

同达创业（600647）：房地产业务已无发展可能，公司面临重新选择主业

房地产行业

报告日期：2009年10月31日

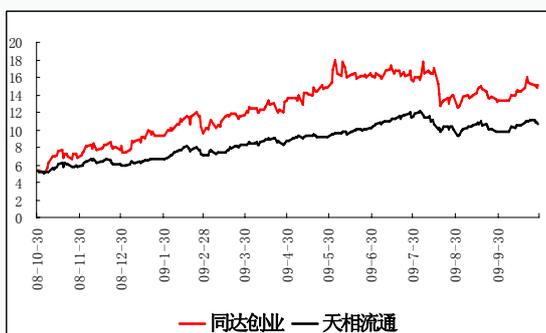
主要财务指标（单位：百万元）

	2007A	2008A	2009H1	2009Q3
营业收入	75	152	69	17
(+/-)	9.69%	101.52%	59.67%	-26.52%
营业利润	-1	14	6	-1
(+/-)	-174.09%	-	385.11%	-
归属母公司净利润	2	9	2	-1
(+/-)	-	339.98%	142.55%	-
每股收益（元）	0.04	0.17	0.03	-0.02
市盈率（倍）	-	44	86.7	82.4

公司基本情况（2009年09月30日止）

总股本/已流通A股(万股)	5352/5352
流通市值(亿元)	7.16
每股净资产(元)	1.12
资产负债率(%)	86.78

股价表现（最近一年）



天相金融房地产组

联系人-金融地产组

010-66045563 zhangfy@txsec.com

服务热线 010-66045555

服务邮箱 service@txsec.com

当前股价：15.01元

- 2009年前三季度业绩概述。**公司2009年1-9月份实现营业收入8562万元，同比增长29.58%；营业利润426万元，同比增长109.05%；归属于母公司净利润70.3万元，同比下降34.79%，实现基本每股收益0.1元，同比下降50%。其中第三季度（7-9月）实现营业收入1695万元，同比下降26.52%；营业利润-131万元，同比下降247.4%；归属于母公司净利润-80.2万元，同比下降275.51%，实现基本每股收益-0.02元。
- 公司基本面概述：**公司主营业务为房地产开发、饮料销售及资产管理三项，其中房地产业务是公司目前最主要的收入和利润来源。09年上半年，房地产业务收入4015万元，占公司营业收入的62.24%，毛利占比85.97%；饮料销售收入2346万元，占公司营业收入的36.36%，毛利占比14.03%。资产管理业务收入90.3万元，主要来自受托信达大厦的资产管理业务。
- 业绩来源分析：**公司09年前三季度营业收入和营业利润实现同比增长，毛利率较上年同期提高近19个百分点，但净利润同比下降34.79%，主要原因在于本报告期公司利润主要来自海南万立达“港澳中心”的房地产项目，但公司只拥有其中55%的权益。
- 房地产业务已无发展可能，公司面临重新选择主营业务。**公司目前只有两个地产项目，并都已基本售罄，其中海南“港澳中心”已经结转收入，目前拥有的4.64亿预收款项，主要是广州“信达·阳光海岸”项目的预售款，按照目前的净利率计算，潜在结算净利润折合基本每股收益约0.07元。控股股东信达投资在完成ST天桥（现更名为信达地产）的资产重组时，已将旗下所有的房地产业务注入信达地产，且承诺以其为信达投资唯一的房地产业务公司。所以在房地产业务方面，公司不可能再受到大股东的任何支持，在完成现有项目的开发工作后，公司的房地产业务面临停顿，公司需重新确立主营业务。
- 其他重点项目遭遇瓶颈。**公司重点开发的其他项目受到了制约：参股49%的泰州同达有限数字网络公司遭遇江苏省广电网络整合，存在较大的不确定性；参股49%的上海人民日报报亭有限公司由于合作方未履行应尽义务，户外传媒业务发展停滞不前。
- 风险提示。**主业调整风险，业绩下滑风险。

天相投资顾问有限公司投资评级说明

判断依据:

投资建议根据分析师对该股票在12个月内相对天相流通指数的预期涨幅为基准。

	投资建议	预期个股相对天相流通指数涨幅
1	买入	>15%
2	增持	5---15%
3	中性	(-)5%---(+)5%
4	减持	(-)5%---(-)15%
5	卖出	<(-)15%

重要免责声明

报告所引用信息和数据均来源于公开资料，天相投顾分析师力求报告内容和引用资料和数据客观与公正，但不对所引用资料和数据本身的准确性和完整性作出保证。报告中的任何观点与建议仅代表报告当日的判断和建议，仅供阅读者参考，不构成对证券买卖的出价或询价，也不保证对作出的任何建议不会发生任何变更。阅读者根据本报告作出投资所引致的任何后果，概与天相投资顾问有限公司及分析师无关。

本报告版权归天相投顾所有，为非公开资料，仅供天相投资顾问有限公司客户使用。未经天相投顾书面授权，任何人不得以任何形式传送、发布、复制本报告。天相投顾保留对任何侵权行为和有悖报告原意的引用行为进行追究的权利。

天相投资顾问有限公司

北京富凯	地址：北京市西城区金融大街19号富凯大厦B座701室 电话：010-66045566	传真：010-66573918	邮编：100140
北京新盛	地址：北京市西城区金融大街5号新盛大厦B座4层 电话：010-66045566; 66045577	传真：010-66045500	邮编：100140
北京德胜园	地址：北京市西城区新街口外大街28号A座五层 电话：010-66045566	传真：010-66045700	邮编：100088
上海天相	地址：上海浦东南路379号金穗大厦12楼D座 电话：021-58824282	传真：021-58824283	邮编：200120
深圳天相	地址：深圳市福田区振中路中航苑鼎诚国际大厦2808室 电话：0755-83234800	传真：0755-82709089	邮编：518041
山东天相	地址：济南市高新区华龙路1825号嘉恒商务大厦A座1005室 电话：0531-88162375	传真：0531-88162317	邮编：250100