



2016-03-28

公司点评报告

买入/首次

宝安地产(000040)

昨收盘: 11.09

房地产 房地产开发 II

房地产+光伏双轮协同发展，新能源将成为新增长点—宝安地产

(000040) 公司点评

■ 走势比较



■ 股票数据

总股本/流通(百万股)	470/465
总市值/流通(百万元)	4,672/4,623
12 个月最高/最低(元)	21.15/8.88

相关研究报告:

证券分析师: 张学

电话: 01088321528

E-MAIL: zhangx@tpyzq.com

执业资格证书编码: S1190511030001

研究员: 雷强

Certified ERP FRM

执业资格证书编码: S1190115090028

研究员: 刘晶敏

电话: 01088321616

执业资格证书编码: S1190115090003

事件: 3月28日, 公司发布《2015年年度报告》, 年度业绩公告显示, 2015年营业收入16.66亿元, 同比增长60.7%, 归属于上市公司股东的净利润0.62亿元, 比上年同期增长16.7%; 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润0.66亿元, 比上年同期增长491.76%; EPS为0.13元。四季度营收9.82亿元, 归属于上市公司股东的净利润0.31亿元, 比三季度增长403%和180.4%。

点评:

房地产销售再上台阶。在销售策略方面, 公司结合各地市场“一项目一策”研究去化方案。创新营销模式, 采取联合代理、全员营销等策略, 积极尝试微信等自媒体营销, 努力加快销售节奏。2015年, 房地产销售额15.67亿元, 占营收的比重94.09%, 同比增长62.39%。

光伏行业进入快车道, 收购新能源, 进入光伏行业。我们在2016投资者策略报告《新能源行业2016年投资策略: 风光不与旧时同》上指出, 2015年是光伏装机规模化元年, 光伏行业将进入装机规模化“新常态”, “十三五”期间光伏装机新增容量将是“十二五”期间累计装机容量的3倍多。近日, 国家能源局局长努尔·白克力在“亚洲太阳能论坛”上表示, “十三五”时期, 中国每年将新增15GW-20GW的光伏发电。可以说, 光伏行业发展进入快车道。报告期内, 公司收购控股股东东旭集团的全资子公司东旭新能源投资有限公司(东旭新能源)100%股权, 承继了东旭集团光伏业务的产业经验、项目储备、团队和技术, 正式进入光伏发电行业。11月26日, 公司股东大会审议通过了非公开发行股票预案, 募集资金总额不超过95亿元用于1.15GW光伏电站项目的投资建设, 打造新的利润增长点, 加速实现房地产与新能源双轮驱动的主业格局。东旭新能源还将在各省区储备电站项目, 包括但不限于地面集中式、分布式等类型。

积极布局光伏发电, 打造全球领先的绿色能源综合服务提供商。

我们在2016投资者策略报告《新能源行业2016年投资策略: 风光不与旧时同》上指出, 建筑装饰、农渔等外围上市公司也逐步进入光伏电站的收购和建设中来, 进一步外延其主营业务链条, 加强主营业务和光伏电站的深度融合, 提升未来盈利能力。随着收购东旭新能源, 正式进军新能源光伏行业。2016年, 公司将积极布局光伏电站业务, 通过大规模建设电站、EPC建设承包以及建设智能运维系统等多角度

多方面深入渗透光伏电站的各个领域。一方面，探索“产业+金融”的电站运营模式，通过电站运营与金融资本的融合，以优化资本结构，有效地利用资本杠杆，提高公司资产证券化率，实现公司光伏产业有效健康发展。另一方面，公司将积极探索光伏业务与房地产业务的有机融合，通过聚焦屋顶分布式光伏发电、智能运维、能效管理等领域的解决方案，建立起以客户为中心的一站式清洁能源解决方案的服务提供平台，实现房地产业务与光伏发电业务的协同发展，提升公司整体的盈利水平。

盈利预测。在光伏行业支持性政策不断释放背景下，随着收购新能源公司，公司双主业逐步形成，业务规模不断扩大，有望迎来持续性增长。预测公司 2016-2017 年 EPS 分别为 0.18 和 0.26，给予“买入”评级。

风险提示

公司光伏投资项目不达预期

	2015	2016E	2017E
营业收入(百万元)	1665.73	2,332.02	3498.03
净利润(百万元)	62.05	86.87	121.62
摊薄每股收益(元)	0.13	0.18	0.26

资料来源：Wind，太平洋证券

投资评级说明

1、行业评级

看好：我们预计未来 6 个月内，行业整体回报高于市场整体水平 5%以上；

中性：我们预计未来 6 个月内，行业整体回报介于市场整体水平-5%与 5%之间；

看淡：我们预计未来 6 个月内，行业整体回报低于市场整体水平 5%以下。

2、公司评级

买入：我们预计未来 6 个月内，个股相对大盘涨幅在 15%以上；

增持：我们预计未来 6 个月内，个股相对大盘涨幅介于 5%与 15%之间；

持有：我们预计未来 6 个月内，个股相对大盘涨幅介于-5%与 5%之间；

减持：我们预计未来 6 个月内，个股相对大盘涨幅介于-5%与-15%之间；

卖出：我们预计未来 6 个月内，个股相对大盘涨幅低于-15%。



研究院/机构业务部

中国北京 100044

北京市西城区北展北街九号

华远 企业号 D 座

电话： (8610)88321761/88321717

传真： (8610) 88321566

重要声明

太平洋证券股份有限公司具有证券投资咨询业务资格，经营证券业务许可证编号 13480000。

本报告信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。报告中的内容和意见仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价或询价。我公司及其雇员对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。我公司或关联机构可能会持有报告中所提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。本报告版权归太平洋证券股份有限公司所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登。任何人使用本报告，视为同意以上声明。