

省外扩张第一单 背靠大股东跨区提速发展值得期待

推荐 (维持)

南国置业 (002305) —— 公司事件点评

风险评级：一般风险

何敏仪 (SAC 执业证书编号: S0340513040001)

电话: 0755-23616029 邮箱: hmy@dgzq.com.cn

2013 年 8 月 7 日

事件:

公司 6 日发表公告称, 为拓展公司规模、扩展公司发展区域, 与中国水电达成协议, 双方以向成都中海海赋房地产有限公司 (增资前注册资本 5,000 万元, 中国水电持股 100%) 增资 15,000 万元的方式, 共同开发成都泛悦国际项目。其中公司以自有资金增资金额 8,000 万元; 中国水电增资金额为 7,000 万元。

点评:

成都海赋系成都泛悦国际项目的开发主体。泛悦国际项目位于成都市武侯区科华中路新 6 号, 西侧临科华中路, 南侧临长荣路, 东侧局部临规划道路, 北侧局部临高攀西巷。项目用地面积 87.48 亩, 商业用地, 城镇混合住宅用地计容积率建筑面积 ≤ 174955 平方米 (3.0), 总建筑密度 ≤ 40%, 高层建筑密度 ≤ 20%。绿化率 ≥ 15%。

项目地处科华路商圈, 周边商业氛围浓厚, 人群基础扎实。根据规划条件、基地条件、周边交通环境以及商业及居住等功能的实际需求, 拟将项目打造为涵盖集中商业、商业步行街和高档住宅等积极开放、富有活力的城市社区。

按出资比例, 南国置业与中国水电各占项目股权 4 成和 6 成。项目管理方面, 成都海赋董事会由 3 人组成, 中国水电委派 2 人, 公司委派 1 人; 成都海赋设总经理 1 人, 由公司推荐; 设总会计师 1 人, 由中国水电推荐。

我们认为该项目地理位置优越, 定位布局合理, 将能为公司带来良好收益。更重要的是, 这是中国水电 5 月份取得公司实质控制权后, 新进的的合作开发项目。凸显大股东积极利用南国置业这一商业开发运营平台的意向。同时这也是南国置业实现湖北省外扩张的第一个项目, 公司将自身商业地产开发运营能力与大股东资源有机结合, 实现跨省跨区域布局, 进一步提升竞争力的优势凸现。未来通过这种方式, 双方实现更多项目的合作开发, 为股东创造价值值得期待。

总结与投资建议:

背靠实力雄厚的央企, 公司自身发展瓶颈被大大的突破。未来跨区域布局, 提速发展值得期待。我们看好南国置业的发展前景。预测 13 年——14 年 EPS 分别为 0.71 元和 0.93 元, 对应当前股价 PE 分别为 13 倍和 10 倍。维持公司“推荐”投资评级, 建议投资者积极关注。

东莞证券投资评级体系：

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
风险偏好评级	
高风险	未来 6 个月投资收益率的波动幅度超出市场指数波动幅度一倍以上
较高风险	未来 6 个月投资收益率的波动幅度超出市场指数波动的幅度 50%-100% 之间
一般风险	未来 6 个月投资收益率的波动幅度超出市场指数波动的幅度 20%-50% 之间
低风险	未来 6 个月投资收益率的波动幅度低于市场指数波动的幅度 20% 以内

本评级体系“市场指数”参照标的为沪深 300 指数。在风险偏好评级中，不涉及到具体品种推荐和评级的产品则按照产品研究的市场给予基础风险评级。即：权证以及衍生品市场的研究报告，其基础风险评级为高风险；股票、偏股型基金市场方面的研究报告，其基础风险评级为一般风险；债券、债券型基金、货币型基金以及宏观经济政策等市场方面的研究报告，其基础风险评级为低风险。

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有限责任公司（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。本报告所载资料的来源及观点的出处皆被本公司认为可靠，但是本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。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，投资者据此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。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有限责任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 19 楼

邮政编码：523000

电话：（0769）22119430

传真：（0769）22119430