

苏宁环球：发挥项目优势 力争连续增长

报告关键点：

- 重点项目毛利率高，土地增值税核定征收。
- 销售能力强。
- 未来两年可售房源有保障。
- 今后三年盈利有望保持连续增长。
- 维持增持-A评级。

报告摘要：

- **重点项目毛利率高。**位于南京江北的两大重点项目南京天润城、威尼斯水城是公司主要利润来源，目前其未结算面积占公司全部土地储备面积的40%。09年公司房地产业务结算毛利率超过50%，相应的结算均价为4000余元/平米。这两个项目09年四季度售价上升到6000元/平米以上，今年5月售价分别达到9300元/平米、9600元/平米。2010年1季度，公司项目销售均价同比上涨95%，使得1季度尽管销售面积同比下降24%，但销售金额同比增长49%。
- **南京两大重点项目土地增值税实行核定征收。**税率分别为住宅3.5%，商业4.5%。
- **公司销售能力强。**项目销售面积连续多年在南京市名列前茅。受益于江北交通改善前景、项目自身小户型、低总价优势，预计未来销售和盈利前景依然良好。
- **未来两年可售房源有保障。**南京两大项目预计2010年、2011年将分别竣工100万平方米。南京之外的多个新增项目有望今年年底前陆续开工，具体包括上海、无锡、宜兴、南京江南几个项目等，将增加2011年以后的可结算资源。
- **今后三年盈利有望保持连续增长。**2010年业绩主要来源于09年已销售、2010年的部分销售；2011年结算面积可能下降，但结算价格会高于2010年；2012年业绩有望受益于结算面积的基本稳定和结算均价的小幅提高，尤其是今年年底前新开工的项目将有部分进入结算。
- **维持增持-A评级。**预计短期内房地产市场和股市仍然会受到行业调控政策的压制和冲击。使用RNAV法和PE法相结合进行估值，每股RNAV为15元，2010年EPS0.78元，维持目标价15元。三季度以后随着房价渐趋稳定，行业调控政策可能趋于放松，有望带来较好的投资时机。

财务和估值数据摘要

(百万元)	2008	2009	2010E	2011E	2012E
营业收入	2,285.6	2,793.1	4,735.0	5,220.0	7,015.0
Growth(%)	78.9%	22.2%	69.5%	10.2%	34.4%
净利润	520.0	714.0	1,327.7	1,681.8	2,194.2
Growth(%)	144.2%	37.3%	86.0%	26.7%	30.5%
毛利率(%)	53.1%	52.1%	56.7%	64.0%	62.2%
净利润率(%)	22.8%	25.6%	28.0%	32.2%	31.3%
每股收益(元)	0.31	0.42	0.78	0.99	1.29
每股净资产(元)	1.16	1.79	2.59	3.60	4.96
市盈率	29.2	21.2	11.4	9.0	6.9
市净率	7.6	5.0	3.4	2.5	1.8
净资产收益率(%)	28.7%	26.4%	32.6%	29.5%	27.6%
ROIC(%)	51.4%	41.8%	36.6%	24.9%	26.2%
EV/EBITDA	15.6	14.8	9.4	7.6	5.6
股息收益率	4.5%	0.2%	0.6%	0.7%	0.0%

评级：

增持-A

上次评级： 增持-A

目标价格： 15.00 元

期限： 6 个月 上次预测： 15.00 元

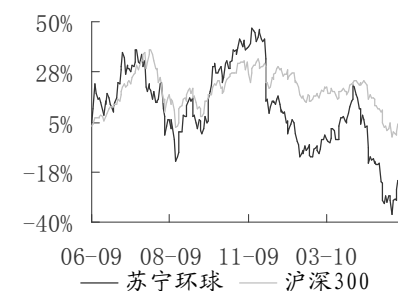
现价： 8.91 元

报告日期： 2010-05-29

市场数据

总市值(百万元)	15,170.70
流通市值(百万元)	11,154.48
总股本(百万股)	1,702.66
流通股本(百万股)	1,251.91
12 个月最高/最低	7.43/17.97 元
十大流通股股东(%)	49.62%
股东户数	72,182

12 个月股价表现



%	一个月	三个月	十二个月
相对收益	(4.95)	(9.06)	(27.64)
绝对收益	(11.80)	(22.20)	(24.36)

研究员

徐胜利	行业分析师
010-66581636	xusl@essence.com.cn
证书编号	S1450209090272
柳世庆	行业分析师
010-66581630	liusq@essence.com.cn
证书编号	S1450209100295

前期研究成果

苏宁环球：项目优势更加突出	2010-03-19
苏宁环球：拿地强销售旺 多开工保增长	2009-10-29
苏宁环球：定增方案出台 谋求选择性扩张	2009-07-21

财务报表预测和估值数据汇总

单位

百万元

模型更新时间

2010-5-29

利润表	2008	2009	2010E	2011E	2012E	财务指标	2008	2009	2010E	2011E	2012E
营业收入	2,285.6	2,793.1	4,735.0	5,220.0	7,015.0	成长性					
减: 营业成本	1,071.5	1,337.2	2,052.3	1,880.7	2,649.7	营业收入增长率	78.9%	22.2%	69.5%	10.2%	34.4%
营业税费	273.4	230.2	504.1	647.1	876.1	营业利润增长率	164.5%	36.8%	77.9%	25.3%	29.0%
销售费用	79.3	77.4	154.6	170.6	229.9	净利润增长率	144.2%	37.3%	86.0%	26.7%	30.5%
管理费用	45.3	48.1	90.2	99.5	134.1	EBITDA 增长率	169.0%	35.4%	77.0%	25.1%	28.9%
财务费用	10.8	3.2	12.9	14.2	19.2	EBIT 增长率	170.9%	35.4%	78.6%	25.2%	29.0%
资产减值损失	1.1	2.2	-	-	-	NOPLAT 增长率	160.7%	39.1%	79.8%	25.2%	29.0%
加: 公允价值变动收益	-0.0	-	-	-	-	投资资本增长率	71.3%	105.4%	83.6%	22.8%	15.4%
投资和汇兑收益	-15.1	-15.1	-	-	-	净资产增长率	144.9%	53.4%	45.2%	38.6%	38.1%
营业利润	789.1	1,079.8	1,920.9	2,407.8	3,106.1	利润率					
加: 营业外净收支	-6.1	2.9	-	-	-	毛利率	53.1%	52.1%	56.7%	64.0%	62.2%
利润总额	783.0	1,082.7	1,920.9	2,407.8	3,106.1	营业利润率	34.5%	38.7%	40.6%	46.1%	44.3%
减: 所得税	214.1	279.2	480.2	601.9	776.5	净利率	22.8%	25.6%	28.0%	32.2%	31.3%
净利润	520.0	714.0	1,327.7	1,681.8	2,194.2	EBITDA/营业收入	35.5%	39.3%	41.1%	46.6%	44.7%
资产负债表	2008	2009	2010E	2011E	2012E	EBIT/营业收入	35.0%	38.8%	40.8%	46.4%	44.6%
货币资金	789.5	828.9	1,100.0	1,600.0	2,500.0	运营效率					
交易性金融资产	-	-	-	-	-	固定资产周转天数	22	25	15	14	10
应收帐款	64.8	382.4	459.9	302.5	400.0	流动营业资本周转天数	204	343	406	539	480
应收票据	0.4	0.2	-	-	-	流动资产周转天数	716	944	740	792	696
预付帐款	277.1	199.1	310.8	350.0	400.0	应收帐款周转天数	10	10	8	5	4
存货	4,792.4	7,317.5	8,865.2	9,984.5	11,603.8	存货周转天数	532	780	615	650	554
其他流动资产	-	0.0	0.0	-	-	总资产周转天数	778	1,000	772	821	718
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	投资资本周转天数	241	380	428	560	494
持有至到期投资	-	-	-	-	-	投资回报率					
长期股权投资	-	-	-	-	-	ROE	28.7%	26.4%	32.6%	29.5%	27.6%
投资性房地产	43.2	40.9	41.0	39.0	40.0	ROA	8.9%	8.8%	12.9%	14.3%	15.2%
固定资产	198.7	196.2	200.0	200.0	200.0	ROIC	51.4%	41.8%	36.6%	24.9%	26.2%
在建工程	-	0.3	-	-	-	费用率					
无形资产	15.9	17.1	16.1	15.1	14.2	销售费用率	3.5%	2.8%	3.3%	3.3%	3.3%
其他非流动资产	199.4	156.3	170.9	164.0	164.0	管理费用率	2.0%	1.7%	1.9%	1.9%	1.9%
资产总额	6,381.5	9,139.0	11,163.9	12,655.1	15,322.0	财务费用率	0.5%	0.1%	0.3%	0.3%	0.3%
短期债务	150.0	382.5	500.0	500.0	401.0	三费/营业收入	5.9%	4.6%	5.4%	5.4%	5.5%
应付帐款	967.4	959.7	1,100.0	600.0	702.6	偿债能力					
应付票据	517.2	20.3	140.9	139.1	140.8	资产负债率	68.9%	66.7%	60.4%	51.6%	44.8%
其他流动负债	2,014.0	3,182.3	2,401.9	2,232.9	3,113.9	负债权益比	221.8%	200.5%	152.8%	106.7%	81.3%
长期借款	200.0	1,111.0	2,000.0	2,500.0	2,000.0	流动比率	1.41	1.75	2.26	3.03	3.06
其他非流动负债	-	-	-	-	-	速动比率	0.27	0.28	0.39	0.56	0.68
负债总额	4,398.4	6,097.4	6,747.8	6,533.2	6,870.5	利息保障倍数	74.02	338.46	150.07	170.32	163.14
少数股东权益	43.9	168.1	281.0	405.1	540.5	分红指标					
股本	1,418.9	1,702.7	1,702.7	1,702.7	1,702.7	DPS(元)	0.40	0.02	0.05	0.06	-
留存收益	520.4	1,170.8	2,432.4	4,014.2	6,208.4	分红比率	131.5%	4.0%	6.4%	5.9%	0.0%
股东权益	1,983.1	3,041.5	4,416.1	6,121.9	8,451.5	股息收益率	4.5%	0.2%	0.6%	0.7%	0.0%
现金流量表	2008	2009	2010E	2011E	2012E	业绩和估值指标	2008	2009	2010E	2011E	2012E
净利润	569.0	803.4	1,327.7	1,681.8	2,194.2	EPS(元)	0.31	0.42	0.78	0.99	1.29
加: 折旧和摊销	14.7	18.7	10.5	10.5	10.6	BVPS(元)	1.16	1.79	2.59	3.60	4.96
资产减值准备	1.1	2.2	-	-	-	PE(X)	29.2	21.2	11.4	9.0	6.9
公允价值变动损失	0.0	-	-	-	-	PB(X)	7.6	5.0	3.4	2.5	1.8
财务费用	2.8	20.9	17.3	12.9	14.2	P/FCF	-391.5	-46.5	-19.4	32.1	91.6
投资收益	15.1	15.1	-	-	-	P/S	6.6	5.4	3.2	2.9	2.2
少数股东损益	49.0	89.4	113.0	124.1	135.4	EV/EBITDA	15.6	14.8	9.4	7.6	5.6
营运资金的变动	-151.7	-1,337.8	-2,310.4	-1,658.8	-780.5	CAGR(%)	47.0%				
经营活动产生现金流量	449.5	-536.3	-846.3	171.8	1,578.8	PEG	0.6				
投资活动产生现金流量	-163.0	-90.9	-2.1	-2.1	-2.1	ROIC/WACC	5.7	4.6	4.1	2.8	2.9
融资活动产生现金流量	-174.3	899.2	1,116.5	335.8	-668.2	REP	1.1	0.9	0.6	0.7	0.6

资料来源: 安信证券研究中心 Wind.NET 资讯

作者简介

徐胜利：房地产行业分析师，经济学硕士，十余年房地产及证券行业工作经验，07 年加盟安信证券研究团队。

柳世庆：房地产行业分析师，北京大学经济学硕士。2007 年加入安信证券，先后从事宏观经济和银行业研究，并获得“新财富”2008 年宏观经济第四名（小组）和 2009 年银行业第六名（小组）。2010 年开始从事房地产行业研究。

免责声明

本研究报告由安信证券股份有限公司研究中心撰写，研究报告中所提供的信息仅供参考。报告根据国际和行业通行的准则，以合法渠道获得这些信息，尽可能保证可靠、准确和完整，但并不保证报告所述信息的准确性和完整性。本报告不能作为投资研究决策的依据，不能作为道义的、责任的和法律的依据或者凭证，无论是否已经明示或者暗示。安信证券股份有限公司研究中心将随时补充、更正和修订有关信息，但不保证及时发布。对于本报告所提供信息所导致的任何直接的或者间接的投资盈亏后果不承担任何责任。本公司及其关联机构可能会持有报告中涉及公司发行的证券并进行交易，并提供或争取提供投资银行或财务顾问服务。

本报告版权仅为安信证券股份有限公司研究中心所有，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。如引用发布，需注明出处为安信证券研究中心，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

安信证券股份有限公司研究中心对于本免责声明条款具有修改权和最终解释权。

公司评级体系

收益评级：

买入 — 未来 6 个月的投资收益率领先沪深 300 指数 15%以上；

增持 — 未来 6 个月的投资收益率领先沪深 300 指数 5%至 15%；

中性 — 未来 6 个月的投资收益率与沪深 300 指数的变动幅度相差-5%至 5%；

减持 — 未来 6 个月的投资收益率落后沪深 300 指数 5%至 15%；

卖出 — 未来 6 个月的投资收益率落后沪深 300 指数 15%以上；

风险评级：

A — 正常风险，未来 6 个月投资收益率的波动小于等于沪深 300 指数波动；

B — 较高风险，未来 6 个月投资收益率的波动大于沪深 300 指数波动；

销售联系人

梁涛	上海联系人	张勤	上海联系人
021-68766067	liangtao@essence.com.cn	021-68763879	zhangqin@essence.com.cn
南方	上海联系人	朱贤	上海联系人
010-59113572	nanfang@essence.com.cn	021-68765293	zhuxian@essence.com.cn
凌洁	上海联系人	黄方祥	上海联系人
021-68765237	lingjie@essence.com.cn	021-68765913	huangfc@essence.com.cn
李昕	北京联系人	马正南	北京联系人
010-59113565	lixin@essence.com.cn	010-59113593	mazn@essence.com.cn
潘冬亮	北京联系人	周蓉	北京联系人
010-59113590	pandl@essence.com.cn	010-59113563	zhourong@essence.com.cn
潘琳	深圳联系人	李国瑞	深圳联系人
0755-82558268	panlin@essence.com.cn	0755-82558084	ligr@essence.com.cn
王远洋	深圳联系人	刘欢	深圳联系人
0755-82558087	wangyy3@essence.com.cn	0755-82558069	liuhuan@essence.com.cn

安信证券研究中心

深圳

深圳市福田区深南大道 2008 号中国凤凰大厦 1 栋 7 层
 邮编：518026

上海

上海市浦东新区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 16 层
 邮编：200122

北京

北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 19 层