

公司研究/年报点评

2020年04月16日

房地产/园区开发 II

投资评级：增持（维持评级）

当前价格(元): 10.92
合理价格区间(元): 12.40~14.40

陈慎 执业证书编号: S0570519010002
研究员 chenshen@htsc.com

刘璐 执业证书编号: S0570519070001
研究员 liulu015507@htsc.com

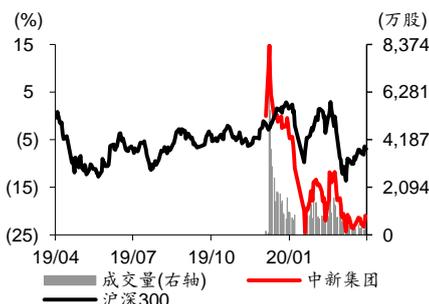
韩笑 执业证书编号: S0570518010002
研究员 01056793959
hanxiao012792@htsc.com

林正衡 021-28972087
联系人 linzhengheng@htsc.com

相关研究

1 《中新集团(601512 SH,增持): 中新合璧, 精耕园区运营》2019.12

一年内股价走势图



资料来源: Wind

业绩稳健增长, 土地开发开始发力

中新集团(601512)

核心观点

公司 2019 年全年实现营收 53.11 亿元, 同比+53.54%; 实现归母净利润 10.84 亿元, 同比+10.77%; 拟每 10 股派发 2.2 元股利; 公司业绩略低于预期。我们预计公司 2020-2022 年 EPS 分别为 0.80、0.90、1.08 元, 目标价 12.40-14.40 元, 维持“增持”评级。

地产业务集中结算推升收入大幅增长, 归母净利稳健增长

2019 年全年营收大幅增长 53.5%, 主因在于公司 19 年上半年房地产业务集中结算, 地产开发业务大幅增长 155.4%至 35.1 亿。但归母净利增速低于营收增速, 原因在于: 1. 毛利率下降。土地开发业务板块, 因报告期内苏滁园区出让土地为低毛利的商业地块, 业务板块毛利率下降 21.9pct 至 28.2%, 带动整体毛利率下滑 5pct 至 36.4%; 2. 税费大幅增加。因房地产开发收入大幅增加, 且地产开发的征税比例高于土地开发业务, 且报告期内房地产开发业务毛利率提升 1.5pct, 收入结构变化导致税金及附加增长 225.1%至 4.6 亿; 3. 基于审慎原则, 公司计提了 0.6 亿存货跌价准备。

土地开发业务为 2020 年业绩提供支撑

展望 2020 年, 尽管公司已完全剥离房地产开发业务, 但土地一级开发依然能为业绩提供支撑。20 年 3 月公司与管委会合作开发的中新科技城中的苏地 2020-WG-17 号成功出让, 土地面积 5.6 万方, 建面 6.1 万方, 公司预计将增加归母净利 6.0 亿元左右。据我们统计, 中新科技城待出让土地面积仍有 9.6 万方, 假设容积率为 2.0, 参照本次土地出让, 未来可为公司进一步贡献归母净利 18.8 亿。同时南通、宿迁、苏滁项目也将步入收获期。

现金充沛, 加大长三角布局及创投基金投入

公司财力充沛, 净负债率同比下降 6.4pct 至-12.2%, 货币金对短期有息负债覆盖倍数达 4.0 倍。公司 2019 年 12 月以 0.71 亿竞得常州仓储用地 19.7 万方。截止 2019 年底, 公司持有土地储备建面 21.2 万方, 在建项目 69 万方, 在租项目总建面 165.1 万方, 均为商业、长租公寓以及工业厂房。同时公司在对初创企业投资层面加大力度, 2020 年 3 月公司向生物医药投资基金智能叁号、医疗叁号合计注资 0.5 亿, 以挖掘、投资生物医药方向初创企业, 进一步夯实公司从总部基地向科技园模式延伸的步伐。

目标价 12.40-14.40 元, 维持“增持”评级

作为中新两国联姻打造的园区开发运营平台, 公司成功的核心要素体现为政策红利以及管理优势, 具备未来规模张力以及能级跃迁功能。我们维持公司 2020-2021 年 EPS 0.80、0.90 元的预判, 2022 年预计 EPS 为 1.08 元; 可比公司 2020 年平均 PE 为 12.8 倍, 我们认为公司在园区开发板块具备运营优势, 但新园区占比较高, 我们预计疫情影响下新园区成熟节奏有所放缓, 给予公司 2020 年 15.5-18.0 倍 PE, 目标价 12.40-14.40 元(前值 15.60-17.04 元), 维持“增持”评级。

风险提示: 疫情发展不确定性; 长三角经济下行风险; 业绩不达预期风险。

公司基本资料

总股本(百万股)	1,499
流通 A 股(百万股)	149.89
52 周内股价区间(元)	10.51-15.98
总市值(百万元)	16,368
总资产(百万元)	19,310
每股净资产(元)	6.76

资料来源: 公司公告

经营预测指标与估值

会计年度	2018	2019	2020E	2021E	2022E
营业收入(百万元)	3,459	5,311	3,997	4,564	5,668
+/-%	(14.51)	53.54	(24.75)	14.20	24.18
归属母公司净利润(百万元)	978.16	1,084	1,203	1,346	1,614
+/-%	18.75	10.77	11.01	11.92	19.85
EPS(元, 最新摊薄)	0.65	0.72	0.80	0.90	1.08
PE(倍)	16.86	15.22	13.71	12.25	10.22

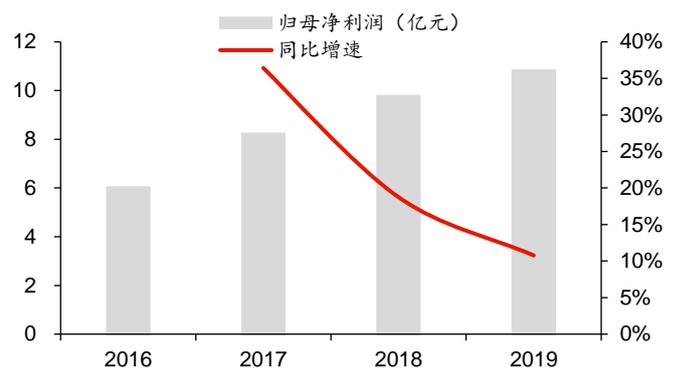
资料来源: 公司公告, 华泰证券研究所预测

图表1: 营业收入及同比增速



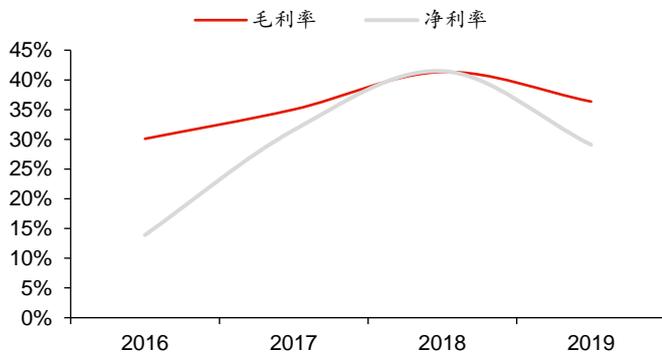
资料来源: Wind、华泰证券研究所

图表2: 归母净利润及同比增速



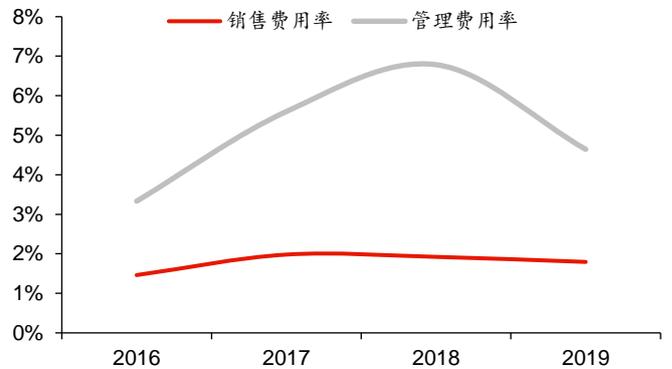
资料来源: Wind、华泰证券研究所

图表3: 综合毛利率与净利率变化



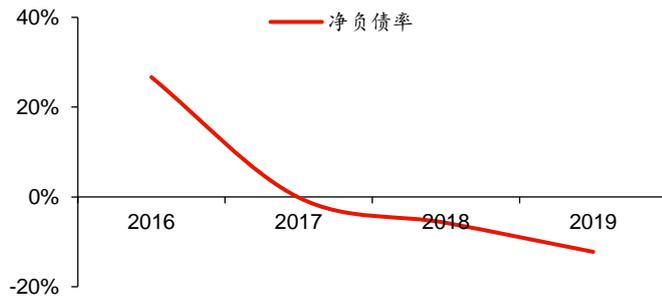
资料来源: Wind、华泰证券研究所

图表4: 各项费用率变化



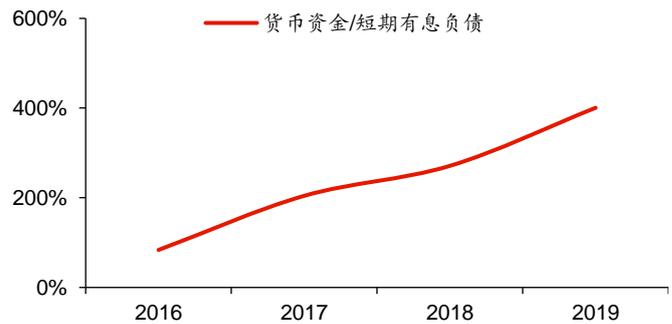
资料来源: Wind、华泰证券研究所

图表5: 净负债率



资料来源: Wind、华泰证券研究所

图表6: 货币资金/短期有息负债



资料来源: Wind、华泰证券研究所

图表7: 可比公司估值水平 (盈利预测来自 Wind 一致预期, 数据日期为 2020 年 4 月 16 日)

股票名称	总市值 (亿元)	收盘价 (元/股)	EPS				P/E			
			2018A	2019E	2020E	2021E	2018A	2019E	2020E	2021E
浦东金桥	145.24	12.94	0.87	0.97	1.11	1.27	14.86	13.39	11.71	10.23
陆家嘴	442.55	10.97	0.83	0.91	0.95	1.07	13.21	12.03	11.50	10.26
中国国贸	144.24	14.32	0.77	0.97	0.94	1.02	18.62	14.76	15.30	14.10
A股平均							15.56	13.39	12.83	11.53

资料来源: Wind、华泰证券研究所

风险提示

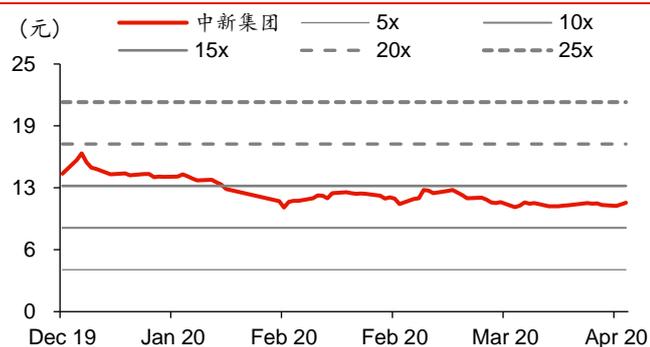
疫情发展不确定性：产业园区运营受经济影响较地产开发更为直接，如果疫情发展超预期，对园区开发存在影响。

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。

业绩不达预期风险：住宅以及商业开发业务能够快速实现资金回流兑现业绩，公司2019年全面剥离，如果土地一级开发以及定制厂房业务的回补速度不达预期，会对业绩产生较大影响。

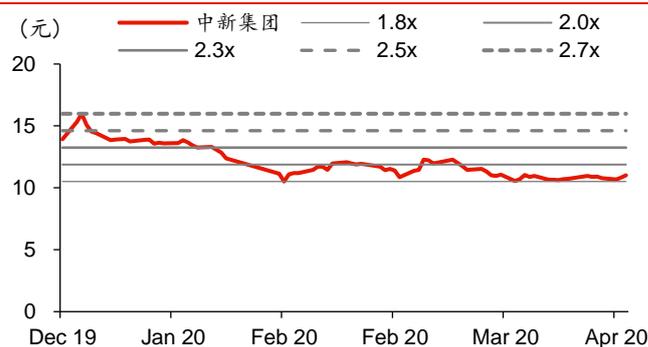
PE/PB - Bands

图表8：中新集团历史 PE-Bands



资料来源：Wind、华泰证券研究所

图表9：中新集团历史 PB-Bands



资料来源：Wind、华泰证券研究所

盈利预测

资产负债表

会计年度 (百万元)	2018	2019	2020E	2021E	2022E
流动资产	14,029	13,356	15,952	16,411	17,563
现金	3,235	5,595	10,573	11,392	12,792
应收账款	206.80	388.36	304.00	334.40	367.84
其他应收账款	1,221	307.49	561.00	617.10	678.81
预付账款	13.96	9.83	9.00	9.90	10.89
存货	8,947	6,877	4,126	3,714	3,342
其他流动资产	405.20	178.20	378.79	343.81	370.64
非流动资产	8,510	9,774	9,979	11,591	13,419
长期投资	3,459	2,776	2,652	2,917	3,209
固定投资	1,325	1,188	2,079	2,758	3,343
无形资产	182.23	160.37	132.29	104.21	76.13
其他非流动资产	3,544	5,650	5,115	5,812	6,791
资产总计	22,539	23,130	25,931	28,002	30,982
流动负债	10,149	6,649	6,961	7,256	7,606
短期借款	705.00	885.86	1,063	1,063	1,063
应付账款	1,972	1,765	1,593	1,752	1,928
其他流动负债	7,472	3,998	4,305	4,441	4,615
非流动负债	1,580	2,713	3,515	3,518	4,022
长期借款	1,418	2,515	3,315	3,315	3,315
其他非流动负债	161.40	197.76	199.53	202.66	707.32
负债合计	11,728	9,362	10,476	10,774	11,628
少数股东权益	3,167	3,631	4,115	4,542	5,054
股本	1,349	1,499	1,499	1,499	1,499
资本公积	21.88	1,234	1,234	1,234	1,234
留存公积	6,271	7,402	8,607	9,953	11,567
归属母公司股东权益	7,644	10,137	11,340	12,686	14,300
负债和股东权益	22,539	23,130	25,931	28,002	30,982

现金流量表

会计年度 (百万元)	2018	2019	2020E	2021E	2022E
经营活动现金	1,254	(1,684)	3,868	2,002	2,364
净利润	1,435	1,544	1,686	1,774	2,126
折旧摊销	129.22	119.12	161.72	250.55	333.32
财务费用	25.21	0.80	42.74	28.57	26.93
投资损失	(506.26)	(787.57)	(826.95)	(620.21)	(620.21)
营运资金变动	158.92	(3,036)	2,642	635.11	575.83
其他经营现金	11.98	475.90	162.03	(65.36)	(77.16)
投资活动现金	249.85	1,596	149.95	(1,155)	(1,438)
资本支出	414.95	803.72	650.00	750.00	850.00
长期投资	(220.48)	(2,136)	(74.25)	1,046	1,229
其他投资现金	444.32	263.61	725.70	641.38	641.38
筹资活动现金	(1,610)	2,391	960.20	(28.34)	473.33
短期借款	(503.40)	180.86	177.17	0.00	0.00
长期借款	(320.29)	1,097	800.00	0.00	0.00
普通股增加	0.00	149.89	0.00	0.00	0.00
资本公积增加	0.18	1,212	0.00	0.00	0.00
其他筹资现金	(786.93)	(248.46)	(16.97)	(28.34)	473.33
现金净增加额	(106.88)	2,304	4,978	819.13	1,400

利润表

会计年度 (百万元)	2018	2019	2020E	2021E	2022E
营业收入	3,459	5,311	3,997	4,564	5,668
营业成本	2,029	3,380	2,285	2,539	3,104
营业税金及附加	140.35	456.32	199.83	228.20	283.38
营业费用	66.50	95.33	59.95	68.46	85.02
管理费用	231.60	243.10	160.26	183.02	227.27
财务费用	25.21	0.80	42.74	28.57	26.93
资产减值损失	(12.32)	(75.97)	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	(9.62)	0.00	0.00	0.00
投资净收益	506.26	787.57	826.95	620.21	620.21
营业利润	1,553	1,900	2,076	2,137	2,561
营业外收入	189.08	3.18	2.00	2.00	2.00
营业外支出	1.80	2.58	2.00	2.00	2.00
利润总额	1,741	1,901	2,076	2,137	2,561
所得税	306.00	356.46	389.24	363.27	435.39
净利润	1,435	1,544	1,686	1,774	2,126
少数股东损益	456.46	460.91	483.64	427.38	512.22
归属母公司净利润	978.16	1,084	1,203	1,346	1,614
EBITDA	1,708	2,020	2,280	2,416	2,921
EPS (元, 基本)	0.73	0.72	0.80	0.90	1.08

主要财务比率

会计年度 (%)	2018	2019	2020E	2021E	2022E
成长能力					
营业收入	(14.51)	53.54	(24.75)	14.20	24.18
营业利润	5.77	22.34	9.23	2.95	19.85
归属母公司净利润	18.75	10.77	11.01	11.92	19.85
获利能力 (%)					
毛利率	41.34	36.35	42.82	44.37	45.23
净利率	28.28	20.40	30.10	29.50	28.47
ROE	12.80	10.69	10.61	10.61	11.28
ROIC	(26.67)	31.02	61.20	67.72	83.50
偿债能力					
资产负债率 (%)	52.03	40.47	40.40	38.48	37.53
净负债比率 (%)	22.26	41.78	46.83	45.54	42.19
流动比率	1.38	2.01	2.29	2.26	2.31
速动比率	(217.26)	0.97	1.70	1.75	1.87
营运能力					
总资产周转率	0.15	0.23	0.16	0.17	0.19
应收账款周转率	12.28	17.66	11.45	14.30	16.14
应付账款周转率	1.01	1.81	1.36	1.52	1.69
每股指标 (元)					
每股收益(最新摊薄)	0.65	0.72	0.80	0.90	1.08
每股经营现金流(最新摊薄)	0.84	(1.12)	2.58	1.34	1.58
每股净资产(最新摊薄)	5.10	6.76	7.57	8.46	9.54
估值比率					
PE (倍)	16.86	15.22	13.71	12.25	10.22
PB (倍)	2.16	1.63	1.45	1.30	1.15
EV_EBITDA (倍)	6.89	5.82	5.16	4.87	4.03

资料来源:公司公告, 华泰证券研究所预测

免责声明

分析师声明

本人，陈慎、刘璐、韩笑，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

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。本报告仅供本公司客户使用。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，本公司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。本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。本公司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。

本公司研究报告以中文撰写，英文报告为翻译版本，如出现中英文版本内容差异或不一致，请以中文报告为主。英文翻译报告可能存在一定时间延迟。

本公司力求报告内容客观、公正，但本报告所载的观点、结论和建议仅供参考，不构成所述证券的买卖出价或征价。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，本公司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。本公司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。

本公司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，本公司及其所属关联机构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，也可能为之提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。本公司的销售人员、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。本公司没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。本公司的资产管理部、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。投资者应当考虑到本公司及/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。

本研究报告并非意图发送、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本公司及关联子公司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。

针对美国司法管辖区的声明

美国法律法规要求之一般披露

本研究报告由华泰证券股份有限公司编制，在美国由华泰证券（美国）有限公司（以下简称华泰证券（美国））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）有限公司对其非美国联营公司编写的每一份研究报告内容负责。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。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。

所有权及重大利益冲突

分析师陈慎、刘璐、韩笑本人及相关人士并不担任本研究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研究报告所提及的标的证券或发行人并无任何相关财务利益。声明中所提及的“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。

重要披露信息

- 华泰证券股份有限公司和/或其联营公司在本报告所署日期前的 12 个月内未担任标的证券公开发行或 144A 条款发行的经办人或联席经办人。
- 华泰证券股份有限公司和/或其联营公司在研究报告发布之日前 12 个月未曾向标的公司提供投资银行服务并收取报酬。
- 华泰证券股份有限公司和/或其联营公司预计在本报告发布之日后 3 个月内将不会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和/或其联营公司并未实益持有标的公司某一类普通股证券的 1%或以上。此头寸基于报告前一个工作日可得的信息，适用法律禁止向我们公布信息的情况除外。在此情况下，总头寸中的适用部分反映截至最近一次发布的可得信息。
- 华泰证券股份有限公司和/或其联营公司在本报告撰写之日并未担任标的公司股票证券做市商。

评级说明

行业评级体系

一报告发布日后的 6 个月内的行业涨跌幅相对同期的沪深 300 指数的涨跌幅为基准；

一投资建议的评级标准

增持行业股票指数超越基准

中性行业股票指数基本与基准持平

减持行业股票指数明显弱于基准

公司评级体系

一报告发布日后的 6 个月内的公司涨跌幅相对同期的沪深 300 指数的涨跌幅为基准；

一投资建议的评级标准

买入股价超越基准 20%以上

增持股价超越基准 5%-20%

中性股价相对基准波动在-5%~5%之间

减持股价弱于基准 5%-20%

卖出股价弱于基准 20%以上

华泰证券研究

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

法律实体披露

本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。

华泰证券全资子公司华泰证券(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。

电话：212-763-8160

电子邮件：huatai@htsc-us.com

传真：917-725-9702

http://www.htsc-us.com

©版权所有2020年华泰证券股份有限公司