

01233.HK 时代地产

未评级

深耕珠三角区域 受益广州政策宽松

2016年03月01日

市场数据

报告日期	2016.03.01
收盘价(港元)	3.15
总股本(亿股)	17.23
总市值(亿港元)	54.27
股东净资产(亿元)	71
总资产(亿元)	458
每股净资产(元)	4.92

数据来源: Wind

主要财务指标

会计年度: 31/12	2012A	2013A	2014A	2015A
营业收入(百万元)	3197	9695	10419	13638
增长率(%)	29.6%	203.2%	7.5%	30.9%
毛利	909	2340	3186	3546
毛利率	28.4%	24.1%	30.6%	26.0%
核心净利润(百万元)	271	942	1310	1477
增长率(%)	47%	247.6%	39.0%	12.7%
每股收益(元)	0.28	0.75	0.74	0.82
每股股息(元)	NA	0.1094	0.1434	0.1563

数据来源: 公司资料, 兴业证券研究所

相关报告

海外房地产研究

高级分析师: 鲁衡军
注册国际投资分析师 CIIA
luhj@xyzq.com.hk
SFC: AZF126
SAC: S0190515010004

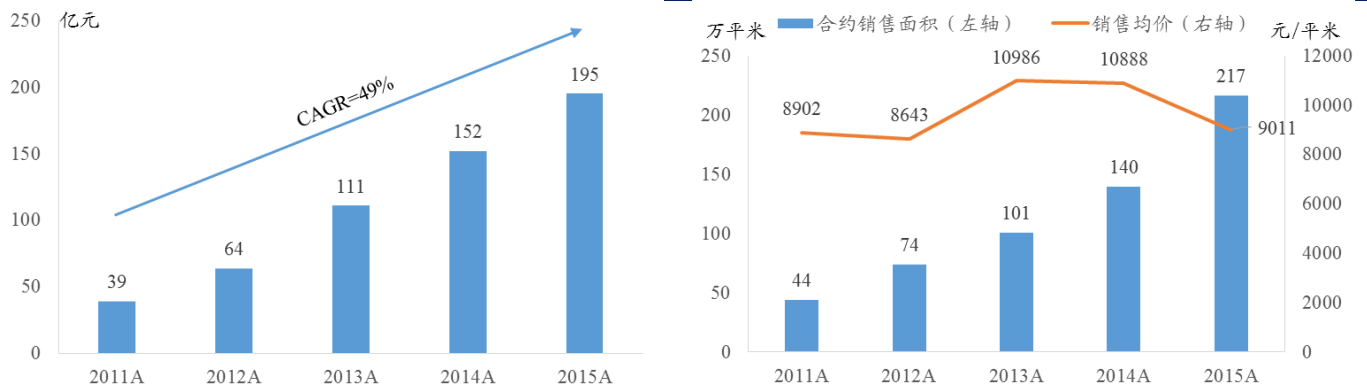
联系人: 宋健
songjian@xyzq.com.cn

投资要点

- **2015年核心净利润15.51亿元**, 比去年同期增长**14.6%**, 符合预期。2015年时代营业收入136.38亿元人民币(下同), 同比上升31%; 毛利35.46亿元, 同比增长11%, 毛利率由去年同期的30.6%降至26%, 核心净利润为15.51亿元, 比去年同期增长14.6%, 符合市场预期。
- **2016合约销售目标215亿元**, 同比增长**10%**。公司的2015年合约销售额和面积分别为195亿元和217万平米, 分别同比增长28%和55%, 销售均价为9000元每平方米。2016年销售目标为215亿元, 全年将推售的货值将达到360亿元, 其中新推货值为260亿元, 全年去化率达到60%即可完成任务。公司主要项目所在的广州有放松限购的意愿, 这将有利于公司的销售。佛山、珠海也将直接受益于广东省的“去库存”政策。
- **土地储备集中于珠三角区域**。截至2015年底, 公司总计土地储备1060万平米, 可供公司未来3-5年发展。珠三角区域占比为68%, 其中广州、佛山、珠海的土地储备分别为170、187和165万平米, 占比分别为16.2%、17.7%和15.7%, 按货值算, 这三个城市的货值占公司总货值的70%。公司在2015年一共获取13个项目, 分别位于广州、佛山珠海, 总建筑面积196万平米, 平均楼面地价为5563元每平方米, 进一步加强珠三角的布局。
- **财务状况稳定**。公司在2015年成功发行了5年期20亿元和3年期的30亿元公司债, 票面利率分别为6.75%和7.85%, 融资成本进一步降低, 平均融资成本降至8.6%。截至2015年底, 公司的净负债率为77.3%, 较去年有20个百分点的降低, 公司将会把净负债率控制在一个合理的范围内。

- **派息稳定。**公司维持稳定的派息，2015 年末期派息 0.1563 元，派息比率为 19%，这是公司上市以来连续第三年派息，目前息价率超过 6%。公司表示未来将会保持稳定的派息。
- **我们的观点：**时代地产是一家专注于珠三角区域的房地产开发商，主要项目位于广州、佛山和珠海，近期广州有放松限购的意愿，公司将直接受益。珠三角是中国经济最具活力的区域之一，房地产市场也很活跃。公司估值上，现价对应 2016 年业绩 PE 约为 3-4 倍，股息股价比率超过 6%，建议投资者关注。
- **风险提示：**房地产去库存不达预期、宏观经济增速放缓。

图表 1、时代地产历年合约销售情况



数据来源:公司资料,兴业证券研究所

图表 2、2015 年土地收购情况

项目所在城市	项目个数	地盘面积 (平方米)	GFA (平方米)	总土地成本 (百万元)	楼面地价 (元/平方米)
广州	6	311,829	886,564	5,686	6,414
佛山	3	151,537	514,405	3,587	6,973
珠海	4	234,322	555,792	1,612	2,900
总计	13	697,688	1,956,761	10,885	5,563

数据来源:公司资料,兴业证券研究所

图表 3、时代地产 201 年全年业绩主要财务指标变动情况

(单位:千元RMB)	2014	2015	变动	点评
收入	10,418,948	13,638,163	31%	交付面积由去年同期的 83.7 万平方米增至 149 万平方米。
销售成本	(7,232,639)	(10,091,717)	40%	交付面积增加,物业销售的成本也增加。
毛利	3,186,309	3,546,446	11%	毛利增速低于营收增速主要是因为结算的项目中 2014 年销售的项目销售价格有所调低

其他收入及收益	104,526	130,376	25%
销售及市场推广成本	(483,398)	(487,988)	1%
行政开支	(304,343)	(342,988)	13%
其他开支	(40,482)	(49,105)	21%
融资成本	(231,959)	(175,131)	-24%
应占联营公司及合营企业损益	4,160	(298)	-107%
除税前利润	2,234,813	2,621,312	17%
所得税开支	(881,131)	(1,070,244)	21%
年度利润	1,353,682	1,551,068	15%
下列各项应占：			
本公司拥有人	1,279,026	1,420,590	11%
非控股权益	74,656	130,478	75%
EPS-基本	0.74	0.82	11%

数据来源：公司资料，兴业证券研究所

投资评级说明

行业评级 报告发布日后的 12 个月内行业股票指数的涨跌幅度相对同期恒生指数的涨跌幅为基准,投资建议的评级标准为:

- 推 荐: 相对表现优于市场;
中 性: 相对表现与市场持平
回 避: 相对表现弱于市场

公司评级 报告发布日后的 12 个月内公司的涨跌幅度相对同期恒生指数的涨跌幅为基准,投资建议的评级标准为:

- 买 入: 相对大盘涨幅大于 15% ;
增 持: 相对大盘涨幅在 5% ~ 15%之间
中 性: 相对大盘涨幅在-5% ~ 5%;
减 持: 相对大盘涨幅小于-5%

机构销售经理联系方式					
机构销售负责人		邓亚萍	021-38565916	dengyp@xyzq.com.cn	
上海地区销售经理					
姓名	办公电话	邮箱	姓名	办公电话	邮箱
罗龙飞	021-38565795	luolf@xyzq.com.cn	盛英君	021-38565938	shengyj@xyzq.com.cn
杨忱	021-38565915	yangchen@xyzq.com.cn	王政	021-38565966	wangz@xyzq.com.cn
冯诚	021-38565411	fengcheng@xyzq.com.cn	王溪	021-20370618	wangxi@xyzq.com.cn
顾超	021-20370627	guchao@xyzq.com.cn	李远帆	021-20370716	liyuanfan@xyzq.com.cn
胡岩	021-38565982	huyan@xyzq.com.cn	王立维	021-38565451	wanglw@xyzq.com.cn
地址: 上海市浦东新区民生路 1199 弄证大五道口广场 1 号楼 20 层 (200135) 传真: 021-38565955					
北京地区销售经理					
姓名	办公电话	邮箱	姓名	办公电话	邮箱
朱圣诞	010-66290197	zhusd@xyzq.com.cn	郑小平	010-66290223	zhengxiaoping@xyzq.com.cn
肖霞	010-66290195	xiaoxia@xyzq.com.cn	陈杨	010-66290197	chenyang@xyzq.com.cn
刘晓浏	010-66290220	liuxiaoliu@xyzq.com.cn	吴磊	010-66290190	wulei@xyzq.com.cn
何嘉	010-66290195	hejia@xyzq.com.cn			
地址: 北京市西城区武定侯街 2 号泰康国际大厦 6 层 609 (100033) 传真: 010-66290200					
深圳地区销售经理					
姓名	办公电话	邮箱	姓名	办公电话	邮箱
朱元戩	0755-82796036	zhuyy@xyzq.com.cn	李昇	0755-82790526	lisheng@xyzq.com.cn
杨剑	0755-82797217	yangjian@xyzq.com.cn	邵景丽	0755-23836027	shaojingli@xyzq.com.cn
王维宇	0755-23826029	wangweiyu@xyzq.com.cn			
地址: 福田区中心四路一号嘉里建设广场第一座 701 (518035) 传真: 0755-23826017					
海外销售经理					
姓名	办公电话	邮箱	姓名	办公电话	邮箱
刘易容	021-38565452	liuyirong@xyzq.com.cn	徐皓	021-38565450	xuhao@xyzq.com.cn
张珍岚	021-20370633	zhangzhenlan@xyzq.com.cn	陈志云	021-38565439	chanchiwan@xyzq.com.cn
曾雅琪	021-38565451	zengyiqi@xyzq.com.cn	申胜雄		shensx@xyzq.com.cn
赵新莉	021-38565922	zhaoxinli@xyzq.com.cn			
地址: 上海市浦东新区民生路 1199 弄证大五道口广场 1 号楼 20 层 (200135) 传真: 021-38565955					
私募及企业客户负责人		刘俊文	021-38565559	liujw@xyzq.com.cn	
私募销售经理					
姓名	办公电话	邮箱	姓名	办公电话	邮箱
徐瑞	021-38565811	xur@xyzq.com.cn	杨雪婷	021-20370777	yangxueting@xyzq.com.cn
唐恰	021-38565470	tangqia@xyzq.com.cn	韩立峰	021-38565840	hanlf@xyzq.com.cn
地址: 上海市浦东新区民生路 1199 弄证大五道口广场 1 号楼 20 层 (200135) 传真: 021-38565955					

香港及海外市场					
机构销售负责人			丁先树	18688759155	dingxs@xyzq.com.hk
姓名	办公电话	邮箱	姓名	办公电话	邮箱
郑梁燕	18565641066	zhengly@xyzq.com.hk	阳焯	18682559054	yanghan@xyzq.com.hk
王子良	18616630806	wangzl@xyzq.com.hk	周围	13926557415	zhouwei@xyzq.com.hk
孙博轶	13902946007	sunby@xyzq.com.hk			
地址: 香港中环德辅道中 199 号无限极广场 32 楼 3201 室 传真: (852)3509-5900					

【信息披露】

兴业证券股份有限公司(“本公司”) 在知晓的范围内履行信息披露义务。客户可登录 www.xyzq.com.cn 内幕交易防控栏内查询静默期安排和关联公司持股情况。

【分析师声明】

本人具有相关监管机构所须之牌照。本人确认已合乎监管机构之相关合规要求, 并以勤勉的职业态度, 独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因, 不因, 也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

【法律声明】

本报告由兴业证券股份有限公司(已具备证券投资咨询业务资格)制作。

本报告由受香港证监会监察的兴证国际证券有限公司(香港证监会中央编号: AYE823)于香港提供。香港的投资者若有任何关于本报告的问题请直接联系兴证国际证券有限公司的销售交易代表。

本报告将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。

本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。客户应当认识到有关本报告的短信提示、电话推荐等只是研究观点的简要沟通, 需以本公司 <http://www.xyzq.com.cn> 网站刊载的完整报告为准, 本公司接受客户的后续问询。

本公司的销售人员、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。本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。

本公司的资产管理部、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。

本报告并非针对或意图发送予或为任何就发送、发布、可得到或使用此报告而使本公司违反当地的法律或法规或可致使本公司受制于相关法律或法规的任何地区、国家或其他管辖区域的公民或居民, 包括但不限于美国及美国公民(1934年美国《证券交易所》第15a-6条例定义为本「主要美国机构投资者」除外)。

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本公司网站以外的资料, 本公司未有参阅有关网站, 也不对它们的内容负责。提供这些地址或超级链接的目的, 纯粹为了收件人的方便及参考, 连结网站的内容不构成本报告的任何部份。收件人须承担浏览这些网站的风险。

本公司系列报告的信息均来源于公开资料, 本公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证, 也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。本公司已力求报告内容的客观、公正, 但文中的观点、结论和建议仅供参考, 报告中的信息或意见并不构成所述证券的买卖出价或征价, 投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。

在法律许可的情况下, 兴业证券股份有限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, 投资者应当考虑到兴业证券股份有限公司及/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。

若本报告的接收人非本公司的客户, 应在基于本报告作出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示, 否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权, 本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品, 或再次分发给任何其他人, 或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。未经授权的转载, 本公司不承担任何转载责任。