



买入

39% ↑

目标价格: 人民币 22.69

原目标价格: 人民币 29.67

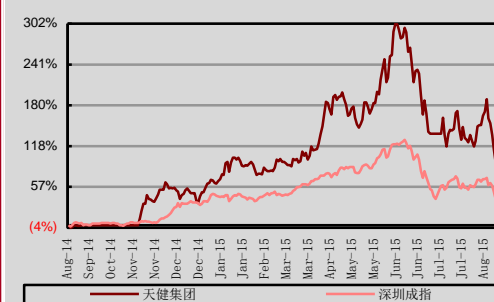
000090.CH

价格: 人民币 16.27

目标价格基础: 重估净资产值溢价 30%

板块评级: 增持

股价表现



(%)	今年至今	1个月	3个月	12个月
绝对	14.7	(28.9)	(34.8)	94.6
相对深证成指	19.5	(10.0)	(3.2)	58.3

发行股数(百万)	553
流通股(%)	100
流通股市值(人民币 百万)	8,990
3个月日均交易额(人民币 百万)	505
15年末净负债率(%)	24
15年末每股重估净资产值(人民币)	17.45
主要股东(%)	
深圳国资委	36.35

资料来源: 公司数据, 彭博及中银国际研究
以2015年8月24日收市价为标准

中银国际证券有限责任公司
具备证券投资咨询业务资格

地产: 开发商

袁豪

(8621) 2032 8529
hao.yuan@bocichina.com
证券投资咨询业务证书编号: S1300513090001

田世欣

(8621) 2032 8519
shixin.tian@bocichina.com
证券投资咨询业务证书编号: S1300512080002

天健集团

业绩大幅增长, 多元化转型稳步推进

天健集团上半年营业收入和净利润分别同比增长54%和543%, 源于地产结算的量和占比均有大幅度提升、以及三项费用率大幅度下降所致, 尤其后者一定程度上体现出了改革的成效; 作为深国资直属子公司, 公司股权结构清晰, 国资控股地位稳固, 原有业务多元化, 同时本次定增方案又兼具了混改和激励国企改革的两大大方面, 是深圳国企改革领头羊, 也或将成为深圳国资的整合平台; 待今年公司“十三五”规划确定之后, 公司的转型升级道路也将更加清晰, 深国资对于公司整合平台的定位将更为明确, 公司近期参股光大金控涉足医疗也是一次积极的转型探索; 另外, 公司旧改资源丰富、潜在利润巨大, 将助力公司业绩稳定释放和产业转型升级, 其中15年中粤通公司整合完成也将大幅扩充公司深圳旧改资源, 未来业绩贡献较大。我们维持公司2015-16年的每股收益预测为0.93和1.12元, 我们看好公司国企改革推进及产业转型升级, 但考虑到市场估值中枢下移, 将目标价由29.67元下调至22.69元, 相当于24.4倍2015年市盈率和30%的重估净资产值溢价, 维持买入评级。

支撑评级的要点

- 上半年净利润增长543%, 源于地产结算多和费用率下降。上半年营业收入27.4亿元, 同比增长54%, 其中地产结算11亿元, 同比增长260%, 净利润2.2亿元, 同比增长543%, 每股收益0.40元; 毛利率和净利率为21.4%和8.1%, 分别提升4.4和6.1个百分点, 主要源于地产结算较多, 其中地产毛利率虽有下降但仍高达40%; 三项费用率由去年同期7.7%下降至4.3%, 其中管理费用率下降较多, 体现了内部改革的成效; 业绩大幅提升主要源于地产结算多和费用率下降。
- 定增方案兼具混改和激励两大方面, 推动公司更长远发展。14年11月公司启动了22亿元非公开发行股票方案, 其中深国资子公司“远致投资”出资10亿元参与定增, 作为深圳市的重大开支项目, 足见本次市政府和国资委对天健的支持力度; 而管理层持股的资产管理计划的持股比例达4.7%, 股权占比处于行业前茅, 激励力度较大, 也同时体现了深国资对于天健的坚定支持。15年5月31日, 公司完成了第一轮反馈意见的回复, 目前公司非公开发行股票事项正在中国证监会的审核过程中。
- 启动“十三五”规划探索转型, 参股光大金控涉足医疗。报告期内, 公司开展“十三五”发展战略规划编制工作, 积极探索产业转型升级之路。公司加大对PPP项目、产业地产、健康、医疗、养老、社区O2O等业务领域的探索力度。2015年7月, 公司出资5,000万与光大金控等主体发起设立深圳前海光大产业发展有限公司, 定向参与首都医疗的增资扩股, 涉足医疗健康产业, 是公司在产业转型升级方面的探索和尝试。

评级面临的主要风险

- 资产负债率偏高; 大盘开发周期较长和供应去化偏慢风险。

估值

- 我们维持公司2015-16年的每股收益预测为0.93和1.12元, 我们看好公司国企改革推进及产业转型升级, 但考虑到市场估值中枢下移, 将目标价由29.67元下调至22.69元, 相当于24.4倍2015年市盈率和30%的重估净资产值溢价, 维持买入评级。

投资摘要

年结日: 12月31日	2013	2014	2015E	2016E	2017E
销售收入(人民币 百万)	4,514	5,299	5,908	6,618	7,447
变动(%)	46.5	17.4	11.5	12.0	12.5
净利润(人民币 百万)	378	421	514	617	749
全面摊薄每股收益(人民币)	0.685	0.763	0.930	1.116	1.355
变动(%)	51.3	11.4	21.9	20.0	21.4
市盈率(倍)	23.8	21.3	17.5	14.6	12.0
每股现金流量(人民币)	1.0	0.6	0.5	0.6	0.8
价格/每股现金流量(倍)	16.3	25.6	36.0	26.4	21.5
企业价值/息税折旧前利润(倍)	25.3	24.6	19.5	16.6	14.1
每股股息(人民币)	0.2	0.2	0.3	0.3	0.4
股息率(%)	1.3	1.4	1.7	2.1	2.5

资料来源: 公司数据及中银国际研究预测

图表 1.天健集团 2015 年上半年业绩摘要

(人民币, 百万)	2013 年	2014 年	同比变动(%)
营业收入	1,777	2,738	54.1
营业成本	(1,475)	(2,152)	45.9
营业税	(119)	(189)	59.4
毛利润	183	397	116.6
其他收入	1	(4)	(582.0)
销售费用	(36)	(26)	(26.5)
管理费用	(74)	(70)	(5.3)
营业利润	75	297	297.4
投资收益	8	1	(81.3)
财务费用	(28)	(23)	(17.3)
营业外收支	1	10	1108.6
税前利润	56	286	414.4
所得税	(21)	(65)	205.6
少数股东权益	(0)	(0)	(50.4)
归属上市公司股东净利润	34	221	543.7
主要比率(%)			百分点增减
毛利率	17.0	21.4	4.4
含税毛利率	10.3	14.5	4.2
经营利润率	4.2	10.8	6.6
净利率	1.9	8.1	6.1

资料来源：公司公告，中银国际研究

图表 2.天健集团 2015 年上半年分业务业绩情况

行业	营业收入 (亿元)	毛利率 (%)	营业收入比上年同期 增减(%)	毛利率比上年同 期增减(百分点)
建筑施工业	16.3	5.2	10.5	(0.2)
房地产业	11.1	40.1	260.2	(19.6)
物业租赁业	0.7	61.4	(2.0)	0.1
合计	27.4	21.4	54.1	4.4

资料来源：公司公告，中银国际研究

损益表 (人民币 百万)

年结日: 12月31日	2013	2014	2015E	2016E	2017E
销售收入	4,514	5,299	5,908	6,618	7,447
销售成本	(3,833)	(4,589)	(4,980)	(5,505)	(6,113)
经营费用	(218)	(221)	(247)	(276)	(311)
息税折旧前利润	536	576	756	910	1,098
折旧及摊销	(74)	(88)	(74)	(74)	(75)
经营利润 (息税前利润)	463	489	682	836	1,023
净利息收入/(费用)	(16)	(62)	(45)	(49)	(49)
其他收益/(损失)	22	138	49	35	24
税前利润	469	564	685	823	998
所得税	(91)	(143)	(171)	(206)	(250)
少数股东权益	0	(0)	(0)	(0)	(0)
净利润	378	421	514	617	749
核心净利润	378	421	514	617	749
每股收益(人民币)	0.685	0.763	0.930	1.116	1.355
核心每股收益(人民币)	0.685	0.763	0.930	1.116	1.355
每股股息(人民币)	0.206	0.230	0.280	0.337	0.409
收入增长(%)	47	17	12	12	13
息税前利润增长(%)	83	6	40	23	22
息税折旧前利润增长(%)	61	7	31	20	21
每股收益增长(%)	51	11	22	20	21
核心每股收益增长(%)	51	11	22	20	21

资料来源: 公司数据及中银国际研究预测

现金流量表 (人民币 百万)

年结日: 12月31日	2013	2014	2015E	2016E	2017E
税前利润	469	564	685	823	998
折旧与摊销	74	88	74	74	75
净利息费用	16	62	45	49	49
运营资本变动	56	(95)	(339)	(368)	(432)
税金	(91)	(143)	(171)	(206)	(250)
其他经营现金流	29	(126)	(45)	(31)	(23)
经营活动产生的现金流	553	351	250	341	418
购买固定资产净值	(51)	(61)	0	0	0
投资减少/增加	(16)	151	7	8	9
其他投资现金流	(0)	0	(133)	39	1
投资活动产生的现金流	(67)	90	(126)	47	10
净增权益	0	0	0	0	0
净增债务	395	119	410	45	130
支付股息	(178)	(310)	(155)	(186)	(226)
其他融资现金流	0	42	(133)	39	1
融资活动产生的现金流	217	(150)	122	(102)	(95)
现金变动	703	292	246	286	333
期初现金	1,140	1,844	2,135	2,381	2,667
公司自由现金流	486	442	124	388	428
权益自由现金流	882	561	534	433	558

资料来源: 公司数据及中银国际研究预测

资产负债表 (人民币 百万)

年结日: 12月31日	2013	2014	2015E	2016E	2017E
现金及现金等价物	1,844	2,135	2,381	2,667	3,001
应收帐款	440	617	688	771	867
库存	4,484	5,303	5,913	6,623	7,452
其他流动资产	423	389	335	371	411
流动资产总计	7,191	8,444	9,317	10,431	11,732
固定资产	270	264	193	124	127
无形资产	115	111	106	100	95
其他长期资产	2,215	2,208	2,268	2,340	2,426
长期资产总计	2,601	2,584	2,567	2,565	2,649
总资产	9,792	11,027	11,884	12,996	14,381
应付帐款	1,618	1,898	2,056	2,272	2,522
短期债务	1,780	2,040	2,450	2,495	2,623
其他流动负债	1,813	2,322	2,591	2,899	3,260
流动负债总计	5,210	6,260	7,097	7,666	8,405
长期借款	953	812	812	812	813
其他长期负债	257	258	261	266	271
股本	553	553	553	553	553
储备	2,809	3,134	3,151	3,689	4,329
股东权益	3,361	3,687	3,704	4,241	4,882
少数股东权益	10	10	10	10	10
总负债及权益	9,792	11,027	11,884	12,996	14,381
每股帐面价值(人民币)	6.08	6.67	6.70	7.68	8.83
每股有形资产(人民币)	0.49	0.48	0.35	0.22	0.23
每股净负债/(现金)(人民币)	1.61	1.30	1.59	1.16	0.79

资料来源: 公司数据及中银国际研究预测

主要比率

年结日: 12月31日	2013	2014	2015E	2016E	2017E
盈利能力					
息税折旧前利润率(%)	11.9	10.9	12.8	13.8	14.7
息税前利润率(%)	10.2	9.2	11.5	12.6	13.7
税前利润率(%)	10.4	10.6	11.6	12.4	13.4
净利率(%)	8.4	8.0	8.7	9.3	10.1
流动性					
流动比率(倍)	1.4	1.3	1.3	1.4	1.4
利息覆盖率(倍)	29.6	7.9	15.0	17.2	20.8
净权益负债率(%)	26.4	19.4	23.7	15.1	8.9
速动比率(倍)	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
估值					
市盈率(倍)	23.8	21.3	17.5	14.6	12.0
核心业务市盈率(倍)	23.8	21.3	17.5	14.6	12.0
目标价对应核心业务市盈率(倍)	33.1	29.7	24.4	20.3	16.7
盈率(倍)					
市净率(倍)	2.7	2.4	2.4	2.1	1.8
价格/现金流(倍)	16.3	25.6	36.0	26.4	21.5
企业价值/息税折旧前利润(倍)	25.3	24.6	19.5	16.6	14.1
周转率					
存货周转天数	414.2	389.2	411.0	415.5	420.2
应收帐款周转天数	33.9	36.4	40.3	40.2	40.1
应付帐款周转天数	117.1	121.1	122.1	119.4	117.5
回报率					
股息支付率(%)	30.1	30.2	30.2	30.2	30.2
净资产收益率(%)	11.3	11.4	13.9	14.5	15.3
资产收益率(%)	4.1	3.5	4.5	5.0	5.6
已运用资本收益率(%)	8.0	7.8	10.2	11.6	13.0

资料来源: 公司数据及中银国际研究预测

披露声明

本报告准确表述了证券分析师的个人观点。该证券分析师声明，本人未在公司内、外部机构兼任有损本人独立性与客观性的其他职务，没有担任本报告评论的上市公司的董事、监事或高级管理人员；也不拥有与该上市公司有关的任何财务权益；本报告评论的上市公司或其它第三方都没有或没有承诺向本人提供与本报告有关的任何补偿或其它利益。

中银国际证券有限责任公司同时声明，未授权任何公众媒体或机构刊载或转发本研究报告。如有投资者于公众媒体看到或从其它机构获得本研究报告的，请慎重使用所获得的研究报告，以防止被误导，中银国际证券有限责任公司不对其报告理解和使用承担任何责任。

评级体系说明

公司投资评级：

买入：预计该公司股价在未来 12 个月内上涨 20%以上；
谨慎买入：预计该公司股价在未来 12 个月内上涨 10%-20%；
持有：预计该公司股价在未来 12 个月内在上下 10%区间内波动；
卖出：预计该公司股价在未来 12 个月内下降 10%以上；
未有评级（NR）。

行业投资评级：

增持：预计该行业指数在未来 12 个月内表现强于有关基准指数；
中立：预计该行业指数在未来 12 个月内表现基本与有关基准指数持平；
减持：预计该行业指数在未来 12 个月内表现弱于有关基准指数。

有关基准指数包括：恒生指数、恒生中国企业指数、以及沪深 300 指数等。

风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券有限责任公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

本报告发布的特定客户包括：1) 基金、保险、QFII、QDII 等能够充分理解证券研究报告，具备专业信息处理能力的中银国际证券有限责任公司的机构客户；2) 中银国际证券有限责任公司的证券投资顾问服务团队，其可参考使用本报告。中银国际证券有限责任公司的证券投资顾问服务团队可能以本报告为基础，整合形成证券投资顾问服务建议或产品，提供给接受其证券投资顾问服务的客户。

中银国际证券有限责任公司不以任何方式或渠道向除上述特定客户外的公司个人客户提供本报告。中银国际证券有限责任公司的个人客户从任何外部渠道获得本报告的，亦不应直接依据所获得的研究报告作出投资决策；需充分咨询证券投资顾问意见，独立作出投资决策。中银国际证券有限责任公司不承担由此产生的任何责任及损失等。

本报告内含保密信息，仅供收件人使用。阁下作为收件人，不得出于任何目的直接或间接复制、派发或转发此报告全部或部分内容予任何其他人，或将此报告全部或部分内容发表。如发现本研究报告被私自刊载或转发的，中银国际证券有限责任公司将及时采取维权措施，追究有关媒体或者机构的责任。所有本报告期内使用的商标、服务标记及标记均为中银国际证券有限责任公司或其附属及关联公司（统称“中银国际集团”）的商标、服务标记、注册商标或注册服务标记。

本报告及其所载的任何信息、材料或内容只提供给阁下作参考之用，并未考虑到任何特别的投资目的、财务状况或特殊需要，不能成为或被视为出售或购买或认购证券或其它金融票据的要约或邀请，亦不构成任何合约或承诺的基础。中银国际证券有限责任公司不能确保本报告中提及的投资产品适合任何特定投资者。本报告的内容不构成对任何人的投资建议，阁下不会因为收到本报告而成为中银国际集团的客户。阁下收到或阅读本报告须在承诺购买任何报告中所指之投资产品之前，就该投资产品的适合性，包括阁下的特殊投资目的、财务状况及其特别需要寻求阁下相关投资顾问的意见。

尽管本报告所载资料的来源及观点都是中银国际证券有限责任公司及其证券分析师从相信可靠的来源取得或达到，但撰写本报告的证券分析师或中银国际集团的任何成员及其董事、高管、员工或其他任何个人（包括其关联方）都不能保证它们的准确性或完整性。除非法律或规则规定必须承担的责任外，中银国际集团任何成员不对使用本报告的材料而引致的损失负任何责任。本报告对其中所包含的或讨论的信息或意见的准确性、完整性或公平性不作任何明示或暗示的声明或保证。阁下不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告仅反映证券分析师在撰写本报告时的设想、见解及分析方法。中银国际集团成员可发布其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦有可能采取与本报告观点不同的投资策略。为免生疑问，本报告所载的观点并不代表中银国际集团成员的立场。

本报告可能附载其它网站的地址或超级链接。对于本报告可能涉及到中银国际集团本身网站以外的资料，中银国际集团未有参阅有关网站，也不对它们的内容负责。提供这些地址或超级链接（包括连接到中银国际集团网站的地址及超级链接）的目的，纯粹为了阁下的方便及参考，连结网站的内容不构成本报告的任何部份。阁下须承担浏览这些网站的风险。

本报告所载的资料、意见及推测仅基于现状，不构成任何保证，可随时更改，毋须提前通知。本报告不构成投资、法律、会计或税务建议或保证任何投资或策略适用于阁下个别情况。本报告不能作为阁下私人投资的建议。

过往的表现不能被视作将来表现的指示或保证，也不能代表或对将来表现做出任何明示或暗示的保障。本报告所载的资料、意见及预测只是反映证券分析师在本报告所载日期的判断，可随时更改。本报告中涉及证券或金融工具的价格、价值及收入可能出现上升或下跌。

部分投资可能不会轻易变现，可能在出售或变现投资时存在难度。同样，阁下获得有关投资的价值或风险的可靠信息也存在困难。本报告中包含或涉及的投资及服务可能未必适合阁下。如上所述，阁下须在做出任何投资决策之前，包括买卖本报告涉及的任何证券，寻求阁下相关投资顾问的意见。

中银国际证券有限责任公司及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。

中银国际证券有限责任公司

中国上海浦东
银城中路 200 号
中银大厦 39 楼
邮编 200121
电话: (8621) 6860 4866
传真: (8621) 5888 3554

相关关联机构：

中银国际研究有限公司

香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话: (852) 3988 6333
致电香港免费电话：
中国网通 10 省市客户请拨打：10800 8521065
中国电信 21 省市客户请拨打：10800 1521065
新加坡客户请拨打：800 852 3392
传真: (852) 2147 9513

中银国际证券有限公司

香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话: (852) 3988 6333
传真: (852) 2147 9513

中银国际控股有限公司北京代表处

中国北京市西城区
西单北大街 110 号 7 层
邮编: 100032
电话: (8610) 6622 9000
传真: (8610) 6657 8950

中银国际(英国)有限公司

2/F, 1 Lothbury
London EC2R 7DB
United Kingdom
电话: (4420) 3651 8888
传真: (4420) 3651 8877

中银国际(美国)有限公司

美国纽约美国大道 1270 号 202 室
NY 10020
电话: (1) 212 259 0888
传真: (1) 212 259 0889

中银国际(新加坡)有限公司

注册编号 199303046Z
新加坡百得利路四号
中国银行大厦四楼(049908)
电话: (65) 6412 8856 / 6412 8630
传真: (65) 6534 3996 / 6532 3371