

新一轮城中村改造开启，智慧停车龙头再迎黄金发展期

2023 年 07 月 26 日



分析师：吕伟

执业证号：S0100521110003

电话：021-80508288

邮箱：lvwei_yj@mszq.com

分析师：郭新宇

执业证号：S0100518120001

电话：010-85127654

邮箱：guoxinyu@mszq.com

➤ **事件概述：**中国网财经 7 月 24 日消息，国务院常务会议近日审议通过《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》。

➤ **城中村改造重大机遇下停车改造必要性凸显，智慧停车有望迎来新一轮建设。**政策明确要求，要加大对城中村改造的政策支持，鼓励和支持民间资本参与，努力发展各种新业态，实现可持续运营；同时要加强组织实施，科学编制改造规划计划，高效综合利用土地资源，把城中村改造和保障性住房建设结合好。

大部分超大特大城市城中村小区的设计普遍存在诸多问题，亟待智慧停车新一轮建设：城中村停车的问题包括内部设施老化、缺乏充电桩等新型基础设施、停车位分配不公乱停乱放等，上述问题亟需新一轮智慧停车建设来解决。根据民生证券统计，目前已有 11 个城市公布十四五规划期间投资规模 4.4 万亿。按照这一节奏，预计 2023-2025 年，21 个特大超大城市每年城中村改造投资规模或在万亿元。停车、充电等智慧设备作为新一轮建设的重点，有望迎来新的机遇。

➤ **公司作为国内城市级智慧停车龙头，网络覆盖全国，将在新一轮机遇中重点受益。**第一，**公司是国内智慧停车龙头：**公司面向全国推动智慧停车模式的改造升级已有 30 余年，在全国建立了 50+分公司共 200 多个经销机构，已陆续推进十万多个停车场项目改造升级；公司深耕大城市智慧停车市场，超大特大城市也有望成为公司改造城中村的“主战场”，在国内多个超大特大城市，公司已建立分公司近 30 年。第二，**公司拥有完整的解决方案，切实解决城中村改造相关问题：**公司主推的无人值守云托管停车场方案、充电桩投建方案、智慧社区解决方案，以及和政府单位联合推进的国有停车资产数字化盘活方案等，以降低老旧小区停车管理成本、提升停车服务质量为特点，在北上广深、重庆等超大特大城市的诸多城中村、保障房中成功落地应用。

➤ **针对城中村智慧停车改造升级已经打造多个样板，先发优势明显，标杆效应显著：**1) 深圳罗湖八卦岭项目：采用捷停车·云托管“无人值守+云坐席”管理模式后，八卦岭片区的 44 条车道的管理人员配置减少了 55 人，有效治理了收费漏洞，降低了运营成本，提高了居民的通行效率与满意度。

推荐

维持评级

当前价格：

10.52 元

相关研究

1.捷顺科技 (002609.SZ) 2023 年半年报业绩预告点评：商业模式蜕变，业绩重回高峰-2023/07/05

2.捷顺科技 (002609.SZ) 2022 年业绩快报点评：新业务打开第二成长曲线，数据要素、AI 前景广阔-2023/04/16

3.捷顺科技 (002609.SZ) 公司深度报告：捷停车，顺云起-2023/02/26

2) 深圳皇岗村项目：深圳皇岗村车流量较大，整个村 16 个通道承担着整个村约 10 万人的出入通行，每日达 2 万人次的车流量。2022 年 6 月，公司为皇岗村启动停车场的智慧化改造升级，以捷停车·云托管的全流程无人值守方案，为皇岗村村民提供更高效、便捷、智能的停车服务。**3) 广州祈福新村项目：**2020 年，公司为占地 6500 亩耗资 160 亿、住户多达 20 万的“中国第一城中村”，即广州祈福新村开展智慧人行、智慧车行的联网改造升级，为高达 8000 多个停车位的停车场升级全流程无人值守服务、车位引导功能、车位引导系统，为居民提供一秒出入、一键定位、一秒导航的智慧停车服务。广州宣布今年计划推进 127 个城中村改造项目，力争完成 2000 亿元城市更新固定资产投资目标，公司相关项目标杆效应凸显，有望在新一轮建设中树立自身优势。

与此同时，公司推出的**城市级智慧停车管理运营方案和国有停车资产盘活运营方案**，已在全国 50 多个城市的 70 多个城市级项目中落地，其中包括政府管控的**公租房、保障房等社区的统一改造升级**。以重庆项目为例，2022 年 6 月，为解决超大城市的“停车难”问题，重庆发展投资有限公司通过公开招投标与公司合作，共同参与市公租房小区 11 个停车场的改造建设和运营管理。此项目包含 11 个楼盘车库，近 4 万个车位的智能化建设运营，300 多条车道的云托管无人化值守模式。自改造升级以来，公租房停车场环境和服务质量实现大幅提升，停车收益也同步增长。

➤ **投资建议：**公司是国内智慧停车龙头，在新一轮城中村改造开启后，将再次迎来黄金发展期。预计公司 2023-2025 年归母净利润分别为 2.43、3.36、4.45 亿元，对应 PE 分别为 28X、20X、15X，维持“推荐”评级。

➤ **风险提示：**行业竞争加剧、新业务存在不确定性、政策节奏存在不确定性。

盈利预测与财务指标

项目/年度	2022A	2023E	2024E	2025E
营业收入 (百万元)	1376	1631	1928	2239
增长率 (%)	-8.6	18.5	18.3	16.1
归属母公司股东净利润 (百万元)	18	243	336	445
增长率 (%)	-88.8	1239.7	38.2	32.6
每股收益 (元)	0.03	0.37	0.52	0.69
PE	376	28	20	15
PB	2.9	2.6	2.4	2.1

资料来源：Wind，民生证券研究院预测；（注：股价为 2023 年 7 月 25 日收盘价）

公司财务报表数据预测汇总

利润表 (百万元)	2022A	2023E	2024E	2025E
营业总收入	1376	1631	1928	2239
营业成本	793	863	1005	1157
营业税金及附加	12	7	9	10
销售费用	297	277	309	325
管理费用	136	114	125	134
研发费用	113	114	135	157
EBIT	7	278	377	496
财务费用	8	-4	-1	-4
资产减值损失	-6	-24	-17	-12
投资收益	9	16	19	22
营业利润	8	275	381	511
营业外收支	7	4	4	0
利润总额	15	279	385	511
所得税	-10	31	42	56
净利润	25	248	343	454
归属于母公司净利润	18	243	336	445
EBITDA	168	500	611	773

资产负债表 (百万元)	2022A	2023E	2024E	2025E
货币资金	744	593	782	1122
应收账款及票据	732	1069	1110	1169
预付款项	26	26	20	23
存货	437	449	397	400
其他流动资产	65	48	50	51
流动资产合计	2004	2185	2359	2765
长期股权投资	43	60	79	101
固定资产	191	209	223	226
无形资产	311	380	426	463
非流动资产合计	1829	1882	1969	2009
资产合计	3832	4067	4328	4774
短期借款	0	0	0	0
应付账款及票据	252	331	386	444
其他流动负债	629	564	499	518
流动负债合计	881	895	884	961
长期借款	300	300	300	300
其他长期负债	182	175	165	153
非流动负债合计	482	475	465	454
负债合计	1364	1370	1350	1415
股本	649	649	649	649
少数股东权益	109	114	121	130
股东权益合计	2469	2697	2979	3359
负债和股东权益合计	3832	4067	4328	4774

资料来源：公司公告、民生证券研究院预测

主要财务指标	2022A	2023E	2024E	2025E
成长能力 (%)				
营业收入增长率	-8.59	18.53	18.27	16.13
EBIT 增长率	-95.28	3740.69	35.41	31.67
净利润增长率	-88.76	1239.75	38.18	32.59
盈利能力 (%)				
毛利率	42.38	47.10	47.87	48.34
净利率	1.32	14.91	17.42	19.88
总资产收益率 ROA	0.47	5.98	7.76	9.33
净资产收益率 ROE	0.77	9.41	11.75	13.79
偿债能力				
流动比率	2.27	2.44	2.67	2.88
速动比率	1.74	1.90	2.19	2.43
现金比率	0.84	0.66	0.88	1.17
资产负债率 (%)	35.58	33.69	31.18	29.64
经营效率				
应收账款周转天数	191.15	230.00	200.00	180.00
存货周转天数	201.22	200.00	150.00	130.00
总资产周转率	0.37	0.41	0.46	0.49
每股指标 (元)				
每股收益	0.03	0.37	0.52	0.69
每股净资产	3.63	3.98	4.40	4.97
每股经营现金流	0.32	0.24	1.02	1.12
每股股利	0.03	0.09	0.11	0.15
估值分析				
PE	376	28	20	15
PB	2.9	2.6	2.4	2.1
EV/EBITDA	39.95	13.44	11.00	8.69
股息收益率 (%)	0.29	0.89	1.08	1.43

现金流量表 (百万元)	2022A	2023E	2024E	2025E
净利润	25	248	343	454
折旧和摊销	161	222	234	277
营运资金变动	-29	-353	61	-29
经营活动现金流	205	153	665	727
资本开支	-182	-210	-244	-231
投资	0	1	0	0
投资活动现金流	-156	-208	-244	-231
股权募资	33	-1	0	0
债务募资	20	-15	-99	0
筹资活动现金流	-47	-96	-231	-156
现金净流量	1	-151	190	340

分析师承诺

本报告署名分析师具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并登记为注册分析师，基于认真审慎的工作态度、专业严谨的研究方法与分析逻辑得出研究结论，独立、客观地出具本报告，并对本报告的内容和观点负责。本报告清晰准确地反映了研究人员的研究观点，结论不受任何第三方的授意、影响，研究人员不曾因、不因、也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

评级说明

投资建议评级标准		评级	说明
以报告发布日后的 12 个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的涨跌幅为基准。其中：A 股以沪深 300 指数为基准；新三板以三板成指或三板做市指数为基准；港股以恒生指数为基准；美股以纳斯达克综合指数或标普 500 指数为基准。	公司评级	推荐	相对基准指数涨幅 15%以上
		谨慎推荐	相对基准指数涨幅 5% ~ 15%之间
		中性	相对基准指数涨幅-5% ~ 5%之间
		回避	相对基准指数跌幅 5%以上
	行业评级	推荐	相对基准指数涨幅 5%以上
		中性	相对基准指数涨幅-5% ~ 5%之间
		回避	相对基准指数跌幅 5%以上

免责声明

民生证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。

本报告仅供本公司境内客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告仅为参考之用，并不构成对客户的投资建议，不应被视为买卖任何证券、金融工具的要约或要约邀请。本报告所包含的观点及建议并未考虑个别客户的特殊状况、目标或需要，客户应当充分考虑自身特定状况，不应单纯依靠本报告所载的内容而取代个人的独立判断。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容而导致的任何可能的损失负任何责任。

本报告是基于已公开信息撰写，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、意见及预测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，且预测方法及结果存在一定程度局限性。在不同时期，本公司可发出与本报告所刊载的意见、预测不一致的报告，但本公司没有义务和责任及时更新本报告所涉及的内容并通知客户。

在法律允许的情况下，本公司及其附属机构可能持有报告中提及的公司所发行证券的头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或正在争取提供投资银行、财务顾问、咨询服务等相关服务，本公司的员工可能担任本报告所提及的公司的董事。客户应充分考虑可能存在的利益冲突，勿将本报告作为投资决策的唯一参考依据。

若本公司以外的金融机构发送本报告，则由该金融机构独自为此发送行为负责。该机构的客户应联系该机构以交易本报告提及的证券或要求获悉更详细的信息。本报告不构成本公司向发送本报告金融机构之客户提供的投资建议。本公司不会因任何机构或个人从其他机构获得本报告而将其视为本公司客户。

本报告的版权仅归本公司所有，未经书面许可，任何机构或个人不得以任何形式、任何目的进行翻版、转载、发表、篡改或引用。所有在本报告中使用的商标、服务标识及标记，除非另有说明，均为本公司的商标、服务标识及标记。本公司版权所有并保留一切权利。

民生证券研究院：

上海：上海市浦东新区浦明路 8 号财富金融广场 1 幢 5F； 200120

北京：北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 A 座 18 层； 100005

深圳：广东省深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 32 层 05 单元； 518026