



买入

22% ↑

目标价格:人民币 15.00

原目标价格:人民币 16.52

600376.CH

价格:人民币 12.30

目标价格基础:15倍 17年市盈率

板块评级:中立

股价表现



| (%) | 今年至今 | 1个月 | 3个月 | 12个月 |
|--------|------|-----|-----|------|
| 绝对 | 5.6 | 1.5 | 6.6 | 53.8 |
| 相对上证指数 | 4.4 | 4.2 | 5.0 | 46.3 |

| | |
|------------------|--------|
| 发行股数(百万) | 2,580 |
| 流通股(%) | 87 |
| 流通股市值(人民币百万) | 27,980 |
| 3个月日均交易额(人民币百万) | 284 |
| 净负债比率(%) (2017E) | 202 |
| 主要股东(%) | |
| 北京首都开发控股(集团)有限公司 | 46 |

资料来源: 公司数据, 聚源及中银证券
以2017年4月21日收市价为标准

相关研究报告

《首开股份: 险资偏爱、价格有底、未来有看点》
2016.9.23

中银国际证券有限责任公司
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

首开股份

销售翻番锁定业绩, 结转利润有望反转

公司2016年实现营业收入299亿元, 比上一年增长26.5%; 实现归属于母公司所有者的净利润19亿元, 比上一年下降8.7%; 每股收益0.58元。公司去年实现销售额631亿, 同比大增93%, 销售现金流488亿和预收款412亿锁定全年业绩。我们判断公司17年业绩有望迎来反转, 主要由于今年竣工面积计划增长24%, 而进入结算周期的15年销售项目均价同比14年增长17%。公司作为北京区域开发龙头重估价值可观, 去年6月定增发行价格11.78元提供安全边际, 在近期京津冀等区域题材催化下, 我们给予公司2017-19年每股收益预测分别为1.03元、1.25元和1.47元, 下调目标价格至15.00元, 相当于15倍2017年的市盈率, 维持公司买入评级。

支撑评级的要点

- **营业收入同比增26.5%, 结算毛利率降至33.4%。**16年营业收入298.8亿元, 同比增26.5%; 毛利率和净利率为33.9%和6.4%, 分别下降6.7和2.5个百分点; 分地区来看, 京内结算135亿元增11%, 结算面积和均价分别增长6%和5%, 毛利率44.7%; 京外结算163亿元增42%, 结算面积和均价分别增长38%和3%, 毛利率24.8%。业绩下降原因: 1) 主要结算的14年降价项目毛利率偏低; 2) 部分结算项目分摊开工费用比例较高。
- **16年销售631亿大增93%, 预收款锁定全年业绩。**16年公司销售面积297万平方米, 同比增长41%, 销售金额631亿元, 同比增长93%, 创历史新高, 全年去化率高达68%; 从并表现金流口径来看, 公司去年销售商品收到现金488亿元, 同比增长76%, 年末预收账款达到412亿元, 同比增长77%, 已大幅超越去年300亿元的营收。同时, 17年公司计划销售金额616亿元, 预计可推货值近900亿, Q1已完成销售185亿元, 占比30%。
- **17年业绩有望迎来反转, 北京土储龙头重估价值可观。**从结算提量和利润率水平来看, 2017年公司计划竣工面积296万平方米, 同比增长23.6%; 此外, 公司2015年销售项目将逐渐进入结转期, 15年销售均价同比增长17%, 而2012-14年期间公司由于受到京内外区域结构的调整, 销售均价基本持平, 由此判断公司17年业绩有望迎来反转。此外, 公司2016年取得14个项目, 对应建面306万平方米, 占比当期销售超103%; 此外, 公司在北京积极尝试棚改模式, 项目合计超100万平方米。截至16年末, 公司未竣工面积1,972万平方米, 其中京内510万平方米, 占比31%。
- **多渠道融资降低负债率, 非公开发行6月底解禁。**2016年公司采用了包括公司债、资产支持票据在内的多种融资工具, 并完成定向增发40亿元, 资产负债率进一步下降至近年低位。债权融资方面, 2016年, 公司累计发行公司债60亿元, 加权平均利率为3.85%; 发行永续债50亿元, 加权平均利率5.22%, 公司目前整体平均融资成本为6.43%。股权融资方面, 公司定向6月完成40亿元的股票非公开发行, 调整后的发行价格为11.78元/股, 将于今年6月底解禁, 为股价提供较高的安全边际。

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; 项目毛利率下滑幅度较大。

估值

- 我们将17-18年每股收益预期下调为1.03元和1.25元, 目标价由16.52元下调至15.00元, 相当于15倍2017年市盈率, 维持买入评级。

投资摘要

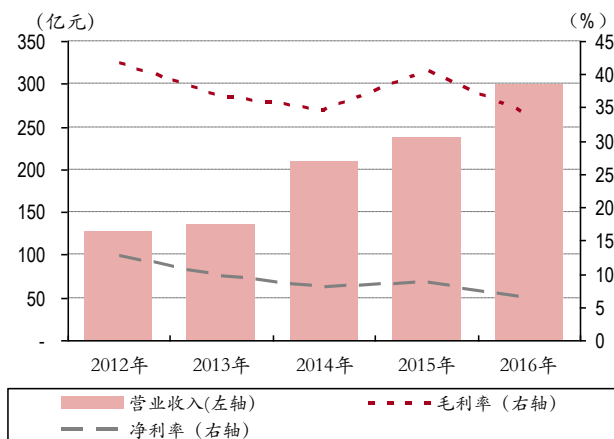
| 年结日: 12月31日 | 2015 | 2016 | 2017E | 2018E | 2019E |
|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 销售收入(人民币百万) | 23,618 | 29,883 | 38,592 | 47,923 | 58,300 |
| 变动(%) | 13 | 27 | 29 | 24 | 22 |
| 净利润(人民币百万) | 2,083 | 1,901 | 2,648 | 3,212 | 3,789 |
| 全面摊薄每股收益(人民币) | 0.808 | 0.579 | 1.027 | 1.245 | 1.469 |
| 变动(%) | 26.4 | (8.7) | 39.3 | 21.3 | 18.0 |
| 先前预测每股收益(人民币) | | | 1.12 | 1.47 | |
| 调整幅度(%) | | | (8.3) | (15.3) | |
| 市盈率(倍) | 15.5 | 16.9 | 12.2 | 10.0 | 8.5 |
| 每股现金流量(人民币) | (3.71) | (3.30) | (7.31) | (7.57) | (8.17) |
| 价格/每股现金流量(倍) | (3.4) | (3.8) | (1.7) | (1.6) | (1.5) |
| 企业价值/息税折旧前利润(倍) | 13.6 | 17.0 | 19.0 | 18.6 | 18.5 |
| 每股股息(人民币) | 0.217 | 0.350 | 0.600 | 0.600 | 0.707 |
| 股息率(%) | 1.7 | 2.8 | 4.8 | 4.8 | 5.7 |

资料来源: 公司数据及中银证券预测

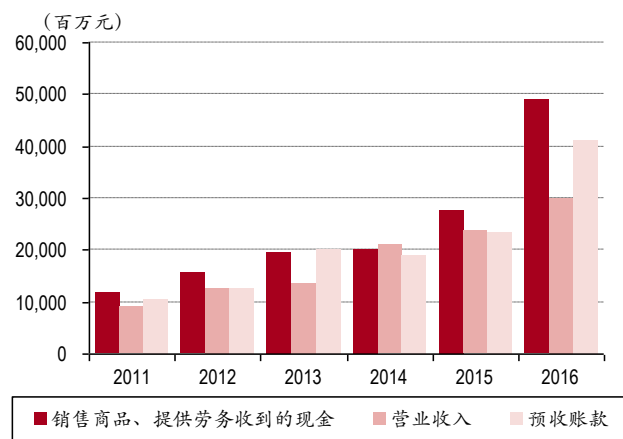
图表 1. 首开股份 2016 年业绩摘要

| (人民币, 百万) | 2015 年 | 2016 年 | 同比变动 (%) |
|--------------------|---------------|---------------|--------------|
| 营业收入 | 23,618 | 29,883 | 26.5 |
| 营业成本 | (14,033) | (19,752) | 40.8 |
| 营业税 | (3,162) | (3,695) | 16.9 |
| 毛利润 | 6,423 | 6,436 | 0.2 |
| 其他收入 | (637) | (180) | (71.7) |
| 销售费用 | (610) | (891) | 46.0 |
| 管理费用 | (653) | (747) | 14.5 |
| 营业利润 | 4,523 | 4,618 | 2.1 |
| 投资收益 | 135 | 704 | 422.9 |
| 财务费用 | (784) | (1,373) | 75.1 |
| 营业外收支 | 39 | 35 | (10.6) |
| 税前利润 | 3,913 | 3,984 | 1.8 |
| 所得税 | (1,358) | (1,405) | 3.4 |
| 少数股东权益 | (471) | (678) | 43.9 |
| 归属上市公司股东净利润 | 2,083 | 1,901 | (8.7) |
| 主要比率(%) | | | 百分点增减 |
| 含税毛利率 | 27.2 | 21.5 | (5.7) |
| 经营利润率 | 19.2 | 15.5 | (3.7) |
| 净利率 | 8.8 | 6.4 | (2.5) |

资料来源: 公司数据, 中银证券

图表 2. 公司营业收入和毛利率变动趋势


资料来源: 万得数据及中银证券

图表 3. 公司销售现金流和预售账款变动趋势


资料来源: 万得数据及中银证券

损益表(人民币百万)

| 年结日: 12月31日 | 2015 | 2016 | 2017E | 2018E | 2019E |
|--------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 销售收入 | 23,618 | 29,883 | 38,592 | 47,923 | 58,300 |
| 销售成本 | (17,195) | (23,447) | (30,858) | (38,302) | (46,736) |
| 经营费用 | (1,131) | (1,498) | (1,994) | (2,504) | (3,071) |
| 息税折旧前利润 | 5,292 | 4,938 | 5,740 | 7,117 | 8,492 |
| 折旧及摊销 | (132) | (141) | (122) | (124) | (126) |
| 经营利润(息税前利润) | 5,160 | 4,798 | 5,618 | 6,993 | 8,367 |
| 净利息收入/(费用) | (546) | (1,063) | (1,252) | (1,667) | (2,081) |
| 其他收益/(损失) | (589) | 422 | 648 | 761 | 902 |
| 税前利润 | 3,913 | 3,984 | 4,790 | 5,809 | 6,851 |
| 所得税 | (1,358) | (1,405) | (1,197) | (1,452) | (1,712) |
| 少数股东权益 | (471) | (678) | (944) | (1,145) | (1,350) |
| 净利润 | 2,083 | 1,901 | 2,648 | 3,212 | 3,789 |
| 核心净利润 | 2,083 | 1,901 | 2,648 | 3,212 | 3,789 |
| 每股收益(人民币) | 0.808 | 0.579 | 1.027 | 1.245 | 1.469 |
| 核心每股收益(人民币) | 0.808 | 0.579 | 1.027 | 1.245 | 1.469 |
| 每股股息(人民币) | 0.217 | 0.350 | 0.600 | 0.600 | 0.707 |
| 收入增长(%) | 13 | 27 | 29 | 24 | 22 |
| 息税前利润增长(%) | 43 | (7) | 17 | 24 | 20 |
| 息税折旧前利润增长(%) | 42 | (7) | 16 | 24 | 19 |
| 每股收益增长(%) | 26 | (9) | 39 | 21 | 18 |
| 核心每股收益增长(%) | 26 | (9) | 39 | 21 | 18 |

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 | 3,913 | 3,984 | 4,790 | 5,809 | 6,851 |
| 折旧与摊销 | 132 | 141 | 122 | 124 | 126 |
| 净利息费用 | 659 | 1,236 | 1,476 | 1,944 | 2,418 |
| 运营资本变动 | (13,476) | (11,243) | (23,440) | (25,214) | (27,897) |
| 税金 | (1,358) | (1,405) | (1,197) | (1,452) | (1,712) |
| 其他经营现金流 | 562 | (1,222) | (614) | (728) | (872) |
| 经营活动产生的现金流 | (9,569) | (8,510) | (18,864) | (19,517) | (21,087) |
| 购买固定资产净值 | (49) | (55) | 0 | 0 | (1) |
| 投资减少/增加 | (447) | (392) | 223 | 277 | 337 |
| 其他投资现金流 | 249 | 6 | (2,487) | (1,065) | (1,322) |
| 投资活动产生的现金流 | (247) | (441) | (2,263) | (787) | (986) |
| 净增权益 | 6,232 | 10,615 | 0 | 0 | 0 |
| 净增债务 | 16,688 | 15,446 | 33,088 | 31,301 | 34,543 |
| 支付股息 | (4,933) | (5,625) | (1,548) | (1,548) | (1,825) |
| 其他融资现金流 | (217) | (3,868) | (2,487) | (1,065) | (1,322) |
| 融资活动产生的现金流 | 17,771 | 16,568 | 29,053 | 28,688 | 31,396 |
| 现金变动 | 7,955 | 7,617 | 7,926 | 8,384 | 9,323 |
| 期初现金 | 11,637 | 19,588 | 26,857 | 34,685 | 43,070 |
| 公司自由现金流 | (9,816) | (8,951) | (21,127) | (20,305) | (22,073) |
| 权益自由现金流 | 6,872 | 6,495 | 11,961 | 10,996 | 12,470 |

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 | 19,588 | 26,857 | 34,685 | 43,070 | 52,397 |
| 应收帐款 | 13,623 | 21,920 | 28,309 | 35,153 | 42,765 |
| 库存 | 95,674 | 114,497 | 147,866 | 183,615 | 223,374 |
| 其他流动资产 | 2,247 | 5,185 | 3,508 | 4,353 | 5,320 |
| 流动资产总计 | 131,132 | 168,460 | 214,367 | 266,191 | 323,856 |
| 固定资产 | 817 | 853 | 968 | 1,084 | 1,201 |
| 无形资产 | 21 | 91 | 87 | 83 | 80 |
| 其他长期资产 | 8,546 | 12,013 | 12,624 | 13,306 | 15,612 |
| 长期资产总计 | 9,384 | 12,957 | 13,679 | 14,473 | 16,892 |
| 总资产 | 140,515 | 181,417 | 228,046 | 280,664 | 340,748 |
| 应付帐款 | 26,415 | 17,092 | 22,196 | 27,542 | 33,661 |
| 短期债务 | 19,443 | 18,951 | 52,039 | 83,339 | 117,882 |
| 其他流动负债 | 30,235 | 49,139 | 55,958 | 69,532 | 84,628 |
| 流动负债总计 | 76,093 | 85,182 | 130,192 | 180,414 | 236,172 |
| 长期借款 | 40,061 | 59,725 | 59,725 | 59,725 | 59,725 |
| 其他长期负债 | 56 | 62 | 63 | 64 | 65 |
| 股本 | 2,242 | 2,580 | 2,580 | 2,580 | 2,580 |
| 储备 | 19,803 | 25,177 | 26,403 | 28,204 | 31,830 |
| 股东权益 | 22,045 | 27,756 | 28,982 | 30,784 | 34,409 |
| 少数股东权益 | 2,260 | 8,691 | 9,083 | 9,677 | 10,376 |
| 总负债及权益 | 140,515 | 181,417 | 228,046 | 280,664 | 340,748 |
| 每股帐面价值(人民币) | 8.55 | 10.76 | 11.24 | 11.93 | 13.34 |
| 每股有形资产(人民币) | 9.82 | 10.72 | 11.20 | 11.89 | 13.29 |
| 每股净负债/(现金)(人民币) | 17.80 | 20.09 | 29.88 | 38.76 | 48.54 |

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 |
|-----------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 盈利能力 | | | | | |
| 息税折旧前利润率(%) | 22.4 | 16.5 | 14.9 | 14.9 | 14.6 |
| 息税前利润率(%) | 21.8 | 16.1 | 14.6 | 14.6 | 14.4 |
| 税前利润率(%) | 16.6 | 13.3 | 12.4 | 12.1 | 11.8 |
| 净利率(%) | 8.8 | 6.4 | 6.9 | 6.7 | 6.5 |
| 流动性 | | | | | |
| 流动比率(倍) | 1.7 | 2.0 | 1.6 | 1.5 | 1.4 |
| 利息覆盖率(倍) | 6.7 | 3.4 | 3.3 | 3.1 | 3.0 |
| 净权益负债率(%) | 164.2 | 142.2 | 202.5 | 247.1 | 279.6 |
| 速动比率(倍) | 0.5 | 0.6 | 0.5 | 0.5 | 0.4 |
| 估值 | | | | | |
| 市盈率(倍) | 15.5 | 16.9 | 12.2 | 10.0 | 8.5 |
| 核心业务市盈率(倍) | 15.5 | 16.9 | 12.2 | 10.0 | 8.5 |
| 目标价对应核心业务市盈率(倍) | 18.6 | 20.3 | 14.6 | 12.0 | 10.2 |
| 市净率(倍) | 1.5 | 1.2 | 1.1 | 1.0 | 0.9 |
| 价格/现金流(倍) | (3.4) | (3.8) | (1.7) | (1.6) | (1.5) |
| 企业价值/息税折旧前利润(倍) | 13.6 | 17.0 | 19.0 | 18.6 | 18.5 |
| 周转率 | | | | | |
| 存货周转天数 | 1,738.0 | 1,635.9 | 1,551.6 | 1,579.4 | 1,589.2 |
| 应收帐款周转天数 | 160.2 | 217.1 | 237.5 | 241.7 | 243.9 |
| 应付帐款周转天数 | 305.7 | 265.7 | 185.8 | 189.4 | 191.6 |
| 回报率 | | | | | |
| 股息支付率(%) | 41.2 | 73.3 | 77.9 | 64.2 | 64.2 |
| 净资产收益率(%) | 11.4 | 7.6 | 9.3 | 10.7 | 11.6 |
| 资产收益率(%) | 2.8 | 1.9 | 2.1 | 2.1 | 2.0 |
| 已运用资本收益率(%) | 7.4 | 5.0 | 4.4 | 4.4 | 4.3 |

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