

荣盛发展 (002146.SZ)

房地产开发行业

评级: 增持 维持评级

业绩点评

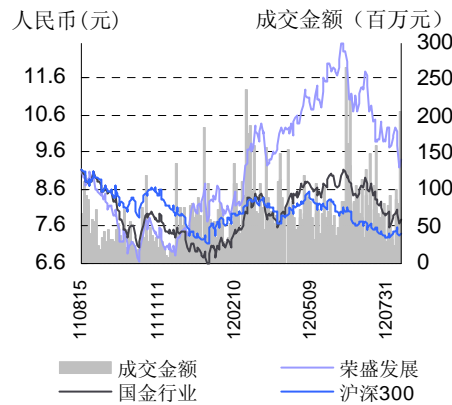
市价(人民币): 9.40元

销售跑赢 拿地积极

长期竞争力评级: 高于行业均值

市场数据(人民币)

已上市流通A股(百万股)	1,630.70
总市值(百万元)	175.95
年内股价最高最低(元)	12.51/6.67
沪深300指数	2357.02
中小板指数	5043.27



相关报告

1. 《稳中求进》, 2012.3.19
2. 《充分受益户籍制度改革》, 2012.2.27

曹旭特 分析师 SAC 执业编号: S1130511030006
(8610)66211658
caoxt@gjzq.com.cn

张慧 联系人
(8610)66216760
zhang_hui@gjzq.com.cn

公司基本情况(人民币)

项目	2010	2011	2012E	2013E	2014E
摊薄每股收益(元)	0.712	0.822	1.126	1.473	1.779
每股净资产(元)	3.32	3.29	4.42	5.79	7.57
每股经营性现金流(元)	-1.35	-0.27	2.65	1.09	0.84
市盈率(倍)	19.07	10.70	8.35	6.38	5.28
行业优化市盈率(倍)	27.49	26.02	26.02	26.02	26.02
净利润增长率(%)	67.56%	50.02%	36.91%	30.87%	20.76%
净资产收益率(%)	21.46%	24.97%	25.48%	25.44%	23.50%
总股本(百万股)	1,433.60	1,863.68	1,863.68	1,863.68	1,863.68

来源: 公司年报、国金证券研究所

业绩简评

- 公司上半年实现营业收入 55.4 亿元, 同比增长 39%; 净利润 8.36 亿元, 同比增长 37%; 每股收益 0.45 元, 基本符合预期。

经营分析

- **盈利水平波动不大:** 上半年公司毛利率为 35.6%, 较去年同期下降 1.57 个百分点; 净利率为 15.1%, 同比下降 0.26 个百分点。上半年房地产业务结算收入 54 亿元, 结算均价 6274 元/平米, 12 年销售均价为 5859 元/平米, 而目前预收款中约有 38 亿元为 11 年销售部分, 今年上半年的销售预计有部分将会在年内结算, 全年盈利水平预计将低于中报。
- **上半年销售跑赢市场。** 上半年公司实现的销售额和销售面积分别为 116 万平米和 68 亿元, 同比增长 73% 和 66%, 明显高于易居统计的前 10 大房企销售额增长 8%, 和全国房地产销售额同比下降 5.2% 的增速。上半年公司已完成全年计划销售的 45%, 推盘也约占全年计划的 44%, 下半年考虑有 9、10 月等传统旺季, 预计公司全年能够实现年初 150 元的计划销售额。
- **储备补充积极:** 上半年公司新增项目 108.5 万平米, 12.2 亿元, 分别为 11 年全年新增项目的 72% 和 75%, 同比增长 224% 和 222%, 与全行业上半年土地成交同比下降 44% 相比, 拿地积极性较高。
- **短期资金有压力:** 公司目前持有现金 19.9 亿元, 是短期借款与一年内到期长期借款的 34%, 短期偿债压力较大。公司扣除预收账款外的资产负债率为 41%, 其中有息负债率 26%, 净负债率为 73%, 长期资金压力相对小。
- **业绩完全锁定:** 公司年底有预收款 96.6 亿元, 与上半年已结算收入合计是 12 年预计地产收入的 1.26 倍, 业绩已完全锁定。

投资建议

- 我们维持对公司 12 年每股收益 1.13 元的盈利预测, 考虑 12 年销售均价相比目前结算均价下降了 6%, 未来毛利率会受到相应影响, 小幅下调 13 年盈利预测至 1.47 元, 市盈率分别为 8.4 和 6.4 倍, 估值处于较低水平, 维持公司增持评级。

图表 1: 上半年拿地情况 (单位: 万平米、元/平方米)

项目	拿地时间	交易价格	土地面积	建筑面积	容积率	楼面地价	公司权益
沈北 2011-027 号地块	2012-1-13	1.72	8.39	16.77	2	1026	100%
廊坊市 2011-027 号地块	2012-2-14	2.87	5.63	11.25	2	2550	60%
唐山丰南告字 [2012]11 号地	2012-5-21	1.00	4.43	6.64	1.5	1500	100%
临沂市 2012-53 号地块	2012-6-4	0.57	4.15	9.13	2.2	626	79%
沈阳市 JK2012-116 号地块	2012-6-27	1.22	4.00	13.98	3.5	872	100%
沈阳市 JK2012-117 号地块	2012-6-27	1.76	10.07	20.15	2	872	100%
呼和浩特市 2012018-1 号	2012-6-11	0.57	2.47	4.94	2	1163	100%
呼和浩特市 2012018-2 号	2012-6-11	2.51	10.26	25.66	2.5	978	100%

来源: 国金证券研究所, 公司公告

市场中相关报告评级比率分析

日期	一周内	一月内	二月内	三月内	六月内
买入	0	1	3	3	17
增持	0	0	0	0	17
中性	0	0	0	0	1
减持	0	0	0	0	0
评分	0	1.00	1.00	1.00	1.45

来源：朝阳永续

历史推荐和目标定价(人民币)

日期	评级	市价	目标价
1 2012-02-27	增持	9.64	12.10 ~ 12.70
2 2012-03-19	增持	9.29	N/A

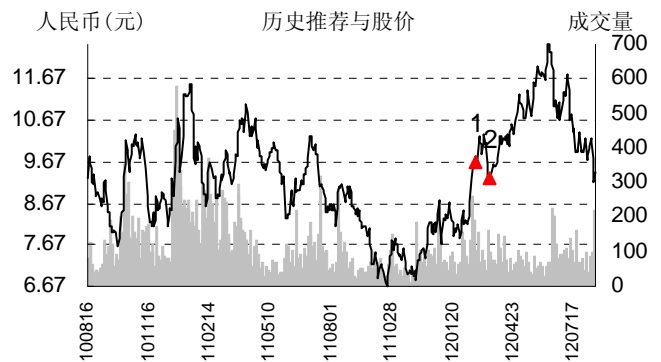
来源：国金证券研究所

市场中相关报告评级比率分析说明：

市场中相关报告投资建议为“买入”得1分，为“增持”得2分，为“中性”得3分，为“减持”得4分，之后平均计算得出最终评分，作为市场平均投资建议的参考。

最终评分与平均投资建议对照：

1.00 =买入； 1.01~2.0=增持； 2.01~3.0=中性
3.01~4.0=减持



长期竞争力评级的说明：

长期竞争力评级着重于企业基本面，评判未来两年后公司综合竞争力与所属行业上市公司均值比较结果。

优化市盈率计算的说明：

行业优化市盈率中，在扣除行业内所有亏损股票后，过往年度计算方法为当年年末收盘总市值与当年股票净利润总和相除，预期年度为报告提供日前一交易日收盘总市值与前一年度股票净利润总和相除。

投资评级的说明：

- 买入：预期未来6-12个月内上涨幅度在20%以上；
- 增持：预期未来6-12个月内上涨幅度在5%-20%；
- 中性：预期未来6-12个月内变动幅度在-5%-5%；
- 减持：预期未来6-12个月内下跌幅度在5%以下。

特别声明:

本报告版权归“国金证券股份有限公司”（以下简称“国金证券”）所有，未经事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。经过书面授权的引用、刊发，需注明出处为“国金证券股份有限公司”，且不得对本报告进行任何有悖原意的删节和修改。

本报告的产生基于国金证券及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，但国金证券及其研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，对由于该等问题产生的一切责任，国金证券不作出任何担保。且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，在不作事先通知的情况下，可能会随时调整。

客户应当考虑到国金证券存在可能影响本报告客观性的利益冲突，而不应视本报告为作出投资决策的唯一因素。本报告亦非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的邀请。

证券研究报告是用于服务机构投资者和投资顾问的专业产品，使用时必须经专业人士进行解读。国金证券建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。报告本身、报告中的信息或所表达意见也不构成投资、法律、会计或税务的最终操作建议，国金证券不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。

在法律允许的情况下，国金证券的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务。

本报告反映编写分析员的不同设想、见解及分析方法，故本报告所载观点可能与其他类似研究报告的观点及市场实际情况不一致，且收件人亦不会因为收到本报告而成为国金证券的客户。

本报告仅供国金证券股份有限公司的机构客户使用；非国金证券客户擅自使用国金证券研究报告进行投资，遭受任何损失，国金证券不承担相关法律责任。

上海	北京	深圳
电话: (8621)-61038271	电话: 010-6621 6979	电话: 0755-33516015
传真: (8621)-61038200	传真: 010-6621 5599-8803	传真: 0755-33516020
邮箱: researchsh@gjzq.com.cn	邮箱: researchbj@gjzq.com.cn	邮箱: researchsz@gjzq.com.cn
邮编: 201204	邮编: 100032	邮编: 518026
地址: 上海浦东新区芳甸路 1088 号紫竹国际大厦 7 楼	地址: 中国北京西城区金融街 27 号投资广场 B 座 4 层	地址: 深圳市福田区福中三路诺德金融中心 34B