

2016年10月26日

三六五网 (300295.SZ)

公司快报

证券研究报告

互联网

## 重组推进待花开、业绩突破可期待

### ——公司三季报点评

■ **事件：**公司公告，公布三季报：16年前三季度实现营收4.53亿元，同比增长4.38%（前值+32.50%）；实现归属净利润0.90亿元，同比增长17.27%（前值-34.59%）；EPS为0.47。

■ **业绩小幅增长、高毛利率持续：**1) **业绩小步增长：**16年前三季度公司实现营收4.53亿元，同比增长4.38%（前值+32.50%），营收增速较上年同期下降28.12pc；实现归属净利润0.90亿元，同比增长17.27%（前值-34.59%），全年归属净利润有望突破1.5亿元；2) **高毛利率持续：**报告期内公司整体毛利率93.5%，较上年同期减少1.30pc，主要由于其营收占比仍然较大的传统网络营销服务毛利水平下滑所致，体现传统交易服务有竞争加剧的趋势，同时狭义的交易服务也越来越注重结果导向，毛利空间仍将会收到一定积压，未来对公司的线下服务、专业能力提出更多更高要求；3) **低杠杆、稳资金：**报告期内，ROE为9.35%，与上年同期基本持稳；资产负债率16.96%，较上年同期增长0.49pc；在手货币资金超6亿，此外公司被认定为高新技术企业，可在认定后连续三年享受15%的优惠企业所得税税率，因此本报告期内公司所得税费用较上期减少43.48%，一定程度上提高公司净利率。

■ **“3+1”体系渐入佳境：**公司业务近年逐步谋求从狭义的新房、二手房交易经纪、广告等服务向“从交易延伸至房地产金融、租赁、资产管理相融合”的房地产服务体系发展，包括积极构建以“365淘房”等平台为基础的以“居”为核心的服务、以“装修宝、抢工长”等平台为基础的互联网家居服务和以“都市移动矩阵”为基础的移动生活服务，加上贯穿上述整个业务链的金融服务。

■ **小贷运营良好，金融服务产品线延伸：**公司旗下互联网金融板块受今年以来P2P监管收紧影响较大，但上半年互联网金融平台业务毛利率仍然上升了52个pct，外延扩张稳步推进；今年1月，公司公告拟出资合计2.8亿参股成立小贷公司（合计占80%），6月小贷公司正式成立，截止报告期末小贷公司贷款余额已达3.6亿元。

■ **正推进重大资产重组，拟收购“主营投资与资产管理的标的公司”：**今年9月7日，公司公告因筹划重大事项申请停牌。根据公告，公司拟采用现金或现金加定向增发股份收购主营投资与资产管理的标的公司全部股权，投资金额2-3亿；23日再次公告因预计“相关交易范围和金额扩大超过预计”已达到重大资产重组标准，转入重大资产重组程序；截至目前该重大资产重组事项仍在推进中。

■ **投资建议：**公司低杠杆、稳资金、高毛利持续，近年在存量房、租赁、资管等方面均积极开展业务探索，产品线得到延伸，目前公司正推进“收购主营投资与资产管理标的公司”的重大资产重组事项，后续动作值得关注；我们预计公司2016-2018年EPS为0.80、1.03、1.37，对应当前股价PE倍数为38.8X、30.1X、22.6X，维持“买入-A”评级，六个月目标价50.15元。

■ **风险提示：**利润下滑，新业务业绩不及预期

| (百万元)    | 2014  | 2015  | 2016E | 2017E   | 2018E   |
|----------|-------|-------|-------|---------|---------|
| 主营收入     | 476.2 | 641.5 | 852.5 | 1,140.0 | 1,509.8 |
| 净利润      | 150.5 | 126.3 | 153.6 | 198.3   | 263.8   |
| 每股收益(元)  | 0.78  | 0.66  | 0.80  | 1.03    | 1.37    |
| 每股净资产(元) | 4.11  | 4.77  | 5.57  | 6.60    | 7.98    |

| 盈利和估值  | 2014   | 2015  | 2016E | 2017E  | 2018E  |
|--------|--------|-------|-------|--------|--------|
| 市盈率(倍) | 39.6   | 47.2  | 38.8  | 30.1   | 22.6   |
| 市净率(倍) | 7.6    | 6.5   | 5.6   | 4.7    | 3.9    |
| 净利润率   | 31.6%  | 19.7% | 18.0% | 17.4%  | 17.5%  |
| 净资产收益率 | 19.1%  | 13.8% | 14.4% | 15.6%  | 17.2%  |
| 股息收益率  | 0.7%   | 0.0%  | 0.0%  | 0.0%   | 0.0%   |
| ROIC   | 237.0% | 85.5% | 92.6% | 153.7% | 211.3% |

数据来源：Wind 资讯，安信证券研究中心预测

投资评级

买入-A

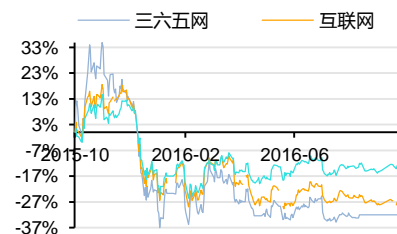
维持评级

6个月目标价：**50.15元**  
股价(2016-10-25) **31.04元**

#### 交易数据

|           |               |
|-----------|---------------|
| 总市值(百万元)  | 5,961.54      |
| 流通市值(百万元) | 5,403.62      |
| 总股本(百万股)  | 192.06        |
| 流通股本(百万股) | 174.09        |
| 12个月价格区间  | 28.77/102.62元 |

#### 股价表现



资料来源：Wind 资讯

| 升幅%  | 1M    | 3M    | 12M    |
|------|-------|-------|--------|
| 相对收益 | -2.03 | -6.22 | -21.36 |
| 绝对收益 | 0.0   | -8.44 | -34.69 |

陈天诚

分析师

SAC 执业证书编号：S1450515100001  
chentc@essence.com.cn  
021-35082325

#### 相关报告

|                          |   |            |
|--------------------------|---|------------|
| 三六五网：“3+1”体系起航，静候盈利突破    | — | 2016-04-15 |
| —三六五网深度报告&年报点评           |   |            |
| 三六五网：员工持股计划实施、获互联网金融小贷牌照 |   | 2015-12-25 |

## 财务报表预测和估值数据汇总

| 利润表          |             |             |              |              |              | 财务指标         |        |        |        |        |        |
|--------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| (百万元)        | 2014        | 2015        | 2016E        | 2017E        | 2018E        | (百万元)        | 2014   | 2015   | 2016E  | 2017E  | 2018E  |
| <b>营业收入</b>  | 476.2       | 641.5       | 852.5        | 1,140.0      | 1,509.8      | <b>成长性</b>   |        |        |        |        |        |
| 减:营业成本       | 30.2        | 36.7        | 48.6         | 64.1         | 83.0         | 营业收入增长率      | 26.4%  | 34.7%  | 32.9%  | 33.7%  | 32.4%  |
| 营业税费         | 10.1        | 8.0         | 17.0         | 20.3         | 25.3         | 营业利润增长率      | 33.7%  | -21.3% | 28.0%  | 30.6%  | 34.0%  |
| 销售费用         | 192.9       | 372.2       | 481.4        | 632.5        | 855.4        | 净利润增长率       | 31.6%  | -16.1% | 21.6%  | 29.1%  | 33.1%  |
| 管理费用         | 92.4        | 130.0       | 174.0        | 228.3        | 305.5        | EBITDA 增长率   | 40.1%  | -32.6% | 32.5%  | 45.9%  | 22.5%  |
| 财务费用         | -10.1       | -27.5       | -29.7        | -16.4        | -44.4        | EBIT 增长率     | 41.1%  | -33.9% | 33.3%  | 47.1%  | 22.8%  |
| 资产减值损失       | 1.7         | 1.1         | 1.4          | 1.3          | 1.3          | NOPLAT 增长率   | 41.9%  | -33.9% | 33.1%  | 47.3%  | 22.7%  |
| 加:公允价值变动收益   | -           | -           | -            | -            | -            | 投资资本增长率      | 83.2%  | 22.8%  | -11.2% | -10.7% | 21.4%  |
| 投资和汇兑收益      | 5.2         | 8.3         | 5.8          | 6.3          | 6.0          | 净资产增长率       | 7.1%   | 15.6%  | 15.7%  | 17.5%  | 19.6%  |
| <b>营业利润</b>  | 164.2       | 129.3       | 165.5        | 216.1        | 289.7        | <b>利润率</b>   |        |        |        |        |        |
| 加:营业外净收支     | 17.5        | 11.6        | 14.0         | 14.4         | 13.3         | 毛利率          | 93.7%  | 94.3%  | 94.3%  | 94.4%  | 94.5%  |
| <b>利润总额</b>  | 181.7       | 140.9       | 179.5        | 230.5        | 303.0        | 营业利润率        | 34.5%  | 20.2%  | 19.4%  | 19.0%  | 19.2%  |
| 减:所得税        | 34.6        | 26.8        | 34.4         | 44.0         | 57.9         | 净利润率         | 31.6%  | 19.7%  | 18.0%  | 17.4%  | 17.5%  |
| <b>净利润</b>   | 150.5       | 126.3       | 153.6        | 198.3        | 263.8        | EBITDA/营业收入  | 33.2%  | 16.6%  | 16.6%  | 18.1%  | 16.7%  |
|              |             |             |              |              |              | EBIT/营业收入    | 32.4%  | 15.9%  | 15.9%  | 17.5%  | 16.2%  |
| <b>资产负债表</b> |             |             |              |              |              | <b>运营效率</b>  |        |        |        |        |        |
|              | <b>2014</b> | <b>2015</b> | <b>2016E</b> | <b>2017E</b> | <b>2018E</b> | 固定资产周转天数     | 9      | 7      | 5      | 3      | 2      |
| 货币资金         | 684.2       | 773.0       | 939.1        | 1,156.3      | 1,403.3      | 流动营业资本周转天数   | 45     | 49     | 38     | 26     | 21     |
| 交易性金融资产      | -           | -           | -            | -            | -            | 流动资产周转天数     | 642    | 540    | 475    | 414    | 380    |
| 应收账款         | 63.9        | 40.0        | 119.3        | 79.6         | 193.1        | 应收账款周转天数     | 38     | 29     | 34     | 31     | 33     |
| 应收票据         | -           | 0.8         | 0.3          | 1.2          | 0.8          | 存货周转天数       | -      | 0      | 0      | 0      | 0      |
| 预付账款         | 1.5         | 0.4         | 2.0          | 1.1          | 2.9          | 总资产周转天数      | 666    | 564    | 494    | 426    | 387    |
| 存货           | -           | 1.4         | 0.5          | 2.0          | 1.2          | 投资资本周转天数     | 56     | 60     | 47     | 31     | 25     |
| 其他流动资产       | 140.1       | 219.4       | 151.9        | 170.0        | 180.0        | <b>投资回报率</b> |        |        |        |        |        |
| 可供出售金融资产     | -           | 5.0         | 5.0          | 5.0          | 5.0          | ROE          | 19.1%  | 13.8%  | 14.4%  | 15.6%  | 17.2%  |
| 持有至到期投资      | -           | -           | -            | -            | -            | ROA          | 15.9%  | 10.5%  | 11.6%  | 12.9%  | 13.6%  |
| 长期股权投资       | 3.8         | 3.6         | 4.7          | 6.2          | 7.0          | ROIC         | 237.0% | 85.5%  | 92.6%  | 153.7% | 211.3% |
| 投资性房地产       | -           | -           | -            | -            | -            | <b>费用率</b>   |        |        |        |        |        |
| 固定资产         | 12.0        | 14.0        | 11.5         | 8.5          | 4.8          | 销售费用率        | 40.5%  | 58.0%  | 56.5%  | 55.5%  | 56.7%  |
| 在建工程         | -           | -           | -            | -            | -            | 管理费用率        | 19.4%  | 20.3%  | 20.4%  | 20.0%  | 20.2%  |
| 无形资产         | 2.5         | 3.8         | 3.8          | 3.8          | 3.4          | 财务费用率        | -2.1%  | -4.3%  | -3.5%  | -1.4%  | -2.9%  |
| 其他非流动资产      | 15.9        | 24.1        | 16.5         | 9.7          | 3.5          | 三费/营业收入      | 57.8%  | 74.0%  | 73.4%  | 74.1%  | 73.9%  |
| <b>资产总额</b>  | 924.0       | 1,085.5     | 1,254.5      | 1,443.4      | 1,804.9      | <b>偿债能力</b>  |        |        |        |        |        |
| 短期债务         | -           | -           | -            | -            | -            | 资产负债率        | 13.8%  | 15.1%  | 15.0%  | 13.2%  | 17.0%  |
| 应付账款         | 4.7         | 9.3         | 2.8          | 17.0         | 5.7          | 负债权益比        | 16.0%  | 17.9%  | 17.7%  | 15.2%  | 20.5%  |
| 应付票据         | -           | -           | -            | -            | -            | 流动比率         | 7.00   | 6.29   | 6.44   | 7.98   | 6.44   |
| 其他流动负债       | 122.4       | 155.1       | 185.6        | 159.6        | 270.9        | 速动比率         | 7.00   | 6.29   | 6.44   | 7.97   | 6.44   |
| 长期借款         | -           | -           | -            | 14.1         | 30.6         | 利息保障倍数       | -15.22 | -3.71  | -4.57  | -12.21 | -5.52  |
| 其他非流动负债      | -           | -           | -            | -            | -            | <b>分红指标</b>  |        |        |        |        |        |
| <b>负债总额</b>  | 127.1       | 164.4       | 188.4        | 190.8        | 307.2        | DPS(元)       | 0.22   | -      | -      | -      | -      |
| 少数股东权益       | 7.2         | 5.0         | -3.5         | -15.3        | -34.0        | 分红比率         | 28.4%  | 0.0%   | 0.0%   | 0.0%   | 0.0%   |
| 股本           | 80.0        | 192.1       | 192.1        | 192.1        | 192.1        | 股息收益率        | 0.7%   | 0.0%   | 0.0%   | 0.0%   | 0.0%   |
| 留存收益         | 709.6       | 724.0       | 877.5        | 1,075.8      | 1,339.6      |              |        |        |        |        |        |
| <b>股东权益</b>  | 796.8       | 921.1       | 1,066.1      | 1,252.6      | 1,497.7      |              |        |        |        |        |        |

## 现金流量表

| 现金流量表             |       |       |       |       |       | 业绩和估值指标   |      |       |       |       |       |
|-------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-----------|------|-------|-------|-------|-------|
|                   | 2014  | 2015  | 2016E | 2017E | 2018E |           | 2014 | 2015  | 2016E | 2017E | 2018E |
| 净利润               | 147.1 | 114.1 | 153.6 | 198.3 | 263.8 | EPS(元)    | 0.78 | 0.66  | 0.80  | 1.03  | 1.37  |
| 加:折旧和摊销           | 6.6   | 9.9   | 5.4   | 6.3   | 7.2   | BVPS(元)   | 4.11 | 4.77  | 5.57  | 6.60  | 7.98  |
| 资产减值准备            | 1.7   | 1.1   | -     | -     | -     | PE(X)     | 39.6 | 47.2  | 38.8  | 30.1  | 22.6  |
| 公允价值变动损失          | -     | -     | -     | -     | -     | PB(X)     | 7.6  | 6.5   | 5.6   | 4.7   | 3.9   |
| 财务费用              | -11.6 | -29.3 | -29.7 | -16.4 | -44.4 | P/FCF     | 55.9 | 57.1  | 35.7  | 26.7  | 22.9  |
| 投资损失              | -5.2  | -8.3  | -5.8  | -6.3  | -6.0  | P/S       | 12.5 | 9.3   | 7.0   | 5.2   | 3.9   |
| 少数股东损益            | -3.4  | -12.3 | -8.5  | -11.8 | -18.8 | EV/EBITDA | 34.0 | 81.9  | 35.4  | 23.2  | 18.0  |
| 营运资金的变动           | -30.4 | 16.0  | 17.3  | 13.5  | -18.7 | CAGR(%)   | 8.2% | 29.0% | 9.9%  | 8.2%  | 29.0% |
| <b>经营活动产生现金流量</b> | 139.0 | 144.5 | 132.4 | 183.7 | 183.2 | PEG       | 4.8  | 1.6   | 3.9   | 3.7   | 0.8   |
| 投资活动产生现金流量        | -32.4 | -65.4 | 4.0   | 3.0   | 2.8   | ROIC/WACC |      |       |       |       |       |
| 融资活动产生现金流量        | -94.0 | 5.6   | 29.7  | 30.5  | 60.9  | REP       |      |       |       |       |       |

资料来源: Wind 资讯, 安信证券研究中心预测

## ■ 公司评级体系

### 收益评级：

- 买入 — 未来 6 个月的投资收益率领先沪深 300 指数 15% 以上；
- 增持 — 未来 6 个月的投资收益率领先沪深 300 指数 5% 至 15%；
- 中性 — 未来 6 个月的投资收益率与沪深 300 指数的变动幅度相差 -5% 至 5%；
- 减持 — 未来 6 个月的投资收益率落后沪深 300 指数 5% 至 15%；
- 卖出 — 未来 6 个月的投资收益率落后沪深 300 指数 15% 以上；

### 风险评级：

- A — 正常风险，未来 6 个月投资收益率的波动小于等于沪深 300 指数波动；
- B — 较高风险，未来 6 个月投资收益率的波动大于沪深 300 指数波动；

## ■ 分析师声明

陈天诚声明，本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格，勤勉尽责、诚实守信。本人对本报告的内容和观点负责，保证信息来源合法合规、研究方法专业审慎、研究观点独立公正、分析结论具有合理依据，特此声明。

## ■ 本公司具备证券投资咨询业务资格的说明

安信证券股份有限公司（以下简称“本公司”）经中国证券监督管理委员会核准，取得证券投资咨询业务许可。本公司及其投资咨询人员可以为证券投资人或客户提供证券投资分析、预测或者建议等直接或间接的有偿咨询服务。发布证券研究报告，是证券投资咨询业务的一种基本形式，本公司可以对证券及证券相关产品的价值、市场走势或者相关影响因素进行分析，形成证券估值、投资评级等投资分析意见，制作证券研究报告，并向本公司的客户发布。

## ■ 免责声明

本报告仅供安信证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因为任何机构或个人接收到本报告而视其为本公司的当然客户。

本报告基于已公开的资料或信息撰写，但本公司不保证该等信息及资料的完整性、准确性。本报告所载的信息、资料、建议及推测仅反映本公司于本报告发布当日的判断，本报告中的证券或投资标的价格、价值及投资带来的收入可能会波动。在不同时期，本公司可能撰写并发布与本报告所载资料、建议及推测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息及资料保持在最新状态，本公司将随时补充、更新和修订有关信息及资料，但不保证及时公开发布。同时，本公司有权对本报告所含信息在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。任何有关本报告的摘要或节选都不代表本报告正式完整的观点，一切须以本公司向客户发布的本报告完整版本为准，如有需要，客户可以向本公司投资顾问进一步咨询。

在法律许可的情况下，本公司及所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券或期权并进行证券或期权交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务，提请客户充分注意。客户不应将本报告为作出其投资决策的惟一参考因素，亦不应认为本报告可以取代客户自身的投资判断与决策。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的投资建议，无论是否已经明示或暗示，本报告不能作为道义的、责任的和法律的依据或者凭证。在任何情况下，本公司亦不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

本报告版权仅为本公司所有，未经事先书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表、转发或引用本报告的任何部分。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“安信证券股份有限公司研究中心”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

安信证券股份有限公司对本声明条款具有惟一修改权和最终解释权。

■ 销售联系人

|       |       |               |                           |
|-------|-------|---------------|---------------------------|
| 上海联系人 | 葛娇妤   | 021-35082701  | gejy@essence.com.cn       |
|       | 朱贤    | 021-35082852  | zhuxian@essence.com.cn    |
|       | 许敏    | 021-35082953  | xumin@essence.com.cn      |
|       | 孟硕丰   | 021-35082788  | mengsf@essence.com.cn     |
|       | 李栋    | 021-35082821  | lidong1@essence.com.cn    |
|       | 侯海霞   | 021-35082870  | houhx@essence.com.cn      |
|       | 潘艳    | 021-35082957  | panyan@essence.com.cn     |
|       | 北京联系人 | 原晨            | 010-83321361              |
| 温鹏    |       | 010-83321350  | wenpeng@essence.com.cn    |
| 田星汉   |       | 010-83321362  | tianxh@essence.com.cn     |
| 王秋实   |       | 010-83321351  | wangqs@essence.com.cn     |
| 张莹    |       | 010-83321366  | zhangying1@essence.com.cn |
| 李倩    |       | 010-83321355  | liqian1@essence.com.cn    |
| 周蓉    |       | 010-83321367  | zhourong@essence.com.cn   |
| 深圳联系人 | 胡珍    | 0755-82558073 | huzhen@essence.com.cn     |
|       | 范洪群   | 0755-82558044 | fanhq@essence.com.cn      |
|       | 孟昊琳   | 0755-82558045 | menghl@essence.com.cn     |

安信证券研究中心

深圳市

地址：深圳市福田区深南大道 2008 号中国凤凰大厦 1 栋 7 层

邮编：518026

上海市

地址：上海市虹口区东大名路 638 号国投大厦 3 层

邮编：200080

北京市

地址：北京市西城区阜成门北大街 2 号楼国投金融大厦 15 层

邮编：100034