

## 拿地能级明显提升、高股息稳增长标杆

### 投资要点

- **业绩总结:** 公司发布2019年半年报, 报告期实现营业收入243.6亿元, 同比增长25.7%; 实现归属于母公司股东的净利润29.4亿元, 同比增长31.1%。
- **业绩增速符合预期, 毛利率自高位小幅下滑。** 上半年公司收入业绩均稳步增长, 归母净利润增速高于收入增速主要由于少数股东损益同比大幅减少。上半年公司销售毛利率30.4%, 同比略有下滑, 主因上半年项目结算成本小幅上升, 2019年上半年公司结算均价约10803元/平方米(+39%), 对应的单方结算成本约为7501元/平方米(+43%), 而2017年以来公司销售均价呈缓步上升态势, 而拿地成本可控, 未来结算毛利率有支撑。同时, 2019年上半年由于公司政府补助相关的其他收益减少(本期为0.38亿, 而去年同期为3.02亿元)的影响, 使得销售净利率减少2.4个百分点至11.8%。
- **“两横两纵三集群”布局, 上半年拿地超预期。** 公司稳步拓展京津冀、长三角及珠三角城市群。2019年上半年公司在26个城市获得63宗地, 新增规划计容建面654.2万方(相当于2018年全年拿地面积的86.0%), 同比增长62.4%。上半年公司在4-6月拿地计容建面589.7万方, 对应平均土地楼面价3997元/平方米, 主要分布在苏州、杭州、合肥、佛山、绍兴、南通等地, 拿地能级明显提升, 公司未来销售均价上行可期。截止2019年上半年末, 公司总土地储备4060万方, 可满足公司3年左右的开发需求, 全年拿地规模预计相比去年翻倍, 土储结构持续优化。
- **净负债率同比降低, 位于合理水平。** 在拿地力度加强的情况下, 公司有息负债总规模有所上升, 截至上半年末, 公司有息负债总规模677.6亿元, 同比增长13%。使得2019年上半年末公司净负债率101.5%, 相比2018年底上升14个百分点, 但同比依然下降28.2个百分点。
- **上半年销售稳步增长, 下半年推盘值得期待。** 上半年公司实现销售额465.8亿元, 同比增长16.2%, 上半年累计销售均价11019元/平方米, 较上年末增长6.7%。2019年公司目标销售金额1120亿元, 对应销售增速为10.3%, 截至7月末已完成目标销售金额的47.6%。上半年从销售结构来看刚性库存去化超过60%, 表现良好, 下半年特别是四季度公司推盘值得期待。
- **盈利预测与评级。** 预计2019-2021年EPS分别为2.17元、2.63元、3.18元, 目前公司股息率为5.44%, 给予2019年5倍PE, 对应目标价10.87元, 维持“买入”评级。
- **风险提示:** 调控政策收紧、销售增速放缓、资金回笼或变慢等风险。

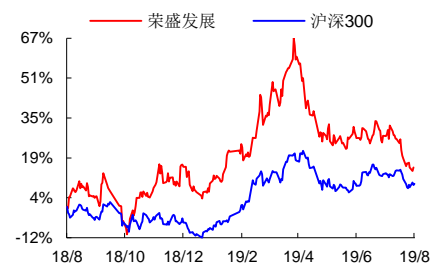
指标/年度	2018A	2019E	2020E	2021E
营业收入(百万元)	56367.62	72507.51	93297.56	116047.94
增长率	45.64%	28.63%	28.67%	24.38%
归属母公司净利润(百万元)	7564.61	9452.21	11453.67	13811.57
增长率	31.31%	24.95%	21.17%	20.59%
每股收益EPS(元)	1.74	2.17	2.63	3.18
净资产收益率ROE	22.76%	22.86%	22.43%	22.00%
PE	4.8	3.8	3.1	2.6
PB	0.99	0.79	0.64	0.52

数据来源: Wind, 西南证券

### 西南证券研究发展中心

分析师: 胡华如  
执业证号: S1250517060001  
电话: 0755-23900571  
邮箱: hhr@swsc.com.cn  
联系人: 尉鹏洁  
电话: 021-58351917  
邮箱: ypj@swsc.com.cn

### 相对指数表现



数据来源: 聚源数据

### 基础数据

总股本(亿股)	43.48
流通A股(亿股)	38.94
52周内股价区间(元)	6.7-12.51
总市值(亿元)	359.59
总资产(亿元)	2,416.57
每股净资产(元)	7.99

### 相关研究

1. 荣盛发展(002146): 提效降速, 进入高质量发展阶段 (2019-04-03)
2. 荣盛发展(002146): 业绩继续高增长, 销售爆发破千亿 (2019-01-28)
3. 荣盛发展(002146): 业绩持续增长, 销售略超预期 (2018-10-26)
4. 荣盛发展(002146): 业绩稳健增长, 布局初现雏形 (2018-08-15)

**附表：财务预测与估值**

利润表 (百万元)					现金流量表 (百万元)				
	2018A	2019E	2020E	2021E		2018A	2019E	2020E	2021E
营业收入	56367.62	72507.51	93297.56	116047.94	净利润	8276.94	10342.29	12532.22	15112.16
营业成本	38632.01	49079.30	63925.11	79468.47	折旧与摊销	321.60	372.75	378.48	385.13
营业税金及附加	2531.90	3625.38	4478.28	5802.40	财务费用	802.41	1011.16	1051.12	1269.46
销售费用	1727.46	2175.23	2705.63	3713.53	资产减值损失	297.30	327.03	327.03	327.03
管理费用	1950.04	2603.02	4198.39	5454.25	经营营运资本变动	1273.62	-5465.21	-7886.49	-26950.53
财务费用	802.41	1011.16	1051.12	1269.46	其他	6539.80	-519.20	-337.98	-339.87
资产减值损失	297.30	327.03	327.03	327.03	<b>经营活动现金流净额</b>	<b>17511.66</b>	<b>6068.83</b>	<b>6064.38</b>	<b>-10196.63</b>
投资收益	591.16	16.00	16.00	16.00	资本支出	-2506.26	-100.00	-110.00	-125.00
公允价值变动损益	6.28	6.28	6.28	6.28	其他	-461.72	-277.72	-277.72	-277.72
其他经营损益	0.00	0.00	0.00	0.00	<b>投资活动现金流净额</b>	<b>-2967.98</b>	<b>-377.72</b>	<b>-387.72</b>	<b>-402.72</b>
<b>营业利润</b>	<b>11069.04</b>	<b>13708.68</b>	<b>16634.27</b>	<b>20035.07</b>	短期借款	-1464.86	-9186.43	0.00	0.00
其他非经营损益	-126.19	-35.25	-65.56	-55.46	长期借款	4857.68	4500.00	5000.00	5000.00
<b>利润总额</b>	<b>10942.85</b>	<b>13673.43</b>	<b>16568.71</b>	<b>19979.62</b>	股权融资	439.33	0.00	0.00	0.00
所得税	2665.91	3331.14	4036.49	4867.46	支付股利	-1826.23	-1512.92	-1890.44	-2290.73
净利润	8276.94	10342.29	12532.22	15112.16	其他	-11659.96	-610.01	-695.12	-913.46
少数股东损益	712.33	890.08	1078.55	1300.59	<b>筹资活动现金流净额</b>	<b>-9654.05</b>	<b>-6809.37</b>	<b>2414.44</b>	<b>1795.80</b>
归属母公司股东净利润	7564.61	9452.21	11453.67	13811.57	<b>现金流量净额</b>	<b>4873.12</b>	<b>-1118.26</b>	<b>8091.09</b>	<b>-8803.54</b>
资产负债表 (百万元)					财务分析指标				
	2018A	2019E	2020E	2021E		2018A	2019E	2020E	2021E
货币资金	30366.63	29248.37	37339.47	28535.92	<b>成长能力</b>				
应收和预付款项	35049.20	46918.45	51797.96	57790.53	销售收入增长率	45.64%	28.63%	28.67%	24.38%
存货	136700.90	195113.32	252422.52	311379.41	营业利润增长率	42.51%	23.85%	21.34%	20.44%
其他流动资产	9846.55	14565.36	18723.37	23273.45	净利润增长率	36.15%	24.95%	21.17%	20.59%
长期股权投资	2914.05	2914.05	2914.05	2914.05	EBITDA 增长率	46.93%	23.78%	19.69%	20.07%
投资性房地产	590.37	590.37	590.37	590.37	<b>获利能力</b>				
固定资产和在建工程	5761.70	5599.93	5444.34	5294.48	毛利率	31.46%	32.31%	31.48%	31.52%
无形资产和开发支出	1153.68	1068.61	981.64	897.29	三费率	7.95%	7.98%	8.53%	8.99%
其他非流动资产	5379.30	5653.38	5927.47	6201.56	净利率	14.68%	14.26%	13.43%	13.02%
<b>资产总计</b>	<b>227762.39</b>	<b>301671.85</b>	<b>376141.18</b>	<b>436877.06</b>	ROE	22.76%	22.86%	22.43%	22.00%
短期借款	9186.43	0.00	0.00	0.00	ROA	3.63%	3.43%	3.33%	3.46%
应付和预收款项	111865.95	140491.55	181890.42	226441.14	ROIC	14.64%	17.04%	18.47%	17.84%
长期借款	31561.37	36061.37	41061.37	46061.37	EBITDA/销售收入	21.63%	20.82%	19.36%	18.69%
其他负债	38788.11	79883.88	97312.56	95676.31	<b>营运能力</b>				
<b>负债合计</b>	<b>191401.86</b>	<b>256436.80</b>	<b>320264.36</b>	<b>368178.81</b>	总资产周转率	0.27	0.27	0.28	0.29
股本	4348.16	4348.16	4348.16	4348.16	固定资产周转率	17.34	17.26	23.08	29.83
资本公积	4837.78	4837.78	4837.78	4837.78	应收账款周转率	30.43	26.61	30.68	28.60
留存收益	24443.61	32382.90	41946.12	53466.96	存货周转率	0.30	0.30	0.29	0.28
归属母公司股东权益	33584.40	41568.84	51132.07	62652.90	销售商品提供劳务收到现金/营业收入	127.41%	—	—	—
少数股东权益	2776.12	3666.20	4744.76	6045.35	<b>资本结构</b>				
<b>股东权益合计</b>	<b>36360.52</b>	<b>45235.05</b>	<b>55876.82</b>	<b>68698.25</b>	资产负债率	84.04%	85.01%	85.14%	84.28%
负债和股东权益合计	227762.39	301671.85	376141.18	436877.06	带息债务/总负债	23.41%	15.65%	14.09%	13.61%
					流动比率	1.37	1.33	1.32	1.33
					速动比率	0.49	0.42	0.40	0.35
					股利支付率	24.14%	16.01%	16.51%	16.59%
					<b>每股指标</b>				
					每股收益	1.74	2.17	2.63	3.18
					每股净资产	8.36	10.40	12.85	15.80
					每股经营现金	4.03	1.40	1.39	-2.35
					每股股利	0.42	0.35	0.43	0.53
业绩和估值指标									
	2018A	2019E	2020E	2021E					
EBITDA	12193.04	15092.59	18063.87	21689.66					
PE	4.75	3.80	3.14	2.60					
PB	0.99	0.79	0.64	0.52					
PS	0.64	0.50	0.39	0.31					
EV/EBITDA	5.00	3.79	2.98	3.10					
股息率	5.08%	4.21%	5.26%	6.37%					

数据来源: Wind, 西南证券

## 分析师承诺

本报告署名分析师具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，报告所采用的数据均来自合法合规渠道，分析逻辑基于分析师的职业理解，通过合理判断得出结论，独立、客观地出具本报告。分析师承诺不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接获取任何形式的补偿。

## 投资评级说明

公司评级	买入：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅在 20%以上
	增持：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于 10%与 20%之间
	中性：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于-10%与 10%之间
	回避：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅在-10%以下
行业评级	强于大市：未来 6 个月内，行业整体回报高于沪深 300 指数 5%以上
	跟随大市：未来 6 个月内，行业整体回报介于沪深 300 指数-5%与 5%之间
	弱于大市：未来 6 个月内，行业整体回报低于沪深 300 指数-5%以下

## 重要声明

西南证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证券监督管理委员会核准的证券投资咨询业务资格。

本公司与作者在自身所知情范围内，与本报告中所评价或推荐的证券不存在法律法规要求披露或采取限制、静默措施的利益冲突。

《证券期货投资者适当性管理办法》于 2017 年 7 月 1 日起正式实施，本报告仅供本公司客户中的专业投资者使用，若您并非本公司客户中的专业投资者，为控制投资风险，请取消接收、订阅或使用本报告中的任何信息。本公司也不会因接收人收到、阅读或关注自媒体推送本报告中的内容而视其为客户。本公司或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或争取提供投资银行或财务顾问服务。

本报告中的信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。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，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可升可跌，过往表现不应作为日后的表现依据。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，本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本报告仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的的要约或邀请。在任何情况下，本报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。投资者应结合自己的投资目标和财务状况自行判断是否采用本报告所载内容和信息并自行承担风险，本公司及雇员对投资者使用本报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。

本报告及附录版权为西南证券所有，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。如引用须注明出处为“西南证券”，且不得对本报告及附录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报告及附录的，本公司将保留向其追究法律责任的权利。

## 西南证券研究发展中心

### 上海

地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 20 楼

邮编：200120

### 北京

地址：北京市西城区南礼士路 66 号建威大厦 1501-1502

邮编：100045

### 重庆

地址：重庆市江北区桥北苑 8 号西南证券大厦 3 楼

邮编：400023

### 深圳

地址：深圳市福田区深南大道 6023 号创建大厦 4 楼

邮编：518040

## 西南证券机构销售团队

区域	姓名	职务	座机	手机	邮箱
上海	蒋诗烽	地区销售总监	021-68415309	18621310081	jsf@swsc.com.cn
	黄丽娟	地区销售副总监	021-68411030	15900516330	hlj@swsc.com.cn
	张方毅	高级销售经理	021-68413959	15821376156	zfyi@swsc.com.cn
	王慧芳	高级销售经理	021-68415861	17321300873	whf@swsc.com.cn
	涂诗佳	销售经理	021-68415296	18221919508	tsj@swsc.com.cn
	杨博睿	销售经理	021-68415861	13166156063	ybz@swsc.com.cn
	吴菲阳	销售经理	021-68415020	16621045018	wfy@swsc.com.cn
	金悦	销售经理	021-68415380	15213310661	jyue@swsc.com.cn
北京	张岚	高级销售经理	18601241803	18601241803	zhanglan@swsc.com.cn
	路剑	高级销售经理	010-57758566	18500869149	lujian@swsc.com.cn
广深	王湘杰	销售经理	0755-26671517	13480920685	wxj@swsc.com.cn
	余燕伶	销售经理	0755-26820395	13510223581	yyi@swsc.com.cn
	陈霄（广州）	销售经理	15521010968	15521010968	chenxiao@swsc.com.cn