

单月销售增速创新高，投资保持积极 买入（维持）

2019年07月04日

证券分析师 齐东

执业证号：S0600517110004

021-60199775

qid@dwzq.com.cn

研究助理 陈鹏

chenp@dwzq.com.cn

盈利预测预估值	2018A	2019E	2020E	2021E
营业收入（百万元）	56,368	74,140	95,531	122,003
同比（%）	45.6%	31.5%	28.9%	27.7%
归母净利润（百万元）	7,565	9,691	12,403	15,548
同比（%）	31.3%	28.1%	28.0%	25.4%
每股收益（元/股）	1.74	2.23	2.85	3.58
P/E（倍）	5.64	4.41	3.44	2.75

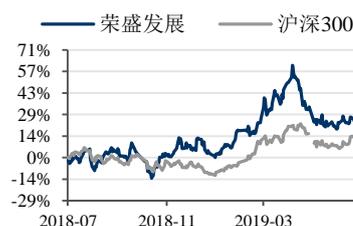
事件

- **荣盛发展公告 2019 年 6 月经营数据**：公司实现销售面积 128.75 万平方米，同比增长 30.42%；销售金额 145.35 亿元，同比增长 34.95%。2019 年 1-6 月，公司累计实现销售面积 422.70 万平方米，同比增长 9.85%；累计销售金额 465.78 亿元，同比增长 16.16%。

点评

- **单月销售增速创新高**。荣盛发展 6 月实现销售面积 128.75 万平方米，同比增长 30.42%；销售金额 145.35 亿元，同比增长 34.95%，单月销售规模增速创年内新高。2019 年 1-6 月，公司累计实现销售面积 422.70 万平方米，同比增长 9.85%；累计销售金额 465.78 亿元，同比增长 16.16%；销售均价为 11019 元/平米。
- **上半年投资保持积极**。荣盛发展 6 月在廊坊、张家界、合肥、滁州、石家庄等城市通过招拍挂新增 6 宗地块，累计拿地金额 34.4 亿元，同比增长 391%，占同期销售金额的 24%；拿地建面 122.1 万平米，同比增长 207%；平均拿地成本 2820 元/平米，仅占销售均价的 25%。此外，公司还通过收购石家庄鑫懋房地产开发公司、保定市泽信置业公司 51% 的股权方式，新增土储建面 26.3 万平米。从累计数据看，公司上半年累计拿地金额 225.1 亿元（不包含收购），同比增长 111%；累计拿地面积 611 万平米，同比增长 31%，拿地金额占销售规模的 48%。
- **投资建议**：荣盛发展土储丰富，拿地提速，资源重点布局京津冀、长三角、珠三角区域，价值迎来重估契机；公司快周转、多品牌、控成本保障销售成绩；“地产+康旅+金融+X”多元化业务的协同效应有望进一步凸显。我们预计 2019-2021 年公司 EPS 分别为 2.23、2.85、3.58 元人民币，对应 PE 分别为 4.41、3.44、2.75 倍，维持“买入”评级。
- **风险提示**：行业销售波动；政策调整导致经营风险（棚改、调控、税收政策等）；融资环境变动（按揭、开发贷、利率调整等）；企业运营风险（人员变动、施工、拿地等）；汇率波动风险；棚改货币化不达预期。

股价走势



市场数据

收盘价(元)	9.82
一年最低/最高价	6.65/12.60
市净率(倍)	1.24
流通 A 股市值(百万元)	38216.23

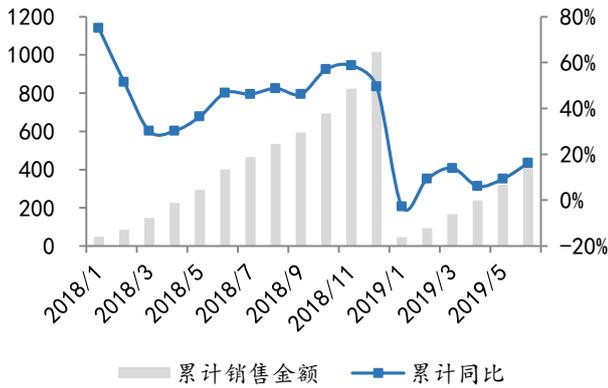
基础数据

每股净资产(元)	7.93
资产负债率(%)	83.72
总股本(百万股)	4348.16
流通 A 股(百万股)	3891.67

相关研究

- 1、《荣盛发展 (002146)：销售稳健，业绩高增，杠杆水平持续下降》2019-04-27
- 2、《荣盛发展 (002146)：销售靓眼，业绩高增，杠杆水平有所下降》2019-04-03
- 3、《荣盛发展 (002146)：单月销售维持高增，投资相对稳健》2018-12-05

图 1: 荣盛发展累计销售金额 (亿元) 及增速



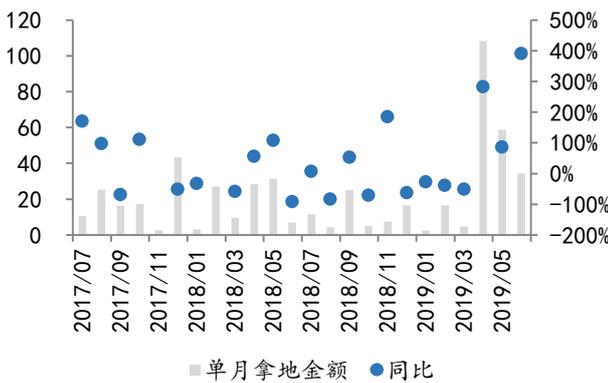
数据来源: 公司公告, 东吴证券研究所

图 2: 荣盛发展累计销售面积 (万平方米) 及增速



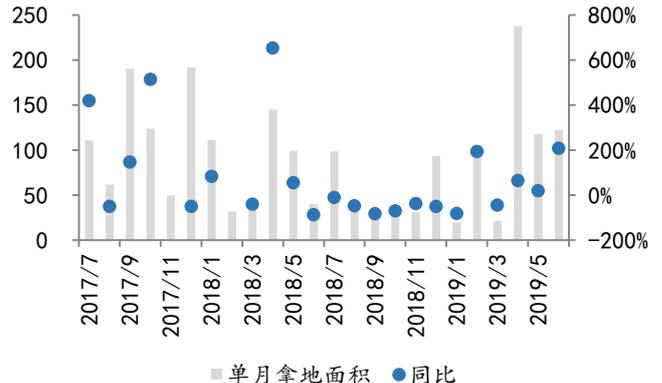
数据来源: 公司公告, 东吴证券研究所

图 3: 荣盛发展单月拿地金额 (亿元) 及增速



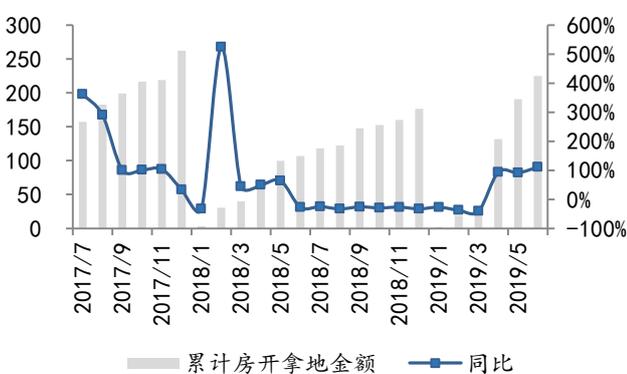
数据来源: 公司公告, 东吴证券研究所

图 4: 荣盛发展单月拿地面积 (万平方米) 及增速



数据来源: 公司公告, 东吴证券研究所

图 5: 荣盛发展累计拿地金额 (亿元) 及增速



数据来源: 公司公告, 东吴证券研究所

图 6: 荣盛发展累计拿地面积 (万平方米) 及增速



数据来源: 公司公告, 东吴证券研究所

荣盛发展三大财务预测表

资产负债表 (百万元)					利润表 (百万元)				
	2018A	2019E	2020E	2021E		2018A	2019E	2020E	2021E
流动资产	211,963	259,565	278,795	332,980	营业收入	56,368	74,140	95,531	122,003
现金	30,367	54,571	63,870	71,097	减:营业成本	38,632	51,539	65,941	84,512
应收账款	2,922	3,257	3,567	3,827	营业税金及附加	2,532	3,040	4,291	5,490
存货	136,701	145,705	147,366	177,680	营业费用	1,727	2,217	2,928	3,758
其他流动资产	41,974	56,033	63,992	80,376	管理费用	1,950	2,565	3,305	4,221
非流动资产	15,799	20,543	26,142	32,422	财务费用	802	1,011	1,064	1,499
长期股权投资	2,914	3,893	4,901	5,696	资产减值损失	297	312	466	655
固定资产	4,282	5,953	8,030	10,611	加:投资净收益	591	324	402	499
在建工程	1,480	2,392	3,382	4,443	其他收益	6	-1	-3	-2
无形资产	990	1,117	1,271	1,451	营业利润	11,069	13,823	17,980	22,412
其他非流动资产	6,133	7,187	8,558	10,222	加:营业外净收支	-126	-58	-51	-39
资产总计	227,762	280,108	304,937	365,402	利润总额	10,943	13,765	17,930	22,373
流动负债	154,254	188,997	193,179	231,697	减:所得税费用	2,666	3,353	4,482	5,593
短期借款	9,186	9,646	10,128	10,634	少数股东损益	712	721	1,044	1,232
应付账款	14,376	15,075	17,895	19,666	归属母公司净利润	7,565	9,691	12,403	15,548
其他流动负债	130,692	164,276	165,156	201,397	EBIT	12,945	14,668	18,707	23,238
非流动负债	37,148	46,296	55,148	62,108	EBITDA	13,266	15,065	19,238	23,937
长期借款	35,626	44,653	53,374	60,192					
其他非流动负债	1,522	1,644	1,774	1,916	重要财务与估值指标	2018A	2019E	2020E	2021E
负债合计	191,402	235,293	248,327	293,805	每股收益(元)	1.74	2.23	2.85	3.58
少数股东权益	2,776	3,497	4,541	5,773	每股净资产(元)	7.72	9.50	11.97	15.14
归属母公司股东权益	33,584	41,318	52,069	65,823	发行在外股份(百万股)	4348	4348	4348	4348
负债和股东权益	227,762	280,108	304,937	365,402	ROIC(%)	10.1%	10.3%	10.6%	10.9%
					ROE(%)	22.8%	23.2%	23.8%	23.4%
					毛利率(%)	31.5%	30.5%	31.0%	30.7%
现金流量表 (百万元)	2018A	2019E	2020E	2021E	销售净利率(%)	14.7%	13.1%	13.0%	12.7%
经营活动现金流	17,512	28,677	3,303	3,659	资产负债率(%)	84.0%	84.0%	81.4%	80.4%
投资活动现金流	-2,968	-4,688	-5,494	-6,238	收入增长率(%)	45.6%	31.5%	28.9%	27.7%
筹资活动现金流	-9,654	215	11,491	9,805	净利润增长率(%)	31.3%	28.1%	28.0%	25.4%
现金净增加额	4,873	24,204	9,300	7,226	P/E	5.64	4.41	3.44	2.75
折旧和摊销	322	397	531	699	P/B	1.27	1.03	0.82	0.65
资本开支	1,501	2,546	3,025	3,619	EV/EBITDA	5.88	3.83	3.31	2.95
营运资本变动	8,826	17,269	-11,224	-14,673					

数据来源: 贝格数据, 东吴证券研究所

免责声明

东吴证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准,已具备证券投资咨询业务资格。

本研究报告仅供东吴证券股份有限公司(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。在任何情况下,本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议,本公司不对任何人因使用本报告中的内容所导致的损失负任何责任。在法律许可的情况下,东吴证券及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易,还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务。

市场有风险,投资需谨慎。本报告是基于本公司分析师认为可靠且已公开的信息,本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性,也不保证文中观点或陈述不会发生任何变更,在不同时期,本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。

本报告的版权归本公司所有,未经书面许可,任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发、转载,需征得东吴证券研究所同意,并注明出处为东吴证券研究所,且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

东吴证券投资评级标准:

公司投资评级:

买入: 预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘在 15% 以上;

增持: 预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘介于 5% 与 15% 之间;

中性: 预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘介于-5% 与 5% 之间;

减持: 预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘介于-15% 与-5% 之间;

卖出: 预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘在-15% 以下。

行业投资评级:

增持: 预期未来 6 个月内, 行业指数相对强于大盘 5% 以上;

中性: 预期未来 6 个月内, 行业指数相对大盘-5% 与 5%;

减持: 预期未来 6 个月内, 行业指数相对弱于大盘 5% 以上。

东吴证券研究所

苏州工业园区星阳街 5 号

邮政编码: 215021

传真: (0512) 62938527

公司网址: <http://www.dwzq.com.cn>

