



**买入**

**24% ↑**

目标价格:人民币 9.24

原目标价格:人民币 12.27

600606.CH

价格:人民币 7.47

目标价格基础:12倍 17年市盈率

板块评级:中立

股价表现



(%)	今年至今	1个月	3个月	12个月
绝对	(14.6)	(12.2)	(13.3)	(41.0)
相对上证指数	(14.4)	(7.9)	(12.9)	(46.8)

发行股数(百万)	12,168
流通股(%)	26
流通股市值(人民币百万)	24,079
3个月日均交易额(人民币百万)	414
净负债比率(%) (2017E)	291
主要股东(%)	
上海格林兰投资企业(有限合伙)	29

资料来源:公司数据,聚源及中银证券  
以2017年4月24日收市价为标准

相关研究报告

《绿地控股:销售顺畅回款增加,基建翻番 PPP 大单落地》2016.8.8

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

卢晓峰

(8621)20328284

xiaofeng.lu@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号: S1300516050001

# 绿地控股

## 扣非净利增长21%, 受益行业集中度提升

2016年1-12月,公司实现营业总收入2,474亿元,同比增长19%;利润总额144亿元,同比增长37%;实现归属于母公司股东的净利润72亿元,同比增长5%,扣非后净利润同比增长21%,每股收益0.59元/股,拟向全体股东每10股派发现金红利2.50元。公司去年净利润增速小于收入增速主要由于:1)能源板块煤炭存货久置导致营业外存货盘亏支出6.6亿元,2)归属于少数股东权益比例大幅上升16个百分点至23.3%。2017年公司计划实现营业收入3,000亿元,利润总额160亿元。未来随着公司非经常性亏损的收窄以及开发项目权益比例的稳定,近年增收不增利的情况有望在今年得到改善,叠加行业集中度的加速提升,我们给予公司17-19年每股收益预测分别为0.77元、0.89元和1.00元,目标价调整至9.24元,相当于12倍2017年市盈率,维持买入评级。

### 支撑评级的要点

- **房地产:地产销售增长11%,住宅投资占比扩大。**公司2016年实现房地产业务收入1,451亿元,同比增长46%;毛利率20.6%,同比下降3.7个百分点,毛利占比80%,依然是公司支柱产业;实现销售金额2,550亿元,同比增长11%,住宅产品占比64%;销售均价13,002元/平方米。公司去年重点布局一二线城市,新增项目储备权益建筑面积1,468万平方米,住宅产品占比约69%,项目在建面积5,870万平方米。
- **大金融:金融利润增长21%,利润贡献占比25%。**公司2016年金融业务实现利润总额39亿元,同比增长21%,占比公司利润总额27%。公司去年搭建核心金融平台进展顺利,收购香港4、9号证券牌照,成立绿地(亚洲)证券,房地产基金业务全年投资规模近100亿元。全资子公司绿地金控去年实现净利润37亿元,占比上市公司净利达39%。
- **大基建:新签订单增长52%,基建收入增长80%。**公司2016年建筑业务实现收入766亿元,同比增长80%,其中贵州建工和江苏省建分别实现净利润3.1亿元和2.2亿元;去年新签订单971亿元,同比增长52%,目前在建项目总金额1,975亿元。此外,公司成功中标包括宁波杭州湾新区等8个PPP项目,南京地铁5号线开工建设。
- **大消费:出售润东汽车,推进酒店资产证券化。**公司进口商品直销业务方面,全年新开门店18家,门店总数达到27家,分布在全国近10个一二线城市;酒店产业方面,公司拥有营运酒店28家,其中自营12家,营运酒店客房总数7,452间,实现营收17亿元,新加坡210亿REITs发行工作有序推进。汽车产业方面,公司出售了所持润东汽车股权。

### 评级面临的主要风险

- 房地产销售受限购及货币政策影响;能源业务持续亏损。

### 估值

- 我们给予公司2017-19年每股收益预测0.77元、0.89元和1.00元,考虑到市场系统性调整,我们将公司目标价由12.27元下调至9.24元,相当于12倍2017年市盈率,维持买入评级。

### 投资摘要

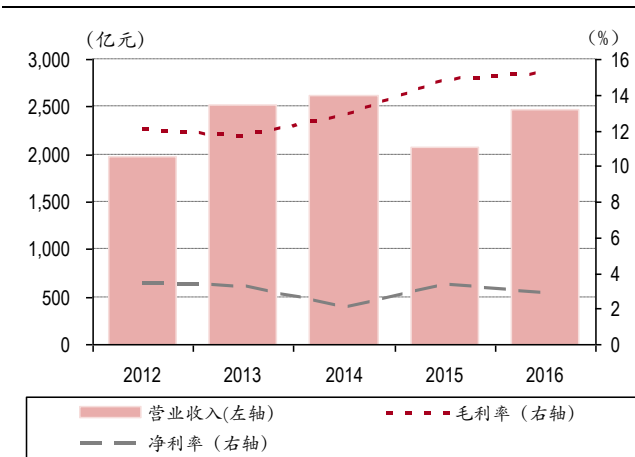
年结日: 12月31日	2015	2016	2017E	2018E	2019E
销售收入(人民币百万)	207,534	247,400	300,130	363,077	452,823
变动(%)	(21)	19	21	21	25
净利润(人民币百万)	6,886	7,207	9,412	10,859	12,264
全面摊薄每股收益(人民币)	0.566	0.592	0.773	0.892	1.008
变动(%)	(14.9)	4.7	30.6	15.4	12.9
原先预测摊薄每股收益(人民币)			0.825	1.038	
调整幅度(%)			(10.7)	(22.0)	
全面摊薄市盈率(倍)	13.2	12.6	9.7	8.4	7.4
价格/每股现金流量(倍)	(3.7)	(20.9)	(2.4)	(2.0)	(1.3)
每股现金流量(人民币)	(1.99)	(0.36)	(3.10)	(3.70)	(5.57)
企业价值/息税折旧前利润(倍)	28.0	19.7	18.3	18.4	19.2
每股股息(人民币)	0.200	0.250	0.326	0.377	0.425
股息率(%)	2.7	3.3	4.4	5.0	5.7

资料来源:公司数据及中银证券预测

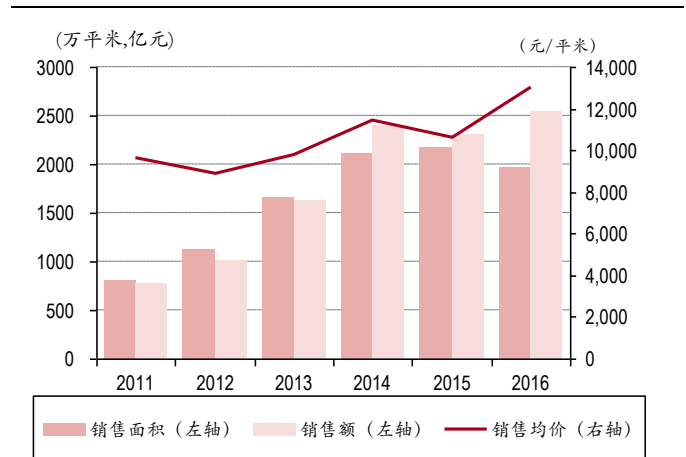
**图表 1. 绿地控股 2016 年业绩摘要**

(人民币, 百万)	2015 年	2016 年	同比变动 (%)
<b>营业收入</b>	<b>207,534</b>	<b>247,400</b>	<b>19.2</b>
营业成本	(176,688)	(209,818)	18.8
营业税	(11,069)	(12,317)	11.3
<b>毛利润</b>	<b>19,776</b>	<b>25,264</b>	<b>27.8</b>
其他收入	(1,864)	(1,459)	(21.7)
销售费用	(4,951)	(4,807)	(2.9)
管理费用	(5,749)	(6,071)	5.6
<b>营业利润</b>	<b>7,213</b>	<b>12,928</b>	<b>79.2</b>
投资收益	6,140	5,185	(15.5)
财务费用	(3,168)	(2,784)	(12.1)
营业外收支	391	(888)	(327.5)
<b>税前利润</b>	<b>10,575</b>	<b>14,440</b>	<b>36.5</b>
所得税	(3,191)	(5,043)	58.1
少数股东权益	(498)	(2,190)	339.5
<b>归属上市公司股东净利润</b>	<b>6,886</b>	<b>7,207</b>	<b>4.7</b>
<b>主要比率(%)</b>			<b>百分点增减</b>
含税毛利率	9.5	10.2	0.7
经营利润率	3.5	5.2	1.7
净利率	3.3	2.9	(0.4)

资料来源: 公司数据, 中银证券

**图表 2. 公司营业收入和利润率变动趋势**


资料来源: 万得数据及中银证券

**图表 3. 公司销售金额和销售面积变动趋势**


资料来源: 万得数据及中银证券

**损益表(人民币百万)**

年结日: 12月31日	2015	2016	2017E	2018E	2019E
销售收入	207,534	247,400	300,130	363,077	452,823
销售成本	(187,757)	(222,136)	(269,500)	(327,133)	(410,220)
经营费用	(9,511)	(9,328)	(12,129)	(14,898)	(18,845)
<b>息税折旧前利润</b>	<b>10,265</b>	<b>15,936</b>	<b>18,501</b>	<b>21,046</b>	<b>23,757</b>
折旧及摊销	(1,188)	(1,550)	(1,067)	(1,066)	(1,065)
<b>经营利润(息税前利润)</b>	<b>9,077</b>	<b>14,387</b>	<b>17,434</b>	<b>19,980</b>	<b>22,693</b>
净利息收入/(费用)	(1,838)	(1,274)	(3,677)	(4,190)	(5,001)
其他收益/(损失)	3,899	1,826	5,704	6,698	7,791
<b>税前利润</b>	<b>10,575</b>	<b>14,440</b>	<b>18,857</b>	<b>21,757</b>	<b>24,572</b>
所得税	(3,191)	(5,043)	(6,585)	(7,598)	(8,581)
少数股东权益	(498)	(2,190)	(2,860)	(3,300)	(3,727)
<b>净利润</b>	<b>6,886</b>	<b>7,207</b>	<b>9,412</b>	<b>10,859</b>	<b>12,264</b>
<b>核心净利润</b>	<b>6,886</b>	<b>7,207</b>	<b>9,412</b>	<b>10,859</b>	<b>12,264</b>
每股收益(人民币)	0.566	0.592	0.773	0.892	1.008
核心每股收益(人民币)	0.566	0.592	0.773	0.892	1.008
每股股息(人民币)	0.200	0.250	0.326	0.377	0.425
收入增长(%)	(21)	19	21	21	25
息税前利润增长(%)	(28)	58	21	15	14
息税折旧前利润增长(%)	(18)	55	16	14	13
每股收益增长(%)	(15)	5	31	15	13
核心每股收益增长(%)	(15)	5	31	15	13

资料来源: 公司数据及中银证券预测

**现金流量表(人民币百万)**

年结日: 12月31日	2015	2016	2017E	2018E	2019E
税前利润	10,575	14,440	18,857	21,757	24,572
折旧与摊销	1,188	1,550	1,067	1,066	1,065
净利息费用	2,400	1,772	4,281	4,921	5,912
运营资本变动	(31,199)	(10,931)	(49,860)	(58,759)	(83,127)
税金	(3,191)	(5,043)	(6,585)	(7,598)	(8,581)
其他经营现金流	(4,013)	(6,145)	(5,474)	(6,469)	(7,563)
<b>经营活动产生的现金流</b>	<b>(24,239)</b>	<b>(4,357)</b>	<b>(37,715)</b>	<b>(45,082)</b>	<b>(67,723)</b>
购买固定资产净值	(1,449)	(1,302)	0	0	0
投资减少/增加	(11,272)	2,551	604	731	912
其他投资现金流	(3,981)	(2,637)	10,359	601	724
<b>投资活动产生的现金流</b>	<b>(16,702)</b>	<b>(1,388)</b>	<b>10,964</b>	<b>1,332</b>	<b>1,636</b>
净增权益	3,762	1,741	0	0	0
净增债务	64,382	39,686	39,052	63,679	93,274
支付股息	(17,340)	(19,745)	(3,972)	(4,583)	(5,176)
其他融资现金流	(1,201)	1,625	10,359	601	724
<b>融资活动产生的现金流</b>	<b>49,603</b>	<b>23,306</b>	<b>45,439</b>	<b>59,697</b>	<b>88,822</b>
现金变动	8,662	17,561	18,687	15,947	22,736
期初现金	36,491	43,809	62,683	76,044	91,992
公司自由现金流	(40,941)	(5,746)	(26,751)	(43,750)	(66,087)
权益自由现金流	23,441	33,940	12,301	19,929	27,188

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	2015	2016	2017E	2018E	2019E
现金及现金等价物	43,809	62,683	76,044	91,992	114,731
应收帐款	59,280	66,721	80,941	97,917	122,121
库存	397,061	484,533	587,805	711,086	886,853
其他流动资产	42,188	56,840	47,975	56,781	69,484
<b>流动资产总计</b>	<b>542,337</b>	<b>670,777</b>	<b>792,765</b>	<b>957,776</b>	<b>1,193,188</b>
固定资产	11,857	8,903	9,900	10,901	11,903
无形资产	4,103	2,353	2,288	2,227	2,168
其他长期资产	42,139	51,106	51,889	53,288	56,170
<b>长期资产总计</b>	<b>58,099</b>	<b>62,361</b>	<b>64,077</b>	<b>66,416</b>	<b>70,241</b>
<b>总资产</b>	<b>600,436</b>	<b>733,138</b>	<b>856,842</b>	<b>1,024,192</b>	<b>1,263,429</b>
应付帐款	154,352	182,159	221,044	268,398	336,710
短期债务	65,988	95,538	134,590	198,268	291,542
其他流动负债	131,155	184,719	222,096	268,728	335,227
<b>流动负债总计</b>	<b>351,495</b>	<b>462,416</b>	<b>577,730</b>	<b>735,395</b>	<b>963,478</b>
长期借款	173,887	189,491	189,491	189,491	189,492
其他长期负债	3,221	3,755	4,377	5,134	6,227
股本	12,168	12,168	12,168	12,168	12,168
储备	40,908	44,103	50,219	57,239	65,146
<b>股东权益</b>	<b>53,076</b>	<b>56,271</b>	<b>62,387</b>	<b>69,408</b>	<b>77,314</b>
少数股东权益	18,757	21,205	22,858	24,765	26,918
<b>总负债及权益</b>	<b>600,436</b>	<b>733,138</b>	<b>856,842</b>	<b>1,024,192</b>	<b>1,263,429</b>
每股帐面价值(人民币)	4.36	4.62	5.13	5.70	6.35
每股有形资产(人民币)	4.02	4.43	4.94	5.52	6.17
每股净负债/(现金)(人民币)	16.11	18.27	20.38	24.31	30.10

资料来源: 公司数据及中银证券预测

**主要比率(%)**

年结日: 12月31日	2015	2016	2017E	2018E	2019E
<b>盈利能力</b>					
息税折旧前利润率(%)	4.9	6.4	6.2	5.8	5.2
息税前利润率(%)	4.4	5.8	5.8	5.5	5.0
税前利润率(%)	5.1	5.8	6.3	6.0	5.4
净利率(%)	3.3	2.9	3.1	3.0	2.7
<b>流动性</b>					
流动比率(倍)	1.5	1.5	1.4	1.3	1.2
利息覆盖率(倍)	3.1	6.3	3.6	3.5	3.3
净权益负债率(%)	272.9	287.0	291.0	314.1	351.4
速动比率(倍)	0.4	0.4	0.4	0.3	0.3
<b>估值</b>					
市盈率(倍)	13.2	12.6	9.7	8.4	7.4
核心业务市盈率(倍)	13.2	12.6	9.7	8.4	7.4
目标价对应核心业务市盈率(倍)	16.3	15.6	11.9	10.4	9.2
市净率(倍)	1.7	1.6	1.5	1.3	1.2
价格/现金流(倍)	(3.7)	(20.9)	(2.4)	(2.0)	(1.3)
企业价值/息税折旧前利润(倍)	28.0	19.7	18.3	18.4	19.2
<b>周转率</b>					
存货周转天数	712.5	724.3	726.2	724.6	710.9
应收帐款周转天数	95.5	92.9	89.8	89.9	88.7
应付帐款周转天数	250.8	248.2	245.2	246.0	243.9
<b>回报率</b>					
股息支付率(%)	50.6	64.9	64.9	64.9	64.9
净资产收益率(%)	13.8	13.2	15.9	16.5	16.7
资产收益率(%)	1.1	1.4	1.4	1.4	1.3
已运用资本收益率(%)	3.4	4.4	4.7	4.6	4.4

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

美国纽约市美国大道 1045 号  
7 Bryant Park 15 楼  
NY 10018  
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