

新潮中宝（600208）：土地储备位置好，金融股权价值高

投资要点：

1. 土地储备地理位置好

目前土地储备多位于上海、江浙等沿海经济发达地区，公司权益土地储备超过 900 万平，土地大多为以前几年的储备，地价成本在 3000 元/平以下。公司房地产开发的战略布局侧重于具有经济成长活力和区域人口聚集效应的城市，除了继续寻找长三角区域的发展机遇外，还将在环渤海湾等区域寻找机会。

2. 金融股权价值高

公司目前的股权投资包括金洲管道、大智慧、吉林银行、盛京银行等。金洲管道已经上市，大智慧预计 11 年上市，投资 3.52 亿，我们认为上市之后，这部分股权价值将为 13.5 亿元左右。其他金融股权从长期来看也有上市的可能。根据我们在四季度投资策略中的观点展望了房地产公司的未来趋势，未来房地产公司将会转变为金融投资公司，新潮中宝在这方面明显领先同行，做了成功的尝试。

3. 公司对自身股价有信心

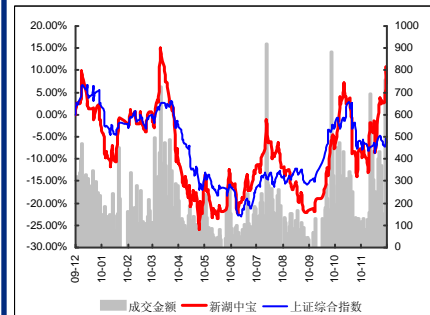
公司激励对象共 220 人以 6.61 元的行权价溢价行权 5688 万股，总额 3.76 亿元，溢价行权说明公司对自身股价极有信心，无疑是给投资者注射了一枚强心剂。

4. 盈利预测及投资评级

我们预测公司 10 年和 11 年的 EPS 分别为 0.29 和 0.40 元，公司参股大智慧及多家金融企业，投资收益前景可期，在 2011 年投资策略中，首次给予“增持”评级。

首次评级：增持

52周股价表现：



资料来源：wind 资讯

研究员：黄鹤

电话：0411-39673358

网址：www.daton.com.cn

邮箱：huanghel@daton.com.cn

总股本：50.8 亿股

流通股本：50.8 亿股

近 12 个月最高价：10.19 元

近 12 个月最低价：4.45 元

近 3 个月内涨幅：36.52 %

近 6 个月内涨幅：22.61%

相关研究报告：

《冬天已经来了，春天还会远吗——2011 年度房地产行业投资策略》

《最后一只靴子尚未落下言“利空出尽”为时尚早——2010 年四季度房地产行业投资策略》

表 1：新湖中宝盈利预测

单位：百万元	2007A	2008A	2009A	2010E	2011E
一、营业总收入	2992.4	3504.9	6379.4	7757.3	9714.6
营业收入	2992.4	3504.9	6379.4	7757.3	9714.6
二、营业总成本	2608.1	3025.5	5291.7	6335.2	7520.7
营业成本	2184.3	2379.1	4412.1	5210.4	6112.1
营业税金及附加	143.8	197.9	307.1	387.9	485.7
销售费用	52.1	102.9	150.0	193.9	242.9
管理费用	131.6	176.4	238.0	310.3	388.6
财务费用	40.4	120.4	181.4	232.7	291.4
资产减值损失	55.9	48.8	3.1	0.0	0.0
三、其他经营收益					
公允价值变动净收益	(0.5)	(2.5)	2.0	0.0	0.0
投资净收益	232.1	562.9	487.0	720.0	700.0
四、营业利润	615.9	1039.8	1576.7	2142.1	2893.9
加：营业外收入	2.8	1.4	46.3	0.0	0.0
减：营业外支出	3.4	12.0	18.1	0.0	0.0
五、利润总额	615.3	1029.2	1604.9	2142.1	2893.9
减：所得税	181.4	164.5	378.7	535.5	723.5
加：未确认的投资损失					
六、净利润	434.0	864.7	1226.2	1606.6	2170.4
减：少数股东权益	19.4	24.2	76.1	120.0	152.0
归属于母公司所有者的净利润	414.6	840.6	1150.2	1486.6	2018.4
EPS（期末股本摊薄）	0.24	0.3	0.34	0.29	0.40

—正文完毕—

● 公司评级、行业评级及相关定义

我们的评级制度要求分析师将其研究范围中的公司或行业进行评级, 这些评级代表分析师根据历史基本面及估值对研究对象的投资前景的看法。每一种评级含义分别为:

公司评级标准

买入: 我们预计未来 6 个月内, 个股相对大盘涨幅在 15%以上;

增持: 我们预计未来 6 个月内, 个股相对大盘涨幅介于 5%与 15%之间;

中性: 我们预计未来 6 个月内, 个股相对大盘涨幅介于-5%与 5%之间;

减持: 我们预计未来 6 个月内, 个股相对大盘涨幅介于-5%与-15%之间;

卖出: 我们预计未来 6 个月内, 个股相对大盘涨幅低于-15%。

行业投资评级标准

增持: 我们预计未来 6 个月内, 行业整体回报高于市场整体水平 5%以上;

中性: 我们预计未来 6 个月内, 行业整体回报介于市场整体水平-5%与 5%之间;

减持: 我们预计未来 6 个月内, 行业整体回报低于市场整体水平 5%以下。

大通证券股份有限公司

● 免责声明

本报告信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。报告中的内容和意见仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价或征价。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。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。本公司或其关联机构在法律许可的情况下可能持有或交易本报告中提到的上市公司所发行的证券或投资标的，还可能为或争取为这些公司提供投资银行或财务顾问服务。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突。本公司在知晓范围内履行披露义务。本报告的版权归本公司所有，本公司对本报告保留一切权利。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、刊登或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。否则，本公司将保留随时追究其法律责任的权利。

大通证券股份有限公司