中银国际证券有限责任公司
具备证券投资咨询业务资格

地产：开发商

田世欣
证券投资咨询业务证书编号：S1300512080002
(8621) 2032 8519
shixin.tian@bocichina.com

新湖中宝公布定增方案，棚改旧改可望获政策倾斜

新湖中宝(600208.CH/人民币 3.32, 未有评级)昨晚公布定增方案，拟非公开发行不超过 17.91 亿股（占当前总股本 62.59 亿股的 28%），发行价格不低于 3.07 元/股，募集资金总额不超过 55 亿元。公司自 7 月 5 日起停牌，今日复牌，目前是第一家公布现金非公开增发预案的房地产公司。新湖中宝增发预案已获董事会通过，8 月 19 日公司将召开股东大会审议该预案，此后提交由证监会核准。

新湖中宝的募集资金投向包括两大棚户区改造项目：普陀区的上海新湖明珠城三期 3、4 标段和闸北区的上海新湖青蓝国际，是上海 365 旧城改造的重点项目，也是内环以内的两块较大的成片改造地块，建筑面积分别达到 19.99 万和 32.28 万平米。由于棚户区募投方向符合国家产业政策支持，预计最终获审批通过概率较高。公司前期这两大项目由于拆迁难度推进较为缓慢，预计随着棚改融资补贴等各项政策到位，整体资产周转速度将获得提升。

新湖中宝停牌前股价 3.32 元，万得一致预期 2013 年每股收益 0.46 元，动态市盈率 7.2 倍，属于高资产低周转型公司，在中型开发商中估值中等偏低，作为第一家棚改政策受益公司，定增预期必然有助于其估值提升。

关于房地产再融资，目前证监会已可以接受房企申报方案，除资产注入外不需要进行预先沟通程序，自 7 月初再融资放开消息传出以来，多家地产公司正在积极准备报批材料，由于资料审核范围为全部项目而非仅仅募投部分，材料准备期根据企业项目具体情况预计在 1 个月至更长时间不等，倾向性融资方式包括定向增发、可转债、公司债等。我们重申 1 个月前观点，下半年再融资预期逐渐强化，对于地产板块整体估值恢复将起到正面作用。而其中涉及旧改棚改和保障房建设的公司由于是产业政策支持方向，相关预期将更为强烈，事件推动性机会较大，如**福星股份**(000926.CH/人民币 7.11, 持有)、**首开股份**(600376.CH/人民币 5.61, 买入)、**中天城投**(000540.CH/人民币 7.28, 未有评级)等。

图表 1.近期重大事项停牌涉房公司一览

公司名称	股票代码	公告日期	房地产收入占比%	停牌原因
金丰投资	600606.CH	2013-7-2	0	控股股东上海地产集团正在研究有关涉及本公司的重大事项
深天地	000023.CH	2013-7-4	3.8	控股股东深圳东部开发集团正在筹划可能涉及公司的重大事项
宋都股份	600077.CH	2013-7-5	88.7	公司正在筹划重大事项
新湖中宝	600208.CH	2013-7-6	66.9	公司正在筹划重大事项
迪马股份	600565.CH	2013-7-6	69.3	控股股东东银投资正在筹划与公司相关的重大事项
中弘股份	000979.CH	2013-7-6	99.7	公司相关方正筹划重大事项
荣丰控股	000668.CH	2013-7-8	84.8	大股东盛世达投资有限公司筹划重大事项
中天城投	000540.CH	2013-7-13	83.3	公司正在筹划重大事项
东华实业	600393.CH	2013-7-18	4.1	公司正在筹划重大事项
莱茵置业	000558.CH	2013-7-18	0	大股东拟筹划重大事项
亿城股份	000616.CH	2013-7-20	96.76	大股东乾通科技实业有限公司正在筹划重大事项
外高桥	600648.CH	2013-7-20	29.4	公司正在筹划重大事项
北京城建	600266.CH	2013-7-22	96.4	公司正在筹划重大事项

资料来源：万得资讯及中银国际研究

图表 2.近期公告融资预案涉房公司一览

公司名称	股票代码	公告日期	房地产收入占比%	融资预案内容
铁岭新城	000809.CH	2013-7-5	98.4	公开发行金额不超过 10 亿元的公司债券
万好万家	600576.CH	2013-7-5	0	重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易预案（置入镍矿业务）
长春经开	600215.CH	2013-7-6	一级土地开发	公开发行金额不超过 5 亿元的公司债券
美都控股	600175.CH	2013-7-12	7.5	非公开发行股份及收购 Woodbine Acquisition LLC 100%股份
天业股份	600807.CH	2013-7-17	93.7	向天业集团非公开发行股份购买山东天业黄金矿业有限公司 90%股权
新湖中宝	600208.CH	2013-8-2	66	定向增发不超过 17.91 亿股，融资不超过 55 亿元投入两大棚改项目
海印股份	000861.CH	2013-8-2	21.4	定向增发不超过 1 亿股，预计募集资金总额 8.34 亿元，用于广州国际汽车展览交易中心项目

资料来源：万得资讯及中银国际研究

披露声明

本报告准确表述了证券分析师的个人观点。该证券分析师声明，本人未在公司内、外部机构兼任有损本人独立性与客观性的其他职务，没有担任本报告评论的上市公司的董事、监事或高级管理人员；也不拥有与该上市公司有关的任何财务权益；本报告评论的上市公司或其它第三方都没有或没有承诺向本人提供与本报告有关的任何补偿或其它利益。

中银国际证券有限责任公司同时声明，未授权任何公众媒体或机构刊载或转发本研究报告。如有投资者于公众媒体看到或从其它机构获得本研究报告的，请慎重使用所获得的研究报告，以防止被误导，中银国际证券有限责任公司不对其报告理解和使用承担任何责任。

评级体系说明

公司投资评级：

买入：预计该公司股价在未来 12 个月内上涨 20%以上；

谨慎买入：预计该公司股价在未来 12 个月内上涨 10%-20%；

持有：预计该公司股价在未来 12 个月内在上下 10%区间内波动；

卖出：预计该公司股价在未来 12 个月内下降 10%以上；

未有评级（NR）。

行业投资评级：

增持：预计该行业指数在未来 12 个月内表现强于有关基准指数；

中立：预计该行业指数在未来 12 个月内表现基本与有关基准指数持平；

减持：预计该行业指数在未来 12 个月内表现弱于有关基准指数。

有关基准指数包括：恒生指数、恒生中国企业指数、以及沪深 300 指数等。

风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券有限责任公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

本报告发布的特定客户包括：1) 基金、保险、QFII、QDII 等能够充分理解证券研究报告，具备专业信息处理能力的中银国际证券有限责任公司的机构客户；2) 中银国际证券有限责任公司的证券投资顾问服务团队，其可参考使用本报告。中银国际证券有限责任公司的证券投资顾问服务团队可能以本报告为基础，整合形成证券投资顾问服务建议或产品，提供给接受其证券投资顾问服务的客户。

中银国际证券有限责任公司不以任何方式或渠道向除上述特定客户外的公司个人客户提供本报告。中银国际证券有限责任公司的个人客户从任何外部渠道获得本报告的，亦不应直接依据所获得的研究报告作出投资决策；需充分咨询证券投资顾问意见，独立作出投资决策。中银国际证券有限责任公司不承担由此产生的任何责任及损失等。

本报告内含保密信息，仅供收件人使用。阁下作为收件人，不得出于任何目的直接或间接复制、派发或转发此报告全部或部分内容予任何其他人，或将此报告全部或部分内容发表。如发现本研究报告被私自刊载或转发的，中银国际证券有限责任公司将及时采取维权措施，追究有关媒体或者机构的责任。所有本报告内使用的商标、服务标记及标记均为中银国际证券有限责任公司或其附属及关联公司（统称“中银国际集团”）的商标、服务标记、注册商标或注册服务标记。

本报告及其所载的任何信息、材料或内容只提供给阁下作参考之用，并未考虑到任何特别的投资目的、财务状况或特殊需要，不能成为或被视为出售或购买或认购证券或其它金融票据的要约或邀请，亦不构成任何合约或承诺的基础。中银国际证券有限责任公司不能确保本报告中提及的投资产品适合任何特定投资者。本报告的内容不构成对任何人的投资建议，阁下不会因为收到本报告而成为中银国际集团的客户。阁下收到或阅读本报告须在承诺购买任何报告中所指之投资产品之前，就该投资产品的适合性，包括阁下的特殊投资目的、财务状况及其特别需要寻求阁下相关投资顾问的意见。

尽管本报告所载资料的来源及观点都是中银国际证券有限责任公司及其证券分析师从相信可靠的来源取得或达到，但撰写本报告的证券分析师或中银国际集团的任何成员及其董事、高管、员工或其他任何个人（包括其关联方）都不能保证它们的准确性或完整性。除非法律或规则规定必须承担的责任外，中银国际集团任何成员不对使用本报告的材料而引致的损失负任何责任。本报告对其中所包含的或讨论的信息或意见的准确性、完整性或公平性不作任何明示或暗示的声明或保证。阁下不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告仅反映证券分析师在撰写本报告时的设想、见解及分析方法。中银国际集团成员可发布其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦有可能采取与本报告观点不同的投资策略。为免生疑问，本报告所载的观点并不代表中银国际集团成员的立场。

本报告可能附载其它网站的地址或超级链接。对于本报告可能涉及到中银国际集团本身网站以外的资料，中银国际集团未有参阅有关网站，也不对它们的内容负责。提供这些地址或超级链接（包括连接到中银国际集团网站的地址及超级链接）的目的，纯粹为了阁下的方便及参考，连结网站的内容不构成本报告的任何部份。阁下须承担浏览这些网站的风险。

本报告所载的资料、意见及推测仅基于现状，不构成任何保证，可随时更改，毋须提前通知。本报告不构成投资、法律、会计或税务建议或保证任何投资或策略适用于阁下个别情况。本报告不能作为阁下私人投资的建议。

过往的表现不能被视作将来表现的指示或保证，也不能代表或对将来表现做出任何明示或暗示的保障。本报告所载的资料、意见及预测只是反映证券分析师在本报告所载日期的判断，可随时更改。本报告中涉及证券或金融工具的价格、价值及收入可能出现上升或下跌。

部分投资可能不会轻易变现，可能在出售或变现投资时存在难度。同样，阁下获得有关投资的价值或风险的可靠信息也存在困难。本报告中包含或涉及的投资及服务可能未必适合阁下。如上所述，阁下须在做出任何投资决策之前，包括买卖本报告涉及的任何证券，寻求阁下相关投资顾问的意见。

中银国际证券有限责任公司版权所有。保留一切权利。

中银国际证券有限责任公司
中国上海浦东
银城中路 200 号
中银大厦 39 楼
邮编 200121
电话: (8621) 6860 4866
传真: (8621) 5888 3554

相关关联机构：

中银国际研究有限公司
香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话:(852) 3988 6333
致电香港免费电话:
中国网通 10 省市客户请拨打：10800 8521065
中国电信 21 省市客户请拨打：10800 1521065
新加坡客户请拨打：800 852 3392
传真:(852) 2147 9513

中银国际证券有限公司
香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话:(852) 3988 6333
传真:(852) 2147 9513

中银国际控股有限公司北京代表处
中国北京市西城区
金融大街 28 号
盈泰中心 2 号楼 2 层
邮编:100032
电话: (8610) 6622 9000
传真: (8610) 6657 8950

中银国际(英国)有限公司
2/F, 1 Lothbury
London EC2R 7DB
United Kingdom
电话: (4420) 3651 8888
传真: (4420) 3651 8877

中银国际(美国)有限公司
美国纽约美国大道 1270 号 202 室
NY 10020
电话: (1) 212 259 0888
传真: (1) 212 259 0889

中银国际(新加坡)有限公司
注册编号 199303046Z
新加坡百得利路四号
中国银行大厦四楼(049908)
电话: (65) 6412 8856 / 6412 8630
传真: (65) 6534 3996 / 6532 3371