

2018年01月31日

证券研究报告·动态跟踪报告

荣盛发展(002146) 房地产

买入(维持)

当前价: 12.73元

目标价: 16.10元(6个月)



西南证券
SOUTHWEST SECURITIES

低估值优异品种、受益三线政策边际宽松

投资要点

- **事件:** 公司发布业绩预报, 2017年实现收入 383 亿(+25.0%), 归属于上市公司股东净利润 57.7 亿(+39%), 加权 ROE 为 22.4%, 同比提升了 3.7 个百分点。
- **毛利率稳中有升, 业绩再超预期。** 公司作为从京津冀迈向全国布局的开发商, 周转能力优异、成本控制得力, 毛利率水平一直以来控制的比较好, 2017 年我们预计公司销售毛利率上升到 33% 左右, 净利率小幅提升到 15% 左右, 而四季度房地产结转量大幅增长, 使得公司业绩增速显著高于营业收入的增长。根据克而瑞数据, 公司 2017 年权益销售额 693 亿, 对未来两年业绩锁定性较强。
- **销售向好趋势不改, 大力受益环一线政策边际宽松。** 公司在 2016 年销售额 512.2 亿(+65.8%), 销售单价 8513 元每平方米, 相比同期结转单价提升了 21.8%; 根据克而瑞数据, 2017 年公司销售额 730.2 亿(+42.6%), 大幅超越预定目标 650 亿, 而且权益比高达 95%, 销售对业绩保证程度高, 销售单价 10240 元每平方米, 相比 2016 年的销售单价再次增长 20.3%。公司在 2017 年大力增加土地储备, 可售资源丰富, 预计会受益环一线城市政策边际宽松。
- **土地拓展积极, 超额完成年度目标。** 公司在 2016 年获取土地权益建面 874 万方, 公司 2017 年拿地规模约 1400 万方(权益比 90%), 增长 60%, 超额完成 1300 万方的目标, 特别是第四季度在土地成交溢价率会落后加快了拿地步伐。截止到 2017 年末, 公司土地储备建面约 4000 万方, 按 2017 年销售均价对应货值 4100 亿。
- **3+X 发展战略, 提升盈利稳定性。** 公司从 2015 年确定了“3+X”发展战略, 大力培育康旅项目、产业园区和房地产金融。地产业务正在珠三角、中西部等区域加速布局, 康旅项目目前也已超过 15 个, 园区项目已经在香河、永清、张家口蔚县、唐山、淮北、宜昌等多区域完成落地。公司未来将实质受益“京津冀一体化”、“长江经济带”和建设雄安新区等国家战略的推进。
- **盈利预测与评级。** 2018 年三四线继续去库存, 部分二线和环一线周边城市还有望受益政策边际宽松。预计 2018-2019 年 EPS 分别为 1.61 元、2.02 元, 参照同行业可比公司 10 倍 PE 估值水平, 给予公司 10 倍 PE 估值, 对应目标价 16.1 元, 维持“买入”评级。
- **风险提示:** 销售和业绩释放不及预期。

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	13	10	8	6
PB	2.20	1.85	1.54	1.27

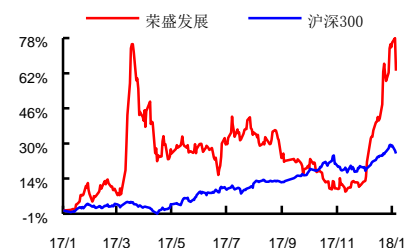
数据来源: Wind, 西南证券

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)	43.48
流通 A 股(亿股)	38.90
52 周内股价区间(元)	8.14-14.2
总市值(亿元)	553.52
总资产(亿元)	1,758.17
每股净资产(元)	5.68

相关研究

1. 荣盛发展(002146): 业绩维持高增长、多区域加速布局 (2017-10-29)
2. 荣盛发展(002146): 销售单价持续增长、实质受益国家战略 (2017-08-11)

请务必阅读正文后的重要声明部分

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									
	2016A	2017E	2018E	2019E					
EBITDA	5885.87	7433.25	9687.18	11962.39					
PE	13.34	10.43	7.88	6.30					
PB	2.20	1.85	1.54	1.27					
PS	1.81	1.37	1.01	0.78					
EV/EBITDA	14.04	10.31	7.42	5.57					
股息率	1.96%	1.50%	1.92%	2.54%					

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。

《证券期货投资者适当性管理办法》于 2017 年 7 月 1 日起正式实施，本报告仅供本公司客户中的专业投资者使用，若您并非本公司客户中的专业投资者，为控制投资风险，请取消接收、订阅或使用本报告中的任何信息。本公司也不会因接收人收到、阅读或关注自媒体推送本报告中的内容而视其为客户。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
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
	陈乔楚	机构销售	18610030717	18610030717	cqc@swsc.com.cn
	路剑	机构销售	010-57758566	18500869149	lujian@swsc.com.cn
广深	张婷	地区销售总监	0755-26673231	13530267171	zhangt@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