



上市公司公告点评

研究报告
批发和零售贸易

买入 维持

欧亚集团 (600697)

2010 年 5 月 22 日

欧亚购物中心建设有利于巩固公司区域强势地位以及长期发展

2010 年 5 月 22 日收盘于 23.95 元
6 个月目标价: 28.70 元以上

批发和零售贸易行业首席分析师: 路颖
SAC 执业证书编号: S0850203100078
luying@htsec.com
021-23219403

潘鹤
SAC 执业证书编号: S0850210040007
panh@htsec.com
021-23219423

汪立亭
联系人
wanglt@htsec.com
021-23219399

公告内容。公司今日(2010 年 5 月 22 日)发布了第六届董事会 2010 年第一次临时会议决议公告,公告披露公司已于 2010 年 5 月 14 日以 3910 万元价格竞得了长春市国土资源局出让的 7859 平米国有土地使用权(土地规划总用地为 8894 平米)用以建设欧亚购物中心。

此外,董事会还审议通过了关于取消公司 2009 年度股东大会第十项提案(即《长春欧亚集团股份有限公司中长期激励基金实施方案》)的议案,决定暂缓实施该中长期激励基金计划。

公告简评及投资建议。根据公告披露,公司此次所竞得地块位于长春市朝阳区虎林路以东、富锦路以南、中医学院以西、工农大路以北(大致位置参见图 1),与公司原有主力门店欧亚商都一楼之隔;由于该地块位于长春市两大最重要商圈红旗商圈内,为商业一级土地,且与公司原有门店相隔较近,因此我们认为公司以 3910 万元的价格获得这一 7859 平米的土地使用权(约每平米 5000 元)是较为合算的。

我们分析认为,公司在红旗商圈内欧亚商都附近再建一个购物中心可能出于以下原因:(1)一方面由于红旗商圈随着欧亚商都的建立和迅速崛起而逐渐繁荣后,目前该商圈人口密度日益加大、商圈内消费档次和所辐射消费群体收入日趋提高,与传统的重庆商圈几近平分秋色,公司主力门店欧亚商都虽然每年均有较快的内生增长,仍无法充分满足消费者数量以及消费欲望的双重提升;(2)另一方面,虽然欧亚商都一直都有对品牌进行一些动态调整,但由于物业限制等因素,无法对品牌做较大改变,我们预计此次购物中心的新建将有利于公司进一步利用其在地较强的影响力和谈判能力,引进更多品牌,从而在品牌档次上对欧亚商都做一个补充。一般意义上的购物中心会包括商业购物及餐饮配套等设施,体量也通常在 6-10 万平方米左右(公司此次拍得的土地面积基本也支撑这样的物业体量),虽然公司在这方面没有披露更详细的信息,但我们认为如果欧亚购物中心能够按传统购物中心形式来建设的话,或将与欧亚商都产生较好的协同效应。

我们给予公司此次计划兴建的欧亚购物中心以较为积极的评价。从长期看,该购物中心的开业或将成为欧亚商都较好的错位补充,两者有望形成较为有效的整合联动效应,有利于进一步提升公司的竞争能力,同时也进一步巩固其在红旗商圈的强势地位;而即使从中短期来看,红旗商圈较强的消费能力以及公司在当地无可置疑的影响力,我们认为该购物中心有望拥有较短的培育期,在收入和利润上尽快做出贡献。

考虑到公司还需对该地块地上建筑物进行动迁等因素,我们预计该购物中心顺利的话可能会到明年下半年开业,我们将在公司进一步披露该项目具体信息后对盈利预测做相应调整;我们暂维持对公司 2010-11 年 EPS 的预测,分别为 0.785 元和 1.036 元,同比增幅分别为 12.16%和 32.05%。(对 2010 年相对保守的预测主要是考虑到公司在财务处理上一贯采取的较为保守的方式,而无论从公司稳健的扩张战略、良好的经营能力以及在区域内较强的竞争实力上看,我们仍认为其具有较大的业绩释放潜力)公司目前 23.95 元的股价对应其 2010-11 年 PE 分别为 30.5 倍和 23.1 倍,我们维持其 28.70 元的六个月目标价以及长期“买入”的投资评级。

对于公司决定暂缓实施中长期激励基金计划,我们认为这是公司在 09 年报公布激励计划后,根据公司发展的实际情况和市场反应所做的慎重决定,体现了其在权衡各方面利益时的谨慎性。我们在未来也会对这一事项进行密切的跟踪。

图 1 欧亚购物中心地块大致方位（蓝色虚线区域内）



资料来源：公司公告，海通证券研究所

相关报告：

欧亚集团 2010 一季报点评：28.04%的收入增速反映了公司良好的经营状况,维持买入 20100420

欧亚集团 09 年报点评：年报延续保守风格并持续派现，维持长期买入 20100410

欧亚集团公告点评：出售沈阳嘉濠对业绩影响较小；短期相对保守的业绩不影响公司长期投资价值（买入维持）20100309

欧亚集团公告点评：网点扩张稳健推进，低成本特点依旧，未来增长潜力巨大（买入维持）20091125

欧亚集团 2009 年三季报点评：三季度净利润增速环比略增，充裕现金流显示公司良好经营状况（买入维持）20091024

欧亚集团公告点评：新增吉林、辽源商业网点，低成本自有物业扩张模式持续进行（买入，维持）20090903

欧亚集团 2009 年半年报点评：相对稳健的会计口径下二季度收入、利润总额仍维持 10%左右的增幅(买入,维持)20090811

欧亚集团 2009 一季报点评：一季度收入和利润总额增幅均超过 10%（买入，维持）20090427

欧亚集团 2008 年报点评：年报延续保守风格和持续派现，未来增长潜力较大（买入，维持）20090410

欧亚集团深度调研报告：稳健扩张的优质区域零售龙头（买入，维持）20090312

欧亚集团调研简报：经营扩张稳健，资产质量良好（买入，维持）20080205

欧亚集团 2008 年三季报点评：净利润增长超过 40%（买入，维持）20081018

欧亚集团在白城新增门店的公告点评（买入，维持）20080909

欧亚集团 2008 年中报点评：业绩维持 50%左右增幅（买入，维持）20080807

信息披露

分析师负责的股票研究范围

路 颖：批发和零售贸易行业首席分析师

潘 鹤：批发和零售贸易团队

汪立亭：批发和零售贸易团队

重点研究上市公司：小商品城、大厦股份、新世界、百联股份、中兴商业、益民商业、南京中商、友谊股份、苏宁电器、合肥百货、广州友谊、广百股份、欧亚集团、厦门国贸、建发股份、重庆百货、银座股份、东百集团、武汉中百、鄂武商、农产品、步步高、新华都、新华百货、开元控股、家润多、人人乐、海宁皮城。

公司评级、行业评级及相关定义

我们的评级制度要求分析师将其研究范围中的公司或行业进行评级，这些评级代表分析师根据历史基本面及估值对研究对象的投资前景的看法。每一种评级的含义分别为：

公司评级

买入：我们预计未来6个月内，个股相对大盘涨幅在15%以上；

增持：我们预计未来6个月内，个股相对大盘涨幅介于5%与15%之间；

中性：我们预计未来6个月内，个股相对大盘涨幅介于-5%与5%之间；

减持：我们预计未来6个月内，个股相对大盘涨幅介于-5%与-15%之间；

卖出：我们预计未来6个月内，个股相对大盘涨幅低于-15%。

行业评级

增持：我们预计未来6个月内，行业整体回报高于市场整体水平5%以上；

中性：我们预计未来6个月内，行业整体回报介于市场整体水平-5%与5%之间；

减持：我们预计未来6个月内，行业整体回报低于市场整体水平5%以下。

免责条款

本报告中的信息均来源于公开可获得资料，海通证券研究所力求准确可靠，但对这些信息的准确性及完整性不做任何保证，据此投资，责任自负。本报告不构成个人投资建议，也没有考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况。海通证券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并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务。本报告仅向特定客户传送，未经海通证券研究所授权许可，任何引用、转载以及向第三方传播的行为均可能承担法律责任。