



中南建设（000961）深度调研报告

报告日期：2010年6月11日

——建筑业和房地产业的完美结合

基础数据

总股本（百万股）	1168
流通A股（百万股）	316
流通B股（百万股）	0
流通A股市值（百万元）	2725

公司评级

所属行业	房地产/建筑工程行业
公司股价	8.93元
投资评级	增持

公司市场表现



房地产行业研究员：蔡荣
执业证书编号：S0990210020001
Email: cairong@vsun.com

报告概要：

◆ 公司项目储备充足，未来长期稳定发展有保障

公司房地产业务主要立足于经济发展基础相对较好省份的二、三线城市，如南通、海门、镇江、常熟、盐城、南京、青岛、寿光、文昌和儋州。目前公司土地储备权益建筑面积1095.19万平方米，未结算面积976.34万平方米。同时，公司还已获得海门一级土地开发项目（约6077亩）和儋州一级土地开发项目（约4500亩）。2009年底，公司预收账款46.63亿元，可售面积50万平方米。年初，公司计划2010年新开工110万平方米，实现销售面积120万平方米，实现销售金额70亿元。目前，公司对此计划有调低预期，但预计降幅不大，公司将根据市场情况具体调整。在各项目销售中，预计平均每个项目贡献6-7亿元，南通世纪花城和常熟中南世纪城贡献10亿元左右，青岛海湾新城贡献6亿元左右，盐城中南世纪城贡献5-6亿元左右，南通军山半岛贡献2亿元左右。

◆ 拿地模式独特，项目来源不竭，土地成本低廉

公司采用独具特色的“公建工程施工+房地产开发”相结合的打包模式获取项目，通过这种模式，一方面公司建筑总承包业务承接了一系列有较高利润率的大型项目，另一方面公司房地产业务获取了大量优质、价廉且增值潜力较大的土地资源。这种打包拿地模式显著加快了公司规模扩张的速度，有效帮助公司降低拿地成本，大幅提高项目利润率。

◆ 拥有一流的建设队伍，项目建设质量、速度与成本均有较大优势

◆ 公司融资能力较强，资金面压力不大

公司资金充足，资金面压力不大。截止到2010一季度，公司货币资金20.62亿元，预收账款52.81亿元，经营活动现金流入22.91亿元，经营活动现金流量净额-10.64亿元，筹资17.04亿元。公司融资主要以债务性融资为主，在海门地区具有较大的融资优势，海门本地银行存款量较大，本地优质企业相对较少，因此公司获得当地贷款支持相对容易，贷款成本也相对较低。另外，公司还积极探索其他途径筹资融资。同时，公司在销售方面政策也相对灵活。公司表示，在市场较低迷的情况下将考虑采取8.5折-9折的降价政策促进商品房销售。

◆ 价值评估

根据公司计划，2010年房地产业务预计实现销售金额70亿元，建筑工程业务计划实现业务收入45亿元。在预估公司销售结算进程的基础上，我们预计公司2010年-2012年营业收入分别为73.90亿元、88.67亿元和110.84亿元，每股收益分别为0.83元、1.05元和1.36元。按照目前价格水平，PE分别为10.82倍、8.53倍和6.59倍，处于行业偏低水平。综合以上分析，我们建议认为目前公司股价略有偏低，投资者可考虑适当增持。

◆ 风险提示

（一）政策风险 （二）销售风险

一、公司简介

江苏中南建设集团股份有限公司（简称“中南建设”）原名为大连金牛股份有限公司（简称“大连金牛”），大连金牛为东北特殊钢集团有限责任公司旗下的一家上市公司，主要从事特殊钢材生产及其延伸产品加工、进出口业务，1998年成立，2000年上市。

2009年5月，经中国证监会《关于核准大连金牛股份有限公司重大资产重组及向中南房地产业有限公司等发行股份购买资产的批复》核准，中南集团整合旗下房地产业与建筑产业的优质资产重组大连金牛，将南通中南新世界、常熟中南世纪城、青岛海湾新城、海门中南世纪城、文昌中南、中南镇江、南京常锦、南通华城中南等8家房地产项目公司100%股权、南通中南世纪城物业管理公司80%股权、南通建筑工程总承包公司100%股权等10家公司资产（价值约50.95亿元）注入上市公司中，同时大连金牛将公司原有全部资产和负债出售，公司主营业务变更为房地产开发和建筑施工。

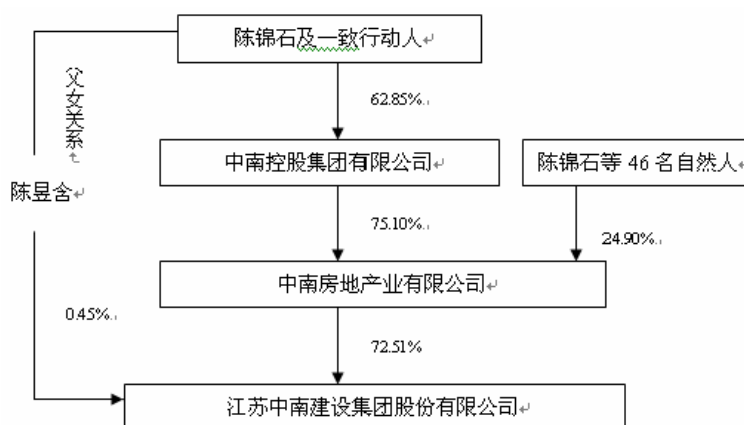
公司发展历程大事：

- 1988年，公司在创始人陈锦石的带领下承接了第一个工程——胜利油田岩芯科大楼装修工程，从此走上创业之路。
- 1994年，中南集团正式在海门注册成立，公司开始走向正规化、规模化。
- 1998年，公司与青岛建行荣昌置业合作开发中荣大厦，正式进军房地产领域。
- 2001年，成功收购南通建筑工程总承包有限公司，获得国家房屋建筑工程施工总承包一级资质。
- 2004年，中南集团母子公司体制正式形成，并更名为“中南控股集团有限公司”。同年，公司收购金丰环球装饰工程（天津）有限公司，取得建筑装饰装修工程施工、建筑幕墙工程施工、建筑装饰设计和建筑幕墙设计四个顶级资质。
- 2005年，南通建筑工程总承包有限公司获得国家房屋建筑工程施工总承包特级资质。同年，公司获得南通中央商务区与体育会展中心整体打包特大项目，总建筑面积超200万平方米，公司的房地产业务进入大盘时代。此后，公司陆续开发了海门中南世纪城、镇江中南世纪城、常熟中南世纪城、寿光中南世纪城，“中南世纪城”品牌逐步形成。
- 2006年，公司成功收购北京城建地铁地基市政工程有限公司，进入轨道交通、市政工程等业务领域，进一步完善了公司产业链。
- 2007年，公司与澳大利亚合作，组建上海康民建筑工程有限公司，引进NPC（新型全预制混凝土装配）技术，抢占新型建筑领域制高点。
- 2008年，公司成功重组大连金牛。
- 2009年，中南力源天然气化工有限公司在新疆拜城注册成立，标志中南正式进入了能源行业。

目前，公司拥有16家房地产开发项目子公司，控股3家物业管理公司、7家建筑施工及相关公司、1家房地产销售代理公司以及1家建筑设计公司，共获得国家建筑工程鲁班奖14座，国家土木工程詹天佑奖2座，优质工程奖等省级奖项70多座，多次获国家级“重合同、守信用企业”荣誉，连续三年被评为“3A级资信企业”，连续六年被评为“江苏省建筑业最佳企业”，2008年度“江苏省房地产20强企业”第五名、中国企业信息化建设500强企业，2009年度江苏省建筑业综合实力30强排名第一名，江苏省房地产最具影响力品牌价值企业。

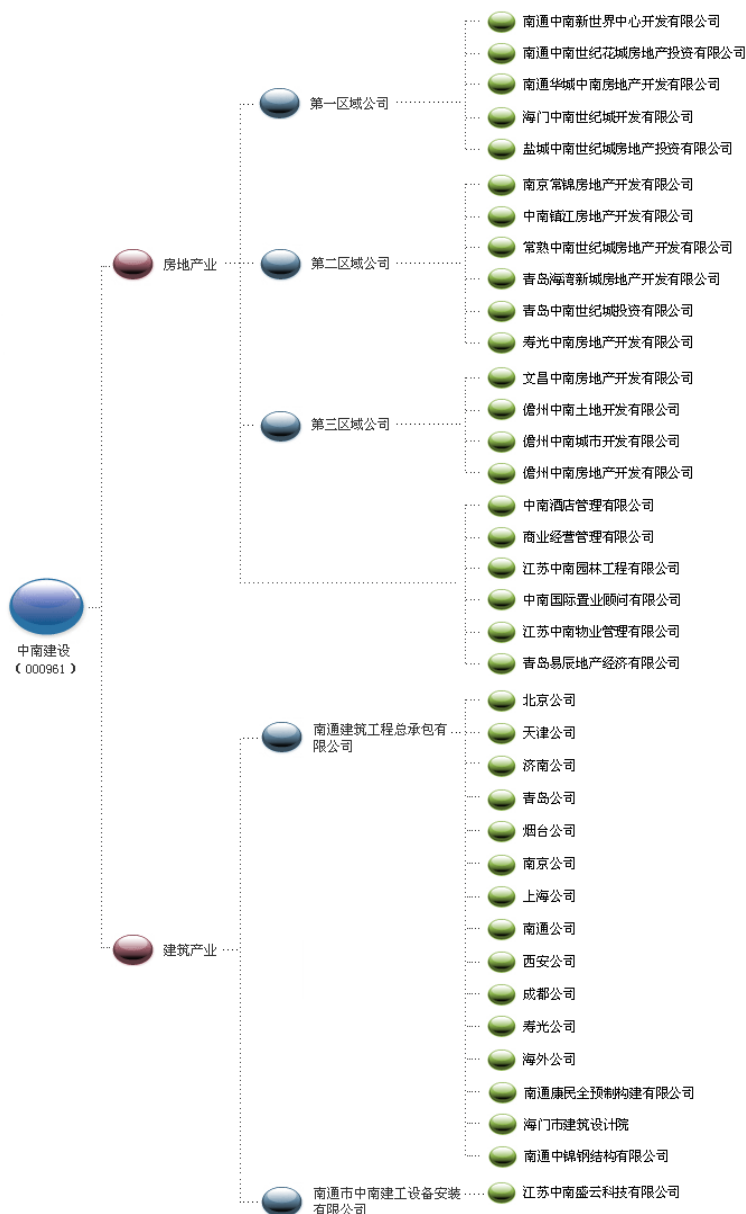
目前，公司控股股东为中南房地产业有限公司，持有公司72.51%的股权。中南房地产业有限公司为中南控股集团有限公司全资子公司，成立于2005年2月1日，注册资本为4亿元，主营业务为房地产开发。

图1 公司股权结构图



资料来源：公司公告 英大证券

图2 公司组织架构图

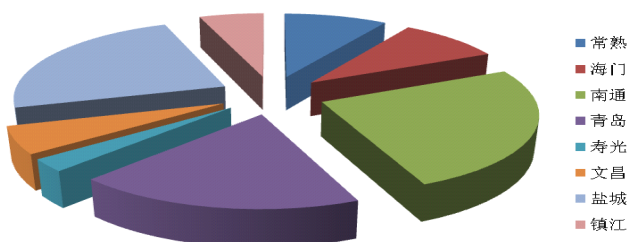


资料来源：公司公告 英大证券

二、公司项目储备充足，未来长期稳定发展有保障

公司房地产业务主要立足于经济发展基础相对较好省份的二、三线城市，如南通、海门、镇江、常熟、盐城、南京、青岛、寿光、文昌和儋州。这些地区人口增长稳定、目前房价相对较低、经济发展潜力较强，在未来城镇化发展提速、城际交通基建不断完善和居民生活水平不断提高等众多有利因素的驱动下，从中长期来看，这些城市房地产市场仍有较大增长潜力。目前公司房地产业务以住宅开发为主，公司已开始逐步拓展商业地产业务。

图3 公司项目分布图



资料来源：公司公告 英大证券

目前公司土地储备权益建筑面积1095.19万平方米，未结算面积976.34万平方米。同时，公司还已获得海门一级土地开发项目（约6077亩）和儋州一级土地开发项目（约4500亩）。2009年底，公司预收账款46.63亿元，可售面积50万平方米。年初，公司计划2010年新开工110万平方米，实现销售面积120万平方米，实现销售金额70亿元。目前，公司对此计划有调低预期，但预计降幅不大，公司将根据市场情况具体调整。在各项目销售中，预计平均每个项目贡献6-7亿元，南通世纪花城和常熟中南世纪城贡献10亿元左右，青岛海湾新城贡献6亿元左右，盐城中南世纪城贡献5-6亿元左右，南通军山半岛贡献2亿元左右。

表2 公司主要项目情况

序号	项目名称	权益建筑面积	开工时间	单位：平方米
				未结算面积
1	文昌森海湾	620,000	2005年6月	536,099
2	南通中南世纪城	1,500,000	2005年	839,018
3	海门中南世纪城	1,000,000	2007年4月	834,813
4	青岛海湾新城	225,000	2007年3月	161,071
5	镇江中南世纪城	625,000	2007年5月	491,838
6	南通军山半岛	280,000	2007年6月	265,389
7	常熟中南世纪城	997,544	2008年3月	1,818,400
8	南通中南世纪花城	1,000,000	2008年5月	930,778
9	青岛中南世纪城	1,818,400	2008年12月	1,000,000
10	寿光中南世纪城	286,000	2009年6月	286,000
11	盐城中南世纪城	2,600,000	2010年	2,600,000
合计		10,951,944		9,763,406

资料来源：公司公告 英大证券

三、拿地模式独特，项目来源不竭，土地成本低廉

公司采用独具特色的“公建工程施工+房地产开发”相结合的打包模式获取项目，通过这种模式，一方面公司建筑总承包业务承接了一系列有较高利润率的大型项目，另一方面房地产业务获取了大量优质、价廉且增值潜力较大的土地资源。这种打包拿地模式显著加快了公司规模扩张的速度，有效帮助公司降低拿地成本，大幅提高项目利润率。

例如：中南建设完成南通体育会展中心场馆的建设，工程款由公司负担，而政府将位于新区的一块约40万平方米土地，以每平方米土地面积900元的价格出让给中南建设，作为对投资建设南通体育会展中心项目的补偿，中南控股在承担南通体育会展中心“一场二馆”建设的同时，还获得中央商务的土地使用权。2005年3月18日，公司与南通市国土资源局签订《CR0504地块使用权出让合同》，共获宗地面积996927平方米，其中：中央商务区地块605085平方米，体育会展中心地块340936平方米，体育会展中心东侧地块50906平方米，该宗地土地使用权出让金为每平方米1910元，总额为1,904,130,570元，规划成为中南世纪城项目。南通体育会展中心于2006年8月全面竣工投入使用。2009年中南世纪城开始销售，近期其住宅销售均价约为12000元每平米。

随着近年各地基础设施建设进入高潮期，公司凭借其特级建筑总承包资质和市场声誉，公建工程项目和一级土地开发项目来源丰富。目前，公司相继与海门、盐城、儋州、南京等多个城市政府签订框架合作协议（详见下表）。公司2010年计划增加土地储备500万平方米，根据当前公司参与各城市基建的情况，完成此目标问题不大。

表3 公司主要潜在项目情况

时间	项目
2010年2月	与海门市人民政府签订《海门圩角河两侧开发建设合作协议书》，开发土地面积约6077亩。
2009年9月	与南京六合区政府合作签订了《中南集团投资六合框架合作协议》，拟投资项目500多亩。
2009年8月	与海南省政府签订了儋州滨海新城开发框架协议，对儋州滨海新区4500亩土地进行土地成片开发和城市开发建设。
2009年8月	与盐城市政府签订《中南集团投资盐城框架合作协议》拟投资项目2000多亩。

资料来源：公司公告 英大证券

四、拥有一流的建设队伍，项目建设质量、速度与成本均有较大优势

公司建筑总承包业务对房地产业务的发展起到了巨大的促进作用。这种作用体现在以下四方面：

- 一、建筑总承包业务为公司房地产项目的土地储备打好前阵，做好铺垫；
- 二、建筑施工和房地产开发的一体化管理，有效提高公司房地产项目的开发速度。强大的建设能力使得公司房地产业务具备当年拿地、当年施工、当年销售的能力，项目开发周期与施工周期比行业平均水平低2个月；
- 三、公司自身的建筑施工队伍总包了房地产开发的全部工程，最大程度上降低了公司房地产项目的成本。公司房地产项目每平方米综合成本较行业平均水平低5%，建安成本低8%。
- 四、可以较好地监控项目的施工过程，监督项目的建筑质量。

五、公司融资能力较强，资金面压力不大

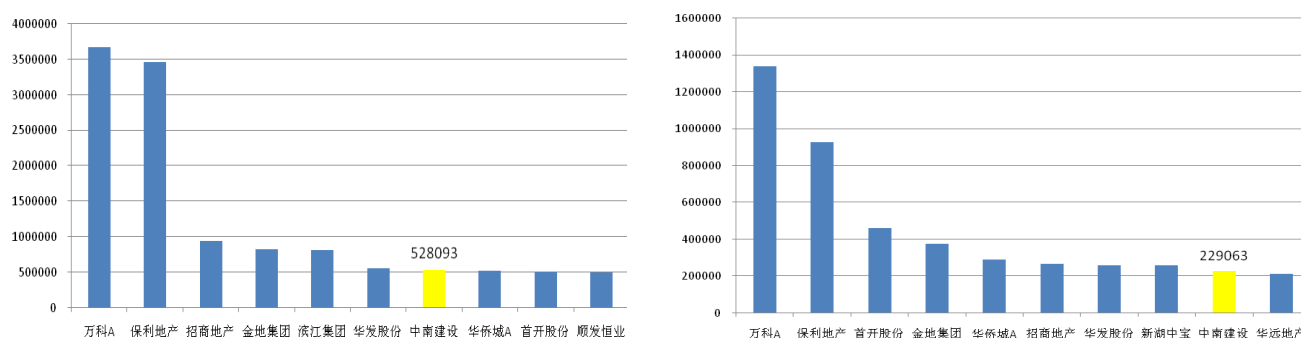
公司资金充足，资金面压力不大。截止到2010一季度，公司货币资金20.62亿元，预收账款52.81亿元，经营活动现金流入22.91亿元，经营活动现金流量净额-10.64亿元，筹资17.04亿元。

公司融资主要以债务性融资为主，在海门地区具有较大的融资优势，海门本地银行存款量较大，本地优质企业相对较少，因此公司获得当地贷款支持相对容易，贷款成本也相对较低。

另外，公司还积极探索其他途径筹资融资。2010年3月，公司与新时代信托股份有限公司签订南通总承包股权收益权买卖合同，以南通总承包的股权获得6亿元资金，使用期限3年，资金成本10%。

同时，公司在销售方面政策也相对灵活。公司表示，在市场较低迷的情况下将考虑采取8.5折-9折的降价政策促进商品房销售。

图4 公司预收账款总额在行业排名第7位



资料来源：WIND 英大证券

六、价值评估

根据公司计划，2010年房地产业务预计实现销售金额70亿元，建筑工程业务计划实现业务收入45亿元。在预估公司销售结算进程的基础上，我们预计公司2010年-2012年营业收入分别为73.90亿元、88.67亿元和110.84亿元，每股收益分别为0.83元、1.05元和1.36元。按照目前价格水平，PE分别为10.82倍、8.53倍和6.59倍，处于行业偏低水平。综合以上分析，我们建议认为目前公司股价略有偏低，投资者可考虑适当增持。

表4 公司项目结算预估

单位：平方米，元

序号	项目名称	未结算面积	预计结算面积			项目售价			结算收入		
			2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012
1	文昌森海湾	536,099	60,000	70,000	80,000	5500	5225	5775	330,000,000	365,750,000	462,000,000
2	南通中南世纪城	839,018	50,000	60,000	70,000	15000	14250	15750	750,000,000	855,000,000	1,102,500,000
3	海门中南世纪城	834,813	100,000	110,000	110,000	6000	5700	6300	600,000,000	627,000,000	693,000,000



4	青岛海湾新城	161,071	30,000	60,000	70,000	15000	14250	15750	450,000,000	855,000,000	1,102,500,000
5	镇江中南世纪城	491,838	70,000	70,000	80,000	5100	4845	5355	357,000,000	339,150,000	428,400,000
6	南通军山半岛	265,389	20,000	40,000	60,000	10000	9500	10500	200,000,000	380,000,000	630,000,000
7	常熟中南世纪城	1,818,400	60,000	70,000	90,000	8900	8455	9345	534,000,000	591,850,000	841,050,000
8	南通中南世纪花城	930,778	80,000	80,000	90,000	8000	7600	8400	640,000,000	608,000,000	756,000,000
9	青岛中南世纪城	1,000,000	0	0	50,000	6500	6175	6825	0	0	341,250,000
10	寿光中南世纪城	286,000	20,000	50,000	60,000	3200	3040	3360	64,000,000	152,000,000	201,600,000
11	盐城中南世纪城	2,600,000	0	20,000	50,000	5000	4750	5250	0	95,000,000	262,500,000
合计		9,763,406							3,925,000,000	4,868,750,000	6,820,800,000

数据来源：公司公告 英大证券

七、风险提示

该股票投资需要注意的风险有：

（一）政策风险：政府对房地产市场调控并未松口，后续调控新政的出台以及严格执行前期已出台相关政策的信息仍将为房地产行业投资的不定时炸弹。

（二）销售风险：在房地产市场进入政策性低迷期后，房地产销售面临巨大压力。房价不降，则商品房销售量无法提升；房价下降，则商品房销售额增速降低。如果市场观望态度持续时间较长，市场低迷气氛始终不散，则公司可能面临销售不畅、回款不顺的问题，将对公司未来业绩有不良影响。

财务和估值数据摘要				
单位:百万元	2009A	2010E	2011E	2012E
营业收入	5684.23	7389.50	8867.41	11084.26
归属母公司股东净利润	559.76	963.70	1223.31	1582.47
每股收益 (EPS)	0.72	0.825	1.048	1.355
每股经营现金流	0.130	1.350	1.173	1.198
销售净利率	9.98%	13.21%	13.98%	14.46%
净利润增长率	2007.40%	72.16%	26.94%	29.36%
净资产收益率 (ROE)	14.45%	19.92%	20.18%	20.70%
投入资本回报率 (ROIC)	30.00%	25.27%	17.61%	29.22%
资产负债率	74.93%	75.60%	70.71%	74.03%
市盈率 (P/E)	18.63	10.82	8.53	6.59
市净率 (P/B)	2.69	2.16	1.72	1.36

数据来源: 公司年报 英大证券

报表预测				
资产负债表	2009A	2010E	2011E	2012E
货币资金	869.23	73.90	2604.58	2417.48
应收和预付款项	5086.88	5355.20	4659.31	7753.68
存货	8627.94	13861.86	13125.90	19203.18
其他流动资产	2.86	0.00	0.00	0.00
长期股权投资	0.00	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	46.56	40.91	35.25	29.60
固定资产和在建工程	868.82	765.15	661.47	557.80
无形资产和开发支出	8.73	8.24	7.75	7.25
其他非流动资产	412.83	257.57	102.30	102.30
资产总计	15923.87	20362.81	21196.57	30071.29
短期借款	1273.00	575.86	0.00	0.00
应付和预收款项	8454.09	12613.84	12784.11	20055.61
长期借款	2055.00	2055.00	2055.00	2055.00
其他负债	150.00	150.00	150.00	150.00
负债合计	11932.09	15394.70	14989.11	22260.61
股本	778.56	778.56	778.56	778.56
资本公积	1007.86	1007.86	1007.86	1007.86
留存收益	2087.87	3051.57	4274.88	5857.35
归属母公司股东权益	3874.29	4837.98	6061.30	7643.77
少数股东权益	117.50	130.13	146.16	166.90
股东权益合计	3991.78	4968.11	6207.46	7810.67
负债和股东权益合计	15923.87	20362.81	21196.57	30071.29

现金流量表	2009A	2010E	2011E	2012E
经营性现金净流量	152.32	1576.15	1370.18	1398.92
投资性现金净流量	229.05	2.86	0.00	0.00
筹资性现金净流量	1063.63	-1403.64	-80.35	-50.68
现金流量净额	1445.00	175.38	1289.82	1348.24
利润表	2009A	2010E	2011E	2012E
营业收入	5684.23	7389.50	8867.41	11084.26
减: 营业成本	4243.16	5172.65	6207.18	7758.98
营业税金及附加	308.34	400.84	481.01	601.27
营业费用	69.72	90.64	108.77	135.96
管理费用	262.09	340.72	408.87	511.08
财务费用	60.95	164.23	112.39	72.95
资产减值损失	-63.70	0.00	0.00	0.00
加: 投资收益	3.02	0.00	0.00	0.00
公允价值变动损益	2.02	0.00	0.00	0.00
其他经营损益	0.00	0.00	0.00	0.00
营业利润	808.71	1220.41	1549.19	2004.02
加: 其他非经营损益	-2.50	0.00	0.00	0.00
利润总额	806.22	1220.41	1549.19	2004.02
减: 所得税	239.12	244.08	309.84	400.80
净利润	567.10	976.33	1239.35	1603.21
减: 少数股东损益	7.34	12.63	16.03	20.74
归属母公司股东净利润	559.76	963.70	1223.31	1582.47

数据来源: 公司年报 英大证券

南通·中南世纪城位于南通新城核心区域，是南通市重点建设的中央商务区（CBD），总建筑面积超200万平方米，14栋高层。该项目地处南通市行政文化中心，北临南通市政府办公大楼，南临狼山风景区，西接崇川经济开发区，东望南通大学，与苏通大桥近在咫尺。项目融居住、办公、商业、酒店、体育会展、城市景观、观光休闲七大功能于一体，是整个南通地区规模最大、档次最高、品牌号召力最强的高端地产项目。

南通·中南汇泉国际广场坐落于南通新城核心区域，是中南集团自行投资的58层五星级大酒店，总建筑面积15万平方米，高度278米，集会议、酒店式公寓、客房、餐饮、娱乐功能于一体，布局合理、功能齐全，为南通第一高楼，也是南通城市的标志性建筑。南通·中南汇泉国际广场工程于2008年4月1日开始打桩，竣工日期为2010年6月。



南通·中南世纪花城总建筑面积125.8万平方米，位于南通市新城核心区，市政府东侧，北临世纪大道，南隔崇川路，与南通大学相对，紧邻CBD。世纪大道、工农路、崇川路环绕左右，规划中沪通铁路南通东站、城市轻轨即将建立。项目分三期开发，全部由18—33F的高层组成，一期共10栋，1、6栋18层，其余均33层，二期计划3栋，项目独具西班牙建筑风格，采用了古典三段式建筑风格，建筑的主体与园林景观相得益彰，极富现代气息。



南通·中南军山半岛总建筑面积28万平方米，地位于开发区振兴西路北、通富南路西，是狼山高尚板块规划的重点区域，直面军山，南临长江，交通快捷便利。项目占地面积226044.3平方米，主要建设多层住宅，总建筑面积280000平方米，分四期实施。项目总投资9.8亿元。一期开发34000平方米土地，建筑面积约42000平方米；二期开发34000平方米土地，建筑面积约42000平方米；三期开发34000平方米土地，建筑面积约42000平方米；四期开发124000平方米土地，建筑面积154000平方米。南通·中南军山半岛分为七个小岛，既相互独立又融为一体，以水系串联西班牙主题广场、室外游泳池、人工沙滩等，完美演绎了热情奔放的西班牙风情和时尚典雅的异域格调。



海门·中南世纪城总建筑面积 130 万平方米，共计 100 栋，5 栋花园洋房、9 栋别墅、30 栋高层，其余均为小高层，可容纳 2 万人居住，项目位于海门市规划的未来都市居住核心。海门·中南世纪城汲取西班牙建筑风格，是目前海门规模最大、品质最高、配套完善、管理一流的大型社区，位于海门·中南世纪城西南角的海门·中南世纪城四星级酒店总建筑面积 58 万平方米，是海门市东大门的地标建筑，将极大提升海门东部的城市形像。

项目共分3期开发，一期范围为：西起项目内休闲购物街浦江路，北依丝绸路、东邻现在已经开发完成的荣泰花园，南侧临人民路，主要以花园多层和小高层为主，共36栋。整体一期共设计有3个车行入口和2个人行入口，同时在小区内部设计有大面积滨水造景，供业主日常休闲嬉戏之用。二期范围为：西临瑞江路、北起丝绸路、东靠休闲购物街浦江路，南依人民东路而建。主要由小高层和高层组成，共计42栋。三期范围为：西临瑞江路，北起景观生态的海门河，东靠民生路、南至丝绸路。主要以滨河观景高层建筑为主，共22栋。开工时间：2006年12月。



常熟·中南世纪城总建筑面积130万平方米，位于新世纪大道以西，泰山路以东、常浒河以南、青墩塘以北，与常熟体育中心、常熟中学、昆承中学、皇冠假日酒店等相邻，区位优势非常明显，内有天然河流贯穿其中，环境优雅。随着常熟市行政中心的东移，常熟·中南世纪城将在常熟CBD核心区域的中心板块，激活整个常熟城市中央人居的精彩脉动，成为常熟国际化和谐人文居住的新典范。该项目占地面积590055平方米，其中商业和住宅用房997544 平方米（商业用房112141平方米，住宅用房871582平方米，公建配套13821平方米，另有地下建筑314409平方米）。



中南·麒麟锦城位于麒麟镇集镇，总建筑面积134286 平方米，总投资28000平方米，位于南京东郊，沪宁高速、宁杭公路及绕城公路交汇处。距中山门9000米，新城东发展规划的源点区域。麒麟锦城是以创造新成长中心生活区为标准，独享山地湖景的花园住宅，以多层和小高层为主，共18栋。以二房两厅一卫、三房两厅一卫、三房两厅两卫为主力户型，南北通透，一梯两户。配备齐全的超过8000平方米的邻里商业中心，高质量地满足新城东居民购物、休闲、文教等需求，麒麟锦城的区域发展空间优势明显。



镇江·中南世纪城总建筑面积72万平方米，位于东吴路以东，规划建设中的滨江路以北，地处镇江沿江风景带，项目所处地理位置景观资源丰富，北临象山、长江，与镇江著名景点焦山公园仅一水之隔。该项目地块占地面积80000平方米，建筑面积100000平方米，其中居住85500平方米，公用商办娱乐14500平方米。估算总投资35000万元。镇江·中南世纪城全力打造尊贵的低密度西班牙风情花园社区，拥有花园洋房、叠加别墅、重叠别墅、多层、小高层及商业等丰富的物业形态，社区内步步有景、移步异景，与水的亲密接触为紧张的生活增添一缕缤纷色彩。



盐城·中南世纪城总建筑面积300万平方米，其中商业60万平米，地块处于城南新区的南部边缘，东侧为串场河，西侧紧邻解放路，北临纬九路，市政交通良好，未来规划有部分市政配套，包括新政商务次中心、三甲医院、妇女活动中心、盐渎路学校、聚亨路小学等相关配套，将打造一个新兴的未来城市中心，距离盐城市中心约7公里，位于30分钟城市圈内，大学城旁。



青岛·中南世纪城总建筑面积180万平方米，位于青岛李沧区，东枕崂山，西邻胶州湾，南接四方区、崂山区，北与城阳区接壤，环境优越，交通便捷；项目规划建设50万平方米的商业及配套，130万平方米的住宅，是可容纳2万户、5万人居住的大型社区。青岛·中南世纪城采用热情浪漫西班牙式建筑风格的高层，小高层，两条商业街贯穿其中，未来将有银行、超市、咖啡厅等商业形态。小区内规划有学校、会所等配套。



青岛·中南海湾新城总建筑面积22.5万平米，由10栋设计现代的高层组成。项目分为A、B两个版块来开发建设，A地块规划为商业办公部分，东面是B地块。住宅部分总建筑面积为12.5万平方米，由8栋高层住宅组成，楼层层数从24层到33层。中南海湾新城户型以80-130m²的二房和三房为主。

项目位于青岛开发区CBD核心区，此区域为开发区的经济、政治、商务中心，与周边商业配套形成了“三分钟便利生活圈”。该项目位于井冈山路以东、珠江路以南，总建筑面积173605.2 平方米，其中：地上建筑面积124963 平方米，地下建筑面积48642.2 平方米。青岛·中南海湾新城作为青岛开发区首席纯高层高尚精英宅第，以全方位的物业、会所服务、优雅别致的景观设计为客户打造完美的生活环境。



寿光·中南城市金典总建筑面积28.6万平方米，地处寿光新区的中心位置，东临市委市政府行政办公区，南临市区的主干道，南侧是寿光的一流学校——世纪学校和现代中学，北侧紧邻寿光唯一的一所大学——潍坊科技学院。寿光·中南城市金典是一个大型西班牙风情社区。西班牙风格在这里得到淋漓尽致的体现，与寿光现有的小区形成了显著区别。



寿光·中南世纪城位于寿光市圣城街以北、兴安路以西、齐民思酒厂以东，是寿光未来新城的中心，位置绝佳，地段升值潜力无限。项目用地面积24361平方米，建筑总面积47100平方米，其中住宅面积43813平方米，商业建筑面积3287平方米。项目总投资8920万元。项目分三期开发，由13栋高层住宅楼组成。容积率为2.4，绿化率为42%，总户数2436户。寿光·中南世纪城在景观规划、园林设计上力求营造一种唯美、自然、现代的高品质生活氛围，突出生态、人文的和谐，全力打造尊贵的高档居住区，是寿光首席西班牙风情社区。



中南海景花园为一个集休闲、旅游、度假为一体的生态多功能商住小区。项目位于海南文昌清澜开发区高隆湾，占地面积406.3亩，建筑面积400350平方米。项目总定位是一个集合高层、小高层、多层以及度假别墅开

发的现代化智能小区。该项目分A、B、C、D、E、F、G七个区，分期滚动开发，项目总用地的容积率1.39，建筑密度19.37%，绿地率51%。项目总投资112464.9万元。

高隆湾位于清澜港西南侧，是海南省十大重点旅游开发区和五大滨海旅游区之一，国家沙滩排球训练基地，其依托国务院批准对外开放的一级口岸清澜港，旅游配套已初具规模，是海南新城区唯一开发区，新的市政府所有职能部门全部已经落户新市区。高隆湾历来是天然的海水浴场，东与海南十大海滨旅游度假区之一的东郊椰林隔海相望，西靠新市区行政中心。高隆湾是文昌市委市政府倾力发展，重力打造的地方。



海南·中南森海湾总建筑面积50万平方米，位于海南省十大滨海旅游风景区之一的高隆湾，是一个具有热带风情的低密度生态滨海社区。4层花园洋房，11层观光电梯小高层。一期“6+1”花园组团电梯房，二期经典“9+1”花园小高层。三期15+1、22、25三种瞰海高层美寓。海南·中南森海湾自然的柔和色彩、紧凑的空间设计、极具亲和力的海岸生活、和谐的组合搭配，将海岸居住内涵演绎到极致。



中南海南·儋州滨海新城位于海南儋州滨海新区，地处琼岛西海岸，与洋浦隔海相望，交通方便。中南建设计划出资100亿元对滨海新区第二组团万亩土地进行成片开发，区域四至范围：东至排浦镇张宅村、南至排浦镇栗地村、西至排浦镇黑石村、北至白马井镇低地村，规划总建设面积500万平方米。根据协议，中南建设将投资建设合作区域城市基础设施建设，使开发区域达到道路供水、排水、供电、通信、有线电视、场地平整等“七通一平”。海南省征地、拆迁、安置费、耕地补偿费四项费用标准合计约8.8 万元/亩。随后建设区域基础设施和城市公共配套设施项目。开发建设范围内的全部土地待成片土地开发完成后将按规定纳入儋州市土地储备，儋州市人民政府将按照“招拍挂”程序进行出让。土地成片开发收益（土地出让收入扣除土地成片开发成本，成片开发成本由双方共同审核确定），儋州市人民政府与公司各占开发收益的30%与70%。



免责声明

本报告中的信息均来源于公开可获得资料，英大证券综合研究部力求准确可靠，但对这些信息的准确性及完整性不做任何保证，据此投资，责任自负。

本报告不构成个人投资建议，也没有考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况。

本报告为英大证券有限责任公司所有。未经英大证券有限责任公司同意，任何机构、个人不得以任何形式将本报告全部或部分复制、复印或拷贝；或向其它人分发。

行业投资评级

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
中性	行业基本面稳定，预计未来6个月内，行业指数跟随上证指数
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

公司投资评级

买入	预计未来6个月内，股价涨幅为15%以上
增持	预计未来6个月内，股价涨幅为5-15%之间
中性	预计未来6个月内，股价变动幅度介于±5%之间
回避	预计未来6个月内，股价跌幅为10%以上

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（或者行业指数）的涨跌幅相对同期的上证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（或者行业指数）的涨跌幅相对同期的上证指数的涨跌幅为基准