安信证券 ESSENCE SECURITIES

2014 年 08 月 15 日

中天城投（000540.SZ）

公司快报

证券研究报告

园区

业绩靓丽，转型互联网金融及大健康

■**业绩大幅增长，毛利率略有下滑：**公司 2014 年中期收入和利润分别为 52.0 亿和 9.6 亿，同比分别增 89.8%和 90.9%，扣非后净利润 6.46 亿，同比增 39.3%，EPS 为 0.75 元。ROAE 为 25.5%，较去年同期上升 6.1 个百分点。地产毛利率 32.4%，较去年同期下降 11.7 个百分点。

■**明确战略转型方向，涉足金融和大健康领域：**公司明确两大转型方向，一是继续深化金融领域投资，1）拟出资 3000 万元（占 46.15%）和政府合作，投资入股贵阳互联网金融产投，其他参股方为贵阳市旅游文化产业投资、贵阳观山湖建设投资，均是贵阳市政府独资成立的投资平台公司；2）设立中天城投集团金融投资有限公司，注册资本 17 亿元。二是进入大健康产业，3）设立大健康产业投资限公司，注册资本 10 亿元。包括医疗、医药、养老、养生和健康管理等方面的大健康服务。公司第一个养老地产正在贵阳选址，未来方舟中的综合性医院也在选择合作方的过程。

■**公司销售正常推进：**上半年合同销售额 78 亿，较去年同期 70 亿略有增加，完成全年计划的 34%。受益于贵阳“去大盘化”，贵阳住宅供应得到有效控制。今年上半年贵阳除三县一市外，住宅成交均价 5285 元/平方米，同比上涨 7.6%，根据统计局 70 大中城市新建商品住宅价格指数，上半年贵阳价格同比增 4.7%，略好于全国的 4.3%，和二线城市均值持平。

目前公司土地储备超过 2200 万平方米，可保持未来几年稳定的收入和收益。去年公司实施“走出去”战略，南京 7.6 万平项目预计将于近期开盘。

■**公司财务安全性良好：**期末公司。预收款 140.3 亿，已完全锁定今年业绩。剔除预收款后的资产负债率为 53.6%，较年初上升 0.9 个百分点，基本和行业均值相当，若非公开增发顺利实施，资产负债率有望下降至 50.1%。

■**投资建议：维持公司“买入-A”评级，自我们 7 月初推荐以来公司已累计上涨超过 25%，继续强烈推荐。**1）公司是贵州地产龙头，在贵州获取资源的能力极强。目前已计划布局金融和大健康产业。2）公司非公开发行获证监会通过，底价 6.31 元。股权激励已实施，行权条件高。3）估值极低。14 年计划销售 229 亿元，目前市值仅 83 亿；NAV 每股 13.7 元，现折让 47%；我们上调公司 2014-15 年 EPS 为 1.30、1.65 元，PE 分别 5.0X 和 3.9X。我们看好公司未来发展及转型前景。维持 8.22 元的目标价。

■**风险提示：贵阳市销售增速下降超预期、信贷政策大幅收紧。**

摘要(百万元)	2012	2013	2014E	2015E	2016E
营业收入	3,554.3	7,576.3	11,846.3	17,098.5	20,893.6
净利润	438.5	1,081.3	1,676.9	2,125.7	2,773.9
每股收益(元)	0.34	0.84	1.30	1.65	2.15
每股净资产(元)	1.84	2.64	3.49	4.56	5.96

盈利和估值	2012	2013	2014E	2015E	2016E
市盈率(倍)	19.0	7.7	5.0	3.9	3.0
市净率(倍)	3.5	2.4	1.9	1.4	1.1
净利润率	12.3%	14.3%	14.2%	12.4%	13.3%
净资产收益率	18.5%	31.8%	37.3%	36.2%	36.1%
股息收益率	1.5%	4.6%	7.0%	8.9%	11.7%
ROIC	3.5%	12.4%	14.6%	14.8%	11.6%

数据来源：Wind 资讯，安信证券研究中心预测

投资评级	买入-A
	维持评级
6 个月目标价	8.22 元
股价（2014-08-14）	6.47 元

交易数据

总市值（百万元）	8,330.59
流通市值（百万元）	8,269.85
总股本（百万股）	1,287.57
流通股本（百万股）	1,278.18
12 个月价格区间	4.81/7.74 元

股价表现

资料来源：Wind 资讯

%	1M	3M	12M
相对收益	1.36	17.13	-13.86
绝对收益	8.92	24.66	-14.42

万知 分析师
SAC 执业证书编号：S1450513070002
wanzhi@essence.com.cn
010-66581690

何益臻 分析师
SAC 执业证书编号：S1450513080005
010-66581695

相关报告

贵州龙头地产企业，业绩进入释放期 2014-07-11

本报告版权属于安信证券股份有限公司。
各项声明请参见报告尾页。

财务报表预测和估值数据汇总(2014 年 08 月 14 日)

利润表

（百万元）	2012	2013	2014E	2015E	2016E
营业收入	**3,554.3**	**7,576.3**	**11,846.3**	**17,098.5**	**20,893.6**
减:营业成本	2,345.1	4,399.3	6,959.7	10,389.0	12,590.5
营业税费	328.4	846.3	1,303.1	1,911.6	2,306.7
销售费用	318.1	391.5	617.2	896.0	1,073.9
管理费用	252.9	324.7	509.4	736.9	898.1
财务费用	107.5	184.8	217.4	320.6	336.0
资产减值损失	11.6	48.9	40.0	40.0	40.0
加:公允价值变动收益	-	-	-	-	-
投资和汇兑收益	-	6.4	3.2	3.2	4.3
营业利润	**190.7**	**1,387.2**	**2,202.8**	**2,807.5**	**3,652.8**
加:营业外净收支	410.3	83.3	70.0	68.0	76.0
利润总额	**601.0**	**1,470.6**	**2,272.8**	**2,875.5**	**3,728.8**
减:所得税	162.7	388.9	590.9	747.6	950.8
净利润	**438.5**	**1,081.3**	**1,676.9**	**2,125.7**	**2,773.9**

财务指标

（百万元）	2012	2013	2014E	2015E	2016E
成长性					
营业收入增长率	6.7%	113.2%	56.4%	44.3%	22.2%
营业利润增长率	-59.5%	627.5%	58.8%	27.5%	30.1%
净利润增长率	-16.5%	146.6%	55.1%	26.8%	30.5%
EBITDA 增长率	-23.9%	316.8%	50.4%	27.9%	26.5%
EBIT 增长率	-37.9%	427.1%	54.0%	29.3%	27.5%
NOPLAT 增长率	-37.3%	431.6%	54.9%	29.3%	28.4%
投资资本增长率	52.4%	31.2%	27.2%	64.0%	-9.5%
净资产增长率	6.9%	39.1%	30.0%	29.1%	29.5%
利润率					
毛利率	34.0%	41.9%	41.3%	39.2%	39.7%
营业利润率	5.4%	18.3%	18.6%	16.4%	17.5%
净利润率	12.3%	14.3%	14.2%	12.4%	13.3%
EBITDA/营业收入	11.4%	22.2%	21.4%	19.0%	19.6%
EBIT/营业收入	8.4%	20.7%	20.4%	18.3%	19.1%
运营效率					
固定资产周转天数	300	138	85	57	44
流动营业资本周转天数	505	389	342	379	378
流动资产周转天数	1,803	1,269	1,283	1,322	1,256
应收帐款周转天数	41	38	40	40	39
存货周转天数	1,505	1,045	1,125	1,214	1,148
总资产周转天数	2,224	1,481	1,427	1,415	1,331
投资资本周转天数	784	514	423	434	420
投资回报率					
ROE	18.5%	31.8%	37.3%	36.2%	36.1%
ROA	1.7%	3.0%	2.9%	2.8%	3.6%
ROIC	3.5%	12.4%	14.6%	14.8%	11.6%
费用率					
销售费用率	8.9%	5.2%	5.2%	5.2%	5.1%
管理费用率	7.1%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%
财务费用率	3.0%	2.4%	1.8%	1.9%	1.6%
三费/营业收入	19.1%	11.9%	11.3%	11.4%	11.0%
偿债能力					
资产负债率	89.9%	90.0%	91.7%	92.0%	89.8%
负债权益比	885.9%	897.6%	1,109.7	1,155.7	875.8%
流动比率	1.34	1.33	1.16	1.30	1.23
速动比率	0.20	0.26	0.09	0.11	0.11
利息保障倍数	2.77	8.51	11.13	9.76	11.87
分红指标					
DPS(元)	0.10	0.30	0.46	0.58	0.75
分红比率	29.2%	35.7%	35.0%	35.0%	35.0%
股息收益率	1.5%	4.6%	7.0%	8.9%	11.7%

资产负债表

	2012	2013	2014E	2015E	2016E
货币资金	2,140.9	3,922.5	947.7	1,367.9	1,671.5
交易性金融资产	-	-	-	-	-
应收帐款	374.5	1,211.1	1,421.4	2,338.5	2,198.2
应收票据	-	-	-	-	-
预付帐款	733.3	868.6	1,837.9	2,202.3	2,590.2
存货	18,640.3	25,340.1	48,699.5	66,653.1	66,549.6
其他流动资产	86.1	105.8	64.2	85.4	85.1
可供出售金融资产	-	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-	-
长期股权投资	37.0	131.5	131.5	131.5	131.5
投资性房地产	97.1	272.4	272.4	272.4	272.4
固定资产	2,928.1	2,865.1	2,750.7	2,636.4	2,522.1
在建工程	-	-	-	-	-
无形资产	77.3	151.8	151.0	150.3	149.5
其他非流动资产	783.9	1,581.6	1,170.9	1,172.5	1,304.3
资产总额	**25,898.5**	**36,450.5**	**57,447.3**	**77,010.2**	**77,474.4**
短期债务	-	1,000.0	2,650.4	3,584.9	4,696.4
应付帐款	5,370.7	4,107.1	18,402.3	15,233.5	20,969.5
应付票据	-	570.0	203.3	951.0	525.4
其他流动负债	11,038.2	18,006.6	24,358.6	35,985.8	33,359.7
长期借款	6,332.6	8,674.1	6,722.0	14,678.6	9,568.8
其他非流动负债	530.1	438.8	361.8	443.6	414.7
负债总额	**23,271.6**	**32,796.6**	**52,698.4**	**70,877.4**	**69,534.6**
少数股东权益	**260.2**	**252.3**	**257.2**	**259.4**	**263.4**
股本	1,278.8	1,287.6	1,287.6	1,287.6	1,287.6
留存收益	1,087.8	2,114.1	3,204.1	4,585.8	6,388.8
股东权益	**2,626.9**	**3,653.9**	**4,748.9**	**6,132.7**	**7,939.8**

现金流量表

	2012	2013	2014E	2015E	2016E
净利润	438.3	1,081.7	1,676.9	2,125.7	2,773.9
加:折旧和摊销	115.3	123.0	115.1	115.1	115.1
资产减值准备	11.6	48.9	-	-	-
公允价值变动损失	-	-	-	-	-
财务费用	104.8	180.5	217.4	320.6	336.0
投资损失	-	-6.4	-3.2	-3.2	-4.3
少数股东损益	-0.1	0.5	4.9	2.2	4.1
营运资金的变动	-2,219.0	-2,218.5	-3,037.0	-10,100.0	2,184.4
经营活动产生现金流量	**-1,552.4**	**-162.3**	**-1,026.0**	**-7,539.6**	**5,409.1**
投资活动产生现金流量	**-179.2**	**-1,814.7**	**3.2**	**3.2**	**4.3**
融资活动产生现金流量	**2,679.1**	**2,230.4**	**-1,952.1**	**7,956.6**	**-5,109.7**

业绩和估值指标

	2012	2013	2014E	2015E	2016E
EPS(元)	0.34	0.84	1.30	1.65	2.15
BVPS(元)	1.84	2.64	3.49	4.56	5.96
PE(X)	19.0	7.7	5.0	3.9	3.0
PB(X)	3.5	2.4	1.9	1.4	1.1
P/FCF	10.1	3.0	-3.0	7.2	5.9
P/S	2.3	1.1	0.7	0.5	0.4
EV/EBITDA	39.2	9.7	7.7	8.6	5.8
CAGR(%)	69.3%	36.9%	47.0%	69.3%	36.9%
PEG	0.3	0.2	0.1	0.1	0.1
ROIC/WACC	0.7	2.4	2.9	2.9	2.3
REP	2.4	0.6	0.4	0.4	0.5

数据来源：Wind 资讯，安信证券研究中心预测

本报告版权属于安信证券股份有限公司。
各项声明请参见报告尾页。

■ 公司评级体系

收益评级：

买入 — 未来 6 个月的投资收益率领先沪深 300 指数 15%以上；
增持 — 未来 6 个月的投资收益率领先沪深 300 指数 5%至 15%；
中性 — 未来 6 个月的投资收益率与沪深 300 指数的变动幅度相差-5%至 5%；
减持 — 未来 6 个月的投资收益率落后沪深 300 指数 5%至 15%；
卖出 — 未来 6 个月的投资收益率落后沪深 300 指数 15%以上；

风险评级：

A — 正常风险，未来 6 个月投资收益率的波动小于等于沪深 300 指数波动；
B — 较高风险，未来 6 个月投资收益率的波动大于沪深 300 指数波动；

■ 分析师声明

万知、何益臻分别声明，本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格，勤勉尽责、诚实守信。本人对本报告的内容和观点负责，保证信息来源合法合规、研究方法专业审慎、研究观点独立公正、分析结论具有合理依据，特此声明。

■ 本公司具备证券投资咨询业务资格的说明

安信证券股份有限公司（以下简称“本公司”）经中国证券监督管理委员会核准，取得证券投资咨询业务许可。本公司及其投资咨询人员可以为证券投资人或客户提供证券投资分析、预测或者建议等直接或间接的有偿咨询服务。发布证券研究报告，是证券投资咨询业务的一种基本形式，本公司可以对证券及证券相关产品的价值、市场走势或者相关影响因素进行分析，形成证券估值、投资评级等投资分析意见，制作证券研究报告，并向本公司的客户发布。

■ 免责声明

本报告仅供安信证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因为任何机构或个人接收到本报告而视其为本公司的当然客户。

本报告基于已公开的资料或信息撰写，但本公司不保证该等信息及资料的完整性、准确性。本报告所载的信息、资料、建议及推测仅反映本公司于本报告发布当日的判断，本报告中的证券或投资标的价格、价值及投资带来的收入可能会波动。在不同时期，本公司可能撰写并发布与本报告所载资料、建议及推测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息及资料保持在最新状态，本公司将随时补充、更新和修订有关信息及资料，但不保证及时公开发布。同时，本公司有权对本报告所含信息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。任何有关本报告的摘要或节选都不代表本报告正式完整的观点，一切须以本公司向客户发布的本报告完整版本为准，如有需要，客户可以向本公司投资顾问进一步咨询。

在法律许可的情况下，本公司及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或期权并进行证券或期权交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务，提请客户充分注意。客户不应将本报告为作出其投资决策的惟一参考因素，亦不应认为本报告可以取代客户自身的投资判断与决策。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的投资建议，无论是否已经明示或暗示，本报告不能作为道义的、责任的和法律的依据或者凭证。在任何情况下，本公司亦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。

本报告版权仅为本公司所有，未经事先书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表、转发或引用本报告的任何部分。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“安信证券股份有限公司研究中心”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

安信证券股份有限公司对本声明条款具有惟一修改权和最终解释权。

■ 销售联系人

上海联系人	侯海霞	021-68763563	houhx@essence.com.cn
	梁涛	021-68766067	liangtao@essence.com.cn
	凌洁	021-68765237	lingjie@essence.com.cn
	潘艳	021-68766516	panyan@essence.com.cn
	朱贤	021-68765293	zhuxian@essence.com.cn
北京联系人	温鹏	010-59113570	wenpeng@essence.com.cn
	刘凯	010-59113572	liukai2@essence.com.cn
	李倩	010-59113575	liqian1@essence.com.cn
	周蓉	010-59113563	zhourong@essence.com.cn
	张莹	010-59113571	zhangying1@essence.com.cn
深圳联系人	沈成效	0755-82558059	shencx@essence.com.cn
	胡珍	0755-82558073	huzhen@essence.com.cn
	范洪群	0755-82558087	fanhq@essence.com.cn
	孟昊琳	0755-82558045	menghl@essence.com.cn

安信证券研究中心

深圳市

地　址： 深圳市福田区深南大道 2008 号中国凤凰大厦 1 栋 7 层

邮　编： 518026

上海市

地　址： 上海市浦东新区世纪大道1589号长泰国际金融大厦16层

邮　编： 200123

北京市

地　址： 北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 19 层

邮　编： 100034

本报告版权属于安信证券股份有限公司。
各项声明请参见报告尾页。