

公司评级：未评级

超图软件（300036.SZ）收 未评级
盘价（元） 16.38
目标价（元）
上次目标价（元）

不动产登记红利持续，国土“三调”有望引爆新需求

——超图软件（300036.SZ）

核心观点

◆ **事件：**我们于 2017 年 2 月 17 日在北京拜访了超图软件，就公司战略及业务发展进行了解，以下为主要内容纪要。

◆ 公司简介

公司是亚洲领先的地理信息系统平台软件企业，从事地理信息系统软件的研究、开发、推广和服务，是我国 GIS 行业最具技术实力的企业之一。公司横跨 GIS 基础软件、GIS 应用软件、GIS 云与大数据及国际化四大业务线，在国内 GIS 软件行业保持优势竞争地位，在国产 GIS 基础平台软件领域市场份额第一。

◆ 不动产登记业务：数据入库仅是开始，增值服务有望持续

公司在 2016 年的业务高速增长受益于国家对不动产登记的推进。2015 年 3 月，《不动产登记暂行条例》正式实施，要求我国境内包括土地、房产、林草、海域等各类不动产，将统一颁发“不动产登记证书”，原有分散于多个部门的不动产登记职责将整合到各级不动产登记局部门承担。2015 年 8 月，国土资源部印发《关于做好不动产登记信息管理基础平台建设工作通知》，要求 2015 年下半年各地完成不动产登记信息平台上线试运行，2016 年基本完成各级不动产登记数据整合建库，2017 年基本建成覆盖全国的不动产登记信息平台。按全国 3000 多个地市县测算，不动产登记业务在 2016 年至 2018 年的市场规模约在 140 亿到 240 亿之间。

针对公司在 2018 年后不动产数据登记结束后业务可持续性的怀疑，我们认为数据入库仅是开始，依附于登记数据上的增值服务有望持续为公司带来新的业务需求。从不动产统一登记信息平台建设的目的来看，不动产登记数据是基础，而数据的整合和利用才是关键。不动产登记平台的建设需要贯彻“建、管、用”三个阶段，目前的业务需求主要来自“建”，而下一步如何使用数据实现高效管理、做好智慧城市建设才是不动产登记的初衷。我们认为这部分需求将持续为公司带来新的业务。

冯钦远 执业证书编号：S1100513040002
分析师 8621-68595186
fengqinyuan@cczq.com

潘宁河 执业证书编号：S1100116050001
联系人 8621-68595150
panninghe@cczq.com

川财证券研究所

成都：
交子大道 177 号中海国际 B 座 17 楼，
610041
总机：(028) 86583000
传真：(028) 86583002

图 1： 不动产登记数据的辐射范围



资料来源：公司官网，川财证券研究所

◆ GIS 软件国产化是大势所趋，公司将成最受益标的

长期以来，我国从国家战略、远景规划、国家和地方政策等不同层面都在大力支持国产 GIS 软件的发展。对于不动产登记信息平台建设，国家也在推进国产 GIS 软件的应用。在《关于进一步加强信息化工作统筹的若干意见》中已经提出要“优先采用自主、安全可控设备和基础软件”；在国土资源部信息中心关于不动产登记信息管理的招标公告中，也对 GIS 软件、应用中间件、云管理平台的国产自主可控提出了相关要求。而在技术层面，国产 GIS 软件完全能够实现与其他国产软件的融合，例如，可以支持国产操作系统，数据库等，而这是国外 GIS 软件所不具备的优势，基于此可以构筑一个更加稳固的信息安全体系。

超图软件是国产 GIS 平台业务的唯一上市公司标的，且最大的竞争对手正是美国企业 Esri，随着 GIS 国产化的大势所趋，公司有望从外资竞争对手中获取更多的市场份额。我们已经注意到公司的 SuperMap GIS 产品和浪潮的 K-DB 数据库及服务器产品共同构建企业级 GIS 服务平台的例子，未来更多 GIS 方案的国产化替代方案可期。

◆ 第三全国土地调查临近，公司将迎来新的爆发点

根据国土资源部发布的《土地调查条例》，国家根据国民经济和社会发展需要，每 10 年进行一次全国土地调查。根据土地管理工作的需要，每年进行土地变更调查。土地调查的内容主要包括三项：一、土地利用现状及变化情况，包括地类、位置、面积、分布等状况；二、土地权属及变化情况，包括土地的所有权和使用权状况；三、土地条件，包括土地的自然条件、社会经济条件等。2007 年 7 月 1 日全面启动的第二次全国土地调查至今，已经过去 10 年。第三次全国土地调查将全面启动。

GIS 软件平台的搭建是国土调查的重要环节。根据第二次国土调查的经验，“三调”带来的市场空间约为 200 亿左右。我们认为，基于公司在不动产登记业务中在国土

资源部门建立的客户优势，“三调”的铺开有望为公司迎来新的爆发点。

图 2：超图为国土资源系统提供的“一张图”系统



资料来源：公司官网，川财证券研究所

◆ 海外业务短期占比较小，未来有望成为新的增长引擎

目前国际市场上，公司的竞争对手美国 Esri 公司市场份额一家独大，许多海外客户都期望能打破 GIS 软件垄断格局，对于超图产品的国际化乐于见成。此外，新兴经济国家地理信息大规模建设刚起步，新技术转型需要新的 GIS 软件。公司业务有望配合“一带一路”国家战略，在新兴国家市场获得突破。

◆ 风险提示

不动产登记后续增值业务开展未达预期；GIS 软件国产化进度未达预期；竞争对手技术优势压低公司产品市场份额；



分析师承诺

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，以勤勉尽责的职业态度、专业审慎的研究方法，使用合法合规的信息，独立、客观地出具本报告，并对本报告的内容和观点负责。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也不会与本报告中的具体推荐意见或观点直接或间接相关。

投资评级说明

证券投资评级：

以研究员预测的报告发布之日起 6 个月内证券的绝对收益为分类标准。

买入：20%以上；

增持：5%-20%；

中性：-5%-5%；

减持：-5%以下。

行业投资评级：

以研究员预测的报告发布之日起 6 个月内行业相对市场基准指数的收益为分类标准。

超配：高于 5%；

标配：介于-5%到 5%；

低配：低于-5%。

联系方式

川财证券有限责任公司 研究所

机构业务部

上海陆家嘴环路 1000 号恒生大厦 11 楼

李 沫 13611881751 limo@cczq.com

吴 健 18616814608 wujian@cczq.com

胡 芳 18621972006 hufang@cczq.com

闵歆琰 13482123232 minxinyan@cczq.com

袁梓芳 15502154117 yuanzifang@cczq.com

北京市西城区平安里西大街 28 号中海国际中心 15 楼

刘珣华 13910309345 liuxunhua@cczq.com

马 昊 13581897385 mahao@cczq.com

黄 薇 15901115104 huangwei@cczq.com

深圳福田区福华一路 6 号免税商务大厦 21 层

彭维熙 13723778798 pengweixi@cczq.com

陈 晨 15986679987 chenchen@cczq.com

王 楚 18620362172 wangchu@cczq.com

免责声明

本报告由川财证券有限责任公司（已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格）制作。本报告仅供川财证券有限责任公司（以下简称“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。本报告在未经本公司公开披露或者同意披露前，系本公司机密材料，如非本公司客户接收到本报告，请及时退回并删除，并予以保密。

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真实性、准确性及完整性不作任何保证。本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断，该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。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。本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。对于本公司其他专业人士（包括但不限于销售人员、交易人员）根据不同假设、研究方法、即时动态信息及市场表现，发表的与本报告不一致的分析评论或交易观点，本公司没有义务向本报告所有接收者进行更新。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、结论和建议仅供投资者参考之用，并非作为购买或出售证券或其他投资标的的邀请或保证。该等观点、建议并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、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，必要时应就法律、商业、财务、税收等方面咨询专业财务顾问的意见。本公司以往相关研究报告预测与分析的准确，也不预示与担保本报告及本公司今后相关研究报告的表现。对依据或者使用本报告及本公司其他相关研究报告所造成的一切后果，本公司及作者不承担任何法律责任。

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。投资者应当充分考虑到本公司及作者可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突。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。对于本报告可能附带的其它网站地址或超级链接，本公司不对其内容负责，链接内容不构成本报告的任何部分，仅为方便客户查阅所用，浏览这些网站可能产生的费用和风险由使用者自行承担。

本公司关于本报告的提示（包括但不限于本公司工作人员通过电话、短信、邮件、微信、微博、博客、QQ、视频网站、百度官方贴吧、论坛、BBS）仅为研究观点的简要沟通，投资者对本报告的参考使用须以本报告的完整版本为准。

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“川财证券研究所”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。如未经川财证券授权，私自转载或者转发本报告，所引起的一切后果及法律责任由私自转载或转发者承担。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。

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：11080000