

定增寻求新利润增长点

——北京旅游（000802）2011 年年报点评——

增 持

事件:

北京旅游(000802)公布年报,公司实现主营业务收入 176,308,971.50 元,增长 6.63%,实现净利润 8,728,330.48 元,同比增长 91.11%,EPS0.05 元。

点评:

● 完成定向发行募资 5.37 亿

2011 年 2 月,公司非公开发行股票申请获得中国证监会发行审核委员会审核通过。公司非公开发行股票得以顺利实施,募集资金 5.37 亿元,新增股份 5000 万股,用于龙泉宾馆提升服务水平改扩建项目、潭柘寺景区创 5A 升级改造项目、戒台寺景区创 5A 升级改造项目。6 月组建新董事会、监事会,进一步理顺公司治理架构。调整经营管理部门设置,将原经营管理中心和投资部合并,成立市场运营部,明确岗位职责和工作流程。建立分、子公司经营信息台账。实行分、子公司经营月报制度。制订了潭柘景区、戒台景区和龙泉宾馆标准化服务初步方案。同时,4 月成立了工程建设部,推进募投项目建设。

● 北旅广场项目顺利推进

2011 年 7 月 11 日,公司与北京市门头沟区人民政府就北旅广场项目开发签署了《合作协议书》,将闲置募集资金 8,000 万元用于补充流动资金,支持北旅广场国有资源整合改造项目前期拆迁。结算方式:(1)北旅广场一级开发工作完成后,该项目土地由门头沟区土地储备中心收储上市。(2)公司享有北旅广场项目按土地一级开发成本总额的 8% 的利润。(3)如公司或公司联合体未获得此块土地的二级开发权,公司另外享有土地上市溢价的 40%,作为公司的投资收益补偿。

北旅广场国有资源整合改造征收项目,占地约 77 亩,建筑面积 6.39 万平方米。截止 11 年年底,该项目工程地质灾害危险性评估工作已按时完成,拆迁已完成签约近 95%。北旅广场控制性详细规划的调研及编纂工作已通过门头沟区规划分局、区政府审核,并上报北京市规划委审批。

● 费用控制较好 毛利率微升

2011 年公司综合毛利率为 58.51%,同比增长 2.4 个百分点。全年公司产生的销售费用为 1,282 万元,同比下降 9.84%,销售费用率为 7.27%,同比减少 1.33 个百分点。管理费用 7,825 万元,同比增长 7.67%,管理费用率为 44.38%,同比增加 0.43 个百分点。财务费用-299 万元,同比下降 136.98%,财务费用率为 1.7%,同比减少 6.59 个百分点。

分析师

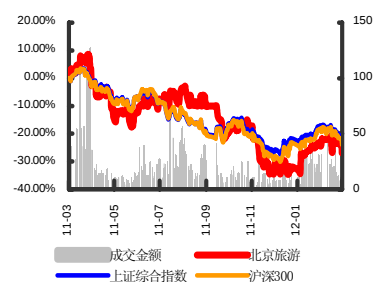
潘红敏

执业证号: S1250511110001

电话: 010-57631226

邮箱: phm@swsc.com.cn

市场表现



● 收购时尚之旅 寻求新增长点

2012 年 3 月，北京旅游（000802）发布增发预案，拟非公开发行股票数量不超过 15,267 万股，其中，控股股东华力控股认购不超过 4,580 万股，发行价格不低于 9.17 元/股。本次发行共计募资不超过 14 亿元，扣除发行费用后全部用于收购时尚之旅 100% 股权、收购华胜旅业依法享有的对时尚之旅的 6.75 亿元的债权以及对时尚之旅增资用于补充流动资金。

时尚之旅作为华力控股连锁商务酒店项目的投资和管理平台，成立于 2010 年 1 月，根据时尚之旅与大连万达签订的战略合作协议，双方借鉴大连万达与沃尔玛的战略合作模式，在大连万达目前正在开发及后续将开发的万达广场综合体项目中，采用订单制作的商业模式，建设商务型酒店并出售给时尚之旅，由时尚之旅负责经营施、高档公寓等各类功能汇聚、价值互补的建筑群体组成。时尚之旅独有“订单制作、自有产权”优势，聚焦中高端商务人群及休闲旅行者，定位于缔造“时尚、舒适、灵动”的商务酒店品牌。

目前，时尚之旅位于福建省、安徽省、浙江省、湖北省、广东省、江苏省、河北省的 7 家连锁酒店已经投入运营并取得了较好的经营业绩，此外，还有 8 家连锁酒店即将开业。时尚之旅的经营目标是打造国内最时尚、最有品位的精品商务连锁酒店，“聚焦于商旅人士，提供优质睡眠服务”，树立中高档商务酒店第一品牌。

时尚之旅 2011 年资产合计 9.73 亿，其中负债 6.83 亿元，负债率 70.2%；营业收入 1119.58 万元，净利润为-702.06 万元。按照时尚之旅在全国布局的发展战略，到 2013 年上半年，时尚之旅将在全国各地万达广场中拥有 30 家自主产权的时尚旅酒店。到 2015 年，酒店数量将接近 50 家。

我们预测公司 2012-13 年 EPS 分别为 0.06 元、0.08 元，给予“增持”评级。

西南证券投资评级说明

西南证券公司评级体系：买入、增持、中性、回避

买入：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅在 20%以上

增持：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于 10%与 20%之间

中性：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于-10%与 10%之间

回避：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅在-10%以下

西南证券行业评级体系：强于大市、跟随大市、弱于大市

强于大市：未来 6 个月内，行业整体回报高于沪深 300 指数 5%以上

跟随大市：未来 6 个月内，行业整体回报介于沪深 300 指数-5%与 5%之间

弱于大市：未来 6 个月内，行业整体回报低于沪深 300 指数-5%以下

免责声明

本报告中的信息均来源于已公开的资料,我公司对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。在任何情况下,报告中的信息或所表达的意见并不构成所述证券买卖的出价或询价。我公司及其雇员对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。我公司或关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易,还可能为这些公司提供或争取提供投资银行或财务顾问服务。本报告版权归西南证券所有,未经书面许可,任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。

西南证券研究发展中心

北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 B 座 16 层

邮编: 100033

电话: (010) 57631234 (总机)

邮箱: market@swsc.com.cn

网址: <http://www.swsc.com.cn/>