

# 创投业务迎来收获期

华泰研究

2021年10月28日 | 中国内地

季报点评

园区开发

投资评级(上调):

买入

目标价(人民币):

13.23

研究员	陈慎
SAC No. S0570519010002	chenshen@htsc.com
SFC No. BIO834	+86-21-38476038
研究员	刘璐
SAC No. S0570519070001	liulu015507@htsc.com
SFC No. BRD825	+86-21-28972218
研究员	林正衡
SAC No. S0570520090003	linzhengheng@htsc.com
SFC No. BRC046	+86-21-28972087

## 业绩稳健增长, 创投业务扩张

公司2021前三季度实现营收26.0亿元, 同比+3.9%; 实现归母净利润11.1亿元, 同比+16.3%; EPS 0.74元。公司管理优势突出, 储备丰富, 创投业务日益成熟, 可比公司2021年平均PE (wind一致预期) 为11.6倍, 我们认为公司在园区开发板块具备运营优势, 创投项目进入收获期, 予以公司2020年12.6倍PE (前值12.5倍), 目标价13.23元 (前值13.13) 元, 上调至“买入”评级。

## 创投业务步入收获期, 第三季度进一步推升金融资产收益

前三季度公司园区开发业务稳步推进, 营业收入维持平稳。滁州、海虞、张家港等园区土地出让稳步推进。报告期内毛利率61.1%, 较20年全年-3.1pct, 但依然维持高位。归母净利增速高于营收增速, 原因在于创投业务收益进一步提升, 截至期末累计公允价值变动收益达1.6亿, 其中第三季度收益0.8亿, 环比+13.1%。

## 加大创投力度, 园区发展协同闭环渐成

公司21年进一步加大创投力度。截至21年10月27日, 公司拟参与创投的投资额累计已达23亿元。基金投向以科技、医疗新兴行业为主, 与公司产业园区的3+2+1 (人工智能、纳米应用、生物医药; 高端制造、新一代信息技术; 现代服务业) 的产业布局相契合, 通过产业投资促成招投联动有效闭环, 与园区开发运营主业协同发展。公司创投业务初具规模, 我们预计未来会成为公司业绩增长点。

## 现金充沛, 为进一步加大创投投入打下基础

截至报告期末净负债率为15.6%, 货币对短期有息负债覆盖倍数达2.8倍, 较20年末分别+9、-40pct。公司加大创投业务投入, 但依然维持充沛财力, 为后续公司进一步抓住创投机遇打下基础。公司一级开发商住土地面积逾1000万方, 三线城市项目保持高盈利水平, 体现公司园区赋能能力。我们预计土地一级开发能为公司中长期业绩提供支撑。

## 园区运营标杆, 上调至“买入”评级

作为中新两国联姻打造的园区开发平台, 公司具备规模张力以及能级跃迁动能。我们维持公司2021-2023年EPS 1.05、1.25、1.51元的预判; 可比公司2021年平均PE (wind一致预期) 为11.6倍, 我们认为公司在园区开发板块具备运营优势, 创投项目进入收获期, 予以公司2020年12.6倍PE (前值12.5倍), 目标价13.23元 (前值13.13) 元, 上调至“买入”评级。

风险提示: 疫情发展不确定性; 长三角经济下行风险。

## 经营预测指标与估值

会计年度	2019	2020	2021E	2022E	2023E
营业收入 (人民币百万)	5,311	3,414	4,209	5,141	6,211
+/-%	53.54	(35.71)	23.30	22.13	20.81
归属母公司净利润 (人民币百万)	1,084	1,307	1,571	1,879	2,262
+/-%	10.77	20.67	20.16	19.59	20.42
EPS (人民币, 最新摊薄)	0.72	0.87	1.05	1.25	1.51
ROE (%)	11.22	10.79	11.82	12.55	13.34
PE (倍)	12.31	10.20	8.49	7.10	5.90
PB (倍)	1.32	1.21	1.09	0.97	0.85
EV EBITDA (倍)	7.47	7.21	7.21	5.84	4.60

资料来源: 公司公告、华泰研究预测

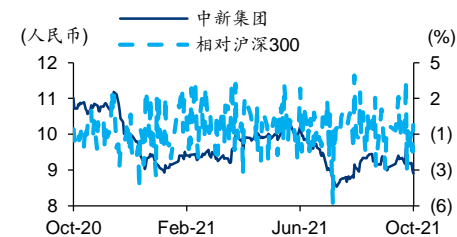
## 华泰证券 2022 年度投资峰会



## 基本数据

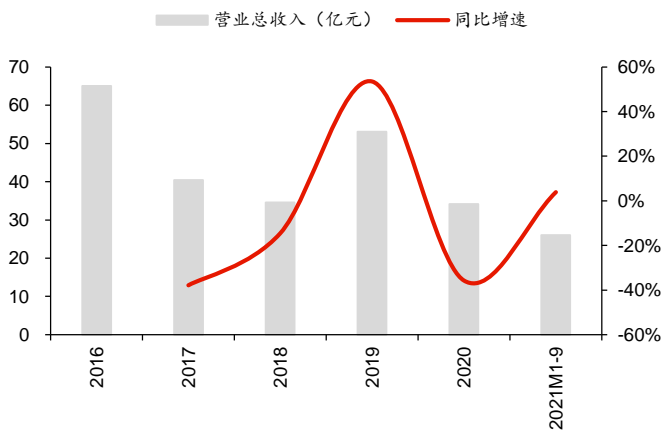
目标价 (人民币)	13.23
收盘价 (人民币 截至10月27日)	8.90
市值 (人民币百万)	13,340
6个月平均日成交额 (人民币百万)	22.73
52周价格范围 (人民币)	8.53-11.18
BVPS (人民币)	7.85

## 股价走势图



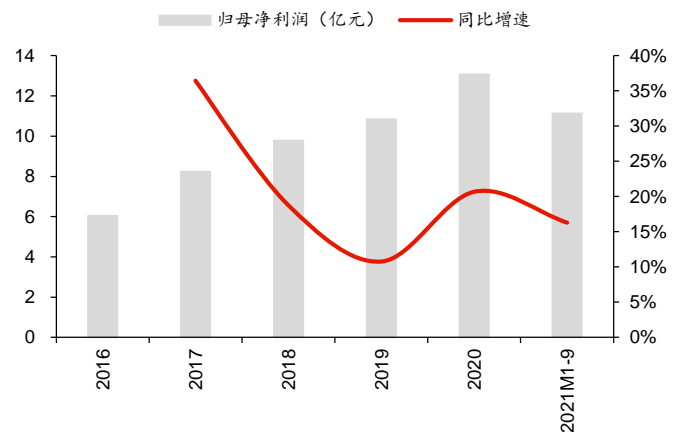
资料来源: Wind

图表1：公司营业收入和同比增速



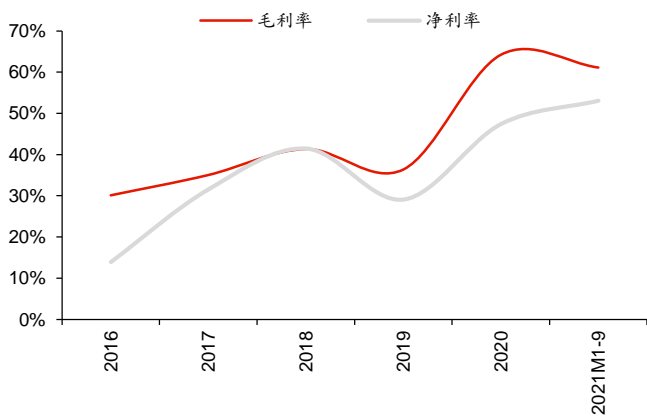
资料来源：公司公告，华泰研究

图表2：公司归母净利润和同比增速



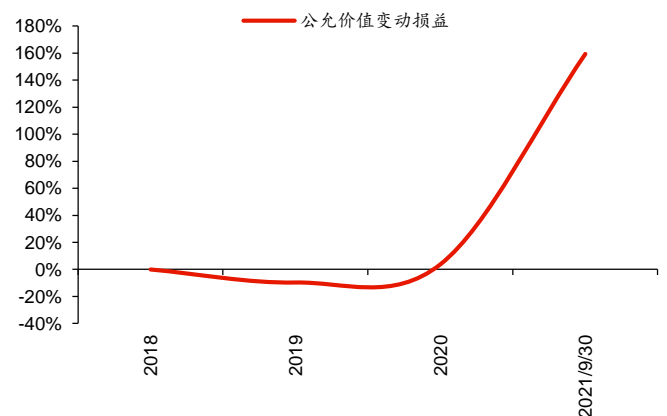
资料来源：公司公告，华泰研究

图表3：公司毛利率和净利率



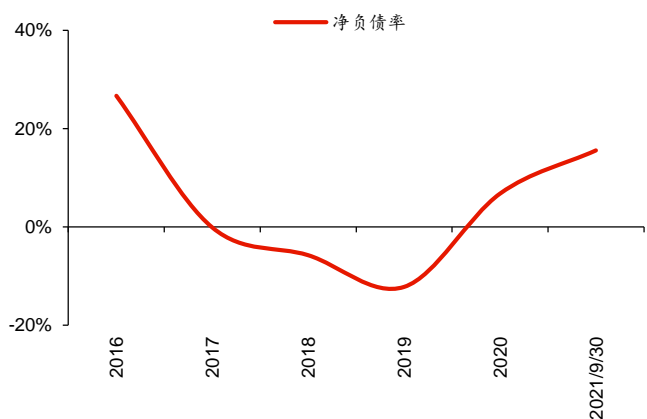
资料来源：公司公告，华泰研究

图表4：公允价值变动净收益



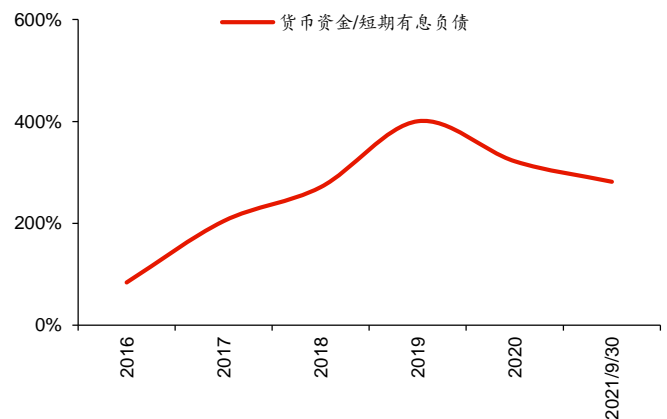
资料来源：公司公告，华泰研究

图表5：公司净负债率



资料来源：公司公告，华泰研究

图表6：公司货币资金/短期有息负债



资料来源：公司公告，华泰研究

图表7：可比公司估值表（截至 2021 年 10 月 27 日）

公司名称	股票代码	总市值 (亿元)	EPS(元)				P/E			
			2020A	2021E	2022E	2023E	2020A	2021E	2022E	2023E
陆家嘴	600663 CH	428	0.99	1.15	1.38	1.74	10.7	9.2	7.7	6.1
中国国贸	600007 CH	135	0.82	1.01	1.14	1.29	16.4	13.2	11.8	10.4
浦东金桥	600639 CH	126	0.99	1.15	1.41	1.74	11.3	9.7	8.0	6.5
张江高科	600895 CH	257	1.18	0.86	0.91	0.96	14.1	19.3	18.3	17.3
招商蛇口	001979 CH	887	1.55	1.68	1.86	2.07	7.2	6.7	6.0	5.4
均值							11.9	11.6	10.3	9.1

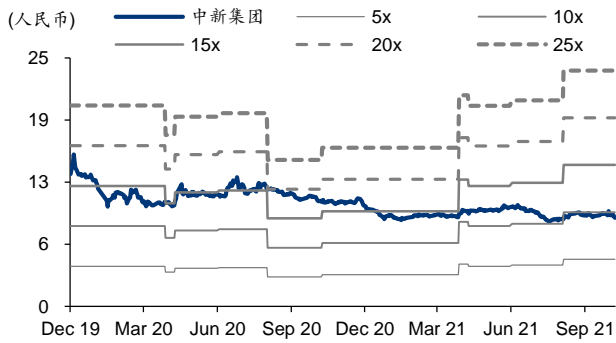
资料来源：Wind, Bloomberg, 华泰研究

### 风险提示

**疫情发展不确定性：**产业园区运营受经济影响较地产开发更为直接，如果疫情发展超预期，对园区开发存在影响。

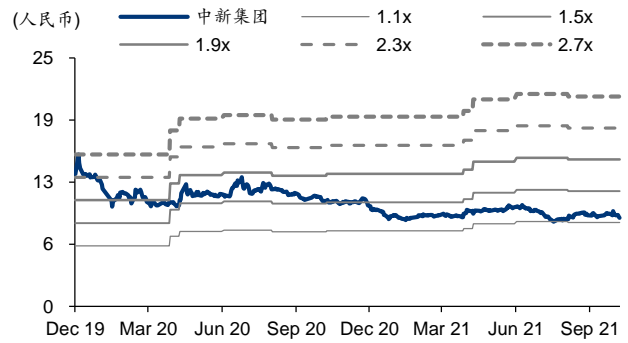
**长三角经济下行风险：**公司产业园区全部位于长三角地区，且产业园区与当地经济发展具备极强的关联度，如果区域经济出现下行风险，公司也将面临较大风险。

图表8：中新集团 PE-Bands



资料来源：Wind、华泰研究

图表9：中新集团 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)	2019	2020	2021E	2022E	2023E
<b>流动资产</b>	13,356	14,398	14,809	19,286	19,437
现金	5,595	3,917	4,618	6,089	7,723
应收账款	388.36	982.40	0.00	1,041	299.74
其他应收账款	307.49	165.93	668.62	265.31	836.80
预付账款	9.83	18.19	9.04	24.11	17.47
存货	6,877	8,722	9,195	11,136	10,085
其他流动资产	178.20	592.36	318.31	730.22	475.03
<b>非流动资产</b>	9,774	11,348	12,053	12,829	13,655
长期投资	2,776	2,880	3,229	3,627	4,055
固定投资	1,188	1,434	1,750	2,076	2,417
无形资产	160.37	173.27	179.37	185.96	192.98
其他非流动资产	5,650	6,861	6,895	6,940	6,989
<b>资产总计</b>	23,130	25,746	26,862	32,115	33,092
<b>流动负债</b>	6,649	6,793	6,067	9,242	7,918
短期借款	885.86	976.21	900.89	923.50	924.75
应付账款	1,765	1,762	1,529	2,272	1,865
其他流动负债	3,998	4,054	3,638	6,046	5,129
<b>非流动负债</b>	2,713	3,950	4,226	4,276	4,105
长期借款	2,515	3,714	3,931	3,909	3,646
其他非流动负债	197.76	235.31	294.14	367.68	459.60
<b>负债合计</b>	9,362	10,742	10,293	13,518	12,024
少数股东权益	3,631	3,952	4,339	4,794	5,343
股本	1,499	1,499	1,499	1,499	1,499
资本公积	1,234	1,234	1,234	1,234	1,234
留存公积	7,402	8,320	9,594	11,111	12,937
归属母公司股东权益	10,137	11,052	12,230	13,803	15,726
<b>负债和股东权益</b>	23,130	25,746	26,862	32,115	33,092

### 现金流量表

会计年度 (人民币百万)	2019	2020	2021E	2022E	2023E
<b>经营活动现金</b>	(1,684)	(841.66)	692.83	2,057	2,558
净利润	1,544	1,619	1,959	2,334	2,810
折旧摊销	119.12	335.18	139.51	177.60	219.07
财务费用	0.80	16.17	15.16	12.71	20.09
投资损失	(787.57)	(234.20)	(281.04)	(333.72)	(367.10)
营运资金变动	(3,036)	(2,800)	(1,084)	(73.44)	(60.25)
其他经营现金	475.90	222.37	(56.15)	(60.42)	(64.03)
<b>投资活动现金</b>	1,596	(1,240)	(513.79)	(563.96)	(615.16)
资本支出	803.72	811.77	430.51	482.56	533.62
长期投资	2,136	(474.77)	(349.32)	(398.47)	(427.96)
其他投资现金	263.61	46.52	266.05	317.07	346.42
<b>筹资活动现金</b>	2,391	339.09	522.40	(21.66)	(308.73)
短期借款	180.86	90.35	(75.32)	22.60	1.25
长期借款	1,097	1,199	217.14	(22.86)	(262.86)
普通股增加	149.89	0.00	0.00	0.00	0.00
资本公积增加	1,212	0.00	0.00	0.00	0.00
其他筹资现金	(248.46)	(950.52)	380.58	(21.40)	(47.12)
现金净增加额	2,304	(1,743)	701.44	1,471	1,634

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)	2019	2020	2021E	2022E	2023E
<b>营业收入</b>	5,311	3,414	4,209	5,141	6,211
营业成本	3,380	1,223	1,613	2,033	2,440
营业税金及附加	456.32	49.89	63.14	77.12	93.17
营业费用	95.33	6.90	8.42	10.28	12.42
管理费用	243.10	244.58	294.66	349.59	409.93
财务费用	0.80	16.17	15.16	12.71	20.09
资产减值损失	(75.97)	(62.98)	(65.00)	(67.00)	(68.00)
公允价值变动收益	(9.62)	3.83	5.00	8.00	10.00
投资净收益	787.57	234.20	281.04	333.72	367.10
<b>营业利润</b>	1,900	2,080	2,481	2,977	3,586
营业外收入	3.18	5.62	35.38	20.10	22.78
营业外支出	2.58	7.13	4.73	5.17	5.35
<b>利润总额</b>	1,901	2,078	2,511	2,992	3,603
所得税	356.46	459.40	552.50	658.29	792.69
<b>净利润</b>	1,544	1,619	1,959	2,334	2,810
少数股东损益	460.91	311.25	387.86	455.12	548.04
归属母公司净利润	1,084	1,307	1,571	1,879	2,262
EBITDA	2,069	2,560	2,645	3,143	3,763
EPS (人民币, 基本)	0.72	0.87	1.05	1.25	1.51

### 主要财务比率

会计年度 (%)	2019	2020	2021E	2022E	2023E
<b>成长能力</b>					
营业收入	53.54	(35.71)	23.30	22.13	20.81
营业利润	22.34	9.44	19.29	20.02	20.43
归属母公司净利润	10.77	20.67	20.16	19.59	20.42
<b>获利能力 (%)</b>					
毛利率	36.35	64.19	61.69	60.45	60.71
净利率	29.08	47.41	46.53	45.40	45.25
ROE	11.22	10.79	11.82	12.55	13.34
ROIC	81.47	37.32	34.35	40.75	49.61
<b>偿债能力</b>					
资产负债率 (%)	40.47	41.73	38.32	42.09	36.33
净负债比率 (%)	(11.02)	7.99	8.62	1.36	(6.31)
流动比率	2.01	2.12	2.44	2.09	2.45
速动比率	0.95	0.81	0.89	0.86	1.15
<b>营运能力</b>					
总资产周转率	0.23	0.14	0.16	0.17	0.19
应收账款周转率	17.85	4.98	10.49	9.88	9.27
应付账款周转率	1.81	0.69	0.98	1.07	1.18
<b>每股指标 (人民币)</b>					
每股收益(最新摊薄)	0.72	0.87	1.05	1.25	1.51
每股经营现金流(最新摊薄)	(1.12)	(0.56)	0.46	1.37	1.71
每股净资产(最新摊薄)	6.76	7.37	8.16	9.21	10.49
<b>估值比率</b>					
PE (倍)	12.31	10.20	8.49	7.10	5.90
PB (倍)	1.32	1.21	1.09	0.97	0.85
EV EBITDA (倍)	7.47	7.21	7.21	5.84	4.60

## 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2021年华泰证券股份有限公司