

高压调控政策下的主题投资机会

增持（维持）

房地产开发

报告日期：2011年2月12日

要点：

2011年1月26日，国务院出台了加大房地产调控力度的“新国八条”，房产税试点也在上海、重庆展开，地产调控的高压态势不减，我们预计地产龙头股的上升空间有限。在此大背景下，投资者可以适当关注具有主题投资概念的地产股。这些个股的投资机会一方面来自近期主题投资的活跃，可规避“新国八条”、房产税等政策面利空消息的进一步冲击；另一方面来自地产利空预期减弱后业绩推动的地产板块反弹。我们用表格形式梳理了这些涉及主题投资概念的地产股，供投资者参考，并简要归类如下：

- 1. 新能源新材料：**中国宝安、大港股份、鑫茂科技、嘉宝集团分别涉足石墨烯、晶体硅太阳能电池、风力发电和核能领域，目前正在研发或已投产。
- 2. 矿产：**创新置业（铁矿）、海印股份（高岭土矿）、万业企业（铁矿和煤矿）、西藏城投（锂资源）、粤宏远（煤炭）、中润投资（未定，可能是黄金）、中天城投（锰矿、煤矿、铅锌矿）计划或正在进行矿产投资。中天城投受省级政府支持，拟整合贵州省内文化资源。
- 3. 医药：**南京高科、高新发展、ST三农、中关村均控股有医药生产资格的子公司。南京高科控股的臣功制药有分拆上市的预期，高新发展子公司成都倍特药业主要生产易启康、巴沙等抗菌类药物；ST三农控股的福建汇天生物药业公司主要生产硫酸庆大霉素、大霉素等抗菌素。中关村控股的北京中关村四环医药开发公司，依托军事医学科学院强大的研究开发实力，主产镇痛、神经精神、心血管等方面药品，控股子公司华素制药生产的华素片和晕车药飞赛乐市场份额位于行业前列。万泽股份拟注入医药资产。
- 4. 节能环保：**东湖高新和城投控股分别涉及电厂烟气脱硫和垃圾焚烧发电业务，节能环保受政策扶持力度大。
- 5. 创投及高科技园区自主创新规划：**中关村、张江高科、电子城、道博股份均位于高科技园区内。中关村自主创新示范区发展规划已经国务院审批通过，张江高科园区和武汉东湖科技园也有类似的预期。道博股份将定向增发，大股东变更为武汉东湖开发区管委会；电子城作为中关村科技园区的一部分也将受益。发展规划的实施将同时带动上市公司租赁和创投业务。

证券分析师 石磊
执业证书编号：A0140511010001
010-66045557 shil@txsec.com
联系人：金融地产组
021-58824282-882 zhanghq@txsec.com
服务热线 010-66045555
服务邮箱 service@txsec.com

6. **农业：**鼎力股份拥有江苏清拖农业装备公司51%的股权，有望受益于国家农业扶持政策。
7. **消费电子和通讯：**数源科技、新潮实业、深圳华强、鑫茂科技在智能网络、宽带电缆、光纤、电子卖场等方面有涉足。
8. **海西经济和出口复苏：**厦门国贸、建发股份、阳光城、三木集团均位于福建板块，主营房地产开发和贸易业务，将受益于出口复苏及海西经济发展、海峡两岸经济合作协议等主题。
9. **工业产品制造：**福星股份的子午轮胎钢帘线业务属行业龙头，同时公司拟进行（单）晶片切割钢丝的项目开发；冠城大通拥有漆包线业务，同时受益海西经济。
10. **金融股权投资：**新潮中宝、新黄浦、高新发展、厦门国贸均拥有期货公司，受益于股指期货的推出；另外，新潮中宝还投资了成都农村信用合作社、长城证券等多家金融公司。
11. **迪斯尼概念股：**上海受迪斯尼影响的地产公司主要有四大园区开发企业和中华企业，莱茵置业和深长城部分项目位于迪斯尼附近，也直接受益。

表 1：具有主题投资概念的地产股一览

公司简称	公司代码	公司现有主业情况	涉及的主题投资概念
医药：			
南京高科		房地产开发、土地成片开发转让、市政基础设施承建等	子公司臣功制药主要生产儿童感冒药“臣功再欣”，占市场领先地位；臣功制药拟分拆上市；参股南京银行及中信证券
高新发展	628	主营房地产开发，项目分布于成都，规模很小，房地产业务收入占比为 70% 多；并兼营医药和期货业务	持股成都倍特药业 85%股权，主要生产易启康、巴沙、巴欣、产妇安等产品，适用高新技术企业 15%优惠税率；持有成都倍特期货 100%股权。重大资产重组中，停牌。
ST 三农	732	农药和房地产开发	公司持股 92.5%的福建汇天生物药业公司，是福建省中型制药企业。主要产品有硫酸庆大霉素、青霉素粉针系列、三楂精降脂片、痛血康胶囊、蕲蛇酶注射液等上百个规格品种。拥有自营进出口权。2009 年度汇天药业实现营业收入 6955.46 万元，营业利润 -214.27 万元，净利润为 231.60 万元。
万泽股份	534	公司经营以房地产开发业务为主、电力产销业务为辅，经营地区分布于北京和汕头。	公司万泽集团拟将其旗下房地产业务整体上市，并承诺择机注入医药资产，目前已经证监会条件通过，但尚未或正式核准文件。
新能源：			
中国宝安	9	地产项目分布于深圳、惠州、武汉、海口、海南万宁	新能源方面：控股约 55%的贝特瑞，主营锂电池正负极材料，其新产品石墨烯项目已经通过小试，正在进行中试；控股 75%的天骄科技，主营锂电池三元正极材料。生物医药方面：控股约 30%的马应龙及其它医药企业。
大港股份	2077	主营房地产开发。项目较	公司控股的镇江大成硅科技有限公司从事晶体硅太阳能电池硅切



鑫茂科技	836	少。大股东为镇江新区开发总公司	片、硅棒的生产、销售。
嘉宝集团	600622	工业地产开发、光纤生产、风电设备生产、风力发电	公司拟扩大光纤生产规模；最近购买金凤科技发电机组，进入风力发电领域，预计 2011 年可以贡献收益
		上海市嘉定区国资委旗下的中小型区域性地产公司，权益储备 200 万平方米左右，主要分布在嘉定区内。	核能概念：公司通过参股上海高泰稀贵金属股份有限公司（主要从事核电站用关键耗材（锆管包鞘）制造业务，是国内仅有两家生产商之一）23.4%的股权进入中国核能部件产业，2010 年 11 月高泰公司与欧洲锆业公司各出资 50%，共同组建中核阿海珉（上海）锆合金管材有限公司，制造、市场开发和销售核级 M5TM 锆包壳管和导向管。

矿产资源：

创兴置业	600193	主营房地产开发。地产项目较少。可售项目建筑面积 80 万平方米，实际控制人占 60.07%，公司占 39.93%。	全资拥有一个铁矿，总储量 1.09 亿吨，品位为 30.51%，2009 年 12 月投产，预计 2010 年产量 100 万吨，至 2013 年达产，300 万吨/年。
海印股份	861	主营商铺出租和炭黑产品、高岭土产品销售	拥有两个高岭土矿，储量在 6000 万吨以上。还有炭黑业务（用于生产轮胎）
万业企业	600641	公司主要有两块业务：住宅和煤炭，地产项目主要分布于长沙、上海宝山、苏州、合肥、南京等地。	资源股权投资：铁矿和煤矿。1. 公司拟间接持有“印尼印中矿业”60%股权，作为印尼塔里阿布岛铁矿项目新增投资主体，已获得国家发改委正式批复，尚需取得商务主管部门批准。2. 公司持有内蒙古鄂托克旗昊源煤焦化公司 96%股权，昊源煤矿主营煤炭生产、销售和洗选业务，2009 年实现营业收入 0.86 亿元，净利润 0.13 亿元。
西藏城投	600773	主营房地产开发销售。现有商品房项目储备约 42 万平方米，另外公司拥有桥东二期旧房改造、保障房建设项目以及泉州东海滩涂整理项目，其中旧改及保障房项目约 54 万平方米，滩涂整理项目约 59 万平方米。	拥有龙木错盐湖矿区，其中锂资源每年开采量约为 2000 吨，正常年产品销售收入为 1.2 亿元，投资收益率在为 25%左右。
粤宏远	573	主营房地产开发、工业区租赁、水电业务以及煤矿等四大业务，其中房地产开发、煤矿业务为主要利润来源。地产项目集中于东莞市，总权益建筑面积约 75 万平方米。	公司拥有威宁县结里煤焦有限公司 60%的股权和煤炭沟煤矿 70%的股权，合计年生产能力约 30 万吨
中润投资	506	布局山东核心城市的“综合体”开发商，项目主要分布于济南、威海、淄博等地。	公司 2010 年 11 月成立两个全资子公司——中润矿业、中润国际矿业，以此为平台投资矿产资源业务（具体投资领域未定，市场猜测拟投资黄金）。

中天城投	540	主营房地产一级、二级开发	中天城投 85%的遵义小金沟锰业开发公司拥有红花岗区小金沟锰矿的探矿权。截止 2010 年年底，小金沟锰矿已初步查明的锰矿体资源量和临界品位资源量(矿石含锰 10%-15%)估算合计约 1863 万吨。从目前看，遵义市红花岗区小金沟锰矿属于国内锰矿矿体资源量较大的矿，该矿预计在 2011 年中期可以申请办理采矿权。此外，公司拥有贵州省赫章野马川煤矿和威宁疙瘩营煤矿、岑巩县桃子坪铅锌矿和剑河县内寨铅锌矿的探矿权，预计两个煤矿经济可开采量超过 2 亿吨。另外，中天城投受当地政府支持，拟整合贵州省内文化资源。
------	-----	--------------	--

海西经济及出口复苏:

建发股份	600153	进出口贸易和地产	受益于海西经济发展、ECFA、出口复苏
厦门国贸	600755	进出口贸易和地产	1、贸易、港口物流等业务受益于海西沿岸经济的扶持及出口贸易复苏; 2、受益于 ECFA; 3、子公司国贸期货经纪公司营业收入和业绩均创历史新高(股指期货)
阳光城	671	主营地产和进出口贸易	受益于海西经济发展、ECFA、出口复苏
三木集团	632	房地产和商品贸易	受益于海西经济发展、ECFA、出口复苏

消费电子和通讯

数源科技	909	房地产开发销售，主要从事经适房开发建设	全资子公司杭州易和网络有限公司从事三网合一、智能网络等领域的业务。
新潮实业	600777	房地产和电缆生产	1、关注宽带网络数据缆和 CATV 高物理发泡同轴电缆系列产品的发展; 2、关注其与天津正道新能源汽车的合作预期
深圳华强	62	电子卖场经营和商业地产	主要经营华强北电子卖场，并计划全国范围内连锁扩张

环保:

城投控股	600649	房地产开发(经济适用房和商品房各占半数)、环保业务	节能环保大环境下，环保业务受政策扶持力度大; 成立诚鼎公司进行创投，已投资四家拟上市公司。参股的未上市金融企业有西部证券。
东湖高新	600133	主要在两湖地区从事园区开发(武汉科技园、长沙科技园、襄樊科技园)，并在武汉有住宅项目	重组预期: 大股东拟变更为湖北联合发展(国资背景、旗下有园区及基础设施建设业务); 环保概念: 有部分电厂烟气脱硫业务(收入规模很小、占比 10%左右)

创投及园区自主创新规划:

中关村	931	房地产开发及建安施工、生物医药	受益于《中关村国家自主创新示范区发展规划纲要(2011-2020 年)》获批; 全资持有北京中关村四环医药开发公司，依托军事医学科学院强大的研究开发实力，主产镇痛、神经精神、心血管等方面药品的生产，其下属子公司华素制药主要生产口腔咽喉类药物华素片和晕车药飞赛乐，市场份额均位于行业前列。
电子城	600658	园区地产销售	电子城园区为中关村科技园区一部分，或将受益于《中关村国家自主创新示范区发展规划纲要(2011-2020 年)》
张江高科	600895	一体两翼的发展模式: 房地产开发、创投与金融服务，地产业务多在张江高科技园区。	创投业务: 公司目前投资的高科技公司近 20 家，多处于成长期，已经有几家达到上市标准。预计也将推出与中关村自主创新规划类似的发展纲要，并获得国务院批准。迪斯尼概念股
世纪星源	5	目前公司有 4 个项目，分布在长沙、珠海、肇庆和	参股 15%的中国技术创新公司，是工程院唯一的下属企业，具备创投概念。珠港澳大桥概念。

深圳。

道博股份 600136 主营销售服务和物业出租 拟定向增发，完成后实际控制人变更为武汉东湖新技术开发区管委会，或受益于园区创新规划。参股天风证券2.33%。

工业制造：

福星股份	926	主营金属制品业和房地产开发。武汉市房地产企业龙头和子午轮胎钢帘线生产龙头。	拟进行（单）晶片切割钢丝的项目开发。
冠城大通	600067	主营房地产开发和特种漆包线生产，近几年业绩爆发	公司为特种漆包线龙头企业，目前拥有福州马尾、江苏淮安两个漆包线生产基地，该业务年收入 20-30 亿元。

金融投资

新潮中宝	600208	全国型住宅开发商，权益储备 700 万平米	金融和资源股权投资：参股成都农村信用合作社 8.27%的股权，长城证券 0.72%股权、新潮期货 89.29%股权、盛京银行 8.83%股权、吉林银行 1.88%股权、湘财证券 3.67%股权。
新黄浦	600638	主营房产开发以及期货交易。大股东黄浦区国资委。	期货业务受益于股指期货的推出。

农业：

鼎立股份	600614	主营业务有房地产开发、医药、橡胶以及农业机械。公司商品房项目储备较少，在售在建项目总共不到 30 万平方米，分布于淮安和上海嘉定。	公司拥有江苏清拖农业装备有限公司 51%股权，有望受益于国家政策扶持、农业劳动力缺口扩大以及农业结构的调整所带来的利好。
------	--------	---	--

迪斯尼：

陆家嘴	600663	主业由土地批租业务转型为商业出租	将受益于迪斯尼概念所带来的交易性机会
莱茵置业	558	主要为房地产开发及贸易两大业务。其中房地产项目主要分布于长三角地区，项目储备约 100 万平方米。	公司旗下莱茵美墅位于迪斯尼项目购房圈，建筑面积约 3.5 万平方米，目前在售。
中华企业	600675	可结算建筑面积 300 多万平方米，大部分分布在上海、杭州、苏州。	公司在南汇拥有 3 个项目储备，总规划建筑面积约 53 万平方米。
深长城	42	房地产销售、酒店服务、物业租赁是公司主要收入来源，可结算项目储备约 250 万平方米，分布在成都、上海、大连、东莞、深圳、惠州。	公司在上海张江镇和惠南镇拥有“长城中环墅”和“澜溪岸城”两个项目，总建筑面积约 37 万平方米。

资料来源：天相投顾

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

天相投资顾问有限公司具有中国证监会核准的证券投资咨询业务资格(业务许可证编号:ZX0157)。

报告所引用信息和数据均来源于公开资料和合法渠道,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真实性、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:深圳市福田区深南大道6033号金运世纪大厦22A 电话:0755-83234800 传真:0755-82709089 邮编:518041