



**买入**

**23% ↑**

目标价格:人民币 9.90

原目标价格:人民币 11.00

600748.CH

价格:人民币 8.00

目标价格基础:10%重估净资产折价

板块评级:中立

# 上实发展

## 销售翻番突破百亿, 优质上海国企标的

2016年1-12月, 上实发展实现营业收入64.89亿元, 同比下降1.97%, 归属于母公司净利润5.92亿元, 同比增加13.89%, 每股收益0.32元/股, 拟每10股派发现金红利0.38元。去年公司房地产销售全年签约金额110亿元, 同比增长170%, 销售回款历史上首次突破百亿, 账面预收款63亿元已基本锁定今年业绩, 且净负债率大幅下降至36%, 在手现金高达100亿元。公司作为上实集团的A股地产上市平台, 坐拥优质地产开发和持有资源, 近年积极探索上下游产业链的延伸和多元化协同发展, 未来成长空间可期。16年初公司通过定增完成集团项目资产注入, 贡献销售额占比达20%, 而目前股价已较集团参与定增价8.92元/股折价近10%, 随着近期地方国企改革积极推进, 我们认为公司的优质资产显著低估并存在资源整合预期。我们预测公司2017-2018年每股收益分别为0.35元和0.39元, 目标价格下调至9.90元/股, 相当于10%的RNAV折价, 维持买入评级。

### 支撑评级的要点

- 16年营业收入65亿元, 归母净利5.9亿增14%。公司2016年实现营业收入64.9亿元, 同比减少2%, 其中房地产销售结算收入49.8亿元, 主要结转上海、苏州、湖州、青岛、成都等项目; 2016年新开工面积29万平方米, 竣工面积62万平方米。2017年, 公司力争实现营业收入65亿元, 预计新开工面积90万平方米, 竣工面积50万平方米。
- 16年销售首破百亿, 预收款锁定17年业绩。公司2016年房地产销售签约金额109.9亿元, 同比增长170%; 签约面积75万平方米, 同比增长184%, 销售均价14,653元/平米, 实现销售额百亿的历史性突破, 其中通过定增收购的上投控股的项目销售额贡献占比20%。公司目前预收房款高达到62.1亿元, 已完全锁定2017年的房地产结转收入。
- 优质物业资产低估, 负债大减现金充裕。公司2016年实现房地产租赁业务收入2.1亿元, 坐拥实业大厦(3.3万平方米)和金钟大厦(6.1万平方米)等上海核心商业地段老牌办公物业, 合计持有商办物业27.4万平方米, 账面成本29.4亿元租金回报率超过8%, 重估价值可观。此外, 随着去年销售回款创历史新高以及公司债发行和定增的实施, 公司目前账面在手现金高达100亿元, 净负债率大幅下降至36.3%。
- “产业X+地产”多元化发展, 优质国企成长可期。公司以智慧城市、联合办公、健康养老等新兴产业实现跨界融合。其中, 龙创节能2016年实现智能建筑工程收入8.5亿元, 净利7,107万元。公司作为优质上海国企上实集团的A股地产上市平台, 有望乘着上海国企改革东风实现优质资源和资产整合, 未来成长空间可期。

### 评级面临的主要风险

- 房地产销售受到限购和货币政策影响, 上海国企改革推进低于预期。

### 估值

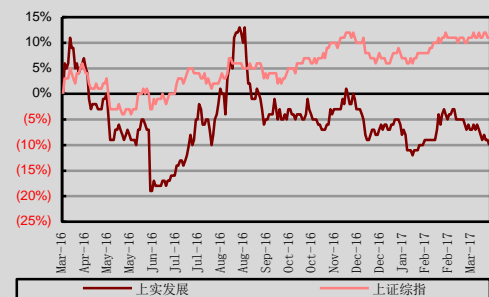
- 我们预测公司2017-2018年每股收益分别为0.35元和0.39元, 目标价格由11.00元下调至9.90元, 相当于10%的RNAV折价, 维持买入评级。

### 投资摘要

年结日: 12月31日	2015	2016	2017E	2018E	2019E
销售收入(人民币 百万)	6,619	6,489	6,965	7,642	8,387
变动(%)	74	(2)	7	10	10
净利润(人民币 百万)	536	604	648	714	781
全面摊薄每股收益(人民币)	0.495	0.328	0.352	0.387	0.423
变动(%)	1.8	(33.8)	7.3	10.1	9.3
先前预测每股收益(人民币)			0.374	0.422	
调整幅度(%)			(6)	(9)	
全面摊薄市盈率(倍)	16.2	24.4	22.8	20.7	18.9
价格/每股现金流量(倍)	(6.4)	2.6	72.2	(53.7)	(21.4)
每股现金流量(人民币)	(1.25)	3.06	0.11	(0.05)	(0.07)
企业价值/息税折旧前利润(倍)	20.6	17.3	18.2	16.8	15.5
每股股息(人民币)	0.038	0.038	0.042	0.046	0.050
股息率(%)	0.5	0.5	0.5	0.6	0.6

资料来源: 公司数据及中银证券预测

### 股价表现



(%)	今年至今	1个月	3个月	12个月
绝对	(4.2)	(6.9)	(3.8)	(11.2)
相对上证指数	(7.6)	(6.9)	(8.3)	(20.8)

发行股数(百万)	1,845
流通股(%)	76
流通股市值(人民币 百万)	11,267
3个月日均交易额(人民币 百万)	58
净负债比率(%) (2017E)	33
主要股东(%)	
上实地产发展有限公司	49

资料来源: 公司数据, 聚源及中银证券  
以2017年3月29日收市价为标准

### 相关研究报告

《上实发展: 上海国企改革, 优质资产低估》  
2016.11.21

中银国际证券具备证券投资咨询业务资格

房地产: 房地产开发

卢晓峰

(8621)20328284

xiaofeng.lu@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号: S1300516050001

**图表 1. 上实发展 2016 年业绩摘要**

(人民币, 百万)	2015 年	2016 年	同比变动 (%)
<b>营业收入</b>	<b>6,619</b>	<b>6,489</b>	<b>(2.0)</b>
营业成本	(4,311)	(4,354)	1.0
营业税	(842)	(681)	(19.1)
<b>毛利润</b>	<b>1,466</b>	<b>1,454</b>	<b>(0.8)</b>
其他收入	66	18	(73.2)
销售费用	(164)	(223)	35.6
管理费用	(275)	(244)	(11.4)
<b>营业利润</b>	<b>1,093</b>	<b>1,005</b>	<b>(8.0)</b>
投资收益	163	(28)	(117.2)
财务费用	(283)	(191)	(32.7)
营业外收支	7	112	1596.1
<b>税前利润</b>	<b>979</b>	<b>899</b>	<b>(8.2)</b>
所得税	(375)	(154)	(58.8)
少数股东权益	(85)	(153)	80.4
<b>归属上市公司股东净利润</b>	<b>520</b>	<b>592</b>	<b>13.9</b>
<b>主要比率(%)</b>			<b>百分点增减</b>
含税毛利率	22.1	22.4	0.3
经营利润率	16.5	15.5	(1.0)
净利率	7.9	9.1	1.3

资料来源: 公司数据及中银证券

**损益表(人民币 百万)**

年结日: 12月31日	2015	2016	2017E	2018E	2019E
销售收入	6,619	6,489	6,965	7,642	8,387
销售成本	(5,153)	(5,035)	(5,470)	(6,004)	(6,591)
经营费用	(383)	(385)	(488)	(535)	(586)
<b>息税折旧前利润</b>	<b>1,082</b>	<b>1,069</b>	<b>1,007</b>	<b>1,104</b>	<b>1,209</b>
折旧及摊销	(56)	(81)	(13)	(15)	(17)
<b>经营利润(息税前利润)</b>	<b>1,026</b>	<b>988</b>	<b>994</b>	<b>1,089</b>	<b>1,193</b>
净利息收入/(费用)	(126)	2	9	21	25
其他收益/(损失)	236	106	179	191	205
<b>税前利润</b>	<b>996</b>	<b>912</b>	<b>984</b>	<b>1,083</b>	<b>1,183</b>
所得税	(375)	(154)	(168)	(185)	(202)
少数股东权益	(85)	(153)	(167)	(184)	(201)
<b>净利润</b>	<b>536</b>	<b>604</b>	<b>648</b>	<b>714</b>	<b>781</b>
<b>核心净利润</b>	<b>536</b>	<b>604</b>	<b>648</b>	<b>714</b>	<b>781</b>
每股收益(人民币)	0.495	0.328	0.352	0.387	0.423
核心每股收益(人民币)	0.495	0.328	0.352	0.387	0.423
每股股息(人民币)	0.038	0.038	0.042	0.046	0.050
收入增长(%)	74	(2)	7	10	10
息税前利润增长(%)	42	(4)	1	10	10
息税折旧前利润增长(%)	40	(1)	(6)	10	10
每股收益增长(%)	2	(34)	7	10	9
核心每股收益增长(%)	2	(34)	7	10	9

资料来源: 公司数据及中银证券预测

**现金流量表(人民币 百万)**

年结日: 12月31日	2015	2016	2017E	2018E	2019E
税前利润	996	912	984	1,083	1,183
折旧与摊销	56	81	13	15	17
净利息费用	267	182	189	197	214
运营资本变动	(2,201)	4,610	(744)	(1,121)	(1,233)
税金	(375)	(154)	(168)	(185)	(202)
其他经营现金流	(93)	22	(70)	(84)	(101)
<b>经营活动产生的现金流</b>	<b>(1,350)</b>	<b>5,653</b>	<b>204</b>	<b>(96)</b>	<b>(122)</b>
购买固定资产净值	(7)	(9)	0	(1)	(2)
投资减少/增加	581	(159)	198	218	239
其他投资现金流	(1,049)	(2,573)	(77)	(127)	(136)
<b>投资活动产生的现金流</b>	<b>(475)</b>	<b>(2,741)</b>	<b>121</b>	<b>90</b>	<b>101</b>
净增权益	0	3,916	0	0	0
净增债务	3,506	536	609	1,262	1,396
支付股息	(786)	(656)	(77)	(84)	(92)
其他融资现金流	(1,089)	(2,099)	(77)	(127)	(136)
<b>融资活动产生的现金流</b>	<b>1,631</b>	<b>1,697</b>	<b>455</b>	<b>1,051</b>	<b>1,168</b>
现金变动	(194)	4,610	780	1,044	1,148
期初现金	4,110	5,458	10,023	10,758	11,804
公司自由现金流	(1,825)	2,913	325	(7)	(21)
权益自由现金流	1,681	3,448	934	1,256	1,375

资料来源: 公司数据及中银证券预测

**资产负债表(人民币 百万)**

年结日: 12月31日	2015	2016	2017E	2018E	2019E
现金及现金等价物	5,458	10,023	10,758	11,804	12,955
应收帐款	3,398	3,592	3,856	4,231	4,643
库存	15,750	16,717	17,943	19,688	21,607
其他流动资产	69	356	61	67	74
<b>流动资产总计</b>	<b>24,675</b>	<b>30,688</b>	<b>32,618</b>	<b>35,790</b>	<b>39,279</b>
固定资产	34	68	79	89	100
无形资产	42	322	322	322	322
其他长期资产	2,525	3,860	3,837	3,817	3,797
<b>长期资产总计</b>	<b>2,600</b>	<b>4,249</b>	<b>4,237</b>	<b>4,228</b>	<b>4,219</b>
<b>总资产</b>	<b>27,275</b>	<b>34,937</b>	<b>36,855</b>	<b>40,018</b>	<b>43,498</b>
应付帐款	5,374	3,250	3,538	3,884	4,264
短期债务	4,215	4,259	5,219	6,832	8,579
其他流动负债	2,977	7,556	7,859	8,626	9,468
<b>流动负债总计</b>	<b>12,566</b>	<b>15,066</b>	<b>16,616</b>	<b>19,341</b>	<b>22,311</b>
长期借款	8,822	9,467	9,116	8,765	8,414
其他长期负债	374	206	208	209	210
股本	1,083	1,845	1,845	1,845	1,845
储备	3,688	7,258	7,828	8,454	9,137
<b>股东权益</b>	<b>4,771</b>	<b>9,103</b>	<b>9,673</b>	<b>10,299</b>	<b>10,982</b>
少数股东权益	741	1,094	1,242	1,404	1,581
<b>总负债及权益</b>	<b>27,275</b>	<b>34,937</b>	<b>36,855</b>	<b>40,018</b>	<b>43,498</b>
每股帐面价值(人民币)	4.40	4.94	5.24	5.58	5.95
每股有形资产(人民币)	4.37	4.76	5.07	5.40	5.77
每股净负债/(现金)(人民币)	7.00	2.01	1.94	2.06	2.19

资料来源: 公司数据及中银证券预测

**主要比率(%)**

年结日: 12月31日	2015	2016	2017E	2018E	2019E
<b>盈利能力</b>					
息税折旧前利润率(%)	16.4	16.5	14.5	14.4	14.4
息税前利润率(%)	15.5	15.2	14.3	14.2	14.2
税前利润率(%)	15.0	14.1	14.1	14.2	14.1
净利率(%)	8.1	9.3	9.3	9.3	9.3
<b>流动性</b>					
流动比率(倍)	2.0	2.0	2.0	1.9	1.8
利息覆盖率(倍)	2.5	2.7	2.6	2.6	2.6
净权益负债率(%)	137.5	36.3	32.8	32.4	32.1
速动比率(倍)	0.7	0.9	0.9	0.8	0.8
<b>估值</b>					
市盈率(倍)	16.2	24.4	22.8	20.7	18.9
核心业务市盈率(倍)	16.2	24.4	22.8	20.7	18.9
目标价对应核心业务市盈率(倍)	202.0	305.3	284.5	258.3	236.3
市净率(倍)	1.8	1.6	1.5	1.4	1.3
价格/现金流(倍)	(6.4)	2.6	72.2	(53.7)	(21.4)
企业价值/息税折旧前利润(倍)	20.6	17.3	18.2	16.8	15.5
<b>周转率</b>					
存货周转天数	918.6	1,176.9	1,156.5	1,143.9	1,143.4
应收帐款周转天数	145.6	196.6	195.2	193.1	193.1
应付帐款周转天数	262.5	242.6	177.9	177.2	177.3
<b>回报率</b>					
股息支付率(%)	12.3	14.0	14.2	14.2	14.2
净资产收益率(%)	11.2	8.7	6.9	7.2	7.3
资产收益率(%)	2.8	2.6	2.3	2.3	2.4
已运用资本收益率(%)	7.2	5.5	4.9	5.0	5.0

资料来源: 公司数据及中银证券预测

## 披露声明

本报告准确表述了证券分析师的个人观点。该证券分析师声明，本人未在公司内、外部机构兼任有损本人独立性与客观性的其他职务，没有担任本报告评论的上市公司的董事、监事或高级管理人员；也不拥有与该上市公司有关的任何财务权益；本报告评论的上市公司或其它第三方都没有或没有承诺向本人提供与本报告有关的任何补偿或其它利益。

中银国际证券有限责任公司同时声明，未授权任何公众媒体或机构刊载或转发本研究报告。如有投资者于公众媒体看到或从其它机构获得本研究报告的，请慎重使用所获得的研究报告，以防止被误导，中银国际证券有限责任公司不对其报告理解和使用承担任何责任。

## 评级体系说明

### 公司投资评级：

买入：预计该公司股价在未来 12 个月内上涨 20%以上；  
谨慎买入：预计该公司股价在未来 12 个月内上涨 10%-20%；  
持有：预计该公司股价在未来 12 个月内在上下 10%区间内波动；  
卖出：预计该公司股价在未来 12 个月内下降 10%以上；  
未有评级（NR）。

### 行业投资评级：

增持：预计该行业指数在未来 12 个月内表现强于有关基准指数；  
中立：预计该行业指数在未来 12 个月内表现基本与有关基准指数持平；  
减持：预计该行业指数在未来 12 个月内表现弱于有关基准指数。

有关基准指数包括：恒生指数、恒生中国企业指数、以及沪深 300 指数等。



## 风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券有限责任公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

本报告发布的特定客户包括：1) 基金、保险、QFII、QDII 等能够充分理解证券研究报告，具备专业信息处理能力的中银国际证券有限责任公司的机构客户；2) 中银国际证券有限责任公司的证券投资顾问服务团队，其可参考使用本报告。中银国际证券有限责任公司的证券投资顾问服务团队可能以本报告为基础，整合形成证券投资顾问服务建议或产品，提供给接受其证券投资顾问服务的客户。

中银国际证券有限责任公司不以任何方式或渠道向除上述特定客户外的公司个人客户提供本报告。中银国际证券有限责任公司的个人客户从任何外部渠道获得本报告的，亦不应直接依据所获得的研究报告作出投资决策；需充分咨询证券投资顾问意见，独立作出投资决策。中银国际证券有限责任公司不承担由此产生的任何责任及损失等。

本报告期内含保密信息，仅供收件人使用。阁下作为收件人，不得出于任何目的直接或间接复制、派发或转发此报告全部或部分内容予任何其他人，或将此报告全部或部分内容发表。如发现本研究报告被私自刊载或转发的，中银国际证券有限责任公司将及时采取维权措施，追究有关媒体或者机构的责任。所有本报告期内使用的商标、服务标记及标记均为中银国际证券有限责任公司或其附属及关联公司（统称“中银国际集团”）的商标、服务标记、注册商标或注册服务标记。

本报告及其所载的任何信息、材料或内容只提供给阁下作参考之用，并未考虑到任何特别的投资目的、财务状况或特殊需要，不能成为或被视为出售或购买或认购证券或其它金融票据的要约或邀请，亦不构成任何合约或承诺的基础。中银国际证券有限责任公司不能确保本报告中提及的投资产品适合任何特定投资者。本报告的内容不构成对任何人的投资建议，阁下不会因为收到本报告而成为中银国际集团的客户。阁下收到或阅读本报告须在承诺购买任何报告中所指之投资产品之前，就该投资产品的适合性，包括阁下的特殊投资目的、财务状况及其特别需要寻求阁下相关投资顾问的意见。

尽管本报告所载资料的来源及观点都是中银国际证券有限责任公司及其证券分析师从相信可靠的来源取得或达到，但撰写本报告的证券分析师或中银国际集团的任何成员及其董事、高管、员工或其他任何个人（包括其关联方）都不能保证它们的准确性或完整性。除非法律或规则规定必须承担的责任外，中银国际集团任何成员不对使用本报告的材料而引致的损失负任何责任。本报告对其中所包含的或讨论的信息或意见的准确性、完整性或公平性不作任何明示或暗示的声明或保证。阁下不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告仅反映证券分析师在撰写本报告时的设想、见解及分析方法。中银国际集团成员可发布其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦有可能采取与本报告观点不同的投资策略。为免生疑问，本报告所载的观点并不代表中银国际集团成员的立场。

本报告可能附载其它网站的地址或超级链接。对于本报告可能涉及到中银国际集团本身网站以外的资料，中银国际集团未有参阅有关网站，也不对它们的内容负责。提供这些地址或超级链接（包括连接到中银国际集团网站的地址及超级链接）的目的，纯粹为了阁下的方便及参考，连结网站的内容不构成本报告的任何部份。阁下须承担浏览这些网站的风险。

本报告所载的资料、意见及推测仅基于现状，不构成任何保证，可随时更改，毋须提前通知。本报告不构成投资、法律、会计或税务建议或保证任何投资或策略适用于阁下个别情况。本报告不能作为阁下私人投资的建议。

过往的表现不能被视作将来表现的指示或保证，也不能代表或对将来表现做出任何明示或暗示的保障。本报告所载的资料、意见及预测只是反映证券分析师在本报告所载日期的判断，可随时更改。本报告中涉及证券或金融工具的价格、价值及收入可能出现上升或下跌。

部分投资可能不会轻易变现，可能在出售或变现投资时存在难度。同样，阁下获得有关投资的价值或风险的可靠信息也存在困难。本报告中包含或涉及的投资及服务可能未必适合阁下。如上所述，阁下须在做出任何投资决策之前，包括买卖本报告涉及的任何证券，寻求阁下相关投资顾问的意见。

中银国际证券有限责任公司及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。

## 中银国际证券有限责任公司

中国上海浦东  
银城中路 200 号  
中银大厦 39 楼  
邮编 200121  
电话: (8621) 6860 4866  
传真: (8621) 5888 3554

## 相关关联机构:

### 中银国际研究有限公司

香港花园道一号  
中银大厦二十楼  
电话: (852) 3988 6333  
致电香港免费电话:  
中国网通 10 省市客户请拨打: 10800 8521065  
中国电信 21 省市客户请拨打: 10800 1521065  
新加坡客户请拨打: 800 852 3392  
传真: (852) 2147 9513

### 中银国际证券有限公司

香港花园道一号  
中银大厦二十楼  
电话: (852) 3988 6333  
传真: (852) 2147 9513

### 中银国际控股有限公司北京代表处

中国北京市西城区  
西单北大街 110 号 8 层  
邮编: 100032  
电话: (8610) 8326 2000  
传真: (8610) 8326 2291

### 中银国际(英国)有限公司

2/F, 1 Lothbury  
London EC2R 7DB  
United Kingdom  
电话: (4420) 3651 8888  
传真: (4420) 3651 8877

### 中银国际(美国)有限公司

美国纽约市美国大道 1045 号  
7 Bryant Park 15 楼  
NY 10018  
电话: (1) 212 259 0888  
传真: (1) 212 259 0889

### 中银国际(新加坡)有限公司

注册编号 199303046Z  
新加坡百得利路四号  
中国银行大厦四楼(049908)  
电话: (65) 6692 6829 / 6534 5587  
传真: (65) 6534 3996 / 6532 3371