

新闻点评 (2010/03/01)

谨慎推荐 维持评级

分析师: 潘玮 ✉: panwei@chinastock.com.cn ☎: 010-66568212 执业证书编号: S0130109074249
丁文 ✉: dingwen@chinastock.com.cn ☎: 010-66568797 执业证书编号: S0130200010337

行业新闻:

1) 我国达标县将适度改市 放宽中小城市等户籍限制

点评: 人口、经济等指标达到一定规模和标准的县(镇)适度改设为市是中央政府对“积极推动城镇化进程”政策的延续和细化,有利于城镇化的进一步加速,推进户籍制度改革有利于扩大城镇化受益人群。

记者从刚刚闭幕的十一届全国人大常委会第十三次会议获悉,我国将积极研究完善设立县级市的标准,把人口、经济、财政、税收以及城市建设达到一定规模和标准的县(镇),适度改设为市。<新京报>

2) 上月北京个人房贷增量首破百亿

点评: 1月份房屋成交量环比下降明显,但是银行放贷需要一定流程,审批到放贷需要1个月左右,去年底12月份大量成交的买家在1月份贷款才真正发放;去年12月银行开始收紧信贷,部分银行无款可贷,也是导致1月份贷款额增量较多的一个原因。

昨天,央行营业管理部公布的北京市金融数据显示,1月份北京市新增贷款831.2亿元,其中中资金融机构个人住房贷款增加121.9亿元,首次突破百亿元。

个人住房贷款在1月份出现井喷。央行昨天的数据显示,人民币个人消费贷款当月增加130.9亿元。其中,中资金融机构个人住房贷款增加121.9亿元,首次突破百亿元,同比多增119亿元,其中新建住房贷款增加64.6亿元,同比多增85.1亿元,二手住房贷款增加57.3亿元,同比多增33.9亿元。<新京报>

3) 2月上海楼市仍供小于求,3、4月份供需情况将反映短期价格走势

点评: 短期月度的楼市供需比指标是判断短期价格走势的一个可借鉴指标。历史数据显示,2005、2006、2008年3、4月份的供应量都大于成交量,分别为481:337、338:329和210:197万平方米,而这3个年份5月以后的房价都相对平稳,2007和2009年3、4月份的供应量都远小于成交量,分别为227:342和234:344万平方米,这两年5月以后的房价都出现大涨。3、4月份的供需比可以从一定程度上反映未来楼市价格走势。

2月份前24天,申城共推出20.52万平方米新房源,成交26.23万平方米。中国房产信息集团的数据显示,从目前的供需水平来看,预计今年2月楼市将创网上房地产开办5年多来的历史同期新低。

数据显示, 2005 年-2009 年 2 月份上海商品住宅的供需量分别是 88: 127、56: 59、49: 77、40: 30 和 43: 76 万平方米。其中除了 2008 年出现供大于求外, 其它年份都是供不应求, 从 2 月份前 24 天的数据来看, 也将出现供不应求。今年 3 月份预期会上市或推出新房源的项目有 41 个, 按照政府规定的每批次 3 万平方米估算, 预期供应量会在 123 万平方米左右。这和过去两年 3 月份 129 和 126 万平方米的数据比较接近。但是 2008 年 3 月份的成交量只有 103 万平方米, 而 2009 年 3 月份的成交量却高达 154 万平方米, 因此要看 3 月份的成交情况和之后 4 月份的供需情况, 才能判断楼市的走势。 <新民晚报>

4) 2009 年银川市房地产交易活跃增长显著

据银川市房屋产权交易管理中心统计, 2009 年 1-12 月, 银川市房产交易大厅共办理各类房地产交易登记业务 40493 件, 面积 510.32 万平方米, 金额 113.34 亿元, 同比分别增长 26%、4%和 41%; 受理他项权利登记 50731 件, 面积 877.21 万平方米, 金额 180.52 亿元, 同比分别增长 39.1%、42%和 71%。全年受理各类房屋产权交易登记再创历史新高。 <银川房屋产权交易管理中心>

5) 全国省域经济综合竞争力公布, 上海、北京、江苏为前三名

2008~2009 年中国省域经济综合竞争力孰强孰弱已见分晓。昨日, 中国社会科学院的《中国省域经济综合竞争力发展报告(2008~2009)》蓝皮书(简称蓝皮书)公布了中国内地 31 个省级行政区以及港澳台地区经济综合竞争力的评价结果。2008 年, 上海、北京、江苏三省市位列全国 31 个省级行政区经济综合竞争力前三。 <新浪财经>

公司新闻:

1) 招商地产(000024): 公司发布公告, 2010 年 2 月 26 日, 招商地产子公司上海招商置业有限公司与万科企业股份有限公司子公司上海朗达实业有限公司联合参加上海市房地产交易中心举办的国有土地使用权挂牌出让活动, 共同竞得了上海市松江区广富林 2-4 号地块(地块公告号: 200910907 号)的土地使用权。该地块位于上海市松江区新城北部与佘山交界处; 地块出让面积为 130,970 平方米, 建筑面积为 104,776 平方米, 容积率 0.8, 土地用途为住宅用地, 使用年限 70 年; 地块成交总价为人民币 17.16 亿元, 上海招商置业有限公司与上海朗达实业有限公司将分别承担 55% 及 45% 的地价款。

2) 宜华地产(000150): 宜华地产公布 2009 年年报: 基本每股收益 0.31 元, 稀释每股收益 0.31 元, 每股收益(扣除) 0.29 元, 每股净资产 2.2433 元, 净资产收益率 13.8%, 加权平均净资产收益率 14.66%, 扣除非经常性损益后净利润 94330181.92 元, 营业收入 362469677 元, 归属于母公司所有者净利润 100290303.77 元, 归属于母公司股东权益 726829052.51 元。

3) ST 中润(000506): 近日 ST 中润接到控股股东中润置业集团有限公司的通知, 其公司名称已进行变更, 变更后的名称为“山东中润置业集团有限公司”。

4) 银基发展(000511): 银基发展公布 2009 年年报: 基本每股收益 0.1 元, 稀释每股收益 0.1 元, 每股收益(扣除) 0.1 元, 每股净资产 1.31 元, 净资产收益率 7.67%, 加权平均净资产收益率 7.98%, 扣除非经常性损益后净利润 119389135.82 元, 营业收入 607924612.7 元, 归属于母公司所有者净利润 116174706.08 元, 归属于母公司股东权益 1514602178.71 元。

5) 荣丰控股 (000668): 2008 年公司实施了重大重组。公司将整体石化资产出售给中国石油化工股份有限公司并因资产评估增值产生转让收益, 同时向盛世达投资有限公司购买北京荣丰房地产开发有限公司 90% 股权, 盛世达投资有限公司通过向中国石化及其关联方购买公司 49.977% 股权后成为公司控股股东。公司 2008 年报告之收益包括因重组产生的非经营性损益 (转让收益), 因此本报告期数据与 2008 年同期数据不存在可比性。上年同期扣除非经营性损益后业绩变动如下: 2009 年净利润为 11773.11 万元, 每股收益 0.76 元; 2008 年净利润为 6194.35 万元, 每股收益为 0.42 元; 增幅 90.06%。

6) 福星股份(000926): 福星股份 2009 年年度股东大会决议。福星股份 2009 年年度股东大会于 2010 年 2 月 26 日召开, 审议通过公司 2009 年度利润分配方案、公司《2009 年年度报告全文及摘要》、《关于聘任会计师事务所及其报酬的议案》、关于修改《公司章程》的议案、关于增补董事候选人的议案、《关于同意武汉福星惠誉置业有限公司参与武汉市洪山区三角路村 p (2009) 129 号地块竞拍的议案》等议案。

7) 浙江广厦 (600052): 浙江广厦公布 2009 年年报: 基本每股收益 0.5 元, 稀释每股收益 0.5 元, 每股收益 (扣除) 0.23 元, 每股净资产 2.2 元, 净资产收益率 22.8%, 加权平均净资产收益率 25.69%, 扣除非经常性损益后净利润 203704676.84 元, 营业收入 4387105705.49 元, 归属于母公司所有者净利润 436896645.36 元, 归属于母公司股东权益 1916159158.76 元。

8) ST 鲁置业 (600223): ST 鲁置业公布 2009 年年报: 基本每股收益 0.44 元, 稀释每股收益 0.44 元, 每股收益 (扣除) 0.35 元, 每股净资产 0.64 元, 净资产收益率 68.65%, 加权平均净资产收益率 72.83%, 扣除非经常性损益后净利润 347901637.01 元, 营业收入 2500147080.41 元, 归属于母公司所有者净利润 439366882.16 元, 归属于母公司股东权益 640044041.14 元。公司业绩实现了资产置换的业绩承诺, 略高于承诺。符合市场预期。**预计 2010 年的每股收益可以达到 0.7 元。**

9) 金丰投资 (600606): 金丰投资公布 2009 年年报: 基本每股收益 0.52 元, 稀释每股收益 0.52 元, 每股收益 (扣除) 0.48 元, 每股净资产 4.66 元, 净资产收益率 11.19%, 加权平均净资产收益率 12.12%, 扣除非经常性损益后净利润 186917694.8 元, 营业收入 645376551.89 元, 归属于母公司所有者净利润 203249117.11 元, 归属于母公司股东权益 1817062150.41 元。

附件 1: 我国达标县将适度改市 放宽中小城市等户籍限制 <新京报>

据新华社电，记者从刚刚闭幕的十一届全国人大常委会第十三次会议获悉，我国将积极研究完善设立县级市的标准，把人口、经济、财政、税收以及城市建设达到一定规模和标准的县（镇），适度改设为市。

根据全国人大常委会办公厅关于请研究处理有关审议意见的函和国务院办公厅要求，发改委会同有关部门，对十一届全国人大常委会第十次会议《对转变发展方式、调整经济结构情况报告的意见和建议》进行了深入研究，并按照中央经济工作会议确定的方针和部署，提出了进一步加强和改进工作的意见。十一届全国人大常委会第十三次会议期间，全国人大常委会办公厅将国务院办公厅转报来的发改委关于落实全国人大常委会对转变发展方式调整经济结构情况报告审议意见的报告印发给了常委会组成人员。

就常委会组成人员提出的有关加大小城镇建设投入力度的问题，发改委的报告表示，稳步推进城镇化是扩大内需的重要方面，有关部门将抓紧做好有关工作。除积极研究完善设立县级市的标准、把达到一定规模和标准的县（镇）适度改设为市之外，还包括另外两个方面：一是提高城镇综合承载能力，通过加强政府资金引导，多渠道筹集资金，推进重点城镇交通、供排水、污水和垃圾处理等基础设施以及医院、学校等公共设施建设。二是把解决符合条件的农业转移人口逐步在城镇就业和落户作为推进城镇化的重要任务，放宽中小城市和城镇户籍限制。

附件 2 中国社会科学院公布《中国省域经济综合竞争力发展报告（2008~2009）》蓝皮书（简称蓝皮书）

2008~2009 年中国省域经济综合竞争力孰强孰弱已见分晓。昨日，中国社会科学院的《中国省域经济综合竞争力发展报告（2008~2009）》蓝皮书（简称蓝皮书）公布了中国内地 31 个省级行政区以及港澳台地区经济综合竞争力的评价结果。2008 年，上海、北京、江苏三省市位列全国 31 个省级行政区经济综合竞争力前三。

全国省域经济综合竞争力评价体系分别为：宏观经济竞争力、可持续发展竞争力、财政金融竞争力、知识经济竞争力、发展环境竞争力、发展水平竞争力和统筹协调竞争力等。

2008 年全国各省、市、区经济综合竞争力处于上游区（1~10 位）的依次为：上海市、北京市、江苏省、广东省、浙江省、天津市、山东省、辽宁省、福建省、内蒙古自治区。

与 2007 年相比较，排位上升的有 9 个省、市（区），上升幅度最大的是吉林省，排位上升了 4 位，湖北省和宁夏回族自治区排位均上升了 3 位，黑龙江省排位上升了 2 位，天津市、辽宁省、江苏省、海南省和新疆维吾尔自治区等 5 个省、市（区）排位均上升了 1 位；12 个省、市（区）排位没有变化，分别为北京市、河北省、内蒙古自治区、上海市、浙江省、江西省、重庆市、四川省、贵州省、西藏自治区、陕西省和甘肃省；排位下降的有 10 个省、区，下降幅度最大的是山西省，排位下降了 4 位，其次是河南省和广西壮族自治区 2 个省、区，排位均下降了 3 位，安徽省、福建省、山东省、湖南省、广东省、云南省和青海省等 7 个省排位均下降了 1 位。

评级标准

银河证券公司评级体系：推荐、谨慎推荐、中性、回避

推荐：是指未来 6-12 个月，公司股价超越分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报 20%及以上。该评级由分析师给出。

谨慎推荐：是指未来 6-12 个月，公司股价超越分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报 10%-20%。该评级由分析师给出。

中性：是指未来 6-12 个月，公司股价与分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报相当。该评级由分析师给出。

回避：是指未来 6-12 个月，公司股价低于分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报 10%及以上。该评级由分析师给出。

房地产行业分析师覆盖股票范围：

A 股：陆家嘴（600663.SH）、张江高科（600895.SH）、华侨城（000069.SZ）、深振业 A（000006，SZ）、万通地产（600246.SH）、深长城（000042.SZ）、中航地产（000043.SZ）

免责声明

本报告由中国银河证券股份有限公司（以下简称银河证券）向其机构或个人客户（以下简称客户）提供，无意针对或打算违反任何地区、国家、城市或其它法律管辖区域内的法律法规。除非另有说明，所有本报告的版权属于银河证券。未经银河证券事先书面授权许可，任何机构或个人不得更改或以任何方式发送、传播或复印本报告。

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用，并不构成对客户的投资建议，并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证。银河证券认为本报告所载内容及观点客观公正，但不担保其内容的准确性或完整性。客户不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告所载内容反映的是银河证券在最初发表本报告日期当日的判断，银河证券可发出其它与本报告所载内容不一致或有不同结论的报告，但银河证券没有义务和责任去及时更新本报告涉及的内容并通知客户。银河证券不对因客户使用本报告而导致的损失负任何责任。

银河证券不需要采取任何行动以确保本报告涉及的内容适合于客户。银河证券建议客户如有任何疑问应当咨询独立财务顾问并独自进行投资判断。本报告并不构成投资、法律、会计或税务建议或担保任何内容适合客户，本报告不构成给予客户个人咨询建议。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的银河证券网站以外的地址或超级链接，银河证券不对其内容负责。本报告提供这些地址或超级链接的目的纯粹是为了客户使用方便，链接网站的内容不构成本报告的任何部份，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

银河证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。银河证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

银河证券无需因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给银河证券客户的，属于机密材料，只有银河证券客户才能参考或使用，如接收人并非银河证券客户，请及时退回并删除。

银河证券有权在发送本报告前使用本报告所涉及的研究或分析内容。

所有在本报告中使用的商标、服务标识及标记，除非另有说明，均为银河证券的商标、服务标识及标记。

银河证券版权所有并保留一切权利。

联系

中国银河证券股份有限公司 研究所

北京市西城区金融街 35 号国际企业大厦 C 座 100032

电话：010-66568888

传真：010-66568641

网址：www.chinastock.com.cn

机构请致电：

北京地区联系：010-66568849

上海地区联系：010-66568281

深圳广州地区联系：010-66568908