

推荐 (维持)
风险评级：中风险
2017年8月18日
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)	11.33
总市值(亿元)	338.65
总股本(百万股)	2,988.93
流通股(百万股)	2,987.39
ROE(TTM)	11.24%
12月最高价(元)	14.43
12月最低价(元)	9.69

股价走势


资料来源：东莞证券研究所，Wind

相关报告
金融街（000402）2017年中报点评
上半年结算收入大幅增长 全年业绩保持高增长可期
投资要点：

事件：金融街（000402）公布17年中报，实现营收99.9亿元，较去年同期增长62%；归属净利润10.61亿元，同比上升39.91%。基本每股收益0.36元。

点评：

- **营业收入持续提升，结构化因素致利润有所下滑。**公司17年上半年实现营业收入约99.9亿元，较去年同期增长62%；实现归属于母公司净利润约10.61亿元，同比上升39.91%；基本每股收益0.36元。其中房产开发业务实现营业收入89.2亿元，同比增长70.1%；物业租赁业务实现营业收入7.5亿元，同比增长25.6%；物业经营业务实现营业收入2.9亿元，同比下降4.8%。
- **期内销售签约保持稳定。**公司实现销售签约82.71亿元。其中，商业地产项目通过完善4C服务体系、利用客户大数据平台等措施，提高项目附加价值和市场竞争力，实现销售签约23.65亿元；住宅地产项目通过继续推进多渠道营销、健全利用新型营销工具、完善住宅产品服务体系等措施，实现销售签约59.06亿元。
- **优化自持物业结构 提升自持盈利能力。**上半年公司通过增加自持写字楼出租面积、加强资产管理提高租金水平和租金收入等措施，自持业务的盈利水平持续提高。17年上半年，自持业务写字楼、商业和酒店板块实现营业收入9.6亿元，同比增长14%；实现息税前利润5.8亿元，较16年同期增长16%，公司自持业务写字楼、商业、酒店板块的营业收入、息税前利润、息税前利润率均再创同期历史新高。
- **加大投资拓展力度 积极获取项目资源。**上半年公司通过多种方式加强投资管理工作，提高投资决策效率。抓住五大城市群中心城市以及三大都市圈环中心城市卫星城/区域投资机遇，通过“招拍挂”、兼并收购等方式，获取了北京周庄子项目、廊坊龙河高新技术开发区项目、重庆沙坪坝项目、成都春熙路项目，项目权益投资额44.7亿元。同时，公司与遵化市政府、石家庄新华区政府签订了合作意向书，为公司在环北京区域获取项目资源打下基础。下半年，公司将加强中心城市和重点城市的市场发展规律前瞻研究、战略新兴产业的落位布局研究，继续把握五大城市群中心城市以及三大都市圈环中心城市卫星城/区域投资机遇，综合运用“招拍挂”、兼并收购、城市更新等方式，加大项目投资力度，持续补充项目资源，为公司业绩持续稳定发展打下基础。同时，积极引入投资伙伴，开展项目层面股权合作。
- **盈利预测与投资建议。**预测公司17年—18年EPS分别为1.04元和1.25元，对应当前股价PE分别为11倍和9倍，维持公司“推荐”投资评级。
- **风险提示。**政策调控销售回落 毛利率持续下降

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。本报告清晰准确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