

房地产上市公司再融资重启在即 关注相关公司

房地产

2010年02月25日

天相金融地产组

010-66045620

要点:

据中国证券报报道，房地产上市公司再融资审核重启在即。

国务院曾出台文件明确规定，对“房地产项目超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年，完成土地开发面积不足1/3或投资不足1/4的企业”应审慎贷款和核准融资，对违法用地项目不得提供贷款和上市融资。受这一规定影响，2009年下半年以来，A股房地产上市公司向证监会提出的“增发”申请均未获批。主要原因是新增设的国有土地审核环节及具体操作没有确定，而证监会与国土资源部也一直就此事进行沟通与协调。至春节前，两部门达成一致，国土资源部将在返还给证监会的征求意见回复上，就再融资申请企业是否存在土地违法违规的情况做出具体说明。

根据新的审核规则，房地产公司权益类再融资须增加国土资源部对募集资金投资项目所涉用地的审查。核查内容包括项目涉及土地的农用地核用和征收、土地使用权取得、土地出让合同履行、国有土地使用证取得、动工和开发建设以及转让等情况。如果项目用地非法、违规囤地或者相关房企在三年内曾受到用地处罚等情况，那么权益类再融资的申请将不能通过审核。

根据我们的整理，目前已经提出再融资方案，并经过股东大会通过的地产上市公司有35家，其中有13家再融资价格高于昨日收盘价，我们建议重点关注这些公司中市盈率较低，且再融资需求迫切的公司。

表：再融资方案经过股东大会通过上市公司一览

公司代码	公司简称	再融资类型	再融资价格（元/股）	现价（元/股）	现价与再融资价格折/溢价	预计EPS（元/股）		2010PE	2011PE
						2010	2011		
000024	招商地产	非公开增发	28.12	22.31	-20.66%	1.35	1.58	17	14
000718	苏宁环球	定向增发	13.40	10.91	-18.58%	0.56	0.84	19	13
600208	新潮中宝	非公开增发	10.47	8.94	-14.61%	0.49	0.70	18	13
600246	万通地产	非公开增发	10.52	9.27	-11.88%	0.44	0.60	21	15
600748	上实发展	定向增发	14.43	12.8	-11.30%	0.36	0.44	36	29
600052	浙江广厦	非公开增发	8.31	7.39	-11.07%	0.51	0.62	14	12
600266	北京城建	非公开增发	17.27	15.47	-10.42%	0.79	1.04	20	15
000631	顺发恒业	非公开增发	9.76	8.82	-9.63%	0.42	0.74	21	12
002244	滨江集团	定向增发	13.78	12.53	-9.07%	0.71	1.01	18	12
600503	华丽家族	定向增发	13.25	12.39	-6.49%	0.83	0.89	15	14
000918	嘉凯城	非公开增发	14.85	14.1	-5.05%	1.22	1.48	12	10
000506	ST中润	非公开增发	7.47	7.36	-1.47%	0.41	0.73	18	10
000009	中国宝安	非公开增发	11.17	11.07	-0.90%	0.55	0.77	20	14
600743	华远地产	非公开增发	9.36	9.37	0.11%	0.45	0.79	21	12
600823	世茂股份	非公开增发	13.81	13.91	0.72%	0.81	1.21	17	11
600223	ST鲁置业	非公开增发	10.12	10.34	2.17%	0.70	0.90	15	11
000961	中南建设	非公开增发	17.38	18.05	3.86%	1.00	1.13	18	16
600082	海泰发展	非公开增发	7.42	7.79	4.99%	0.30	0.33	26	24
600555	九龙山	定向增发	7.78	8.24	5.91%	0.30	0.35	27	24
600648	外高桥	定向增发	14.04	15.09	7.48%	0.36	0.40	42	38
600162	香江控股	非公开增发	6.65	7.3	9.77%	0.57	0.68	13	11
600614	鼎立股份	非公开增发	6.68	7.6	13.77%	0.21	0.26	36	29
002133	广宇集团	定向增发	7.22	8.49	17.59%	0.39	0.48	22	18
000671	阳光城	定向增发	21.58	26.35	22.10%	2.66	3.17	10	8
000558	莱茵置业	定向增发	5.96	7.62	27.85%	0.37	0.49	21	16
600463	空港股份	非公开增发	6.91	8.95	29.52%	0.27	0.36	33	25
000006	深振业A	非公开增发	7.70	10.11	31.30%	0.62	0.81	16	12
002016	世荣兆业	定向增发	8.12	10.7	31.77%	0.27	0.40	40	27
600159	大龙地产	非公开增发	11.33	15.45	36.36%	0.25	0.33	62	47
600683	京投银泰	非公开增发	9.49	13.06	37.62%	0.76	0.80	17	16
002208	合肥城建	定向增发	13.80	19.59	41.96%	0.67	0.86	29	23
000031	中粮地产	配股	6.5	9.47	45.69%	0.45	0.75	21	13
000965	天保基建	非公开增发	8.87	13.28	49.72%	1.01	1.47	13	9
000043	中航地产	非公开增发	8.89	13.38	50.51%	0.41	0.64	33	21
600745	中茵股份	非公开增发	4.98	8.63	73.29%	0.34	0.46	25	19

资料来源：天相投顾整理

注：盈利预测以橙色标注，表示以增发完成后股本计算所得。

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