

大陆与香港 — 消息快报

山东高速对外投资房地产项目进展公告

杜建平

山东高速(600350.SS/人民币 4.01, 买入)发布公告称, 公司收到全资子公司山东高速投资发展有限公司(下称“投资公司”)的《关于东舍坊项目进展情况的汇报》, 主要情况如下:

1、 投资公司完成对山东财富纵横置业有限公司(以下简称“纵横置业”) 51%股权的收购工作。

投资公司联合山东绿城投资置业有限公司(以下简称“绿城置业”)、三庆置业集团有限公司(以下简称“三庆置业”)共同出资收购纵横置业 100%股权。纵横置业注册资本人民币 5,000 万元, 收购总价款人民币 5,000 万元, 其中投资公司出资人民币 2,550 万元, 持股 51%; 绿城置业出资人民币 1,950 万元, 持股 39%, 三庆置业出资 500 万元, 持股 10%。

2、 纵横置业取得济南市东舍坊项目土地使用权。

纵横置业受济南市旧城改造投融资管理中心委托, 作为东舍坊棚户区改造项目唯一操作公司, 负责开发济南市东舍坊地块项目。截至目前, 纵横置业以 4.66 亿元的挂牌价成功取得了济南市东舍坊项目土地使用权。

该项目位于济南市历下区泺源大街, 东至山东新闻大厦、东舍坊街, 南至棋盘东路, 西至棋盘小区, 北至泺源大街, 规划建设用地面积约 75 亩(5 万平方米)。项目分为 A、B 两个地块, 其中 A 地块 25.2 亩(1.68 万平方米), 用地性质为商业金融, 地上容积率 ≤ 6.7 , 地下容积率 ≤ 2.2 , 出让年限 40 年; B 地块 49.8 亩(3.32 万平方米), 为安置房地, 地上容积率 ≤ 1.8 , 地下容积率 ≤ 1.2 , 出让年限 70 年。根据公司测算, 投资公司该项目净收益预计可达 2.47 亿元, 年自有资金回报率为 19.46%。

以公司预计的收益来估算, 该项目完成后给公司带来的利润, 约相当于公司 2010 年利润的 20%左右。公司现金流收入稳定, 通过在地产领域的扩张, 将有利于公司发展战略的多元化。此次收购的纵横置业所取得的东舍坊项目土地使用权, 属于棚户区改造项目而非纯房地产开发项目, 我们预计公司将会得到政府的政策支持, 加之此前山东高速公司已在进行的雪野湖地产项目, 我们预计地产开发项目未来在公司业务中的比重将会增加, 成为公司业绩的增长亮点。但是我们预计该项目将需要 2-3 年时间才能释放业绩, 因此对公司短期影响不大。我们维持对公司**买入**的评级。