

大陆与香港 — 消息快报

世茂股份 1 季度净利润实现翻番

田世欣

世茂股份(600823.SS/人民币 14.53, 买入)今年 1 季度实现营业收入 9.9 亿元, 同比下降 0.4%; 实现净利润 1.96 亿元, 同比增长 21.1%; 归属于母公司的净利润 1.77 亿元, 同比增长 100.1%, 合每股收益 0.15 元。1 季度收入同比持平而净利润实现翻番, 一方面上年同期结算收入大部分来自于公司持股仅 50% 的南京项目, 本期少数股东权益同比大幅减少 74.58% 至 0.19 亿元, 另一方面是由于结算价格上涨使得公司综合毛利率从 29.4% 提升至 41.6% 所致。报告期内, 公司坚持以商业房地产开发为主线, 结合广场、百货、影院和儿童事业等多元业态, 打造独具特色的商业运营模式, 实现公司快速发展和业绩增长。

在物业销售方面, 公司通过常熟、北京、杭州、徐州等项目销售, 实现合同签约额 15.69 亿元, 同比增长 55.3%, 合同签约 12.03 万平方米, 同比大幅度增长。在项目开发方面, 新开工面积达到 14 万平方米, 竣工面积达到 8 万平方米。在住宅得到全面限购及限贷严格执行的情况下, 商业地产因其租金上涨及物业升值确定进而成为市场资金避通胀的安全港湾。2011 年公司总可售资源约为 130 亿元, 我们认为全年整体去化率有望保持在去年 60% 左右的水平, 预计世茂股份完成全年 80 亿元的销售目标的压力不大。

在商业业态经营方面, 公司按照既定的方针和战略实施, 稳步布局广场、百货、影院、儿童事业发展等多元主题经营业态, 公司业态组合力度得以提升。其中, 徐州世茂广场已于 2011 年 1 月正式开业经营, 公司计划 2011 年新增经营性物业 6 万平方米, 累计经营性物业面积达到 60 万平方米。

公司季末预收帐款 31.0 亿元, 较 10 年末增加了 7.5%, 对我们 2011 年开发类业务预测收入的锁定率为 59%, 预售锁定不足。

报告期内, 公司继续采取比较稳健的财务策略。季末, 资产负债率从 10 年末的 60.8% 下降至 59.3%, 净负债率从 10 年末的 29.2% 上升至 40.0%, 负债率总体处于中等偏低, 1 季度, 公司每股经营活动产生的现金净流出为 0.72 元, 显示加快开工对公司的资金产生了一定的压力。公司除了采用银行及信托等传统性的融资方式以外, 目前正积极的开拓 REITS 等新型融资方式, 以期借助金融杠杆拉动商业地产加速发展。

我们暂时维持对公司 1.06 元的 2011 年盈利预测不变, 公司上半年新推盘以南京住宅项目为主, 下半年将是商业地产项目的主要加推时间, 预计下半年销售超预期的可能性存在; 公司在商业地产开发、广场、百货、影院等方面进行多业态组合式发展, 下大力气培育核心商业经营竞争力, 是 A 股商业地产企业的领军者, 维持 **买入** 评级。

图表 1. 业绩摘要

(人民币, 百万)	2010 年 1 季度	2011 年 1 季度	同比变动%
营业收入	994	990	(0)
营业成本	614	494	(20)
营业税	88	84	(4)
毛利润	293	412	41
其他收入	0	0	NA
销售费用	21	56	172
管理费用	46	84	85
营业利润	226	272	20
投资收益	0	0	NA
财务费用	20	23	14
营业外收支	8	19	134
税前利润	215	268	25
所得税	53	72	36
少数股东权益	73	19	(75)
归属上市公司股东净利润	89	177	100
主要比率(%)			
毛利率	29	42	
经营利润率	23	27	
净利率	9	18	

资料来源: 公司数据

披露声明

本报告准确表述了分析员的个人观点。每位分析员声明，不论个人或他/她的有联系者都没有担任该分析员在本报告内评论的上市法团的高级人员，也不拥有与该上市法团有关的任何财务权益。本报告涉及的上市法团或其它第三方都没有或同意向分析员或中银国际集团提供与本报告有关的任何补偿或其它利益。中银国际集团的成员个别及共同地确认：(i)他们不拥有相等于或高于上市法团市场资本值的 1%的财务权益；(ii)他们不涉及有关上市法团证券的做市活动；(iii)他们的雇员或其有联系的个人都没有担任有关上市法团的高级人员；及(iv) 他们与有关上市法团之间在过去 12 个月内不存在投资银行业务关系。

本披露声明是根据《香港证券及期货事务监察委员会持牌人或注册人操守准则》第十六段的要求发出，资料已经按照 2009 年 9 月 3 日的情况更新。中银国际控股有限公司已经获得香港证券及期货事务监察委员会批准，豁免披露中国银行集团在本报告潜在的利益。

免责声明

本报告是机密的，只有收件人才能使用。

本报告并非针对或打算在违反任何法律或规则的情况，或导致中银国际证券有限责任公司、中银国际控股有限公司及其附属及联营公司(统称“中银国际集团”)须要受制于任何地区、国家、城市或其它法律管辖区域的注册或牌照规定，向任何在这些地方的公民或居民或存在的机构准备或发表。未经中银国际集团事先书面明文批准下，收件人不得更改或以任何方式传送、复印或派发此报告的材料、内容或复印本予任何其它人。所有本报告期内使用的商标、服务标记及标记均为中银国际集团的商标、服务标记、注册商标或注册服务标记。

本报告及其所载的任何信息、材料或内容只提供給閣下作参考之用，不能成为或被视为出售或购买或认购证券或其它金融票据的邀请，亦并未考虑到任何特别的投資目的、財務狀況、特殊需要或個別人士。本報告中提及的投資產品未必適合所有投資者。任何人收到或閱讀本報告均須在承諾購買任何報告中所指之投資產品之前，就該投資產品的適合性，包括投資人的特殊投資目的、財務狀況及其特別需要尋求財務顧問的意見。本報告中發表看法、描述或提及的任何投資產品或策略，其可行性將取決於投資者的自身情況及目標。投資者須在採取或執行該投資(無論有否修改)之前諮詢獨立專業顧問。中银国际集团不一定采取任何行动，确保本报告涉及的证券适合个别投资者。本报告的内容不构成对任何人的投资建议，而收件人不会因为收到本报告而成为中银国际集团的客户。

尽管本报告所载资料的来源及观点都是中银国际集团从相信可靠的来源取得或达到，但中银国际集团不能保证它们的准确性或完整性。除非法律或规则规定必须承担的责任外，中银国际集团不对使用本报告的材料而引致的损失负任何责任。收件人不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。中银国际集团可发布其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。这些报告反映分析员在编写报告时不同的设想、见解及分析方法。为免生疑问，本报告所载的观点并不代表中银国际集团的立场。

本报告可能附载其它网站的地址或超级链接。对于本报告可能涉及到中银国际集团本身网站以外的资料，中银国际集团未有参阅有关网站，也不对它们的内容负责。提供这些地址或超级链接(包括连接到中银国际集团网站的地址及超级链接)的目的，纯粹为了阁下的方便及参考，连结网站的内容不构成本报告的任何部份。阁下须承担浏览这些网站的风险。

中银国际集团在法律许可的情况下，可参与或投资本报告涉及的股票的发行人的金融交易，向有关发行人提供或建议服务，及/或持有其证券或期权或进行证券或期权交易。中银国际集团在法律允许下，可于发报材料前使用于本报告中所载资料或意见或他们所根据的研究或分析。中银国际集团及编写本报告的分析员(“分析员”)可能与本报告涉及的任何或所有公司(“上市法团”)之间存在相关关系、财务权益或商务关系。详情请参阅《披露声明》部份。

本报告所载的资料、意见及推测只是反映中银国际集团在本报告所载日期的判断，可随时更改，毋须提前通知。本报告不构成投资、法律、会计或税务建议或保证任何投资或策略适用于阁下个别情况。本报告不能作为阁下私人咨询的建议。

本报告在中国境内由中银国际证券有限责任公司准备及发表；在中国境外由中银国际研究有限公司准备，分别由中银国际研究有限公司及中银国际证券有限公司在香港发送，由中银国际(新加坡)有限公司(BOC International (Singapore) Pte. Ltd.)在新加坡发送。

在沒有影響上述免責聲明的情況下，如果閣下是根據新加坡 Financial Advisers Act (FAA) 之 Financial Advisors Regulation (FAR) (第 110 章)之 Regulation 2 定義下的“合格投資人”或“專業投資人”，BOC International (Singapore) Pte. Ltd. 仍將(1)因為 FAR 之 Regulation 34 而獲豁免按 FAA 第 27 條之強制規定作出任何推薦須有合理基礎；(2)因為 FAR 之 Regulation 35 而獲豁免按 FAA 第 36 條之強制規定披露其在本報告中提及的任何證券(包括收購或出售)之利益，或其聯繫人或關聯人士之利益。

中银国际证券有限责任公司、中银国际控股有限公司及其附属及联营公司 2009 版权所有。保留一切权利。

中银国际证券有限责任公司

中国上海浦东
银城中路 200 号
中银大厦 39 楼
邮编 200121
电话: (8621) 6860 4866
传真: (8621) 5888 3554

相关关联机构：

中银国际研究有限公司

香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话:(852) 2867 6333
致电香港免费电话:
中国网通 10 省市客户请拨打：10800 8521065
中国电信 21 省市客户请拨打：10800 1521065
新加坡客户请拨打：800 852 3392
传真:(852) 2147 9513

中银国际证券有限公司

香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话:(852) 2867 6333
传真:(852) 2147 9513

中银国际控股有限公司北京代表处

中国北京市西城区
金融大街 28 号
盈泰中心 2 号楼 15 层
邮编:100032
电话: (8610) 6622 9000
传真: (8610) 6657 8950

中银国际(英国)有限公司

英国伦敦嘉能街 90 号
EC4N 6HA
电话: (4420) 7022 8888
传真: (4420) 7022 8877

中银国际(美国)有限公司

美国纽约美国大道 1270 号 202 室
NY 10020
电话: (1) 212 259 0888
传真: (1) 212 259 0889

中银国际(新加坡)有限公司

注册编号 199303046Z
新加坡百得利路四号
中国银行大厦四楼(049908)
电话: (65) 6412 8856 / 6412 8630
传真: (65) 6534 3996 / 6532 3371