

房地产业务剥离取得实质性进展

顺鑫农业(000860)

推荐(首次)

核心观点:

- **事件:** 6/26 公司公告转让房地产子公司顺鑫佳宇 100% 股权进展。最新方案是拟通过在北京产权交易所挂牌的方式公开转让顺鑫佳宇 100% 股权, 挂牌价 30.98 亿元; 将视情况调整价格多次挂牌; 若最终未征集到受让方, 公司控股股东顺鑫控股集团将以不低于 22.5 亿元价格参与摘牌。本次交易尚需获得股东大会批准。
- **点评:** 5/12 公司公告对顺鑫佳宇进行增资, 以对顺鑫佳宇的 49.74 亿元的债权增资计入顺鑫佳宇的资本公积。我们当时判断通过此次债转股操作消除了受让方负债压力, 使顺鑫佳宇净资产转正, 提升转让交易达成概率。
- 目前交易方案明确了房地产业务剥离事项, 房地产业务剥离后上市公司主营白酒业务更加突出, 整体季度业绩也更加可预测, 我们判断将提升投资人对公司关注度。
- 同时方案进一步明确了交易价格预计在 22.5-30.98 亿元, 该价格对比顺鑫佳宇公司截至 5/31 的净资产 26.4 亿元, 对应 P/B 在 0.85-1.17, 对比其他上市房企我们认为属合理水平。
- **投资建议:** 房地产业务从上市公司剥离事项取得实质性进展, 业务清晰将提升公司对投资人的吸引力, 我们认为交易价格区间相对合理。顺鑫农业是国内低档酒龙头, 我们判断在消费疲弱的大环境中具备韧性。我们预计 2023-2025 年 EPS 0.72/1.5/1.87 元, 目前股价对应 P/E 分别为 48/23/18 倍, 首次覆盖, 给予公司“推荐”评级。
- **风险提示:** 交易推进进度不及预期, 新品销售不及预期。

主要财务指标

	2022	2023E	2024E	2025E
营业收入(百万元)	11678.34	12996.89	13505.06	14734.65
收入增长率%	-21.46	11.29	3.91	9.10
净利润(百万元)	-673.23	531.90	1109.06	1386.52
利润增速%	-758.08	179.01	108.51	25.02
毛利率%	31.73	34.04	38.02	39.48
摊薄 EPS(元)	-0.91	0.72	1.50	1.87
PE	—	47.75	22.90	18.32
PB	3.59	3.34	2.91	2.51
PS	2.17	1.95	1.88	1.72

资料来源: 公司公告, 中国银河证券研究院。备注: 我们假设 2024 年开始房地产业务已剥离。

分析师

刘来珍

☎: 021-2025-2647

✉: liulaizhen_yj@chinastock.com.cn

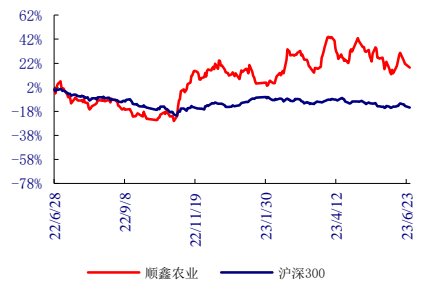
分析师登记编码: S0130523040001

市场数据

2023-06-26

A 股收盘价(元)	31.13
股票代码	000860
A 股一年内最高价(元)	37.85
A 股一年内最低价(元)	19.40
上证指数	3,189.44
市盈率	00000.00
总股本(万股)	74,177
实际流通 A 股(万股)	74,177
流通 A 股市值(亿元)	231

相对沪深 300 表现图



资料来源: 中国银河证券研究院

相关研究

公司财务预测表

资产负债表 (百万元)				利润表 (百万元)					
2022	2023E	2024E	2025E	2022	2023E	2024E	2025E		
流动资产	15184.24	15481.71	16493.48	18960.98	营业收入	11678.34	12996.89	13505.06	14734.65
现金	8566.54	8086.53	11968.96	13824.21	营业成本	7972.35	8573.21	8370.91	8918.15
应收账款	21.57	36.20	23.83	41.66	营业税金及附加	1362.79	1520.64	1580.09	1723.95
其它应收款	30.26	27.50	32.52	32.96	营业费用	1023.96	1130.73	1188.45	1326.12
预付账款	65.64	85.73	83.71	89.18	管理费用	859.27	779.81	783.29	810.41
存货	5759.78	6147.46	3618.60	3813.19	财务费用	160.42	130.44	0.04	0.09
其他	740.45	1098.29	765.86	1159.77	资产减值损失	-639.83	0.00	0.00	0.00
非流动资产	5071.27	5439.40	5314.13	5079.22	公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00
长期投资	0.00	0.00	0.00	0.00	投资净收益	1.74	0.00	0.00	0.00
固定资产	3093.95	3314.99	3192.88	3066.31	营业利润	-373.93	763.06	1481.76	1851.73
无形资产	682.01	661.61	641.21	620.81	营业外收入	0.35	1.00	1.00	1.00
其他	1295.31	1462.80	1480.04	1392.11	营业外支出	3.71	4.00	4.00	4.00
资产总计	20255.51	20921.11	21807.61	24040.20	利润总额	-377.29	760.06	1478.76	1848.73
流动负债	10344.84	10478.55	10255.98	11102.05	所得税	311.86	228.16	369.70	462.21
短期借款	2495.00	2495.00	2495.00	2495.00	净利润	-689.15	531.90	1109.06	1386.52
应付账款	1637.21	1220.52	174.63	568.55	少数股东损益	-15.92	0.00	0.00	0.00
其他	6212.63	6763.02	7586.35	8038.50	归属母公司净利润	-673.23	531.90	1109.06	1386.52
非流动负债	2825.58	2825.58	2825.58	2825.58	EBITDA	126.21	1225.38	1807.08	2186.73
长期借款	2309.80	2309.80	2309.80	2309.80	EPS (元)	-0.91	0.72	1.50	1.87
其他	515.78	515.78	515.78	515.78					
负债合计	13170.42	13304.13	13081.56	13927.63	主要财务比率	2022	2023E	2024E	2025E
少数股东权益	7.25	7.25	7.25	7.25	营业收入	-21.46%	11.29%	3.91%	9.10%
归属母公司股东权益	7077.83	7609.73	8718.79	10105.32	营业利润	-166.39%	304.07%	94.19%	24.97%
负债和股东权益	20255.51	20921.11	21807.61	24040.20	归属母公司净利润	-758.08%	179.01%	108.51%	25.02%
					毛利率	31.73%	34.04%	38.02%	39.48%
					净利率	-5.76%	4.09%	8.21%	9.41%
					ROE	-9.51%	6.99%	12.72%	13.72%
					ROIC	-2.76%	4.36%	7.19%	8.24%
					资产负债率	65.02%	63.59%	59.99%	57.93%
					净负债比率	185.89%	174.66%	149.91%	137.73%
					流动比率	1.47	1.48	1.61	1.71
					速动比率	0.85	0.83	1.19	1.30
					总资产周转率	0.58	0.62	0.62	0.61
					应收帐款周转率	541.49	359.06	566.83	353.67
					应付帐款周转率	7.13	10.65	77.34	25.92
					每股收益	-0.91	0.72	1.50	1.87
					每股经营现金	1.95	0.62	5.83	2.96
					每股净资产	9.54	10.26	11.75	13.62
					P/E	—	47.75	22.90	18.32
					P/B	3.59	3.34	2.91	2.51
					EV/EBITDA	160.74	19.62	11.16	8.37
					P/S	2.17	1.95	1.88	1.72

数据来源：公司数据 中国银河证券研究院

分析师简介及承诺

刘来珍，上海交通大学金融学硕士，7年食品饮料和其他消费品行业证券研究经验，重点覆盖酒类板块以及部分非酒标的。

本人承诺，以勤勉的执业态度，独立、客观地出具本报告，本报告清晰准确地反映本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告的具体推荐或观点直接或间接相关。

评级标准

行业评级体系

未来 6-12 个月，行业指数相对于基准指数（沪深 300 指数）

推荐：预计超越基准指数平均回报 20% 及以上。

谨慎推荐：预计超越基准指数平均回报。

中性：预计与基准指数平均回报相当。

回避：预计低于基准指数。

公司评级体系

未来 6-12 个月，公司股价相对于基准指数（沪深 300 指数）

推荐：预计超越基准指数平均回报 20% 及以上。

谨慎推荐：预计超越基准指数平均回报。

中性：预计与基准指数平均回报相当。

回避：预计低于基准指数。

免责声明

本报告由中国银河证券股份有限公司（以下简称银河证券）向其客户提供。银河证券无需因接收人收到本报告而视其为客户。若您并非银河证券客户中的专业投资者，为保证服务质量、控制投资风险、应首先联系银河证券机构销售部门或客户经理，完成投资者适当性匹配，并充分了解该项服务的性质、特点、使用的注意事项以及若不当使用可能带来的风险或损失。

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用，并不构成对客户的投资咨询建议，并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证。客户不应单纯依靠本报告而取代自我独立判断。银河证券认为本报告资料来源是可靠的，所载内容及观点客观公正，但不担保其准确性或完整性。本报告所载内容反映的是银河证券在最初发表本报告日期当日的判断，银河证券可发出其它与本报告所载内容不一致或有不同结论的报告，但银河证券没有义务和责任去及时更新本报告涉及的内容并通知客户。银河证券不对因客户使用本报告而导致的损失负任何责任。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的银河证券网站以外的地址或超级链接，银河证券不对其内容负责。链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

银河证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。银河证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

银河证券已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格。除非另有说明，所有本报告的版权属于银河证券。未经银河证券书面授权许可，任何机构或个人不得以任何形式转发、转载、翻版或传播本报告。特提醒公众投资者慎重使用未经授权刊载或者转发的本公司证券研究报告。

本报告版权归银河证券所有并保留最终解释权。

联系

中国银河证券股份有限公司 研究院

深圳市福田区金田路 3088 号中洲大厦 20 层

上海浦东新区富城路 99 号震旦大厦 31 层

北京市丰台区西营街 8 号院 1 号楼青海金融大厦

公司网址：www.chinastock.com.cn

机构请致电：

深广地区：苏一耘 0755-83479312 suyiyun_yj@chinastock.com.cn

程曦 0755-83471683 chengxi_yj@chinastock.com.cn

上海地区：李洋洋 021-20252671 liyongyang_yj@chinastock.com.cn

陆韵如 021-60387901 luyunru_yj@chinastock.com.cn

北京地区：田薇 010-80927721 tianwei@chinastock.com.cn

唐媛羚 010-80927722 tangm