



中信证券研究部



陈聪
首席房地产业分析师
S1010510120047



张全国
地产分析师
S1010517050001



联系人：李金哲

核心观点

公司激励机制充分，业绩持续兑现，开发、销售和结算都比较积极，是比较进取的企业。当然，公司杠杆率在高位，资金成本预计偏高，也是困扰所在。

■ **公司业绩符合预期。**前三季度公司实现营业收入 409.6 亿元，同比增长 36.5%；实现归母净利 22.6 亿元，同比增长 78.7%，公司业绩符合预期。前三季度公司合同销售面积 1,024.3 万平方米，销售金额 1,299.5 亿元，同比上升 32%和 27%，销售价格基本持平。前三季度公司房地产业务结算 284.6 亿元，三季度末已售未结算金额为 1,278.8 亿元，公司业绩确定性强。

■ **管理红利持续释放。**根据公司 2018、2019 年股权激励计划，公司行权绩效考核条件为 2018/19/20/21 年归母净利（扣除投资性物业公允价值计量影响）相对 2017 年增长幅度不低于 240%、560%、1060%和 1408%。公司规模扩张，管理红利持续兑现。

■ **公司拿地规模相对谨慎。**前三季度公司新增项目 751 万平方米，拿地金额为 415.9 亿元，拿地均价为 5,541 元/平米，分别为销售面积、销售金额、及销售均价的 57.8%、40.5%和 43.7%。公司拿地相对适度。三季度末土地储备 4,755 万平方米，其中在建 3,423 万平方米，待建 1,332 万平方米。公司积极开发，土地储备中在建占比由 18 年底的 62.1%增长至 2019 年三季度末的 72%。

■ **净负债率有改善但仍维持高位。**三季度末，公司净负债率 175.6%，较中报 185.6%有所改善，相比 18 年一季度末的 247%的高点明显改善。我们认为融资环境边际收紧可能已经结束，但是规模与信用分野，信用分层固化可能短期难以打破。公司的高负债率可能影响后续的利润表表现。

■ **风险因素：**公司销售回款规模偏低，公司融资成本偏高的风险。

■ **投资建议：**公司激励机制完善，管理红利持续兑现。我们认为公司开发、销售和结算都比较积极。我们维持公司 2019/2020/2021 年 1.01/1.74/1.81 元/股的 EPS 预测，维持公司 10.10 元/股的目标价（对应 2019 年 10 倍 PE），维持“买入”的投资评级。

中南建设	000961
评级	买入（维持）
当前价	8.68 元
目标价	10.10 元
总股本	3,710 百万股
流通股本	3,700 百万股
52 周最高/最低价	10.35/5.36 元
近 1 月绝对涨幅	9.73%
近 6 月绝对涨幅	2.55%
近 12 月绝对涨幅	62.35%

项目/年度	2017	2018	2019E	2020E	2021E
营业收入(百万元)	30,552	40,110	66,672	103,529	112,962
营业收入增长率 YoY	-11.3%	31.3%	66.2%	55.3%	9.1%
净利润(百万元)	603	2,193	3,745	6,456	6,709
净利润增长率 YoY	78.0%	263.9%	70.7%	72.4%	3.9%
每股收益 EPS(基本)(元)	0.16	0.59	1.01	1.74	1.81
毛利率	16.3%	19.6%	19.4%	18.5%	17.6%
净资产收益率 ROE	4.3%	12.6%	18.1%	24.4%	21.1%
每股净资产（元）	3.79	4.69	5.58	7.12	8.58
PE	53.4	14.7	8.6	5.0	4.8
PB	2.3	1.9	1.6	1.2	1.0

资料来源：Wind，中信证券研究部预测

注：股价为 2019 年 10 月 28 日收盘价

利润表（百万元）

指标名称	2017	2018	2019E	2020E	2021E
营业收入	30,552	40,110	66,672	103,529	112,962
营业成本	25,570	32,265	53,718	84,336	93,095
毛利率	16.31%	19.56%	19.43%	18.54%	17.59%
营业税金及附加	1,546	1,454	1,400	0	0
销售费用	724	966	1,600	2,478	2,712
营业费用率	2.37%	2.41%	2.40%	2.39%	2.40%
管理费用	1,778	2,391	4,014	6,238	6,780
管理费用率	5.82%	5.96%	6.02%	6.03%	6.00%
财务费用	342	416	825	1,543	1,911
财务费用率	1.12%	1.04%	1.24%	1.49%	1.69%
投资收益	614	579	930	1,501	2,438
营业利润	1,050	3,156	6,163	10,630	11,095
营业利润率	3.44%	7.87%	9.24%	10.27%	9.82%
营业外收入	33	64	68	55	62
营业外支出	162	170	161	165	165
利润总额	921	3,050	6,070	10,520	10,992
所得税	383	737	2,086	3,616	3,778
所得税率	41.61%	24.18%	34.37%	34.37%	34.37%
少数股东损益	(65)	119	239	449	505
归属于母公司股东的净利润	603	2,193	3,745	6,456	6,709
净利率	1.97%	5.47%	5.62%	6.24%	5.94%

现金流量表（百万元）

指标名称	2017	2018	2019E	2020E	2021E
税前利润	921	3,050	6,070	10,520	10,992
所得税支出	-383	-737	-2,086	-3,616	-3,778
折旧和摊销	360	422	353	603	903
营运资金的变化	-3,606	16,998	-74,670	-44,066	-13,062
其他经营现金流	-230	-300	-95	-28	-598
经营现金流合计	-2,938	19,432	-70,428	-36,586	-5,543
资本支出	-3,269	-6,081	-4,000	-5,000	-6,000
投资收益	614	579	930	1,501	2,438
其他投资现金流	-1,078	-7,147	-2,441	-2,936	-3,429
投资现金流合计	-3,734	-12,650	-5,512	-6,434	-6,991
权益变化	678	325	0	0	0
负债变化	34,608	77,307	84,319	65,719	19,950
股利支出	-74	-445	-445	-749	-1,291
其他融资现金流	-25,322	-81,229	-825	-1,543	-1,911
融资现金流合计	9,890	-4,042	83,049	63,426	16,747
现金及现金等价物净增加额	3,218	2,740	7,109	20,406	4,214

资料来源：公司公告，中信证券研究部预测

资产负债表（百万元）

指标名称	2017	2018	2019E	2020E	2021E
货币资金	14,270	20,417	27,526	47,932	52,146
存货	110,985	135,003	224,698	352,818	389,465
应收票据及应收账款	8,226	9,656	15,789	25,771	27,355
其他流动资产	31,432	46,819	60,221	97,075	105,485
流动资产	164,913	211,895	328,234	523,596	574,451
固定资产	3,199	3,069	6,715	11,112	16,209
长期股权投资	1,530	6,893	6,893	6,893	6,893
无形资产	602	599	599	599	599
其他长期资产	4,760	13,237	15,737	18,737	22,237
非流动资产	10,091	23,799	29,946	37,342	45,939
资产总计	175,004	235,694	358,180	560,938	620,389
短期借款	7,193	10,687	90,575	152,187	166,408
应付票据及应付账款	16,096	25,171	33,100	56,950	64,284
其他流动负债	94,520	139,259	165,958	272,992	299,236
流动负债	117,809	175,117	289,633	482,129	529,929
长期借款	26,696	30,127	34,627	40,627	48,127
其他长期负债	13,900	10,857	10,788	8,895	7,123
非流动性负债	40,597	40,984	45,415	49,522	55,250
负债合计	158,406	216,101	335,048	531,651	585,179
股本	3,710	3,710	3,710	3,710	3,710
资本公积	2,646	2,474	2,474	2,474	2,474
归属于母公司所有者权益合计	14,052	17,398	20,698	26,405	31,822
少数股东权益	2,546	2,195	2,434	2,883	3,388
股东权益合计	16,598	19,593	23,132	29,288	35,210
负债股东权益总计	175,004	235,694	358,180	560,938	620,389

主要财务指标

指标名称	2017	2018	2019E	2020E	2021E
增长率（%）					
营业收入	-11.29%	31.28%	66.22%	55.28%	9.11%
营业利润	70.37%	200.62%	95.25%	72.48%	4.37%
净利润	78.00%	263.90%	70.75%	72.40%	3.92%
利润率（%）					
毛利率	16.31%	19.56%	19.43%	18.54%	17.59%
EBITDA Margin	4.87%	9.53%	10.51%	11.80%	11.78%
净利率	1.97%	5.47%	5.62%	6.24%	5.94%
回报率（%）					
净资产收益率	4.29%	12.61%	18.09%	24.45%	21.08%
总资产收益率	0.34%	0.93%	1.05%	1.15%	1.08%

分析师声明

主要负责撰写本研究报告全部或部分内容的分析师在此声明：(i) 本研究报告所表述的任何观点均精准地反映了上述每位分析师个人对标的证券和发行人的看法；(ii) 该分析师所得报酬的任何组成部分无论是在过去、现在及将来均不会直接或间接地与研究报告所表述的具体建议或观点相联系。

评级说明

投资建议的评级标准		评级	说明
报告中投资建议所涉及的评级分为股票评级和行业评级（另有说明的除外）。评级标准为报告发布日后 6 到 12 个月内的相对市场表现，也即：以报告发布日后的 6 到 12 个月内的公司股价（或行业指数）相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅作为基准。其中：A 股市场以沪深 300 指数为基准，新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准；香港市场以摩根士丹利中国指数为基准；美国市场以纳斯达克综合指数或标普 500 指数为基准；韩国市场以科斯达克指数或韩国综合股价指数为基准。	股票评级	买入	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅 20%以上
		增持	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于 5%~20%之间
		持有	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于 -10%~5%之间
		卖出	相对同期相关证券市场代表性指数跌幅 10%以上
	行业评级	强于大市	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅 10%以上
		中性	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于 -10%~10%之间
		弱于大市	相对同期相关证券市场代表性指数跌幅 10%以上

其他声明

本研究报告由中信证券股份有限公司或其附属机构制作。中信证券股份有限公司及其全球的附属机构、分支机构及联营机构（仅就本研究报告免责条款而言，不含 CLSA group of companies），统称为“中信证券”。

法律主体声明

本研究报告在中华人民共和国（香港、澳门、台湾除外）由中信证券股份有限公司（受中国证券监督管理委员会监管，经营证券业务许可证编号：Z20374000）分发。本研究报告由下列机构代表中信证券在相应地区分发：在中国香港由 CLSA Limited 分发；在中国台湾由 CL Securities Taiwan Co., Ltd. 分发；在澳大利亚由 CLSA Australia Pty Ltd. 分发；在美国由 CLSA group of companies（CLSA Americas, LLC（下称“CLSA Americas”）除外）分发；在新加坡由 CLSA Singapore Pte Ltd.（公司注册编号：198703750W）分发；在欧盟由 CLSA（UK）分发；在印度由 CLSA India Private Limited 分发（地址：孟买（400021）Nariman Point 的 Dalalal House 8 层；电话号码：+91-22-66505050；传真号码：+91-22-22840271；公司识别号：U67120MH1994PLC083118；印度证券交易委员会注册编号：作为证券经纪商的 INZ000001735，作为商人银行的 INM000010619，作为研究分析商的 INH000001113）；在印度尼西亚由 PT CLSA Sekuritas Indonesia 分发；在日本由 CLSA Securities Japan Co., Ltd. 分发；在韩国由 CLSA Securities Korea Ltd. 分发；在马来西亚由 CLSA Securities Malaysia Sdn Bhd 分发；在菲律宾由 CLSA Philippines Inc.（菲律宾证券交易所及证券投资者保护基金会员）分发；在泰国由 CLSA Securities (Thailand) Limited 分发。

针对不同司法管辖区的声明

中国：根据中国证券监督管理委员会核发的经营证券业务许可，中信证券股份有限公司的经营经营范围包括证券投资咨询业务。

美国：本研究报告由中信证券制作。本研究报告在美国由 CLSA group of companies（CLSA Americas 除外）仅向符合美国《1934 年证券交易法》下 15a-6 规则定义且 CLSA Americas 提供服务的“主要美国机构投资者”分发。对身在美国的任何人士发送本研究报告将不被视为对本报告中所评论的证券进行交易的建议或对本报告中所载任何观点的背书。任何从中信证券与 CLSA group of companies 获得本研究报告的接收者如果希望在美国交易本报告中提及的任何证券应当联系 CLSA Americas。

新加坡：本研究报告在新加坡由 CLSA Singapore Pte Ltd.（资本市场经营许可持有人及受豁免的财务顾问），仅向新加坡《证券及期货法》s.4A（1）定义下的“机构投资者、认可投资者及专业投资者”分发。根据新加坡《财务顾问法》下《财务顾问（修正）规例（2005）》中关于机构投资者、认可投资者、专业投资者及海外投资者的第 33、34、35 及 36 条的规定，《财务顾问法》第 25、27 及 36 条不适用于 CLSA Singapore Pte Ltd.。如对本报告存有疑问，还请联系 CLSA Singapore Pte Ltd.（电话：+65 6416 7888）。MCI (P) 071/10/2018。

加拿大：本研究报告由中信证券制作。对身在加拿大的任何人士发送本研究报告将不被视为对本报告中所评论的证券进行交易的建议或对本报告中所载任何观点的背书。

英国：本段“英国”声明受英国法律监管并依据英国法律解释。本研究报告在英国须被归为营销文件，它不按《英国金融行为管理手册》所界定、旨在提升投资研究报告独立性的法律要件而撰写，亦不受任何禁止在投资研究报告发布前进行交易的限制。本研究报告在欧盟由 CLSA（UK）发布，该公司由金融行为管理局授权并接受其管理。本研究报告针对《2000 年金融服务和市场法 2005 年（金融推介）令》第 19 条所界定的在投资方面具有专业经验的人士，且涉及到的任何投资活动仅针对此类人士。若您不具备投资的专业经验，请勿依赖本研究报告的内容。

一般性声明

本研究报告对于收件人而言属高度机密，只有收件人才能使用。本研究报告并非意图发送、发布给在当地法律或监管规则下不允许向其发送、发布该研究报告的人员。本研究报告仅为参考之用，在任何地区均不应被视为买卖任何证券、金融工具的要约或要约邀请。中信证券并不因收件人收到本报告而视其为中信证券的客户。本报告所包含的观点及建议并未考虑个别客户的特殊状况、目标或需要，不应被视为对特定客户关于特定证券或金融工具的建议或策略。对于本报告中提及的任何证券或金融工具，本报告的收件人须保持自身的独立判断。

本报告所载资料的来源被认为是可靠的，但中信证券不保证其准确性或完整性。中信证券并不对使用本报告所包含的材料产生的任何直接或间接损失或与此有关的其他损失承担任何责任。本报告提及的任何证券或金融工具均可能含有重大的风险，可能不易变卖以及不适合所有投资者。本报告所提及的证券或金融工具的价格、价值及收益可能会受汇率影响而波动。过往的业绩并不能代表未来的表现。

本报告所载的资料、观点及预测均反映了中信证券在最初发布该报告日期当日分析师的判断，可以在不发出通知的情况下做出更改，亦可因使用不同假设和标准、采用不同观点和分析方法而与中信证券其它业务部门、单位或附属机构在制作类似的其他材料时所给出的意见不同或者相反。中信证券并不承担提示本报告的收件人注意该等材料的责任。中信证券通过信息隔离墙控制中信证券内部一个或多个领域的信息向中信证券其他领域、单位、集团及其他附属机构的流动。负责撰写本报告的分析师的薪酬由研究部门管理层和中信证券高级管理层全权决定。分析师的薪酬不是基于中信证券投资银行收入而定，但是，分析师的薪酬可能与投行整体收入有关，其中包括投资银行、销售与交易业务。

若中信证券以外的金融机构发送本报告，则由该金融机构为此发送行为承担全部责任。该机构的客户应联系该机构以交易本报告中提及的证券或要求获悉更详细信息。本报告不构成中信证券向发送本报告金融机构之客户提供的投资建议，中信证券以及中信证券的各个高级职员、董事和员工亦不为（前述金融机构之客户）因使用本报告或报告载明的内容产生的直接或间接损失承担任何责任。

未经中信证券事先书面授权，任何人不得以任何目的复制、发送或销售本报告。

中信证券 2019 版权所有。保留一切权利。