

# 建发物业 (02156.HK)

买入 (维持评级)

港股公司点评

证券研究报告

## 管理规模稳健扩张,社区增值大幅高增

### 业绩

2023年8月25日,公司发布2023年中期业绩:1H23年实现收入13.73亿元,同比+37.7%,归母净利润1.72亿元,同比+31.8%。

### 经营分析

**业绩基本符合预期。**公司2023年上半年收入及归母净利润基本符合预期。1H23公司毛利率25.6%,与去年同期持平。归母净利润增速略低于收入增速,主要因为同期利息收入增速低于收入增速。

**收入结构改善。**截至2023年中期,社区增值服务、非业主增值服务、基础物管收入占比分别为26%、24%、48%,较2022年底分别+5ppt、-8ppt、+3ppt,整体收入结构持续向好。

**坚定区域深耕,规模稳步增长。**①截至1H23,公司在管规模5061万方,合约面积9401万方,相较2022年底分别增长9.5%和4.9%。上半年公司新签约外拓金额4.26亿元,同比+56.9%,其中福建省外占比55%,首超省内。②公司坚持区域深耕战略,当前在管项目超过100万方的城市已达15个,今年新增宁德和三明两个城市。

**社区增值服务多业务发展迅速,板块收入大幅高增。**2023年上半年社区增值1H23实现3.6亿元,同比+94.3%。其中,家居美化服务、智能社区服务、家居生活服务延续2022年以来的良好增势,分别实现约8508万元、7941万元、9602万元的收入,同比分别+685%、+110%、+54%。

**在手现金充裕,销管费率基本稳定。**截至2023年中期,公司在手货币资金约26.5亿元,相较去年底小幅下降1.8%。2023年上半年应收账款周转天数66天,去年同期为48天,天数上升但绝对值仍处于行业较优水平。1H23销售费用率0.18%,同比+0.15ppt;管理费用率11.2%,同比-0.05ppt。

**控股股东销售及拿地表现强势,奠定公司持续发展基础。**2023年1-7月,建发国际销售面积同比+27.7%,同期克而瑞百强房企为-17%;根据中指院数据,建发国际涉宅用地权益规划建面约313万方,位列全国第1名。建发国际强势的销售及拿地表现为公司后续管理规模的高质量持续增长奠定了坚实基础。

### 盈利预测、估值与评级

我们维持盈利预测不变,预计2023-25年归母净利润为3.4亿元、4.7亿元、6.2亿元,同比增速为+39.2%、+36.2%、+32.8%。考虑到母公司稳健发展,以及公司社区增值快速发展,我们维持“买入”评级。公司股票现价对应2023-25年PE为13.1x、9.6x、7.3x。

### 风险提示

建发国际销售不及预期;经济复苏不及预期;外拓不及预期。

房地产组

分析师:杜昊旻(执业S1130521090001)

duhaomin@gjzq.com.cn

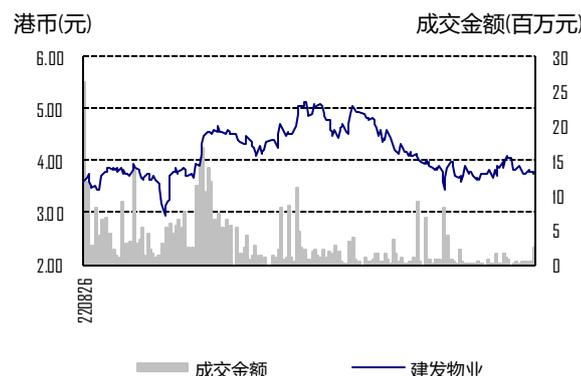
联系人:王祎馨

wangyixin@gjzq.com.cn

市价(港币):3.740元

相关报告:

- 《建发物业2022业绩点评:高质量高增长,业绩持续性可期》,2023.3.31
- 《股东资源有效协同,市场化机制助力高增-建发物业首次覆盖报告》,2022.12.9



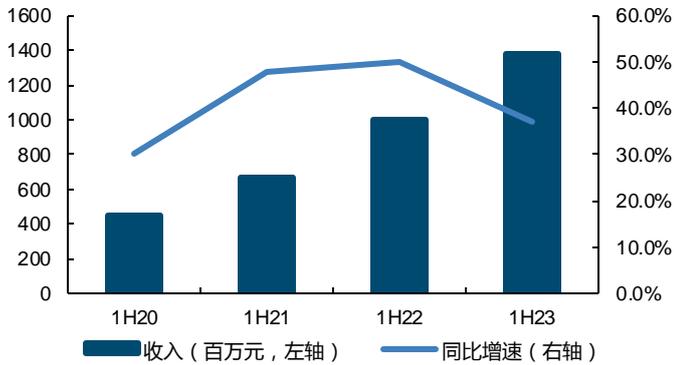
### 主要财务指标

项目	2021A	2022A	2023E	2024E	2025E
营业收入(百万元)	1,557	2,290	3,242	4,235	5,439
营业收入增长率	51.3%	47.1%	41.6%	30.6%	28.4%
归母净利润(百万元)	159	247	344	469	622
归母净利润增长率	50.2%	55.1%	39.2%	36.2%	32.8%
摊薄每股收益(元)	0.12	0.18	0.26	0.35	0.46
每股经营性现金流净额	0.66	0.37	0.80	0.85	1.12
ROE(归属母公司)(摊薄)	15.8%	19.8%	23.7%	27.1%	29.7%
P/E	33.8	21.4	13.1	9.6	7.3
P/B	5.3	4.2	3.1	2.6	2.2

来源:公司年报、国金证券研究所

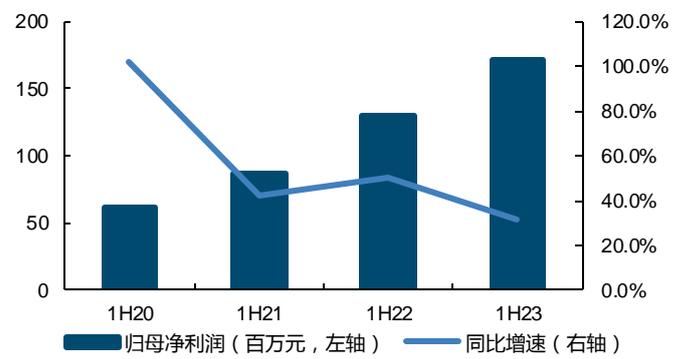
图表

图表1: 1H20-1H23 收入及同比增速



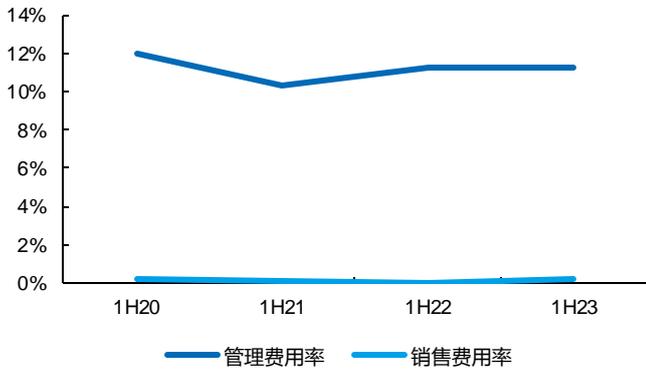
来源: 公司公告, 国金证券研究所

图表2: 1H20-1H23 归母净利润及同比增速



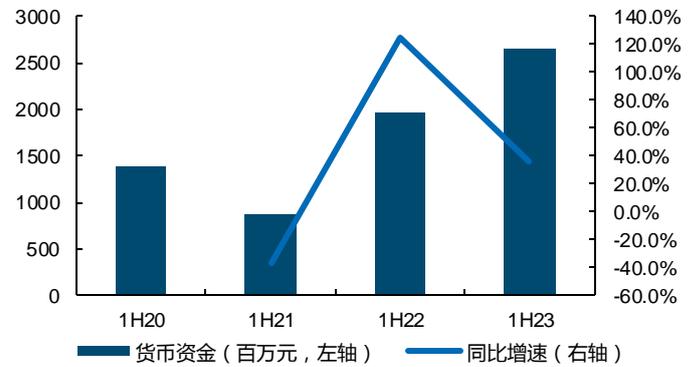
来源: 公司公告, 国金证券研究所

图表3: 1H20-1H23 管理费用率和销售费用率



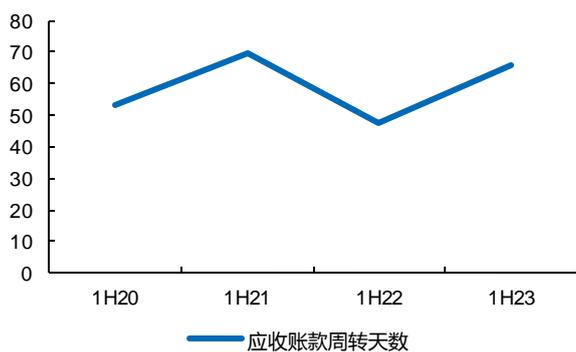
来源: 公司公告, 国金证券研究所

图表4: 1H20-1H23 货币资金



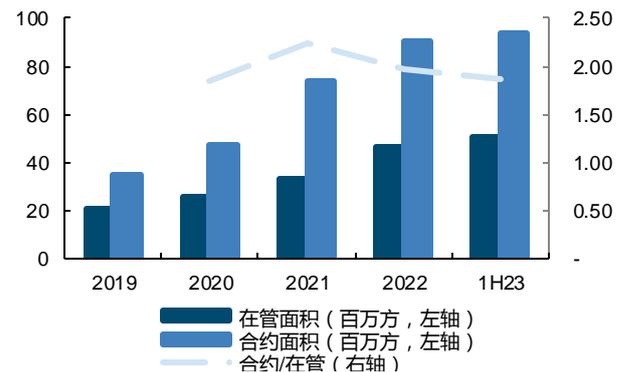
来源: 公司公告, 国金证券研究所

图表5: 2019-1H23 应收账款周转天数



来源: 公司公告, 国金证券研究所 注: 应收账款只采用期末值计算

图表6: 2019-1H23 在管面积和合约面积走势



来源: 公司公告, 国金证券研究所

附录：三张报表预测摘要

损益表(人民币 百万)

	2020A	2021A	2022A	2023E	2024E	2025E
<b>主营业务收入</b>	<b>1,029</b>	<b>1,557</b>	<b>2,290</b>	<b>3,242</b>	<b>4,235</b>	<b>5,439</b>
增长率	28.4%	51.3%	47.1%	41.6%	30.6%	28.4%
主营业务成本	777	1,167	1,753	2,488	3,227	4,115
%销售收入	75.5%	75.0%	76.6%	76.7%	76.2%	75.7%
毛利	252	389	537	755	1,008	1,324
%销售收入	24.5%	25.0%	23.4%	23.3%	23.8%	24.3%
营业税金及附加	0	0	0	0	0	0
%销售收入	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
销售费用	2	4	8	10	13	16
%销售收入	0.2%	0.2%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%
管理费用	137	213	287	373	487	625
%销售收入	13.3%	13.7%	12.5%	11.5%	11.5%	11.5%
研发费用	0	0	0	0	0	0
%销售收入	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
息税前利润 (EBIT)	114	173	259	372	508	682
%销售收入	11.1%	11.1%	11.3%	11.5%	12.0%	12.5%
财务费用	-31	-22	-71	-81	-109	-138
%销售收入	-3.0%	-1.4%	-3.1%	-2.5%	-2.6%	-2.5%
投资收益	-1	0	-1	0	0	0
%税前利润	n.a	0.2%	n.a	0.0%	0.0%	0.0%
营业利润	144	195	325	449	613	815
营业利润率	14.0%	12.5%	14.2%	13.8%	14.5%	15.0%
营业外收支						
税前利润	144	205	325	454	618	820
利润率	14.0%	13.2%	14.2%	14.0%	14.6%	15.1%
所得税	37	44	73	103	140	185
所得税率	25.7%	21.5%	22.6%	22.6%	22.6%	22.6%
净利润	107	161	251	351	478	635
少数股东损益	1	2	4	7	10	13
<b>归属于母公司的净利润</b>	<b>106</b>	<b>159</b>	<b>247</b>	<b>344</b>	<b>469</b>	<b>622</b>
净利率	10.3%	10.2%	10.8%	10.6%	11.1%	11.4%

现金流量表(人民币 百万)

	2020A	2021A	2022A	2023E	2024E	2025E
净利润	106	159	247	344	469	622
少数股东损益	1	2	4	7	10	13
非现金支出	-25	-16	-3	2	5	8
非经营收益						
营运资金变动	195	728	235	730	664	870
<b>经营活动现金净流</b>	<b>287</b>	<b>887</b>	<b>496</b>	<b>1,080</b>	<b>1,141</b>	<b>1,504</b>
资本开支	-8	-11	-12	-5	-5	-5
投资	-7	-1	0	0	0	0
其他	1,512	9	-105	5	5	5
<b>投资活动现金净流</b>	<b>1,497</b>	<b>-3</b>	<b>-116</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
股权募资	10	501	0	0	0	0
债权募资	-925	-5	0	0	0	0
其他	-39	-4	-2	-140	-191	-254
<b>筹资活动现金净流</b>	<b>-954</b>	<b>492</b>	<b>-2</b>	<b>-140</b>	<b>-191</b>	<b>-254</b>
<b>现金净流量</b>	<b>829</b>	<b>1,375</b>	<b>442</b>	<b>939</b>	<b>950</b>	<b>1,250</b>

资产负债表(人民币 百万)

	2020A	2021A	2022A	2023E	2024E	2025E
货币资金	886	2,261	2,703	3,643	4,593	5,843
应收款项	135	202	381	440	611	742
存货	2	12	40	46	61	76
其他流动资产	20	36	33	47	61	78
流动资产	1,044	2,511	3,157	4,175	5,326	6,739
%总资产	95.2%	96.1%	95.5%	96.5%	97.2%	97.8%
长期投资	0	2	1	1	1	1
固定资产	27	31	36	37	38	39
%总资产	2.5%	1.2%	1.1%	0.8%	0.7%	0.6%
无形资产	22	62	98	98	98	98
非流动资产	53	101	150	151	152	153
%总资产	4.8%	3.9%	4.5%	3.5%	2.8%	2.2%
<b>资产总计</b>	<b>1,097</b>	<b>2,613</b>	<b>3,307</b>	<b>4,326</b>	<b>5,478</b>	<b>6,892</b>
短期借款	0	0	2	2	2	2
应付款项	28	91	154	194	257	318
其他流动负债	640	1,475	1,850	2,619	3,421	4,393
流动负债	668	1,566	2,005	2,814	3,679	4,713
长期贷款	0	0	9	9	9	9
其他长期负债	14	15	20	20	20	20
负债	682	1,581	2,034	2,843	3,708	4,741
<b>普通股股东权益</b>	<b>404</b>	<b>1,011</b>	<b>1,246</b>	<b>1,449</b>	<b>1,727</b>	<b>2,095</b>
其中：股本	10	11	11	11	11	11
未分配利润	394	1,000	1,234	1,438	1,716	2,084
少数股东权益	11	20	27	34	44	56
<b>负债股东权益合计</b>	<b>1,097</b>	<b>2,613</b>	<b>3,307</b>	<b>4,326</b>	<b>5,478</b>	<b>6,892</b>

比率分析

	2020A	2021A	2022A	2023E	2024E	2025E
<b>每股指标</b>						
每股收益	0.09	0.12	0.19	0.26	0.35	0.46
每股净资产	0.34	0.76	0.93	1.08	1.29	1.56
每股经营现金净流	0.24	0.66	0.37	0.80	0.85	1.12
每股股利	0.00	0.05	0.09	0.10	0.10	0.10
<b>回报率</b>						
净资产收益率	26.3%	15.8%	19.8%	23.7%	27.1%	29.7%
总资产收益率	9.7%	6.1%	7.5%	8.0%	8.6%	9.0%
投入资本收益率	20.37%	13.20%	15.61%	19.29%	22.09%	24.43%
<b>增长率</b>						
主营业务收入增长率	28.4%	51.3%	47.1%	41.6%	30.6%	28.4%
EBIT 增长率	-38.3%	52.5%	49.2%	43.9%	36.5%	34.2%
净利润增长率	55.6%	50.2%	55.1%	39.2%	36.2%	32.8%
总资产增长率	-29.4%	138.2%	26.6%	30.8%	26.6%	25.8%
<b>资产管理能力</b>						
应收账款周转天数	23.8	25.8	29.4	28.8	28.8	28.8
存货周转天数	1.3	2.2	5.3	6.2	6.0	6.0
应付账款周转天数	10.5	18.4	25.2	25.2	25.2	25.2
固定资产周转天数	6.4	6.7	5.2	4.0	3.2	2.5
<b>偿债能力</b>						
净负债/股东权益	-210.3%	-217.8%	-210.0%	-243.5%	-257.7%	-270.2%
EBIT 利息保障倍数	-3.7	-8.1	-3.6	-4.6	-4.7	-5.0
资产负债率	62.2%	60.5%	61.5%	65.7%	67.7%	68.8%

来源：公司年报、国金证券研究所

**投资评级的说明：**

买入：预期未来 6—12 个月内上涨幅度在 15%以上；  
 增持：预期未来 6—12 个月内上涨幅度在 5%—15%；  
 中性：预期未来 6—12 个月内变动幅度在 -5%—5%；  
 减持：预期未来 6—12 个月内下跌幅度在 5%以上。

**特别声明：**

国金证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告版权归“国金证券股份有限公司”（以下简称“国金证券”）所有，未经事先书面授权，任何机构和个人均不得以任何方式对本报告的任何部分制作任何形式的复制、转发、转载、引用、修改、仿制、刊发，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。经过书面授权的引用、刊发，需注明出处为“国金证券股份有限公司”，且不得对本报告进行任何有悖原意的删节和修改。

本报告的产生基于国金证券及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，但国金证券及其研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。本报告反映撰写研究人员的不同设想、见解及分析方法，故本报告所载观点可能与其他类似研究报告的观点及市场实际情况不一致，国金证券不对使用本报告所包含的材料产生的任何直接或间接损失或与此有关的其他任何损失承担任何责任。且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，在不作事先通知的情况下，可能会随时调整，亦可因使用不同假设和标准、采用不同观点和分析方法而与国金证券其它业务部门、单位或附属机构在制作类似的其他材料时所给出的意见不同或者相反。

本报告仅为参考之用，在任何地区均不应被视为买卖任何证券、金融工具的要约或要约邀请。本报告提及的任何证券或金融工具均可能含有重大的风险，可能不易变卖以及不适合所有投资者。本报告所提及的证券或金融工具的价格、价值及收益可能会受汇率影响而波动。过往的业绩并不能代表未来的表现。

客户应当考虑到国金证券存在可能影响本报告客观性的利益冲突，而不应视本报告为作出投资决策的唯一因素。证券研究报告是用于服务具备专业知识的投资者和投资顾问的专业产品，使用时必须经专业人士进行解读。国金证券建议获取报告人员应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。报告本身、报告中的信息或所表达意见也不构成投资、法律、会计或税务的最终操作建议，国金证券不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。

在法律允许的情况下，国金证券的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务。

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、发布该研究报告的人员。国金证券并不因收件人收到本报告而视其为国金证券的客户。本报告对于收件人而言属高度机密，只有符合条件的收件人才能使用。根据《证券期货投资者适当性管理办法》，本报告仅供国金证券股份有限公司客户中风险评级高于 C3 级（含 C3 级）的投资者使用；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，不应被视为对特定客户关于特定证券或金融工具的建议或策略。对于本报告中提及的任何证券或金融工具，本报告的收件人须保持自身的独立判断。使用国金证券研究报告进行投资，遭受任何损失，国金证券不承担相关法律责任。

若国金证券以外的任何机构或个人发送本报告，则由该机构或个人为此发送行为承担全部责任。本报告不构成国金证券向发送本报告机构或个人的收件人提供投资建议，国金证券不为此承担任何责任。

此报告仅限于中国境内使用。国金证券版权所有，保留一切权利。

上海	北京	深圳
电话：021-60753903	电话：010-85950438	电话：0755-83831378
传真：021-61038200	邮箱：researchbj@gjzq.com.cn	传真：0755-83830558
邮箱：researchsh@gjzq.com.cn	邮编：100005	邮箱：researchsz@gjzq.com.cn
邮编：201204	地址：北京市东城区建内大街 26 号	邮编：518000
地址：上海浦东新区芳甸路 1088 号	新闻大厦 8 层南侧	地址：深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心
紫竹国际大厦 7 楼		18 楼 1806