



2017 年 09 月 07 日

增持(首次评级)

当前价: 12.36 元
目标价: 13.05 元

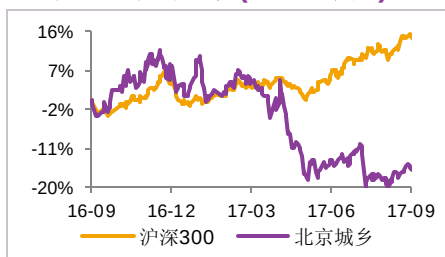
分析师: 王凤华

执业编号: S0300516060001
电话:
邮箱: wangfenghua@lxsec.com

研究助理: 谢海音

电话: 010-64408703
邮箱: xiehaiyin@lxsec.com

股价相对市场表现(近 12 个月)



资料来源: 聚源

盈利预测

百万元	2016A	2017E	2018E	2019E
主营收入	2583.3	2034.8	2086.9	2245.5
(+/-)	-4.82	-21.23	2.56%	7.60%
归母净利	88.73	92.32	99.47	112.54
(+/-)	-17.71	4.05%	7.75%	13.14
EPS(元)	0.28	0.29	0.31	0.36
P/E	44.45	42.73	39.65	35.05

资料来源: 联讯证券研究院

北京城乡(600861.SH)

【联讯商贸公司点评】北京城乡(600861): 商贸主业不断探索, 多元业务共谋发展

投资要点

◇ 事件

2017 年 1-6 月, 公司实现营业收入 11.65 亿元, 同比减少 12.19%; 实现归母净利润 4,611.97 万元, 折合 EPS 为 0.15 元, 同比增长 11.80%。公司营业成本 8.02 亿元, 同比减少 15.59%; 销售费用 1.20 亿元, 同比增加 16.81%; 管理费用 1.09 亿元, 同比减少 16.68%; 财务费用 1,294 万元, 同比减少 35.66%。

◇ 商贸业态不断探索, 深耕社区商业服务

为应对消费升级, 体验化与场景化消费需求增加的消费新趋势, 2017 年上半年, 公司致力于发展区域购物中心与社区商业服务, 完善主业经营格局。公主坟商圈的传统百货逐步向“微购物中心转型”, 对公主坟商业的硬件设施进行装修改造工作, 以满足微购物中心功能要求; 亦庄地区的城乡世纪广场通过不断引进适合需求的品牌实现差异化经营, 并逐步完善购物中心功能, 上半年销售达到一定提升; 深耕社区服务, 公司以一一八超市为载体, 将城乡超市、社区服务终端及城乡电商有机融合, 超市业态完成了仓储超市、小屯超市、公主坟食品业务的吸收合并工作; 同时在上半年积极探索养老产业, 推进老年用品展示中心各项工作。转型微购物中心, 实现品牌差异化经营, 以及深耕社区商业服务, 是公司对于商贸业态的不断探索, 将使公司适应新经济环境下的消费趋势, 在经济下行环境中保持主业平稳。

◇ 旅游产业健康发展, 大兴文创园继续推进

立足于公司基本定位, 并利用公司已有优势, 公司继续推进旅游服务方面的工作。公司旅游产业涉及旅行社、交通服务、酒店等三方面的业务。2017 年上半年, 公司酒店收入 2,067.87 万元, 旅游收入 3,390.85 万元, 出租车运营 1,335.02 万元。同时, 公司大力推进大兴文创园的改造工作。大兴文化创意园旨在搭建招商运营及增值服务平台, 利用公司内部资源, 创新发展新业务。2017 年上半年, 园区在装修进度和招商工作上均取得有效进展。园区的发展符合当前国家与北京市的战略安排, 适应消费发展趋势, 未来将为公司带来较大收益。

◇ 股权投资增加, 旅游、汽车租赁与物业管理业务

公司通过对外股权投资, 进一步布局旅游业务、汽车租赁业务及物业管理业务。2017 年上半年, 公司分别以现金 747.14 万元收购北京新华国际旅游有限公司 100%股权, 以现金 565.86 万元收购北京城乡旅游汽车租赁有限责任公司 26.89%股权, 以现金 213.00 万元收购北京城贸物业管理有限责任公司 55%股权。标的公司业务与公司原有业务的融合借鉴作用将为公司发展带来新动力。公司业务更加多元化, 有利于公司分散风险, 整合资源, 全方



位促进公司业绩发展。

✧ 盈利预测与估值

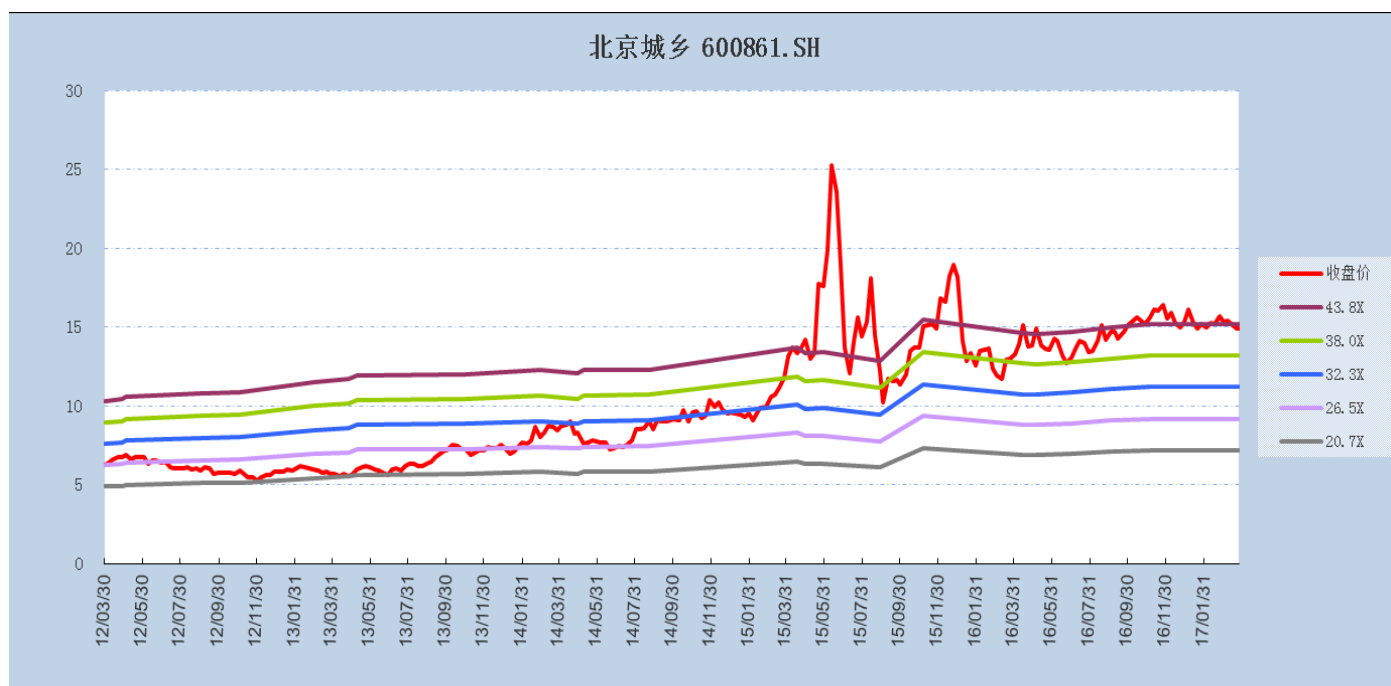
我们预计公司 2017-2019E 的营业收入分别为 20.35 亿元、20.87 亿元和 22.46 亿元，归母净利润分别为 0.92 亿元、0.99 亿元和 1.23 亿元，对应的 EPS 为 0.29 元、0.31 元和 0.36 元。根据昨日的收盘价 12.36 元，市盈率分别为 43X、40X 和 35X。我们给予公司 45X 市盈率估值，未来 12 个月的股价为 13.05 元，首次覆盖，给予“增持”评级。

✧ 风险提示

业务融合不及预期、主营业务持续下滑风险

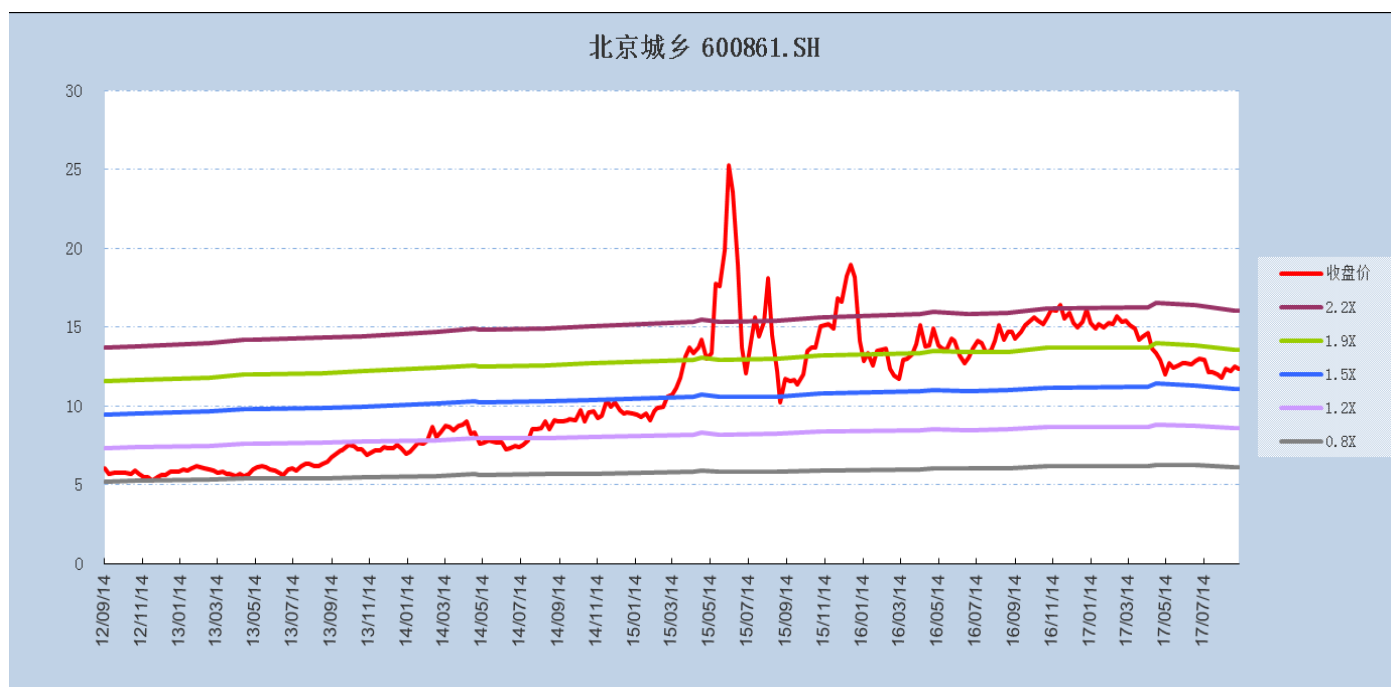


图表1: PE-Bands



资料来源:Wind、联讯证券

图表2: PB-Bands



资料来源:Wind、联讯证券



附录：公司财务预测表（百万元）

资产负债表	2016	2017E	2018E	2019E	现金流量表	2016	2017E	2018E	2019E
流动资产	2039.72	1782.00	2656.30	2542.27	经营活动现金流	848.09	253.63	421.64	209.61
货币资金	635.03	800.22	1194.43	1380.97	净利润	85.38	103.58	110.96	124.45
应收账款	43.28	7.11	44.57	11.03	折旧摊销	117.96	221.39	221.39	221.39
其他应收款	21.98	26.10	23.21	29.85	财务费用	0.47	0.47	0.47	0.47
预付账款	9.36	2.17	9.65	3.06	投资损失	39.05	23.37	19.13	14.77
存货	1298.77	915.10	1353.13	1086.06	营运资金变动	-6.26	0.00	0.00	0.00
其他	31.31	31.31	31.31	31.31	其它	611.69	-95.17	69.69	-151.47
非流动资产	2141.55	1919.69	1697.84	1475.98	投资活动现金流	-1.22	0.00	0.00	0.00
长期股权投资	9.30	9.30	9.30	9.30	资本支出	-28.16	-63.07	-8.30	-8.30
固定资产	1733.36	1622.33	1457.34	1292.36	长期投资	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	45.72	36.45	27.17	17.90	其他	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	1.45	1.45	1.45	1.45	筹资活动现金流	0.00	-8.22	-8.22	-8.22
资产总计	4181.27	3701.69	4354.13	4018.26	短期借款	-515.98	-25.37	-19.13	-14.77
流动负债	1075.74	555.66	1105.44	653.41	长期借款	0.00	-2.00	0.00	0.00
短期借款	2.00	0.00	0.00	0.00	其他	0.00	0.00	0.00	0.00
应付账款	300.50	209.07	313.01	248.43	现金净增加额	303.95	165.19	394.21	186.53
其他	773.25	346.58	792.43	404.98					
非流动负债	695.67	695.67	695.67	695.67	主要财务比率	2016	2017E	2018E	2019E
长期借款	695.67	695.67	695.67	695.67	成长能力				
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	营业收入	-4.82%	-21.23%	2.56%	7.60%
负债合计	1771.41	1251.32	1801.11	1349.08	营业利润	0.74%	19.47%	7.13%	12.16%
少数股东权益	47.30	50.26	53.45	57.06	归属母公司净利润	-17.90%	4.05%	7.75%	13.14%
归属母公司股东权益	2353.42	2390.97	2490.44	2602.98	获利能力				
负债和股东权益	4172.14	3692.55	4345.00	4009.12	毛利率	31.37%	31.23%	31.30%	31.34%
					净利率	3.54%	4.68%	4.92%	5.17%
利润表	2016	2017E	2018E	2019E	ROE	4.88%	4.06%	3.58%	4.22%
营业收入	2583.33	2034.89	2086.98	2245.59	ROIC	3.77%	3.86%	3.99%	4.32%
营业成本	1772.91	1399.39	1433.76	1541.82	偿债能力				
营业税金及附加	139.64	109.99	112.81	121.38	资产负债率	42.37%	33.80%	41.37%	33.57%
营业费用	244.15	192.32	197.24	212.23	净负债比率	59.37%	63.49%	47.29%	49.53%
管理费用	221.87	174.76	179.24	192.86	流动比率	1.90	3.21	2.40	3.89
财务费用	39.05	19.84	15.51	10.88	速动比率	0.66	1.50	1.15	2.18
资产减值损失	0.47	0.47	0.47	0.47	营运能力				
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	总资产周转率	0.62	0.55	0.48	0.56
投资净收益	6.26	0.00	0.00	0.00	应收账款周转率	1.49	1.25	1.43	1.74
营业利润	171.50	138.11	147.95	165.94	应付账款周转率	59.68	286.33	46.82	203.51
其他非经营损益	-11.07	-11.07	-11.07	-11.07	每股指标(元)				
利润总额	160.43	127.04	136.88	154.87	每股收益	0.280	0.291	0.314	0.355
所得税	68.86	31.76	34.22	38.72	每股经营现金	2.68	0.80	1.33	0.66
净利润	91.57	95.28	102.66	116.15	每股净资产	7.43	7.55	7.86	8.22
少数股东损益	2.85	2.96	3.19	3.61	估值比率				
归属母公司净利润	88.73	92.32	99.47	112.54	P/E	44.45	42.73	39.65	35.05
EBITDA	321.91	371.79	377.40	391.03	P/B	1.68	1.65	1.58	1.52
EPS（元）	0.28	0.29	0.31	0.36	EV/EBITDA	12.65	10.50	9.31	8.52

资料来源：公司财务报告、联讯证券研究院



分析师简介

王风华：中国人民大学硕士研究生，现任联讯证券研究院执行院长。从业 20 年，在卖方研究行业领域先后任民生证券研究所所长助理、宏源证券中小市值首席分析师、申万宏源研究所中小盘研究部负责人，2012-2014 年连续三年获得新财富最佳中小市值分析师，实地调研数百家上市公司，擅长挖掘中长线成长股。

研究院销售团队

北京	周之音	010-64408926	13901308141	zhouzhiyin@lxsec.com
北京	林接钦	010-64408662	18612979796	linjieqin@lxsec.com
深圳	刘啸天		15889583386	liuxiaotian@lxsec.com

分析师声明

作者具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，保证报告所采用的数据均来自合规渠道，分析逻辑基于作者的职业理解，本报告清晰准确地反映了作者的研究观点，力求独立、客观和公正，结论不受任何第三方的授意或影响，特此声明。

与公司有关的信息披露

联讯证券具备证券投资咨询业务资格，经营证券业务许可证编号：10485001。

本公司在知晓范围内履行披露义务。

股票投资评级说明

投资评级分为股票投资评级和行业投资评级。

股票投资评级标准

报告发布日后的 12 个月内公司股价的涨跌幅度相对同期沪深 300 指数的涨跌幅为基准，投资建议的评级标准为：

买入：相对大盘涨幅大于 10%；

增持：相对大盘涨幅在 5%~10%之间；

持有：相对大盘涨幅在-5%~5%之间；

减持：相对大盘涨幅小于-5%。

行业投资评级标准

报告发布日后的 12 个月内行业股票指数的涨跌幅度相对同期沪深 300 指数的涨跌幅为基准，投资建议的评级标准为：

增持：我们预计未来报告期内，行业整体回报高于基准指数 5%以上；

中性：我们预计未来报告期内，行业整体回报介于基准指数-5%与 5%之间；

减持：我们预计未来报告期内，行业整体回报低于基准指数 5%以下。



免责声明

本报告由联讯证券股份有限公司（以下简称“联讯证券”）提供，旨在派发给本公司客户使用。未经联讯证券事先书面同意，不得以任何方式复印、传送或出版作任何用途。合法取得本报告的途径为本公司网站及本公司授权的渠道，非通过以上渠道获得的报告均为非法，我公司不承担任何法律责任。

本报告基于联讯证券认为可靠的公开信息和资料，但我们对这些信息的准确性和完整性均不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。联讯证券可随时更改报告中的内容、意见和预测，且并不承诺提供任何有关变更的通知。本公司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，不构成所述证券的买卖出价或询价，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。在本公司及作者所知情的范围内，本机构、本人以及财产上的利害关系人与所评价或推荐的证券没有利害关系。

本公司利用信息隔离墙控制内部一个或多个领域、部门或关联机构之间的信息流动。因此，投资者应注意，在法律许可的情况下，本公司及其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。在法律许可的情况下，本公司的员工可能担任本报告所提到的公司的董事。

市场有风险，投资需谨慎。投资者不应将本报告作为作出投资决策的唯一参考因素，亦不应认为本报告可以取代自己的判断。在决定投资前，如有需要，投资者务必向专业人士咨询并谨慎决策。

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、发表或引用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，须在允许的范围内使用，并注明出处为“联讯证券研究”，且不得对本报告进行任何有悖意愿的引用、删节和修改。

投资者应根据个人投资目标、财务状况和需求来判断是否使用资料所载之内容和信息，独立做出投资决策并自行承担相应风险。我公司及其雇员做出的任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

联系我们

北京市朝阳区红军营南路绿色家园媒体村天畅园 6 号楼二层
传真：010-64408622

上海市浦东新区源深路 1088 号 2 楼联讯证券（平安财富大厦）

深圳市福田区深南大道和彩田路交汇处中广核大厦 10F

网址：www.lxsec.com