

证券研究报告

公司研究——季报点评

海印股份（000861.sz）

买入	增持	持有	卖出
----	----	----	----

上次评级：增持，2013.08.14

赵雅君 商业贸易行业分析师

执业编号：S1500512070004

联系电话：+86 10 63081095

邮箱：zhaoyajun@cindasc.com

相关研究

《取势、明道、优术，商业机会的价值发现者》2012.7
《竞得茂名住宅用地，外地拓展进行中》2012.12
《理顺业务脉络，适合自己的才是最好的》2013.3
《地产业务收入下滑导致业绩低于预期》2013.4
《商业物业资产证券化，储备项目发展提速》2013.5
《定增募投展贸城项目，融资成本降低》2013.8
《商业物业主业稳定，地产结算放缓》2013.8

信达证券股份有限公司
CINDA SECURITIES CO.,LTD
北京市西城区闹市口大街9号院
1号楼6层研究开发中心
邮编：100031

主业平稳，关注四季度房产结算进度

2013 年三季度报点评

2013 年 10 月 16 日

事件：公司发布 2013 年三季度报，报告期内实现营业收入 15.28 亿元，同比下降 0.28%；实现归属于母公司所有者的净利润 2.57 亿元，同比下降 15.05%，扣非净利润 1.94 亿元，同比下降 35.71%；摊薄每股收益 0.52 元，每股经营性现金流-0.17 元。业绩符合我们的预期。

点评：

- **前三季度地产结算收入同比下降，四季度有望新增结算项目。**公司前三季度地产收入结算放缓，我们估算总共结算 1.2~1.5 亿元，仅为去年同期的一半左右，导致公司当期利润同比下降。目前，公司番禺海印又一城项目房地产部分大部分已结算完毕，接下来将主要由大旺又一城房产部分贡献。大旺又一城包括两栋公寓，采用与番禺一样的跃层形式，以及独栋和联排别墅。目前公寓部分预售情况良好，我们预计四季度别墅部分将开始确认收入。我们预计在最好的情况下全年房地产结算节奏与前两年相同，维持在 4 亿左右。
- **尝试多渠道融资，资金面偏紧状况将随房产销售逐步减轻。**公司在手项目较多，在资产证券化方案以及定向增发项目通过之前，公司的资金面偏紧，公司也在尝试从不同渠道进行融资。明年上半年若两项融资方案能够通过，同时房产销售回笼资金，将缓解公司的资金压力，投资项目将由目前的滚动资金向前推进转为并行向前推进，项目进展将得以加快。1) 目前奥特莱斯单日流水在 100 万元左右，我们预计全年收入或达到 4 亿元；2) 花城汇项目 2013 年 5 月开始试营业，我们预计开业即可实现盈利；3) 肇庆“鼎湖·总统御山庄”城市综合体项目 2013 年 2 月开工，目前处于施工阶段；4) 上海周浦“小上海”风情商贸区项目，建设方已开工建设；5) 茂名市住宅项目已于 2013 年上半年完成收地工作；6) 国际名车城项目正处于与 4S 店接洽当中，拟于 2014 年上半年对外营业；7) 上海森兰商都项目正在等待物业条件达成；8) 新公告的东莞项目处于东莞成熟商圈，物业条件已具备，公司将对其进行定位筹划。
- **盈利预测：**我们预计公司 2013~2015 年净利润同比增长 7.55%、23.42%、20.29%，对应 EPS 为 0.94 元/1.16 元/1.40 元。我们对公司 2013 年业绩进行分拆，商业部分对应 EPS 约合 0.57 元，地产部分对应 EPS 约合 0.33 元，高岭土部分对应 EPS 约 0.04 元。公司目前 10.91 元的股价对应 2013 年 0.94 元 EPS 的 PE 为 12 倍，目标价 14 元，对应 2013 年 15 倍 PE，维持“增持”评级。
- **风险因素：**商业物业储备项目受外部因素影响落后于预期；房地产结算进度落后于预期导致同比增速数据下滑。

公司报告首页财务数据

	2011A	2012A	2013E	2014E	2015E
主营业务收入(百万元)	1,834.37	2,092.80	2,089.92	2,520.29	2,974.37
增长率 YoY %	39.05%	14.09%	-0.14%	20.59%	18.02%
净利润(百万元)	387.17	430.66	463.18	571.65	687.63
增长率 YoY%	50.14%	11.23%	7.55%	23.42%	20.29%
毛利率%	45.90%	44.32%	44.23%	43.67%	43.40%
净资产收益率 ROE%	35.05%	29.07%	24.33%	23.61%	22.54%
每股收益 EPS(元)	0.79	0.88	0.94	1.16	1.40
市盈率 P/E(倍)	14	12	12	9	8
市净率 P/B(倍)	4.2	3.2	2.5	2.0	1.6

资料来源: wind, 信达证券研发中心预测 注: 股价为 2013 年 10 月 15 日收盘价

资产负债表

单位: 百万元

会计年度	2011	2012	2013E	2014E	2015E
流动资产	1,706.21	1,633.01	2,218.60	2,665.75	3,391.40
货币资金	717.00	402.82	1,392.03	1,898.17	2,587.14
应收票据	58.02	34.34	50.20	60.53	71.44
应收账款	116.04	139.81	135.91	163.90	193.43
预付账款	72.51	43.10	64.14	78.13	92.63
存货	636.46	902.86	466.24	354.94	336.68
其他	106.19	110.08	110.08	110.08	110.08
非流动资产	1,665.47	2,316.23	2,393.16	2,470.33	2,508.42
长期投资	24.00	23.50	23.50	23.50	23.50
固定资产	559.62	695.76	651.89	634.00	629.83
无形资产	162.01	163.13	180.04	202.94	216.11
其他	919.83	1,433.83	1,537.72	1,609.89	1,638.98
资产总计	3,371.68	3,949.24	4,611.76	5,136.08	5,899.82
流动负债	1,615.57	1,743.11	1,937.77	1,886.90	1,957.40
短期借款	520.00	440.00	440.00	440.00	440.00
应付账款	96.76	151.54	132.62	161.54	191.53
其他	998.81	1,151.57	1,365.15	1,285.36	1,325.87
非流动负债	445.58	516.19	516.19	516.19	516.19
长期借款	442.16	511.15	511.15	511.15	511.15
其他	3.42	5.04	5.04	5.04	5.04
负债合计	2,061.15	2,259.30	2,453.97	2,403.09	2,473.59
少数股东权益	19.84	17.80	22.48	26.02	31.63
归属母公司股东权益	1,290.69	1,672.13	2,135.32	2,706.97	3,394.60
负债和股东权益	3371.68	3949.24	4611.76	5136.08	5899.82

重要财务指标

单位: 百万元

主要财务指标	2011	2012	2013E	2014E	2015E
营业收入	1,834.37	2,092.80	2,089.92	2,520.29	2,974.37
同比(%)	39.05%	14.09%	-0.14%	20.59%	18.02%
归属母公司净利润	387.17	430.66	463.18	571.65	687.63
同比(%)	50.14%	11.23%	7.55%	23.42%	20.29%
毛利率(%)	45.90%	44.32%	44.23%	43.67%	43.40%
ROE(%)	35.05%	29.07%	24.33%	23.61%	22.54%
每股收益(元)	0.79	0.88	0.94	1.16	1.40
P/E	14	12	12	9	8
P/B	4.2	3.2	2.5	2.0	1.6
EV/EBITDA	9.55	8.71	8.01	6.76	5.75

利润表

单位: 百万元

会计年度	2011	2012	2013E	2014E	2015E
营业收入	1,834.37	2,092.80	2,089.92	2,520.29	2,974.37
营业成本	992.33	1,165.28	1,165.61	1,419.77	1,683.39
营业税金及附加	86.69	94.19	94.06	113.43	133.87
营业费用	65.25	76.09	58.52	68.05	74.36
管理费用	111.37	129.41	104.50	120.97	136.82
财务费用	53.66	68.63	71.07	60.14	55.06
资产减值损失	-0.42	1.85	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资净收益	-1.25	-1.04	-0.18	-0.24	-0.32
营业利润	524.23	556.30	595.99	737.68	890.55
营业外收入	2.89	9.53	12.42	7.87	7.04
营业外支出	2.57	4.13	5.02	3.74	3.54
利润总额	524.56	561.70	603.39	741.82	894.05
所得税	134.14	126.17	135.53	166.62	200.82
净利润	390.42	435.54	467.86	575.20	693.24
少数股东损益	3.25	4.87	4.68	3.55	5.60
归属母公司净利润	387.17	430.66	463.18	571.65	687.63
EBITDA	687.29	746.53	812.17	962.00	1,131.28
EPS (摊薄)	0.79	0.88	0.94	1.16	1.40

现金流量表

单位: 百万元

会计年度	2011	2012	2013E	2014E	2015E
经营活动现金流	653.83	238.12	1,275.71	804.58	965.33
净利润	390.42	435.54	467.86	575.20	693.24
折旧摊销	100.11	111.33	137.44	148.85	165.89
财务费用	62.62	73.50	71.34	71.34	71.34
投资损失	1.25	1.04	0.18	0.24	0.32
营运资金变动	119.21	-385.70	598.28	8.12	33.82
其它	-19.78	2.42	0.60	0.84	0.72
投资活动现金流	-323.48	-665.35	-215.15	-227.11	-205.02
资本支出	-270.96	-665.73	-214.97	-226.87	-204.71
长期投资	-52.52	0.00	-0.18	-0.24	-0.32
其他	0.00	0.38	0.00	0.00	0.00
筹资活动现金流	60.88	105.44	-71.34	-71.34	-71.34
吸收投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
借款	129.62	241.68	0.00	0.00	0.00
支付利息或股息	91.04	127.42	71.34	71.34	71.34
现金净增加额	391.23	-321.79	989.22	506.14	688.97

分析师简介

赵雅君，商业贸易行业研究员，美国田纳西大学管理科学硕士，2010 年加入信达证券，期间秉持审慎独立态度，从行业内部多角度深入探索连锁零售业的盈利模式及发展趋势。

商业贸易行业重点覆盖公司

公司简称	股票代码	公司简称	股票代码	公司简称	股票代码	公司简称	股票代码
华联综超	600361	华联股份	000882	首商股份	600723	银座股份	600858
步步高	002251	苏宁电器	002024	海印股份	000861	友阿股份	002277
合肥百货	000417	友好集团	600778				

机构销售联系人

区域	姓名	办公电话	手机	邮箱
华北	袁 泉	010-63081270	13671072405	yuanq@cindasc.com
	张 华	010-63081254	13691304086	zhanghuac@cindasc.com
	单 丹	010-63081079	18611990152	shandan@cindasc.com
华东	文襄琳	021-63570071	13681810356	wenxianglin@cindasc.com
	徐吉炉	021-63570071	18602104801	xujilu@cindasc.com
华南	刘 晟	0755-82465035	13825207216	liusheng@cindasc.com
	李新新	0755-82497333	18688725150	lixinxin@cindasc.com
	易耀华	0755-82497333	18680307697	yiyahua@cindasc.com

分析师声明

负责本报告全部或部分内容的每一位分析师在此申明，本人具有证券投资咨询执业资格，并在中国证券业协会注册登记为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告；本报告所表述的所有观点准确反映了分析师本人的研究观点；本人薪酬的任何组成部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体分析意见或观点直接或间接相关。

免责声明

信达证券股份有限公司(以下简称“信达证券”)具有中国证监会批复的证券投资咨询业务资格。本报告由信达证券制作并发布。

本报告是针对与信达证券签署服务协议的签约客户的专属研究产品，为该类客户进行投资决策时提供辅助和参考，双方对权利与义务均有严格约定。本报告仅提供给上述特定客户，并不面向公众发布。信达证券不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。客户应当认识到有关本报告的电话、短信、邮件提示仅为研究观点的简要沟通，对本报告的参考使用须以本报告的完整版本为准。

本报告是基于信达证券认为可靠的已公开信息编制，但信达证券不保证所载信息的准确性和完整性。本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告最初出具日的观点和判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会出现不同程度的波动，涉及证券或投资标的的历史表现不应作为日后表现的保证。在不同时期，或因使用不同假设和标准，采用不同观点和分析方法，致使信达证券发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告，对此信达证券可不发出特别通知。

在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议，也没有考虑到客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况，若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测仅供参考，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向人做出邀请。

在法律允许的情况下，信达证券或其关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能会为这些公司正在提供或争取提供投资银行业务服务。

本报告版权仅为信达证券所有。未经信达证券书面同意，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发布、转发或引用本报告的任何部分。若信达证券以外的机构向其客户发放本报告，则由该机构独自为此发送行为负责，信达证券对此等行为不承担任何责任。本报告同时不构成信达证券向发送本报告的机构之客户提供的投资建议。

如未经信达证券授权，私自转载或者转发本报告，所引起的一切后果及法律责任由私自转载或转发者承担。信达证券将保留随时追究其法律责任的权利。

评级说明

投资建议的比较标准	股票投资评级	行业投资评级
本报告采用的基准指数：沪深 300 指数（以下简称基准）； 时间段：报告发布之日起 6 个月内。	买入： 股价相对强于基准 20% 以上；	看好： 行业指数超越基准；
	增持： 股价相对强于基准 5% ~ 20%；	中性： 行业指数与基准基本持平；
	持有： 股价相对基准波动在±5% 之间；	看淡： 行业指数弱于基准。
	卖出： 股价相对弱于基准 5% 以下。	

风险提示

证券市场是一个风险无时不在的市场。投资者在进行证券交易时存在赢利的可能，也存在亏损的风险。建议投资者应当充分深入地了解证券市场蕴含的各项风险并谨慎行事。

本报告中所述证券不一定能在所有的国家和地区向所有类型的投资者销售，投资者应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专业顾问的意见。在任何情况下，信达证券不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任，投资者需自行承担风险。