



**买入**

**59% ↑**

目标价格:人民币 8.23

原目标价格:人民币 9.93

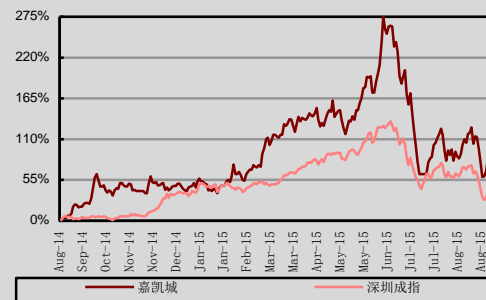
000918.CH

价格:人民币 5.18

目标价格基础:分部估值法

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	16.9	1.0	(32.9)	83.0
相对深证成指	23.2	13.3	(0.8)	43.6

发行股数(百万)	1,804
流通股(%)	100
流通股市值(人民币百万)	9,346
3个月日均交易额(人民币百万)	331
净负债比率(%) (2015E)	310
每股重估净资产值(人民币) (2015E)	8.36
主要股东(%)	
浙江省商业集团有限公司	28

资料来源: 公司数据, 聚源及中银国际研究  
以2015年8月28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

房地产: 房地产开发

田世欣\*

(8621)20328519

shixin.tian@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号: S1300512080002

\*卢晓峰为本报告重要贡献者

# 嘉凯城

## 设立大数据平台公司, 城市客厅锁定50个意向项目

2015年1-6月, 嘉凯城实现营业收入21亿元, 同比下降21.5%; 归母净利润-2.23亿元, 每股收益为-0.12元, 预告1-9月继续亏损, 主要由于可结算项目较少, 而城镇生活平台战略尚处投入期。公司目前在手城市客厅项目19个, 并锁定50余个意向项目, 其中11个项目有望下半年竣工交付, 公司也与多家商业企业签订战略合作协议, 为持续扩张后的招商运营打下基础。此外, 公司拟与华院数据合资设立大数据平台公司, 聚焦城镇生活服务平台的大数据分析, 而互联网公司的并购也有望在年内落地1-2个, O2O平台搭建正加速推进中。我们认为公司聚焦长三角经济强镇消费升级, 是城镇化O2O的独特标的, 维持2015-17年每股收益预测分别为0.08元、0.13元、0.15元, 调整目标价为8.23元, 重申买入评级。

### 支撑评级的要点

- **1-9月净利润预亏损, 转型经历阵痛期。**公司上半年实现营业收入21亿元, 同比下降21.5%; 归母净利润-2.23亿元, 每股收益-0.12元; 含税毛利率和净利率分别为7%和-10.5%, 分别同比下降3.63和下降5.83个百分点。同时, 公司预告1-9月业绩继续亏损, 主要由于传统房地产项目在前3季度结算少, 而城镇生活平台战略处于投入阶段, 尚未产生收益。
- **城市客厅锁定50个意向项目, 持续线上并购打造O2O平台。**公司上半年新增城市客厅项目4个, 目前在手项目19个, 并锁定50余个意向项目, 扩张速度可期, 其中11个城市客厅项目计划下半年竣工交付。同时, 公司与横店院线、吉易盛超市等多家企业签订战略联盟协议, 为后续招商运营建立基础。此外, 旗下互联网公司将对业务模式清晰、利润来源独立的互联网和O2O应用公司持续并购, 打造互联网产业链闭环。
- **牵手华院数据成立合资公司, 聚焦生活服务平台大数据。**公司旗下互联网科技公司拟与华院数据合资设立“杭州数城科技有限公司”, 注册资本2,000万元, 嘉凯城、华院数据和管理层持股比例分别为51%、29%和20%。数城科技负责城镇生活服务平台线上平台的搭建和运营, 公司与华院数据合作将有效提升数城科技发展需要的平台运营、大数据收集及分析能力, 加速城镇生活服务平台线上平台的落地。
- **优化存量资产结构, 聚焦上海城中村改造。**公司上半年实现商品房销售金额14.82亿元, 主要由上海新江湾城市之光、青岛时代城、重新北麓官邸等项目贡献。此外, 公司上半年对普陀区104街坊项目实现整售变现, 并加大对上海政策性房产项目拓展步伐, 推进了浦东新区曹路老集镇“城中村”改造项目和闵行区莘北村、朱行村城中村改造项目。

### 评级面临的主要风险

- 城市客厅扩张速度和线上平台搭建慢于预期, 传统地产去化率偏低。

### 估值

- 我们分别对地产业务给予20%的NAV折价, 城市客厅业务按可比生活服务类平台企业给予相对估值, 公司目标价由9.93元下调为8.23元, 重申买入评级。

### 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)	11,248	8,449	9,002	11,574	13,380
变动(%)	45	(25)	7	29	16
净利润(人民币百万)	57	38	147	236	275
全面摊薄每股收益(人民币)	0.032	0.021	0.082	0.131	0.152
变动(%)	(48.8)	(33.4)	286.9	60.4	16.4
全面摊薄市盈率(倍)	163.5	245.4	63.4	39.5	34.0
价格/每股现金流量(倍)	(13.4)	(3.0)	(8.3)	(1.3)	(2.0)
每股现金流量(人民币)	(0.39)	(1.73)	(0.62)	(3.85)	(2.54)
企业价值/息税折旧前利润(倍)	25.5	41.6	43.1	36.9	35.1
每股股息(人民币)	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
股息率(%)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

资料来源: 公司数据及中银国际研究预测

**图表 1. 嘉凯城 2015 年 1-6 月业绩摘要**

(人民币, 百万)	2014 年 1-6 月	2015 年 1-6 月	同比变动 (%)
营业收入	2,691	2,112	(21.5)
营业成本	(2,306)	(1,852)	(19.7)
营业税	(99)	(112)	14.1
毛利润	286	148	(48.3)
其他收入	(4)	(0)	(97.6)
销售费用	(90)	(88)	(2.6)
管理费用	(201)	(226)	12.4
营业利润	(10)	(167)	1553.6
投资收益	(10)	246	(2682.0)
财务费用	(107)	(282)	162.5
营业外收支	(5)	(5)	7.8
税前利润	(132)	(208)	57.6
所得税	(32)	(90)	184.6
少数股东权益	37	75	103.9
归属上市公司股东净利润	(127)	(223)	75.8
主要比率(%)			百分点增减
含税毛利率	10.6	7.0	(3.6)
经营利润率	(0.4)	(7.9)	(7.5)
净利率	(4.7)	(10.5)	(5.8)

资料来源: 公司数据及中银国际研究

**图表 2. 嘉凯城 2015 年 1-6 月分业务业绩情况**

分行业	营业收入 (万元)	营业收入比上 年增减(%)	毛利率 (%)	毛利率比上年增 减(百分点)
房屋销售	96,911.00	24.94	25.72	(17.12)
商品销售	99,326.00	(40.03)	0.52	(78.82)
物业管理	6,292.00	(9.44)	5.25	(39.82)

资料来源: 公司数据, 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	11,248	8,449	9,002	11,574	13,380
销售成本	(9,813)	(7,222)	(7,694)	(9,772)	(11,259)
经营费用	(599)	(579)	(654)	(854)	(992)
息税折旧前利润	835	648	655	948	1,128
折旧及摊销	(63)	(78)	(46)	(46)	(48)
经营利润(息税前利润)	772	571	609	902	1,081
净利息收入/(费用)	(263)	(190)	(214)	(244)	(326)
其他收益/(损失)	(35)	47	121	140	169
税前利润	446	338	421	675	782
所得税	(420)	(413)	(274)	(439)	(507)
少数股东权益	31	112	0	0	0
净利润	57	38	147	236	275
核心净利润	57	38	147	236	275
每股收益(人民币)	0.032	0.021	0.082	0.131	0.152
核心每股收益(人民币)	0.032	0.021	0.082	0.131	0.152
每股股息(人民币)	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
收入增长(%)	45	(25)	7	29	16
息税前利润增长(%)	28	(26)	7	48	20
息税折旧前利润增长(%)	21	(22)	1	45	19
每股收益增长(%)	(49)	(33)	287	60	16
核心每股收益增长(%)	(49)	(33)	287	60	16

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	446	338	421	675	782
折旧与摊销	63	78	46	46	48
净利息费用	292	279	309	366	467
运营资本变动	(1,082)	(3,387)	(1,519)	(7,467)	(5,205)
税金	(420)	(413)	(274)	(439)	(507)
其他经营现金流	5	(20)	(111)	(130)	(162)
经营活动产生的现金流	(696)	(3,124)	(1,127)	(6,948)	(4,577)
购买固定资产净值	(9)	(7)	0	0	0
投资减少/增加	(52)	109	95	122	141
其他投资现金流	(1,043)	(548)	31	32	(72)
投资活动产生的现金流	(1,103)	(447)	126	154	69
净增权益	182	89	0	0	0
净增债务	3,052	3,941	1,352	7,246	4,920
支付股息	(1,580)	(1,722)	0	0	0
其他融资现金流	(99)	(208)	31	32	(72)
融资活动产生的现金流	1,555	2,100	1,383	7,278	4,847
现金变动	(244)	(1,471)	382	485	339
期初现金	3,165	3,292	1,593	1,697	2,182
公司自由现金流	(1,799)	(3,571)	(1,001)	(6,794)	(4,508)
权益自由现金流	1,253	370	351	453	412

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	3,292	1,593	1,697	2,182	2,522
应收帐款	3,691	2,718	2,896	3,723	4,304
库存	22,650	29,669	31,612	40,642	46,984
其他流动资产	1,070	1,271	1,367	1,721	1,977
流动资产总计	30,704	35,251	37,572	48,268	55,788
固定资产	361	359	404	449	494
无形资产	133	132	131	130	130
其他长期资产	853	981	908	962	969
长期资产总计	1,488	1,472	1,443	1,542	1,593
总资产	32,191	36,723	39,015	49,810	57,380
应付帐款	6,558	7,081	7,612	9,582	11,013
短期债务	7,569	10,634	11,987	19,233	24,152
其他流动负债	3,809	3,791	4,032	5,188	6,000
流动负债总计	17,936	21,507	23,631	34,003	41,165
长期借款	7,716	8,590	8,590	8,590	8,590
其他长期负债	580	663	712	897	1,031
股本	1,804	1,804	1,804	1,804	1,804
储备	2,486	2,524	2,641	2,879	3,155
股东权益	4,290	4,328	4,445	4,684	4,959
少数股东权益	1,669	1,636	1,636	1,636	1,636
总负债及权益	32,191	36,723	39,015	49,810	57,380
每股帐面价值(人民币)	2.38	2.40	2.46	2.60	2.75
每股有形资产(人民币)	2.30	2.33	2.39	2.52	2.68
每股净负债/(现金)(人民币)	6.65	9.77	10.46	14.21	16.75

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
<b>盈利能力</b>					
息税折旧前利润率(%)	7.4	7.7	7.3	8.2	8.4
息税前利润率(%)	6.9	6.8	6.8	7.8	8.1
税前利润率(%)	4.0	4.0	4.7	5.8	5.8
净利率(%)	0.5	0.5	1.6	2.0	2.1
<b>流动性</b>					
流动比率(倍)	1.7	1.6	1.6	1.4	1.4
利息覆盖率(倍)	2.4	1.5	1.5	1.8	1.8
净权益负债率(%)	201.3	295.6	310.4	405.7	458.2
速动比率(倍)	0.4	0.3	0.3	0.2	0.2
<b>估值</b>					
市盈率(倍)	163.5	245.4	63.4	39.5	34.0
核心业务市盈率(倍)	163.5	245.4	63.4	39.5	34.0
目标价对应核心业务市盈率(倍)	259.8	389.8	100.8	62.8	54.0
市净率(倍)	2.2	2.2	2.1	2.0	1.9
价格/现金流(倍)	(13.4)	(3.0)	(8.3)	(1.3)	(2.0)
企业价值/息税折旧前利润(倍)	25.5	41.6	43.1	36.9	35.1
<b>周转率</b>					
存货周转天数	803.1	1,322.2	1,453.7	1,349.4	1,420.3
应收帐款周转天数	93.4	138.4	113.8	104.4	109.5
应付帐款周转天数	196.1	294.6	297.9	271.1	280.9
<b>回报率</b>					
股息支付率(%)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
净资产收益率(%)	1.3	0.9	3.4	5.2	5.7
资产收益率(%)	0.1	(0.4)	0.6	0.7	0.7
已运用资本收益率(%)	4.1	2.8	2.7	3.4	3.3

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。

本报告期内含保密信息，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