031.35	4,705.84	5,418.14
每股收益(元)	0.44	0.38	0.45	0.53	0.61

主要财务比率	2019	2020	2021E	2022E	2023E
成长能力					
营业收入	20.49%	12.57%	11.39%	10.78%	10.96%
营业利润	33.56%	-24.12%	27.41%	17.97%	15.27%
归属于母公司净利润	41.38%	-14.74%	20.31%	16.73%	15.14%
获利能力					
毛利率	10.29%	9.67%	9.30%	9.33%	9.36%
净利率	1.91%	1.45%	1.56%	1.65%	1.71%
ROE	11.89%	9.14%	13.16%	14.07%	14.76%
ROIC	-99.72%	-61.51%	-102.29%	49.30%	147.61%
偿债能力					
资产负债率	85.94%	86.34%	89.35%	90.23%	90.09%
净负债率	-22.10%	6.21%	31.58%	31.16%	32.28%
流动比率	1.21	1.16	1.16	1.11	1.10
速动比率	0.71	0.84	0.59	0.73	0.56
营运能力					
应收账款周转率	6.08	5.61	7.43	6.00	5.14
存货周转率	2.51	2.91	2.33	2.09	1.99
总资产周转率	0.87	0.80	0.76	0.73	0.72
每股指标(元)					
每股收益	0.44	0.38	0.45	0.53	0.61
每股经营现金流	0.51	0.04	0.16	0.23	0.22
每股净资产	3.71	4.12	3.44	3.76	4.12
估值比率					
市盈率	6.59	7.73	6.43	5.51	4.78
市净率	0.78	0.71	0.85	0.77	0.71
EV/EBITDA	-0.53	-0.79	0.87	-0.34	0.28
EV/EBIT	-0.61	-0.91	0.94	-0.36	0.29

分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们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，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属天风证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“天风证券”）。未经天风证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为天风证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，天风证券不因收件人收到本报告而视其为天风证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但天风证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，天风证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，天风证券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。天风证券的销售人员、交易人员以及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。天风证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。天风证券的资产管理部门、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。

特别声明

在法律许可的情况下，天风证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。因此，投资者应当考虑到天风证券及/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一参考依据。

投资评级声明

类别	说明	评级	体系
股票投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	买入	预期股价相对收益 20%以上
		增持	预期股价相对收益 10%-20%
		持有	预期股价相对收益 -10%-10%
		卖出	预期股价相对收益 -10%以下
行业投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	强于大市	预期行业指数涨幅 5%以上
		中性	预期行业指数涨幅 -5%-5%
		弱于大市	预期行业指数涨幅 -5%以下

天风证券研究

北京	武汉	上海	深圳
北京市西城区佟麟阁路 36 号	湖北武汉市武昌区中南路 99 号保利广场 A 座 37 楼	上海市浦东新区兰花路 333 号 333 世纪大厦 20 楼	深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 71 楼
邮编：100031	邮编：430071	邮编：201204	邮编：518000
邮箱：research@tfzq.com	电话：(8627)-87618889	电话：(8621)-68815388	电话：(86755)-23915663
	传真：(8627)-87618863	传真：(8621)-68812910	传真：(86755)-82571995
	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com