

## 深天健（000090.SZ）调研快报：未来不乏亮点

行业：房地产业

2010.12.24

评级：谨慎推荐

### 52周股价相对沪深300走势图



研究员

俞冲

执业证书编号：S0320210100004

电话：020-87323663

电邮：[Yuchong@gzs.com.cn](mailto:Yuchong@gzs.com.cn)

相关报告

广证研究

### 事件：

我们近日拜访了深天健，借此机会就公司经营状况与管理层进行了沟通。

### 投资要点：

#### ● 主要亮点：

- 1、2010年业绩基本锁定：阳光天健城一期、天健时尚空间已经达到结算条件，4季度销售状况依然良好。而2011年-2013年的项目储备依次是阳光天健城二期，天健时尚名苑、南宁东盟商务区项目、天健大厦、长沙芙蓉盛世二、三期、南宁天健世纪花园及广州氮肥厂地块项目。
- 2、受益于深圳城市更新办法，深圳香蜜湖东天健工业区转商住用地，目前正在进行确权工作。由于该部分土地获取成本极低，因此未来将增厚公司的RNAV。此外公司还在沙河和龙岗拥有工业厂区，相比天健工业园产权更为清晰，但在用途是否会变更方面尚不确定。
- 3、公司是莱宝高科第二大股东，持有其12.65%股权，其股价10月中旬以来上涨近100%，目前市值高达34亿元，未来如逐步减持能够释放巨额投资收益。
- 4、造成市政工程业务亏损的消极因素基本消化，成本控制与主营业务分离初见成效，3季度已经扭亏为盈，我们预计今年全年施工业务基本能接近盈亏平衡。
- 5、公司全资的市政总公司在土地一级开发和市政建设方面具备优势，目前公司已经成立专门部门，努力争取深圳前海建设项目，作为深圳市政工程建设的龙头，具备受益于前海开发的潜力。

#### ● 主要不足：

- 1、公司房地产业务开发周期偏长，施工业务毛利率与行业可比公司相比偏低。
  - 2、前海项目方面仍处于参与招标、争取项目阶段，尚存在不确定性。
- 投资评级：综合考虑上述因素，上调公司评级至“谨慎推荐”。预计2010-2011年EPS为0.45元、0.55元。
- 风险提示：房地产调控政策加剧，量价大幅下跌。

敬请参阅最后一页重要声明

## 研究所

地 址: 广州市先烈中路 69 号东山广场主楼 17 楼

电 话: 020-87322668

网 址: [www.gzs.com.cn](http://www.gzs.com.cn)

邮 编: 510095

联系人: 袁 倩 020-87322668-336

## 行业评级标准

**强烈推荐:** 6 个月内相对强于市场表现 15%以上;

**谨慎推荐:** 6 个月内相对强于市场表现 5%—15%;

**中 性:** 6 个月内相对市场表现在-5%—5%之间波动;

**回 避:** 6 个月内相对弱于市场表现 5%以上。

## 重要声明

本报告中的信息均来源于已公开的资料，我公司对这些信息的准确性及完整性不作任何保证，不保证该信息未经任何更新，也不保证本公司作出的任何建议不会发生任何变更。在任何情况下，报告中的信息或所表达的意见并不构成所述证券买卖的出价或询价。在任何情况下，我公司不就本报告中的任何内容对任何投资做出任何形式的担保。我公司及其关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行或财务顾问服务。我公司的关联机构或个人可能在本报告公开前已经使用或了解其中的信息。本报告版权归广州证券有限责任公司所有。未获得广州证券研究所事先书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。如引用、刊发，需注明出处为“广州证券有限责任公司”，且不得对本报告进行有悖原意的删节和修改。