

被市场遗忘的璀璨明珠

——荣丰控股（000668.SZ）价值简析

（一）简述

荣丰控股前身为武汉石油，2008年实施重大重组，注入相关地产资产，目前控股股东为盛世达投资持股39%，实际控制人为王征。

经测算，荣丰控股目前可变现资产的价值约为50亿元，是当前市值的3倍，且企业资产变现的时间节点临近；企业过去4次停牌，重组转型预期强烈，二股东清华紫光高价入股，企业存在资产较大资产注入预期。

（二）小市值，大资产

荣丰控股目前市值仅有17亿元，然而手持四大资产王牌重估变现价值很高：重庆慈母山土地、长春IFC项目、长沙银行股权以及北京广安门物业的资产价值合计在50亿元左右

1、重庆慈母山土地

重庆慈母山温泉别墅区项目于2006年11月通过招拍挂获得，土地成本5亿元，其坐落于重庆市南岸区鸡冠石镇的慈母山北坡，距弹子石CBD约3公里，距解放碑约10公里。项目占地约46万平方米，用地性质为居住、商业用地，最大容积率0.8，最大建筑密度30%，建筑规模约35万平方米。

山城重庆，其地产项目的容积率都比较高，往往在3-4区间，容积率低于1的项目寥寥无几，慈母山项目非常适合打造高端别墅群，其土地价格（楼面价格）会有一定的溢价，从近1年周边地块的招拍挂情况看，基本在9000-10000元/平米，所以保守预计，慈母山的土地出让价格不低于9000元/平米，折合项目价值为30亿元。

2、长春IFC项目

长春IFC项目于2007年12月通过招拍挂获得，土地出让金2.01亿元，折合楼面地

价不到 1000 元。

长春 IFC 项目由 1 栋地上 46 层地下 4 层的 226 米写字楼、2 栋 23 层 LOFT、4 栋住宅以及 4 层商业配套产品组成。整个 IFC 项目合计可售面积 20 余万方，可售货值 50 亿元；

长春 IFC 项目整体结算净利润率不低于 20%，预计整个项目将带来 10 亿元的净利润。

3、长沙银行股权

企业是长沙银行的长期战略股东之一，目前持有长沙银行股权 4982 万股，账面成本仅 1474 万元，长沙银行于 2018 年 9 月在上交所挂牌上市，其公允价值预计在 4 亿元左右。

4、北京广安门物业

企业在北京广安门物业主要为 2008 年开发的荣丰嘉园项目，目前仍有少量房源、商业、地下车库处于自持状态；这些零星资产价值约为 4 亿元。

(三) 拐点临近，爆发在即

慈母山项目已于 2018 年 9 月底获重庆国土局“解冻”，即企业可选择自主开发或项目整体转让，目前已有多家地产企业“相中”这块土地，正于上市公司紧张谈判中，一旦确定项目转让，可增加当期净利润 15 亿元。

企业长春 IFC 项目今年将竣工结算，预计可带来净利润约 2 亿元，同时，IFC 项目的主楼 A 栋若整体出售转让，预计可增厚净利润 5 亿元。

企业长沙银行的股权将于今年 9 月解禁，出售后有望增厚净利润 3 亿元。

多项出售资产合并计算，企业今年净利润有望达到 20-25 亿元，远高于目前股价的市值，折合每股收益 13.6 元-17 元，这是 A 股多年以来唯一的一家，净利润超过上市公司市值的企业。

(四) 整合预期

企业第二大股东清华紫光持股成本在 18-20 元区间，紫光旗下有众多优质高端装备、高端芯片类企业，高位入股存在将资产整合注入荣丰的可能性；

企业过去几年停牌 4 次，欲求整合转型，剥离地产主业，注入其他资产，但由于监管环境影响，都无疾而终；

目前监管情况大为好转，企业地产业务没有可持续发展能力，未来存在较强整合转型预期，不排除资产兑现和转型同步进行。

(五) 结论

企业自身有极硬的资产，持有多年的土地资产增值数倍、股权资产也已挂牌上市，目前即将进入收获期，业绩爆发力极强，同时企业存在资产整合预期，若在资产处置兑现的过程中同步注入空间更大、发展更广阔的优质高端装备资产，必然是两市最具爆发力，最具想象空间的黑马，不足 20 亿市值的荣丰控股无疑是被市场遗忘的璀璨明珠。