

推荐 (维持)

前三季业绩增幅理想 受益深汕合作区及国企改革

风险评级：一般风险

深振业 A (000006) 业绩快报点评

2017 年 10 月 12 日

何敏仪 (SAC 执业证书编号: S0340513040001)

电话: 0755-23616030 邮箱: hmy@dgzq.com.cn

事件:

深振业 A (000006) 公告 2017 年三季报业绩预告，预计 2017 年前三季度实现归属于上市公司股东的净利润与上年同期相比，将增加 180%—210%。

点评:

公司预计 2017 年前三季度实现归属上市公司股东净利润 32055.21 万元—35489.7 万元，同比上升 180%—210%；基本每股收益约 0.2374 元—0.2629 元。其中第三季度，公司实现归属净利润 8740.33—9112.26 万元，同比增长 605%—635%；基本每股收益 0.0649 元—0.0676 元。公司前三季度业绩大幅上升，主要由于前 9 月公司房地产项目结转销售面积同比增加所致。

2013 年 11 月底，公司与深圳地铁签订合同合作开发深圳地铁横岗车辆段综合物业“锦荟 Park”。项目三期进入结算期，大幅提升公司业绩。预计公司全年业绩实现理想增幅有保障。地铁集团丰富的土地项目资源，未来极需要继续与有项目开发经验的开发商合作，深圳国资委旗下企业获取项目机会较大。同时，当前深汕特别合作区体制机制调整方案正式通过，合作区调整为深圳全面主导，正式改为深圳市市委市政府派出机构，作为深圳市属房地产开发企业，积极参与深汕合作区开发建设，受益区域政策红利释放预期增强。

深圳国资委加速整合旗下房地产资源，推进房地产资产证券化进程预期加强。而在市国资委控股 A 股上市的多家房企中，深振业具有规模大、主业清晰，经营及盈利能力均较强等优势。公司年报中也表示，将以国资国企改革为契机，推动集团跨越式发展。1) 加强与上级有关单位的沟通协调，以混合所有制改革为核心，争取建立国有控股、多家国有战略投资者分散持股、核心管理层持股的治理结构；2) 以国资国企改革为契机，强化市属国有企业合作，以资产证券化为手段，整合存量土地资源，开展商品房和保障房建设，增强集团发展后劲，提升企业竞争力；3) 进一步完善激励约束机制，尤其是长效激励机制，实行管理层和骨干持股。其国企改革预期强烈，值得关注。

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 14.5 倍和 12.5 倍，维持公司“推荐”投资评级。

东莞证券投资评级体系：

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
风险偏好评级	
高风险	未来 6 个月投资收益率的波动幅度超出市场指数波动幅度一倍以上
较高风险	未来 6 个月投资收益率的波动幅度超出市场指数波动的幅度 50%-100% 之间
一般风险	未来 6 个月投资收益率的波动幅度超出市场指数波动的幅度 20%-50% 之间
低风险	未来 6 个月投资收益率的波动幅度低于市场指数波动的幅度 20% 以内

本评级体系“市场指数”参照标的为沪深 300 指数。在风险偏好评级中，不涉及到具体品种推荐和评级的产品则按照产品研究的市场给予基础风险评级。即：权证以及衍生品市场的研究报告，其基础风险评级为高风险；股票、偏股型基金市场方面的研究报告，其基础风险评级为一般风险；债券、债券型基金、货币型基金以及宏观经济政策等市场方面的研究报告，其基础风险评级为低风险。

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