

世联行

1 季度经营情况点评：强者恒强

热点速评

事件

世联行公告了 2016 年 1 季度代理销售业绩,公司 1 季度累计实现代理销售额 1,122 亿元,同比大幅增长 78.7%,远超市场预期。

评论

1 季度代理销售额大幅超预期,市占率继续提升。公司 2016 年 1 季度实现代理销售额 1,122 亿元,同比大幅增长 78.7%,超出我们前期预期约 37%,1/2/3 月份分别实现代理销售额 382/233/507 亿元,同比分别增长 59.2%/87.9%/92.0%。公司良好的销售表现,一方面受益于行业层面的超预期(前 30 大城市 1 季度销售面积同比增长 47.4%,其中 3 月同比增长 85.2%),另一方面则受益于龙头地位的持续巩固,我们估计公司 1 季度市占率超过 6%(2015 年全年:4.9%)。

严打首付贷对公司金融业务实质影响有限。3 月底部分热点城市出台房地产收紧调控政策,其中深圳、上海、江苏省、合肥的调控政策中均有提及严禁房企及中介从事首付贷业务。但就我们了解,公司家圆云贷业务平均单笔贷款在 8 万左右,还款期限约 10 个月,不良率仅 1%,而公司贷款场景是在明确借款人是有房一族或者是签订了购房合同且交了全部首付、拥有房产期权的前提下,经过严格规范的风控把关,才会对其放贷,更加类似于消费贷产品,解决购房者家庭短期资金周转困难,业务风险也相对可控。

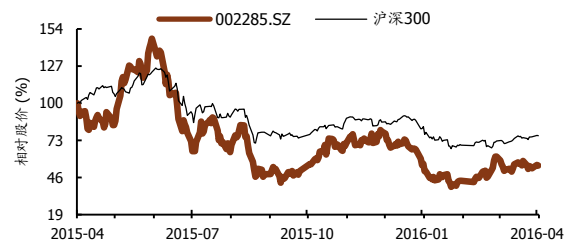
实际控制人增持增强市场信心。公司实际控制人陈劲松在 3 月份完成增持公司股份 11,662,938 股,占公司总股本的 0.8067%,合计增持金额约 1.5 亿元,平均增持价格 12.86 元/股。本次增持后,陈劲松直接和间接持有公司总股本的 20.79%,我们认为,此次增持将彰显公司实际控制人对公司未来发展前景的信心。

我们维持公司 2016/17 年盈利预测每股 0.44/0.53 元,鉴于公司超预期的销售表现,我们小幅上调公司目标价 **10%至 15.07 元**,继续维持“推荐”评级。

风险:公司新业务推进速度放缓。

维持推荐

股票代码	002285.SZ
评级	推荐
最新收盘价	人民币 13.39
目标价	人民币 15.07
52 周最高价/最低价	人民币 37.30~9.41
总市值(亿)	人民币 194
30 日日均成交额(百万)	人民币 668.25
发行股数(百万)	1,446
其中:自由流通股(%)	84
30 日日均成交量(百万股)	50.55
主营行业	房地产



(人民币 百万)	2014A	2015A	2016E	2017E
营业收入	3,308	4,711	5,951	7,360
增速	29.1%	42.4%	26.3%	23.7%
归属母公司净利润	394	509	631	773
增速	23.9%	29.2%	23.8%	22.6%
每股净利润	0.27	0.35	0.44	0.53
每股净资产	1.40	2.46	2.69	3.03
每股股利	0.16	0.20	0.23	0.29
每股经营现金流	-0.64	0.31	0.42	-0.28
市盈率	49.1	38.0	30.7	25.0
市净率	9.6	5.5	5.0	4.4
EV/EBITDA	32.2	20.8	18.3	15.4
股息收益率	1.2%	1.5%	1.7%	2.2%
平均总资产收益率	11.9%	8.8%	7.0%	6.4%
平均净资产收益率	21.1%	18.3%	16.9%	18.7%

资料来源:彭博资讯,公司信息,中金公司研究部

肖月

联系人

yue.xiao@cicc.com.cn

SAC 执证编号: S0080115030007

宁静鞭

分析师

jingbian.ning@cicc.com.cn

SAC 执证编号: S0080511010003

SFC CE Ref: AVT719



财务报表和主要财务比率

财务报表 (百万元)	2014A	2015A	2016E	2017E	主要财务比率	2014A	2015A	2016E	2017E
利润表					成长能力				
营业收入	3,308	4,711	5,951	7,360	营业收入	29.1%	42.4%	26.3%	23.7%
营业成本	2,189	3,178	4,112	5,106	营业利润	18.9%	33.3%	22.6%	24.8%
营业税金及附加	185	268	327	405	EBITDA	19.8%	43.8%	11.7%	24.4%
营业费用	0	0	0	0	净利润	23.9%	29.2%	23.8%	22.6%
管理费用	318	345	434	478	盈利能力				
财务费用	0	56	20	25	毛利率	33.8%	32.5%	30.9%	30.6%
其他	0	0	0	0	营业利润率	16.8%	15.8%	15.3%	15.4%
营业利润	557	742	910	1,136	EBITDA 利润率	17.9%	18.1%	16.0%	16.1%
营业外收支	6	12	0	0	净利率	11.9%	10.8%	10.6%	10.5%
利润总额	563	755	910	1,136	偿债能力				
所得税	144	211	237	295	流动比率	1.65	1.68	1.62	1.52
少数股东损益	25	35	43	67	速动比率	1.65	1.68	1.62	1.52
归属母公司净利润	394	509	631	773	现金比率	0.40	0.79	0.62	0.34
EBITDA	592	851	950	1,181	资产负债率	49.3%	50.7%	62.3%	65.9%
资产负债表					净债务资本比率	净现金	净现金	净现金	净现金
货币资金	791	2,926	3,637	2,784	回报率分析				
应收账款及票据	835	1,222	1,054	1,477	总资产收益率	11.9%	8.8%	7.0%	6.4%
预付款项	26	63	69	76	净资产收益率	21.1%	18.3%	16.9%	18.7%
存货	0	0	0	0	每股指标				
其他流动资产	1,620	2,005	4,731	7,924	每股净利润 (元)	0.27	0.35	0.44	0.53
流动资产合计	3,272	6,215	9,491	12,261	每股净资产 (元)	1.40	2.46	2.69	3.03
固定资产及在建工程	212	182	187	191	每股股利 (元)	0.30	0.20	0.23	0.29
无形资产及其他长期资产	557	909	909	909	每股经营现金流 (元)	-0.64	0.31	0.42	-0.28
非流动资产合计	844	1,183	1,193	1,202	估值分析				
资产合计	4,116	7,398	10,684	13,463	市盈率	49.1	38.0	30.7	25.0
短期借款	424	1,176	776	576	市净率	9.6	5.5	5.0	4.4
应付账款及票据	899	1,551	1,909	2,231	EV/EBITDA	32.2	20.8	18.3	15.4
其他流动负债	660	982	3,170	5,265	股息收益率	1.2%	1.5%	1.7%	2.2%
流动负债合计	1,984	3,709	5,855	8,073					
应付长期债券	0	0	800	800					
非流动负债合计	45	45	800	800					
负债合计	2,028	3,754	6,655	8,873					
股东权益合计	2,026	3,550	3,891	4,386					
少数股东权益	61	94	137	204					
负债及股东权益合计	4,116	7,398	10,684	13,463					
现金流量表									
净利润	394	509	631	773					
折旧和摊销	29	40	20	20					
营运资本变动	-1,431	-304	536	-89					
其他	27	42	-647	-1,200					
经营活动现金流	-922	451	603	-403					
投资活动现金流入	2	4	0	0					
投资活动现金流出	-99	-209	-30	-30					
投资活动现金流	-97	-205	-30	-30					
股权融资	0	0	0	0					
银行借款	529	649	400	-200					
其他	0	0	0	0					
筹资活动现金流	850	1,837	138	-420					
汇率变动对现金的影响	0	0	0	0					
现金净增加额	-169	2,082	711	-854					

资料来源：公司数据，中金公司研究部

公司简介

世联成立于 1993 年，是国内最早从事房地产专业咨询的服务机构。主要业务包括新房代理销售、顾问策划、资产管理、金融服务等。2015 年实现新房代理销售额 4308 亿元，同比增长 33.9%，市场份额达 4.9%，为行业第一。做大主业的同时，公司还在积极推进房地产服务转型，建立基于大数据和移动互联网的置业者服务系统，为客户提供一站式、平台化、交叉交互式的轻资产房地产服务。



法律声明

一般声明

本报告由中国国际金融股份有限公司（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，但中国国际金融股份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。香港的投资者若有任何关于中金公司研究报告的问题请直接联系中国国际金融香港证券有限公司的销售交易代表。本报告作者的香港证监会中央编号已披露在报告首页的作者姓名旁。

本报告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”）于新加坡向符合新加坡《证券期货法》及《财务顾问法》定义下的认可投资者及/或机构投资者提供。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。本报告无意也不应，以直接或间接的方式，发送或传递给任何位于新加坡的其他人士。

本报告由受金融市场行为监管局监管的中国国际金融（英国）有限公司（“中金英国”）于英国提供。本报告有关的投资和服务仅向符合《2000 年金融服务和市场法 2005 年（金融推介）令》第 19（5）条、38 条、47 条以及 49 条规定的人士提供。本报告并未打算提供给零售客户使用。在其他欧洲经济区国家，本报告向被其本国认定为专业投资者（或相当性质）的人士提供。

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。

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一参考依据。

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

个股评级标准：“确信买入”（Conviction BUY）：分析员估测未来 6~12 个月，某个股的绝对收益在 30% 以上；绝对收益在 20% 以上的个股为“推荐”、在 -10%~20% 之间的为“中性”、在 -10% 以下的为“回避”；绝对收益在 -20% 以下“确信卖出”（Conviction SELL）。星号代表首次覆盖或者评级发生其它除上、下方向外的变更（如*确信卖出 - 纳入确信卖出、*回避 - 移出确信卖出、*推荐 - 移出确信买入、*确信买入 - 纳入确信买入）。

行业评级标准：“超配”，估测未来 6~12 个月某行业会跑赢大盘 10% 以上；“标配”，估测未来 6~12 个月某行业表现与大盘的关系在 -10% 与 10% 之间；“低配”，估测未来 6~12 个月某行业会跑输大盘 10% 以上。

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。

V150902

编辑：江薇



北京

中国国际金融股份有限公司
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

深圳

中国国际金融股份有限公司深圳分公司
深圳市福田区深南大道7088号
招商银行大厦25楼2503室
邮编: 518040
电话: (86-755) 8319-5000
传真: (86-755) 8319-9229

上海

中国国际金融股份有限公司上海分公司
上海市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

Singapore

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

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

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

北京建国门外大街证券营业部

北京市建国门外大街甲6号
SK大厦1层
邮编: 100022
电话: (86-10) 8567-9238
传真: (86-10) 8567-9235

上海德丰路证券营业部

上海市奉贤区德丰路299弄1号
A座11楼1105室
邮编: 201400
电话: (86-21) 5879-6226
传真: (86-21) 6887-5123

南京汉中路证券营业部

南京市鼓楼区汉中路2号
亚太商务楼30层C区
邮编: 210005
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

佛山季华五路证券营业部

佛山市禅城区季华五路2号
卓远商务大厦一座12层
邮编: 528000
电话: (86-757) 8290-3588
传真: (86-757) 8303-6299

宁波扬帆路证券营业部

宁波市高新区扬帆路999弄5号
11层
邮编: 315103
电话: (86-0574) 8907-7288
传真: (86-0574) 8907-7328

北京科学院南路证券营业部

北京市海淀区科学院南路2号
融科资讯中心A座6层
邮编: 100190
电话: (86-10) 8286-1086
传真: (86-10) 8286-1106

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

武汉中南路证券营业部

武汉市武昌区中南路99号
保利广场写字楼43层4301-B
邮编: 430070
电话: (86-27) 8334-3099
传真: (86-27) 8359-0535

天津南京路证券营业部

天津市和平区南京路219号
天津环贸商务中心(天津中心)10层
邮编: 300051
电话: (86-22) 2317-6188
传真: (86-22) 2321-5079

云浮新兴东堤北路证券营业部

云浮市新兴县新城镇东堤北路温氏科技园服务
楼C1幢二楼
邮编: 527499
电话: (86-766) 2985-088
传真: (86-766) 2985-018

福州五四路证券营业部

福州市鼓楼区五四路128-1号恒力城办公楼
38层02-03室
邮编: 350001
电话: (86-591) 8625 3088
传真: (86-591) 8625 3050

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

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

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

大连港兴路证券营业部

大连市中山区港兴路6号
万达中心16层
邮编: 116001
电话: (86-411) 8237-2388
传真: (86-411) 8814-2933

长沙车站北路证券营业部

长沙市芙蓉区车站北路459号
证券大厦附楼三楼
邮编: 410001
电话: (86-731) 8878-7088
传真: (86-731) 8446-2455

