

2009 年 11 月 1 日

季报点评

房地产业

投资评级：买入

10 月 30 日(五) 收盘价 (元) 17.60

分析师：张冬峰

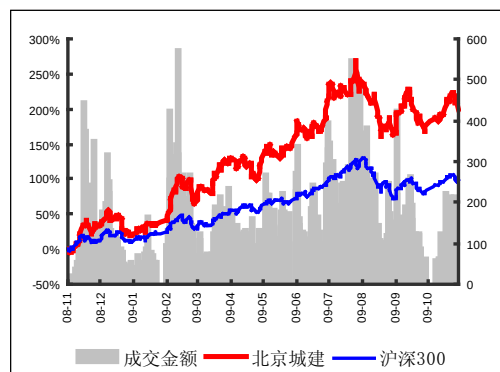
电 话：010-88656229

E-mail: zhangdongfeng@cindasc.com

基础数据

52 周内股价波动区间 (元)	5.55-22.28
最近一月涨跌幅 (%)	8.37
总股本 (亿股)	7.41
流通 A 股比例 (%)	97.30
总市值 (亿元)	130.42
流通市值 (亿元)	126.90
总资产 (亿元)	140.29
十大流通股东 (%)	60.59

最近一年股价表现



相关报告

北京城建 (600266)

主业稳定 发力金融

◆ **三季度业绩增长明显, 行业排名居前** 公司 09 年 1-9 月共实现营业收入 20.8 亿元, 同比下降 10%, 但三季度公司确认销售收入大幅增加, 导致单季实现营业利润超过前二季之和, 达到 2.8 亿元; 累计实现营业利润 5.5 亿元, 与上年同期相比增长 4.7%; 归属于母公司所有者的净利润为 3.63 亿元, 每股收益 0.49 元, 在百余家地产上市公司中居于前 10 名之列。

◆ **资产规模迅速扩张, 股东权益相应增加** 报告期末公司总资产达到 140 亿元, 较年初大幅增长 32%, 所有者权益增长 9.29%, 主要原因是开发项目投入增加和项目销售实现资金回笼所致。

◆ **现金流状况良好, 资产盈利能力较强** 归属于上市公司股东的每股净资产为 5.17 元, 较上年增长 9.30%, 摊薄净资产收益率达到 10.35%; 三季末公司货币资金余额高达 27.6 亿元, 较去年同期、年初分别增长 83% 和 128%; 经营活动产生的现金流量净额相当于上年末的 8.84 倍, 为有季报以来历史同期最高值。

◆ **实施资产重组, 扩大金融产业投资** 在前期投资入股国信证券并获取高额回报的基础上, 考虑到银行业的长期向好, 锦州银行的成长性和未来的扩张潜力, 公司拟参加锦州银行增资扩股, 投资 2.6 亿元认购锦州银行 1.3 亿股新股。同时, 根据公司战略规划, 公司拟转让参股的五棵松和城建中稷两公司的股权, 此次股权转让若完成, 公司将取得较好的投资收益。

◆ **大股东资产注入, 优化业务布局** 公司正实施对北京城建重庆地产公司 100% 股权的收购, 收购完成后, 将解决公司和大股东在重庆地区同业竞争问题。未来还将由重庆地产公司吸收合并尚源公司, 以增强重庆地产公司的资本实力, 简化投资结构, 提高公司在重庆地区的经营水平和资质等级, 提升行业竞争力, 有利于公司在重庆做强做大房地产业务。

◆ **竞投优质土地资源, 夯实主业发展基础** 9 月末, 公司通过挂牌出让方式以 15.1 亿元竞得北京房山区长阳镇起步区 4 号地项目,

该项目总占地 29 公顷，规划建筑面积 36.38 万平方米。此前，公司已于 5 月份中标北京宣武区骡马市大街南侧商业项目用地。系列举动进一步丰富了公司的土地储备，公司当前 800 余公顷的土地可充分保障其未来 5 年发展需求。

● **关注股东背景优势及资产注入预期** 公司大股东北京城建集团是北京市建筑业的龙头企业，是全国仅有的三家同时具有双特级资质的大型建筑企业集团公司之一，承建了奥运主会场--鸟巢、首都机场 3 号航站楼、国家大剧院等闻名世界的重大工程。大股东将持有的北京城建房地产开发有限公司（总资产达 54 亿元）和北京新城顺城投资开发有限公司 100%股权委托公司管理，未来不排除大股东进一步实施资产注入的可能性。

● **投资建议** 总规模为 9 亿元、7 年期公司债券的发行进一步增强了公司的实力；公司 系沪深 300、上证 180 指数样本股；预计 09-10 年公司 EPS 分别为 0.62 元和 0.92 元 对应 PE 分别为 26.45X 和 19X；考虑房地产行业强于大市的预期，公司在区域市场的龙头地位，以及我们同时看好公司涉足的环保与金融产业，给予公司 **买入** 评级。

评级说明

1. 投资建议的比较标准

投资评级分为股票评级和行业评级。

以报告发布后的 6 个月内的市场表现为比较标准，报告发布日后的 6 个月内的公司股价（或行业指数）的涨跌幅相对同期的沪深 300 指数的涨跌幅为基准

2. 投资建议的评级标准

报告发布日后的 6 个月内的公司股价（或行业指数）的涨跌幅相对同期的沪深 300 指数的涨跌幅

评级		说明
股票投资评级	强烈买入	相对沪深 300 指数涨幅 20%以上
	买入	相对沪深 300 指数涨幅介于 5%~20%之间
	持有	相对沪深 300 指数涨幅介于-10%~5%之间
	卖出	相对沪深 300 指数跌幅 10%以上
行业投资评级	强于大市	相对沪深 300 指数涨幅 10%以上
	中性	相对沪深 300 指数涨幅介于-10%~10%之间
	弱于大市	相对沪深 300 指数跌幅 10%以上

免责声明

本报告是基于信达证券股份有限公司（以下简称“本公司”）认为可靠的已公开信息，但本公司对这些信息的准确性及完整性不作任何保证，不保证报告信息已做最新变更，也不保证分析师作出的任何建议不会发生任何变更。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布当日的判断。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。在任何情况下，报告中的信息或所表达的意见并不构成所述证券买卖的出价或询价。在任何情况下，本公司不就本报告中的任何内容对任何投资作出任何形式的担保，投资者据此投资，投资风险自我承担。本公司及所属关联机构可能会持有本报告中涉及的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供承销等业务服务。未经本公司书面同意，任何机构和个人不得对本报告进行任何形式的发布、复制或对本报告进行有悖原意的删节和修改。否则，本公司将保留随时追究其法律责任的权利。

信达证券股份有限公司

地址：北京市西城区三里河东路 5 号中商大厦 10 层

邮编：100045

传真：010-88656483

网址：www.cindasc.com