

# 7月竣工显著改善

华泰研究

2022年8月19日 | 中国内地

公告点评

建筑施工

投资评级(维持):

买入

目标价(人民币):

9.28

研究员

SAC No. S0570517080007  
SFC No. BPW811

方晏荷

fangyanhe@htsc.com  
+(86) 755 2266 0892

研究员

SAC No. S0570522030002  
SFC No. BSH293

黄颖

huangying018854@htsc.com  
+(86) 21 2897 2228

研究员

SAC No. S0570520070002

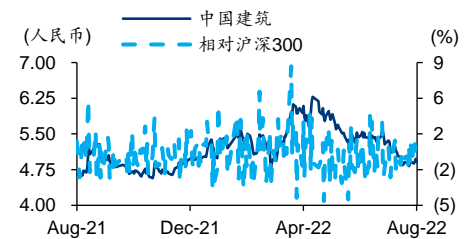
张艺露

zhangyilu@htsc.com  
+(86) 10 6321 1166

## 基本数据

目标价(人民币)	9.28
收盘价(人民币 截至8月18日)	4.91
市值(人民币百万)	205,898
6个月平均日成交额(人民币百万)	1,560
52周价格范围(人民币)	4.57-6.28
BVPS(人民币)	8.51

## 股价走势图



资料来源: Wind

## 7月新签订单回落, 竣工显著改善, 维持“买入”评级

公司8月17日晚公告1-7月经营简报, 其中建筑业务新签合同1.97万亿, 同比+13.4%, 较1-6月放缓1.0pct, 7月单月新签1272亿, 同比+1.11%, 主要系房建单月新签下滑; 7月竣工2602万 $m^2$ , 创年内单月最高, 同环比+60.9%/+181.0%。我们维持公司22-24年归母净利润预测为560/606/654亿, 采用分部估值法, 可比建筑/地产公司22年PE均值为4.7x/7.1x, 考虑到公司激励、地产业务资产质量均领先可比, 维持给予公司22年293亿元建筑净利/267亿元地产净利6x/8xPE, 维持目标价9.28元, 维持“买入”评级。

## 7月基建订单维持较快增长, 房建新签回落

公司1-7月新签建筑合同1.97万亿, 同比+13.4%, 其中新签房建/基建14073/5513亿, 同比+7.9%/+30.8%。经历6月高增长后7月新签回落符合历史规律, 单月新签房建898亿, 同比-6.7%, 6月为+12.3%; 新签基建365亿, 虽然环比回落, 但同比仍维持27.2%较快增速, 较6月提升2.3pct。从实物量来看, 竣工显著改善, 1-7月房建新开工面积15486万 $m^2$ , 同比-9.2%, 较1-6月继续收窄11.7pct, 竣工面积9592万 $m^2$ , 同比+16.3%, 较1-6月加快10.9pct。其中7月新开工2767万 $m^2$ 为历史常规水平, 低基数效应下, 同环比+181.5%/-15.4%, 竣工2602万 $m^2$ , 同环比+60.9%/+181.0%。

## 7月地产销售未见好转, 拿地积极性继续提升

7月房地产行业销售仍在磨底, 根据亿翰智库监测的40城数据, 7月商品住宅销售面积1871万 $m^2$ , 同比-32.6%, 降幅扩大9.9pct, 环比-24.8%。公司1-7月新签合同销售额2062亿元, 同比-16.3%, 较1-6月降幅小幅扩大1.0pct, 销售面积810万 $m^2$ , 同比-29.0%, 较1-6月降幅扩大1.2pct。其中7月销售额202亿元, 同环比-24.3%/-66.2%, 销售面积85万 $m^2$ , 同环比-37.5%/-65.2%。公司拿地积极性继续提升, 7月新购置土地储备824万 $m^2$ , 同比+26.4%, 自21年5月下月以来增速实现首次转正, 环比+42.8%。

## 稳增长预期持续加码, 低估值龙头凸显投资价值

我们认为公司长短期均具备投资价值: 1) 短期看, 稳增长仍是重心, 公司建筑订单高增长体现政策效果, 地产行业优质资源有望继续龙头央企聚集; 2) 长期看, 绿色、工业化发展将提升传统工程价值, 公司作为龙头建筑商拥有品牌/渠道优势, 在BIM、装配式、光储直柔等多领域拥有领先技术优势, 随着高景气高壁垒业务占比提升, 利润率、现金流有望获得双改善。

风险提示: 稳增长政策低于预期, 地产/工程增速不及预期。

## 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)	1,615,023	1,891,339	2,091,035	2,277,973	2,447,006
+/-%	13.75	17.11	10.56	8.94	7.42
归属母公司净利润(人民币百万)	44,944	51,408	56,004	60,605	65,420
+/-%	7.31	14.38	8.94	8.21	7.95
EPS(人民币, 最新摊薄)	1.07	1.23	1.34	1.45	1.56
ROE(%)	12.29	12.15	12.04	11.69	11.36
PE(倍)	4.58	4.01	3.68	3.40	3.15
PB(倍)	0.69	0.60	0.53	0.47	0.42
EV EBITDA(倍)	5.58	5.68	6.41	6.38	6.26

资料来源: 公司公告、华泰研究预测

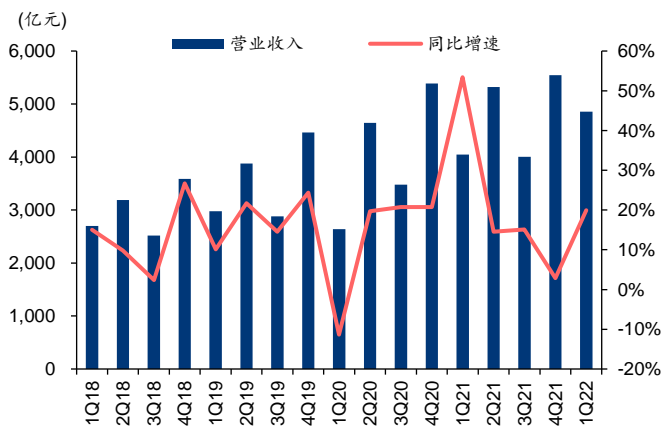
图表1: 可比公司估值表 (2022/8/18)

证券代码	证券名称	总市值 (亿元)	EPS (元)				PE (倍)			
			2021	2022E	2023E	2024E	2021	2022E	2023E	2024E
<b>A 股地产</b>										
000002 CH	万科 A	1,952	1.94	2.17	2.39	2.61	8.67	7.72	7.03	6.43
600048 CH	保利发展	1,940	2.29	2.40	2.59	2.82	7.08	6.75	6.26	5.74
601155 CH	新城控股	467	5.57	5.76	6.06	6.46	3.71	3.59	3.41	3.20
001979 CH	招商蛇口	1,107	1.34	1.41	1.54	1.69	10.67	10.14	9.30	8.45
<b>平均</b>							<b>7.53</b>	<b>7.05</b>	<b>6.50</b>	<b>5.95</b>
<b>A 股工程</b>										
601800 CH	中国交建	1,256	1.11	1.28	1.45	1.59	6.98	6.05	5.38	4.90
601186 CH	中国铁建	982	1.82	2.05	2.30	2.58	3.98	3.52	3.14	2.80
601390 CH	中国中铁	1,366	1.12	1.26	1.42	1.58	4.95	4.37	3.89	3.49
<b>平均</b>							<b>5.30</b>	<b>4.65</b>	<b>4.14</b>	<b>3.73</b>
<b>601668 CH</b>	<b>中国建筑</b>	<b>2,059</b>	<b>1.23</b>	<b>1.34</b>	<b>1.45</b>	<b>1.56</b>	<b>4.01</b>	<b>3.68</b>	<b>3.40</b>	<b>3.15</b>

注: 22-24 年 EPS 除中国建筑为华泰研究预测外, 其余公司均为 Wind 一致预测。

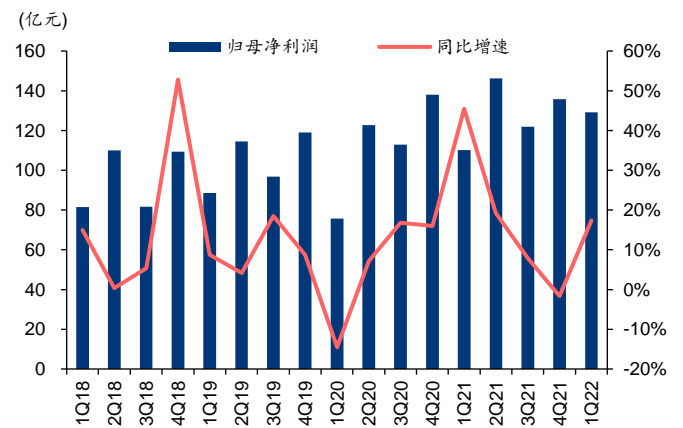
资料来源: Wind, 华泰研究预测

图表2: 单季度公司收入及同比增速



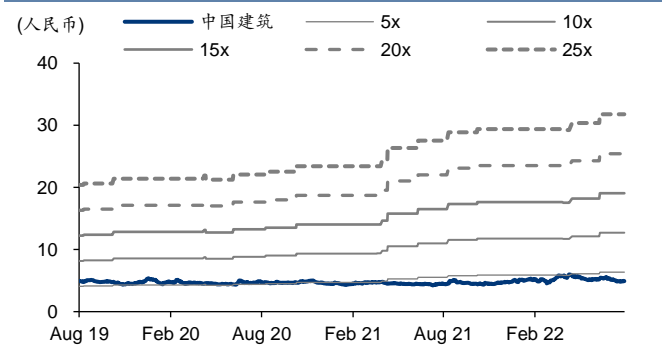
资料来源: Wind, 华泰研究

图表3: 单季度公司归母净利润及同比增速



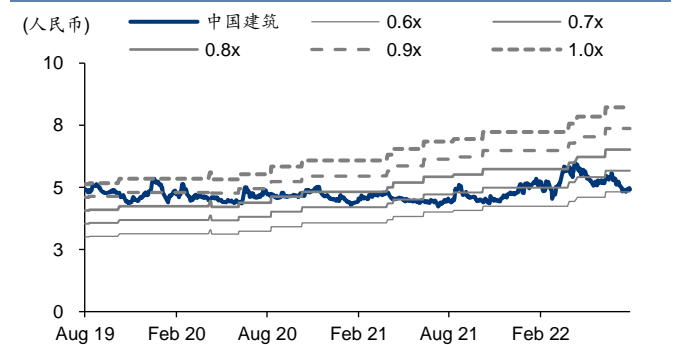
资料来源: Wind, 华泰研究

图表4: 中国建筑 PE-Bands



资料来源: Wind, 华泰研究

图表5: 中国建筑 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
<b>流动资产</b>	1,577,630	1,714,055	1,781,425	1,882,224	2,010,580
现金	295,857	327,461	254,735	242,303	210,540
应收账款	160,442	180,700	202,977	226,830	234,870
其他应收账款	54,627	60,952	66,830	72,375	77,160
预付账款	42,243	49,378	55,174	58,725	63,625
存货	675,125	703,446	758,011	825,873	907,755
其他流动资产	349,336	392,119	443,699	456,117	516,631
<b>非流动资产</b>	614,544	674,194	688,582	706,480	723,353
长期投资	86,439	100,839	119,238	136,637	153,837
固定投资	39,127	43,456	42,928	41,085	37,577
无形资产	22,559	20,653	22,834	24,821	26,897
其他非流动资产	466,419	509,246	503,581	503,937	505,042
<b>资产总计</b>	2,192,174	2,388,249	2,470,007	2,588,704	2,733,933
<b>流动负债</b>	1,196,015	1,274,618	1,277,891	1,309,451	1,375,574
短期借款	29,317	59,946	39,254	42,839	47,346
应付账款	502,387	516,476	544,124	553,404	602,348
其他流动负债	664,311	698,197	694,513	713,208	725,880
<b>非流动负债</b>	419,064	473,929	476,788	481,888	472,469
长期借款	381,680	434,197	435,777	441,357	431,938
其他非流动负债	37,384	39,732	41,011	40,531	40,531
<b>负债合计</b>	1,615,079	1,748,547	1,754,679	1,791,339	1,848,043
少数股东权益	276,674	295,802	325,958	358,592	393,818
股本	41,965	41,948	41,934	41,934	41,934
资本公积	10,266	11,261	11,227	11,227	11,227
留存公积	242,055	282,925	351,853	426,444	506,961
归属母公司股东权益	300,421	343,900	389,370	438,773	492,073
<b>负债和股东权益</b>	2,192,174	2,388,249	2,470,007	2,588,704	2,733,933

### 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>	20,272	14,361	18,373	20,857	17,142
净利润	70,950	77,732	86,160	93,238	100,647
折旧摊销	8,888	7,585	8,081	9,105	9,420
财务费用	7,798	11,124	12,079	12,883	13,436
投资损失	(6,152)	(4,710)	(4,000)	(3,000)	(2,800)
营运资金变动	(62,958)	(94,019)	(91,191)	(97,256)	(108,503)
其他经营现金	1,745	16,649	7,245	5,887	4,943
<b>投资活动现金</b>	(52,628)	(32,444)	(18,484)	(23,907)	(23,435)
资本支出	(49,498)	(31,118)	(8,961)	(7,454)	(7,000)
长期投资	(6,849)	(6,445)	(18,399)	(17,399)	(17,199)
其他投资现金	3,719	5,118	8,877	947.36	764.51
<b>筹资活动现金</b>	30,818	52,483	(72,615)	(9,383)	(25,469)
短期借款	818.77	30,629	(20,692)	3,585	4,507
长期借款	34,282	52,517	1,580	5,580	(9,420)
普通股增加	(10.56)	(16.90)	(13.74)	0.00	0.00
资本公积增加	(1,762)	994.78	(33.90)	0.00	0.00
其他筹资现金	(2,511)	(31,641)	(53,455)	(18,548)	(20,557)
现金净增加额	(3,866)	33,694	(72,725)	(12,432)	(31,763)

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>	1,615,023	1,891,339	2,091,035	2,277,973	2,447,006
营业成本	1,440,132	1,677,137	1,856,050	2,019,452	2,167,035
营业税金及附加	15,896	14,779	16,339	17,800	19,121
营业费用	5,522	6,177	7,110	7,745	8,320
管理费用	28,983	34,534	37,639	41,004	44,046
财务费用	7,798	11,124	12,079	12,883	13,436
资产减值损失	(328.48)	(3,418)	(2,000)	(1,500)	(1,000)
公允价值变动收益	50.77	(236.59)	(223.52)	(136.45)	(198.86)
投资净收益	6,152	4,710	4,000	3,000	2,800
<b>营业利润</b>	94,482	100,601	111,974	121,410	131,026
营业外收入	809.17	832.11	850.00	600.00	600.00
营业外支出	1,000	546.77	1,000	1,000	1,000
<b>利润总额</b>	94,291	100,886	111,824	121,010	130,626
所得税	23,340	23,154	25,664	27,772	29,979
<b>净利润</b>	70,950	77,732	86,160	93,238	100,647
少数股东损益	26,006	26,325	30,156	32,633	35,226
归属母公司净利润	44,944	51,408	56,004	60,605	65,420
EBITDA	111,841	119,129	129,475	139,581	152,992
EPS (人民币, 基本)	1.07	1.25	1.34	1.45	1.56

### 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	13.75	17.11	10.56	8.94	7.42
营业利润	12.75	6.48	11.31	8.43	7.92
归属母公司净利润	7.31	14.38	8.94	8.21	7.95
<b>获利能力 (%)</b>					
毛利率	10.83	11.33	11.24	11.35	11.44
净利率	4.39	4.11	4.12	4.09	4.11
ROE	12.29	12.15	12.04	11.69	11.36
ROIC	65.29	120.10	42.13	35.70	31.65
<b>偿债能力</b>					
资产负债率 (%)	73.67	73.21	71.04	69.20	67.60
净负债比率 (%)	24.60	27.33	41.69	40.85	40.37
流动比率	1.32	1.34	1.39	1.44	1.46
速动比率	0.58	0.63	0.63	0.63	0.62
<b>营运能力</b>					
总资产周转率	0.76	0.83	0.86	0.90	0.92
应收账款周转率	10.27	11.09	10.90	10.60	10.60
应付账款周转率	2.89	3.29	3.50	3.68	3.75
<b>每股指标 (人民币)</b>					
每股收益(最新摊薄)	1.07	1.23	1.34	1.45	1.56
每股经营现金流(最新摊薄)	0.48	0.34	0.44	0.50	0.41
每股净资产(最新摊薄)	7.16	8.20	9.29	10.46	11.73
<b>估值比率</b>					
PE (倍)	4.58	4.01	3.68	3.40	3.15
PB (倍)	0.69	0.60	0.53	0.47	0.42
EV EBITDA (倍)	5.58	5.68	6.41	6.38	6.26

## 免责声明

### 分析师声明

本人，方晏荷、黄颖、张艺露，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

- 分析师方晏荷、黄颖、张艺露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