

毛利率回升明显，销售改善显著

投资要点

- **事件:** 公司公布年报, 2017 年实现营业收入 243.3 亿元 (+17.4%), 归属于上市公司股东的净利润 21.2 亿元 (+24.4%), 公司拟以 2017 年末总股本为基数, 每 10 股派发现金红利 2.20 元, 不进行资本公积金转增股本。
- **营业收入稳步增长, 毛利率大幅提升。** 2017 年公司房地产业务实现营业收入 230.7 亿元, 同比增长了 17.4%, 其中住宅地产实现营业收入 164.6 亿元, 同比增长 19.6%, 商业地产实现营业收入 66.1 亿元, 同比增长 3%, 营收增长主要来自住宅结算额的增加。由于 2016 年销售单价的提升, 2017 年公司房地产结算毛利率从前年的 21.2% 提升至 28.5%, 上升了 7.3 个百分点。克而瑞统计数据显示, 2017 年公司销售均价约 22,726 元每平方米, 相比当年结算均价 18,849 元每平方米增长了 20.6%, 我们预计结算毛利率的回升趋势还将延续。
- **销售持续改善, 叠加多种融资渠道改善现金流。** 克尔瑞数据显示 2017 年公司权益销售额超过 800 亿, 同比增长显著。报告期末销售商品提供劳务收到的现金同比增长了 55.8%, 2018 年一季度末预收账款同比增长了 49.7%。公司加快了推盘力度, 房地产项目回款持续改善, 同时公司通过多种融资渠道, 进一步改善现金流状况。报告期内完成了 60 亿元公司债券、35 亿元中期票据以及 6.55 亿美元债券的发行, 多项资产支持专项计划还在审核进程中。但是, 报告期内公司销售费率比去年同期上升了 1.7 个百分点, 管理费率同比上升了 0.9 个百分点, 财务费率同比上升了 1.1 个百分点, 预计在 2019 年费率会有所改善。
- **多元化方式积极拿地, 土地储备有质有量。** 公司通过收购、参股等多种方式低价获得土地储备, 2017 年共计获取 36 个优质项目, 其中有 26 个项目是通过并购及购买资产的方式获取, 合计投入资金约 552 亿元, 获取土地 792.8 万平方米, 计容建筑面积为 1069.2 万平方米, 保证了公司可售资源丰富。我们预计 2017 年末公司土储货值超过 6700 亿元, 权益占比约 89%。
- **盈利预测与评级。** 预计 2018-2020 年 EPS 分别为 2.44 元、3.46 元、4.69 元, 目前股价对应 PE 分别为 11/8/6 倍。给予目标价 30 元, 维持“增持”评级。
- **风险提示:** 销售增长或低于预期、费率改善或进一步放缓。

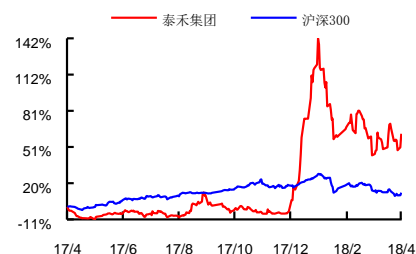
指标/年度	2017A	2018E	2019E	2020E
营业收入 (百万元)	24331.17	34210.29	46395.74	57720.28
增长率	17.38%	40.60%	35.62%	24.41%
归属母公司净利润 (百万元)	2124.47	3040.06	4304.57	5833.99
增长率	24.43%	43.10%	41.59%	35.53%
每股收益 EPS (元)	1.71	2.44	3.46	4.69
净资产收益率 ROE	9.29%	13.51%	16.39%	18.63%
PE	16	11	8	6
PB	1.32	1.34	1.15	0.96

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

相对指数表现



数据来源: 聚源数据

基础数据

总股本(亿股)	12.44
流通 A 股(亿股)	12.43
52 周内股价区间(元)	15.71-42.35
总市值(亿元)	351.81
总资产(亿元)	1,835.87
每股净资产(元)	17.70

相关研究

1. 泰禾集团 (000732): 进军强二线城市、持有现金大幅增长 (2017-08-31)

附表：财务预测与估值

利润表 (百万元)	2017A	2018E	2019E	2020E	现金流量表 (百万元)	2017A	2018E	2019E	2020E
营业收入	24331.17	34210.29	46395.74	57720.28	净利润	2333.47	3339.14	4728.05	6407.94
营业成本	17608.71	24576.05	33534.01	42131.16	折旧与摊销	109.21	127.01	132.74	139.39
营业税金及附加	1552.69	2558.93	3275.54	3838.40	财务费用	709.19	478.94	185.58	57.72
销售费用	1127.17	1299.76	1956.03	2313.22	资产减值损失	211.46	66.00	66.00	66.00
管理费用	736.08	930.52	1308.36	1096.69	经营营运资本变动	-43860.64	-23708.82	-60357.89	-55856.66
财务费用	709.19	478.94	185.58	57.72	其他	27944.64	-203.42	-203.42	-203.42
资产减值损失	211.46	66.00	66.00	66.00	经营活动现金流净额	-12552.67	-19901.14	-55448.94	-49389.04
投资收益	539.19	16.00	16.00	16.00	资本支出	-804.52	-100.00	-110.00	-125.00
公允价值变动损益	121.42	121.42	121.42	121.42	其他	-30518.88	9848.02	-1033.58	-227.58
其他经营损益	0.00	0.00	0.00	0.00	投资活动现金流净额	-31323.40	9748.02	-1143.58	-352.58
营业利润	3046.48	4437.51	6207.65	8354.52	短期借款	7507.20	26743.82	61381.02	54353.84
其他非经营损益	-53.58	-154.75	-143.48	-135.74	长期借款	31251.27	0.00	0.00	0.00
利润总额	2992.90	4282.76	6064.17	8218.78	股权融资	5.70	0.00	0.00	0.00
所得税	659.43	943.62	1336.12	1810.84	支付股利	0.00	-424.89	-608.01	-860.91
净利润	2333.47	3339.14	4728.05	6407.94	其他	9701.78	-20777.62	84.42	212.28
少数股东损益	209.00	299.08	423.48	573.95	筹资活动现金流净额	48465.94	5541.30	60857.42	53705.21
归属母公司股东净利润	2124.47	3040.06	4304.57	5833.99	现金流量净额	4642.09	-4611.82	4264.91	3963.59
资产负债表 (百万元)	2017A	2018E	2019E	2020E	财务分析指标	2017A	2018E	2019E	2020E
货币资金	16585.42	11973.60	16238.51	20202.10	成长能力				
应收和预付款项	17453.70	20197.83	24423.93	28053.81	销售收入增长率	17.38%	40.60%	35.62%	24.41%
存货	140713.14	175825.66	249267.33	309255.20	营业利润增长率	29.89%	45.66%	39.89%	34.58%
其他流动资产	1809.11	3233.52	4330.22	5349.42	净利润增长率	36.15%	43.10%	41.59%	35.53%
长期股权投资	6776.59	6776.59	6776.59	6776.59	EBITDA 增长率	39.57%	30.49%	29.39%	31.04%
投资性房地产	12319.60	2309.00	3180.00	3245.00	获利能力				
固定资产和在建工程	2622.69	2587.22	2557.92	2534.35	毛利率	27.63%	28.16%	27.72%	27.01%
无形资产和开发支出	263.45	274.29	283.23	294.79	三费率	10.57%	7.92%	7.44%	6.01%
其他非流动资产	7877.18	8174.80	8472.42	8770.04	净利率	9.59%	9.76%	10.19%	11.10%
资产总计	206420.89	231352.52	315530.15	384481.30	ROE	9.29%	13.51%	16.39%	18.63%
短期借款	21816.47	48560.29	109941.31	164295.15	ROA	1.13%	1.44%	1.50%	1.67%
应付和预收款项	32089.67	44657.74	59366.23	73950.88	ROIC	2.85%	2.76%	2.70%	2.66%
长期借款	70525.68	70525.68	70525.68	70525.68	EBITDA/销售收入	15.88%	14.74%	14.07%	14.82%
其他负债	56870.20	42884.85	46852.93	41318.57	营运能力				
负债合计	181302.02	206628.57	286686.15	350090.29	总资产周转率	0.15	0.16	0.17	0.16
股本	1244.45	1244.45	1244.45	1244.45	固定资产周转率	11.01	13.64	18.74	23.56
资本公积	4633.05	4633.05	4633.05	4633.05	应收账款周转率	22.06	23.71	24.09	22.84
留存收益	6920.95	9536.12	13232.67	18205.75	存货周转率	0.15	0.16	0.16	0.15
归属母公司股东权益	16107.61	15413.61	19110.17	24083.25	销售商品提供劳务收到现金/营业收入	133.17%	—	—	—
少数股东权益	9011.26	9310.34	9733.82	10307.77	资本结构				
股东权益合计	25118.87	24723.95	28843.99	34391.02	资产负债率	87.83%	89.31%	90.86%	91.06%
负债和股东权益合计	206420.89	231352.52	315530.15	384481.30	带息债务/总负债	63.01%	68.23%	70.59%	73.33%
					流动比率	2.03	1.89	1.53	1.42
					速动比率	0.41	0.32	0.23	0.21
					股利支付率	0.00%	13.98%	14.12%	14.76%
业绩和估值指标	2017A	2018E	2019E	2020E	每股指标				
EBITDA	3864.88	5043.47	6525.97	8551.63	每股收益	1.71	2.44	3.46	4.69
PE	15.57	10.88	7.68	5.67	每股净资产	20.18	19.87	23.18	27.64
PB	1.32	1.34	1.15	0.96	每股经营现金	-10.09	-15.99	-44.56	-39.69
PS	1.36	0.97	0.71	0.57	每股股利	0.00	0.34	0.49	0.69
EV/EBITDA	27.69	29.91	31.42	29.81					
股息率	0.00%	1.28%	1.84%	2.60%					

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。

《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
	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	wyhg@swsc.com.cn
	路剑	机构销售	010-57758566	18500869149	lujian@swsc.com.cn
	陈乔楚	机构销售	18610030717	18610030717	cqc@swsc.com.cn
	刘致莹	机构销售	010-57758619	17710335169	liuzy@swsc.com.cn
	贾乔真	机构销售	18911542702	18911542702	jqz@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
	余燕伶	机构销售	0755-26820395	13510223581	yyll@swsc.com.cn