

## 吸收王府井国际，优化治理结构

公司简报

### ◆临时股东大会通过议案，吸收合并王府井国际

9月5日，公司公告称2017年第二次临时股东大会已通过吸收合并王府井国际的议案。根据公司前期公布的草案，公司将通过发行股份和支付现金相结合的方式吸收合并王府井国际，交易对象为王府井东安集团、国管中心、信升创卓和福海国盛。吸收合并完成后，王府井国际将注销法人资格，王府井东安、国管中心、信升创卓和福海国盛将直接持有公司的股权，持股比例分别为24.82%、1.91%、5.73%、5.73%。公司预计本次交易完成后，上市公司2017年1-5月份归母净利润将从4.74亿元下降到2.96亿元，减少1.78亿元。主要原因是上市公司将承担：1)王府井国际转让贝尔蒙特股权产生的所得税1.13亿元，该项支出为非经常性损益，未来不会再影响上市公司净利润。2)王府井国际的财务费用0.59亿元，该项支出将随着借款本金的偿还而逐步下降。

### ◆控制权未变，主营业务不受影响，有助于优化公司治理结构

本次吸收合并前，上市公司的控股股东为王府井国际、实际控制人为王府井东安。本次吸收合并完成后，上市公司的实际控制人仍为王府井东安，上市公司的控制权未发生变化。本次交易实施后，公司将承继及承接王府井国际的全部资产、负债、合同及其他一切权利与义务。王府井国际为持股型公司，本身并不从事具体经营业务，因此本次交易后上市公司的现有主营业务不会受到影响。本次交易有助于减少上市公司持股的中间层级，有助于进一步提高上市公司的决策效率、优化公司治理结构。导致上市公司1-5月份净利润下降的两个主要因素，未来对公司净利润的影响都将逐步减轻。

### ◆扩张能力强，全国性经营网络完善，业态齐全，规模优势明显

1H2017公司通过收购贝尔蒙特注入春天百货资产，进一步扩大了市场规模，同时可以更好地借助“赛特奥莱”品牌加快公司奥特莱斯业态的发展。截至二季度末，公司在全国范围共运营53家门店，涉及华北、华中、华南、华东、西南、西北、东北七大经济区域，19个省（市、自治区），29个城市，形成了处于不同发展阶段的门店梯次，业务涵盖了百货、购物中心、奥特莱斯等多种零售业态组合，总经营建筑面积248.2平方米。另外，1H2017公司成立王府井爱便利合资公司，快速发展便利店业态，已在北京地区已开设超过120家便利店。

### ◆略下调盈利预测，维持“买入”评级

我们认为公司吸收合并王府井国际，有助于提高上市公司的决策效率、优化公司治理结构。但此次重大资产重组将导致上市公司即期回报被摊薄，上市公司承接王府井国际的借款后，财务费用将有所增加，我们略下调对公司2017-2019年全面摊薄EPS的预测，分别为1.03/1.19/1.31元（之前为1.14/1.31/1.44元），维持“买入”评级。

### ◆风险提示：整合贝尔蒙特的进展低于预期，京外门店培育期延长

## 买入（维持）

当前价：16.64元

### 分析师

唐佳睿 CFA CAIA FRM  
 (执业证书编号：S0930516050001)  
 021-22169161  
[tangjiarui@ebsecn.com](mailto:tangjiarui@ebsecn.com)

### 联系人

邬亮  
 010-58452047  
[wuliang16@ebsecn.com](mailto:wuliang16@ebsecn.com)

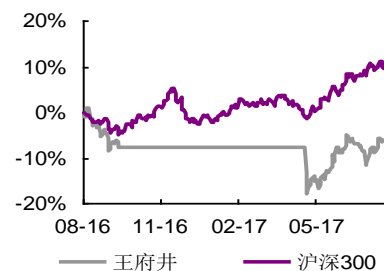
孙路

021-22169117  
[sunlu@ebsecn.com](mailto:sunlu@ebsecn.com)

### 市场数据

总股本(亿股)：7.76  
 总市值(亿元)：124.82  
 一年最低/最高(元)：14.30/17.06  
 近3月换手率：24.66%

### 股价表现(一年)



### 收益表现

| %  | 一个月  | 三个月   | 十二个月   |
|----|------|-------|--------|
| 相对 | 0.32 | 0.78  | -13.43 |
| 绝对 | 3.48 | 11.08 | 2.61   |

### 相关研报

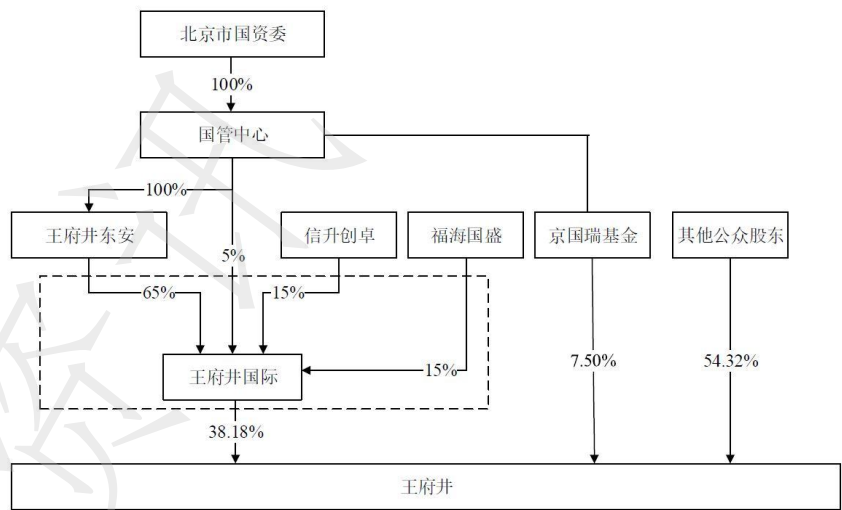
业绩超预期，收购项目增厚利润  
 .....2017-08-26  
 终止收购开元商业，西北市场扩张减速  
 .....2017-05-06

业绩预测和估值指标

| 指标               | 2015   | 2016    | 2017E  | 2018E  | 2019E  |
|------------------|--------|---------|--------|--------|--------|
| 营业收入 (百万元)       | 17328  | 17795   | 20143  | 22437  | 24604  |
| 营业收入增长率          | -5.19% | 2.70%   | 13.19% | 11.39% | 9.66%  |
| 净利润 (百万元)        | 661    | 575     | 803    | 922    | 1018   |
| 净利润增长率           | 3.96%  | -13.07% | 39.70% | 14.81% | 10.40% |
| EPS (元)          | 0.85   | 0.74    | 1.03   | 1.19   | 1.31   |
| ROE (归属母公司) (摊薄) | 8.96%  | 5.54%   | 7.40%  | 8.11%  | 8.54%  |
| P/E              | 19     | 22      | 16     | 14     | 12     |
| P/B              | 2      | 1       | 1      | 1      | 1      |

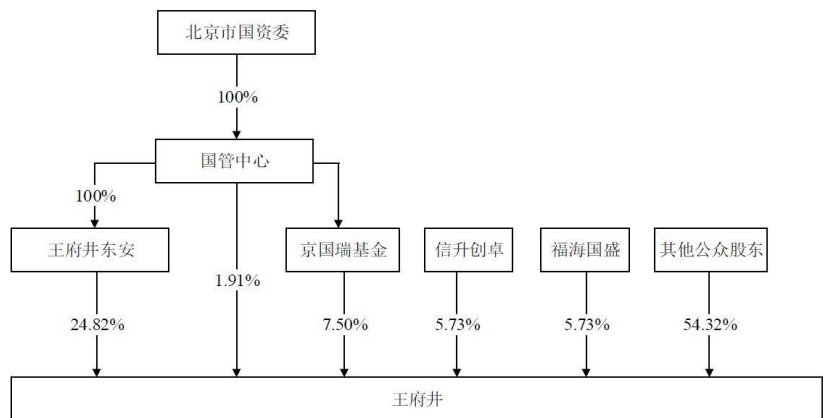
资料来源：公司公告、光大证券研究所

图表 1：公司股权结构图（吸收王府井国际前）

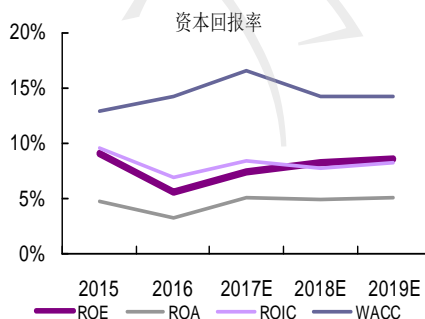
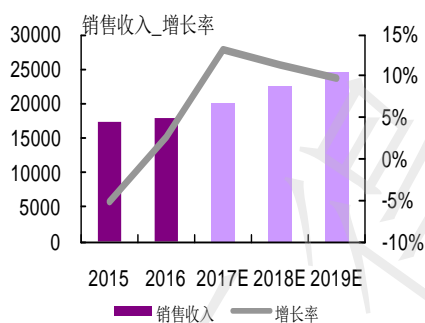
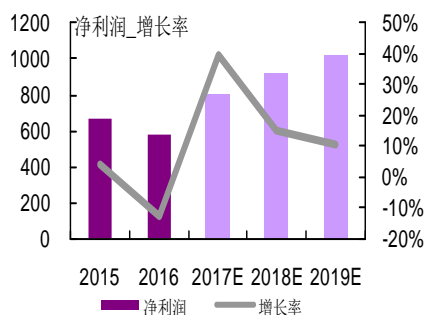
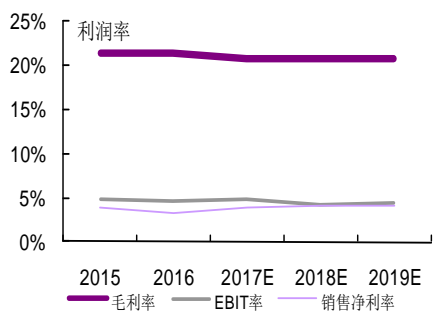


资料来源：公司公告

图表 2：公司股权结构图（吸收王府井国际后）



资料来源：公司公告



| 利润表 (百万元)       | 2015          | 2016          | 2017E         | 2018E         | 2019E          |
|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| <b>营业收入</b>     | <b>17328</b>  | <b>17795</b>  | <b>20143</b>  | <b>22437</b>  | <b>24604</b>   |
| 营业成本            | 13615         | 13990         | 15974         | 17773         | 19486          |
| 折旧和摊销           | 476           | 477           | 291           | 322           | 351            |
| 营业税费            | 176           | 198           | 201           | 236           | 258            |
| 销售费用            | 2092          | 2067          | 2216          | 2558          | 2805           |
| 管理费用            | 623           | 727           | 796           | 942           | 984            |
| 财务费用            | -54           | 21            | 115           | 125           | 164            |
| 公允价值变动损益        | 0             | 0             | 0             | 0             | 0              |
| 投资收益            | 183           | -3            | 301           | 510           | 543            |
| <b>营业利润</b>     | <b>1060</b>   | <b>789</b>    | <b>1143</b>   | <b>1313</b>   | <b>1450</b>    |
| <b>利润总额</b>     | <b>936</b>    | <b>849</b>    | <b>1143</b>   | <b>1313</b>   | <b>1450</b>    |
| 少数股东损益          | 0             | -9            | -3            | -3            | -3             |
| <b>归属母公司净利润</b> | <b>661.25</b> | <b>574.83</b> | <b>803.06</b> | <b>921.99</b> | <b>1017.90</b> |

| 资产负债表 (百万元) | 2015         | 2016         | 2017E        | 2018E        | 2019E        |
|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>总资产</b>  | <b>13954</b> | <b>17788</b> | <b>16204</b> | <b>19328</b> | <b>20180</b> |
| 流动资产        | 7363         | 10185        | 9483         | 12480        | 13232        |
| 货币资金        | 5851         | 8027         | 8067         | 10920        | 11537        |
| 交易型金融资产     | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            |
| 应收帐款        | 81           | 169          | 161          | 179          | 197          |
| 应收票据        | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            |
| 其他应收款       | 997          | 1315         | 604          | 673          | 738          |
| 存货          | 412          | 395          | 447          | 498          | 546          |
| 可供出售投资      | 1592         | 980          | 400          | 400          | 400          |
| 持有到期金融资产    | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            |
| 长期投资        | 565          | 689          | 689          | 689          | 689          |
| 固定资产        | 2180         | 2733         | 3066         | 3330         | 3537         |
| 无形资产        | 944          | 1027         | 1002         | 977          | 952          |
| <b>总负债</b>  | <b>6566</b>  | <b>7117</b>  | <b>5067</b>  | <b>7672</b>  | <b>7969</b>  |
| 无息负债        | 4368         | 4771         | 4919         | 5324         | 5621         |
| 有息负债        | 2199         | 2346         | 148          | 2348         | 2348         |
| <b>股东权益</b> | <b>7387</b>  | <b>10671</b> | <b>11137</b> | <b>11656</b> | <b>12212</b> |
| 股本          | 463          | 776          | 776          | 776          | 776          |
| 公积金         | 4462         | 7156         | 7156         | 7156         | 7156         |
| 未分配利润       | 2179         | 2278         | 2748         | 3270         | 3828         |
| 少数股东权益      | 5            | 294          | 291          | 288          | 285          |

| 现金流量表 (百万元)      | 2015        | 2016         | 2017E        | 2018E       | 2019E       |
|------------------|-------------|--------------|--------------|-------------|-------------|
| <b>经营活动现金流</b>   | <b>650</b>  | <b>980</b>   | <b>2019</b>  | <b>1348</b> | <b>1365</b> |
| 净利润              | 661         | 575          | 803          | 922         | 1018        |
| 折旧摊销             | 476         | 477          | 291          | 322         | 351         |
| 净营运资金增加          | 621         | 239          | -466         | 197         | 272         |
| 其他               | -1107       | -310         | 1391         | -92         | -276        |
| <b>投资活动产生现金流</b> | <b>-470</b> | <b>-1006</b> | <b>903</b>   | <b>60</b>   | <b>93</b>   |
| 净资本支出            | 234         | 597          | 450          | 450         | 450         |
| 长期投资变化           | 565         | 689          | 0            | 0           | 0           |
| 其他资产变化           | -1269       | -2292        | 453          | -390        | -357        |
| <b>融资活动现金流</b>   | <b>-304</b> | <b>2202</b>  | <b>-2881</b> | <b>1445</b> | <b>-840</b> |
| 股本变化             | 0           | 313          | 0            | 0           | 0           |
| 债务净变化            | 8           | 147          | -2198        | 2200        | 0           |
| 无息负债变化           | -302        | 404          | 148          | 405         | 297         |
| <b>净现金流</b>      | <b>-124</b> | <b>2176</b>  | <b>40</b>    | <b>2853</b> | <b>617</b>  |

资料来源：光大证券、上市公司

| 关键指标                         | 2015   | 2016    | 2017E  | 2018E  | 2019E  |
|------------------------------|--------|---------|--------|--------|--------|
| <b>成长能力 (%YoY)</b>           |        |         |        |        |        |
| 收入增长率                        | -5.19% | 2.70%   | 13.19% | 11.39% | 9.66%  |
| 净利润增长率                       | 3.96%  | -13.07% | 39.70% | 14.81% | 10.40% |
| EBITDA 增长率                   | -6.20% | -0.73%  | -3.17% | 0.16%  | 13.75% |
| EBIT 增长率                     | -8.91% | -1.23%  | 17.79% | -2.99% | 15.41% |
| <b>估值指标</b>                  |        |         |        |        |        |
| PE                           | 19     | 22      | 16     | 14     | 12     |
| PB                           | 2      | 1       | 1      | 1      | 1      |
| EV/EBITDA                    | 5      | 8       | 8      | 8      | 7      |
| EV/EBIT                      | 8      | 13      | 10     | 11     | 9      |
| EV/NOPLAT                    | 11     | 19      | 15     | 15     | 13     |
| EV/Sales                     | 0      | 1       | 0      | 0      | 0      |
| EV/IC                        | 1      | 1       | 1      | 1      | 1      |
| <b>盈利能力 (%)</b>              |        |         |        |        |        |
| 毛利率                          | 21.43% | 21.38%  | 20.69% | 20.79% | 20.80% |
| EBITDA 率                     | 7.49%  | 7.24%   | 6.20%  | 5.57%  | 5.78%  |
| EBIT 率                       | 4.75%  | 4.56%   | 4.75%  | 4.14%  | 4.35%  |
| 税前净利润率                       | 5.40%  | 4.77%   | 5.67%  | 5.85%  | 5.89%  |
| 税后净利润率 (归属母公司)               | 3.82%  | 3.23%   | 3.99%  | 4.11%  | 4.14%  |
| ROA                          | 4.74%  | 3.18%   | 4.94%  | 4.75%  | 5.03%  |
| ROE (归属母公司) (摊薄)             | 8.96%  | 5.54%   | 7.40%  | 8.11%  | 8.54%  |
| 经营性 ROIC                     | 9.48%  | 6.78%   | 8.40%  | 7.62%  | 8.23%  |
| <b>偿债能力</b>                  |        |         |        |        |        |
| 流动比率                         | 1.80   | 2.20    | 1.87   | 2.19   | 2.13   |
| 速动比率                         | 1.70   | 2.11    | 1.79   | 2.10   | 2.04   |
| 归属母公司权益/有息债务                 | 3.36   | 4.42    | 73.49  | 4.84   | 5.08   |
| 有形资产/有息债务                    | 5.62   | 6.87    | 98.60  | 7.54   | 7.91   |
| <b>每股指标(按最新预测年度股本计算历史数据)</b> |        |         |        |        |        |
| EPS                          | 0.85   | 0.74    | 1.03   | 1.19   | 1.31   |
| 每股红利                         | 0.52   | 0.43    | 0.52   | 0.59   | 0.65   |
| 每股经营现金流                      | 0.84   | 1.26    | 2.60   | 1.74   | 1.76   |
| 每股自由现金流(FCFF)                | 0.26   | 0.23    | 1.26   | 0.42   | 0.49   |
| 每股净资产                        | 9.51   | 13.37   | 13.97  | 14.64  | 15.36  |
| 每股销售收入                       | 22.32  | 22.92   | 25.95  | 28.90  | 31.70  |

资料来源：光大证券、上市公司

## 分析师声明

负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。负责准备本报告的分析师获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户的反馈、竞争性因素以及光大证券股份有限公司的整体收益。所有研究分析师或工作人员保证他们报酬的任何一部分不曾与、不与、也将不会与本报告中的具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

## 分析师介绍

唐佳睿，德国波恩大学国民经济学硕士，同济大学高分子材料工学士，上海外国语大学英语系、日语系双本科、文学士，获得CFA、CAIA、FRM证书，现主要负责商贸零售行业研究。曾就职于中银国际证券、中信证券和海富通基金。2010-2016年新财富最佳分析师零售行业第10/6/5/5/6/6/6名，2011-2015年“水晶球奖”最佳分析师商贸零售行业第6/1/4/4/5名，2011和2012年“金牛奖”第5名，2011年证券通-中国金牌分析师排行榜商业零售第1名，2012年证券市场周刊金手指奖零售行业第1名，2012/13年第一财经最佳分析师零售行业第3/4名，2013/2015/2016年“天眼”中国最佳证券分析师商业贸易行业盈利预测最准分析师第1/3/2名，2013年Starmine，A+H股零售组最佳盈利预测第1名，2015年Wind蚂蚁分析师第4名，2014-2016慧眼识券商行业分析师零售组荐股能力第1/3/3名，并获得白金分析师荣誉称号。2016年每年市软件模拟组合零售行业绝对收益/相对收益均为行业第一。2016东方财富最佳分析师零售行业第三名。2017年福布斯中国最佳分析师50强，最佳预测盈利能力分析师。2017年“天眼”中国最佳证券分析师商贸零售业最佳选股分析师第一名，最佳独立见解分析师第五名。精通英日德三国语言。优势：专注基本面分析及客观研究，并从买方角度来研判。

## 行业及公司评级体系

买入—未来6-12个月的投资收益率领先市场基准指数15%以上；  
增持—未来6-12个月的投资收益率领先市场基准指数5%至15%；  
中性—未来6-12个月的投资收益率与市场基准指数的变动幅度相差-5%至5%；  
减持—未来6-12个月的投资收益率落后市场基准指数5%至15%；  
卖出—未来6-12个月的投资收益率落后市场基准指数15%以上；  
无评级—因无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使无法给出明确的投资评级。

市场基准指数为沪深300指数。

## 分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

## 特别声明

光大证券股份有限公司（以下简称“本公司”）创建于1996年，系由中国光大（集团）总公司投资控股的全国性综合类股份制证券公司，是中国证监会批准的首批三家创新试点公司之一。公司经营业务许可证编号：Z22831000。

公司经营范围：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；为期货公司提供中间介绍业务；证券投资基金代销；融资融券业务；中国证监会批准的其他业务。此外，公司还通过全资或控股子公司开展资产管理、直接投资、期货、基金管理以及香港证券业务。

本证券研究报告由光大证券股份有限公司研究所（以下简称“光大证券研究所”）编写，以合法获得的我们相信为可靠、准确、完整的信息为基础，但不保证我们所获得的原始信息以及报告所载信息之准确性和完整性。光大证券研究所可能将不时补充、修订或更新有关信息，但不保证及时发布该等更新。

本报告根据中华人民共和国法律在中华人民共和国境内分发，仅供本公司的客户使用。

本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次发布时光大证券研究所的判断，可能需随时进行调整。报告中的信息或所表达的意见不构成任何投资、法律、会计或税务方面的最终操作建议，本公司不就任何人依据报告中的内容而最终操作建议作出任何形式的保证和承诺。

在法律允许的情况下，本公司及其附属机构可能持有报告中提及的公司所发行证券的头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或正在争取提供投资银行、财务顾问或金融产品等相关服务。投资者应当充分考虑本公司及本公司附属机构就报告内容可能存在的利益冲突，不应视本报告为作出投资决策的唯一参考因素。

在任何情况下，本报告中的信息或所表达的建议并不构成对任何投资人的投资建议，本公司及其附属机构（包括光大证券研究所）不对投资者买卖有关公司股份而产生的盈亏承担责任。

本公司的销售人员、交易人员和其他专业人员可能会向客户提供与本报告中观点不同的口头或书面评论或交易策略。本公司的资产管理部和投资业务部可能会作出与本报告的推荐不相一致的投资决策。本公司提醒投资者注意并理解投资证券及投资产品存在的风险，在作出投资决策前，建议投资者务必向专业人士咨询并谨慎抉择。

本报告的版权仅归本公司所有，任何机构和个人未经书面许可不得以任何形式翻版、复制、刊登、发表、篡改或者引用。

## 光大证券股份有限公司研究所 销售交易总部

上海市新闻路 1508 号静安国际广场 3 楼 邮编 200040

总机：021-22169999 传真：021-22169114、22169134

| 销售交易总部 | 姓名  | 办公电话          | 手机                      | 电子邮件                   |
|--------|-----|---------------|-------------------------|------------------------|
| 上海     | 陈蓉  | 021-22169086  | 13801605631             | chenrong@ebscn.com     |
|        | 濮维娜 | 021-62158036  | 13611990668             | puwn@ebscn.com         |
|        | 胡超  | 021-22167056  | 13761102952             | huchao6@ebscn.com      |
|        | 周薇薇 | 021-22169087  | 13671735383             | zhouww1@ebscn.com      |
|        | 李强  | 021-22169131  | 18621590998             | liqiang88@ebscn.com    |
|        | 罗德锦 | 021-22169146  | 13661875949/13609618940 | luodj@ebscn.com        |
|        | 张弓  | 021-22169083  | 13918550549             | zhanggong@ebscn.com    |
|        | 黄素青 | 021-22169130  | 13162521110             | huangsuqing@ebscn.com  |
|        | 王昕宇 | 021-22167233  | 15216717824             | wangxinyu@ebscn.com    |
|        | 邢可  | 021-22167108  | 15618296961             | xingk@ebscn.com        |
|        | 陈晨  | 021-22169150  | 15000608292             | chenchen66@ebscn.com   |
|        | 黄怡  | 010-58452027  | 13699271001             | huangyi@ebscn.com      |
|        | 周洁瑾 | 021-22169098  | 13651606678             | zhouji@ebscn.com       |
|        | 丁梅  | 021-22169416  | 13381965696             | dingmei@ebscn.com      |
|        | 徐又丰 | 021-22169082  | 13917191862             | xuyf@ebscn.com         |
|        | 王通  | 021-22169501  | 15821042881             | wangtong@ebscn.com     |
|        | 陈樑  | 021-22169483  | 18621664486             | chenliang3@ebscn.com   |
| 北京     | 吕凌  | 010-58452035  | 15811398181             | lvling@ebscn.com       |
|        | 郝辉  | 010-58452028  | 13511017986             | haohui@ebscn.com       |
|        | 梁晨  | 010-58452025  | 13901184256             | liangchen@ebscn.com    |
|        | 关明雨 | 010-58452037  | 18516227399             | guanmy@ebscn.com       |
|        | 郭晓远 | 010-58452029  | 15120072716             | guoxiaoyuan@ebscn.com  |
|        | 王曦  | 010-58452036  | 18610717900             | wangxi@ebscn.com       |
|        | 张彦斌 | 010-58452040  | 18614260865             | zhangyanbin@ebscn.com  |
|        | 深圳  | 黎晓宇           | 0755-83553559           | 13823771340            |
| 李潇     |     | 0755-83559378 | 13631517757             | lixiao1@ebscn.com      |
| 张亦潇    |     | 0755-23996409 | 13725559855             | zhangyx@ebscn.com      |
| 王渊锋    |     | 0755-83551458 | 18576778603             | wangyuanfeng@ebscn.com |
| 张靖雯    |     | 0755-83553249 | 18589058561             | zhangjingwen@ebscn.com |
| 牟俊宇    |     | 0755-83552459 | 13827421872             | moujy@ebscn.com        |
| 吴冕     |     |               | 18682306302             | wumian@ebscn.com       |
| 国际业务   | 陶奕  | 021-22169091  | 18018609199             | taoyi@ebscn.com        |
|        | 戚德文 | 021-22167111  | 18101889111             | qidw@ebscn.com         |
|        | 金英光 | 021-22169085  | 13311088991             | jinyg@ebscn.com        |
|        | 傅裕  | 021-22169092  | 13564655558             | fuyu@ebscn.com         |