



谨慎
买入

15% ↑

目标价格: 人民币14.80

原目标价格: 人民币15.80

002344.CH

价格: 人民币 12.83

目标价格基础: 14倍14年市盈率

板块评级: 中立

海宁皮城

1季度业绩略低于预期, 新项目促14年下半年发力

海宁皮城发布2014年一季度报: 2014年1季度公司实现营收5.71亿元, 同比下降4.02%; 归属母公司净利润2.73亿元, 同比增长38.03%, 公司扣非后净利润为2.56亿元, 同比增长30.14%。全面摊薄每股收益为0.244元, 略低于我们的预期。我们调整公司2014-16年每股收益预测分别为1.08、1.40和1.60元(之前分别为1.18、1.40和1.75元), 目标价下调至14.80元, 对应2014年14倍市盈率。尽管2014年新项目均于下半年开业, 短期业绩增速有一定压力。但公司经营的皮革专业市场具备零售属性, 同时掌握有大量的商户资源, 有能力也有意愿进行全国扩张, 中长期前景依然看好, 维持谨慎买入评级。

支撑评级的要点

- 1季度营收下降, 归属于母公司净利润大增38.03%: 1季度公司主营业务收入实现营收5.70亿元, 同比下降4.28%, 下降的主要原因是报告期内主营业务收入以是物业租赁及管理收入为主, 去年同期含有物业及配套和住宅开发销售收入。归母净利润大增38.02%, 主要原因是: 报告期综合毛利率同比增长12.75个百分点, 期间费用率同比下降2.25个百分点, 营业外收入同比增加1,475.60万元(公司及子公司收到政府财政奖励), 投资收益同比增长666.7万元(报告期内, 公司获得理财产品收入增加)。
- 综合毛利率同比增长12.75个百分点, 期间费用率同比下降2.25个百分点: 报告期内, 综合毛利率同比增长12.75个百分点, 主要原因是1季度主营业务收入主要由物业租赁及管理收入为主, 去年同期主营业务收入以商铺及配套物业和住宅开发销售收入为主, 前者毛利率水平远高于后者。报告期内期间费用率同比减少2.25个百分点, 其中销售、管理、财务费用率同比分别下降1.54、0.45和0.26个百分点至6.21%、4.20%和-0.72%。费用率下降, 主要原因12年4季度及13年1季度新增三个项目, 去年同期费用投入大于今年1季度。
- 新项目保证业绩增长: 公司14年将开业2个新项目, 均于4月首次招租: 1) 哈尔滨项目, 首次认租面积为17.9万平方米, 为推出租赁面积的93.89%。认租商铺租赁总价4.15亿元, 其中租金9,232.08万元, 按10个月摊分, 合每平方米51.44元/月; 承租权费一次性收取3.22亿元, 按34个月摊分, 合每平方米52.8元/月。2) 佟二堡项目, 首次认租面积7.5万平方米, 认租商铺租赁总价1.08亿元, 合每平方米118.15元/月。其中租赁费8,086.05万元, 按10个月摊分, 合每平方米107.37元/月; 承租权费一次性收取2,760.64万元, 按34个月摊分, 合每平方米10.78元/月。预计2014年贡献1.38亿元营收。另外公司储备项目有北京、天津、济南、本部六期、郑州项目将在明年两年开业, 确保业绩在未来2-3年保持高速增长。

评级面临的主要风险

- 宏观经济拖累内生租金提价, 新开市场招商情况不达预期。

估值

- 我们调整公司2014-16年每股收益预测分别为1.08、1.40、1.60元(之前为1.18、1.40、1.75元), 将目标价由15.80元下调至14.80元, 对应2014年14倍市盈率。尽管2014年新项目均于下半年开业, 短期业绩增速有一定压力。但公司经营的皮革专业市场具备零售属性, 并掌握大量商户资源, 有能力也有意愿全国扩张, 中长期前景依然看好, 维持谨慎买入评级。

投资摘要

年结日: 12月31日	2012	2013	2014E	2015E	2016E
销售收入(人民币 百万)	2,262	2,926	3,278	3,769	4,222
变动(%)	21.8	29.4	12.0	15.0	12.0
净利润(人民币 百万)	705	1,039	1,206	1,571	1,788
全面摊薄每股收益(人民币)	1.347	0.928	1.08	1.40	1.60
变动(%)	33.7	47.5	16.1	30.3	13.8
市场预期每股收益(人民币)	-	-	1.104	1.442	1.442
先前预测每股收益(人民币)	-	-	1.180	1.400	1.750
调整幅度(%)	-	-	(8.7)	0.0	(8.8)
核心每股收益(人民币)	1.161	0.866	1.077	1.403	1.597
变动(%)	33.7	47.5	16.1	30.3	13.8
全面摊薄市盈率(倍)	9.8	14.2	12.2	9.4	8.2
核心市盈率(倍)	9.8	14.2	12.2	9.4	8.2
每股现金流量(人民币)	2.41	1.21	2.29	1.59	1.75
价格/每股现金流量(倍)	5.5	10.9	5.7	8.3	7.5
企业价值/息税折旧前利润(倍)	4.5	8.5	6.6	5.0	4.1
每股股息(人民币)	0.250	0.150	0.219	0.286	0.325
股息率(%)	1.9	1.1	1.7	2.2	2.5

资料来源: 公司数据及中银国际研究预测

中银国际证券有限责任公司
具备证券投资咨询业务资格

消费品: 批发和零售贸易

唐佳睿, CFA/CAIA/FRM

(8621) 2032 8511

jiarui.tang@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号: S1300513110001

林琳

(8621) 2032 8527

lin.lin@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号: S1300513090005

图表 1. 2014 年 1 季度业绩摘要

(人民币, 百万)	13 年 1 季度	14 年 1 季度	同比变动(%)
营业收入	595.39	571.45	(4.02)
-营业税及附加	79.25	71.89	(9.29)
净营业收入	516.14	499.56	(3.21)
营业成本	196.33	115.54	(41.15)
销售费用	34.14	23.99	(29.73)
管理费用	18.93	15.60	(17.58)
营业利润	271.26	358.47	32.15
非经常性项目	0.88	16.75	1,813.35
经常性投资收益	0.00	0.00	
净财务费用	(2.73)	(4.47)	63.57
利润总额	270.98	373.05	37.67
所得税	67.74	93.94	38.66
少数股东损益	5.41	6.06	12.07
归属母公司股东净利润	197.82	273.05	38.03
扣除非经常性损益的净利润	196.95	256.30	30.14
每股收益(元)	0.353	0.244	(30.99)
扣非常后每股收益(元)	0.352	0.229	(34.93)
盈利能力(%)			
综合业务毛利率	67.03	79.78	
经营利润率	45.56	62.73	
净利润率	33.23	47.78	
扣非后净利率	33.08	44.85	

资料来源:

损益表 (人民币 百万)

年结日: 12月31日	2012	2013	2014E	2015E	2016E
销售收入	2,262	2,926	3,278	3,769	4,222
销售成本	(907)	(831)	(951)	(1,018)	(1,098)
运营费用	(478)	(792)	(746)	(721)	(820)
息税折旧前利润	1,027	1,481	1,666	2,199	2,539
折旧与摊销	110	146	69	120	174
营业利润 (息税前利润)	917	1,335	1,597	2,078	2,366
净利息收入/(费用)	44	40	17	48	63
税前利润	973	1,402	1,656	2,137	2,425
所得税	(249)	(351)	(431)	(534)	(606)
少数股东损益	(19)	(12)	(19)	(32)	(30)
净利润	705	1,039	1,206	1,571	1,788
核心净利润	650	970	1,206	1,571	1,788
每股收益 (人民币)	1.347	0.928	1.077	1.403	1.597
核心每股收益 (人民币)	1.161	0.866	1.077	1.403	1.597
每股派息 (人民币)	0.250	0.150	0.219	0.286	0.325
收入增长率 (%)	21.8	29.4	12.0	15.0	12.0
息税前利润增长率 (%)	n.a.	44.2	12.5	32.0	15.5
息税折旧前利润增长率 (%)	n.a.	45.5	19.6	30.1	13.8
每股收益增长率 (%)	n.a.	(31.1)	16.1	30.3	13.8
核心每股收益增长率 (%)	n.a.	(25.4)	24.3	30.3	13.8

资料来源: 公司数据及中银国际研究预测

现金流量表 (人民币 百万)

年结日: 12月31日	2012	2013	2014E	2015E	2016E
税前利润	973	1,402	1,656	2,137	2,425
折旧与摊销	110	146	69	120	174
净利息费用	(2)	(5)	16	48	62
运营资本变动	451	(460)	(691)	(943)	(1,483)
税金	(249)	(351)	(431)	(534)	(606)
其他经营现金流	(431)	(76)	1,126	(19)	301
经营活动产生的现金流	1,348	1,353	2,570	1,777	1,956
购买固定资产净值	0	0	(1,000)	(1,100)	(1,000)
投资减少/增加	0	0	0	0	0
其他投资现金流	(1,155)	(1,280)	(35)	(195)	(195)
投资活动产生的现金流	(1,155)	(1,280)	(1,035)	(1,295)	(1,195)
净资产增加	0	0	0	0	0
净负债增加	0	0	0	0	0
支付股息	(140)	(140)	(168)	(245)	(321)
其它筹资现金流	(59)	(35)	48	73	67
筹资活动产生的现金流	(155)	(135)	(103)	(124)	(191)
现金余额变动	38	(62)	1,431	358	570
年初现金	1,353	1,338	2,770	3,128	3,698
公司自由现金流	238	114	1,546	515	802
股权自由现金流	237	113	1,551	530	824

资料来源: 公司数据及中银国际研究预测

资产负债表 (人民币 百万)

年结日: 12月31日	2012	2013	2014E	2015E	2016E
现金及等价物	1,353	1,338	2,770	3,128	3,698
应收帐款	94	151	156	179	201
库存	852	1,686	855	916	988
其它流动资产	1,775	2,142	3,865	4,529	5,381
流动资产合计	2,627	3,828	4,721	5,445	6,369
固定资产	439	393	1,125	1,924	2,620
无形资产	18	17	16	15	14
其它长期资产	3,130	3,284	3,431	3,814	4,144
长期资产合计	3,588	3,694	4,573	5,752	6,779
总资产	6,214	7,522	9,293	11,198	13,148
应付账款	552	616	475	509	549
短期借款	4	4	0	0	0
其它流动负债	2,523	2,748	3,554	3,993	4,338
流动负债合计	3,078	3,368	4,030	4,502	4,887
长期借款	0	0	0	0	0
其他长期负债	113	217	270	343	411
股本	560	1,120	1,120	1,120	1,120
储备	2,348	2,688	3,726	5,052	6,520
股东权益	2,908	3,808	4,846	6,172	7,640
少数股东权益	19	12	19	32	30
负权益总计	6,214	7,522	9,293	11,198	13,148
每股账面价值 (人民币)	5.19	3.40	4.33	5.51	6.82
每股有形资产 (人民币)	5.16	3.39	4.31	5.50	6.81
净负债/(现金) (人民币)	(1.00)	(1.00)	(1.00)	(1.00)	(1.00)

资料来源: 公司数据及中银国际研究预测

主要比率

年结日: 12月31日	2012	2013	2014E	2015E	2016E
盈利能力 (%)					
息税折旧前利润率	43.6	49.5	50.3	57.1	58.7
息税前利润率	38.7	44.5	48.2	53.9	54.6
税前利润率	43.0	47.9	50.5	56.7	57.4
净利率	31.2	35.5	36.8	41.7	42.4
流动性 (倍)					
流动比率	0.9	1.1	1.2	1.2	1.3
利息覆盖率	(20.0)	(32.9)	(95.0)	(41.9)	(36.9)
净权益负债率 (%)	净现金	净现金	净现金	净现金	净现金
速动比率	0.6	0.6	1.0	1.0	1.1
估值 (倍)					
市盈率	9.8	14.2	12.2	9.4	8.2
核心业务市盈率	9.8	14.2	12.2	9.4	8.2
目标价对应核心业务市盈率					
盈率	15.4	22.4	19.3	14.8	13.0
市净率	5.1	3.9	3.0	2.4	1.9
价格/现金流	5.5	10.9	5.7	8.3	7.5
企业价值/息税折旧前利润	4.5	8.5	6.6	5.0	4.1
周转率					
存货周转天数	137.5	210.3	95.3	88.7	85.4
应收帐款周转天数	15.1	18.9	17.4	17.4	17.4
应付帐款周转天数	221.9	270.3	182.5	182.5	182.5
回报率 (%)					
股息支付率	19.3	16.0	20.0	20.0	20.0
净资产收益率	24.2	27.3	24.9	25.5	23.4
资产收益率	11.3	13.8	13.0	14.0	13.6
已运用资本收益率	21.7	24.8	23.7	24.0	22.0

资料来源: 公司数据及中银国际研究预测

披露声明

本报告准确表述了证券分析师的个人观点。该证券分析师声明，本人未在公司内、外部机构兼任有损本人独立性与客观性的其他职务，没有担任本报告评论的上市公司的董事、监事或高级管理人员；也不拥有与该上市公司有关的任何财务权益；本报告评论的上市公司或其它第三方都没有或没有承诺向本人提供与本报告有关的任何补偿或其它利益。

中银国际证券有限责任公司同时声明，未授权任何公众媒体或机构刊载或转发本研究报告。如有投资者于公众媒体看到或从其它机构获得本研究报告的，请慎重使用所获得的研究报告，以防止被误导，中银国际证券有限责任公司不对其报告理解和使用承担任何责任。

评级体系说明

公司投资评级：

- 买入：预计该公司股价在未来 12 个月内上涨 20%以上；
- 谨慎买入：预计该公司股价在未来 12 个月内上涨 10%-20%；
- 持有：预计该公司股价在未来 12 个月内在上下 10%区间内波动；
- 卖出：预计该公司股价在未来 12 个月内下降 10%以上；
- 未有评级（NR）。

行业投资评级：

- 增持：预计该行业指数在未来 12 个月内表现强于有关基准指数；
- 中立：预计该行业指数在未来 12 个月内表现基本与有关基准指数持平；
- 减持：预计该行业指数在未来 12 个月内表现弱于有关基准指数。

有关基准指数包括：恒生指数、恒生中国企业指数、以及沪深 300 指数等。

风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券有限责任公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

本报告发布的特定客户包括：1) 基金、保险、QFII、QDII 等能够充分理解证券研究报告，具备专业信息处理能力的中银国际证券有限责任公司的机构客户；2) 中银国际证券有限责任公司的证券投资顾问服务团队，其可参考使用本报告。中银国际证券有限责任公司的证券投资顾问服务团队可能以本报告为基础，整合形成证券投资顾问服务建议或产品，提供给接受其证券投资顾问服务的客户。

中银国际证券有限责任公司不以任何方式或渠道向除上述特定客户外的公司个人客户提供本报告。中银国际证券有限责任公司的个人客户从任何外部渠道获得本报告的，亦不应直接依据所获得的研究报告作出投资决策；需充分咨询证券投资顾问意见，独立作出投资决策。中银国际证券有限责任公司不承担由此产生的任何责任及损失等。

本报告内含保密信息，仅供收件人使用。阁下作为收件人，不得出于任何目的直接或间接复制、派发或转发此报告全部或部分内容予任何其他人士，或将此报告全部或部分内容发表。如发现本研究报告被私自刊载或转发的，中银国际证券有限责任公司将及时采取维权措施，追究有关媒体或者机构的责任。所有本报告期内使用的商标、服务标记及标记均为中银国际证券有限责任公司或其附属及关联公司（统称“中银国际集团”）的商标、服务标记、注册商标或注册服务标记。

本报告及其所载的任何信息、材料或内容只提供给阁下作参考之用，并未考虑到任何特别的投资目的、财务状况或特殊需要，不能成为或被视为出售或购买或认购证券或其它金融票据的要约或邀请，亦不构成任何合约或承诺的基础。中银国际证券有限责任公司不能确保本报告中提及的投资产品适合任何特定投资者。本报告的内容不构成对任何人的投资建议，阁下不会因为收到本报告而成为中银国际集团的客户。阁下收到或阅读本报告须在承诺购买任何报告中所指之投资产品之前，就该投资产品的适合性，包括阁下的特殊投资目的、财务状况及其特别需要寻求阁下相关投资顾问的意见。

尽管本报告所载资料的来源及观点都是中银国际证券有限责任公司及其证券分析师从相信可靠的来源取得或达到，但撰写本报告的证券分析师或中银国际集团的任何成员及其董事、高管、员工或其他任何个人（包括其关联方）都不能保证它们的准确性或完整性。除非法律或规则规定必须承担的责任外，中银国际集团任何成员不对使用本报告的材料而引致的损失负任何责任。本报告对其中所包含的或讨论的信息或意见的准确性、完整性或公平性不作任何明示或暗示的声明或保证。阁下不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告仅反映证券分析师在撰写本报告时的设想、见解及分析方法。中银国际集团成员可发布其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦有可能采取与本报告观点不同的投资策略。为免生疑问，本报告所载的观点并不代表中银国际集团成员的立场。

本报告可能附载其它网站的地址或超级链接。对于本报告可能涉及到中银国际集团本身网站以外的资料，中银国际集团未有参阅有关网站，也不对它们的内容负责。提供这些地址或超级链接（包括连接到中银国际集团网站的地址及超级链接）的目的，纯粹为了阁下的方便及参考，连结网站的内容不构成本报告的任何部份。阁下须承担浏览这些网站的风险。

本报告所载的资料、意见及推测仅基于现状，不构成任何保证，可随时更改，毋须提前通知。本报告不构成投资、法律、会计或税务建议或保证任何投资或策略适用于阁下个别情况。本报告不能作为阁下私人投资的建议。

过往的表现不能被视作将来表现的指示或保证，也不能代表或对将来表现做出任何明示或暗示的保障。本报告所载的资料、意见及预测只是反映证券分析师在本报告所载日期的判断，可随时更改。本报告中涉及证券或金融工具的价格、价值及收入可能出现上升或下跌。

部分投资可能不会轻易变现，可能在出售或变现投资时存在难度。同样，阁下获得有关投资的价值或风险的可靠信息也存在困难。本报告中包含或涉及的投资及服务可能未必适合阁下。如上所述，阁下须在做出任何投资决策之前，包括买卖本报告涉及的任何证券，寻求阁下相关投资顾问的意见。

中银国际证券有限责任公司及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。

中银国际证券有限责任公司

中国上海浦东
银城中路 200 号
中银大厦 39 楼
邮编 200121
电话: (8621) 6860 4866
传真: (8621) 5888 3554

相关关联机构:

中银国际研究有限公司

香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话: (852) 3988 6333
致电香港免费电话:
中国网通 10 省市客户请拨打: 10800 8521065
中国电信 21 省市客户请拨打: 10800 1521065
新加坡客户请拨打: 800 852 3392
传真: (852) 2147 9513

中银国际证券有限公司

香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话: (852) 3988 6333
传真: (852) 2147 9513

中银国际控股有限公司北京代表处

中国北京市西城区
金融大街 28 号
盈泰中心 2 号楼 2 层
邮编: 100032
电话: (8610) 6622 9000
传真: (8610) 6657 8950

中银国际(英国)有限公司

2/F, 1 Lothbury
London EC2R 7DB
United Kingdom
电话: (4420) 3651 8888
传真: (4420) 3651 8877

中银国际(美国)有限公司

美国纽约美国大道 1270 号 202 室
NY 10020
电话: (1) 212 259 0888
传真: (1) 212 259 0889

中银国际(新加坡)有限公司

注册编号 199303046Z
新加坡百得利路四号
中国银行大厦四楼(049908)
电话: (65) 6412 8856 / 6412 8630
传真: (65) 6534 3996 / 6532 3371