

2013年12月05日

欧亚集团 (600697.SH)

公司快报

证券研究报告

百货

济南项目加快推进 省内项目积极储备

■事件：董事会审议通过关于对济南欧亚大观园房地产开发有限公司增资的议案，以及出资设立敦化欧亚敦百购物中心、九台卡伦欧亚购物广场、空港欧亚购物广场的议案。

■点评：

- 加快推进“济南欧亚大观商都”项目。2011年11月，欧亚大观园（公司持有51%股权）旗下全资子公司大观房地产以2.85亿元，购买了位于济南市中区阳光新路4.6公顷的土地用于“济南欧亚大观商都”项目的建设，该土地约定开工时间为2013年6月。此次，公司和大欧经贸对大观房产增资1.62亿元，为推进大观商都项目进展。且增资后公司直接控股大观房地产62.78%的股权，合计持有大观房地产67.88%的股权。大观商都位于济南西南二环内，建筑面积预计在30万平方米，由商业和公寓组成，周围有阳光100等大型成熟公寓，有利于项目的培育。
- 加快在吉林省内的项目储备。公司同时公告成立三个全资子公司运营购物中心项目，其中两个位于长春市下属的九台市，一个位于延吉的敦化市。项目公司成立后将进行项目土地的储备，并根据公司整体的外延拓展规划进行项目的开发及运营。
- 经营展望：公司正处三星战略的快速推进期，并积极进行项目储备和保证项目的开发进度。力争每年新开百货门店1-2家，且以自建大体量的“商业+住宅”城市综合体为主，并新开超市门店3-5家。

■投资建议：维持2013-2015年的盈利预测，预计净利增长分别为24.3%、25.0%和31.8%，对应EPS为1.58、1.97和2.60元。其中房地产业务每年贡献EPS为0.23、0.28和0.38元。基于公司在吉林省商贸龙头地位稳固，管理层激励充分，且看好以“商业+住宅”模式进行外延扩张的战略，给予公司13年商业17倍PE，房地产10倍PE，目标价25.23元，维持增持-A评级。

■风险提示：省外跨区域门店扩张培育期较长；财务费用居高不下。

摘要(百万元)	2011	2012	2013E	2014E	2015E
营业收入	6,958.4	8,590.7	10,414.7	12,650.2	15,030.6
净利润	161.7	201.9	250.9	313.5	413.2
每股收益(元)	1.02	1.27	1.58	1.97	2.60
每股净资产(元)	6.23	7.19	8.32	9.74	11.63

盈利和估值	2011	2012	2013E	2014E	2015E
市盈率(倍)	18.7	15.0	12.0	9.6	7.3
市净率(倍)	3.0	2.6	2.3	2.0	1.6
净利润率	2.3%	2.3%	2.4%	2.5%	2.7%
净资产收益率	15.5%	16.4%	17.6%	18.8%	20.8%
股息收益率	1.6%	1.6%	2.5%	2.9%	3.7%
ROIC	16.3%	21.1%	15.1%	15.9%	19.5%

数据来源：Wind 资讯，安信证券研究中心预测

投资评级

增持-A

维持评级

12个月目标价

25.23元

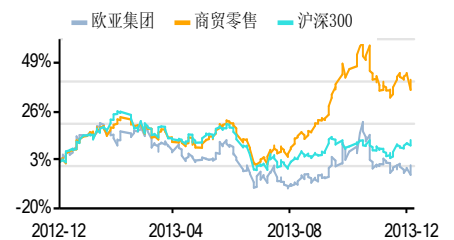
股价(2013-12-05)

19.00元

交易数据

总市值(百万元)	3,022.67
流通市值(百万元)	2,947.96
总股本(百万股)	159.09
流通股本(百万股)	155.16
12个月价格区间	17.00/23.26元

股价表现



资料来源：Wind 资讯

%	1M	3M	12M
相对收益	-7.04	0.21	-12.88
绝对收益	-3.50	5.61	-1.09

魏立

分析师

SAC 执业证书编号：S1450513010001
weili@essence.com.cn
021-68765206

报告联系人

王园园

021-68765661

wangyy7@essence.com.cn

相关报告

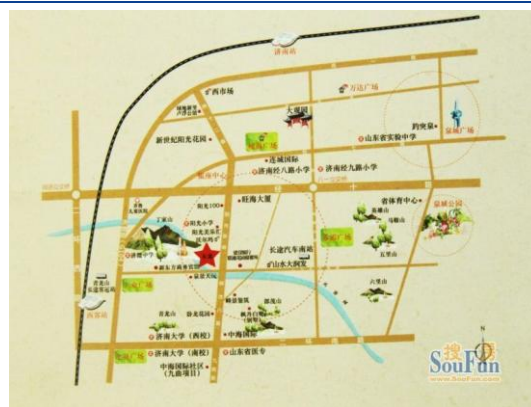
收购白山市商贸龙头 推进省内三星战略布局	2013-11-21
内生增长强劲 业绩依然靓丽	2013-10-28
继欧亚卖场后又一大体量综合体揭开面纱	2013-09-29

图 1：济南欧亚大观商都效果图



数据来源：搜房网、安信证券研究中心

图 2：济南欧亚大观商都地理位置



数据来源：搜房网、安信证券研究中心

图 3：欧亚集团全国门店布局



数据来源：公司公告、安信证券研究中心

表 1：欧亚集团旗下百货门店及储备项目概况

门店名称	开业时间	商业面积 (平方米)	住宅面积 (平方米)	物业	位置
通辽欧亚购物中心	2014 年 E	79,100	184,300	自建	内蒙古通辽市
吉林欧亚城市商业综合体	2014 年 5 月 E	300,000	344,561	自建	吉林市
白山欧亚城市综合体	2015 年 E	73,400	225,400	自建	白山市
辽源东丰欧亚购物中心	E	60,000	120,000	自建	辽源东丰县
乌兰浩特购物中心	E	94,955	220,000	自建	内蒙古乌兰浩特市
济南欧亚大观商都	E			自建	济南市
敦化欧亚敦百购物中心	E				延吉敦化市
九台卡伦欧亚购物广场	E				长春九台市卡伦镇
空港欧亚购物广场	E				长春九台市空港新城

数据来源：公司公告、安信证券研究中心

财务报表预测和估值数据汇总(2013年12月05日)

利润表						财务指标					
(百万元)	2011	2012	2013E	2014E	2015E	(百万元)	2011	2012	2013E	2014E	2015E
营业收入	6,958.4	8,590.7	10,414.7	12,650.2	15,030.6	成长性					
减:营业成本	5,843.6	7,206.5	8,714.9	10,552.4	12,502.5	营业收入增长率	33.1%	23.5%	21.2%	21.5%	18.8%
营业税费	56.2	75.0	79.6	103.1	122.8	营业利润增长率	26.9%	19.8%	25.3%	25.4%	31.3%
销售费用	216.9	233.3	293.3	371.2	439.2	净利润增长率	22.6%	24.9%	24.3%	25.0%	31.8%
管理费用	518.2	647.9	795.8	983.9	1,172.7	EBITDA 增长率	28.6%	34.1%	17.4%	18.8%	21.0%
财务费用	39.0	88.3	106.6	107.8	96.4	EBIT 增长率	32.2%	32.8%	24.3%	20.5%	24.2%
资产减值损失	1.6	1.6	2.0	1.7	1.8	NOPLAT 增长率	33.3%	32.5%	25.5%	20.5%	24.2%
加:公允价值变动收益	-	-	-	-	-	投资资本增长率	2.2%	74.9%	15.1%	1.1%	0.1%
投资和汇兑收益	-2.5	-2.0	-1.6	-2.0	-1.9	净资产增长率	11.8%	16.9%	15.8%	17.2%	19.5%
营业利润	280.5	336.0	420.9	528.0	693.2	利润率					
加:营业外净收支	-3.8	6.9	2.2	1.8	3.6	毛利率	16.0%	16.1%	16.3%	16.6%	16.8%
利润总额	276.7	342.8	423.1	529.7	696.8	营业利润率	4.0%	3.9%	4.0%	4.2%	4.6%
减:所得税	70.6	88.1	105.8	132.4	174.2	净利润率	2.3%	2.3%	2.4%	2.5%	2.7%
净利润	161.7	201.9	250.9	313.5	413.2	EBITDA/营业收入	6.6%	7.2%	6.9%	6.8%	6.9%
						EBIT/营业收入	4.6%	4.9%	5.1%	5.0%	5.3%
资产负债表						运营效率					
	2011	2012	2013E	2014E	2015E	固定资产周转天数	135	149	146	130	116
货币资金	729.9	770.8	833.2	1,012.0	1,202.4	流动营业资本周转天数	-107	-106	-83	-70	-65
交易性金融资产	-	-	-	-	-	流动资产周转天数	76	92	91	87	81
应收账款	74.7	83.4	67.8	138.8	107.9	应收账款周转天数	3	3	3	3	3
应收票据	8.6	11.7	10.4	17.9	15.7	存货周转天数	23	32	38	33	27
预付帐款	684.7	497.5	832.7	884.8	1,113.3	总资产周转天数	261	286	274	246	221
存货	530.4	1,015.1	1,163.6	1,181.4	1,110.7	投资资本周转天数	76	86	97	86	73
其他流动资产	-	-	-	-	-	投资回报率					
可供出售金融资产	10.5	8.5	11.7	10.3	10.2	ROE	15.5%	16.4%	17.6%	18.8%	20.8%
持有至到期投资	-	-	-	-	-	ROA	3.3%	3.4%	3.8%	4.4%	5.5%
长期股权投资	62.2	59.9	59.9	59.9	59.9	ROIC	16.3%	21.1%	15.1%	15.9%	19.5%
投资性房地产	-	34.3	34.3	34.3	34.3	费用率					
固定资产	3,063.3	4,027.7	4,399.5	4,721.9	5,004.5	销售费用率	3.1%	2.7%	2.8%	2.9%	2.9%
在建工程	594.2	589.1	533.5	500.1	480.0	管理费用率	7.4%	7.5%	7.6%	7.8%	7.8%
无形资产	322.2	321.2	311.3	301.4	291.6	财务费用率	0.6%	1.0%	1.0%	0.9%	0.6%
其他非流动资产	-	-	-	-	-	三费/营业收入	11.1%	11.3%	11.5%	11.6%	11.4%
资产总额	6,160.9	7,504.2	8,339.1	8,944.9	9,513.4	偿债能力					
短期债务	732.0	1,060.0	1,253.9	1,449.9	1,317.3	资产负债率	78.4%	79.3%	78.4%	76.4%	73.5%
应付帐款	1,440.0	1,895.9	1,880.5	2,047.3	2,259.1	负债权益比	364.0%	383.3%	363.7%	324.4%	277.7%
应付票据	433.4	362.2	412.5	466.9	505.6	流动比率	0.44	0.47	0.51	0.52	0.55
其他流动负债	-	-	-	-	-	速动比率	0.32	0.27	0.31	0.33	0.37
长期借款	180.0	360.0	376.1	83.2	-	利息保障倍数	8.19	4.80	4.95	5.90	8.19
其他非流动负债	-	-	-	-	-	分红指标					
负债总额	4,833.0	5,951.4	6,540.6	6,837.2	6,994.8	DPS(元)	0.30	0.30	0.47	0.54	0.70
少数股东权益	336.4	408.6	475.1	558.9	668.3	分红比率	29.5%	23.6%	29.8%	27.6%	27.0%
股本	159.1	159.1	159.1	159.1	159.1	股息收益率	1.6%	1.6%	2.5%	2.9%	3.7%
留存收益	832.4	985.0	1,164.4	1,389.8	1,691.2						
股东权益	1,327.9	1,552.8	1,798.6	2,107.7	2,518.6						

现金流量表						业绩和估值指标					
	2011	2012	2013E	2014E	2015E		2011	2012	2013E	2014E	2015E
净利润	206.1	254.8	250.9	313.5	413.2	EPS(元)	1.02	1.27	1.58	1.97	2.60
加:折旧和摊销	138.6	190.0	193.8	220.9	247.3	BVPS(元)	6.23	7.19	8.32	9.74	11.63
资产减值准备	1.6	1.6	-	-	-	PE(X)	18.7	15.0	12.0	9.6	7.3
公允价值变动损失	-	-	-	-	-	PB(X)	3.0	2.6	2.3	2.0	1.6
财务费用	40.8	93.0	106.6	107.8	96.4	P/FCF	5.3	55.0	45.0	16.6	15.6
投资损失	-2.5	2.0	1.6	2.0	1.9	P/S	0.4	0.4	0.3	0.2	0.2
少数股东损益	44.4	52.9	66.5	83.8	109.4	EV/EBITDA	10.4	8.1	6.5	5.3	4.1
营运资金的变动	1,329.2	-346.7	-84.4	244.3	248.0	CAGR(%)	24.5%	27.1%	24.1%	24.5%	27.1%
经营活动产生现金流量	1,296.9	573.4	534.9	972.3	1,116.2	PEG	0.8	0.6	0.5	0.4	0.3
投资活动产生现金流量	-1,498.2	-971.6	-504.7	-500.6	-501.8	ROIC/WACC	2.4	3.1	2.3	2.4	2.9
融资活动产生现金流量	751.2	439.1	32.2	-292.9	-424.0	REP	1.3	0.6	0.7	0.6	0.5

数据来源: Wind 资讯, 安信证券研究中心预测

■ 公司评级体系

收益评级:

- 买入 — 未来 6 个月的投资收益率领先沪深 300 指数 15%以上;
- 增持 — 未来 6 个月的投资收益率领先沪深 300 指数 5%至 15%;
- 中性 — 未来 6 个月的投资收益率与沪深 300 指数的变动幅度相差-5%至 5%;
- 减持 — 未来 6 个月的投资收益率落后沪深 300 指数 5%至 15%;
- 卖出 — 未来 6 个月的投资收益率落后沪深 300 指数 15%以上;

风险评级:

- A — 正常风险, 未来 6 个月投资收益率的波动小于等于沪深 300 指数波动;
- B — 较高风险, 未来 6 个月投资收益率的波动大于沪深 300 指数波动;

■ 分析师声明

魏立声明, 本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格, 勤勉尽责、诚实守信。本人对本报告的内容和观点负责, 保证信息来源合法合规、研究方法专业审慎、研究观点独立公正、分析结论具有合理依据, 特此声明。

■ 本公司具备证券投资咨询业务资格的说明

安信证券股份有限公司(以下简称“本公司”)经中国证券监督管理委员会核准, 取得证券投资咨询业务许可。本公司及其投资咨询人员可以为证券投资人或客户提供证券投资分析、预测或者建议等直接或间接的有偿咨询服务。发布证券研究报告, 是证券投资咨询业务的一种基本形式, 本公司可以对证券及证券相关产品的价值、市场走势或者相关影响因素进行分析, 形成证券估值、投资评级等投资分析意见, 制作证券研究报告, 并向本公司的客户发布。

■ 免责声明

本报告仅供安信证券股份有限公司(以下简称“本公司”)的客户使用。本公司不会因为任何机构或个人接收到本报告而视其为本公司的当然客户。

本报告基于已公开的资料或信息撰写, 但本公司不保证该等信息及资料的完整性、准确性。本报告所载的信息、资料、建议及推测仅反映本公司于本报告发布当日的判断, 本报告中的证券或投资标的价格、价值及投资带来的收入可能会波动。在不同时期, 本公司可能撰写并发布与本报告所载资料、建议及推测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息及资料保持在最新状态, 本公司将随时补充、更新和修订有关信息及资料, 但不保证及时公开发布。同时, 本公司有权对本报告所含信息在不发出通知的情形下做出修改, 投资者应当自行关注相应的更新或修改。任何有关本报告的摘要或节选都不代表本报告正式完整的观点, 一切须以本公司向客户发布的本报告完整版本为准, 如有需要, 客户可以向本公司投资顾问进一步咨询。

在法律许可的情况下, 本公司及所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券或期权并进行证券或期权交易, 也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务, 提请客户充分注意。客户不应将本报告为作出其投资决策的惟一参考因素, 亦不应认为本报告可以取代客户自身的投资判断与决策。在任何情况下, 本报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的投资建议, 无论是否已经明示或暗示, 本报告不能作为道义的、责任的和法律的依据或者凭证。在任何情况下, 本公司亦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。

本报告版权仅为本公司所有, 未经事先书面许可, 任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表、转发或引用本报告的任何部分。如征得本公司同意进行引用、刊发的, 需在允许的范围内使用, 并注明出处为“安信证券股份有限公司研究中心”, 且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

安信证券股份有限公司对本声明条款具有惟一修改权和最终解释权。

■ 销售联系人

上海联系人	张勤	021-68763879	zhangqin@essence.com.cn
	侯海霞	021-68763563	houhx@essence.com.cn
	梁涛	021-68766067	liangtao@essence.com.cn
	凌洁	021-68765237	lingjie@essence.com.cn
	潘艳	021-68766516	panyan@essence.com.cn
北京联系人	黄方禅	021-68765913	huangfc@essence.com.cn
	李倩	010-59113575	liqian1@essence.com.cn
	周蓉	010-59113563	zhourong@essence.com.cn
	温鹏	010-59113570	wenpeng@essence.com.cn
深圳联系人	刘凯	010-59113572	liukai2@essence.com.cn
	沈成效	0755-82558059	shencx@essence.com.cn
	范洪群	0755-82558087	fanhq@essence.com.cn
	胡珍	0755-82558073	huzhen@essence.com.cn

安信证券研究中心

深圳市

地址： 深圳市福田区深南大道 2008 号中国凤凰大厦 1 栋 7 层

邮编： 518026

上海市

地址： 上海市浦东新区世纪大道1589号长泰国际金融大厦16层

邮编： 200123

北京市

地址： 北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 19 层

邮编： 100034

