

底部态势显现、资源整合可期

投资要点

- **事件:** 公司发布三季报, 2017年前三季度实现营业收入 27.1 亿 (-33.1%), 归属于上市公司股东净利润 1.0 亿 (-79.4%)。
- **三季度结转量大幅下滑导致业绩低于预期。** 公司第三季度营业收入 4.7 亿元, 同比下滑了 24.2%, 主要是因为地产公司结算面积较上年同期大幅减少所致。而同期财务费用较上年同期增长 217.1%, 当期费用大幅增加使得第三季度净利润为负, 对前三季度业绩形成一定拖累。预计四季度深圳的山语海和苏州的部分项目结转, 全年业绩预计相比去年实现小幅增长。
- **三季度销售维持向好态势。** 2017年三季度末, 公司预收款项 58.1 亿, 同比增长 124.4%; 销售商品提供劳务收到的现金为 42.0 亿, 相比 2017 年中增加了 18.9 亿; 说明苏州等地政策调控对公司整体的销售备案的时滞影响有限, 再考虑到上半年已经完成全年计划销售额的 60%, 我们预计公司完成销售额目标的可能性较大。
- **拿地门槛提升倒逼资源整合。** 由于房地产调控政策的持续, 土地竞拍难度日趋加大, 公司在今年前三季度仅通过公开市场获取了合肥新站区一副地块, 占地面积约 57.43 亩, 拿地金额 5.78 亿。但公司的土地储备相比销售去化情况说明明显不足, 股东资源输血成为唯一可行的路径。2017 年 10 月 9 日, 公司发布公告, 完成了收购大股东旗下武汉盘龙南山公司 100% 的股权。我们判断, 这是公司整合集团资源的开端, 后续资源整合或资产注入事项确定性较强。
- **积极推进地产转型, 土地资源和物流资产是重要看点。** 公司在积极进行多元化战略布局, 地产开发从住宅拓展到文旅地产、产业地产、商业地产等领域。公司股东南山集团在深圳赤湾拥有 3.2 平方公里的土地储备, 大股东旗下宝湾物流的物流仓储设施居于国内前列, 这可能是公司未来潜在的利润增长点。
- **盈利预测与投资建议。** 预计 2017-2019 年 EPS 分别为 0.34 元、0.42 元、0.54 元, 归母净利润未来三年将保持 24% 的复合增长率, 公司地产 NAV 为 120 亿, 当前市值有显著的安全边际, 考虑到公司基本面从四季度逐步改善, 我们给予公司 2017 年 22 倍估值, 对应目标价 7.48 元, 首次覆盖给予“买入”评级。
- **风险提示:** 股东资源整合低于预期。

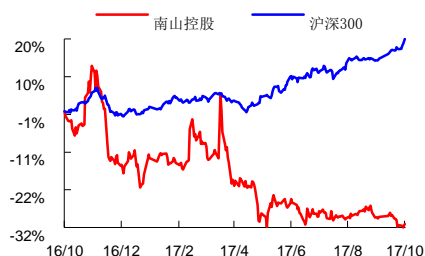
指标/年度	2016A	2017E	2018E	2019E
营业收入 (百万元)	4985.81	5824.05	7018.71	8810.71
增长率	2.10%	16.81%	20.51%	25.53%
归属母公司净利润 (百万元)	527.00	635.90	793.98	1009.18
增长率	137.46%	20.66%	24.86%	27.10%
每股收益 EPS (元)	0.28	0.34	0.42	0.54
净资产收益率 ROE	9.26%	10.02%	11.08%	11.89%
PE	21	18	14	11
PB	1.73	1.61	1.41	1.20

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
 联系人: 郭泰
 电话: 0755-23618550
 邮箱: gtai@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)	18.78
流通 A 股(亿股)	7.38
52 周内股价区间(元)	5.89-10.14
总市值(亿元)	112.28
总资产(亿元)	165.92
每股净资产(元)	2.85

相关研究

关键假设：

假设 1：2016 年公司销售面积 39.3 万方，同比增长 30.72%；销售金额 67.5 亿元，同比增长 109.2%；结转面积为 26.4 万方，同比减少 22.8%，由于销售确认结算仍有 1-2 年的滞后期，预计未来三年房地产业务结算收入稳增无忧，年复合增速约 25.6%；

假设 2：2016 年销售均价为 17142.7 元/方，同比增长 59.8%，主要由于 2016 年深圳、南通、长沙、苏州等公司重点布局城市房价增幅较大。2017-2019 年房产销售及租赁毛利率仍将受益布局城市房价稳步上涨，假设 2017-2019 年毛利率每年递增 0.5%；

假设 3：集成房屋、船舶舱室配套以及塔机租赁业务体量较小且已不是公司经营重心，未来存在被剥离的可能性，我们预期市场规模不会发生较大变化，因此假设三项非重点业务规模保持稳定，预计 2017-2019 年毛利率保持不变。

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 5：分业务收入及毛利润

单位：百万元		2016A	2017E	2018E	2019E
合计	收入	4985.8	5824.0	7018.7	8810.7
	增速	2.1%	16.8%	20.5%	25.5%
	毛利率	38.3%	39.6%	40.8%	42.0%
房产销售及租赁	收入	3916.9	4778.7	5973.3	7765.3
	增速	8.4%	22.0%	25.0%	30.0%
	毛利率	43.60%	44.1%	44.6%	45.1%
集成房屋业务	收入	526.9	526.9	526.9	526.9
	增速	-3.6%	0.0%	0.0%	0.0%
	毛利率	16.70%	16.70%	16.70%	16.70%
船舶舱室配套业务	收入	400.3	400.3	400.3	400.3
	增速	-29.2%	0.0%	0.0%	0.0%
	毛利率	24.5%	24.5%	24.5%	24.5%
塔机租赁业务	收入	118.1	118.1	118.1	118.1
	增速	-18.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	毛利率	8.9%	8.9%	8.9%	8.9%
其他业务	收入	23.5	0.0	0.0	0.0
	增速	62.0%	/	/	/
	毛利率	23.6%	/	/	/

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	4985.81	5824.05	7018.71	8810.71	净利润	601.08	697.09	881.81	1115.93
营业成本	3074.23	3518.19	4155.61	5108.75	折旧与摊销	102.04	77.08	78.98	81.35
营业税金及附加	550.00	642.46	774.25	971.93	财务费用	13.18	43.16	52.71	62.02
销售费用	199.39	302.85	364.97	528.64	资产减值损失	83.81	91.22	112.58	136.40
管理费用	256.67	299.82	361.32	528.64	经营营运资本变动	-195.98	-613.00	108.91	319.91
财务费用	13.18	43.16	52.71	62.02	其他	373.36	-257.31	-195.07	-324.00
资产减值损失	83.81	91.22	112.58	136.40	经营活动现金流净额	977.48	38.24	1039.92	1391.62
投资收益	57.44	191.68	137.04	260.37	资本支出	117.65	101.30	196.60	198.70
公允价值变动损益	0.00	0.00	0.00	0.00	其他	-355.51	-793.05	-1862.96	-2239.63
其他经营损益	0.00	0.00	0.00	0.00	投资活动现金流净额	-237.86	-691.75	-1666.36	-2040.93
营业利润	865.98	1118.03	1334.31	1734.71	短期借款	800.00	330.54	79.92	104.10
其他非经营损益	-10.17	-7.07	-8.10	-7.76	长期借款	550.00	311.45	222.93	118.49
利润总额	855.81	1110.96	1326.21	1726.95	股权融资	-353.95	-123.43	246.47	467.35
所得税	254.73	413.87	444.40	611.01	支付股利	-352.98	-105.40	-127.18	-158.80
净利润	601.08	697.09	881.81	1115.93	其他	-340.44	548.91	1003.05	1679.00
少数股东损益	74.09	61.19	87.83	106.75	筹资活动现金流净额	302.64	962.07	1425.19	2210.15
归属母公司股东净利润	527.00	635.90	793.98	1009.18	现金流量净额	1059.57	308.56	798.75	1560.84
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	3575.06	3883.62	4682.36	6243.20	成长能力				
应收和预付款项	907.93	1141.29	1340.80	1696.12	销售收入增长率	2.10%	16.81%	20.51%	25.53%
存货	7741.20	7172.65	9471.63	11034.17	营业利润增长率	111.54%	29.11%	19.34%	30.01%
其他流动资产	289.40	549.86	524.27	744.98	净利润增长率	166.29%	15.97%	26.50%	26.55%
长期股权投资	228.02	228.02	228.02	228.02	EBITDA 增长率	58.63%	26.20%	18.39%	28.11%
投资性房地产	15.11	15.11	15.11	15.11	获利能力				
固定资产和在建工程	785.86	603.83	326.50	42.06	毛利率	38.34%	39.59%	40.79%	42.02%
无形资产和开发支出	99.82	105.28	108.83	115.01	三费率	9.41%	11.09%	11.10%	12.70%
其他非流动资产	1073.67	2071.87	4070.07	6568.27	净利率	12.06%	11.97%	12.56%	12.67%
资产总计	14716.07	15771.52	20767.60	26686.95	ROE	9.26%	10.02%	11.08%	11.89%
短期借款	800.00	1130.54	1210.46	1314.56	ROA	4.08%	4.42%	4.25%	4.18%
应付和预收款项	5079.62	4341.41	6846.63	9181.76	ROIC	14.13%	16.86%	24.53%	47.30%
长期借款	550.00	861.45	1084.38	1202.87	EBITDA/销售收入	19.68%	21.26%	20.89%	21.32%
其他负债	1795.01	2479.42	3666.34	5603.48	营运能力				
负债合计	8224.64	8812.82	12807.81	17302.66	总资产周转率	0.38	0.38	0.38	0.37
股本	1877.53	1877.53	1877.53	1877.53	固定资产周转率	6.00	8.42	15.20	48.71
资本公积	2805.76	2682.33	2928.80	3396.15	应收账款周转率	7.18	7.90	7.94	8.11
留存收益	952.57	1483.07	2149.87	3000.26	存货周转率	0.46	0.47	0.50	0.50
归属母公司股东权益	5636.86	6042.94	6956.21	8273.94	销售商品提供劳务收到现金/营业收入	139.88%	—	—	—
少数股东权益	854.57	915.76	1003.59	1110.34	资本结构				
股东权益合计	6491.43	6958.70	7959.80	9384.29	资产负债率	55.89%	55.88%	61.67%	64.84%
负债和股东权益合计	14716.07	15771.52	20767.60	26686.95	带息债务/总负债	22.46%	29.65%	25.46%	22.75%
					流动比率	1.82	1.91	1.66	1.52
					速动比率	0.69	0.84	0.68	0.67
					股利支付率	66.98%	16.57%	16.02%	15.74%
业绩和估值指标					每股指标				
	2016A	2017E	2018E	2019E					
EBITDA	981.19	1238.26	1466.00	1878.08	每股收益	0.28	0.34	0.42	0.54
PE	21.30	17.66	14.14	11.13	每股净资产	3.46	3.71	4.24	5.00
PB	1.73	1.61	1.41	1.20	每股经营现金	0.52	0.02	0.55	0.74
PS	2.25	1.93	1.60	1.27	每股股利	0.19	0.06	0.07	0.08
EV/EBITDA	8.94	6.62	4.07	1.52					
股息率	3.14%	0.94%	1.13%	1.41%					

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
	黄丽娟	机构销售	021-68411030	15900516330	hlj@swsc.com.cn
	邵亚杰	机构销售	02168416206	15067116612	syj@swsc.com.cn
	张方毅	机构销售	021-68413959	15821376156	zfyi@swsc.com.cn
	郎珈艺	机构销售	021-68416921	18801762801	langjiayi@swsc.com.cn
	欧阳倩威	机构销售	021-68416206	15601822016	oyqw@swsc.com.cn
	程建雄	机构销售	021-68415020	13638326111	cjx@swsc.com.cn
北京	蒋诗烽	地区销售总监	021-68415309	18621310081	jsf@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