

销售单价持续增长、实质受益国家战略

投资要点

- **事件:** 公司发布半年报, 2017H1 实现营业收入 134.2 亿(+17.8%), 实现归属于上市公司股东净利润 16.8 亿(+29.3%), 加权平均 ROE 为 6.9%, 相比上年同期增加了 0.8 个百分点。
- **销售单价持续上涨、业绩尚未反映。** 2017H1 公司业绩延续了去年的增长趋势, 同比增长近 30%, 其增速显著高于营收的原因在于, 报告期内公司收到了 3.0 亿的违约金(同比增加了 2.9 亿), 直接构成营业外收入, 而营业外支出(主要是捐赠支出)并没有明显增加。公司上半年结算面积、结算金额和营收增速相当, 结算价格的增长并不显著, 说明 2016 年公司销售单价的上扬(单价 8513 元, 增长 33.1%) 还尚未反映到业绩中, 而今年上半年销售单价 10557 元, 同比继续增长 38.8%。此外, 去年竣工但在报告期内结转的面积 98 万方, 同比增加了 24%, 说明公司此前难以消化的刚性库存在加速去化。
- **回款率维持在高位, 土地储备持续增长。** 公司改进了以前高铁沿线布局的思路, 地产项目布局契合都市圈和经济带城市群, 目前已进入 33 个城市。报告期内公司实现销售额 272.3 亿(销售回款达到 284.4 亿), 同比增长 59.3%。下半年公司推盘量明显提升, 全年销售额有望突破 700 亿。报告期内公司拿地权益建面 538 万方, 同比增长 207%, 相当于去年全年的 62%, 截止报告期末土地储备建面 2849 万方(京津冀占比约 32%), 是 2017 年计划竣工面积的 6.2X, 地产业务保障倍数高。
- **实行“大地产+大健康+大金融”3+X 战略, 实质受益国家战略的推进。** 2015 年公司领先同行开展地产+业务的探索, 确定“3+X”的发展战略, 大力培育康旅项目、产业园区和房地产金融。截止到 2017 年上半年末, 公司康旅项目达到 15 个(境外 1 个), 园区项目布局香河、永清、张家口蔚县、唐山、淮北、宜昌等区域, 报告期兴城投资完成回款 24 亿。公司实质受益“京津冀”、“一带一路”、“长江经济带”和建设雄安新区等国家战略的推进。
- **盈利预测与投资建议。** 预计 2017-2019 年 EPS 分别为 1.22 元、1.61 元、2.02 元, 归母净利润未来三年将保持 28% 的复合增长率, 给予公司 2017 年 11 倍估值, 对应目标价 13.42 元, 首次覆盖给予“买入”评级。
- **风险提示:** 下半年销售或低于预期。

指标/年度	2016A	2017E	2018E	2019E
营业收入(百万元)	30622.01	40369.20	54675.30	71129.55
增长率	30.68%	31.83%	35.44%	30.09%
归属母公司净利润(百万元)	4148.09	5304.71	7022.21	8789.45
增长率	70.83%	27.88%	32.38%	25.17%
每股收益 EPS(元)	0.95	1.22	1.61	2.02
净资产收益率 ROE	17.34%	18.42%	20.04%	20.60%
PE	11	8	6	5
PB	1.77	1.50	1.24	1.02

数据来源: Wind, 西南证券

西南证券研究发展中心

分析师: 胡华如
执业证号: S1250517060001
电话: 0755-23900571
邮箱: hhr@swsc.com.cn

分析师: 王立洲
执业证号: S1250514080001
电话: 023-67914902
邮箱: wanglz@swsc.com.cn

相对指数表现



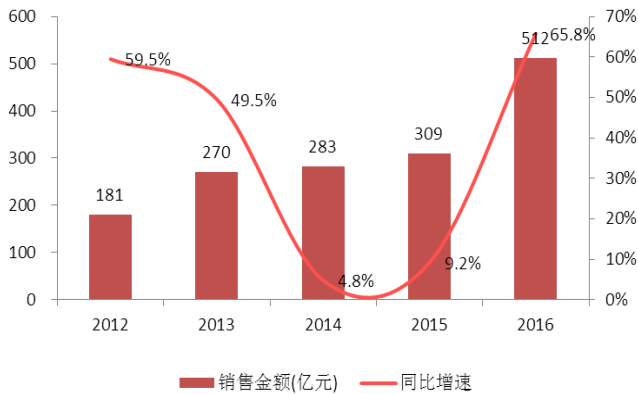
数据来源: 聚源数据

基础数据

总股本(亿股)	43.48
流通 A 股(亿股)	38.90
52 周内股价区间(元)	7.37-14.2
总市值(亿元)	446.99
总资产(亿元)	1,717.85
每股净资产(元)	5.43

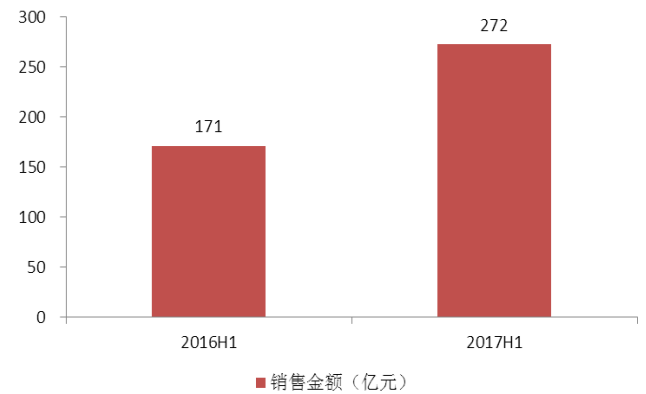
相关研究

图 1: 公司 2012-2016 年销售金额变化



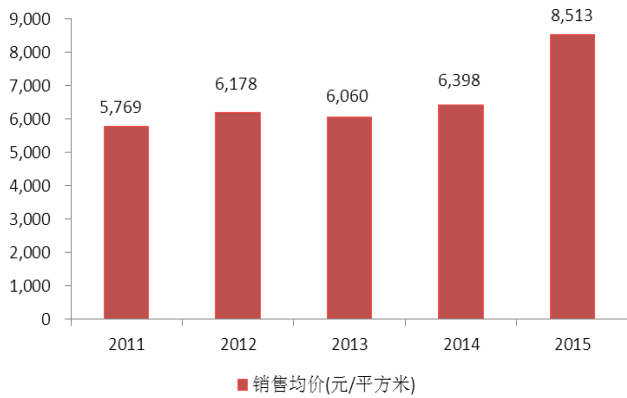
数据来源: 公司公告、西南证券整理

图 2: 公司 2016H1-2017H1 年销售金额变化



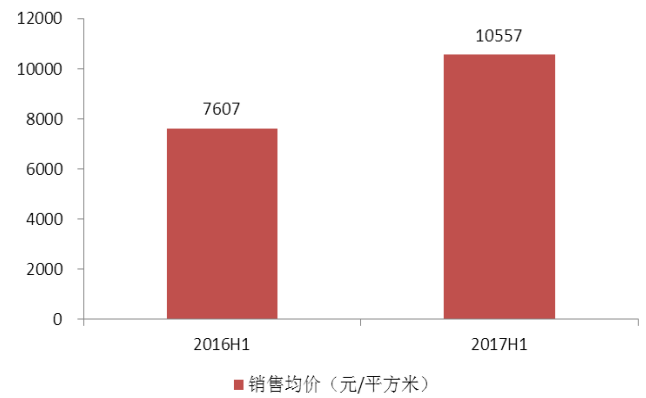
数据来源: 公司公告、西南证券整理

图 3: 公司 2012-2016 年销售均价变化



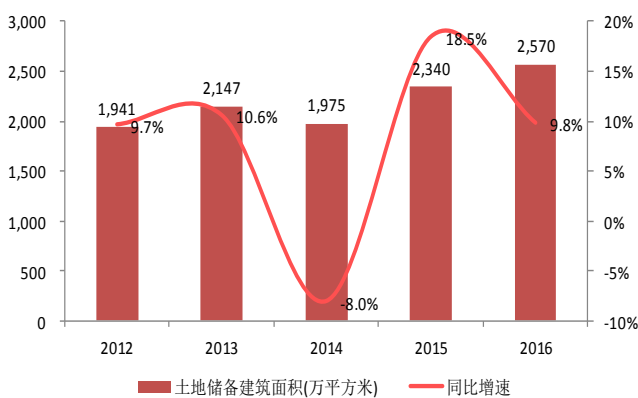
数据来源: 公司公告、西南证券整理

图 4: 公司 2016H1-2017H1 年销售均价变化



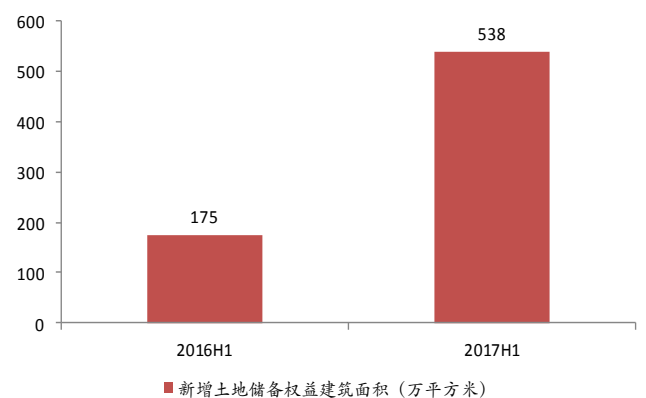
数据来源: 公司公告、西南证券整理

图 5: 公司 2012-2016 年土地储备变化



数据来源: 公司公告、西南证券整理

图 6: 公司 2016H1-2017H1 年土地储备变化



数据来源: 公司公告、西南证券整理

关键假设：

假设 1：预计未来公司项目结算面积将进一步增加，房地产毛利率维持基本不变；

假设 2：未来物业经营规模将稳健增长，物业管理毛利率维持基本不变；

假设 3：公司三大酒店在建，预计未来三年将释放业绩，酒店经营毛利率维持基本不变；

假设 4：其他业务毛利率维持不变；

基于以上假设，我们预测公司 2017-2019 年分业务收入成本如下表：

表 1：分业务收入及毛利率

	2016A	2017E	2018E	2019E
合计				
营业收入（百万元）	30622.0	40369.2	54675.3	71129.6
同比增速	30.7%	31.8%	35.4%	30.1%
毛利率	31.0%	32.5%	33.9%	34.5%
房地产				
营业收入（百万元）	27100.7	33875.8	42344.8	52931.0
同比增速	21.9%	25.0%	25.0%	25.0%
毛利率	28.4%	28.9%	28.9%	28.9%
物业管理				
营业收入（百万元）	400.3	480.4	576.5	691.8
同比增速	8.1%	20.0%	20.0%	20.0%
毛利率	31.6%	32.0%	32.0%	32.0%
酒店经营				
营业收入（百万元）	281.8	334.5	397.0	471.2
同比增速	18.2%	18.7%	18.7%	18.7%
毛利率	86.2%	86.7%	86.7%	86.7%
其他主营				
营业收入（百万元）	2839.3	5678.5	11357.0	17035.6
同比增速	378.9%	100.0%	100.0%	50.0%
毛利率	50.6%	50.6%	50.6%	50.6%

数据来源：公司公告，西南证券

附表：财务预测与估值

利润表 (百万元)					现金流量表 (百万元)				
	2016A	2017E	2018E	2019E		2016A	2017E	2018E	2019E
营业收入	30622.01	40369.20	54675.30	71129.55	净利润	4372.16	5504.71	7222.21	8989.45
营业成本	21114.39	27262.05	36162.32	46582.57	折旧与摊销	185.05	161.66	167.39	174.04
营业税金及附加	1977.57	3229.54	4920.78	7112.96	财务费用	64.39	154.13	154.84	111.20
销售费用	756.56	1130.34	1585.58	2276.15	资产减值损失	90.14	36.00	36.00	36.00
管理费用	988.45	1449.25	2460.39	3343.09	经营营运资本变动	-8228.92	-2613.11	-3531.86	-2839.93
财务费用	64.39	154.13	154.84	111.20	其他	-177.70	-45.57	-45.57	-45.57
资产减值损失	90.14	36.00	36.00	36.00	经营活动现金流净额	-3694.89	3197.83	4003.01	6425.18
投资收益	12.33	16.00	16.00	16.00	资本支出	-613.46	-100.00	-110.00	-125.00
公允价值变动损益	-6.43	-6.43	-6.43	-6.43	其他	-2123.73	-2050.75	-1161.43	-355.43
其他经营损益	0.00	0.00	0.00	0.00	投资活动现金流净额	-2737.19	-2150.75	-1271.43	-480.43
营业利润	5636.43	7117.45	9364.95	11677.16	短期借款	-1201.53	-6259.33	2635.35	473.88
其他非经营损益	84.21	85.05	84.77	84.87	长期借款	7452.72	0.00	0.00	0.00
利润总额	5720.64	7202.50	9449.72	11762.03	股权融资	-30.51	0.00	0.00	0.00
所得税	1348.48	1697.79	2227.51	2772.57	支付股利	-1087.04	-829.62	-1060.94	-1404.44
净利润	4372.16	5504.71	7222.21	8989.45	其他	7607.90	816.79	701.16	744.80
少数股东损益	224.06	200.00	200.00	200.00	筹资活动现金流净额	12741.54	-6272.16	2275.56	-185.76
归属母公司股东净利润	4148.09	5304.71	7022.21	8789.45	现金流量净额	6309.82	-5225.08	5007.14	5758.99
资产负债表 (百万元)					财务分析指标				
	2016A	2017E	2018E	2019E		2016A	2017E	2018E	2019E
货币资金	19354.30	14129.22	19136.36	24895.34	成长能力				
应收和预付款项	26591.80	26702.28	32471.40	40618.61	销售收入增长率	30.68%	31.83%	35.44%	30.09%
存货	88923.66	114814.14	141033.06	158380.75	营业利润增长率	75.73%	26.28%	31.58%	24.69%
其他流动资产	4238.04	3807.97	5095.52	6576.40	净利润增长率	69.98%	25.90%	31.20%	24.47%
长期股权投资	911.17	911.17	911.17	911.17	EBITDA 增长率	65.28%	26.29%	30.32%	23.49%
投资性房地产	548.68	2309.00	3180.00	3245.00	获利能力				
固定资产和在建工程	2045.47	2016.27	1993.24	1975.94	毛利率	31.05%	32.47%	33.86%	34.51%
无形资产和开发支出	586.47	564.39	540.42	519.07	三费率	5.91%	6.77%	7.68%	8.06%
其他非流动资产	2545.29	2834.91	3124.52	3414.14	净利率	14.28%	13.64%	13.21%	12.64%
资产总计	145744.88	168089.34	207485.69	240536.41	ROE	17.34%	18.42%	20.04%	20.60%
短期借款	7953.58	1694.24	4329.59	4803.47	ROA	3.00%	3.27%	3.48%	3.74%
应付和预收款项	56463.38	75539.00	101750.68	131801.03	ROIC	7.53%	8.39%	9.95%	11.09%
长期借款	18726.66	18726.66	18726.66	18726.66	EBITDA/销售收入	19.22%	18.41%	17.72%	16.82%
其他负债	37392.76	42245.84	46633.89	41575.38	营运能力				
负债合计	120536.38	138205.75	171440.83	196906.54	总资产周转率	0.25	0.26	0.29	0.32
股本	4348.16	4348.16	4348.16	4348.16	固定资产周转率	20.29	23.21	31.91	42.01
资本公积	4633.28	4633.28	4633.28	4633.28	应收账款周转率	59.22	72.66	65.49	65.79
留存收益	14683.98	19159.07	25120.34	32505.35	存货周转率	0.27	0.27	0.28	0.31
归属母公司股东权益	23665.42	28140.52	34101.78	41486.79	销售商品提供劳务收到现金/营业收入	169.66%	—	—	—
少数股东权益	1543.08	1743.08	1943.08	2143.08	资本结构				
股东权益合计	25208.50	29883.59	36044.86	43629.87	资产负债率	82.70%	82.22%	82.63%	81.86%
负债和股东权益合计	145744.88	168089.34	207485.69	240536.41	带息债务/总负债	35.29%	26.25%	22.70%	20.00%
					流动比率	1.63	1.55	1.46	1.44
					速动比率	0.59	0.44	0.42	0.45
					股利支付率	26.21%	15.64%	15.11%	15.98%
					每股指标				
					每股收益	0.95	1.22	1.61	2.02
					每股净资产	5.80	6.87	8.29	10.03
					每股经营现金	-0.85	0.74	0.92	1.48
					每股股利	0.25	0.19	0.24	0.32
业绩和估值指标									
EBITDA	5885.87	7433.25	9687.18	11962.39					
PE	10.78	8.43	6.37	5.09					
PB	1.77	1.50	1.24	1.02					
PS	1.46	1.11	0.82	0.63					
EV/EBITDA	12.23	8.88	6.32	4.68					
股息率	2.43%	1.86%	2.37%	3.14%					

数据来源: Wind, 西南证券

分析师承诺

本报告署名分析师具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，报告所采用的数据均来自合法合规渠道，分析逻辑基于分析师的职业理解，通过合理判断得出结论，独立、客观地出具本报告。分析师承诺不曾因、不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接获取任何形式的补偿。

投资评级说明

公司评级	买入：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅在 20%以上
	增持：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于 10%与 20%之间
	中性：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于-10%与 10%之间
	回避：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅在-10%以下
行业评级	强于大市：未来 6 个月内，行业整体回报高于沪深 300 指数 5%以上
	跟随大市：未来 6 个月内，行业整体回报介于沪深 300 指数-5%与 5%之间
	弱于大市：未来 6 个月内，行业整体回报低于沪深 300 指数-5%以下

重要声明

西南证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证券监督管理委员会核准的证券投资咨询业务资格。

本公司与作者在自身所知知情范围内，与本报告中所评价或推荐的证券不存在法律法规要求披露或采取限制、静默措施的利益冲突。

本报告仅供本公司客户使用，本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本公司或关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行或财务顾问服务。

本报告中的信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可升可跌，过往表现不应作为日后的表现依据。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告，本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，本公司对本报告所含信息可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。

本报告仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的的要约或邀请。在任何情况下，本报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。投资者应结合自己的投资目标和财务状况自行判断是否采用本报告所载内容和信息并自行承担风险，本公司及雇员对投资者使用本报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。

本报告版权为西南证券所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用须注明出处为“西南证券”，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权刊载或者转发本报告的，本公司将保留向其追究法律责任的权利。

西南证券研究发展中心

上海

地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 20 楼

邮编：200120

北京

地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 B 座 16 楼

邮编：100033

重庆

地址：重庆市江北区桥北苑 8 号西南证券大厦 3 楼

邮编：400023

深圳

地址：深圳市福田区深南大道 6023 号创建大厦 4 楼

邮编：518040

西南证券机构销售团队

区域	姓名	职务	座机	手机	邮箱
上海	蒋诗烽	地区销售总监	021-68415309	18621310081	jsf@swsc.com.cn
	张方毅	机构销售	021-68413959	15821376156	zfyi@swsc.com.cn
	邵亚杰	机构销售	02168416206	15067116612	syj@swsc.com.cn
	郎珈艺	机构销售	021-68416921	18801762801	langjiayi@swsc.com.cn
	黄丽娟	机构销售	021-68411030	15900516330	hlj@swsc.com.cn
	欧阳倩威	机构销售	021-68416206	15601822016	oyqw@swsc.com.cn
北京	蒋诗烽	地区销售总监	021-68415309	18621310081	jsf@swsc.com.cn
	赵佳	地区销售副总监	010-57631179	18611796242	zjia@swsc.com.cn
	王雨珩	机构销售	010-88091748	18811181031	wyheng@swsc.com.cn
广深	张婷	地区销售总监	0755-26673231	13530267171	zhangt@swsc.com.cn
	刘宁	机构销售	0755-26676257	18688956684	liun@swsc.com.cn
	王湘杰	机构销售	0755-26671517	13480920685	wxj@swsc.com.cn
	熊亮	机构销售	0755-26820395	18666824496	xl@swsc.com.cn
	刘雨阳	机构销售	0755-26892550	18665911353	liuyuy@swsc.com.cn
	刘予鑫(广州)	机构销售	0755-26833581	13720220576	lyxin@swsc.com.cn