

# 新黄浦 (600638)

房地产管理与开发

## —经营将呈平稳趋势

投资评级

**中性**

公司评级

B

目标价

11.15

### 事件：

公司今天公布 2010 年半年报。

### 结论：

预计 10/11 年 EPS 0.38/0.50 元，目前股价 11.15 元，动态 PE29/22 倍，给予“中性”评级。

### 正文：

- **业绩下滑 13%。** 公司上半年实现销售收入 2.25 亿元，同比下降 11.57%，营业利润 7917 万，同比下降 27.20%，净利润 7137 万元，同比减少 12.89%，实现基本每股收益 0.16 元。
- **房产销售下降，租赁表现稳定。** 收入主要来自上海地区，占比 92%，另外北京地区占 8%。房产销售实现 9945 万，同比减少 20%，毛利率下降 10 个百分点，但出租业务表现稳定，收入实现 8355 万，同比增长 6%，毛利率提升 2 个百分点。另外，因发债使利息支出增加 1201 万，同时因上期处置交易性金融资产，本期投资收益减少 1069 万，吞噬了部分业绩。
- **后期地产业务将稳中提升。** 地产业务收入主要来自“科技京城”，完工率在 88% 左右，项目租售结合，以出租为主，下半年仍将是收入主要来源，因租赁波动不大，可提供较稳定的收入利润来源。“南馨佳苑”在年内竣工的可能性较大，因为经济适用房，将是另一稳定收益来源，预计可在 2011 年贡献利润。另外，“怡佳公寓”、“海派秀城”，施工进展顺利，青浦华新 2 号地块方案一获批，项目将在 2011 年后实现利润。后期房产销售将继续受调控政策影响，但租金收入稳定，经济适用房将逐步体现业绩，整体上地产业务将平稳提升。
- **所持金融资产收益稳定。** 公司持有华闻期货 100% 的股权，报告期内，成交 610 万手，增加 91%，成交额 3876 亿，增加 153%，实现净利润 626 万，增加 175%，业务将随股指期货市场的成熟而加快发展。另外，公司持有中泰信托 30% 的股权、瑞奇期货 44% 的股权，报告期内分别实现 3352 万、226 万投资收益，将是另一稳定收益来源。
- **盈利预测与投资评级：** 预计 10/11 年 EPS 0.38/0.50 元，目前股价 11.15 元，动态 PE29/22 倍，业绩增长动力稍显不足，且估值已偏高，给予“中性”评级。

2010 年 8 月 24 日

### 主要数据

52 周最高/最低价(元)	17.50/8.82
上证指数/深圳成指	2642.31/11090.46
50 日均成交额(百万元)	101.69
市净率(倍)	2.34
股息率	

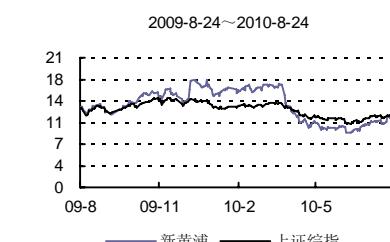
### 基础数据

流通股(百万股)	561.16
总股本(百万股)	561.16
流通市值(百万元)	6256.98
总市值(百万元)	6256.98
每股净资产(元)	4.76
净资产负债率	130.80%

### 股东信息

大股东名称	上海新华闻投资有限公司
持股比例	13.48%

### 52 周行情图



### 相关研究报告

### 联系方式

研究员:	沈亮亮, 施雪清
执业证书编号:	S0020209100753
电 话:	021-51097188-1953
电 邮:	Shenliangliang@gyzq.com.
联系人:	赵喜娟
电 话:	021-51097188-1952
电 邮:	zhaoxijuan@gyzq.com.cn
地 址:	安徽省合肥市寿春路 179 号

## 国元证券投资评级体系:

### (1) 公司评级定义

	二级市场评级	公司质地评级
强烈推荐	预计未来 6 个月内，股价涨跌幅优于上证指数 20%”以上	A      公司长期竞争力高于行业平均水平
推荐	预计未来 6 个月内，股价涨跌幅优于上证指数 5-20%”之间	B      公司长期竞争力与行业平均水平一致
中性	预计未来 6 个月内，股价涨跌幅介于上证指数±5%”之间	C      公司长期竞争力低于行业平均水平
回避	预计未来 6 个月内，股价涨跌幅劣于上证指数 5%”以上	

### (2) 行业评级定义

推荐	行业基本面向好，预计未来 6 个月内，行业指数将跑赢上证指数 10%以上
中性	行业基本面稳定，预计未来 6 个月内，行业指数与上证指数持平在正负 10%以内
回避	行业基本面向淡，预计未来 6 个月内，行业指数将跑输上证指数 10%以上

### 免责条款:

本报告是为特定客户和其它专业人士提供的参考资料。文中所有内容均代表个人观点。本公司力求报告内容的准确可靠，但并不对报告内容及所引用资料的准确性和完整性作出任何承诺和保证。本公司不会承担因使用本报告而产生的法律责任。本报告版权归国元证券所有，未经授权不得复印、转发或向特定读者群以外的人士传阅，如需引用或转载本报告，务必与本公司研究中心联系。 网址:www.gyzq.com.cn