

2019年12月3日

中新集团 (601512.SH)
建议询价价格：9.67元
公司简介

公司主营业务为园区开发运营，既有土地一级开发、又有房地产开发与经营业务（长租公寓、工业厂房、商业租赁）与热电、污泥处理等绿色公用及环境治理业务，还有招商与工程代理、服务型业务，业务较为多元，界定为综合性行业。从公司整体业务看，以开发区运营管理为主，开发区是指在一定的产业政策和区域政策的指导下，以土地为载体，通过提供基础设施及综合配套服务，吸引特定类型、特定产业集群的内外资企业投资建厂，通过资本、产业、技术、知识、劳动力等要素高度集结，增强产业竞争力，并向外围辐射的特定区域。

公司亮点

- (1) 公司是中国和新加坡两国政府最重要的合作项目之一，拥有中新合作的独特品牌优势和政策优势；
- (2) 公司围绕园区开发运营这一主营业务，充分发挥公司的各项资源整合能力，为园区开发运营提供开发与运营等综合资源整合型服务；
- (3) 公司自成立以来，充分借鉴新加坡城市规划“需求未到，基础设施先行”的先进经验，按照“先规划后建设，先地下后地上”的开发建设原则，对区域城市进行整体规划设计，具备较强的规划执行力，拥有独特的规划设计优势；
- (4) 公司围绕园区开发运营业务，既开展快速成长的园区开发运营业务、又开展稳定收益特征的房地产租赁业务（含工业厂房、商业物业等优质物业配套开发与运营）和供电、供水、供气、工业废水处理、污泥干化等绿色公用业务。上述业务具有良好的互补性，抗风险能力较强；
- (5) 园区开发运营项目的运作实质上是多种资源的整合过程，管理团队的经营水平和核心团队的稳定程度对企业的持续稳定发展至关重要。公司的管理团队有着多年园区开发运营经验，具有丰富的项目决策、定位、开发、推广和管理经验，为公司的走出去战略、进一步做强做大提供了有力保障。

询价价格

日期	公司名称	代码	所属行业	建议询价价格（元）
2019/12/03	中新集团	601512	综合	9.67元

询价日期	发行股数(万股)	是否老股转让	募资净额 (万元)	发行费用 (万元)
2019/12/05-2019/12/06	14,989	否	136,200	8,743.63

资料来源：招股意向书，华鑫证券研发部

募投项目

序号	项目名称	项目总投资(万元)	募集资金投资额(万元)
1	斜塘项目（基础设施改造）	265,701.7	136,200
	合计	265,701.7	136,200

资料来源：招股意向书，华鑫证券研发部

分析师简介

于芳：上海财经大学金融工程硕士，2015 年加入华鑫。

华鑫证券有限责任公司投资评级说明

股票的投资评级说明：

	投资建议	预期个股相对沪深 300 指数涨幅
1	推荐	>15%
2	审慎推荐	5%---15%
3	中性	(-) 5%--- (+) 5%
4	减持	(-) 15%--- (-) 5%
5	回避	< (-) 15%

以报告日后的 6 个月内，证券相对于沪深 300 指数的涨跌幅为标准。

行业的投资评级说明：

	投资建议	预期行业相对沪深 300 指数涨幅
1	增持	明显强于沪深 300 指数
2	中性	基本与沪深 300 指数持平
3	减持	明显弱于沪深 300 指数

以报告日后的 6 个月内，行业相对于沪深 300 指数的涨跌幅为标准。

免责条款

华鑫证券有限责任公司（以下简称“华鑫证券”）具有中国证监会核准的证券投资咨询业务资格。本报告由华鑫证券制作，仅供华鑫证券的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告中的信息均来源于公开资料，华鑫证券研究发展部及相关研究人员力求准确可靠，但对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。我们已力求报告内容客观、公正，但报告中的信息与所表达的观点不构成所述证券买卖的出价或询价的依据，该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。投资者应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时结合各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就财务、法律、商业、税收等方面咨询专业顾问的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，华鑫证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告中的资料、意见、预测均只反映报告初次发布时的判断，可能会随时调整。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。在不同时期，华鑫证券可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。华鑫证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。

本报告版权仅为华鑫证券所有，未经华鑫证券书面授权，任何机构和个人不得以任何形式刊载、翻版、复制、发布、转发或引用本报告的任何部分。若华鑫证券以外的机构向其客户发放本报告，则由该机构独自为此发送行为负责，华鑫证券对此等行为不承担任何责任。本报告同时不构成华鑫证券向发送本报告的机构之客户提供的投资建议。如未经华鑫证券授权，私自转载或者转发本报告，所引起的一切后果及法律责任由私自转载或转发者承担。华鑫证券将保留随时追究其法律责任的权利。请投资者慎重使用未经授权刊载或者转发的华鑫证券研究报告。

华鑫证券有限责任公司
研究发展部
地址：上海市徐汇区肇嘉浜路 750 号
邮编：200030
电话：(+86 21) 64339000
网址：<http://www.cfsc.com.cn>