

推荐 (维持)

2 月份销售实相对行业理想

风险评级：中风险

荣盛发展 (002146) 事件点评

2019 年 3 月 5 日

投资要点：

事件：荣盛发展 (002146) 发布2019年2月份销售简报，单月销售面积及销售金额同比增长分别为13.75%和24.64%。

点评：

■ **2月销售相对行业理想。**公司2月份实现签约面积43.92万平方米，同比增长13.75%；签约金额46.69亿元，同比增长24.64%。1-2月，公司累计实现签约面积80.10万平方米，同比下降5.08%；累计签约金额93.14亿元，同比增长9.28%。公司2月份销售在行业整体销售回落情况下表现理想。

■ **2月土地储备稳步增长。**2月初以来，公司下属公司通过挂牌、拍卖等方式在广东省阳江市阳西县、河北省廊坊市、河南省信阳市等地取得了多宗地块的国有土地使用权。包括阳江市阳西县HZ-07-07A、HZ-07-07B、HZ-07-10号地块国有土地使用权，合计成交价款2.47亿元；廊坊市廊开2019-1号、廊开2019-2号、廊开2019-3号地块的国有土地使用权，合计成交金额12.75亿元；以及信阳市WG2019-501号地块的国有土地使用权，成交金额1.27亿。合计拿地金额16.49亿，为单月销售的35%；合计拿地面积39.66万平米，土地储备稳步增长。

■ **2018年结算业绩增长理想 未来业绩锁定性高。**公司公告2018年业绩预告，预计结算收入及利润较上年同期有大幅增长，全年归属净利润将达76.6亿，同比增幅达33%。另外截止三季末，公司账上预收账款达865.92亿，为2017年营收的2.23倍，2019年业绩保障度极高。

■ **融资成本控制得当 但存在短期资金压力。**截止三季末，公司资产负债率为84.89%，较17年末升0.21个百分点。扣除预收账款后负债率为44.4%，净负债率约140.4%，整体负债水平偏高。预计18年综合融资成本较17年6.5%的水平小幅提高，达到6.8%左右，融资成本在行业中竞争优势仍突出。但公司三季末账上现金占短期借款及一年内到期长债总和比例仅81.5%，存在一定的短期资金压力。未来加快销售回款预期较高。

■ **盈利预测与投资建议。**公司深耕京津冀环渤海区域，并持续加大布局长三角区域的中等城市和特大城市的周边区域。经过二十年耕耘发展，已成长为二、三线城市极具竞争力的代表性企业之一。同时公司“3+X”的多元发展路径逐步深化，业绩保持较快增长，为股东创造价值值得期待。预测18年——19年EPS分别为1.7元和2.0元，对应当前股价PE仅为6倍和5倍，估值便宜给予公司“推荐”投资评级，建议关注。

■ **风险提示。**政策调控房地产销售下滑；公司发展低于预期。

何敏仪

SAC 执业证书编号：

S0340513040001

电话：0769-23320072

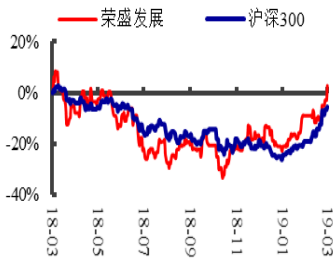
邮箱：hmy@dgzq.com.cn

主要数据

2019 年 3 月 4 日

收盘价(元)	10.34
总市值(亿元)	449.60
总股本(亿股)	4,348.16
流通股本(亿股)	3,893.56
ROE (TTM)	22.59%
12 月最高价(元)	11.60
12 月最低价(元)	6.65

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