

2008 年报点评

海泰发展 (600082)

评级: 增持 (维持)

股价: 12.17 元

目标价位: 14.5 元

跟踪报告

2009 年 3 月 21 日

星期六

投资要点

桂长元

021-50586660-8623

gcy@longone.com.cn

房地产行业

联系人: 顾颖

021-50586660-8638

dhresearch@longone.com.cn

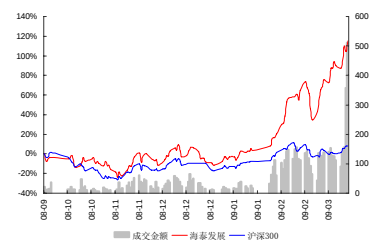
重要数据

总股本(亿股)	3.23
流通股本(亿股)	2.48
总市值(亿元)	39.3
流通市值(亿元)	30.2

市场表现

	绝对涨幅(%)	相对涨幅(%)
1 个月	30.8	30.0
3 个月	103.2	90.2
6 个月	121.7	111.7

最近 6 个月相对沪深 300 走势图



相关报告:

1. 《业绩稳定, 资产注入值得期待》
2009/02/10

□ **业绩基本符合预期。**公司公布 08 年报, 全年实现营业收入 6.91 亿元, 同比降幅 17.34%; 实现归属于上市公司股东的净利润 1.37 亿元, 同比增长 28.98%; 全面摊薄净资产收益率 8.57%, 同比增加 1.47 个百分点; 每股收益 0.43 元, 同比增幅 13.16%, 公司业绩基本符合我们的预期。利润分配预案为每 10 股派发现金红利 0.5 元 (含税), 资本公积转增股本为每 10 股转增 10 股。

□ **综合毛利率同比增加 7.86 个百分点, 源于公司非工业地产业务的剥离。**自 07 年底, 公司逐步转让了与工业地产业务非关联的部分控股子公司股权, 公司报告期内合并范围内的主营业务收入规模减小。由于控股子公司的转让, 减少了合并范围内亏损和低毛利率业务, 08 年公司综合毛利率达到 22.20%, 同比增加 7.86 个百分点, 公司盈利水平进一步上升。

□ **工业地产业务稳健发展, “BPO 基地” 将为 09 年业绩作贡献。**公司 “BPO 基地” 是天津市 20 个重大服务业项目之一、也是滨海高新区的 “一号工程”。截至报告期末, “BPO 基地” 28 万平首期工程已基本完成内外檐装修。该项目招商也取得进展, 中国农业银行已以 8,024.94 万元购买了 “BPO 基地” 部分在建工程。 “BPO 基地” 将为公司 09 年业绩作贡献。

□ **政府政策支持大幅改善公司外部环境。**09 年 3 月 12 日, 国务院正式下发批复, 同意将 “天津新技术产业园区” 更名为 “天津滨海高新技术产业开发区”。除政策区和京津塘高速公路沿线高新技术产业带各辐射区外, 自主开发产业区面积达 37 平方公里。作为滨海高新区国有资产运营者海泰控股集团旗下唯一的上市公司, 公司必将因此受益。

□ **房地产调整期工业地产享有估值优势, 公司将采取差异化经营战略扬长避短。**房地产行业正处于调整期, 而园区工业地产行业因其特殊性, 以及企业发展对制造、研发等办公场所的刚性需求而独善其身。公司的未来发展将重点放在通过发挥自身优势而采取差异化经营战略, 即一方面依托控股股东管理运营园区资源的控制地位, 另一方面通过公司特有的三级孵化创新运营服务模式, 凝聚成公司的核心竞争力。

□ **建议投资者 “增持”。**09 年公司 “BPO 基地” 首期 28 万平工程将全面竣工, 新开工面积计划在 20 万平以上。我们维持公司 09、10 年归属于母公司所有者的净利润 1.6 亿元、2.1 亿元, EPS0.50、0.64 元的前期判断。按目前园区类上市公司平均 29 倍动态市盈率估值, 公司目标价应在 14.5 元/股, 我们建议投资者 “增持”。

附注:**分析师简介及跟踪范围:**

桂长元: 经济学硕士, 房地产行业 3 年相关从业经历。2006 年 7 月毕业于中国人民大学, 2007 年 12 月就职于东海证券研究所, 从事房地产行业研究。

重点跟踪公司: 保利地产、金地集团、招商地产、华发股份、滨江集团、海泰发展、中江地产等

一、行业评级

推荐	Attractive:	预期未来 6 个月行业指数将跑赢沪深 300 指数
中性	In-Line:	预期未来 6 个月行业指数与沪深 300 指数持平
回避	Cautious:	预期未来 6 个月行业指数将跑输沪深 300 指数

二、股票评级

买入	Buy:	预期未来 6 个月股价涨幅 $\geq 20\%$
增持	Outperform:	预期未来 6 个月股价涨幅为 $10\% - 20\%$
中性	Neutral:	预期未来 6 个月股价涨幅为 $-10\% - +10\%$
减持	Sell:	预期未来 6 个月股价跌幅 $> 10\%$

三、免责条款

本报告基于本公司研究所及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研获取的资料, 但本公司及其研究人员对这些信息的真实性、准确性和完整性不做任何保证。本报告反映研究人员个人的不同设想、见解、分析方法及判断。本报告所载观点并不代表东海证券有限责任公司, 或任何其附属或联营公司的立场, 且报告中的观点和陈述仅反映研究员个人撰写及出具本报告期间当时的分析和判断, 本公司可能发表其他与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告可能因时间和其他因素的变化而变化从而导致与事实不完全一致, 敬请关注本公司就同一主题所出具的相关后续研究报告及评论文章。本报告中的观点和陈述不构成投资、法律、会计或税务的最终操作建议, 本公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。

本报告旨在发给本公司的特定客户及其他专业人士, 但该等特定客户及其他专业人士并不得依赖本报告取代其独立判断。在法律允许的情况下, 本公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易, 并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务, 本公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之间已经了解或使用其中的信息。

本报告版权归“东海证券有限责任公司”所有, 未经本公司书面授权, 任何人不得对本报告进行任何形式的翻版、复制、刊登、发表或者引用。

东海证券研究所

地址: 上海市浦东新区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 11 层

网址: <http://www.longone.com.cn>

电话: (86-21) 50586660 转 8638

传真: (86-21) 50819897

邮编: 200122