

# 发行 REITs 增厚利润, 现金流显著改善

华泰研究

2022 年 8 月 31 日 | 中国内地

中报点评

建筑施工

投资评级(维持):

增持

目标价(人民币):

11.14

研究员 方晏荷  
SAC No. S0570517080007 fangyanhe@htsc.com  
SFC No. BPW811 +(86) 755 2266 0892

研究员 黄颖  
SAC No. S0570522030002 huangying018854@htsc.com  
SFC No. BSH293 +(86) 21 2897 2228

研究员 张艺露  
SAC No. S0570520070002 zhangyilu@htsc.com  
+(86) 10 6321 1166

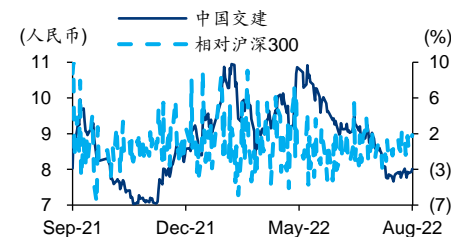
点击查阅华泰证券研究团队介绍和观点



## 基本数据

目标价(人民币)	11.14
收盘价(人民币 截至 8 月 30 日)	8.01
市值(人民币百万)	129,487
6 个月平均日成交额(人民币百万)	670.04
52 周价格范围(人民币)	7.03-10.95
BVPS(人民币)	16.92

## 股价走势图



资料来源: Wind

## 22Q2 收入、利润增速放缓, 发行公募 REITs 处置资产增厚业绩

8 月 30 日公司发布半年报: 22H1 实现营收/归母净利/扣非归母 3639/111/82 亿, 同比+6.8%/+13.4%/-6.8%, 归母净利基本符合我们预期(112.8 亿), 22Q2 实现营收/归母净利/扣非归母 1918/60/33 亿, 同比+1.7%/+10.0%/-28.8%, 主要系 Q2 发行 REITs 处置项目公司获得投资收益 22 亿。我们维持公司 22-24 年归母净利预测 207/232/255 亿, 根据资产分部估值法, 可比公司总资产平均估值 0.89xPB, 我们维持给予公司货币资金/可 REITs 类资产 1xPB/DCF 估值, 考虑到公司相对可比地产链业务较少, 给予其他资产 0.93xPB, 下调目标价至 11.14 元(前值 11.68 元), 维持“增持”评级。

## 低毛利水平业务贡献增加, 影响综合毛利率下滑

分业务看, 22H1 基建建设收入 3232 亿, 同比+6.6%, 毛利率 9.6%, 同比-0.77pct, 低毛利率房建收入贡献增加; 基建设计收入 220 亿, 同比+5.4%, 毛利率 12.7%, 同比-1.56pct, 毛利率较低的大型综合性 EPC 项目收入贡献增加; 疏浚业务收入 262 亿, 同比+13.3%, 毛利率 9.6%, 同比-1.62pct, 低毛利水平业务增加以及燃油价格上涨所致。公司 22H1 综合毛利率 10.2%, 同比-0.88pct, 22Q2 毛利率 9.1%, 同/环比-1.58/-2.59pct。分地区看, 境内/外收入 3128/511 亿, 同比+7.0%/5.7%, 毛利率同比-1.12/+0.35pct。

## 22H1 期间费用率显著优化, 付现比降低带动现金流改善

22H1 期间费用率 5.2%, 同比-1.15pct, 其中销售/管理/研发/财务费用率同比+0.00/-0.45/-0.12/-0.58pct, 加强费用管控使得管理费用同比-11.4%, 财务费用同比-66.3%, 主要系汇兑收益同比+13 亿、投资类项目利息收入同比+12 亿。22H1 计提减值共计 28.3 亿, 同比+12.1 亿, 减值占收入比例同比+0.3pct 至 0.8%, 其中长期应收款计提增加 8.8 亿。22H1 扣非归母净利率 2.3%, 同比-0.3 pct, 22Q2 为 1.7%, 同/环比-0.7/-1.2pct。22H1 经营性现金净额-457 亿, 同比+189 亿, 收/付现比 74%/83%, 同比-2.0/-9.6pct, 22Q2 经营性现金净额-124 亿, 同比+183 亿, Q2 收/付现比同比+1.5/-8.9pct。

## 22H1 新签订单同比+17.0%, 特许经营权类项目稳步进入运营期

22H1 新签订单 8019 亿, 同比+17.0%, 完成年度计划 57%。新签基建建设同比+17.3%, 其中港口/道路与桥梁/铁路建设/城市建设同比+19%/+18%/+60%/+14%; 新签基建设计 293 亿, 同比+13.1%; 新签疏浚 601 亿, 同比+13.7%。分地区看, 境外新签 1155 亿, 同比+25.9%, 占比同比提升 1pct 至 14%。截至 22H1 末, 进入运营期项目 33 个, 同比增加 8 个, 22H1 实现收入 34 亿, 同比-10.4%, 净亏损 13 亿, 同比多亏 1.4 亿。

风险提示: 稳增长低于预期; 投资类业务现金流出超预期。

## 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)	627,586	685,639	787,165	880,284	971,164
+/-%	13.12	9.25	14.81	11.83	10.32
归属母公司净利润(人民币百万)	16,206	17,993	20,714	23,200	25,506
+/-%	(19.40)	11.03	15.12	12.00	9.94
EPS(人民币, 最新摊薄)	1.00	1.11	1.28	1.44	1.58
ROE(%)	6.82	7.12	7.70	8.07	8.29
PE(倍)	7.99	7.20	6.25	5.58	5.08
PB(倍)	0.53	0.50	0.47	0.44	0.41
EV EBITDA(倍)	12.14	13.36	12.81	12.31	11.83

资料来源: 公司公告、华泰研究预测

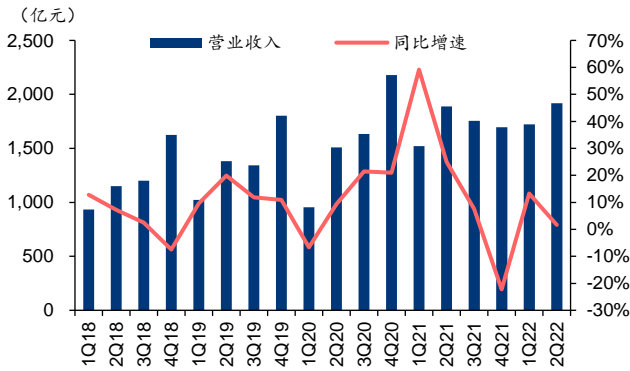
图表1: 可比公司估值表 (20220830)

证券代码	证券名称	总市值 (亿元)	EPS (元)				PB (倍)	总资产估值系数
			2021	2022E	2023E	2024E		
601186 CH	中国铁建	929	1.82	2.05	2.30	2.30	0.48	0.87
601390 CH	中国中铁	1,343	1.12	1.26	1.42	1.42	0.61	0.90
601668.CH	中国建筑	2,126	1.23	1.36	1.51	1.51	0.63	0.91
平均							<b>0.58</b>	<b>0.89</b>
601800.CH	中国交建	1,084	1.11	1.28	1.44	1.58	0.57	0.89

注: 1) 表中 PB 为 PB(LF), 扣除少数股东权益及其他权益工具; 2) EPS 除中国交建为华泰证券预测外, 其他公司预测来自 Wind 一致预期。

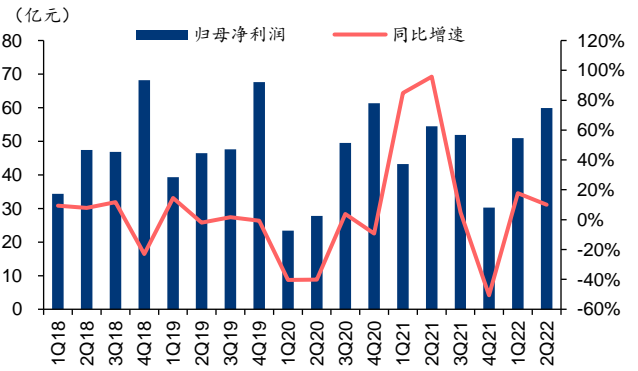
资料来源: Wind, 华泰研究预测

图表2: 单季度营业收入及同比增速



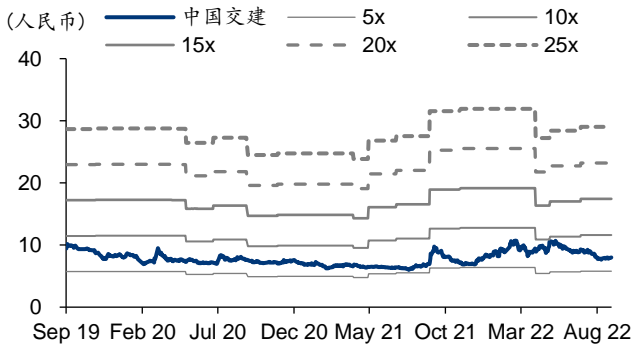
资料来源: Wind, 华泰研究

图表3: 单季度归母净利润及同比增速



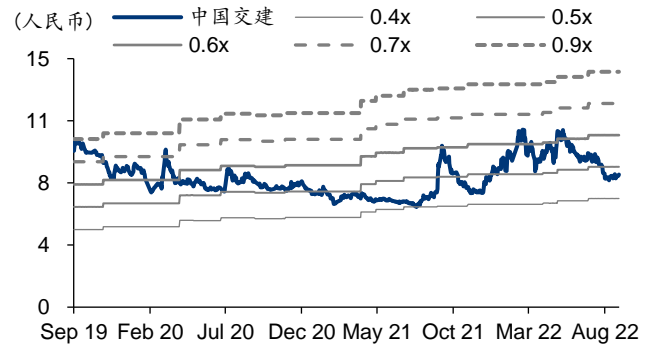
资料来源: Wind, 华泰研究

图表4: 中国交建 PE-Bands



资料来源: Wind, 华泰研究

图表5: 中国交建 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>	584,497	567,345	629,513	685,356	711,951
现金	128,054	104,576	114,378	99,954	106,041
应收账款	102,421	97,473	124,263	150,825	143,467
其他应收账款	45,616	51,793	60,040	65,023	72,952
预付账款	18,466	21,098	23,180	25,174	27,044
存货	72,877	73,064	83,688	89,727	96,786
其他流动资产	217,062	219,341	223,963	254,653	265,661
<b>非流动资产</b>	719,672	823,492	808,685	855,591	869,620
长期投资	67,602	85,326	102,160	119,539	136,746
固定投资	48,465	49,033	44,939	40,816	35,772
无形资产	235,777	236,635	251,801	267,416	280,597
其他非流动资产	367,827	452,498	409,784	427,820	416,505
<b>资产总计</b>	1,304,169	1,390,837	1,438,198	1,540,948	1,581,571
<b>流动负债</b>	582,708	599,156	630,512	703,625	719,601
短期借款	45,945	34,540	43,723	41,403	39,888
应付账款	264,933	273,111	245,828	276,062	271,941
其他流动负债	271,830	291,505	340,960	386,161	407,772
<b>非流动负债</b>	363,657	400,327	392,375	395,317	390,812
长期借款	317,751	350,113	344,090	346,068	342,045
其他非流动负债	45,906	50,214	48,284	49,249	48,767
<b>负债合计</b>	946,365	999,483	1,022,887	1,098,942	1,110,413
少数股东权益	112,733	131,006	137,548	144,874	152,929
股本	16,166	16,166	16,166	16,166	16,166
资本公积	30,854	33,859	33,859	33,859	33,859
留存公积	145,386	158,833	181,046	205,772	232,789
归属母公司股东权益	245,071	260,348	277,764	297,132	318,230
<b>负债和股东权益</b>	1,304,169	1,390,837	1,438,198	1,540,948	1,581,571

### 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>	13,851	(12,643)	(18,241)	31,879	23,768
净利润	19,349	23,496	27,255	30,526	33,561
折旧摊销	10,972	10,745	10,162	10,599	10,695
财务费用	8,254	6,144	7,934	8,540	9,430
投资损失	(17.31)	(205.73)	(200.00)	(200.00)	(300.00)
营运资金变动	(19,754)	27,992	(56,595)	(9,791)	(21,249)
其他经营现金	(4,952)	(80,815)	(6,797)	(7,796)	(8,369)
<b>投资活动现金</b>	(105,687)	(52,816)	5,346	(56,552)	(23,824)
资本支出	(92,184)	(36,961)	(18,732)	(19,377)	(17,248)
长期投资	(19,837)	(21,053)	(16,834)	(17,379)	(17,207)
其他投资现金	6,335	5,197	40,911	(19,796)	10,631
<b>筹资活动现金</b>	93,687	42,203	22,698	10,250	6,142
短期借款	(4,740)	(11,405)	9,184	(2,321)	(1,514)
长期借款	54,740	32,362	(6,023)	1,977	(4,023)
普通股增加	(9.02)	0.00	0.00	0.00	0.00
资本公积增加	(147.64)	3,005	0.00	0.00	0.00
其他筹资现金	43,845	18,242	19,537	10,593	11,679
现金净增加额	603.16	(23,708)	9,803	(14,424)	6,087

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>	627,586	685,639	787,165	880,284	971,164
营业成本	545,851	599,793	687,595	769,788	849,404
营业税金及附加	2,672	2,277	2,598	2,905	3,205
营业费用	1,180	1,450	1,496	1,673	1,845
管理费用	19,870	19,493	22,198	24,648	26,998
财务费用	8,254	6,144	7,934	8,540	9,430
资产减值损失	(341.16)	(757.55)	(629.73)	(440.14)	(485.58)
公允价值变动收益	213.88	178.98	100.00	320.00	200.00
投资净收益	17.31	205.73	200.00	200.00	300.00
<b>营业利润</b>	25,383	28,489	33,363	37,616	41,333
营业外收入	343.18	603.45	300.00	313.87	300.00
营业外支出	276.46	348.69	320.00	243.59	200.00
<b>利润总额</b>	25,450	28,744	33,343	37,687	41,433
所得税	6,101	5,248	6,087	7,160	7,872
<b>净利润</b>	19,349	23,496	27,255	30,526	33,561
少数股东损益	3,143	5,503	6,541	7,326	8,055
归属母公司净利润	16,206	17,993	20,714	23,200	25,506
EBITDA	42,078	43,309	49,864	55,506	59,616
EPS (人民币, 基本)	0.00	0.00	1.28	1.44	1.58

### 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	13.12	9.25	14.81	11.83	10.32
营业利润	(4.55)	12.24	17.11	12.75	9.88
归属母公司净利润	(19.40)	11.03	15.12	12.00	9.94
<b>获利能力 (%)</b>					
毛利率	13.02	12.52	12.65	12.55	12.54
净利率	3.08	3.43	3.46	3.47	3.46
ROE	6.82	7.12	7.70	8.07	8.29
ROIC	5.60	8.97	7.42	8.39	8.38
<b>偿债能力</b>					
资产负债率 (%)	72.56	71.86	71.12	71.32	70.21
净负债比率 (%)	81.15	87.13	95.07	97.71	94.62
流动比率	1.00	0.95	1.00	0.97	0.99
速动比率	0.67	0.65	0.70	0.69	0.70
<b>营运能力</b>					
总资产周转率	0.52	0.51	0.56	0.59	0.62
应收账款周转率	6.33	6.86	7.10	6.40	6.60
应付账款周转率	2.16	2.23	2.65	2.95	3.10
<b>每股指标 (人民币)</b>					
每股收益(最新摊薄)	1.00	1.11	1.28	1.44	1.58
每股经营现金流(最新摊薄)	0.86	(0.78)	(1.13)	1.97	1.47
每股净资产(最新摊薄)	15.16	16.10	17.18	18.38	19.69
<b>估值比率</b>					
PE (倍)	7.99	7.20	6.25	5.58	5.08
PB (倍)	0.53	0.50	0.47	0.44	0.41
EV EBITDA (倍)	12.14	13.36	12.81	12.31	11.83

## 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。
- 中国交建（601800 CH）：华泰证券股份有限公司、其子公司和/或其联营公司在本报告发布日之前12个月内曾向标的公司提供投资银行服务并收取报酬。
- 中国交建（601800 CH）：华泰证券股份有限公司、其子公司和/或其联营公司预计在本报告发布日之后3个月内将向标的公司收取或寻求投资银行服务报酬。
- 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。
- 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，亦不试图促进购买或销售该等证券。如任何投资者为美国公民、取得美国永久居留权的外国人、根据美国法律所设立的实体（包括外国实体在美国的分支机构）、任何位于美国的个人，该等投资者应当充分考虑自身特定状况，不以任何形式直接或间接地投资本报告涉及的投资者所在国相关适用的法律法规所限制的企业的公开交易的证券、其衍生证券及用于为该等证券提供投资机会的证券的任何交易。该等投资者对依据或者使用本报告内容所造成的一切后果，华泰证券股份有限公司、华泰金融控股（香港）有限公司、华泰证券（美国）有限公司及作者均不承担任何法律责任。

### 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