

销售增速创年内新高，投资保持稳健  
买入（维持）

2018年11月05日

证券分析师 齐东

执业证号：S0600517110004

021-60199775

qid@dwzq.com.cn

研究助理 陈鹏

chenp@dwzq.com.cn

盈利预测预估值	2017A	2018E	2019E	2020E
营业收入（百万元）	38,704	50,272	64,777	84,191
同比（%）	26.4%	29.9%	28.9%	30.0%
归母净利润（百万元）	5,761	7,565	9,711	12,453
同比（%）	38.9%	31.3%	28.4%	28.2%
每股收益（元/股）	1.32	1.74	2.23	2.86
P/E（倍）	5.92	4.51	3.51	2.74

事件

■ 荣盛发展公告 2018 年 10 月销售及新增项目情况：1、公司 10 月实现签约金额 100.3 亿元，同比增长 180%；签约面积 101.8 万平方米，同比增长 165%。1-10 月，实现累计签约金额 695.4 亿元，同比增长 57%。累计签约面积 674.2 万平方米，同比增长 61%。2、10 月公司新获取 4 宗地块，拿地金额 5.1 亿元，拿地面积 36.9 万平米。

点评

■ 销售金额增速创年内新高。荣盛发展 10 月实现签约金额 100.3 亿元，同比增长 180%；签约面积 101.8 万平方米，同比增长 165%。销售均价 9854 元/平米，单月销售金额、销售面积增速均创年内新高。从累计数据看，公司 1-10 月，实现累计签约金额 695.4 亿元，同比增长 57%。累计签约面积 674.2 万平方米，同比增长 61%，目前公司已实现全年 880 亿销售目标的 79.03%。

■ 10 月拿地保持稳健节奏。荣盛发展 10 月在淮北、聊城、霸州通过招拍挂方式新增 4 宗地块，拿地金额 5.1 亿元，同比下降 70.5%；新增项目建筑面积 36.9 万平米，同比下降 70.2%，平均拿地成本达 1379 元/平米，楼面均价保持低位。从累计数据看，公司 1-10 月累计拿地金额 84.4 亿元，同比减少 61%；累计拿地面积 336 万平米，同比下降 68%，累计拿地金额仅占销售规模的 12%，较前值继续下降 1 个百分点。2018 年以来公司保持相对稳定的拿地节奏，在地价偏高的大环境下，公司逆周期主动放缓土地投资节奏，在当下市场环境下是理性选择。截至 2018 年上半年末，公司土地储备建筑面积约 3630 万平米，可以满足公司未来 3-4 年的开发需求。

■ 投资建议：荣盛发展土储丰富，拿地提速，资源重点布局京津冀、长三角、珠三角区域，价值迎来重估契机；公司快周转、多品牌、控成本保障销售成绩；“地产+康旅+金融+X”多元化业务的协同效应有望进一步凸显。我们预计 2018-2020 年公司 EPS 分别为 1.74、2.23、2.86 元人民币，对应 PE 分别为 4.51、3.51、2.74 倍，维持“买入”评级。

■ 风险提示：行业销售波动；政策调整导致经营风险（棚改、调控、税收政策等）；融资环境变动（按揭、开发贷、利率调整等）；企业运营风险（人员变动、施工、拿地等）；汇率波动风险；棚改货币化不达预期。

股价走势



市场数据

收盘价(元)	7.84
一年最低/最高价	6.65/13.57
市净率(倍)	1.15
流通 A 股市值(百万元)	30525.49

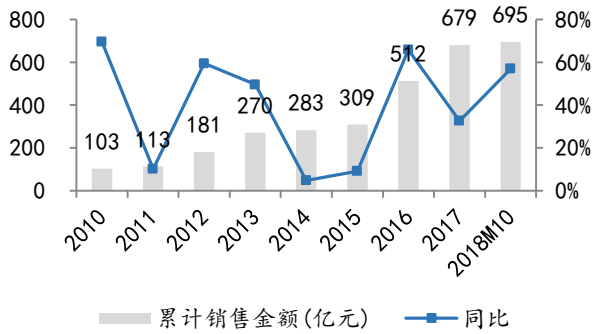
基础数据

每股净资产(元)	6.83
资产负债率(%)	84.89
总股本(百万股)	4348.16
流通 A 股(百万股)	3893.56

相关研究

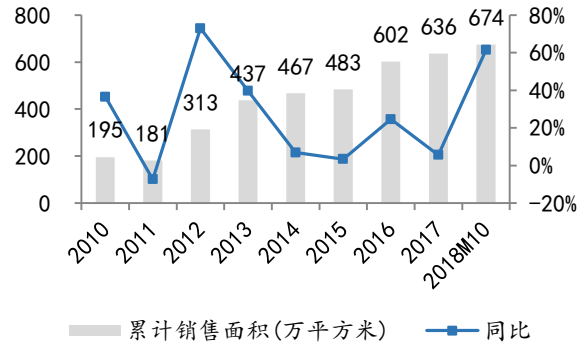
- 1、《荣盛发展 (002146)：销售靓眼，业绩放量，杠杆水平持续改善》2018-10-25
- 2、《荣盛发展 (002146)：销售持续靓眼，理性把控投资节奏》2018-10-10
- 3、《荣盛发展 (002146)：销售高增，拿地稳健，未来业绩释放可期》2018-09-05

图 1：荣盛发展累计销售金额（亿元）及增速



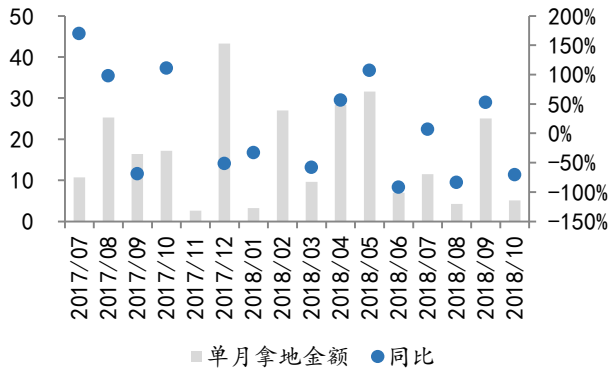
数据来源：公司公告，东吴证券研究所

图 2：荣盛发展累计销售面积（万平方米）及增速



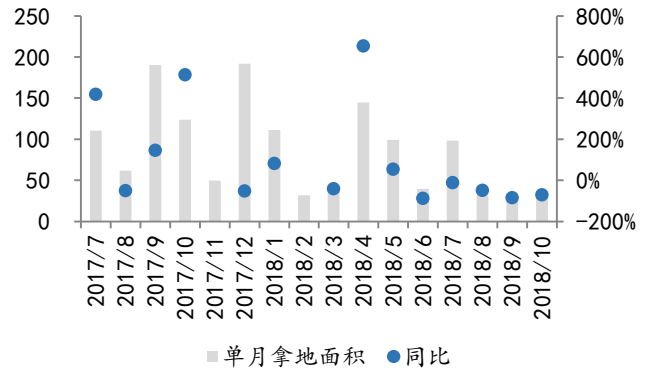
数据来源：公司公告，东吴证券研究所

图 3：荣盛发展单月拿地金额（亿元）及增速



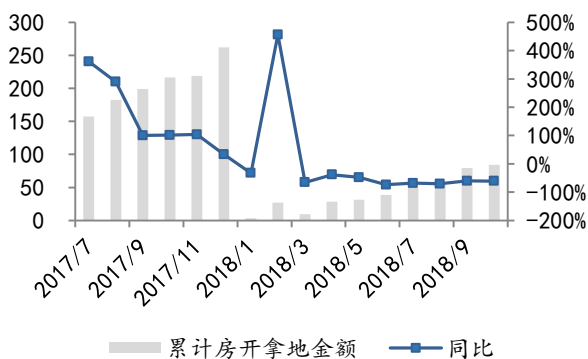
数据来源：公司公告，东吴证券研究所

图 4：荣盛发展单月拿地面积（万平方米）及增速



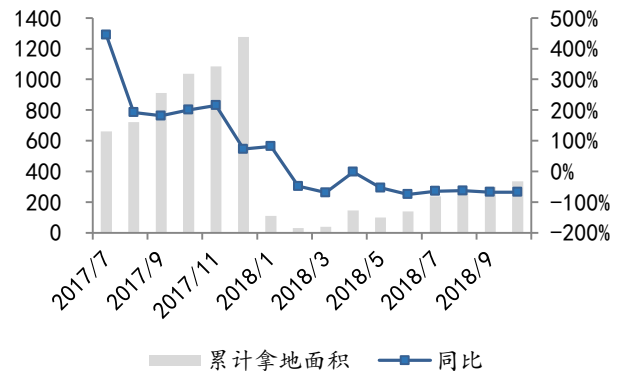
数据来源：公司公告，东吴证券研究所

图 5：荣盛发展累计拿地金额（亿元）及增速



数据来源：公司公告，东吴证券研究所

图 6：荣盛发展累计拿地面积（万平方米）及增速



数据来源：公司公告，东吴证券研究所

荣盛发展三大财务预测表

资产负债表 (百万元)					利润表 (百万元)				
	2017A	2018E	2019E	2020E		2017A	2018E	2019E	2020E
<b>流动资产</b>	<b>180,278</b>	<b>202,481</b>	<b>217,787</b>	<b>260,643</b>	<b>营业收入</b>	<b>38,704</b>	<b>50,272</b>	<b>64,777</b>	<b>84,191</b>
现金	23,533	29,684	37,118	49,376	减:营业成本	27,284	35,709	46,289	60,542
应收账款	783	865	1,175	1,415	营业税金及附加	1,575	2,046	2,637	3,427
存货	119,322	122,776	120,852	131,404	营业费用	1,165	1,514	1,951	2,535
其他流动资产	36,640	49,156	58,642	78,447	管理费用	1,406	1,826	2,353	3,059
<b>非流动资产</b>	<b>11,455</b>	<b>15,465</b>	<b>20,455</b>	<b>26,564</b>	财务费用	222	-1,154	-1,803	-2,646
长期股权投资	2,555	3,393	4,511	5,706	资产减值损失	275	190	249	371
固定资产	2,219	3,129	4,302	5,824	加:投资净收益	680	180	221	273
在建工程	1,181	2,080	2,993	3,981	其他收益	-9	-3	-4	-6
无形资产	495	539	595	662	<b>营业利润</b>	<b>7,767</b>	<b>10,646</b>	<b>13,657</b>	<b>17,519</b>
其他非流动资产	5,004	6,323	8,054	10,390	加:营业外净收支	256	50	73	88
<b>资产总计</b>	<b>191,733</b>	<b>217,946</b>	<b>238,242</b>	<b>287,208</b>	<b>利润总额</b>	<b>8,023</b>	<b>10,696</b>	<b>13,730</b>	<b>17,608</b>
<b>流动负债</b>	<b>122,727</b>	<b>136,825</b>	<b>142,080</b>	<b>171,904</b>	减:所得税费用	1,943	2,674	3,433	4,402
短期借款	10,651	11,184	11,743	12,330	少数股东损益	319	457	587	753
应付账款	11,327	12,479	12,012	14,895	<b>归属母公司净利润</b>	<b>5,761</b>	<b>7,565</b>	<b>9,711</b>	<b>12,453</b>
其他流动负债	100,748	113,162	118,325	144,679	EBIT	10,485	12,206	15,302	19,180
<b>非流动负债</b>	<b>39,627</b>	<b>45,544</b>	<b>51,669</b>	<b>59,113</b>	EBITDA	10,795	12,530	15,763	19,823
长期借款	38,096	43,887	49,873	57,166					
其他非流动负债	1,531	1,657	1,796	1,946	<b>重要财务与估值指标</b>	<b>2017A</b>	<b>2018E</b>	<b>2019E</b>	<b>2020E</b>
<b>负债合计</b>	<b>162,353</b>	<b>182,370</b>	<b>193,749</b>	<b>231,017</b>	每股收益(元)	1.32	1.74	2.23	2.86
少数股东权益	1,870	2,327	2,914	3,667	每股净资产(元)	6.33	7.65	9.56	12.08
归属母公司股东权益	27,510	33,249	41,579	52,524	发行在外股份(百万股)	4348	4348	4348	4348
<b>负债和股东权益</b>	<b>191,733</b>	<b>217,946</b>	<b>238,242</b>	<b>287,208</b>	ROIC(%)	9.0%	9.2%	9.6%	10.0%
					ROE(%)	20.7%	22.5%	23.1%	23.5%
					毛利率(%)	29.5%	29.0%	28.5%	28.1%
<b>现金流量表 (百万元)</b>	<b>2017A</b>	<b>2018E</b>	<b>2019E</b>	<b>2020E</b>	销售净利率(%)	14.9%	15.0%	15.0%	14.8%
经营活动现金流	2,274	4,607	1,143	3,674	资产负债率(%)	84.7%	83.7%	81.3%	80.4%
投资活动现金流	-4,843	-3,962	-4,944	-6,088	收入增长率(%)	26.4%	29.9%	28.9%	30.0%
筹资活动现金流	7,360	5,506	11,235	14,673	净利润增长率(%)	38.9%	31.3%	28.4%	28.2%
现金净增加额	4,791	6,152	7,433	12,258	P/E	5.92	4.51	3.51	2.74
折旧和摊销	310	324	461	643	P/B	1.24	1.03	0.82	0.65
资本开支	428	1,715	1,957	2,386	EV/EBITDA	6.73	5.84	4.89	3.99
营运资本变动	-3,786	-2,305	-7,421	-6,985					

数据来源: 贝格数据, 东吴证券研究所

## 免责声明

东吴证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准,已具备证券投资咨询业务资格。

本研究报告仅供东吴证券股份有限公司(以下简称“本公司”)的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。在任何情况下,本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议,本公司不对任何人因使用本报告中的内容所导致的损失负任何责任。在法律许可的情况下,东吴证券及其所属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投资银行服务或其他服务。

市场有风险,投资需谨慎。本报告是基于本公司分析师认为可靠且已公开的信息,本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性,也不保证文中观点或陈述不会发生任何变更,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。

本报告的版权归本公司所有,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、刊发、转载,需征得东吴证券研究所同意,并注明出处为东吴证券研究所,且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

## 东吴证券投资评级标准:

### 公司投资评级:

买入: 预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘在 15% 以上;

增持: 预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘介于 5% 与 15% 之间;

中性: 预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘介于-5% 与 5% 之间;

减持: 预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘介于-15% 与-5% 之间;

卖出: 预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘在-15% 以下。

### 行业投资评级:

增持: 预期未来 6 个月内, 行业指数相对强于大盘 5% 以上;

中性: 预期未来 6 个月内, 行业指数相对大盘-5% 与 5%;

减持: 预期未来 6 个月内, 行业指数相对弱于大盘 5% 以上。

东吴证券研究所

苏州工业园区星阳街 5 号

邮政编码: 215021

传真: (0512) 62938527

公司网址: <http://www.dwzq.com.cn>

