

推荐（维持）

金融街（000402）2017年三季报点评

风险评级：中风险
前三季业绩增长理想 全年高增长可期
2017年10月25日
何敏仪

SAC 执业证书编号：

S0340513040001

电话：0755-23616031

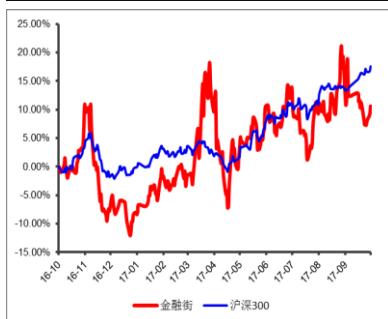
邮箱：hmy@dgzq.com.cn

主要数据

2017年10月24日

收盘价(元)	12.00
总市值(亿元)	358.67
总股本(百万股)	2,988.93
流通股(百万股)	2,987.39
ROE(TTM)	12.30%
12月最高价(元)	13.70
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

投资要点：

事件：金融街（000402）公布17年三季报，实现营收159.1亿，较去年同期增87.96%；归属净利润14.43亿元，同比上升79.63%。基本每股收益0.48元。

点评：

- **营业收入持续提升 盈利理想。**公司17年前三季度实现营业收入159.1亿元，较去年同期增长87.96%；实现归属于母公司净利润约14.43亿元，同比上升79.63%；基本每股收益0.48元。公司营业收入和净利润较去年同期明显增加的主要原因：一是公司加强经营调度，房地产开发和经营收入较去年同期增长较快，项目利润有所增加；二是根据公司年度经营计划安排，项目工程和结利进度在季度间更加均衡。其中第三季度公司实现营业收入59.19亿，同比上升157.6%；归属净利润3.82亿，同比增长746.04%。
- **前三季销售签约保持合理规模。**前三季度在调控影响下，不同城市市场出现分化。公司进入的北京、上海、广州等重点城市销售金额同比回落。面对行业政策和市场形势，公司积极应对，通过强大客户定制销售、持续推进全民营销、运用智慧案场创新营销模式、完善商业地产“4C”服务体系、推广住宅产品“融社区”服务体系等措施，实现销售签约额102.5亿元，其中商务地产实现销售签约额24.6亿元，住宅地产实现销售签约额77.9亿元。
- **加强营业管理优化结构 自持盈利明显提升。**公司通过增加写字楼出租面积、加强项目租约管理、优化项目业态配比、深化项目特色经营、开展项目主题推广等措施，写字楼、商业、酒店板块实现营业收入约14.8亿元，较上年同期增加约15%；实现息税前利润约9.7亿元，较上年同期增加约22%。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。
- **深耕核心区域 积极获取项目资源。**前三季度公司明确了“深耕五大城市群的中心城市，拓展环五大城市群中心城市一小时交通圈的卫星城/区域”的区域布局战略，强化投资管理，提高了项目投资效率；公司丰富项目获取方式，综合运用招拍挂、兼并收购、合作等方式，获取商业地产、住宅地产以及特色小镇类战略性项目储备。公司在北京、天津、重庆、成都、廊坊、佛山等城市获取9个项目，项目权益投资额138.4亿元；同时，与遵化市政府、石家庄新华区政府、武汉市青山区政府签订了合作框架协议，为公司战略性获取项目资源打下基础。
- **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11.5倍和9.5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”参照行标为沪深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