

东百集团重大信息点评

扩张如期进行，莆田项目达成意向

推荐

维持评级

可选消费/百货

2009 年 9 月 10 日

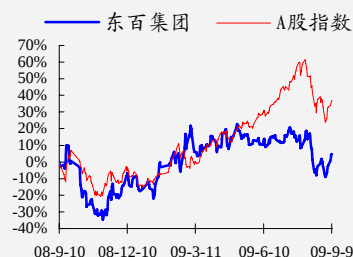
投资要点:

- 公司发布公告，与福建省三信集团（莆田）商业运营有限公司合作开发莆田三信·金鼎广场商业项目。
- 金鼎广场位于莆田市文献路商业步行街东面，是莆田传统的商业核心地带。整个项目由 3 幢 30 层的塔楼，5 层裙楼及 3 层地下室组成，建筑总面积 13 万平米，其中商业面积为 7 万平米。项目集购物、休闲、娱乐、餐饮等多功能于一体，是莆田市中心最具特色的商业地产项目。
- 公司租赁 1.6 万平米用于百货经营，租金由基础租金和销售额超过约定数额以上部分的提成租金组成；托管 3.4 万平米，托管收益由前期招商佣金、租金分成和物业管理费三部分组成，租赁和托管期限均为 15 年。公司本次进驻的成本较低，我们预计 2010 年可为公司贡献 1000 万左右的净利润，但由于商业经营的面积并不大，内生增长速度会受到一定限制。
- 目前沃尔玛超市及星级影院已经确认入驻，丰富了商圈功能，对客流量将起到较强的拉动作用。公司计划与沃尔玛同时在元旦开业，以形成较好的联合效应。公司位于步行街中段的门店也将同时开业，经营黄金珠宝等饰品，与金鼎店在产品上形成较强的错位。
- 公司此次进驻莆田符合公司整体对外扩张的思路，是公司在省内布局的重要一步，公司对外扩张的方向非常明确，我们估计年内仍会发展新项目。
- 我们预计公司 09-11 年每股收益分别为 0.34 元（考虑福州丰富房地产有限公司 35% 的股权转让收益则为 0.40 元）、0.43 元（未考虑扩张因素）和 0.54 元，对应 09 年主营业务 PE 仅 24 倍，维持推荐评级。

业绩预测:

	主营收入 (万元)	增长率 (%)	归属母公司 净利润 (万元)	增长率 (%)	EPS (元)	ROE (%)	市盈率 (倍)	红利 收益率(%)
2008	136,821	22.31	9,881	66.30	0.37	17.90	22.1	
2009E	167,267	22.25	11,819	19.62	0.34	17.65	24.0	
2010E	204,428	22.22	14,778	25.04	0.43	18.08	19.0	
2011E	255,008	24.74	18,580	25.73	0.54	18.52	15.1	

走势图



市场数据 2009-9-9

收盘价:	8.16 元
52 周最高价:	10.12 元
52 周最低价:	5.01 元
平均持仓成本:	8.72 元

基本数据 2009Q2

总股本 (万股):	34,322
流通 A 股 (万股):	34,322
每股收益 (元):	0.14
每股净资产 (元):	1.63
每股经营现金流 (元):	0.13
市净率:	5.01

分析师: 罗旷怡 吴雁

TEL: (8621)6336 7000-250

FAX: (8621)6337 3209

Email: luoky@nesc.cn

地址: 上海市延安东路 45 号 20F
(邮编 200002)

投资评级说明:

行业投资评级分为: 优于大势、同步大势、落后大势。

优于大势: 在未来 6—12 个月内, 行业指数的收益超越市场平均收益;

同步大势: 在未来 6—12 个月内, 行业指数的收益与市场平均收益基本持平;

落后大势: 在未来 6—12 个月内, 行业指数的收益落后于市场平均收益。

公司投资评级分为: 推荐、谨慎推荐、中性、回避。

推 荐: 在未来 6—12 个月内, 股票的持有收益超过市场平均收益 15%以上;

谨慎推荐: 在未来 6—12 个月内, 股票的持有收益超过市场平均收益 5—15%;

中 性: 在未来 6—12 个月内, 股票的持有收益在市场平均收益 $\pm 5\%$ 之间;

回 避: 在未来 6—12 个月内, 股票的持有收益低于市场平均收益 5%以上。

郑重声明:

本报告中的信息均来源于公开数据, 东北证券股份有限公司(以下简称我公司)对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。报告中的内容和意见仅供参考, 并不构成对所述证券买卖的出价或征价。我公司及其雇员对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。我公司或关联机构可能会持有报告中所提到的公司所发行的证券头寸并进行交易, 还可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。本报告版权归我公司所有。

东北证券股份有限公司金融与产业研究所

地址: 上海市延安东路 45 号工商联大厦 20 层(邮编 200002)

电话: (8621) 6336 7000

传真: (8621) 6337 3209