



买入

58% ↑

目标价格:人民币 7.76

原目标价格:人民币 8.23

000918.CH

价格:人民币 4.91

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	10.8	25.3	(8.4)	21.5
相对深证成指	10.6	9.7	(1.5)	(21.2)

发行股数(百万)	1,804
流通股(%)	100
流通股市值(人民币 百万)	8,859
3个月日均交易额(人民币 百万)	160
净负债比率(%) (2015E)	115
每股重估净资产值(人民币) (2015E)	5.71
主要股东(%)	
浙江省商业集团有限公司	28

资料来源: 公司数据, 聚源及中银国际证券
以2015年10月30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

*卢晓峰为本报重要贡献者

嘉凯城

一线城市交付项目减少, 低基数构筑业绩弹性

2015年1-9月, 嘉凯城实现营业收入25.1亿元, 同比下降56.2%; 归母净利润-5.86亿元, 每股收益-0.32元; 含税毛利率和净利率分别为3.4%和-23.4%, 公司同时预告年报大幅亏损, 预计全年每股收益为-1.27元, 主要由于传统地产销售规模下降, 一线城市交付项目数量骤降导致毛利空间显著缩减, 以及可资本化利息减少和财务费用增加。公司目前正经历转型阵痛期, 今年大幅亏损构筑未来业绩弹性, 公司的城镇生活服务平台战略正稳步推进中, 目前在手和锁定意向的城市客厅项目逾60个, 受到当地镇政府欢迎, 且已推的城市客厅项目销售顺畅。此外, 公司近期推出5,000万元员工持股计划, 彰显转型信心。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, 下调2015-17年每股收益预测分别至-1.27元、0.08元、0.11元, 下调目标价为7.76元, 重申买入评级。

支撑评级的要点

- **营收同比下降56%, 一线城市交付项目数量骤减。**公司1-9月实现营业收入25.09亿元, 同比下降56.2%, 较1-6月降幅扩大34.68个百分点, 其中单季度实现营收3.96亿元, 同比下降86.9%, 环比下降69.6%, 主要由于房产项目结算及贸易收入减少。公司1-9月含税毛利率和净利率分别为3.4%和-23.4%, 分别同比下降10.65和22.34个百分点, 主要由于一线城市交付项目数量大幅下降, 毛利空间缩减显著。
- **传统地产销售规模下降, 全年预告大幅亏损。**公司1-9月销售商品、提供劳务收到的现金为43.6亿元, 同比下降34.4%, 主要由于公司部分传统房地产项目销售规模大幅下降。公司同时预告年报大幅亏损, 预计全年累计净利润为-23亿, 预计每股收益为-1.27元, 主要由于: 1) 公司房地产项目销售规模大幅下降, 一线城市交付项目数量下降更为突出; 2) 达到应清算土地增值税条件的项目金额上升、可资本化资金成本金额下降, 导致税务负担及财务费用均增加; 3) 公司战略性城镇化建设投入进一步上升, 但尚未进入产出阶段。
- **城市客厅战略稳步推进, 员工持股计划助力战略转型。**公司积极推行城镇生活服务平台项目, 目前城市客厅在手项目19个, 锁定50余个意向项目, 受到各地镇政府欢迎且推出项目销售顺畅, 其中11个城市客厅项目计划年内竣工交付。互联网项目并购方面, 公司已与华院数据合资设立的数城科技负责线上平台的搭建和运营。此外, 公司近期推出5,000万元的员工持股计划草案, 将通过二级市场购买等方式获得公司股票, 绑定多方利益并彰显转型信心。

评级面临的主要风险

- 传统地产去化率偏低, 城市客厅快速扩张风险, 线上项目并购慢于预期。

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, 目标价由8.23元下调为7.76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	2,610	7,856	10,104
变动(%)	45	(25)	(69)	201	29
净利润(人民币 百万)	57	38	(2,292)	145	203
全面摊薄每股收益(人民币)	0.032	0.021	(1.270)	0.081	0.112
变动(%)	(48.8)	(33.4)	(6,117.3)	(106.3)	39.5
先前预测摊薄每股收益(人民币)			0.08	0.13	0.15
调整幅度(%)			(1,688)	(38)	(25)
全面摊薄市盈率(倍)	155.0	232.6	(3.9)	61.0	43.7
价格/每股现金流量(倍)	(12.7)	(2.8)	0.6	(0.6)	(1.4)
每股现金流量(人民币)	(0.39)	(1.73)	8.62	(8.50)	(3.41)
企业价值/息税折旧前利润(倍)	25.0	40.9	(13.1)	31.5	28.3
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证券预测

图表 1. 嘉凯城 2015 年 1-9 月业绩摘要

(人民币, 百万)	2014 年 1-9 月	2015 年 1-9 月	同比变动(%)
营业收入	5,725	2,509	(56.2)
营业成本	(4,601)	(2,245)	(51.2)
营业税	(320)	(179)	(44.2)
毛利润	804	85	(89.4)
其他收入	(2)	1	(124.2)
销售费用	(138)	(137)	(0.0)
管理费用	(320)	(336)	4.9
营业利润	344	(388)	(212.9)
投资收益	(23)	251	(1212.6)
财务费用	(224)	(475)	112.6
营业外收支	(1)	(5)	602.7
税前利润	97	(617)	(736.8)
所得税	(213)	(85)	(60.0)
少数股东权益	58	116	102.2
归属上市公司股东净利润	(58)	(586)	905.7
主要比率(%)			百分点增减
含税毛利率	14.0	3.4	(10.7)
经营利润率	6.0	(15.5)	(21.5)
净利率	(1.0)	(23.4)	(22.3)

资料来源: 公司数据及中银国际证券

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	2,610	7,856	10,104
销售成本	(9,813)	(7,222)	(3,012)	(6,416)	(8,178)
经营费用	(599)	(579)	(581)	(567)	(740)
息税折旧前利润	835	648	(983)	873	1,186
折旧及摊销	(63)	(78)	(46)	(46)	(48)
经营利润(息税前利润)	772	571	(1,028)	828	1,138
净利息收入/(费用)	(263)	(190)	(709)	(273)	(356)
其他收益/(损失)	(35)	47	(316)	106	138
税前利润	446	338	(2,054)	660	921
所得税	(420)	(413)	(411)	(528)	(737)
少数股东权益	31	112	173	13	18
净利润	57	38	(2,292)	145	203
核心净利润	57	38	(2,292)	145	203
每股收益(人民币)	0.032	0.021	(1.270)	0.081	0.112
核心每股收益(人民币)	0.032	0.021	(1.270)	0.081	0.112
每股股息(人民币)	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
收入增长(%)	45	(25)	(69)	201	29
息税前利润增长(%)	28	(26)	(280)	(180)	38
息税折旧前利润增长(%)	21	(22)	(252)	(189)	36
每股收益增长(%)	(49)	(33)	(6,117)	(106)	39
核心每股收益增长(%)	(49)	(33)	(6,117)	(106)	39

资料来源: 公司数据及中银国际证券预测

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	(2,054)	660	921
折旧与摊销	63	78	46	46	48
净利息费用	292	279	709	273	356
运营资本变动	(1,082)	(3,387)	16,979	(15,666)	(6,608)
税金	(420)	(413)	(411)	(528)	(737)
其他经营现金流	5	(20)	291	(116)	(137)
经营活动产生的现金流	(696)	(3,124)	15,561	(15,331)	(6,158)
购买固定资产净值	(9)	(7)	0	0	0
投资减少/增加	(52)	109	0	0	0
其他投资现金流	(1,043)	(548)	(816)	309	71
投资活动产生的现金流	(1,103)	(447)	(816)	309	71
净增权益	182	89	0	0	0
净增债务	3,052	3,941	(3,851)	4,802	6,439
支付股息	(1,580)	(1,722)	0	0	0
其他融资现金流	(99)	(208)	(816)	309	71
融资活动产生的现金流	1,555	2,100	(4,667)	5,111	6,510
现金变动	(244)	(1,471)	10,077	(9,911)	423
期初现金	3,165	3,292	1,593	11,392	1,481
公司自由现金流	(1,799)	(3,571)	14,744	(15,022)	(6,087)
权益自由现金流	1,253	370	10,893	(10,220)	352

资料来源: 公司数据及中银国际证券预测

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	11,392	1,481	1,905
应收帐款	3,691	2,718	840	2,527	3,251
库存	22,650	29,669	9,167	27,587	35,482
其他流动资产	1,070	1,271	474	1,100	1,392
流动资产总计	30,704	35,251	21,872	32,695	42,029
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	503	727	761
长期资产总计	1,488	1,472	1,039	1,307	1,385
总资产	32,191	36,723	22,911	34,002	43,415
应付帐款	6,558	7,081	2,642	6,129	7,754
短期债务	7,569	10,634	6,783	11,585	18,024
其他流动负债	3,809	3,791	1,180	3,521	4,532
流动负债总计	17,936	21,507	10,605	21,235	30,309
长期借款	7,716	8,590	8,590	8,590	8,590
其他长期负债	580	663	247	574	726
股本	1,804	1,804	1,804	1,804	1,804
储备	2,486	2,524	202	349	554
股东权益	4,290	4,328	2,006	2,153	2,358
少数股东权益	1,669	1,636	1,464	1,450	1,432
总负债及权益	32,191	36,723	22,911	34,002	43,415
每股帐面价值(人民币)	2.38	2.40	1.11	1.19	1.31
每股有形资产(人民币)	2.30	2.33	1.04	1.12	1.23
每股净负债/(现金)(人民币)	6.65	9.77	2.21	10.36	13.70

资料来源: 公司数据及中银国际证券预测

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(%)	7.4	7.7	(37.6)	11.1	11.7
息税前利润率(%)	6.9	6.8	(39.4)	10.5	11.3
税前利润率(%)	4.0	4.0	(78.7)	8.4	9.1
净利率(%)	0.5	0.5	(87.8)	1.8	2.0
流动性					
流动比率(倍)	1.7	1.6	2.1	1.5	1.4
利息覆盖率(倍)	2.4	1.5	(1.5)	3.0	3.2
净权益负债率(%)	201.3	295.6	114.7	518.8	652.0
速动比率(倍)	0.4	0.3	1.2	0.2	0.2
估值					
市盈率(倍)	155.0	232.6	(3.9)	61.0	43.7
核心业务市盈率(倍)	155.0	232.6	(3.9)	61.0	43.7
目标价对应核心业务市盈率(倍)	244.9	367.6	(6.1)	96.4	69.1
市净率(倍)	2.1	2.0	4.4	4.1	3.7
价格/现金流(倍)	(12.7)	(2.8)	0.6	(0.6)	(1.4)
企业价值/息税折旧前利润(倍)	25.0	40.9	(13.1)	31.5	28.3
周转率					
存货周转天数	803.1	1,322.2	2,352.8	1,045.5	1,407.5
应收帐款周转天数	93.4	138.4	248.7	78.2	104.4
应付帐款周转天数	196.1	294.6	679.8	203.7	250.7
回报率					
股息支付率(%)	0.0	0.0	n.a.	0.0	0.0
净资产收益率(%)	1.3	0.9	(72.4)	7.0	9.0
资产收益率(%)	0.1	(0.4)	(3.4)	0.6	0.6
已运用资本收益率(%)	4.1	2.8	(4.7)	3.9	4.2

资料来源: 公司数据及中银国际证券预测

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