

# 全面均衡发展，商业跨越行业周期

华泰研究

2023年3月31日 | 中国香港

年报点评

房地产开发

投资评级(维持):

买入

目标价(港币):

44.89

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

## FY22: 核心净利实现增长，全面发展的行业优等生；维持“买入”

公司发布 22 年度业绩：22 营收同比-2.4%至 2071 亿元，核心净利润同比+1.5%至 270 亿元，逆势实现增长，毛利率同比-0.8pct 至 26.2%。考虑地产行业下行对公司结转资源的影响，我们下调营收和毛利率的假设，调整 2023-2025 年 EPS 预测至 4.21/4.67/4.90 元 (2023-2024E 前值：5.18/5.88 元)。可比公司 2023E PE 均值为 7.8 倍 (Wind 一致预期)，考虑公司强大的不动产经营能力和融资优势，我们认为公司合理 2023E PE 为 9.4 倍，维持目标价为 44.89 港币 (前值：44.29 港币)，维持“买入”评级。

## 开发业务：销售排名创历史新高，22 年积极补充优质土储资源

公司 22 年实现销售金额 3013 亿元，同比-4.6%，小幅下滑，降幅明显好于行业平均水平，销售排名逆势提升 4 名至第 4，创历史新高。公司 22 年新增权益土储 789 万平方米，对应权益土地款 1102 亿元，同比-29%/-2%，拿地强度 53%，同比+1pct，高拿地强度意味着在土地市场竞争减弱时期公司加大了土地获取力度同时有望改善利润率水平，22 年新增土储毛利率 23%。新增土储中一二线城市货值占比 90%。截至 22 年末，公司存量销售物业土储 5491 万平方米，一二线城市占 71%。公司计划 23 年推货 5384 亿元，其中 89%位于高能级城市，我们预计公司 23 年销售额有望实现稳健增长。

## 不动产业务：优质商业不动产逆势实现增长

22 年公司经营性不动产业务营收同比-2.4%至 170 亿元，毛利率同比-2.6pct 至 65.6%，主要受疫情和减租影响：1) 购物中心租金收入 138 亿元，剔除减租影响后同比+13%，剔除减租影响后 EBITDA 回报率 10.1%。2) 写字楼租金收入 18.7 亿元，剔除减租影响后同比+10%，22 年剔除减租影响后的 EBITDA 回报率 8.0%。3) 酒店经营收入同比-11%至 13.9 亿元。随着疫情防控优化，线下经营逐渐恢复，公司计划年内新开 10 座购物中心，我们预计公司 23 年经营性不动产收入将实现超 20%增长，将是修复增长之年。

## 结转资源丰厚，融资优势明显

22 年末，公司拥有已售未结资源 3756 亿，并表 2493 亿，非并表 1263 亿，结转资源丰厚。公司稳居“三条红线”绿档，剔除减租影响后的租金收入覆盖股息及利息倍数 0.99x，财务指标优异。公司有息负债 2304 亿，账期平均年限 5.4 年，非人民币净负债敞口为 16.8%，负债结构合理。22 年平均融资成本 3.75%，位居行业最低梯队。我们认为强大的财务和融资优势不仅将帮助公司平稳穿越下行周期，还将使其在行业格局优化后占据发展先机。

风险提示：1) 疫情影响业务开展，尤其是经营性不动产业务；2) 盈利能力和销售增速不及预期。

## 经营预测指标与估值

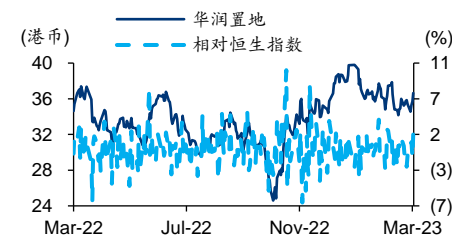
会计年度	2021	2022	2023E	2024E	2025E
营业收入 (人民币百万)	212,108	207,061	230,965	255,110	266,339
+/-%	18.11	(2.38)	11.54	10.45	4.40
归属母公司净利润 (人民币百万)	32,401	28,092	30,024	33,319	34,941
+/-%	8.69	(13.30)	6.88	10.97	4.87
EPS (人民币，最新摊薄)	4.54	3.94	4.21	4.67	4.90
ROE (%)	15.07	11.94	11.82	12.10	11.71
PE (倍)	7.08	8.16	7.64	6.88	6.56
PB (倍)	1.01	0.94	0.87	0.80	0.74
EV EBITDA (倍)	10.75	13.49	12.33	10.94	10.05

资料来源：公司公告、华泰研究预测

## 基本数据

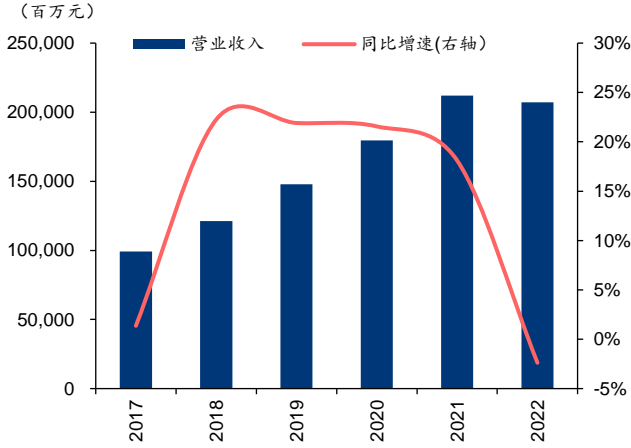
目标价(港币)	44.89
收盘价(港币 截至 3 月 30 日)	36.65
市值(港币百万)	261,349
6 个月平均日成交额(港币百万)	418.27
52 周价格范围(港币)	23.95-40.50
BVPS(人民币)	34.22

## 股价走势图



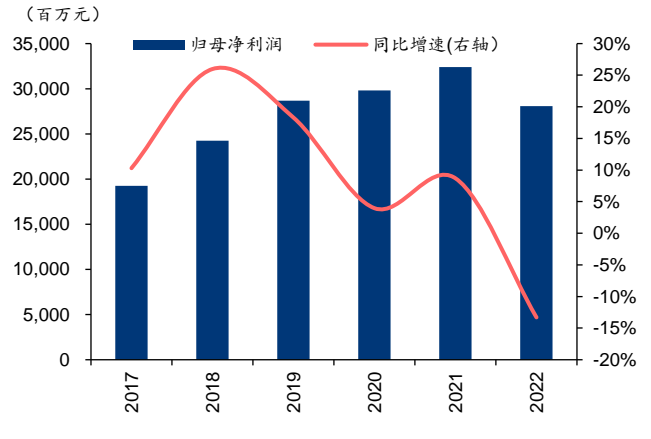
资料来源：S&amp;P

图表1: 公司营收和同比增速



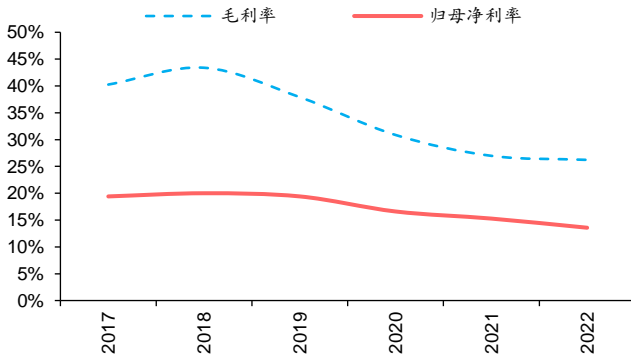
资料来源: Wind, 华泰研究

图表2: 公司归母净利润和同比增速



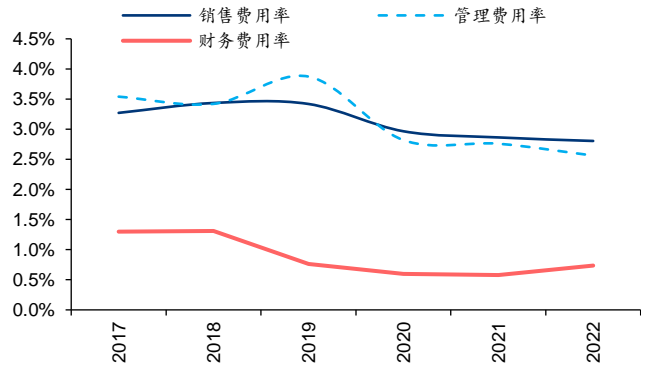
资料来源: Wind, 华泰研究

图表3: 公司毛利率和归母净利率



资料来源: Wind, 华泰研究

图表4: 公司期间费用率



资料来源: Wind, 华泰研究

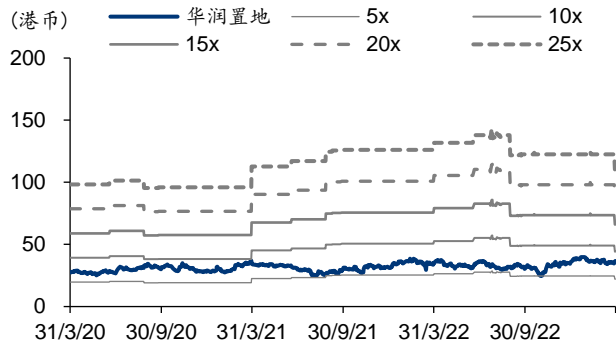
图表5: 估值表

公司代码	公司简称	股价 (交易货币)	市值 (交易货币 百万元)	EPS (元)				PE (倍)			
				2021A	2022E	2023E	2024E	2021A	2022E	2023E	2024E
0960 HK	龙湖集团	125,220	22.50	4.05	4.08	4.02	4.34	4.9	4.9	4.9	4.6
0688 HK	中国海外发展	183,648	19.12	3.67	3.27	3.37	3.60	4.6	5.1	5.0	4.7
001979 CH	招商蛇口	104,787	13.54	1.16	0.41	1.00	1.37	11.7	33.0	13.5	9.9
	平均							7.0	14.3	7.8	6.4

注: 盈利预测来自 Wind 一致预期, 统计时间为 2023 年 3 月 30 日。

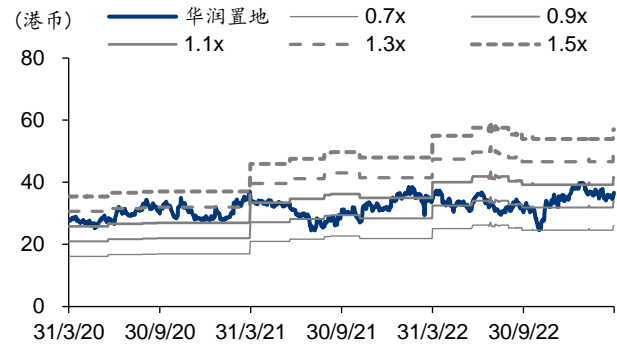
资料来源: Bloomberg, Wind, 华泰研究

图表6: 华润置地 PE-Bands



资料来源: S&P、华泰研究

图表7: 华润置地 PB-Bands



资料来源: S&P、华泰研究

**风险提示**

- 1) 疫情影响业务开展, 尤其是经营性不动产业务; 2) 盈利能力和销售增速不及预期。

## 盈利预测

### 利润表

会计年度 (人民币百万)	2021	2022	2023E	2024E	2025E
营业收入	212,108	207,061	230,965	255,110	266,339
销售成本	(154,909)	(152,771)	(171,721)	(188,189)	(195,433)
<b>毛利润</b>	57,200	54,291	59,244	66,921	70,906
销售及分销成本	(6,094)	(5,895)	(6,575)	(7,263)	(7,582)
管理费用	(5,872)	(5,386)	(6,007)	(6,635)	(6,927)
其他收入/支出	9,932	7,862	7,862	7,862	7,862
财务成本净额	902.77	535.57	252.50	(63.22)	(382.29)
应占联营公司利润及亏损	4,297	4,101	4,551	5,016	5,167
<b>税前利润</b>	60,366	55,509	59,327	65,838	69,043
税费开支	(22,970)	(23,140)	(24,731)	(27,445)	(28,781)
少数股东损益	4,994	4,278	4,572	5,074	5,321
<b>净利润</b>	32,401	28,092	30,024	33,319	34,941
折旧和摊销	(759.03)	(776.96)	(826.90)	(876.85)	(926.79)
EBITDA	60,222	55,751	59,902	66,778	70,352
EPS (人民币, 基本)	4.54	3.94	4.21	4.67	4.90

### 资产负债表

会计年度 (人民币百万)	2021	2022	2023E	2024E	2025E
存货	403,026	495,961	505,744	539,750	491,703
应收账款和票据	59,991	58,984	59,282	64,261	64,720
现金及现金等价物	108,748	97,468	174,306	265,080	337,053
其他流动资产	43,508	60,872	48,365	38,310	52,390
<b>总流动资产</b>	615,273	713,285	787,697	907,403	945,866
固定资产	15,427	16,012	16,546	17,031	17,466
无形资产	76.36	1,426	2,775	4,124	5,473
其他长期资产	319,028	350,610	362,230	362,677	373,077
<b>总长期资产</b>	334,532	368,047	381,551	383,831	396,016
<b>总资产</b>	949,804	1,081,332	1,169,248	1,291,234	1,341,882
应付账款	196,316	217,249	221,593	238,424	217,587
短期借款	55,588	62,242	68,130	74,829	81,528
其他负债	212,723	247,765	276,368	305,259	318,696
<b>总流动负债</b>	464,627	527,256	566,091	618,513	617,810
长期债务	130,189	161,977	193,766	225,554	257,343
其他长期债务	62,912	50,392	43,076	53,136	44,284
<b>总长期负债</b>	193,101	212,369	236,842	278,690	301,626
股本	673.83	673.83	673.83	673.83	673.83
储备/其他项目	225,855	243,373	263,408	286,051	309,144
股东权益	226,529	244,047	264,082	286,725	309,818
少数股东权益	65,547	97,660	102,232	107,306	112,627
<b>总权益</b>	292,076	341,707	366,314	394,031	422,445

### 估值指标

会计年度 (倍)	2021	2022	2023E	2024E	2025E
PE	7.08	8.16	7.64	6.88	6.56
PB	1.01	0.94	0.87	0.80	0.74
EV EBITDA	10.75	13.49	12.33	10.94	10.05
股息率 (%)	4.28	4.36	4.65	5.17	5.42
自由现金流收益率 (%)	13.33	(25.05)	17.51	11.04	22.68

### 现金流量表

会计年度 (人民币百万)	2021	2022	2023E	2024E	2025E
EBITDA	60,222	55,751	59,902	66,778	70,352
融资成本	(902.77)	(535.57)	(252.50)	63.22	382.29
营运资本变动	(4,527)	(88,032)	7,129	(11,737)	12,840
税费	(22,970)	(23,140)	(24,731)	(27,445)	(28,781)
其他	(19,870)	31,149	23,945	23,449	7,718
<b>经营活动现金流</b>	11,952	(24,807)	65,992	51,108	62,511
CAPEX	(2,493)	(2,245)	(2,245)	(2,245)	(2,245)
其他投资活动	(4,795)	(40,467)	(14,849)	14,163	(14,551)
<b>投资活动现金流</b>	(7,288)	(42,712)	(17,094)	11,918	(16,796)
债务增加量	15,348	38,442	37,677	38,488	38,488
权益增加量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
派发股息	(8,779)	(9,827)	(9,989)	(10,676)	(11,848)
其他融资活动现金流	902.77	535.57	252.50	(63.22)	(382.29)
<b>融资活动现金流</b>	7,471	29,150	27,940	27,748	26,258
现金变动	12,135	(38,369)	76,838	90,775	71,972
年初现金	89,451	108,748	97,468	174,306	265,080
汇率波动影响	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>年末现金</b>	108,748	97,468	174,306	265,080	337,053

### 业绩指标

会计年度 (倍)	2021	2022	2023E	2024E	2025E
<b>增长率 (%)</b>					
营业收入	18.11	(2.38)	11.54	10.45	4.40
毛利润	3.22	(5.09)	9.12	12.96	5.95
营业利润	(1.99)	(7.78)	7.18	11.67	5.54
净利润	8.69	(13.30)	6.88	10.97	4.87
EPS	8.69	(13.30)	6.88	10.97	4.87
<b>盈利能力比率 (%)</b>					
毛利润率	26.97	26.22	25.65	26.23	26.62
EBITDA	28.39	26.92	25.94	26.18	26.41
净利润率	15.28	13.57	13.00	13.06	13.12
ROE	15.07	11.94	11.82	12.10	11.71
ROA	3.56	2.77	2.67	2.71	2.65
<b>偿债能力 (倍)</b>					
净负债比率 (%)	34.00	51.94	33.17	12.31	0.59
流动比率	1.32	1.35	1.39	1.47	1.53
速动比率	0.46	0.41	0.50	0.59	0.74
<b>营运能力 (天)</b>					
总资产周转率 (次)	0.23	0.20	0.21	0.21	0.20
应收账款周转天数	102.35	103.43	92.17	87.17	87.17
应付账款周转天数	432.08	487.28	460.00	440.00	420.00
存货周转天数	906.48	1,059	1,050	1,000	950.00
现金转换周期	576.74	675.37	682.17	647.17	617.17
<b>每股指标 (人民币)</b>					
EPS	4.54	3.94	4.21	4.67	4.90
每股净资产	31.77	34.22	37.03	40.21	43.45

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