

强烈推荐-A (维持)

华业地产 600240.SH

目标估值: 9.80 元

当前股价: 7.88 元

2010 年 8 月 13 日

通州项目渐行渐近

基础数据

上证综指	2672
总股本(万股)	64500
已上市流通股(万股)	63000
总市值(亿元)	51
流通市值(亿元)	50
每股净资产(MRQ)	3.3
ROE(TTM)	6.2
资产负债率	70.9%
主要股东	华业发展(深圳)有限
主要股东持股比例	23.3%
	2672

股价表现

%	1m	6m	12m
绝对表现	31	0	2
相对表现	19	10	14



相关报告

《华业地产(600240)——通州新房单价已过2万》2010/04/16

《华业地产(600240)——新增83万建平通州土地储备》2009/10/29

《华业地产(600240)——股价显著低估》2009/06/04

贾祖国

010-57601862
jiazg@cmschina.com.cn
S1090205070135

通州项目确保了未来 4-5 年左右的高业绩, 8 月份推盘在即。长期看好公司的发展前景。

- **半年报基本符合预期:** 公司权益可售近 128 万方, 其中通州项目就有 79 万方。报告期内, 公司实现营业收入 9.35 亿元, 同比增长 359%; 归属于母公司的净利润 1.01 亿元, 同比增长 119%。每股 EPS 为 0.16 元, 基本符合我们前期 0.18 元的预期;
- **资金情况良好:** 货币资金期末余额为 10.25 亿元, 比期初减少 1.95 亿元, 减少 15.95%, 主要是偿还贷款和项目开发投入导致减少;
- **预收帐款尚可:** 预收帐款 15 亿元, 这为公司今后主营业务收入的实现打下了良好基础;
- **通州项目进展:** 北京通州“东方玫瑰”项目 A、B 区住宅工程已全面开工, 工程进展顺利, 目前首层地面以下部分结构施工已全部完成, 预计 2010 年年底前完成主体结构封顶。8 月下旬左右, 公司将推出 5-6 万方住宅;
- **股票估值及投资评级:** 我们预计公司 2010 到 2012 年主营收入分别为 21 亿、29 亿和 43 亿, EPS 分别为 0.49 元、0.88 元和 1.43 元。公司 RNAV 为 11.8 元。考虑到公司优良的土地储备、未来的高增长, 我们按今年 20 倍 PE, 也即 9.80 元对公司股票进行估值, 维持公司股票“强烈推荐—A”的投资评级;
- **风险因素:** 北京通州市场低迷可能导致公司项目销售不畅, 影响公司业绩。

财务数据与估值

会计年度	2008	2009	2010E	2011E	2012E
主营收入(百万元)	533	1210	2134	2901	4259
同比增长	-23%	127%	76%	36%	47%
营业利润(百万元)	117	178	425	761	1234
同比增长	-44%	52%	139%	79%	62%
净利润(百万元)	97	117	318	571	925
同比增长	-33%	21%	172%	79%	62%
每股收益(元)	0.15	0.18	0.49	0.88	1.43
PE	111.4	80.8	17.9	13.6	8.9
PB	5.8	2.7	2.3	2.0	1.6

资料来源: 招商证券

表 1：房地产行业覆盖公司基本面和股票表现情况

元,亿元,万平	总市值	每股净资产	土地储备	股价	RNAV	10EPS	11EPS	10 年 PE	11 年 PE	评级
服务类										
世联地产	74.2	4.92		34.1		1.02	1.26	33.5	27.1	强烈推荐—A
商业地产										
中国国贸	116.8	4.38	110.0	11.6	14.1	0.17	0.58	68.2	20.0	强烈推荐—A
开发加持有										
金融街	229.5	5.16		7.6	13.4	0.57	0.74	13.2	10.2	强烈推荐—A
世茂股份	166.7	5.33		14.2	22.9	0.80	1.00	17.8	14.2	强烈推荐—A
张江高科	158.1	3.94	362	10.2	14.2	0.60	0.68	17.0	15.0	审慎推荐—A
浦东金桥	86.6	4.03	91	10.3	13.0	0.46	0.52	22.3	19.7	审慎推荐—A
开发类										
冠城大通	79.7	2.50	215	10.8	8.6	1.02	1.59	10.6	6.8	强烈推荐—A
华业地产	50.8	3.25	122	7.9	10.6	0.49	0.88	16.1	9.0	强烈推荐—A
荣盛发展	185.1	2.73	1144	12.9	11.8	0.65	0.98	19.9	13.2	强烈推荐—A
格力地产	58.7	2.98	199	10.2	10.6	0.57	0.73	17.8	13.9	强烈推荐—A
首开股份	209.4	8.72	969	18.2	18.5	1.21	1.50	15.0	12.1	强烈推荐—A
金地集团	315.7	3.56	1480	7.1	7.5	0.52	0.63	13.6	11.2	强烈推荐—A
鲁商置业	93.6	0.65	274	9.4	7.9	0.81	1.15	11.5	8.1	强烈推荐—A
福星股份	73.6	5.54	315	10.4	11.9	0.64	0.89	16.2	11.6	强烈推荐—A
苏宁环球	172.5	1.79	1451	10.1	12.0	0.70	0.90	14.5	11.3	强烈推荐—A
招商地产	358.9	10.00	1051	20.9	28.4	1.21	1.60	17.3	13.1	审慎推荐—A
万科 A	983.0	3.62		8.9	8.9	0.60	0.74	14.9	12.1	审慎推荐—A
保利地产	608.1	5.76	2966	13.3	13.0	0.97	1.25	13.7	10.6	审慎推荐—A
北京城建	86.5	5.07	186	11.7	18.3	0.85	0.99	13.7	11.8	审慎推荐—B
华发股份	104.7	6.40	633	12.8	17.3	0.96	1.08	13.4	11.9	审慎推荐—A
天津松江	56.6	1.13	283	9.0	6.1	0.40	0.76	22.6	11.9	审慎推荐—A
新湖中宝	288.4	1.26	763	5.7	3.7	0.37	0.58	15.5	9.8	审慎推荐—A
龙元建设	50.1	4.89		10.6		0.50	0.80	21.2	13.2	审慎推荐—A
浙江广厦	50.7	2.17	219	5.8	5.1	0.43	0.48	13.5	12.1	审慎推荐—A
滨江集团	165.2	2.66	329	12.2	12.7	0.79	0.97	15.5	12.6	审慎推荐—A
信达地产	120.6	3.45	465	7.9	8.0	0.45	0.50	17.6	15.8	审慎推荐—A
苏州高新	58.2	2.99	263	6.6	6.9	0.45	0.49	14.7	13.5	审慎推荐—A
华丽家族	55.7	2.12	86	10.6	7.7	0.96	1.09	11.0	9.7	审慎推荐—A
亿城股份	57.0	2.92	185	5.7	6.4	0.49	0.58	11.7	9.9	审慎推荐—A
建发股份	166.3	2.28	545	7.4	7.7	0.49	0.61	15.2	12.3	审慎推荐—A
中南建设	136.4	3.47	1027	11.7	13.9	0.79	0.87	14.8	13.4	审慎推荐—A
中天城投	103.7	1.48	1027	11.4	7.8	0.59	0.98	19.2	11.6	审慎推荐—A

注明：公司每股净资产和 EPS 等数据会根据公司股票调整以及最新研究报告预测数进行不定期修正

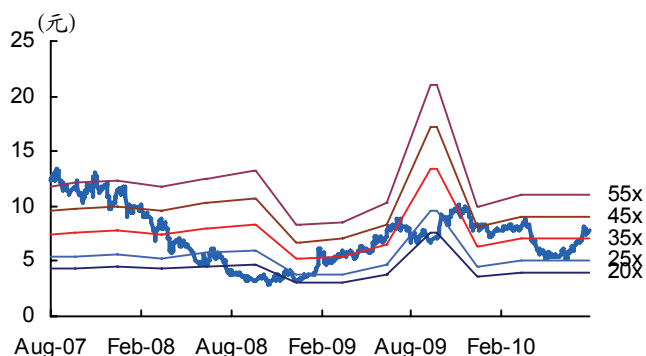
资料来源：招商证券研发中心

表 2: 重点公司核心观点

公司名称	重点公司核心观点
世联地产	公司一直致力于学习国际房地产业龙头世邦魏理仕,我们认为公司现在所处阶段与 1970 年前后的世邦魏理仕很像——正处于大幅全国扩张的前期,公司将的区域扩张和并购作为全国扩张的两个重要途径,公司价值长期看好。
中国国贸	我们看好北京写字楼价格的长期空间,预期明年底后租金将快速上涨,未来公司还有 3 期 B20 多万方储备,预计未来写字楼租金年均复合增长率将从过去 10 年的 4.1% 提高到 7% 左右。公司 RNAV16 元左右,现金流折现每股价值是 20 元。国贸 3 期即将开业构成了股价上涨的催化剂。
金融街	京津是中国未来房地产最有前景的地区,公司正在聚焦京津地区,大幅增加该区域的土地储备。公司在京津地区的持有物业达到 60 多万方,具有绝对的战略价值,未来 3 年公司将保持每年 30% 左右的高增长。经过 08 年的股权融资和 09 年的债券融资,目前公司手握 150 多亿的现金,是 100 多家地产 A 股公司中资金最充裕的公司。在未来的行业调整期里,公司有望在北京、天津等战略重点城市的土地储备有更实质性的增长。
世茂股份	公司资产重组完成后,公司又先后在南京、青岛、厦门、无锡、杭州、武汉等地获得了优质的项目储备,目前公司的土地储备达到了 831.4 万平,权益土地储备为 689.3 万平。公司的核心竞争优势在于“拿便宜的土地,卖贵的房子”。目前公司的楼面地价仅为 1395 元/平。09 年许薇薇女士来到公司后,详细制定了公司的发展和经营计划,原有项目开始大规模动工,我们预计公司业绩也将随之大幅增长。公司这两年的业绩主要依靠北京的太阳星城项目和冠城名敦道,这两个项目都是 2004 年前拿的地,地价非常便宜。09 年底目前未结算面积分别为 73.1 万平和 8.3 万平。这两个项目主要在 2010 年到 2012 年结算。我们即使采用最保守的房价和结算条件,公司业绩依然能高速增长。我们认为公司未来还是有拿优质土地储备的能力,其来源目前主要有海西文化创意产业园项目、海科建股权以及太阳星城 D 区 20 多万建面的一级开发。前期市场一直担心公司放弃配股后是否还会释放业绩。7 月 29 日公司公告了股权激励,我们认为这使得公司管理层和投资者的利益更趋于一致。
冠城大通	公司在通州有 67.4 万可售的土地储备,占公司当前土地储备的 55%。该项目楼面价仅 3000 元/平米左右。该项目大概在 2011 年达到结算条件,估计要结算 4 年左右的时间。这就充分锁定了公司在 2011-14 年的业绩。通州项目 2010 年 8 月份开盘。
华业地产	定位于全国二三线城市,目标清晰,项目周转快。未来成长性好,股权激励已经实施。缺点估值较高,目前已经接近 20 倍 PE。我们看好公司快速成长的潜力,公司有成为全国一线地产商的潜力。
荣盛发展	用工业化的标准要求来建造房子,公司背景较好,珠海市政府积极扶持,管理层实干型干部,忠诚度
格力地产	高。缺点:今年业绩释放较慢。格力海岸项目将在 2012 年体现业绩,明年将会预售。投资格力,就像当初投资苏宁电器一样,需要长期持有。
首开股份	北京国资背景,在京土地储备最多,并且其拿地能力有望随着北京土地出让制度调整而强化;现金激励方案奖金延期提取,提供业绩持续增长动力;资金充足而具备较强的进攻潜力;2010 年公司达到考核目标已无悬念,公司必将积极推动第二期奖励计划,但由于集团公司与上市公司管理层不完全重合,可能会增加第二期奖励计划的阻力;2010 年业绩已无忧。
金地集团	渐渐掉队的一线地产商,上半年销售较差,下半年将会有 200 万平的货源,销售将会有明显起色。股权激励明年授权,业绩增长确定。管理层变动带来的负面影响已经在最近走势中反映。投资金地建议关注公司下半年上海青浦徐泾项目的销售情况,将具有代表性。
鲁商置业	山东人均可支配收入比全国高 3.3%,但房价比全国低 22%,销售额排全国第 5,但缺乏本土龙头;“鲁置业捆绑银座”堪比“万达捆绑沃尔玛”,最有实力成为本土龙头;各方动力推动公司做大做强,2010 年所有项目全部开工建设,为未来业绩增长奠定基础。青岛燕儿岛项目有望在第三季度预售。
福星股份	武汉将大幅受益于四面高铁网络的建设,是我们非常看好的为数不多的几个城市之一。公司市场领衔城中村改造,孕育巨大的机会;福星股份有望借助城中村改造实现土地储备翻番,并成为武汉房地产市场龙头;今年三四季度将获得 2 个城中村约 230 万平米土地,土地储备有望翻番。
苏宁环球	南京跨江战略进入实质性实施阶段,未来几年里江北交通将大幅改善,江北房价在快速上涨,公司在江北项目的权益建面 728.8 万平米,占江北供应 2/3 左右,已成为南京跨江战略的最大受益者。经公司江北项目过江的地铁 3 号线 2014 年通车。在目前二套房政策下,因江北交通还不是很便利,公司楼盘销售不畅。

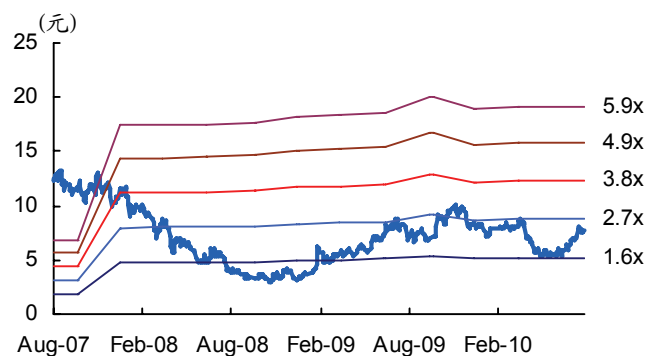
资料来源:招商证券研发中心

图 1: 华业地产历史 PE Band



资料来源：招商证券研发中心

图 2: 华业地产历史 PB Band



资料来源：招商证券研发中心

参考报告:

中国当代房地产研究专题系列:

- 《中国当代房地产研究专题之一——城市化、人口流动与房价》2008/07/18
- 《中国当代房地产研究专题之二——日本房地产泡沫经验及借鉴》2008/07/21
- 《中国当代房地产研究专题之三——货币政策、房地产周期与股票价格》2008/09/08
- 《中国当代房地产研究专题之四——房地产估值的国际比较》2008/09/17
- 《中国当代房地产研究专题之五——美国房地产市场概览》2008/09/28
- 《中国当代房地产研究专题之六——房地产股票估值的国际比较》2008/10/06
- 《中国当代房地产研究专题之七——保障住房的国际比较》2008/10/10
- 《中国当代房地产研究专题之八——人口空间分布的总结与展望》2009/05/08
- 《中国当代房地产研究专题之九——房地产周期的总结与展望》2009/05/12
- 《中国当代房地产研究专题之十一——城市兴衰的总结与展望》2009/06/03
- 《中国当代房地产研究专题之十一——美国 REITs 行业概要》2009/07/14
- 《中国当代房地产研究专题之十二——房地产与人口的总结与展望》2009/08/18
- 《中国当代房地产研究专题之十三——房地产商业模式的总结与展望》2009/09/16

海外房地产企业研究专题系列:

- 《海外房地产企业研究专题之一——波士顿地产：美国最大的上市写字楼 REIT》2009/07/14
- 《海外房地产企业研究专题之二——世邦魏理仕：全球房地产服务业龙头》2009/09/04
- 《海外房地产企业研究专题之三——帕尔迪：全球房地产开发业龙头》2009/09/22

全球房地产月报系列:

附：财务预测表
资产负债表

单位：百万元	2008	2009	2010E	2011E	2012E
流动资产	3112	6250	6724	7906	10020
现金	703	1220	3751	4014	4165
交易性投资	54	0	0	0	0
应收票据	0	0	0	0	0
应收款项	2	594	0	0	0
其它应收款	164	25	43	58	85
存货	1993	4346	2791	3667	5548
其他	197	66	140	167	222
非流动资产	435	426	423	435	452
长期股权投资	0	0	0	0	0
固定资产	35	34	41	46	50
无形资产	0	0	0	0	0
其他	399	391	382	389	402
资产总计	3547	6676	7147	8342	10472
流动负债	542	2816	2840	3357	4372
短期借款	0	850	500	500	500
应付账款	352	283	558	667	888
预收账款	123	1329	1395	1667	2219
其他	67	354	386	523	765
长期负债	982	1790	1920	2027	2217
长期借款	982	1621	1621	1621	1621
其他	0	169	298	406	596
负债合计	1524	4607	4759	5383	6589
股本	645	645	645	645	645
资本公积金	1092	1053	1053	1053	1053
留存收益	254	371	690	1260	2185
少数股东权益	32	0	0	0	0
母公司所有者权益	1991	2069	2388	2958	3884
负债及权益合计	3547	6676	7147	8342	10472

现金流量表

单位：百万元	2008	2009	2010E	2011E	2012E
经营活动现金流	(744)	(60)	3036	277	162
净利润			318	571	925
折旧摊销			5	5	6
财务费用			23	4	2
投资收益			0	0	0
营运资金变动			2575	(402)	(947)
其它			115	100	177
投资活动现金流	(305)	(218)	8	(10)	(10)
资本支出			(10)	(10)	(10)
其他投资			18	0	0
筹资活动现金流	358	779	(513)	(4)	(2)
借款变动			(490)	0	0
普通股增加			0	0	0
资本公积增加			0	0	0
股利分配			0	0	0
其他			(23)	(4)	(2)
现金净增加额	(691)	501	2531	263	151

资料来源：公司报表、招商证券

利润表

单位：百万元	2008	2009	2010E	2011E	2012E
营业收入	533	1210	2134	2901	4259
营业成本	310	910	1395	1667	2219
营业税金及附加	25	66	165	318	608
营业费用	21	15	67	79	99
管理费用	45	42	59	73	98
财务费用	7	26	23	4	2
资产减值损失	12	(10)	0	0	0
公允价值变动收益	0	(0)	0	0	0
投资收益	3	16	0	0	0
营业利润	117	178	425	761	1234
营业外收入	0	1	0	0	0
营业外支出	0	1	0	0	0
利润总额	117	178	425	761	1234
所得税	22	62	106	190	308
净利润	95	116	318	571	925
少数股东损益	(2)	(1)	0	0	0
母公司所有者净利润	97	117	318	571	925
EPS (元)	0.15	0.18	0.49	0.88	1.43

主要财务比率

	2008	2009	2010E	2011E	2012E
年成长率					
营业收入	-23%	127%	76%	36%	47%
营业利润	-44%	52%	139%	79%	62%
净利润	-33%	21%	172%	79%	62%
获利能力					
毛利率	42.0%	24.8%	34.6%	42.5%	47.9%
净利率	18.2%	9.7%	14.9%	19.7%	21.7%
ROE	4.9%	5.7%	13.3%	19.3%	23.8%
ROIC	3.3%	2.8%	7.4%	11.3%	15.4%
偿债能力					
资产负债率	43.0%	69.0%	66.6%	64.5%	62.9%
净负债比率	27.7%	39.1%	29.7%	25.4%	20.3%
流动比率	5.7	2.2	2.4	2.4	2.3
速动比率	2.1	0.7	1.4	1.3	1.0
营运能力					
资产周转率	0.2	0.2	0.3	0.3	0.4
存货周转率	0.4	0.4	0.6	0.9	0.9
应收帐款周转率	650.5	4.1	7.2		
应付帐款周转率	1.3	2.9	3.3	2.7	2.9
每股资料(元)					
每股收益	0.15	0.18	0.49	0.88	1.43
每股经营现金	-1.15	-0.09	4.71	0.43	0.25
每股净资产	3.09	3.21	3.70	4.59	6.02
每股股利	0.10	1.10	0.00	0.00	0.00
估值比率					
PE	-44%	52%	139%	79%	62%
PB	-33%	21%	172%	79%	62%
EV/EBITDA					

分析师承诺

负责本研究报告全部或部分内容的每一位证券分析师，在此申明，本报告清晰、准确地反映了分析师本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告中的具体推荐或观点直接或间接相关。

贾祖国，复旦大学金融学博士、南京大学经济学硕士，7 年证券从业经验。05 年进入招商证券研发中心，先后从事策略与债券研究。目前为招商证券研发中心副董事，房地产行业分析师。08 年《新财富》房地产行业最佳分析师，07 年《新财富》债券（团体）最佳分析师。

投资评级定义

公司短期评级

以报告日起 6 个月内，公司股价相对同期市场基准（沪深 300 指数）的表现为标准：

- 强烈推荐：公司股价涨幅超基准指数 20%以上
- 审慎推荐：公司股价涨幅超基准指数 5-20%之间
- 中性：公司股价变动幅度相对基准指数介于±5%之间
- 回避：公司股价表现弱于基准指数 5%以上

公司长期评级

- A：公司长期竞争力高于行业平均水平
- B：公司长期竞争力与行业平均水平一致
- C：公司长期竞争力低于行业平均水平

行业投资评级

以报告日起 6 个月内，行业指数相对于同期市场基准（沪深 300 指数）的表现为标准：

- 推荐：行业基本面向好，行业指数将跑赢基准指数
- 中性：行业基本面稳定，行业指数跟随基准指数
- 回避：行业基本面向淡，行业指数将跑输基准指数

免责条款

本报告中的信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。报告中的内容和意见仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价或征价。我公司及其雇员对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。我公司或关联机构可能会持有报告中所提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。

本报告仅向特定客户传送，版权归招商证券所有。未经我公司书面许可，任何机构和个人均不得以任何形式翻版、复制、引用或转载。