

推荐（维持）

深振业 A（000006）2017 年中报点评

风险评级：中风险
中报业绩大幅增长 国企改革值得期待
2017 年 8 月 18 日

投资要点：

事件：深振业A（000006）公布17年中报，实现营收18.69亿元，同比增长115.22%；归属净利润2.49亿元，同比增长144.51%。基本每股收益0.18元。

点评：

■ **上半年结算业绩大幅增长 令人满意。**公司17年上半年实现营业收入18.69亿元，较去年同期增长115.22%；归属上市公司股东净利润2.49亿元，同比增长144.51%；扣非归属净利润同比增长147.71%。基本每股收益0.18元。公司中期盈利大幅增长，令人满意。期末公司总资产130.12亿；归属净资产50.11亿。

■ **坚守地产开发主业 布局区位理想。**公司以房地产开发经营为主营业务，项目分布于深圳、广州、天津、南宁、长沙、惠州、西安、东莞、深汕合作区等地。产品类别涉及普通居民住宅、商用物业、别墅等多种类型，累计开发面积数百万平方米。公司进入城市楼市前景理想，公司开发规模持续扩大，为投资者创造利益。

■ **销售稳步推进。**公司房地产开发与销售工作进展顺利，上半年累计实现合同销售面积14.22 万平方米，合同销售金额15.20 亿元，结转销售面积16.98 万平方米，结转销售收入18.34 亿元，回笼资金18.55亿，（以上数据均不含与地铁合作的锦荟PARK项目）。其中锦荟PARK项目期内实现合同销售面积8019.38平方米，合同销售金额3.05亿元。

■ **公司整体负债水平合理，风险可控。**期末公司资产负债率为60.42%；其中账上预收账款16.43亿，扣除预收账款后负债率为47.79%。公司年初银行贷款余额27.05亿元，报告期内共获得银行授信5亿元，新增银行贷款4.18亿元，归还银行贷款5.74亿元，期末银行贷款余额25.49亿元，低于账上货币资金。

■ **拿地相对谨慎 期待下半年有所突破。**公司当前整体土地储备体量较小，同时拿地相对谨慎。下半年计划积极获取土地项目。一是深化与深圳市国资国企的合作，积极寻求优质土地和项目资源，构建非竞争性合作关系，探索合作开发、协同发展的道路；二是密切关注“产城融合”与“整村统筹”的政策走向，继续深耕现有地区公司并以其为驻点，向周边地区辐射，形成城市圈；三是围绕住房租赁新政，与专业机构合作，抓住存量房改造和租赁市场机会，实现住房销售和住房租赁业务协同发展。

■ **总结与投资建议。**公司为深国资直管国有上市企业，国企改革预期强烈，提速发展值得期待。公司可结算量相对丰富，全年业绩保持理想增幅可期。预测公司17年——18年EPS分别为0.68元和0.8元，对应当前股价PE分别为12倍和10.5倍，维持公司“推荐”投资评级。

■ **风险提示。**销售回落 拿地及开发进度不及预期

何敏仪
SAC 执业证书编号：
S0340513040001
电话：0755-23616031
邮箱：hmy@dgzq.com.cn

主要数据

2017 年 8 月 17 日

收盘价(元)	8.29
总市值（亿元）	111.91
总股本(百万股)	1,350.00
流通股（百万股）	1,345.17
ROE（TTM）	16.32%
12 月最高价(元)	10.95
12 月最低价(元)	7.61

股价走势



资料来源：东莞证券研究所，Wind

相关报告

东莞证券研究报告评级体系：

公司投资评级	
推荐	预计未来 6 个月内，股价表现强于市场指数 15%以上
谨慎推荐	预计未来 6 个月内，股价表现强于市场指数 5%-15%之间
中性	预计未来 6 个月内，股价表现介于市场指数±5%之间
回避	预计未来 6 个月内，股价表现弱于市场指数 5%以上
行业投资评级	
推荐	预计未来 6 个月内，行业指数表现强于市场指数 10%以上
谨慎推荐	预计未来 6 个月内，行业指数表现强于市场指数 5%-10%之间
中性	预计未来 6 个月内，行业指数表现介于市场指数±5%之间
回避	预计未来 6 个月内，行业指数表现弱于市场指数 5%以上
风险等级评级	
低风险	宏观经济及政策、财经资讯、国债等方面的研究报告
中低风险	债券、货币市场基金、债券基金等方面的研究报告
中风险	可转债、股票、股票型基金等方面的研究报告
中高风险	新三板股票、权证、退市整理期股票、港股通股票等方面的研究报告
高风险	期货、期权等衍生品方面的研究报告

本评级体系“市场指数”参照标的为沪深 300 指数。

分析师承诺：

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，以勤勉的职业态度，独立、客观地在所知情的范围内出具本报告。本报告清晰地反映了本人的研究观点，不受本公司相关业务部门、证券发行人、上市公司、基金管理公司、资产管理公司等利益相关者的干涉和影响。本人保证与本报告所指的证券或投资标的无任何利害关系，没有利用发布本报告为自身及其利益相关者谋取不当利益，或者在发布证券研究报告前泄露证券研究报告的内容和观点。

声明：

东莞证券为全国性综合类证券公司，具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供东莞证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告所载资料及观点均为合规合法来源且被本公司认为可靠，但本公司对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，可随时更改。本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可跌可升。本公司可发出其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦可因使用不同假设和标准、采用不同观点和分析方法而与本公司其他业务部门或单位所给出的意见不同或者相反。在任何情况下，本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并不构成对任何人的投资建议。投资者需自主作出投资决策并自行承担投资风险，据此报告做出的任何投资决策与本公司和作者无关。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任，任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。本公司及其所属关联机构在法律许可的情况下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，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、经纪、资产管理等服务。本报告版权归东莞证券股份有限公司及相关内容提供方所有，未经本公司事先书面许可，任何人不得以任何形式翻版、复制、刊登。如引用、刊发，需注明本报告的机构来源、作者和发布日期，并提示使用本报告的风险，不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权刊载或者转发本证券研究报告的，应当承担相应的法律责任。

东莞证券研究所

广东省东莞市可园南路 1 号金源中心 24 楼

邮政编码：523000

电话：(0769) 22119430

传真：(0769) 22119430

网址：www.dgzq.com.cn