广州友谊租赁新中国大厦公告点评

刘都

广州友谊(000987.SZ/人民币 23.33, 买入)昨日公告，公司拟将新中国大厦首至三层实用面积 7,000 平方米(不含公共面积)物业出租给广州市诚大珞业有限公司作为经营服装批发市场使用，合同期限为 15 年。

出租金额：

1) 首至三年每年租金及费用为 1 亿元。

2) 第四至六年每年租金及费用为 1.02 亿元。

3) 第七至九年每年租金及费用为 1.04 亿元。

4) 第十至十二年每年租金及费用为 1.07 亿元。

5) 第十三至十五年每年租金及费用为 1.10 亿元。

预计该物业出租年净收益约占公司年度净利润的 15%-20%左右。

在上一个合同期内，新中国大厦的年均租金约 5,000 万元，其中 2010 年度租金收入约 6,000 万元。据我们了解，今年前 9 个月新中国大厦租金收入约为 7,000 万元*9/12=5250 万元，后 3 个月公司将执行新的租约，2011 年 10-12 月租金收入约为 3,000 万元，合计今年新中国大厦租金收入约为 8,250 万元，这较 2010 年 6,000 万元租金收入上涨 37.5%。而 2012 年全年租金收入将为 1 亿元。

目前来看，公司经营状况良好，我们预测今年上半年公司销售收入增长 30%左右，其中环东店和正佳店同店增长 20%多，而时代店和南宁店增速较慢，为个位数。国金店目前日流水较为改善，为 90 余万元，我们预计该店今年亏损为 2,000 万元左右。佛山店预计今年年末开业。据此我们仍然维持 2011-2013 年公司盈利预测 1.13、1.43 和 1.82 元/股。广州友谊是零售业中管理精细化程度较高的公司，我们仍然维持***买入***评级。