

## 多业并举，关注国改

公司简报

### ◆事件:

公司发布 2016 年年报, 全年营业收入为 9.25 亿元, 同比增长 76.87%; 归属于母公司所有者的净利润为 4712.12 万元, 同比增长 14.30%。

### ◆点评:

公司利润主要来源于两方面: 1) 房地产住宅开发业务。公司在上海崇明新城有四块住宅区的开发建设, 可供出售面积 26.8 万平方米; 截止至 2016 年 12 月底, 其中三个项目的商品房已经全部售罄。2016 年公司房地产业务销售收入 3.44 亿, 同比增长 236%。2) 出售牛棚港港区资产, 获得 1012 万元的收益。

### ◆调整产业结构, 积极探索转型

公司当前主营业务为房地产开发, 同时还涉及通信工程、贸易、汽车租赁等共计 11 个板块的业务。2016 年公司对下属企业和对外参股企业进行了全面清理整合, 先后关闭从事广告、财务咨询等业务的子公司, 同时拓展牙防所、机票代理、上海旅游等业务。

公司积极探索转型发展之路, 公司与上海通江投资合资设立了上海亚通通江股权投资基金管理有限公司, 并成功发起设立了宁波梅山保税港区通圻投资管理合伙企业, 先后考察调研了龙晶科技、味菇坊等众多标的企业, 下一步公司将加快基金募投项目的落地。

### ◆背靠崇明岛国资委, 改革想象空间大

公司是崇明区属唯一一家国有控股上市公司, 国资持股比例 32.5%。国企改革方面, 崇明国资委旗下 13 家企业中的 10 家公司业务都涉及土地及房地产相关业务, 与公司业务形成协同关系。同时崇明岛的开发建设规划已明确, 亚通股份将有更多的合作机会承揽建设项目, 发展前景广阔。

### ◆看好公司发展潜力, 予以“买入”评级

公司为崇明唯一国有控股上市公司, 业务覆盖广泛, 土地储备丰富。预计公司 2017-2019 年 EPS 分别为 0.16 元、0.19 元、0.23 元, 目标价 22 元, 维持“买入”评级。

### ◆风险提示: 房地产景气度下行、国企改革进展不及预期

### 业绩预测和估值指标

指标	2015	2016	2017E	2018E	2019E
营业收入 (百万元)	523	925	1,169	1,483	1,943
营业收入增长率	10.54%	76.87%	26.37%	26.94%	30.96%
净利润 (百万元)	41	47	56	66	80
净利润增长率	7.65%	14.30%	18.46%	18.38%	20.64%
EPS (元)	0.12	0.13	0.16	0.19	0.23
ROE (归属母公司) (摊薄)	7.02%	7.43%	8.09%	8.74%	9.54%
P/E	152	133	112	95	79
P/B	11	10	9	8	8

## 买入 (维持)

当前价/目标价: 17.83/22.00 元

目标期限: 6 个月

### 分析师

刘 晓波 (执业证书编号: S0930512080003)

021-22169177

[liuxb@ebsec.com](mailto:liuxb@ebsec.com)

### 联系人

王琦

021-22169076

[wangqi16@ebsec.com](mailto:wangqi16@ebsec.com)

### 市场数据

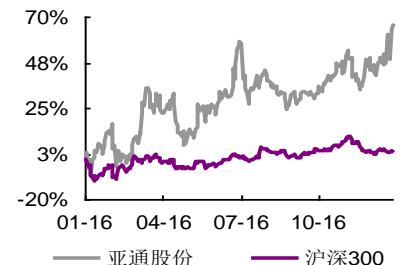
总股本(亿股): 3.52

总市值(亿元): 62.72

一年最低/最高(元): 12.01/20.59

近 3 月换手率: 361.72%

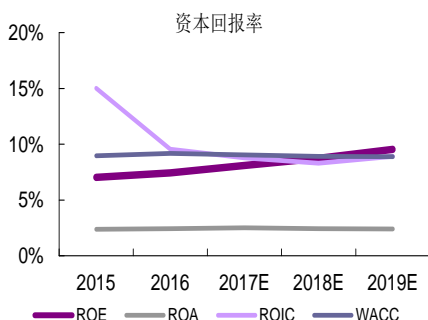
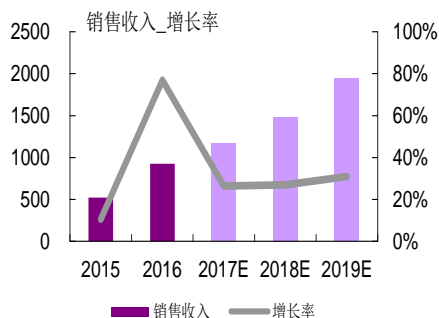
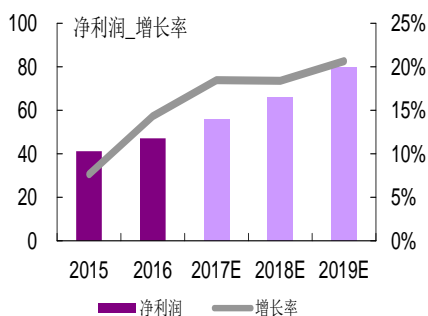
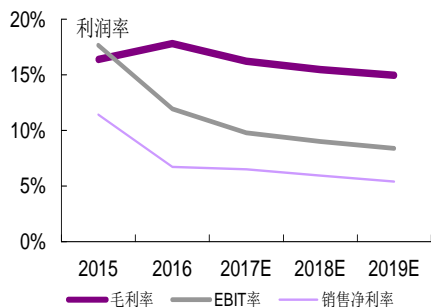
### 股价表现(一年)



### 收益表现

%	一个月	三个月	十二个月
相对	-6.42	3.25	29.24
绝对	-6.30	7.93	38.01

### 相关研报



利润表 (百万元)	2015	2016	2017E	2018E	2019E
<b>营业收入</b>	<b>52</b>	<b>925</b>	<b>1,169</b>	<b>1,483</b>	<b>1,943</b>
营业成本	437	760	979	1,254	1,652
折旧和摊销	23	23	2	3	4
营业税费	-68	-9	-12	-15	-19
销售费用	11	12	19	22	29
管理费用	43	44	64	89	117
财务费用	40	19	26	38	46
公允价值变动损益	0	0	0	0	0
投资收益	3	11	15	18	20
<b>营业利润</b>	<b>55</b>	<b>103</b>	<b>104</b>	<b>113</b>	<b>137</b>
<b>利润总额</b>	<b>74</b>	<b>117</b>	<b>117</b>	<b>126</b>	<b>150</b>
少数股东损益	18	15	20	22	25
<b>归属母公司净利润</b>	<b>41.22</b>	<b>47.12</b>	<b>55.82</b>	<b>66.08</b>	<b>79.72</b>

资产负债表 (百万元)	2015	2016	2017E	2018E	2019E
<b>总资产</b>	<b>2,514</b>	<b>2,549</b>	<b>3,020</b>	<b>3,618</b>	<b>4,344</b>
流动资产	1,998	2,077	2,488	3,067	3,766
货币资金	598	467	584	742	971
交易型金融资产	0	0	0	0	0
应收帐款	31	105	137	145	190
应收票据	0	14	16	2	31
其他应收款	52	55	70	86	113
存货	1,086	1,255	1,468	1,818	2,147
可供出售投资	50	50	50	50	50
持有到期金融资产	77	28	28	28	28
长期投资	34	41	41	41	41
固定资产	43	44	54	66	80
无形资产	12	11	11	10	10
<b>总负债</b>	<b>1,859</b>	<b>1,847</b>	<b>2,242</b>	<b>2,752</b>	<b>3,373</b>
无息负债	1,254	1,554	1,753	2,073	2,633
有息负债	604	29	489	678	741
<b>股东权益</b>	<b>655</b>	<b>702</b>	<b>778</b>	<b>866</b>	<b>971</b>
股本	352	352	352	352	352
公积金	114	119	125	131	139
未分配利润	121	163	213	273	344
少数股东权益	68	68	88	110	135

现金流量表 (百万元)	2015	2016	2017E	2018E	2019E
<b>经营活动现金流</b>	<b>639</b>	<b>190</b>	<b>-11</b>	<b>6</b>	<b>224</b>
净利润	41	47	56	66	80
折旧摊销	23	23	2	3	4
净营运资金增加	419	110	216	259	139
其他	993	10	-285	-322	2
<b>投资活动产生现金流</b>	<b>0</b>	<b>57</b>	<b>-42</b>	<b>0</b>	<b>-10</b>
净资本支出	-6	5	-15	-18	-20
长期投资变化	34	41	0	0	0
其他资产变化	-28	11	-27	18	10
<b>融资活动现金流</b>	<b>-169</b>	<b>-377</b>	<b>170</b>	<b>151</b>	<b>16</b>
股本变化	0	0	0	0	0
债务净变化	-156	-311	196	190	62
无息负债变化	596	299	200	320	559
<b>净现金流</b>	<b>469</b>	<b>-130</b>	<b>17</b>	<b>157</b>	<b>230</b>

资料来源：光大证券、上市公司

关键指标	2015	2016	2017E	2018E	2019E
<b>成长能力 (%YoY)</b>					
收入增长率	10.54%	76.87%	26.37%	26.94%	30.96%
净利润增长率	7.65%	14.30%	18.46%	18.38%	20.64%
EBITDA/EBITDA 增长率	100.82%	15.35%	-12.26%	16.95%	22.49%
EBIT/EBIT 增长率	182.04%	19.41%	3.65%	16.60%	22.30%
<b>估值指标</b>					
PE	152	133	112	95	79
PB	11	10	9	8	8
EV/EBITDA	54	48	56	50	41
EV/EBIT	68	57	57	51	42
EV/NOPLAT	84	108	88	72	60
EV/Sales	12	7	6	5	4
EV/IC	13	10	8	6	5
<b>盈利能力 (%)</b>					
毛利率	16.39%	17.80%	16.21%	15.46%	14.96%
EBITDA 率	22.04%	14.37%	9.98%	9.19%	8.60%
EBIT 率	17.67%	11.93%	9.79%	8.99%	8.40%
税前净利润率	14.15%	12.61%	9.98%	8.48%	7.70%
税后净利润率 (归属母公司)	7.88%	5.10%	4.78%	4.45%	4.10%
ROA	2.38%	2.43%	2.51%	2.43%	2.41%
ROE (归属母公司) (摊薄)	7.02%	7.43%	8.09%	8.74%	9.54%
经营性 ROIC	15.03%	9.55%	8.76%	8.29%	8.90%
<b>偿债能力</b>					
流动比率	1.08	1.15	1.13	1.14	1.14
速动比率	0.49	0.45	0.47	0.46	0.49
归属母公司权益/有息债务	0.97	2.16	1.41	1.11	1.13
有形资产/有息债务	4.09	8.51	6.06	5.25	5.78
<b>每股指标(按最新预测年度股本计算历史数据)</b>					
EPS	0.12	0.13	0.16	0.19	0.23
每股红利	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
每股经营现金流	1.82	0.54	-0.03	0.02	0.64
每股自由现金流(FCFF)	1.47	-0.05	-0.43	-0.52	-0.11
每股净资产	1.67	1.80	1.96	2.15	2.38
每股销售收入	1.49	2.63	3.32	4.22	5.52

资料来源：光大证券、上市公司

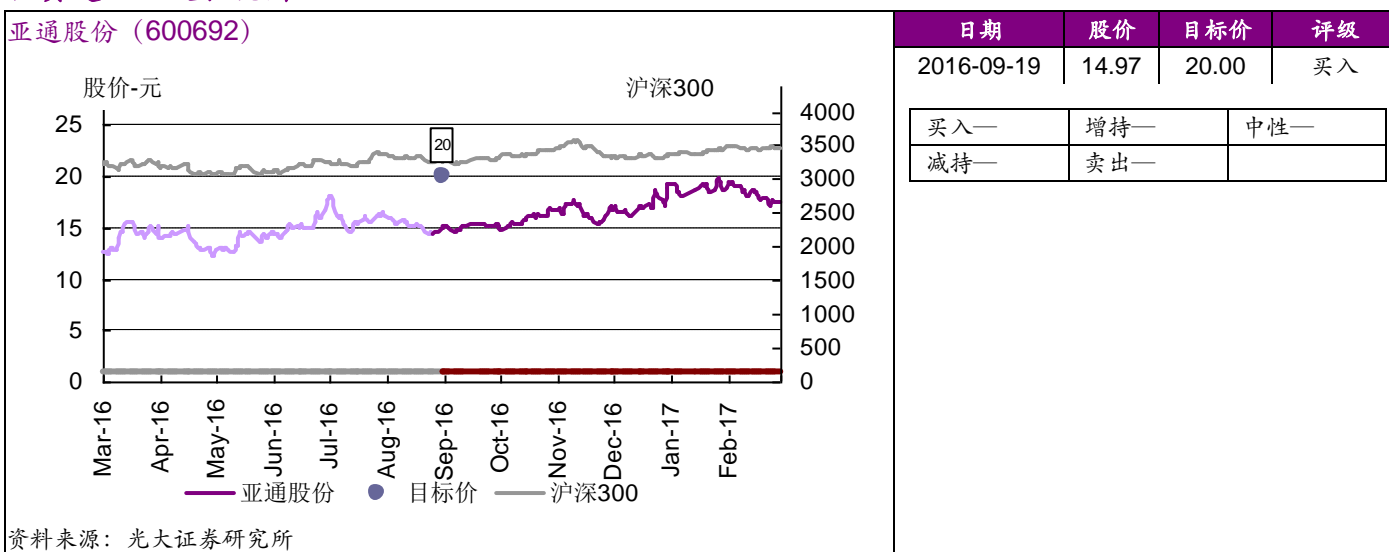
### 分析师声明

负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。负责准备本报告的分析师获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户的反馈、竞争性因素以及光大证券股份有限公司的整体收益。所有研究分析师或工作人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

### 分析师介绍

刘 晓波，上海财经大学国际工商管理学院世界经济学硕士。2007 年入行从事行业研究，先后历经消费、周期，于 2010 年加盟光大证券，负责农业研究；后组建光大证券中小市值研究团队。现于光大证券负责农业&中小市值研究，擅长把握行业发展趋势以及重点公司研究。

### 投资建议历史表现图



### 行业及公司评级体系

- 买入—未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 15%以上；
  - 增持—未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 5%至 15%；
  - 中性—未来 6-12 个月的投资收益率与市场基准指数的变动幅度相差-5%至 5%；
  - 减持—未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 5%至 15%；
  - 卖出—未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 15%以上；
  - 无评级—因无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使无法给出明确的投资评级。
- 市场基准指数为沪深 300 指数。

### 分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

## 特别声明

光大证券股份有限公司（以下简称“本公司”）创建于1996年，系由中国光大（集团）总公司投资控股的全国性综合类股份制证券公司，是中国证监会批准的首批三家创新试点公司之一。公司经营业务许可证编号：z22831000。

公司经营范围：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；为期货公司提供中间介绍业务；证券投资基金代销；融资融券业务；中国证监会批准的其他业务。此外，公司还通过全资或控股子公司开展资产管理、直接投资、期货、基金管理以及香港证券业务。

本证券研究报告由光大证券股份有限公司研究所（以下简称“光大证券研究所”）编写，以合法获得的我们相信为可靠、准确、完整的信息为基础，但不保证我们所获得的原始信息以及报告所载信息之准确性和完整性。光大证券研究所可能将不时补充、修订或更新有关信息，但不保证及时发布该等更新。

本报告根据中华人民共和国法律在中华人民共和国境内分发，仅供本公司的客户使用。

本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次发布时光大证券研究所的判断，可能需随时进行调整。报告中的信息或所表达的意见不构成任何投资、法律、会计或税务方面的最终操作建议，本公司不就任何人依据报告中的内容而最终操作建议作出任何形式的保证和承诺。

在法律允许的情况下，本公司及其附属机构可能持有报告中提及的公司所发行证券的头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或正在争取提供投资银行、财务顾问或金融产品等相关服务。投资者应当充分考虑本公司及本公司附属机构就报告内容可能存在的利益冲突，不应视本报告为作出投资决策的唯一参考因素。

在任何情况下，本报告中的信息或所表达的建议并不构成对任何投资人的投资建议，本公司及其附属机构（包括光大证券研究所）不对投资者买卖有关公司股份而产生的盈亏承担责任。

本公司的销售人员、交易人员和其他专业人员可能会向客户提供与本报告中观点不同的口头或书面评论或交易策略。本公司的资产管理部和投资业务部可能会作出与本报告的推荐不相一致的投资决策。本公司提醒投资者注意并理解投资证券及投资产品存在的风险，在作出投资决策前，建议投资者务必向专业人士咨询并谨慎抉择。

本报告的版权仅归本公司所有，任何机构和个人未经书面许可不得以任何形式翻版、复制、刊登、发表、篡改或者引用。

## 光大证券股份有限公司研究所 销售交易总部

上海市新闻路 1508 号静安国际广场 3 楼 邮编 200040

总机：021-22169999 传真：021-22169114、22169134

销售交易总部	姓名	办公电话	手机	电子邮件	
上海	陈蓉	021-22169086	13801605631	chenrong@ebscn.com	
	濮维娜	021-62158036	13611990668	puwn@ebscn.com	
	胡超	021-22167056	13761102952	huchao6@ebscn.com	
	周薇薇	021-22169087	13671735383	zhouww1@ebscn.com	
	李强	021-22169131	18621590998	liqiang88@ebscn.com	
	罗德锦	021-22169146	13661875949/13609618940	luodj@ebscn.com	
	张弓	021-22169083	13918550549	zhanggong@ebscn.com	
	黄素青	021-22169130	13162521110	huangsuqing@ebscn.com	
	邢可	021-22167108	15618296961	xingk@ebscn.com	
	陈晨	021-22169150	15000608292	chenchen66@ebscn.com	
	王昕宇	021-22167233	15216717824	wangxinyu@ebscn.com	
	北京	郝辉	010-58452028	13511017986	haohui@ebscn.com
		梁晨	010-58452025	13901184256	liangchen@ebscn.com
郭晓远		010-58452029	15120072716	guoxiaoyuan@ebscn.com	
王曦		010-58452036	18610717900	wangxi@ebscn.com	
关明雨		010-58452037	18516227399	guanmy@ebscn.com	
张彦斌		010-58452026	15135130865	zhangyanbin@ebscn.com	
深圳		黎晓宇	0755-83553559	13823771340	lix1@ebscn.com
	李潇	0755-83559378	13631517757	lixiao1@ebscn.com	
	张亦潇	0755-23996409	13725559855	zhangyx@ebscn.com	
	王渊锋	0755-83551458	18576778603	wangyuanfeng@ebscn.com	
	张靖雯	0755-83553249	18589058561	zhangjingwen@ebscn.com	
	牟俊宇	0755-83552459	13827421872	moujy@ebscn.com	
国际业务	陶奕	021-22167107	18018609199	taoyi@ebscn.com	
	威德文	021-22167111	18101889111	qidw@ebscn.com	
	金英光	021-22169085	13311088991	jinyg@ebscn.com	
	傅裕	021-22169092	13564655558	fuyu@ebscn.com	