

推荐（维持）

南国置业（002305）16 年年报及 17 年一季报点评

风险评级：一般风险

结算业绩增长理想 持续较快发展值得期待

2017 年 4 月 28 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 27 日

收盘价(元)	4.54
总市值(亿元)	78.73
总股本(百万股)	1,734.22
流通股(百万股)	1,325.63
ROE(TTM)	0.98%
12 月最高价(元)	6.65
12 月最低价(元)	4.25

股价走势



资料来源：东莞证券研究所，Wind

相关报告

事件：南国置业（002305）公布的16年年报显示，实现营业收入28.99亿元，同比下降4.98%；实现归属于上市公司股东的净利润4328.14万元，较上年同期增长了41.04%。基本每股收益0.03元。

点评：

- **16年结算业绩增长理想。**2016年，公司实现营业收入28.99亿元，同比下降4.98%；实现归属于上市公司股东的净利润4328.14万元，较上年同期增长了41.04%，主要是本期结利项目为上市公司持有100%权益的项目，导致合并报表归属于上市公司股东的净利润较高。扣非归属净利润4251.47万元，同比增长37.31%。基本每股收益0.03元。公司拟向全体股东每10股派发现金红利0.50元（含税）。
- **17年一季度业绩保持较高增长。**17年一季度，公司实现营业收入3.82亿，同比增长22.19%；实现归属上市公司股东净利润507.78万，同比上升34.82%；扣非归属净利润488.04万，同比增长29.26%。基本每股收益0.0029元。截至一季末，公司总资产为220.19亿，同比增长5.9%；归属上市公司股东净资产45.46亿，同比上升0.11%。
- **商业项目运营体量持续扩大 品牌影响力提升。**公司开发的商业地产已初步形成“南国大家装、泛悦Mall、泛悦汇、泛悦坊”四条产品线，家居建材产品线“南国大家装”已经在武汉形成了一定的品牌影响力，具有较强的竞争力；泛悦mall为区域型城市广场、泛悦汇为街区型Lifestyle商业，泛悦坊为社区型城市广场，公司城市广场类产品位于城市中心或副中心，区域布局良好。16年公司新开业5个商业项目，分别为月星家居襄阳店、荆州南国温德姆酒店、泛悦汇-昙华林、汉口城市广场二期、成都泛悦mall-科华店，运营面积累计达到99.12万平方米。
- **区域布局理想 稳步扩展土地储备。**公司目前储备项目主要位于武汉市和南京市等城市规划的中心商业区和市级商业副中心区的重要节点上、地铁换乘枢纽和地铁覆盖位置及城市核心区域。16年公司继续积极拓展一线及核心二线城市，5月公司以9.4亿成功获取南京秦淮区扇骨营项目地块，这是公司在南京区域的第二个项目，为公司深耕南京区域打下基础；同时公司积极推进电建集团内部存量土地的盘活，4月公司与电建集团成员企业湖北电建一公司签署合作备忘录，就开发文化创意、创新产业等产业园区达成合作意向，标志着南国置业在利用电建集团内部土地资源方面迈出了重要一步。截至16年年末，公司累计土地储备24.06万平方米，计容建筑面积为109.8万平米。
- **大股东支持 持续较快发展可期。**南国置业控股股东为电建地产，电建地产承诺，将利用自身资源和资本优势，积极推动南国置业务的发展，

并在可能与南国置业存在竞争的业务领域中出现新的业务发展机会时，给予南国置业相应优先选择权。电建地产成为南国置业的控股股东，将进一步提升南国置业的项目获取能力、基础管理能力及资金实力。

- **盈利预测与投资建议：**预测公司 17 年——18 年 EPS 分别为 0.09 元和 0.13 元，对应当前股价 PE 分别为 50 倍和 35 倍。给予公司“谨慎推荐”投资评级。
- **风险提示。**政策调控，房地产销售低于预期

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综合类证券公司, 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