

推荐（维持）

半年度结算业绩超三成 符合预期

风险评级：中风险

荣盛发展（002146）2019 年半年报点评

2019 年 8 月 15 日

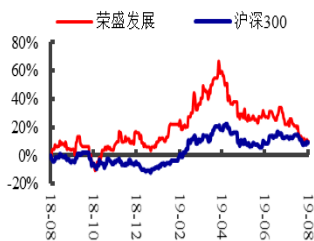
投资要点：

分析师：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 8 月 14 日

收盘价(元)	8.27
总市值(亿元)	359.59
总股本(百万股)	4,348.16
流通股本(百万股)	3,893.57
ROE (TTM)	23.77%
12 月最高价(元)	12.60
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

事件：荣盛发展（002146）公布 2019 年半年报显示，实现营业收入 243.61 亿元，同比增长 25.65%；营业利润 39.52 亿元，同比增长 6.59%；归属于母公司所有者净利润 29.44 亿元，同比增长 31.05%；基本每股收益 0.68 元。

点评：

■ **2019 年上半年业绩增长三成一。**2019 年上半年公司实现营业收入 243.61 亿元，同比增长 25.65%；营业利润 39.52 亿元，同比增长 6.59%；归属于母公司所有者净利润 29.44 亿元，同比增长 31.05%；基本每股收益 0.68 元。截至 2019 年 6 月末，公司总资产 2,416.57 亿元，较期初增长 6.10%；归属于上市公司股东的所有者权益 347.56 亿元，较期初增长 3.49%。

■ **销售增长理想 全年业绩保障度高。**上半年商品房销售合同面积 422.70 万平方米，合同金额 465.78 亿元，同比分别增长 9.85%和 16.16%。销售均价 11,019 元/平方米，较上年末增长 6.69%，呈现量价齐升的态势。销售相对理想。公司共结算项目面积 200.19 万平方米，结算收入 216.26 亿元。期末公司预收账款 877.64 亿元，为 18 年营收的 1.55 倍，2019 年业绩保障度高。

■ **项目获取稳步推进 布局更趋均衡。**公司城市地产板块紧紧围绕“一带一路”、“长江经济带”和“粤港澳大湾区”等国家重大发展规划，不断拓宽拿地渠道，创新购地模式，充分利用招拍挂、城中村改造、股权收购等方式多管齐下加强土地储备。报告期，公司在苏州、杭州、慈溪、绍兴、南通、合肥、佛山、阳江等 26 个城市获得土地 63 余宗，规划建筑面积 654.20 万平方米。截至报告期末，公司土地储备建筑面积 4,059.77 万平方米，可以满足公司 3 年左右的开发需要。公司的区域布局更加均衡，为公司未来更好发展奠定坚实基础。

■ **地产以外各项业务规模不断壮大。**荣盛康旅羽翼渐满，大健康产业业态初呈。作为公司产业转型的重要体现，康旅公司大力推动“6+N”战略布局，逐步形成“3+1”的荣盛康旅国际度假区业态模式。上半年荣盛康旅实现签约 9.06 亿元，回款 9.03 亿元，营业收入 7.06 亿元。产业新城规模、效益双丰收，与大地产板块联动彰显。荣盛兴城共实现净利润 4.41 亿元，完成回款 16.18 亿元；积极推进“大项目资源导入”和“产业园中园打造”的招商策略，签订土地类招商协议 12 家，总投资 26 亿元。振兴银行、中冀投资、泰发基金持续发力，公司大金融战略稳步推进。截至报告期末，振兴银行资产规模达 240 亿元。中冀投资完成了对五维康、四通新材、燧原科技等企业的投资，多个投资项目正处上市通

道；新增 2 只管理基金；荣获“投中 2018 年度中国最具成长潜力私募股权机构 TOP10”奖。泰发基金实现收入 5,263.29 万元，荣获由中投信息评选的“2018 年中国房地产产业最佳投资机构 TOP10”。互联网平台“盛行天下”、“米饭公社”用户注册分别达到 67.51 万人、41.26 万人，平台体系逐步体现。

- **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。已基本形成了“两横、两纵、三集群”的项目布局。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。同时多元发展路径逐步深化，各项业务逐步提升贡献业绩。公司2019年上半年销售理想，留存可结算资源充裕，2019年业绩保障度高。我们预计公司2019/2020年的每股收益分别为2.2/2.67元，当前股价对应PE分别为3.7/3倍，给予公司“推荐”评级。
- **风险提示：**楼市调控；销售不及预期。

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	科创板股票、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