



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

绿地集团整体上市点评：航 母起锚

绿地借壳金丰投资整体上市。金丰投资(600606.CH/人民币 5.23, 未有评级)公布重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易预案，通过此次交易，公司将拥有世界 500 强企业绿地集团 100% 股权，转型为国内房地产行业领军企业，且同时具有房地产延伸行业及能源、汽车、金融等多元化业务作为辅助支撑，形成综合性大型产业集团。

全部股权注入预估价值达 655 亿元。拟置出资产的预估值约为 23 亿元，拟注入资产的预估值约为 655 亿元，评估增值率 77%，上海地产集团持有的绿地集团股权的预估值与拟置出资产预估值的差额约为 107.94 亿元。本次发行价格为 5.58 元/股。

绿地集团特殊的股权结构保障了高效的运作。绿地集团是上海市国资系统中的多元化混合所有制企业，重组后的上市公司前三大股东分别是职工持股会性质的上海格林兰、上海地产集团和上海城投总公司，国资系统的两家公司作为财务投资人不实际介入公司经营。公司管理模式、运营机制市场化程度高，激励到位、管理高效。

绿地集团拥有五大产业，形成综合型产业链条。绿地集团涉足房地产开发、房地产延伸的建筑建设、绿化园林、酒店等；能源及相关贸易产业；汽车产业；金融产业等。

房地产开发和商业地产均排名国内前列。绿地集团房地产业销售额目前排在行业第二，房地产项目遍布全国 26 个省市自治区的 71 个城市，投资触角亦延伸到韩国加拿大等海外市场。2013 年集团销售额高达 1,625 亿元，仅略低于万科的 1,709 亿元。而公司在商业地产方面的储备则大于万科(000002.CH/人民币 7.76; 200002.CH/港币 12.64, 买入)，目前建成及在建酒店 60 余家，资产规模 200 多亿元。

2013 年地产开发销售规模和收入利润大幅增长，剑指行业龙头。公司 2013 年销售额增速达到 51%，远高于万科的 21%，把销售额差距拉近到不足百亿；前三季度结算收入和净利润均已超过同期的万科，公司野心勃勃，欲在 2014 年赶超万科成为行业老大。

完成整体上市后初步估值 900 亿。整体上市后的绿地集团将成为 A 股地产公司中的又一艘巨型航母，其多元化的产业链条在目前房地产行业进入下半场的大环境下优势凸显，估值水平有望超过万科。预计复牌后，金丰投资能有 3-4 个涨停板，短期目标价格 7.60 元。

投资风险：(1) 证监会审批进程不可控风险；(2) 财务风险(公司三季度末负债率达到 84.8%，融资需求较强烈)。

图表 1. 绿地集团与万科的财务数据及估值比较

(亿元)		万科	绿地集团
总资产	2012	3,788	2,387
	2013 年 3 季度	4,611	3,089
股东权益	2012	821	313
	2013 年 3 季度	944	471
营业收入	2012	1,031	1,986
	2013 年 3 季度	1,354	1,746
归属母公司净利润	2012	126	69
	2013 年 3 季度	62	77
销售金额	2012	1,412	1,078
	2013	1,709	1,625
总市值		855	619*

注: *绿地总市值按 5.23 元 (停牌前金丰投资股价) * 118.4 亿股 (增发后总股本) 计算

图表 2. 重组后股权结构

股东名称	本次交易前		本次交易后	
	股份数量 (万股)	持股比例 (%)	股份数量 (万股)	持股比例 (%)
上海地产集团	20,195.81	38.96	213,642.55	18.04
重组前其他公众股东	31,636.20	61.04	31,636.20	2.66
上海城投总公司	243,706.93			20.58
中星集团	90,415.44			7.63
上海格林兰	341,440.08			28.83
天宸股份	27,124.63			2.29
平安创新资本	117,528.46			9.92
鼎晖嘉熙	50,401.72			4.26
宁波汇盛聚智	45,325.28			3.83
珠海普罗	11,895.87			1.00
国投协力	11,331.32			0.96
合计	51,832.01	100	1,184,448.48	100

注 1: 上海格林兰为规范职工持股会而设立的有限合伙企业, 由绿地集团管理层 43 人出资 10 万元共同设立, 成立于 2014 年 1 月 27 日。

注 2: 各增发股东承诺锁定期均为 12 个月

图表 3. 绿地集团主要业务板块近三年收入

(人民币, 亿元)	2011	2012	2013 年上半年
房地产业务	483.5	651.9	334.6
建筑板块	163.4	192.2	92.4
绿化园林	5.8	8.0	3.3
酒店	6.0	7.8	3.4
能源及贸易	810.8	1,105.6	600.2
其他	9.2	20.2	NA
合计	1,478.6	1,985.6	NA

资料来源: 公司公告, 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士，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。所有本报告期内使用的商标、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及其附属及关联公司版权所有。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