



股价表现



(%)	今年 至今	1 个月	3 个月	12 个月
绝对	(8.7)	20.7	(21.5)	(18.8)
相对深证成指	11.9	5.9	(3.0)	0.1
发行股数(百万)	856			
流通股(%)	65			
流通市值(人民币 百万)	7,724			
3个月日均交易额(人民币 百万)	156			
16年末净负债率(%)	32			
16年末每股重估净资产值(人民币)	14.63			
主要股东(%)				
深圳国资委	23.47			

资料来源: 公司数据, 彭博及中银证券
以 2016 年 3 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

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

深国改先锋正式登场, 资源整合能力逐步显现

天健集团 15 年营业收入和扣非净利润分别同比增长 19% 和 11%, 其中建筑和地产目前仍然增长缓慢, 后续转型升级势在必行; 公司是深圳国企改革领头羊, 15 年顺利完成定增发行后, 其在深圳的资源整合大幕开启, 16 年开始公司先后与中交城投、深圳巴士和深圳住建局形成战略合作, 后续将有望分别在深圳围海造田、公交场站立体开发以及政府公建项目等方面大展拳脚, 从而在土地资源稀缺的深圳市场上占尽先机; 另外, 15 年公司大举土储力度, 分别在上海、南宁和深圳通过股权转让和招拍挂等方式大力拿地, 目前公司未结算口径增至 231 万方, 其中如深圳、上海、莫州、广州和惠州等热销区域占比近 50%, 土储资源方面的优势, 将有力支撑公司后续业绩稳定增长。鉴于公司 15 年销售低于预期影响了结算节奏, 我们分别将公司 2016-17 年的每股收益预测调整为 0.53 和 0.58 元, 但依然看好公司在深圳的资源整合能力, 维持目标价 19.02 元, 重申买入评级。

支撑评级的要点

- **扣非净利润增长 22%, 每 10 股转 4 股、派 2 元。**15 年营业收入 63.2 亿元, 同比增长 19%, 净利润 3.9 亿元, 同比下降 7%, 扣非后 3.8 亿元, 同比增长 22%; 每股收益 0.71 元, 全面摊薄后 0.53 元; 毛利率和净利率为 21.1% 和 6.2%, 分别提升 1.0 和下降 1.7 个百分点, 其中营收中地产结算较多并且地产毛利率小幅提升至 37.4%, 从而推动扣非净利润增长, 但 14 年减持莱宝高科和建工股权的投资收益推高了基数导致净利润有所下降; 此外, 公司每 10 股转 4 股、派 2 元。
- **建筑和地产业绩增长缓慢, 转型升级实在必行。**施工业务, 15 年中标的合同金额 38.0 亿元、营业收入 34.9 亿元, 分别同比增长 4% 和 8%, 毛利率 4.3%, 下降 1.5 个百分点, 建筑业务增长缓慢、盈利较差; 地产业务, 15 年签约面积下降 31%, 估算并未实现年初 20 亿元计划, 营业收入 28.9 亿元, 同比增长 36%, 毛利率 37.4%, 提升 0.4 个百分点, 但 15 年的销售较少、结算较多导致预收账款从 14 年 18 亿元降至 15 年 9 亿元, 这将影响 16 年地产业务的结算。虽然公司两大传统主业增长缓慢, 但公司已经迈出改革第一步, 期待后续的转型升级。
- **深圳国企改革先锋正式登场, 多方位整合深圳优质资源。**15 年公司完成了 22 亿元定增发行, 拉开深圳国资国企整合和改革序幕; 今年 1 月, 公司与中交城投一同出资设立中交天健, 大幅提升其在围填海方面的优势, 在深圳计划深海 55 平方公里、整备陆地 50 平方公里的背景下, 公司将大有可为; 3 月, 公司与深圳巴士集团战略合作, 进行公交场站综合开发, 节约宝贵的土地资源; 3 月, 公司与深圳住建局战略合作, 后者将支持公司保障房、PPP 和 BT 等公建、地下管廊建设、互联网+研究等方面在深圳积极开展业务。
- **15 年加大土地储备力度, 目前热销区域土储占比近 50%。**公司以 6.05 亿元竞得上海南码头项目; 以 2.65 亿元摘取了漕河泾奉贤公司 40% 股权, 与上海临港集团合作开发经营漕河泾南桥园区; 通过收购广西华环公司 60% 股权, 增加南宁的土地储备; 以 20.58 亿元竞得 20 万平米深圳西丽曙光地块。目前公司总土地储备(未结算口径)达 231 万平米, 其中, 南宁、深圳、长沙、惠州、上海和广州分别占比 34%、25%、19%、14%、4% 和 4%, 土地储备结构合理, 资源优质。

评级面临的主要风险

- 销售低于预期; 天健工业园进展缓慢。

估值

- 鉴于公司 15 年销售低于预期影响了结算节奏, 我们分别将公司 2016-17 年的每股收益预测调整为 0.53 和 0.58 元, 但依然看好公司在深圳的资源整合能力, 维持目标价 19.02 元, 重申买入评级。

投资摘要

年结日: 12 月 31 日	2014	2015	2016E	2017E	2018E
销售收入(人民币 百万)	5,299	6,318	6,819	7,681	8,654
变动(%)	17.4	19.2	7.9	12.6	12.7
净利润(人民币 百万)	421	393	456	492	573
全面摊薄每股收益(人民币)	0.493	0.459	0.534	0.575	0.670
变动(%)	11.4	(6.8)	16.2	7.8	16.5
原先全面摊薄每股收益(人民币)			0.72	0.87	
调整幅度(%)			(25.9)	(34.2)	
市盈率(倍)	28.4	30.5	26.2	24.3	20.9
每股现金流量(人民币)	0.5	(1.8)	0.1	(0.2)	(0.2)
价格/每股现金流量(倍)	30.8	(7.6)	111.2	(76.8)	(72.1)
企业价值/息税折旧前利润(倍)	27.8	32.2	25.5	23.4	21.6
每股股息(人民币)	0.1	0.2	0.2	0.3	0.3
股息率(%)	1.1	1.4	1.7	1.8	2.1

资料来源: 公司数据及中银证券预测

图表 1. 天健集团 2015 年业绩摘要

(人民币, 百万)	2014 年	2015 年	同比变动(%)
营业收入	5,299	6,318	19.2
营业成本	(4,233)	(4,983)	17.7
营业税	(356)	(495)	38.9
毛利润	710	840	18.4
其他收入	(15)	(7)	(51.5)
销售费用	(79)	(58)	(26.5)
管理费用	(143)	(154)	7.9
营业利润	474	622	31.2
投资收益	152	1	(99.3)
财务费用	(64)	(119)	86.0
营业外收支	3	18	567.8
税前利润	564	521	(7.6)
所得税	(143)	(129)	(9.7)
少数股东权益	(0)	0	(1,449.9)
归属上市公司股东净利润	421	393	(6.8)
主要比率(%)			百分点增减
毛利率	20.1	21.1	1.0
含税毛利率	13.4	13.3	(0.1)
经营利润率	8.9	9.8	0.9
净利率	8.0	6.2	(1.7)

资料来源：公司公告，中银证券

图表 2. 天健集团 2015 年分业务业绩情况

行业	营业收入 (亿元)	营业成本 (亿元)	毛利率(%)	营业收入比上年 同期增减(%)	营业成本比上年同期 增减(%)	毛利率比上年同期 增减(百分点)
建筑施工业	34.9	33.4	4.3	8.3	10.1	(1.5)
房地产业	28.9	18.1	37.4	36.0	35.2	0.4
物业租赁业	1.5	0.7	54.2	(5.7)	5.2	(4.7)

资料来源：公司公告，中银证券

损益表 (人民币 百万)

年结日: 12月31日	2014	2015	2016E	2017E	2018E
销售收入	5,299	6,318	6,819	7,681	8,654
销售成本	(4,589)	(5,477)	(5,943)	(6,669)	(7,486)
经营费用	(221)	(212)	(228)	(257)	(290)
息税折旧前利润	576	711	722	829	954
折旧及摊销	(88)	(83)	(75)	(76)	(76)
经营利润(息税前利润)	489	629	647	754	878
净利润收入/(费用)	(62)	(119)	(89)	(98)	(114)
其他收益/(损失)	138	11	49	0	0
税前利润	564	521	608	656	764
所得税	(143)	(129)	(152)	(164)	(191)
少数股东权益	(0)	0	0	0	1
净利润	421	393	456	492	573
核心净利润	421	393	456	492	573
每股收益(人民币)	0.493	0.459	0.534	0.575	0.670
核心每股收益(人民币)	0.493	0.459	0.534	0.575	0.670
每股股息(人民币)	0.149	0.200	0.232	0.251	0.292
收入增长(%)	17	19	8	13	13
息税前利润增长(%)	6	29	3	16	16
息税折旧前利润增长(%)	7	23	2	15	15
每股收益增长(%)	11	(7)	16	8	17
核心每股收益增长(%)	11	(7)	16	8	17

现金流量表 (人民币 百万)

年结日: 12月31日	2014	2015	2016E	2017E	2018E
税前利润	564	521	608	656	764
折旧与摊销	88	83	75	76	76
净利润利息费用	62	119	89	98	114
运营资本变动	(95)	(2,779)	(463)	(821)	(929)
税金	(143)	(129)	(152)	(164)	(191)
其他经营现金流	(126)	(7)	(49)	(0)	(0)
经营活动产生的现金流	351	(2,193)	108	(156)	(166)
购买固定资产净值	(61)	(83)	0	0	0
投资减少/增加	151	(314)	9	10	11
其他投资现金流	0	(491)	27	(62)	(68)
投资活动产生的现金流	90	(888)	36	(52)	(57)
净增权益	0	2,177	0	0	0
净增债务	119	3,407	369	1,059	1,191
支付股息	(310)	(372)	(199)	(214)	(250)
其他融资现金流	42	(47)	27	(62)	(68)
融资活动产生的现金流	(150)	5,164	197	783	872
现金变动	292	2,083	341	575	649
期初现金	1,844	2,135	4,219	4,559	5,136
公司自由现金流	442	(3,081)	143	(208)	(223)
权益自由现金流	561	326	512	852	967

资料来源: 公司数据及中银证券预测

资料来源: 公司数据及中银证券预测

资产负债表 (人民币 百万)

年结日: 12月31日	2014	2015	2016E	2017E	2018E
现金及现金等价物	2,135	4,224	4,559	5,136	5,787
应收帐款	617	735	793	893	1,007
库存	5,303	8,207	8,858	9,977	11,242
其他流动资产	389	409	430	483	542
流动资产总计	8,444	13,575	14,640	16,489	18,577
固定资产	264	289	216	259	302
无形资产	111	106	101	96	91
其他长期资产	2,208	2,583	2,647	2,732	2,831
长期资产总计	2,584	2,979	2,964	3,086	3,224
总资产	11,027	16,554	17,604	19,576	21,801
应付帐款	1,898	2,436	2,641	2,965	3,329
短期债务	2,040	4,909	5,278	6,337	7,528
其他流动负债	2,322	1,410	1,522	1,715	1,932
流动负债总计	6,260	8,755	9,442	11,017	12,789
长期借款	812	1,354	1,354	1,354	1,354
其他长期负债	258	246	247	249	251
股本	553	856	856	856	856
储备	3,134	5,306	5,669	6,063	6,515
股东权益	3,687	6,161	6,525	6,919	7,370
少数股东权益	10	37	37	36	36
总负债及权益	11,027	16,554	17,604	19,576	21,801
每股帐面价值(人民币)	4.77	5.14	7.63	8.09	8.61
每股有形资产(人民币)	0.34	0.24	0.25	0.30	0.35
每股净负债/(现金)(人民币)	0.93	1.70	2.42	2.99	3.62

主要比率

年结日: 12月31日	2014	2015	2016E	2017E	2018E
盈利能力					
息税折旧前利润率(%)	10.9	11.3	10.6	10.8	11.0
息税前利润率(%)	9.2	10.0	9.5	9.8	10.1
税前利润率(%)	10.6	8.2	8.9	8.5	8.8
净利率(%)	8.0	6.2	6.7	6.4	6.6
流动性					
流动比率(倍)	1.3	1.6	1.6	1.5	1.5
利息覆盖率(倍)	7.9	5.3	7.3	7.7	7.7
净权益负债率(%)	19.4	32.9	31.6	36.8	41.8
速动比率(倍)	0.5	0.6	0.6	0.6	0.6
估值					
市盈率(倍)	28.4	30.5	26.2	24.3	20.9
核心业务市盈率(倍)	28.4	30.5	26.2	24.3	20.9
目标价对应核心业务市盈率(倍)	38.6	41.4	35.6	33.1	28.4
盈率(倍)					
市净率(倍)	2.9	2.7	1.8	1.7	1.6
价格/现金流(倍)	30.8	(7.6)	111.2	(76.8)	(72.1)
企业价值/息税折旧前利润率(倍)	27.8	32.2	25.5	23.4	21.6
周转率					
存货周转天数	389.2	450.1	524.1	515.4	517.3
应收帐款周转天数	36.4	39.1	40.9	40.1	40.1
应付帐款周转天数	121.1	125.2	135.9	133.2	132.7
回报率					
股息支付率(%)	30.2	43.6	43.6	43.6	43.6
净资产收益率(%)	11.4	6.4	7.0	7.1	7.8
资产收益率(%)	3.5	3.4	2.8	3.0	3.2
已运用资本收益率(%)	7.8	6.7	5.1	5.5	5.7

资料来源: 公司数据及中银证券预测

资料来源: 公司数据及中银证券预测

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 8 层
邮编: 100032
电话: (8610) 8326 2000
传真: (8610) 8326 2291

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) 6692 6829 / 6534 5587
传真: (65) 6534 3996 / 6532 3371