

再融资云开月明 地产股铁树开花

3月19日

天保基建拟以不低于4.48元/股的发行价格，发行股份数量不超过3.46亿股，募集资金15.5亿建设三个房地产项目并补充流动资金。此三个项目分别是天保房地产空港商业区住宅项目（一期）、天保金海岸D06住宅项目、天保金海岸D07住宅项目。

3月17日晚间

金丰投资重组方案出炉，公司拟通过资产置换和发行股票购买资产方式进行重组，拟注入绿地集团100%股权。根据预估，此次注入金丰投资的资产价值达655亿元。一旦重组成功，地产大鳄绿地集团将通过借壳登陆A股市场，并刷新A股最大规模借壳纪录。

3月3日

在历时1年又12天后，万科B转H方案终获中国证监会放行。方案显示，此次B转H过程中，万科安排第三方向全体B股股东提供现金选择权，具体价格在万科B股股票停牌前股票收市价基础上溢价5%，即13.13港元/股。但由于其间万科分红派息，除息后上述现金对价调整为12.91港元/股。

证券时报记者 邓飞

3月19日，中茵股份、天保基建两家公司发布公告，其非公开发行A股股票申请获得证监会通过，此举被业内普遍解读为地产股再融资正式开闸。受此影响，地产股昨日表现抢眼，国兴地产、空港股份、京投银泰、金丰投资、广宇发展等5股涨停。

地产股弱市逞强 难救大盘于水火

昨日，沪深两市双双失守重要整数关口，上证综指及深证成指分别下跌1.40%、2.12%，而房地产板块均跌幅仅为0.43%，远远跑赢大盘。不过，地产股再融资开闸并没有刺激地产股全面走强，板块内部分化依然明显。证券时报记者统计发现，昨日地产板块共有80股出现不同程度下跌，占比达57.55%。前期走势强劲的运盛实业和华鑫股份出现补跌迹象，双双大跌逾5%。从盘面看，招保万金四大龙头地产



3月19日

中茵股份公告称，公司拟以不低于9.53元/股的价格，非公开发行股票数量不超过1.8亿股，募集资金不超过17.15亿元。募集资金将全部用于公司全资子公司江苏中茵置业有限公司之控股公司徐州中茵置业有限公司“徐州中茵广场项目”的开发与营运。

股昨日早盘曾出现大幅拉升，招商地产最大涨幅超过5%；国兴地产、金丰投资更是一字涨停板开盘。无奈午后大盘急转直下，地产股也难以力挽狂澜。截至收盘，招保万金四大龙头地产股两涨两跌，招商地产上涨1.14%，当中跌幅最大的金地集团下跌0.47%。值得注意的是，非公开发行股票获得证监会通过的中茵股份、天保基建昨日分别下跌3.92%、上涨4.18%，出现分化。相比之下，与近期热点京津冀一体化概念有一定关联的北京、天津、河北地区的地产股，走势更为强劲。其中，空港股份和广宇发展涨停，电子城、首开股份等涨幅超过2%。

基本面触底 地产股估值回升

对于地产股再融资开闸，机构看法普遍乐观，均认为该信息透露出积极的政策意义，而政策预期改善、行业基本面回暖、地产股估值回升也成为市场共识。

瑞银证券认为，证监会批准A股开发商再融资方案，表明监管层已放弃通过压制开发商现金流来控制房价的思路，而转向采取增加供给的措施。再融资的放开有助于提高房地产业资金配置效率，使经营效率高的开发商获得增长所需的资金。此外，瑞银证券认为放开再融资还表明中央政府对房地产行业的态度比过去更为友善。

中金公司则指出，再融资将推动地产公司业绩释放提速，同时降低公司融资成本，成为A股地产股估值修复的催化剂。短期看，地产再融资推进将吸收存量资金，从而对市场有所冲击，但放眼中长期，该举措一方面预示着房地产调控

的思路走向市场化，具备信号作用，另一方面也将有效降低A股地产公司融资成本，拓宽融资渠道，利于行业分化。因此，中金公司看好A股地产公司，认为能够用业绩增长赢得市场融资支持的行业龙头将出现系统性估值修复。

在投资策略方面，平安证券表示，当前地产板块估值处于低位，再融资放有利于上市公司融资成本下降，短期将提振板块投资情绪。平安证券建议投资者关注两条主线：一是业绩高增长、资金改善弹性空间大的上市公司，如华夏幸福、深天健、首开股份；二是拥有优质可注入资源的上市房企，如招商地产、中洲控股等。

昨日涨幅居前地产股一览

代码	名称	涨幅(%)	收盘价(元)	涨跌(元)	换手率(%)	动态市盈率(倍)	细分行业
000838	国兴地产	10.08	7.21	0.66	4.11	21.85	区域地产
600463	空港股份	10.04	8.77	0.80	5.13	29.31	园区开发
600683	京投银泰	10.00	4.73	0.43	2.67	—	区域地产
600606	金丰投资	9.95	6.96	0.63	0.12	1020.42	房产服务
000537	广宇发展	9.95	6.41	0.58	12.85	9.11	区域地产
000671	阳光城	8.59	8.98	0.71	5.30	18.83	区域地产

数据来源:通达信 邓飞/制表 翟超/制图

放行再融资改善行业基本面

何敏仪

3月19日，中茵股份、天保基建两家公司公告称，其非公开发行A股股票申请获得证监会通过，标志着房地产再融资开闸，对行业意义重大，同时将有利于行业基本面的改善。

房企再融资开闸，充分体现了本届政府对于市场化机制的重视，以及将积极贯彻推行市场化导向的决心。2010年4月，国务院曾下发通知，对存在土地闲置及炒地行为的房地产开发企业，商业银行不得发放新开发项目贷款，证监部门暂停批准其上市、再融资和重大资产重组。至此四年间，房地产行业在资本市场上获得直接融资基本处于停滞状态。

上届政府一直对房地产行业采取较强硬的行政措施予以调控。一方面以限购形式压制需求端，同时在供给端控制开发商资金，以迫使房企加快项目的销售回款，达到压抑房价的目的。但过去四年间楼市涨势持续，特别是在一线及部分热点城市房价上涨速度令人忧虑。在开发商层面，由于资金面受到一定压制，实际上是影响了开发速度及积极性，因此对供应量的提升并没有起到正面作用。

而本届政府则更重视市场化机制，更尊重市场的力量，并明确了要进行“分类调控”。房企再融资开闸，正是充分体现这一点。对于“守规矩”的企业（并不存在土地闲置及炒地行为的房地产开发企业），允许其在资本市场

上获得资金，加快项目开发，这将更好地提高市场房屋的供应量。

另一方面，本次两家房地产开发企业再融资方案获批，标志着房企再融资瓶颈被突破，相信未来将会陆续有更多企业再融资获得通过。这将直接优化企业的资产负债结构，降低整体融资成本，提升房企盈利能力。

除了再融资，近期万科B转H方案获得监管层批准、绿地借壳登陆A股等系列事件，也进一步显现领导层对于地产企业在资本市场上的一些运作有所放宽。之前抑制行业中长期发展的一些不利因素将有所消除，利好行业基本面改善。

我们认为，房地产板块当前估值虽然已经跌至历史最低水平，处于超跌状态，但受制与行业基本面，如2014年开发及销售增幅回落，毛利率仍可能有所下降等因素制约，以及流动性、人民币汇率下行等不确定性影响，短期内板块整体上仍难以出现较大幅度的趋势性修复行情。而基于再融资放开，以及近期年报公布，行业或整体业绩不错，加上部分产业资金增持、回购地产股等，将支撑地产板块出现一小波的反弹行情。

机会仍在估值超跌的优质龙头企业，以及受惠与国企改革、京津冀一体化等政策概念的个股身上。我们仍相对看好万科A、招商地产、中华企业、荣盛发展、华夏幸福、南国置业、福星股份、金丰投资、世联行等个股。

（作者系东莞证券分析师）

上海宝弘资产
ShangHai BaoHong Asset
上市公司股权投资专家

www.baohong518.com 大宗交易/股票质押融资/定向增发

上海运营中心：021-50592412、50590240
北京运营中心：010-52872571、88551531
深圳运营中心：0755-82944158、88262016

国金证券：看好新能源汽车系统总成

得益于高层的强力推动以及Tesla等明星车型入华带来的示范效应，我国新能源汽车即将开始大规模放量。与普遍理解不同的是，基于汽车行业存在金字塔式的供应体系，我们建议投资者掘金新能源汽车时应该聚焦于能为主机厂提供电池（包含燃料电池）、电机、电控等核心部件的系统总成供应商，越往上游受益程度可能越低，仅部分竞争格局较

好的子行业可相对看好。核心系统总成领域我们重点看好的公司依次为：万向钱潮、宁波韵升、大洋电机、均胜电子、中信国安、成飞集成、南都电源、长城电工；上游环节我们相对看好的公司依次为：天齐锂业、佛塑科技、沧州明珠、江苏国泰、新宙邦、杉杉股份；此外，运营服务领域我们此前一直推荐的国机汽车（涉及与Tesla合作，且已涉足电动汽车租赁）也继续看好。

长江证券：通信业受益光棒反倾销

我们判断，若商务部针对日本和美国进口光棒的反倾销行为得到认定成立，则进口光棒价格必然出现大幅度提升，从而推高整个光棒市场的价格水平，使得国产光棒厂商的盈利能力出现明显提升。光棒作为光纤光缆的上游原材料，其价格提升必然传导到下

游最终产品，有望推高光纤价格。总体而言，光棒企业将成为反倾销调查的最大受益者。

鉴于光棒反倾销调查对国内光棒市场的价格水平，使得国产光棒厂商的盈利能力出现明显提升。光棒作为光纤光缆的上游原材料，其价格提升必然传导到下

■限售股解禁 | Conditional Shares |

3月21日，A股市场有富奥股份、丰原药业、如意集团、汉王科技、合康变频、瑞普生物、云意电气共7家上市公司的限售股解禁。

富奥股份（000030）：解禁股性质为定向增发限售股，去年同期定向增发价为4.30元/股。实际解禁股数32473.13万股，解禁股东124家，其中宁波华翔电子股份有限公司、山西太钢投资有限公司分别为第三、六大股东，持股占总股本比例分别为13.89%、2.78%，分别为其他法人、国有股股东。余下122家股东持股占总股本比例均低于1%，均属于“小非”。124家股东首次解禁且持股全部解禁，实际解禁股数合计占流通A股比例为180.74%，占总股本比例为25%。该股市场价格远高于定向增发价，套现压力很大。

丰原药业（000153）：解禁股性质为定向增发限售股，去年同期定向增发价为5.70元/股，除息后调整为5.60元/股。实际解禁股数3680万股，解禁股东8家股东，即上海丹晨投资管理合伙企业（有限合伙）、中国长城资产管理公司、东吴证券股份有限公司、上海电气集团财务有限责任公司、南京盛宇投资管理有限公司、渤海证券股份有限公司、东航集团财务有限责任公司、张怀斌，各自的持股占总股本比例均低于3%，均属于“小非”，均为首次解禁且持股全部解禁，实际解禁股数合计占流通A股比例为15.93%，占总股本比例为11.79%。该股市场价格远高于定向增发价，套现压力略大。

如意集团（000626）：解禁股性质为股改对价股份，实际解

禁股数40.5万股。解禁股东1家，即吉林省乾丰拍卖有限公司，持股占总股本比例为0.20%，属于“小非”，首次解禁且持股全部解禁，占流通A股比例为0.2%，该股的套现压力很小。

汉王科技（002362）：解禁股性质为其他类型，实际解禁股数4271.8万股。解禁股东7家，其中刘迎建、徐冬青分别为第一、二大股東，持股占总股本比例分别为22.43%、14.02%。余下5家股东持股占总股本比例均低于1%，均属于“小非”。7家股东部分为公司高管或离职高管，首次解禁且持股全部解禁，若考虑减持限制，实际解禁股数合计占流通A股比例为34.06%，占总股本比例为19.95%。该股的套现压力很大。

合康变频（300048）：解禁股性质为其他类型，实际解禁股数3498万股。解禁股东1家，即上海上丰集团有限公司，为第一大股東，持股占总股本比例为27.14%，为其他法人，此前未曾实质性质减持，此次解禁股数占流通A股比例为12.12%，占总股本比例为10.34%。该股或无套现压力。

瑞普生物（300119）：解禁股性质为股权激励一般股份，实际解禁股数117.43万股，占流通A股比例为1.21%，占总股本比例为0.6%。该股的套现压力不大。

云意电气（300304）：解禁股性质为首发原股东限售股，实际解禁股数175万股。解禁股东1家，即拉萨德正投资有限公司，为第五大股東，持股占总股本比例为3.5%，为其他法人，此前未曾减持，此次所持剩余限售股全部解禁，解禁股数占流通A股比例为5.79%，占总股本比例为1.75%。该股的套现压力一般。

（西南证券 张刚）

华润加码万科股票 地产股股东增持频繁

证券时报记者 唐立

华润本周增持2640万股万科A，而今年以来，地产股遭遇股东增持并非个案，这其中透露的意味值得关注。双向调控”、再融资开闸等信息先后放出，令业内人士普遍认为房地产行业的冬天即将过去，春天也为期不远。在这样的时刻，透过房地产企业股东或管理层的动向，或许有助于投资者寻找“春江水是否已暖”、春江水暖谁先知”等问题的答案。在市场特别弱勢的时候，增持行为所蕴含的意义尤其被投资者重视。结合现实情况来看，房地产板块目前已经历了较长时间的下跌，而不少上市公司股东也开始趁机增持。

2月25日，在地产股连续两日暴跌之后，深振业A、保利地产以及新湖中宝分别发布获控股股东增持的公告。深振业公告称，2月25日，公司接到控股股东深圳市国资委及其一致行动人远致投资通知，其通过深圳证券交易系统集中竞价的方式累计增持深振业1354.99万股，占公司总股本比例的1%，增持后持有深振业股份也增至31%。

保利地产公告称，公司控股股东保利集团出手增持了公司共计40万股，占公司总股本的0.0056%。本次增持后，保利集团与保利南方合计持有公司股份31.47亿股，占公司总股本

的44.0929%，且保利集团拟在未来12个月内继续累计增持不超过公司已发行总股份2%的股票。

新湖中宝公告称，新湖集团通过上交所交易系统增持新湖中宝115.8815万股，约占公司已发行股份总额的0.02%，增持金额为331.69万元。此次增持后，新湖集团及其控股子公司合计持有公司68.95%的股份。在上述地产公司释放增持消息半个月之后，地产龙头万科也现身增持军团。3月10日，万科董事会秘书谭华杰在网上业绩说明会回答投资者提问时透露，公司总裁郁亮已经将其过去一年的几乎全部收入，都买了万科A股票”。经媒体向公司核实，万科总裁郁亮确于3月10日从二级市场购入100万股万科A股。

昨日晚间，万科的股东增持又有了新动向。公司公告称，第一大股东华润股份有限公司于3月19日和20日期间，通过深圳证券交易所交易系统增持公司A股股份2640万股，占公司总股本的0.24%。同时，第一大股东不排除在未来12个月内继续增持公司股份的可能性，并承诺在法定期限内不减持所持有的公司股份。

值得注意的是，上述地产公司的股东或管理层在解释增持本公司股票的原因时，基本上都表示看好公司前景，支持公司取得更好的发展。后期，会有更多的地产公司加入到股东增持的队列中，投资者仍需要密切关注。

订阅《百姓投资》微信

最 新 鲜 的 资 讯 最 及 时 的 动 态 尽 在 掌 握
最 深 入 的 前 瞻 最 实 用 的 工 具

《百姓投资》是一个由证券时报市场新闻部汇聚众多知名财经记者和金牌专业人士精心打造的财富资讯平台，我们致力成为您身边触手可及的从业宝典和投资秘籍，热忱欢迎您即刻订阅分享！

订阅与分享：
1、打开微信通讯录，点击右上角“添加”按钮，然后搜索号码“baxingtouzi”，点击关注即可；
2、您还可以扫描二维码加入我们；
3、点击右上角，可发送微信好友或者分享到朋友圈；
4、欢迎您的朋友推荐我们。