

联手巨头，文化旅游项目渐落地

买入 维持

投资要点:

- 📖 公司地块毗邻迪斯尼，文化旅游项目逐步落地
- 📖 合作方实力雄厚,成功项目较多
- 📖 定增预案大股东全额认购

报告摘要:

- **公司地块毗邻迪斯尼，文化旅游项目逐步落地。**公司公告拟与 Triple Five Worldwide Organization,LLC(三五集团)就公司及全资子公司南六公路地块开发建设集购物、娱乐、文化、休闲与一体的世界级超大规模、多功能文化旅游综合服务园区进行战略合作。授权管理层签订战略合作框架协议并进行项目前期规划筹备工作.协议签订后，三五集团即启动对项目可行性、规划等全面运作，公司将负责逐级备案报批。
- **合作方实力雄厚,成功项目较多。**作为一家大型跨国企业，三五集团拥有开发和管理世界级旅游项目的经验和能力。投资领域包括购物中心、旅游项目、城市娱乐设施、游乐园和酒店。加拿大项目年客流量达 2200 万人次，地处明尼苏达的美国购物中心年客流量更是达到 4000 万人次，成为美国中西部头号旅游胜地，客流量超过迪斯尼乐园、大峡谷和环球影城的总和。
- **定增预案大股东全额认购。**公司今日公告,拟非公开发行 1.22 亿股,每股价格 20.36 元,募集资金 25 亿元,投入 400 兆瓦高空风能发电项目。发行对象荣闪投资和荣邳投资实际控制人均为中路集团董事长陈荣先生.此次发行股票解禁期 36 个月,发行完成后,陈荣先生直接或间接方式持有公司股份比例将达到 57.25%。
- **盈利预测和评级。**作为高空风能的先行者，我们认为公司市值能达百亿元以上，先期给予目标价 36 元，维持买入评级。

中小市值公司研究组

首席分析师:

王凤华(S1180511010001)

电话: 010-88013568

Email: wangfenghua@hysec.com

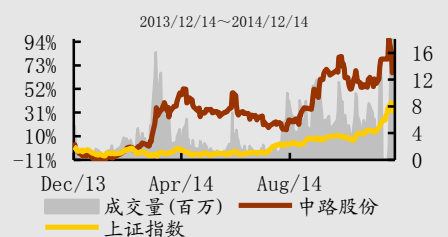
高级分析师:

虞瑞捷(S1180514070001)

电话: 010-88013605

Email: yuruijie@hysec.com

市场表现



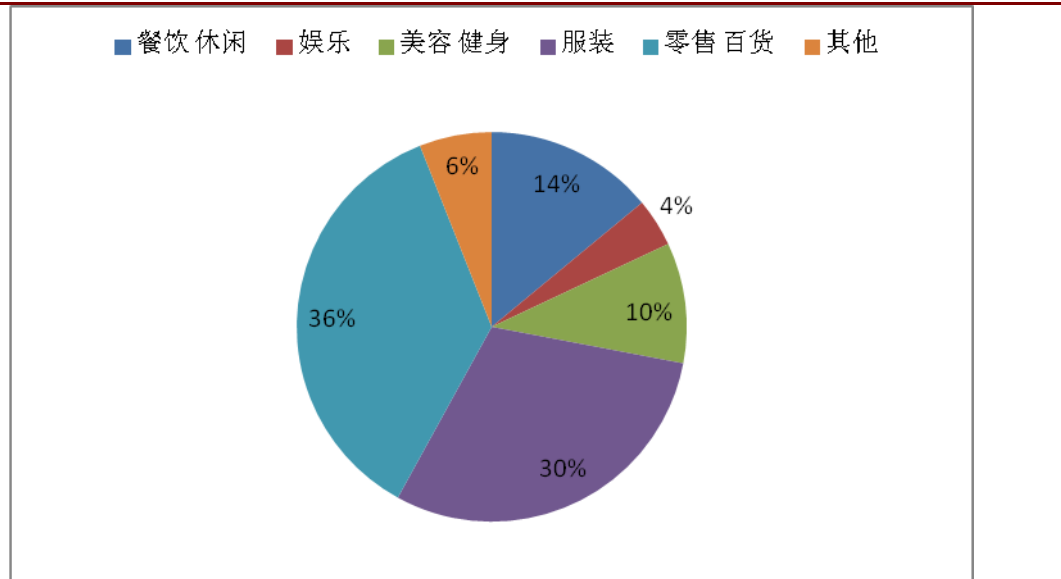
主要经营指标	2012	2013	2014E	2015E	2016E
营业收入(百万)	535.62	660.15	680	700	721
增长率 (%)	-20.74	23.25	3	3	3
归母净利润(百万)	16.48	9.85	13	34	66
增长率 (%)	-1.72	-40.23	34	158	94
每股收益	0.06	0.03	0.04	0.11	0.21
市盈率	250.07	460.20	538	208	107

三五集团管理项目规模巨大

1982 年落成开业的“加拿大西埃德蒙顿购物中心 (WEM)”，建筑面积约 530 万平方英尺，年客流量约 2200 万人次，集旅游、娱乐与购物功能为一体，其拥有室内游乐场、室内三环过山车、室内人工湖、室内人造浪泳池。

埃德蒙顿购物中心以“娱乐”为吸引游客的因素，以零售、百货、服装等平效高地行业为主，打造旅游娱乐带动消费的城市商业综合体模式。

图 1：商业业态广泛



资料来源：宏源证券

图 2：WEM 俯瞰图



资料来源：宏源证券

图 3：WEM 内部示意图



资料来源：宏源证券

1992 年落成开业的 “美国购物中心 (MOA)”，面积约 420 万平方英尺，年客流量约 4000 万人次，是北美规模第三大购物中心。目前，美国购物中心每年创造 19 亿美元的经济收益。该中心目前正在扩建面积达 560 万平方英尺的二期工程。

表 4: MOA 规模庞大

MOA 的规模体现	每年游客 4000 万，累计超过 5 亿人次
	每一层的步行距离 920 米
	超过 520 家店铺
	店铺连起来有 7000 米长
	可以容纳 7 个纽约扬基体育场
	可容纳 32 架波音 747 飞机
	购物中心的尼克宇宙游乐园共有 25 个游乐项目
	为主题公园营造室外效果所用的木材，需要 65 辆卡车运输
	每家店 10 分钟，需要 86 小时才能逛完
	海底世界每天需要 100 磅食物喂鲨鱼和其他鱼类
	每年举办的各类活动超过 400 场
	已举办超过 5000 场婚礼
	员工 1.1 万人

资料来源：宏源证券

图 4: MOA 主要商店分布



资料来源：宏源证券

图 5: MOA 二期效果图



资料来源：宏源证券

资产负债表

单位:百万元	2012A	2013A	2014E	2015E	2016E
货币资金	97	119	124	163	221
应收账款	36	36	41	42	43
预付账款	3	7	7	7	7
存货	63	52	54	55	57
其他	82	70	72	73	74
流动资产合计	280	284	297	341	403
长期股权投资	204	235	250	250	250
固定资产	128	122	124	127	129
在建工程	15	11	14	16	17
无形资产	73	72	70	68	66
其他	40	6	0	0	0
非流动资产合计	460	446	459	462	463
资产总计	740	730	756	803	866
短期借款	206	204	204	204	204
应付账款	53	43	48	49	51
其他	68	78	78	80	82
流动负债合计	327	325	330	333	336
长期借款	0	0	0	0	0
应付债券	0	0	0	0	0
其他	7	0	0	0	0
非流动负债合计	7	0	0	0	0
负债合计	334	325	330	333	336
少数股东权益	20	27	47	70	98
股本	292	321	321	321	321
资本公积	16	6	6	6	6
留存收益	78	51	52	73	105
其他	0	0	0	0	0
股东权益合计	406	406	426	469	530
总计	740	730	756	803	866

现金流量表

单位:百万元	2012A	2013A	2014E	2015E	2016E
净利润	16	28	33	57	94

利润表

单位:百万元	2012A	2013A	2014E	2015E	2016E
营业收入	536	660	680	700	721
营业成本	469	580	597	615	634
营业税金及附加	2	1	2	2	2
营业费用	39	41	41	42	43
管理费用	49	48	48	49	50
财务费用	15	14	12	11	11
资产减值损失	1	1	1	0	0
公允价值变动收益	7	10	10	10	10
投资净收益	51	54	55	78	125
其他	(0)	(0)	(0)	0	0
营业利润	18	39	45	68	115
营业外收入	5	3	3	3	3
营业外支出	0	0	1	1	1
利润总额	23	42	47	71	118
所得税	7	14	14	14	24
净利润	16	28	33	57	94
少数股东损益	(0)	18	20	23	28
归属于母公司净利润	16	10	13	34	66
每股收益(元)	0.05	0.03	0.04	0.11	0.21

主要财务比率

	2012A	2013A	2014E	2015E	2016E
成长能力					
营业收入	-20.7%	23.2%	3.0%	3.0%	3.0%
营业利润	20.5%	115.3%	13.1%	53.5%	68.5%
归属于母公司净利润	-1.7%	-40.2%	34.0%	158.2%	93.8%
获利能力					
毛利率	12.3%	12.2%	12.1%	12.1%	12.1%
净利率	3.1%	1.5%	1.9%	4.9%	9.2%
ROE	4.4%	2.6%	3.5%	8.7%	15.9%
ROIC	3.9%	5.9%	6.4%	9.8%	14.4%
偿债能力					
资产负债率	45.1%	44.4%	43.7%	41.5%	38.8%

折旧摊销	24	23	14	15	17	净负债率	26.9%	21.0%	18.8%	8.6%	0.0%
财务费用	15	14	12	11	11	流动比率	0.86	0.88	0.90	1.02	1.20
投资损失	(51)	(54)	(55)	(78)	(125)	速动比率	0.65	0.70	0.72	0.84	1.01
营运资金变动	(10)	3	(2)	(2)	(2)	营运能力					
其它	10	(4)	(5)	(10)	(10)	应收账款周转率	15.2	18.4	17.7	16.9	16.9
经营活动现金流	4	10	(4)	(6)	(14)	存货周转率	6.8	9.2	10.3	10.4	10.4
资本支出	(11)	(9)	(18)	(18)	(18)	总资产周转率	0.7	0.9	0.9	0.9	0.9
长期投资	(3)	1	(14)	0	0	每股指标 (元)					
其他	35	44	66	88	135	每股收益	0.05	0.03	0.04	0.11	0.21
投资活动现金流	21	36	34	70	117	每股经营现金流	0.01	0.03	-0.01	-0.02	-0.04
债权融资	0	0	(0)	0	0	每股净资产	1.20	1.18	1.18	1.25	1.35
股权融资	5	19	0	0	0	估值比率					
其他	(20)	(42)	(25)	(25)	(45)	市盈率	430.4	720.0	537.5	208.2	107.4
筹资活动现金流	(16)	(22)	(25)	(25)	(45)	市净率	18.4	18.7	18.7	17.7	16.4
汇率变动影响	(1)	(1)	0	0	0	EV/EBITDA	125.9	94.6	102.6	75.6	50.3
现金净增加额	8	22	5	39	58	EV/EBIT	216.5	134.8	127.9	90.1	57.0

作者简介:

王风华: 宏源证券研究所首席分析师, 分管中小市值、医药、机械、旅游、农业等行业研究组,《新财富》2014、2013 年最佳中小市值研究机构第三名,《水晶球》2014 最佳中小盘第二名。中国人民大学硕士研究生, 本科毕业于江西财经大学。17 年从业经历, 曾在多家券商任职, 任行业研究员、行业研究主管、所长助理等职, 2010 年加盟宏源证券研究所。主要研究覆盖: 宏观策略研究、区域经济主题、能源行业、煤炭电力行业、新兴产业、主题投资研究、中小市值上市公司研究等。主要研究覆盖公司: 浙江永强、彩虹股份、GQY 视讯、北大医药、宝利来、硕贝德、科力远、天马精化、神雾环保、天成控股、利德曼、易联众、世纪鼎利、美盛文化、首航节能、奥维通信、隆基机械、亚威股份、金宇集团、德力股份、尚荣医疗、海虹控股、勤上光电、双塔食品、利亚德、中文传媒、同洲电子、中银绒业、长信科技、长方照明等。

机构销售团队

机构销售团队					
公募	北京片区	李倩	010-88013561	13631508075	liqian@hysec.com
		孙利群	010-88085756	13910390950	sunliqun@hysec.com
		罗云	010-88085760	13811638199	luoyun@hysec.com
		滕宇杰	010-88085297	18618343994	tengyujie@hysec.com
	上海片区	李冠英	021-65051619	13918666009	liguanying@hysec.com
		吴蓓	021-65051231	18621102931	wubei@hysec.com
		吴肖寅	021-65051169	13801874206	wuxiaoyin@hysec.com
		赵然	021-65051230	18658849608	zhaoran@hysec.com
	广深片区	夏苏云	0755-33352298	13631505872	xiasuyun@hysec.com
		赵越	0755-33352301	18682185141	zhaoyue@hysec.com
		孙婉莹	0755-33352196	13424300435	sunwanying@hysec.com
		周迪	0755-33352262	15013826580	zhouidi@hysec.com
机构	北京保险/私募	王燕妮	010-88085993	13911562271	wangyanni@hysec.com
		张瑶	010-88013560	13581537296	zhangyao@hysec.com
	上海保险/私募	程新星	021-65051257	18918523006	chengxinxing@hysec.com

宏源证券评级说明:

投资评级分为股票投资评级和行业投资评级。以报告发布日后 6 个月内的公司股价(或行业指数)涨跌幅相对同期的上证指数的涨跌幅为标准。

类别	评级	定义
股票投资评级	买入	未来 6 个月内跑赢沪深 300 指数 20% 以上
	增持	未来 6 个月内跑赢沪深 300 指数 5% ~ 20%
	中性	未来 6 个月内与沪深 300 指数偏离 -5% ~ +5%
	减持	未来 6 个月内跑输沪深 300 指数 5% 以上
行业投资评级	增持	未来 6 个月内跑赢沪深 300 指数 5% 以上
	中性	未来 6 个月内与沪深 300 指数偏离 -5% ~ +5%
	减持	未来 6 个月内跑输沪深 300 指数 5% 以上

免责条款:

本报告分析及建议所依据的信息均来源于公开资料, 本公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证, 也不保证所依据的信息和建议不会发生任何变化。我们已力求报告内容的客观、公正, 但文中的观点、结论和建议仅供参考, 不构成任何投资建议。投资者依据本报告提供的信息进行证券投资所造成的一切后果, 本公司概不负责。

本公司所隶属机构及关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易, 也可能争取为这些公司提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。本报告版权仅为本公司所有, 未经书面许可, 任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发, 需注明出处为宏源证券研究所, 且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

根据中国证监会核发的经营证券业务许可, 宏源证券股份有限公司的经营经营范围包括证券投资咨询业务。