

推荐（维持）

荣盛发展（002146）2016 年年报点评

风险评级：一般风险

业绩大幅增长 令人满意

2017 年 4 月 20 日

投资要点：
何敏仪

SAC 执业证书编号：

S0340513040001

电话：0755-23616030

邮箱：hmy@dgzq.com.cn

主要数据
2017 年 4 月 19 日

收盘价(元)	12.57
总市值(亿元)	546.56
总股本(百万股)	4,348.16
流通股(百万股)	3,889.04
ROE(TTM)	17.53%
12 月最高价(元)	15.55
12 月最低价(元)	6.41

股价走势


资料来源：东莞证券研究所，Wind

相关报告

事件：荣盛发展（002146）公布的16年年报显示，实现营业收入306.22亿元，同比上升30.6%；归属于母公司净利润41.48亿元，同比上升72.07%。基本每股收益0.95元。

点评：

- **16年结算业绩大幅增长 令人满意。**2016年公司实现营业收入306.22亿元，同比增长30.60%；实现营业利润56.36亿元，同比增长75.79%；归属于母公司所有者净利润41.48亿元，同比增长72.07%。基本每股收益0.95元。公司业绩大幅增长，令人满意。截至2016年末，公司总资产1457.45亿元，同比增长40.35%；归属于上市公司股东的所有者权益236.65亿元，同比增长14.44%；公司净资产收益率18.74%，同比增长2.43个百分点。公司拟向全体股东每10股派发现金股息4.00元（含税）。
- **销售金额增长超六成。**16年公司实现开工604.20万平方米，完成年度开工计划136.51%；竣工535.50万平方米，完成2016年度竣工计划的107.33%。报告期内，公司签订商品房销售合同面积601.73万平方米，合同金额512.24亿元，同比分别增长24.58%、65.77%。结转项目面积387.84万平方米，同比增长14.38%；结算收入271.01亿元，同比增长21.37%。
- **积极扩充土地资源 区域布局理想。**公司房地产开发业务已经伸展到河北、河南、江苏、浙江、安徽、山东、湖北、湖南、辽宁、广东、四川、海南、天津、重庆、内蒙古等15个省、2个直辖市、1个自治区的30个城市，涉及房地产项目190余个。公司紧紧围绕“京津冀协同发展”、“一带一路”和“长江经济带”等国家重大发展规划，不断拓宽拿地渠道，创新购地模式。充分利用招拍挂、城中村改造、股权收购等方式多管齐下加强土地储备。尤其是紧紧抓住京津冀协同发展的历史机遇，充分发挥自身优势。16年公司先后在多个城市获得土地80余宗，规划权益建筑面积873.81万平方米。截至报告期末，公司土地储备建筑面积2570.42万平方米，其中京津冀一带占比约30%，土地资源丰富，区域布局理想。
- **大健康产业初具规模。**公司“大健康”板块以“旅游、度假、养老、养生”四大产业为主。经过近两年的发展，公司已经在河北秦皇岛、承德市兴隆县、邢台市内丘县、保定野三坡、安徽黄山及九华山、湖北神农架、西安临潼、四川广汉、南京六合、海南陵水等国内区域实现布局，并与Thermal Pasohlávky a. s. 签署相关合作协议，走出国门，在捷克共和国南摩拉维亚州进行中医中药温泉度假疗养中心的建设。
- **盈利预测与投资建议：**预测公司17年——18年EPS分别为1.08元和1.27元，对应当前股价PE分别为11.5倍和10倍。维持公司“推荐”投资评级。
- **风险提示。**政策调控，房地产销售缓慢

图 1: 公司盈利预测简表

科目 (百万元)	2016A	2017E	2018E	2019E
营业总收入	55508.50	62724.61	74015.04	88818.04
营业总成本	47375.59	53357.74	62920.74	75458.88
营业成本	39133.26	44346.30	52328.63	62794.36
营业税金及附加	4999.00	5645.21	6661.35	7993.62
销售费用	1176.80	1379.94	1628.33	1954.00
管理费用	1591.00	1756.29	2072.42	2486.91
财务费用	-136.05	230.00	230.00	230.00
其他经营收益	5.90	0.00	0.00	0.00
公允价值变动净收益	-6.43	0.00	0.00	0.00
投资净收益	12.33	0.00	0.00	0.00
营业利润	5636.43	6331.85	7489.58	9007.50
加营业外收入	105.04	150.00	150.00	150.00
减营业外支出	20.83	50.00	50.00	50.00
利润总额	5720.64	6431.85	7589.58	9107.50
减所得税	1348.48	1479.33	1783.55	2140.26
净利润	4372.16	4952.52	5806.03	6967.23
减少数股东损益	224.06	257.27	303.58	364.30
归母公司所有者的净利润	4148.09	4695.25	5502.45	6602.94
基本每股收益(元)	0.95	1.08	1.27	1.52

数据来源: Wind, 东莞证券研究所

东莞证券投资评级体系：

公司投资评级	
推荐	预计未来 6 个月内，股价表现强于市场指数 15% 以上
谨慎推荐	预计未来 6 个月内，股价表现强于市场指数 5%-15% 之间
中性	预计未来 6 个月内，股价表现介于市场指数 $\pm 5\%$ 之间
回避	预计未来 6 个月内，股价表现弱于市场指数 5% 以上

行业投资评级	
推荐	预计未来 6 个月内，行业指数表现强于市场指数 10% 以上
谨慎推荐	预计未来 6 个月内，行业指数表现强于市场指数 5%-10% 之间
中性	预计未来 6 个月内，行业指数表现介于市场指数 $\pm 5\%$ 之间
回避	预计未来 6 个月内，行业指数表现弱于市场指数 5% 以上

风险偏好评级	
高风险	未来 6 个月投资收益率的波动幅度超出市场指数波动幅度一倍以上
较高风险	未来 6 个月投资收益率的波动幅度超出市场指数波动的幅度 50%-100% 之间
一般风险	未来 6 个月投资收益率的波动幅度超出市场指数波动的幅度 20%-50% 之间
低风险	未来 6 个月投资收益率的波动幅度低于市场指数波动的幅度 20% 以内

本评级体系“市场指数”参照标的为沪深 300 指数。在风险偏好评级中，不涉及到具体品种推荐和评级的产品则按照产品研究的市场给予基础风险评级。即：权证以及衍生品市场的研究报告，其基础风险评级为高风险；股票、偏股型基金市场方面的研究报告，其基础风险评级为一般风险；债券、债券型基金、货币型基金以及宏观经济政策等市场方面的研究报告，其基础风险评级为低风险。

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或相当的专业胜任能力，以勤勉的职业态度，独立、客观地在所知情的范围内出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点，不受本公司相关业务部门、证券发行人、上市公司、基金管理公司、资产管理公司等利益相关者的干涉和影响。本人保证与本报告所指的证券或投资标的无任何利害关系，没有利用发布本报告为自身及其利益相关者谋取不当利益，或者在发布证券研究报告前泄露证券研究报告的内容和观点。

声明：

东莞证券为全国综合性证券公司，具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供东莞证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告所载资料及观点均为合规合法来源且被本公司认为可靠，但本公司对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，可随时更改。本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可跌可升。本公司可发出其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦可因使用不同假设和标准、采用不同观点和分析方法而与本公司其他业务部门或单位所给出的意见不同或者相反。在任何情况下，本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并不构成对任何人的投资建议。投资者需自主作出投资决策并自行承担投资风险，据此报告做出的任何投资决策与本公司和作者无关。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任，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。本公司及其所属关联机构在法律许可的情况下可能会持有本报告中提及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、经纪、资产管理等服务。本报告版权归东莞证券股份有限公司及相关内容提供方所有，未经本公司事先书面许可，任何人不得以任何形式翻版、复制、刊登。如引用、刊发，需注明本报告的机构来源、作者和发布日期，并提示使用本报告的风险，不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权刊载或者转发本证券研究报告的，应当承担相应的法律责任。

东莞证券研究所

广东省东莞市可园南路 1 号金源中心 24 楼

邮政编码：523000

电话：(0769) 22119430

传真：(0769) 22119430

网址：www.dgzq.com.cn