



CICC
中国国际金融有限公司
CHINA INTERNATIONAL CAPITAL
CORPORATION LIMITED

公司动态
证券研究报告

2011年3月25日

房地产

研究部

白宏伟

分析员, SAC 执业证书编号:
S0080200010016
baihw@cicc.com.cn

宁静鞭

分析员, SAC 执业证书编号:
S0080210080001
ningjb@cicc.com.cn

推荐

中南建设 (000961.SZ)

股权激励, 腾飞在即

主要财务信息

(百万元)	2007A	2008A	2009A	2010E	2011E	2012E
主营业务收入	3,475	4,629	5,684	8,562	10,500	13,783
(+/-)	25%	33%	23%	51%	23%	31%
营业利润	43	618	806	1,083	1,555	2,312
(+/-)	31%	1334%	30%	34%	44%	49%
净利润	26	487	560	784	1,120	1,664
(+/-)	9%	1801%	15%	40%	43%	49%
每股盈利(元)	0.02	0.42	0.48	0.67	0.96	1.43
(+/-)	9%	1801%	15%	40%	43%	49%
市盈率	565.5	29.7	25.9	18.5	12.9	8.7
市净率	12.5	4.6	3.6	2.2	1.9	1.5
EV/EBITDA	201.1	27.4	19.2	16.5	11.9	7.6
净资产收益率	2.2%	16.2%	14.4%	16.8%	19.4%	22.4%
现金分红收益率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

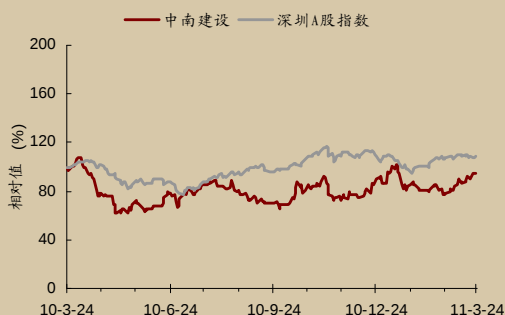
股票信息

	A股
当前股价	人民币12.4
股票代码	000961.CH
日成交量(百万股)	20.07
52周最高价/最低价	人民币14.533/7.807
发行股数(百万股)	1,168
其中:流通股(百万股)	316
总市值(百万元)	14,481
主要股东(持股比例)	中南房地产业有限公司 (72.51%)

最近估值走势

	Last week	1m	3m	YTD
000961.CH	+3.51	+21.81	+4.38	+8.49
CICC Index	-0.55	+1.29	+2.64	+4.39
Real Estate	+0.04	+5.54	+3.93	+9.44

最近估值走势



资料来源: 彭博资讯、公司信息、中金公司研究部

公司近况:

中南建设今日公布了股票期权激励草案, 拟向 88 名对象授予 3000 万份股票期权, 占授予时公司股本总额的 2.57%。期权有效期为 4 年, 自授予日起 1 年内不得行权。自授予日起满 1 年后, 在满足生效条件的前提下, 每年可分别行权 40%, 35% 和 25%, 行权价 12.40 元/股。

评论:

- 1) 解决了持股激励问题, 业绩释放将提速: 公司管理层持股过去主要通过中南房地产公司间接持有, 高管股权转让较为困难。此次的激励方案授予了 88 名主要管理层 3000 万份期权, 其中 5 名高管平均持有 74 万份期权, 82 名管理人员平均持有 27.5 万份期权, 行权条件主要是 2012~2013 年净利润对于基期 2010 年的年复合增长率不低于 30%, 且 ROE 高于 15%。我们认为, 公司正处于高速增长阶段, 加之三线城市稳定向好, 此次激励的行权条件不难达到, 将有利于公司提升管理效率, 加快业绩释放, 有助于公司中长期实现快速稳定扩张。
- 2) 期权授予业绩摊薄有限: 根据激励方案, 本次期权激励的成本公允价值约 1.55 亿元, 并将在授予日起 4 年内摊销, 预计增加 2011~2014 年管理费用约为 0.51 亿元、0.71 亿元、0.26 亿元及 0.06 亿元。而我们的盈利预测中, 已经较多的考虑了员工薪酬上升带来的管理费用增加, 加之授予的期权仅占股本总额不到 3%, 我们认为此次激励方案对于每股盈利的摊薄有限。

估值与建议:

我们认为, 公司业绩释放动力将更为充足, 未来将进入高速增长期, 且将显著受益三线城市市场向好, 我们预期公司 2010~2012 年将维持 44% 的业绩年均复合增长率, 维持盈利预测不变。目前股价下, 公司 2011 年 P/E12.9 倍, 2012 年 P/E8.7 倍, 较 2011 年 NAV 折让 36%, 估值相对便宜; 公司立足三、四线城市发展, 市场需求旺盛, 增长潜力大, 是我们三线城市选股主题的首选, 重申“推荐”评级。

请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

图表 1: 历史数据和财务预测

截至12月31日	2007A	2008A	2009A	2010E	2011E	2012E
损益表 (人民币百万元)						
主营业务收入	3,475	4,629	5,684	8,562	10,500	13,783
主营业务成本	3,212	3,300	4,243	6,457	7,755	9,916
主营业务利润	244	1,084	1,133	1,651	2,167	3,090
营业费用	49	83	70	82	101	150
管理费用	45	181	262	361	386	445
财务费用	105	70	61	126	124	184
营业利润	43	618	806	1,083	1,555	2,312
税前利润	45	616	806	1,088	1,555	2,312
净利润	26	487	560	784	1,120	1,664
资产负债表 (人民币百万元)						
应收款项	607	6,040	5,087	6,613	6,944	7,291
存货	607	5,763	8,628	12,080	14,305	15,383
货币资金	385	561	1,960	2,356	1,915	3,253
固定资产	1,670	832	857	942	1,036	1,140
应付款项	1,012	8,341	9,671	10,751	11,648	12,656
短期借款	1,485	854	1,273	1,773	1,873	1,974
股东权益	1,160	3,009	3,874	4,658	5,778	7,442
总资产	3,679	13,712	17,141	22,704	24,921	27,797
现金流量表 (人民币百万元)						
经营活动现金流	(50)	(831)	139	(2,951)	(325)	1,522
投资活动现金流	(153)	(4)	230	(228)	(192)	(204)
筹资活动现金流	219	724	1,064	3,574	76	19
现金及现金等价物净增加额	16	(115)	1,432	396	(441)	1,338
期初现金及现金等价物余额	193	209	94	1,526	1,922	1,481
期末现金及现金等价物余额	209	94	1,526	1,922	1,481	2,819
财务指标						
毛利率	7.0%	23.4%	19.9%	19.3%	20.6%	22.4%
股息收益率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
资产收益率	0.7%	3.6%	3.3%	3.5%	4.5%	6.0%
净资产收益率	2.2%	16.2%	14.4%	16.8%	22.4%	0.0%
净现金/股东权益	96.6%	54.3%	38.0%	43.8%	45.7%	25.7%
每股净资产	0.99	2.67	3.42	5.72	6.67	8.10

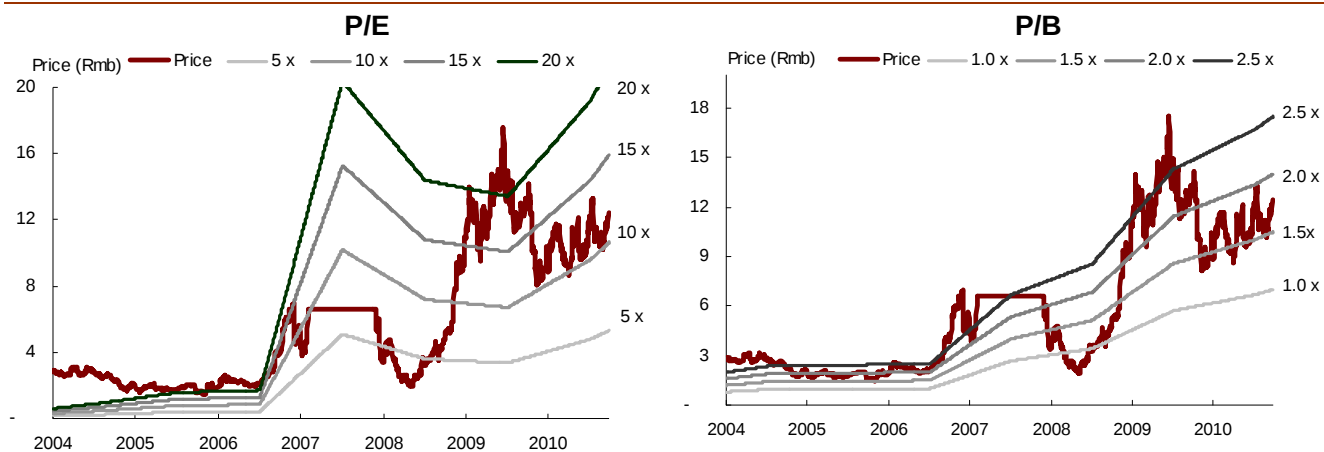
资料来源：公司数据、中金公司研究部

图表 2: 估值比较表

公司名称	代码	当前评级	当前股价 (元)	目标价 (元)	上涨 空间	总市值 (十亿元)	每股收益 (Rmb)			P/E(x)			P/B (x)			每股NAV (元)		溢/折价	资产负债率 (%)	总储备 (百万平米)
			11-3-24			11-3-24	09A	10E	11E	09A	10E	11E	09A	10E	11E	10E	11E	10E	11E	
A股																				
侧重开发:																				
万科A	000002	推荐	8.5	n.a.	n.a.	93.8	0.48	0.66	0.89	17.5	12.8	9.5	2.5	2.1	1.7	10.3	11.5	-17%	-26%	67%
金地集团	600383	推荐	6.8	n.a.	n.a.	30.5	0.40	0.60	0.75	17.2	11.3	9.1	2.0	1.7	1.5	9.1	9.4	-25%	-27%	70%
招商地产	000024	推荐	17.2	n.a.	n.a.	27.8	0.96	1.17	1.48	17.9	14.6	11.6	1.8	1.6	1.4	25.3	26.2	-32%	-35%	62%
金融街	000402	推荐	6.7	n.a.	n.a.	20.4	0.45	0.52	0.61	14.9	13.1	11.1	1.3	1.2	1.1	12.4	13.4	-46%	-50%	62%
首开股份	600376	推荐	17.6	n.a.	n.a.	20.2	0.81	1.17	1.54	21.7	15.1	11.5	2.1	1.9	1.6	23.1	24.0	-24%	-27%	71%
滨江集团	002244	推荐	12.0	n.a.	n.a.	16.2	0.48	0.71	1.02	25.2	16.8	11.7	3.9	2.7	2.2	14.04	14.99	-15%	-20%	78%
保利地产	600048	推荐	13.2	n.a.	n.a.	60.4	0.77	1.08	1.45	17.2	12.3	9.1	2.4	2.0	1.7	17.7	18.0	-25%	-27%	70%
华侨城A	000069	推荐	15.4	n.a.	n.a.	47.8	0.55	0.98	1.18	28.0	15.7	13.0	4.6	3.6	2.8	24.4	25.4	-37%	-39%	63%
中南建设	000961	推荐	12.4	n.a.	n.a.	14.5	0.48	0.67	0.96	25.9	18.5	12.9	3.6	2.2	1.9	14.8	17.8	-16%	-31%	77%
冠城大通	600067	审慎推荐	9.8	n.a.	n.a.	7.2	0.39	0.70	0.98	25.5	14.0	10.1	3.5	2.9	2.2	14.8	15.4	-34%	-36%	81%
华发股份	600325	审慎推荐	12.0	n.a.	n.a.	9.8	0.83	0.95	1.02	14.4	12.6	11.7	1.9	1.7	1.5	18.7	20.0	-36%	-40%	68%
北京城建	600266	审慎推荐	15.3	n.a.	n.a.	13.6	0.96	0.97	1.22	16.0	15.7	12.5	2.8	2.5	1.9	18.8	19.8	-19%	-23%	67%
荣盛发展	002146	审慎推荐	13.8	n.a.	n.a.	19.8	0.43	0.71	0.95	32.5	19.4	14.6	5.1	3.7	3.0	8.6	11.7	61%	18%	72%
栖霞建设	600533	审慎推荐	5.5	n.a.	n.a.	5.7	0.21	0.32	0.39	25.7	17.0	14.0	2.1	1.9	1.7	6.2	6.7	-12%	-19%	65%
广宇集团	002133	审慎推荐	6.7	n.a.	n.a.	3.4	0.33	0.39	0.60	20.2	17.4	11.2	1.9	1.7	1.5	8.4	9.3	-20%	-27%	73%
中华企业	600675	中性	7.9	n.a.	n.a.	11.1	0.45	0.38	0.45	17.5	20.6	17.7	3.0	2.4	2.1	9.5	10.4	-18%	-24%	70%
阳光股份	000608	中性	7.4	n.a.	n.a.	5.5	0.36	0.71	0.66	20.7	10.4	11.1	3.6	2.6	2.2	9.5	10.5	-22%	-30%	70%
亿城股份	000616	中性	4.9	n.a.	n.a.	4.8	0.42	0.46	0.51	11.5	10.5	9.6	1.7	1.4	1.2	5.1	5.7	-4%	-14%	61%
大龙地产	600159	中性	5.1	n.a.	n.a.	4.3	0.41	0.20	0.30	12.6	26.1	16.9	2.7	2.5	2.1	5.2	5.4	-2%	-5%	48%
平均值										20.1	15.5	12.0	2.8	2.2	1.9			-18%	-25%	68%
中间值										17.9	15.1	11.6	2.5	2.1	1.7			-20%	-27%	70%
开发和持有:																				
浦东金桥	600639	推荐	10.2	n.a.	n.a.	7.5	0.43	0.47	0.53	24.0	21.9	19.4	2.6	2.3	2.1	13.5	15.0	-24%	-32%	50%
陆家嘴	600663	中性	18.5	n.a.	n.a.	30.4	0.63	0.64	0.70	29.3	28.9	26.4	3.4	3.4	3.0	18.7	19.4	-1%	-5%	41%
中国国贸	600007	中性	10.4	n.a.	n.a.	10.5	0.29	0.12	0.27	36.3	87.0	38.6	2.4	2.4	2.3	11.5	12.2	-9%	-14%	51%
平均值										29.9	46.0	28.1	2.8	2.7	2.4			-11%	-17%	48%
中间值										29.3	28.9	26.4	2.6	2.4	2.3			-9%	-14%	50%
B股			(HK\$)	(HK\$)		(HK\$ bn)	(HK\$)	(HK\$)	(HK\$)							(HK\$)	(HK\$)			
万科B	200002	推荐	10.3	14.0	37%	109.1	0.55	0.77	1.09	18.6	13.3	9.4	2.7	2.2	1.7	11.9	14.0	-14%	-27%	67%
招商局B	200024	推荐	14.2	22.4	58%	32.3	1.09	1.36	1.81	13.0	10.4	7.8	1.3	1.1	1.0	29.5	32.0	-52%	-56%	62%
金桥B	900911	推荐	6.9	12.8	84%	8.7	0.48	0.54	0.64	14.3	12.8	10.8	1.5	1.3	1.1	15.7	18.3	-56%	-62%	50%
陆家B	900932	推荐	12.1	19.0	56%	35.3	0.72	0.74	0.85	17.0	16.4	14.2	2.0	1.9	1.6	21.7	23.7	-44%	-49%	41%
平均值										15.7	13.2	10.6	1.9	1.6	1.4			-41%	-48%	55%
中间值										15.6	13.1	10.1	1.7	1.6	1.4			-48%	-52%	56%
H股			(HK\$)	(HK\$)		(HK\$ bn)	(HK\$)	(HK\$)	(HK\$)							(HK\$)	(HK\$)			
中国海外	688	推荐	14.8	18.5	25%	121.1	0.79	1.20	1.54	18.7	12.3	9.6	2.9	2.2	1.9	17.0	18.5	-13%	-20%	63%
华润置地	1109	推荐	13.1	18.7	42%	70.6	0.50	0.73	0.93	26.3	18.0	14.0	1.7	1.5	1.3	18.4	20.7	-29%	-37%	60%
首创置业	2868	推荐	2.4	4.1	69%	4.9	0.30	0.42	0.60	8.0	5.8	4.0	0.9	0.8	0.7	6.0	6.2	-60%	-62%	70%
雅居乐	3383	推荐	11.7	14.0	20%	40.6	0.61	1.20	1.41	19.1	9.8	8.3	2.5	1.9	1.5	18.5	20.0	-37%	-41%	66%
龙湖地产	960	推荐	12.0	14.9	24%	61.9	0.33	0.51	0.83	35.8	23.5	14.5	4.5	3.3	2.6	14.9	16.0	-20%	-25%	69%
宝龙地产	1238	推荐	2.6	3.3	26%	10.6	0.34	0.30	0.36	7.6	8.7	7.2	1.1	0.9	0.7	3.8	4.7	-32%	-44%	43%
远洋地产	3377	推荐	4.6	6.2	36%	25.7	0.21	0.42	0.57	21.5	10.9	8.0	1.0	0.7	0.6	9.4	9.5	-52%	-52%	62%
绿城中国	3900	审慎推荐	7.8	10.2	31%	12.8	0.54	0.74	1.23	14.3	10.5	6.3	1.2	1.1	0.9	19.8	20.5	-61%	-62%	84%
深控股	604	审慎推荐	2.4	3.4	40%	8.6	0.22	0.25	0.26	10.9	9.7	9.2	0.7	0.7	0.6	5.8	6.2	-58%	-61%	57%
恒盛地产	845	审慎推荐	2.1	3.8	83%	16.4	0.21	0.27	0.36	10.0	7.8	5.9	1.3	1.0	0.8	5.0	5.9	-58%	-64%	55%
碧桂园	2007	审慎推荐	3.2	3.7	16%	53.3	0.14	0.19	0.24	22.5	16.7	13.5	2.2	2.0	1.8	4.2	4.6	-24%	-31%	66%
方兴地产	817	中性	2.2	2.6	20%	20.2	0.11	0.12	0.11	19.2	18.9	19.5	1.2	0.9	0.8	4.1	4.3	-46%	-49%	55%
SOHO中国	410	中性	6.2	6.6	6%	32.4	0.37	0.78	0.51	17.0	8.0	12.2	1.7	1.4	1.3	6.9	7.4	-10%	-15%	54%
富力地产	2777	中性	10.7	14.2	33%	34.4	0.95	1.32	1.60	11.3	8.1	6.7	1.8	1.5	1.2	17.5	18.9	-39%	-43%	74%
世茂地产	813	中性	10.8	13.7	27%	38.4	0.77	0.96	1.28	14.0	11.3	8.5	1.4	1.2	1.1	19.4	21.1	-44%	-49%	62%
瑞安地产	272	中性	3.4	4.5	31%	17.9	0.50	0.17	0.23	6.9	20.3	15.2	0.7	0.6	0.5	9.0	9.6	-62%	-64%	47%
平均值										16.5	12.5	10.2	1.7	1.4	1.2			-40%	-45%	62%
中间值										15.7	10.7	8.8	1.4	1.1	1.0			-42%	-47%	62%

资料来源: 彭博, 中金公司研究部

图表 3: 历史 PE 和 PB



资料来源: 彭博, 中金公司研究部

法律声明

一般声明

本报告由中国国际金融有限公司（已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格）制作。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但中国国际金融有限公司及其关联机构（以下统称“中金公司”）对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供投资者参考之用，不构成所述证券买卖的出价或征价。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。投资者应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专业财务顾问的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，中金公司及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，中金公司可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。

中金公司的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。中金公司没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。中金公司的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

本报告亦可由受香港证券和期货委员会监管的中国国际金融香港证券有限公司于香港提供。

本报告亦可由受新加坡金融管理局监管的中国国际金融（新加坡）有限公司（“中金新加坡”）仅向符合新加坡《证券期货法》及《财务顾问法》定义下的认可投资者及/机构投资者提供。提供本报告于此类投资者，有关财务顾问将无需根据新加坡之《财务顾问法》第36条就任何利益及/或其代表就任何证券利益进行披露。有关本报告之任何查询，在新加坡获得本报告的人员可向中金新加坡提出。

本报告亦可由受英国金融服务监管局监管的中国国际金融（英国）有限公司（“中金英国”）仅向中金英国分类为专业投资者及/或合格对手方的客户提供，本报告并未提供或者打算提供给任何他人使用。

中金公司亦可依据其他国家或地区的法律法规和监管要求于该国家或地区提供本报告。

特别声明

在法律许可的情况下，中金公司可能会持有本报告中提及公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。因此，投资者应当考虑到中金公司及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突。投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一信赖依据。

研究报告评级分布可从 <http://www.cicc.com.cn/CICC/chinese/operation/page4-4.htm> 获悉。

评级标准：分析员估测 12 个月之内绝对收益 20% 以上为“推荐”、10%~20% 为“审慎推荐”、-10%~-10% 为“中性”、-20%~-10% 为“减持”、-20% 以下为“回避”。

本报告的版权仅为中金公司所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式转发、翻版、复制、刊登、发表或引用。

北京

中国国际金融有限公司
北京市建国门外大街1号
国贸写字楼2座28层
邮编: 100004
电话: (86-10) 6505-1166
传真: (86-10) 6505-1156

Singapore

China International Capital
Corporation (Singapore) Pte.
Limited
#39-04, 6 Battery Road
Singapore 049909
Tel: (65) 6572-1999
Fax: (65) 6327-1278

上海

中国国际金融有限公司上海分公司
上海浦东新区陆家嘴环路1233号
汇亚大厦32层
邮编: 200120
电话: (86-21) 5879-6226
传真: (86-21) 5888-8976

United Kingdom

China International Capital
Corporation (UK) Limited
Level 25, 125 Old Broad Street
London EC2N 1AR, United Kingdom
Tel: (44-20) 7367-5718
Fax: (44-20) 7367-5719

香港

中国国际金融(香港)有限公司
香港中环港景街1号
国际金融中心第一期29楼
电话: (852) 2872-2000
传真: (852) 2872-2100

北京建国门外大街证券营业部

北京市朝阳区建外大街甲6号
SK大厦1层
邮编: 100022
电话: (86-10) 8567-9238
传真: (86-10) 8567-9235

杭州教工路证券营业部

杭州市教工路18号
世贸丽晶城欧美中心1层
邮编: 310012
电话: (86-571) 8849-8000
传真: (86-571) 8735-7743

成都滨江东路证券营业部

成都市锦江区滨江东路9号
香格里拉办公楼1层、16层
邮编: 610021
电话: (86-28) 8612-8188
传真: (86-28) 8444-7010

武汉解放大道证券营业部

武汉市硚口区解放大道634号
新世界中心写字楼4层
邮编: 430032
电话: (86-27) 8334-3099
传真: (86-27) 8359-0535

上海淮海中路证券营业部

上海市淮海中路398号
邮编: 200020
电话: (86-21) 6386-1195
传真: (86-21) 6386-1180

南京中山北路证券营业部

南京市中山北路1号
绿地广场2层
邮编: 210008
电话: (86-25) 8316-8988
传真: (86-25) 8316-8397

厦门莲岳路证券营业部

厦门市思明区莲岳路1号
磐基中心商务楼4层
邮编: 361012
电话: (86-592) 515-7000
传真: (86-592) 511-5527

重庆洪湖西路证券营业部

重庆市北部新区洪湖西路9号
欧瑞蓝爵商务中心10层及
欧瑞蓝爵公馆1层
邮编: 401120
电话: (86-23) 6307-7088
传真: (86-23) 6739-6636

深圳福华一路证券营业部

深圳市福田区福华一路6号
免税商务大厦裙楼107、201
邮编: 518048
电话: (86-755) 8832-2388
传真: (86-755) 8254-8243

广州天河路证券营业部

广州市天河区天河路208号
粤海天河城大厦40层
邮编: 510620
电话: (86-20) 8396-3968
传真: (86-20) 8516-8198

青岛香港中路证券营业部

青岛市市南区香港中路9号
香格里拉写字楼中心11层
邮编: 266071
电话: (86-532) 6670-6789
传真: (86-532) 6887-7018



中国国际金融有限公司
CHINA INTERNATIONAL CAPITAL
CORPORATION LIMITED