

ST 兴业(600603): 已成空壳、关注重组 中性(维持)

房地产行业

当前股价: 8.04 元

报告日期: 2010 年 03 月 03 日

主要财务指标 (单位: 百万元)

	2007A	2008A	2009H	2009A
营业收入	6.6	5.2	0.4	0.4
(+/-)	-42.6%	-21.3%	-83.9%	-84.2%
营业利润	-90	-15	-2.8	-7.2
(+/-)	/	/	/	/
归属于母公司的净利润	81	32	7.6	3.2
(+/-)	/	-60.9%	44.3%	-89.4%
EPS (元)	0.42	0.16	0.04	0.02
市盈率(倍)	/	/	/	/

公司基本情况 (2009 年 12 月 31 日止)

总股本/流通股本 (万股)	19464/19464
流通市值 (亿元)	15.65
每股净资产 (元)	-1.39
资产负债率 (%)	5545

股价表现 (最近一年)



天相房地产组 联系人 刘义

021-58824282-804

Liuyi002@txsec.com

服务热线 010-66045555

服务邮箱 service@txsec.com

- **每股收益仅 0.02 元。**公司今日发布 2009 年报: 营业收入 42 万元、营业利润-717 万元、归属母公司净利润 316 万元、每股收益 0.02 元。公司主营业务大幅萎缩, 还能实现正的每股收益主要得益于营业外收入。公司 2009 年不进行利润分配。
- **公司已成空壳。**1)、**无主营业务。**公司近几年来营业收入一直处于持续萎缩状态, 2009 年仅有 42 万元; 净利润主要依靠营业外收入支撑。2)、**无核心资产。**截止 2009 年底, 公司总资产仅有 496 万元, 已无经营性资产。3)、**实质性破产。**截止 2009 年底, 公司总负债高达 2.75 亿元, 所有者权益为-2.7 亿元。
- **重组方案概述。**公司于 2008 年 06 月正式启动资产重组, 并于 2009 年 06 月发布《发行股份购买资产暨关联交易预案》, 重组预案已经董事会和股东大会审核通过, 但尚需证监会审核并豁免要约收购义务。公司拟以不低于 6.98 元/股, 向厦门大洲集团及其一致行动人发行合计 1.7 亿股 (占发行后总股本的 46.5%), 购买“滨江房地产、港中房地产、双润投资及大洲物业”等资产 100% 股权 (评估价值 11.8 亿元、评估增值率为 208%)。
- **拟置入资产均位于厦门、储备规模较小。**滨江房产运作项目为“厦门第一广场”, 定位于写字楼, 建筑面积 7.25 万平方米。港中房产运作项目为“厦门丽晶花园”, 定位于住宅, 建筑面积 12.97 万平方米。双润投资为大股东大洲集团所开发的商业物业提供运营平台。大洲物业主要从事物业管理。
- **盈利预测与投资评级。**此次重组的资产注入方做出以下业绩预测: 拟注入资产 2010-2011 年度净利润分别为 9,396 万元和 20,424 万元。假设重组于 2010 年完成、不考虑壳公司本身在重组过程中的非经常性损益、以重组完成之后总股本 36355 万股计算, 对应的每股收益分别为 0.26 元和 0.56 元。以最新收盘价 8.04 元计算, 公司 2010-2011PE 分别为 31 倍和 14 倍; 考虑到重组完成之后公司项目储备规模较小、且业绩持续性较差, 我们维持公司“中性”评级; 但提醒投资者关注重组概念和区域概念带来的阶段性机会。
- **风险提示。**资产重组进度风险; 大盘的系统性风险; 房地产行业周期风险; 市场过于集中等。

天相投资顾问有限公司投资评级说明

判断依据:

投资建议根据分析师对该股票在12个月内相对天相流通指数的预期涨幅为基准。

	投资建议	预期个股相对天相流通指数涨幅
1	买入	>15%
2	增持	5---15%
3	中性	(-) 5%--- (+) 5%
4	减持	(-) 5%--- (-) 15%
5	卖出	< (-) 15%

重要免责声明

报告所引用信息和数据均来源于公开资料，天相投顾分析师力求报告内容和引用资料和数据客观与公正，但不对所引用资料和数据本身的准确性和完整性作出保证。报告中的任何观点与建议仅代表报告当日的判断和建议，仅供阅读者参考，不构成对证券买卖的出价或询价，也不保证对作出的任何建议不会发生任何变更。阅读者根据本报告作出投资所引致的任何后果，概与天相投资顾问有限公司及分析师无关。

本报告版权归天相投顾所有，为非公开资料，仅供天相投资顾问有限公司客户使用。未经天相投顾书面授权，任何人不得以任何形式传送、发布、复制本报告。天相投顾保留对任何侵权行为和有悖报告原意的引用行为进行追究的权利。

天相投资顾问有限公司

北京富凯	地址：北京市西城区金融大街 19 号富凯大厦 B 座 701 室 电话：010-66045566 传真：010-66573918 邮编：100140
北京新盛	地址：北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 4 层 电话：010-66045566; 66045577 传真：010-66045500 邮编：100140
北京德胜园	地址：北京市西城区新街口外大街 28 号 A 座五层 电话：010-66045566 传真：010-66045700 邮编：100088
上海天相	地址：上海浦东南路 379 号金穗大厦 12 楼 D 座 电话：021-58824282 传真：021-58824283 邮编：200120
深圳天相	地址：深圳市福田区振中路中航苑鼎诚国际大厦 2808 室 电话：0755-83234800 传真：0755-82709089 邮编：518041
山东天相	地址：济南市高新区华龙路 1825 号嘉恒商务大厦 A 座 1005 室 电话：0531-88162375 传真：0531-88162317 邮编：250100