

方正证券研究所证券研究报告

中小盘分析师：刘建民

执业证书编号：S1220514060008

TEL：010-68584841

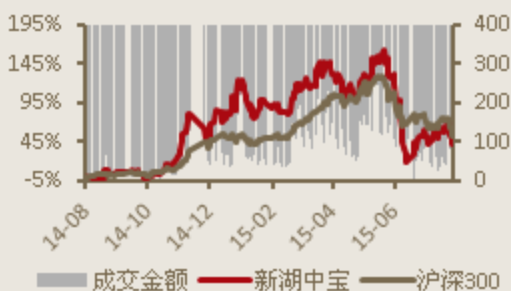
E-mail：liujianmin@foundersc.com

新湖中宝(600208)

公司调研简报
2015.08.23

房地产开发行业

历史表现



数据来源：港澳资讯，方正证券研究所

请务必阅读最后特别声明与免责条款

投资要点

调研纪要：

1. 上市以来股本变化情况，目前拟非公开发行股票

2006 年借壳上市，新湖集团通过定向增发方式将旗下的房地产业务注入到所持有的中宝股份并实现上市。2008 年发了公司债。2014 年完成了一次定向增发，规模 54 亿。2015 年 5 月 20 日，新湖中宝公告，公司非公开发行股票申请获得审核通过，此次拟非公开发行股票的数量为 9.67 亿股，发行底价 5.17 元/股，募资 50 亿元，用于项目建设及偿还贷款，同时将有助公司缓解财务压力、改善资本结构。该项增发随时可以启动，但需要股价 8-10 元才可以进行。

2. 公司一直致力于打造互联网金融生态圈

2006 年-2007 年开始把地产产生的收益投入到金融领域。2012 年开始投向互联网。金融企业扩张就需要增加资本金，需要实业支撑提供现金流，因此地产每年赚的钱不断放入金融和互联网。

银行：温州银行是第一大股东、盛京银行是第二大股东、中信银行 h 股有 5 个点、湘财证券控股 75%、新湖期货控股 91%、阳光保险是第四大股东。

互联网：主要是大智慧、51 人品（信用卡）、歌华有线、万得。51 信用卡有可能成为国内最大的网络银行，与万得的合作正在谈，具体细节不便透漏。

3. 地产发展策略

地产的发展策略是深刻把握大势，合理选择时机，准确定位产品，不断提升品质。希望保持总资产平均每年增长 30%（今年也是如此），保证稳定一点发展。未来 5-10 年还要做，金融板块扩大规模要不断增资，资金基本都是来自房地产的利润。

4. 公司发展战略

公司发展战略：地产+金融+互联网。前期矿产也做过，现在开始聚焦，

格局比较清晰。

5. 目前资产负债率比较高的原因

原始储备的土地储备，借壳时是按照原始成本计算的，如果按后期价格计算，负债率只有 50-60%。公司未结算的土地，成本都非常低，都是 06、07 年买的。

6. 启东、温州项目概况

新湖中宝在启东和温州获得了滩涂围垦为主的项目，占地面积大约 1200 万平米，主要是通过围海吹沙建设滨海新城，不属于高端住宅，但土地成本极低，具有很大的变现空间。目前区块一块块弄起来，目前正在弄，配套措施，周边的房价还可以。

7. 金融业务经营情况

温州银行，利润比较稳定。新湖期货，中期的整个团队都过来了。2014 年收入 4.93 亿元，利润 0.49 亿元。

大智慧，和湘财业务已经有合作了，股权合作还没有完成。

8. 是否有成立基金公司的计划

有。

9. 金融、互联网板块的发展策略

目前是每个板块自己发展，逐渐嫁接到互联网平台上，各个板块业务不会整合，主要是通过互联网平台提升各个板块的盈利能力，比如温州银行靠线下发展是比较慢的，但通过线上帮助，可以实现较快的发展速度。

10. 与 wind 合作是出于什么样的考虑，以及具体的合作方式 不方便披露。

11. 与大智慧的合作规划

计划将所有的账户都整合到一个账户上来，叫做超级账户，保险，证券，

期货，理财都整合进去，再嫁接上我们的支付牌照。但是由于目前大智慧的问题，所有的工作都处于停滞状态。长期计划是再造一个湘财证券。

12. 大智慧被调查事件进展

基本查完了，调查机构已经回去了，只有一些小问题，没有大问题。

13. 在所有金融版块中盈利贡献最大版块是哪一块，是否会进一步提高控股比例

所有的金融版块，银行贡献率最大。温州银行是增资进去的，单一最大的股东，政策要求不能超 20%，后期的想法是想超过 30%。盛京银行每年的增长是 30%，不是最大的股东。政策要求对银行只能一参一控，前期拿的很多银行只能放掉了。

14. 拿银行的目的

觉得金融的空间还是比较大。无论个人，还是企业，金融服务需求没有满足，银行和其他金融机构，金融还有一个大爆发的过程。需要拿牌照，需要提前布局。银行长期看还是不错。大的资产配置算是不错的。

15. 员工持股计划进度

员工持股刚刚做完，比例是 1:4，这几天在买，7 月下旬过会的。现在还没买完。

16. 大智慧以及 51 人品的定位以及目前用户量

大智慧将来是做平台，不可能卖软件。51 人品是一个大数据公司，计划打造成中国最大的网络银行。

大智慧活跃用户是 2000 万。51 人品是 51 信用卡发展过来的，未来希望做到 1 亿用户。

17. 大金控何时能看到业绩

大智慧的事件影响了整个计划的进度，规划基本做好了。我们想快点，需要两三年。

18. 今年的销售计划是否能完成

主要取决于上海青蓝国际的销售，规模是 70 亿，如果做成，那是可以完成全年 150 亿的销售目标。地产一般不看半年，看全年，年底统一结算。所以地产的结算方式主要是看预收款。

19. 参股歌华有线是出于什么考虑

基本是财务投资，后期不排除还有其他方面的考虑。

20. 金融板块其他发展规划

信托我们也在谈，但是现在还没定。互联网保险肯定是要做的。

分析师声明

作者具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格，保证报告所采用的数据和信息均来自公开合规渠道，分析逻辑基于作者的职业理解，本报告清晰准确地反映了作者的研究观点，力求独立、客观和公正，结论不受任何第三方的授意或影响。研究报告对所涉及的证券或发行人的评价是分析师本人通过财务分析预测、数量化方法、或行业比较分析所得出的结论，但使用以上信息和分析方法存在局限性。特此声明。

免责声明

方正证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具备证券投资咨询业务资格。本报告仅供本公司客户使用。本报告仅在相关法律许可的情况下发放，并仅为提供信息而发放，概不构成任何广告。

本报告的信息来源于已公开的资料，本公司对该等信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司、本公司员工或者关联机构不承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，也不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。投资者务必注意，其据此做出的任何投资决策与本公司、本公司员工或者关联机构无关。

本公司利用信息隔离制度控制内部一个或多个领域、部门或关联机构之间的信息流动。因此，投资者应注意，在法律许可的情况下，本公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券或期权并进行证券或期权交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。在法律许可的情况下，本公司的董事、高级职员或员工可能担任本报告所提到的公司的董事。

市场有风险，投资需谨慎。投资者不应将本报告为作出投资决策的惟一参考因素，亦不应认为本报告可以取代自己的判断。

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“方正证券研究所”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

公司投资评级的说明：

强烈推荐：分析师预测未来半年公司股价有20%以上的涨幅；
 推荐：分析师预测未来半年公司股价有10%以上的涨幅；
 中性：分析师预测未来半年公司股价在-10%和10%之间波动；
 减持：分析师预测未来半年公司股价有10%以上的跌幅。

行业投资评级的说明：

推荐：分析师预测未来半年行业表现强于沪深300指数；
 中性：分析师预测未来半年行业表现与沪深300指数持平；
 减持：分析师预测未来半年行业表现弱于沪深300指数。

	北京	上海	深圳	长沙
地址：	北京市西城区阜外大街甲34号方正证券大厦8楼（100037）	上海市浦东新区浦东南路360号新上海国际大厦36楼（200120）	深圳市福田区深南大道4013号兴业银行大厦201（418000）	长沙市芙蓉中路二段200号华侨国际大厦24楼（410015）
网址：	http://www.foundersc.com	http://www.foundersc.com	http://www.foundersc.com	http://www.foundersc.com
E-mail：	yjzx@foundersc.com	yjzx@foundersc.com	yjzx@foundersc.com	yjzx@foundersc.com