



CICC
中国国际金融有限公司
CHINA INTERNATIONAL CAPITAL
CORPORATION LIMITED

公司动态
证券研究报告

2011年7月27日

零售

研究部

郭海燕

分析师, SAC 执业证书编号:
S0080200010008

guohy@cicc.com.cn

钱炳

分析师, SAC 执业证书编号:
S0080200010028

qianbing@cicc.com.cn

推荐

广州友谊 (000987.SZ)

提租增厚盈利约5%，估值处于板块低端

主要财务信息

(百万元)	2008A	2009A	2010A	2011E	2012E
营业收入	2,620	2,959	3,586	4,531	5,653
(+/-%)	14.3%	13.0%	21.2%	26.3%	24.8%
毛利	630	669	783	998	1,271
(+/-%)	13.8%	6.2%	17.0%	27.5%	27.3%
净利润	257	285	327	410	534
(+/-%)	34.6%	10.9%	14.7%	25.1%	30.5%
每股收益(元)	0.72	0.79	0.91	1.14	1.49
市盈率	33.0	29.8	26.0	20.7	15.9
市净率	7.4	6.5	5.5	4.7	4.0
股价/经营现金	27.0	19.3	18.6	15.3	12.0
净资产收益率(%)	24.1	23.1	23.0	24.6	27.3
股息收益率(%)	1.4	1.3	1.5	1.8	2.4

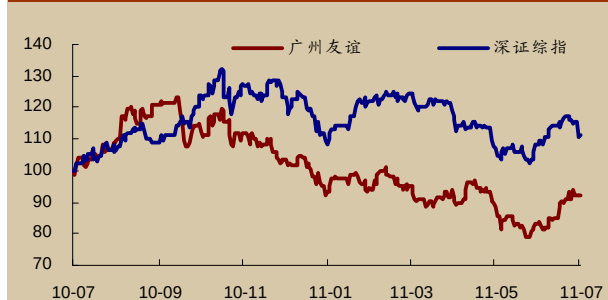
股票信息

当前股价	人民币 23.67
股票代码	000987.CH
日成交量(百万股)	停牌
总市值(百万)	8497
52周最高价/最低价	人民币 32.30/19.90
总股数(百万股)	359
其中:流通股(百万股)	358
主要股东(持股比例)	广州市国有资产监督管理委员会(51.89%)

最近估值走势

	1周变化	1个月变化	3个月变化	年初至今
广州友谊	1.1	10.6	0.1	-9.8
深证综指	-3.8	3.1	-5.0	-9.3
零售指数	-3.5	2.4	-7.0	-5.9

最近估值走势



资料来源: 彭博资讯、公司信息、中金公司研究部

公司动态:

广州友谊公告将自有物业商铺中的新中国大厦首至三层(7000平方米)租金及费用从2010年的6000万元提至1亿元(以后每三年上涨200-300万元)。该调整预计在9月份生效,租期15年,今后若周边商圈租金明显上涨,公司亦可做出相应调整。

评论:

• 提租增厚盈利5%，2012年净利润增速有望达到30%以上。

1) 公司拥有6万多平米自有物业用于出租(其中:仓库1万平米、写字楼2万平米、商铺3万平米),此次调整的新中国大厦(7000平米商铺)位于广州市荔湾区十三行,历史上主要租赁给广州诚大置业用于服装批发市场经营。由于租约时间长,现租金水平已明显低于商圈内相似物业,因此进行了相应的调整。

2) 租金上调幅度达到67%,年化增厚净利润5%左右。此次租金从6000万元上调至1亿元后,即便保守按60%左右的净利润率测算,将新增净利润2400万元左右(每股收益0.07元)。我们测算将增厚2012年净利润预测约5%,同时市场对公司明年增长预期有望提升至30%以上。2011年考虑到9月份开始提租,预计影响幅度在2%左右。

• 新店经营稳步改善,2季度部分调整可能带来一定费用上升影响,全年向好趋势不改。预计公司上半年销售仍将保持较快增长,去年开业的男店已基本实现盈利,国金店日均销售也已提升至100万元左右。但是,公司4-5月份对南宁店进行了调整(两层大部分封闭,6月已正常经营),同时对男店5层餐饮部分改造,因此会带来一定的费用上升。展望下半年,上述调整影响将逐步减弱,带来销售提升;同时租金上调将增厚盈利,全年增速有保障。

盈利预测及估值建议:

预计公司2011-2012年每股收益分别为1.14元和1.49元,同比增长25.1%和30.5%。

广州友谊是我们推荐组合中“低估值+高档定位”的重点品种,目前2011-2012年市盈率只有21倍和16倍,位于板块低端;租金上调将增厚公司盈利,有望成为短期催化剂。中长期来看,个税起征点上调,中高档品牌商品进口关税有望下将,这些因素均将丰富百货店的产品选择范围,广州友谊将是主要的受益者。

请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

图表 1：盈利预测拆分

(百万元)	2010A	2011E	2012E
原净利润预测	327	402	510
(+/-%)	14.7%	22.7%	27.1%
本次提租影响		8	24
增厚幅度		2.0%	5.1%
提租后净利润		410	534
(+/-%)		25.1%	30.5%
每股收益(元)		1.14	1.49
市盈率		20.7	15.9

资料来源：公司数据 中金公司研究部

图表 2：租金支付情况

租期	每年租金及费用
首至三年	1亿元
第四至六年	1.02亿元
第七至九年	1.04亿元
第十至十二	1.07亿元
第十三至十五年	1.10亿元

资料来源：公司数据 中金公司研究部

图表 3：历史和预测的财务指标

损益表(百万元)	2006A	2007A	2008A	2009A	2010A	2011E	2012E
营业收入	1,892	2,291	2,620	2,959	3,586	4,531	5,653
营业成本	-1,435	-1,737	-1,990	-2,290	-2,803	-3,532	-4,382
营业费用	-136	-155	-192	-192	-234	-303	-378
管理费用	-98	-111	-100	-94	-95	-120	-139
财务费用	17	22	33	26	28	29	31
营业利润	216	284	342	378	435	547	712
税前利润	215	283	341	380	435	545	711
所得税	-74	-92	-84	-95	-108	-135	-176
有效税率	34.3%	32.5%	24.5%	24.9%	24.8%	24.8%	24.8%
净利润	141	191	257	285	327	410	534
现金流量表(百万元)	2006A	2007A	2008A	2009A	2010A	2011E	2012E
经营活动现金流	299	334	315	440	458	555	710
投资活动现金流	-4	21	-3	-1	-40	-200	-200
融资活动现金流	-41	-65	-89	-118	-108	-155	-202
资产负债表(百万元)	2006A	2007A	2008A	2009A	2010A	2011E	2012E
货币资金	918	1,208	1,431	1,752	2,063	2,263	2,571
应收款项	44	39	77	56	85	82	110
存货	73	94	112	121	159	150	198
固定资产净值	234	217	203	185	177	187	353
总资产	1,448	1,719	1,973	2,256	2,908	3,354	3,993
短期借款	0	0	0	0	0	0	0
应付款项	454	594	699	815	1,141	1,269	1,538
长期借款	0	0	0	0	0	0	0
总负债	593	737	822	938	1,371	1,562	1,868
少数股东权益	1	1	2	2	2	2	2
股东权益	856	982	1,151	1,318	1,537	1,792	2,125

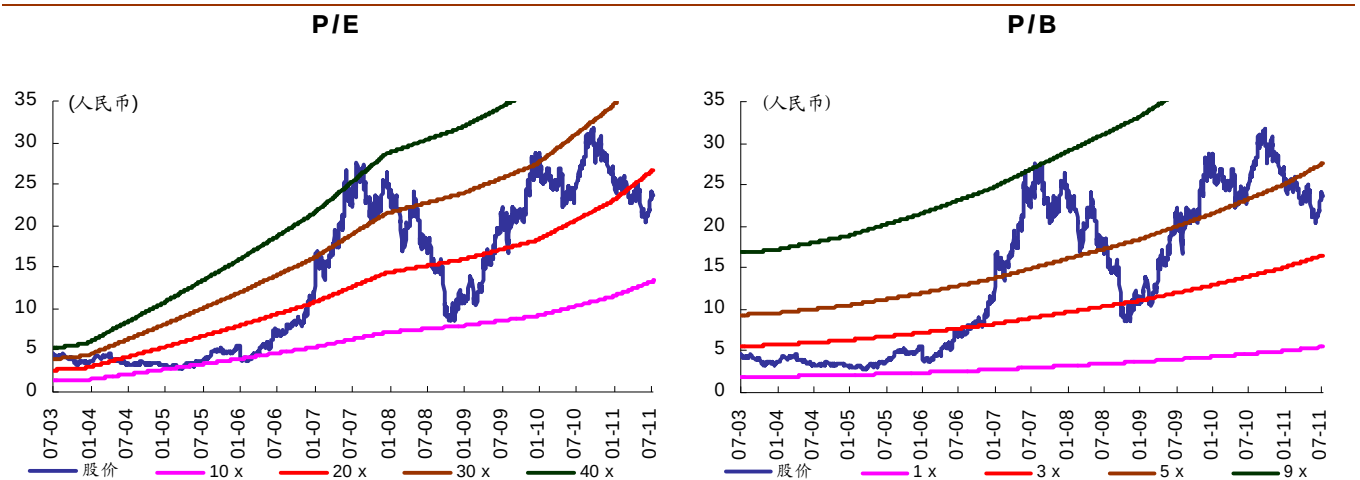
资料来源：公司数据 中金公司研究部

图表 4：零售公司估值表

子行业分类	代码	公司	股价	总市值 (百万元)	净利润(百万元)				每股收益			市盈率			10年底-12年底 净利润CAGR	PEG		
					2010A	YoY	2011E	YoY	2012E	YoY	2010A	2011E	2012E	2010A			2011E	2012E
百货类公司																		
跨区域发展	600694.CH	大商股份	41.86	12,295	122	-	335	175.2%	560	67.2%	0.41	1.14	1.91	101.0	36.7	21.9	114.5%	0.3
	600859.CH	王府井 (经营性)	42.34	19,578	430	19.4%	707	64.5%	931	31.6%	0.93	1.53	2.01	45.5	27.7	21.0	47.1%	0.6
	002419.CH	天虹商场	23.07	18,461	485	36.3%	670	38.1%	892	33.2%	0.61	0.84	1.11	38.1	27.6	20.7	35.6%	0.8
	3368.HK	百盛集团	10.86	30,522	992	8.9%	1153	16.2%	1,384	20.1%	0.41	0.50	0.62	26.5	21.7	17.6	18.1%	1.2
	825 .HK	香港新世界	5.86	9,881	578	5.5%	685	18.6%	818	19.4%	0.34	0.41	0.48	17.1	14.4	12.1	19.0%	0.8
中西部和东北	000417.CH	合肥百货(增发后整体)	19.00	9,884	322	49.1%	429	33.1%	583	35.9%	0.62	0.82	1.12	30.7	23.0	17.0	34.5%	0.7
	000501.CH	鄂武商	19.99	10,140	294	22.9%	374	27.5%	504	34.7%	0.58	0.74	0.99	34.5	27.1	20.1	31.0%	0.9
	600778.CH	友好集团	13.30	4,143	105	73.9%	154	46.9%	227	47.0%	0.34	0.50	0.73	39.4	26.8	18.3	46.9%	0.6
	600729.CH	重庆百货	45.22	16,871	527	30.5%	707	34.2%	944	33.4%	1.41	1.90	2.53	32.0	23.8	17.9	33.8%	0.7
	600697.CH	欧亚集团	28.77	4,577	132	18.5%	165	25.0%	215	26.2%	0.83	1.04	1.35	34.7	27.8	21.3	27.7%	1.0
	600785.CH	新华百货	27.24	5,650	215	12.3%	259	20.2%	314	21.2%	1.04	1.25	1.51	26.3	21.8	18.0	20.7%	1.1
	002277.CH	友阿股份	22.40	7,822	216	44.5%	301	39.2%	408	35.6%	0.62	0.86	1.17	36.2	26.0	19.2	37.4%	0.7
	600858.CH	银座股份	21.04	6,079	111	-39.3%	216	95.0%	273	26.2%	0.38	0.75	0.94	54.8	28.1	22.3	56.9%	0.5
	600828.CH	成商集团	12.52	5,494	138	8.2%	198	43.2%	252	27.2%	0.32	0.45	0.57	39.7	27.7	21.8	34.9%	0.8
	000564.CH	西安民生	7.03	2,139	59	21.8%	78	31.7%	102	30.3%	0.20	0.26	0.33	36.0	27.3	21.0	31.0%	0.9
长三角地区	600827.CH	百联+友谊	18.48	31,832	1082	30.9%	1371	26.6%	1782	30.0%	0.63	0.80	1.03	29.4	23.2	17.9	28.3%	0.8
	600628.CH	上海新世界	9.73	5,174	199	10.1%	222	12.0%	265	19.1%	0.37	0.42	0.50	26.0	23.3	19.5	15.5%	1.5
	600655.CH	豫园商城	12.13	17,435	673	39.7%	812	20.7%	976	20.2%	0.47	0.57	0.68	25.9	21.5	17.9	20.5%	1.0
	1833.HK	银泰百货	13.46	25,794	513	54.8%	702	36.8%	913	30.1%	0.31	0.45	0.60	43.5	30.1	22.6	33.4%	0.9
	3308.HK	金鹰商贸(经营性)	19.68	38,276	959	24.9%	1208	26.0%	1536	27.1%	0.57	0.76	0.99	34.3	26.0	19.9	26.5%	1.0
北京和广州地区	000987.CH	广州友谊	23.67	8,497	327	14.7%	410	25.1%	534	30.5%	0.91	1.14	1.49	26.0	20.7	15.9	27.8%	0.7
	600723.CH	西单商场	13.98	9,205	239	47.9%	305	27.6%	382	25.2%	0.36	0.46	0.58	38.5	30.2	24.1	26.4%	1.1
超市类公司																		
	000759.CH	中百集团	12.32	8,390	251	17.6%	301	20.1%	386	28.2%	0.37	0.44	0.57	33.4	27.8	21.7	24.1%	1.2
	600361.CH	华联综超	9.30	6,192	55	-9.4%	123	123.4%	185	50.3%	0.08	0.18	0.28	112.5	50.3	33.5	83.3%	0.6
	601933.CH	永辉超市	26.16	20,088	306	20.2%	535	75.3%	762	42.2%	0.40	0.70	0.99	65.7	37.5	26.4	57.9%	0.6
	002336.CH	人人乐	19.13	7,652	237	3.2%	285	20.2%	365	28.1%	0.59	0.71	0.91	32.3	26.9	21.0	24.1%	1.1
	002251.CH	步步高	25.51	6,897	171	3.4%	214	25.0%	270	26.5%	0.63	0.79	1.00	40.4	32.3	25.5	25.7%	1.3
	002264.CH	新华都	25.90	4,152	77	26.0%	147	90.0%	185	26.0%	0.42	0.81	1.02	61.1	32.1	25.5	54.7%	0.6
	980.HK	联华超市	17.10	19,145	623	22.8%	773	24.2%	956	23.6%	0.65	0.84	1.07	26.4	20.3	16.0	23.9%	0.8
	814.HK	京客隆	10.00	4,122	181	22.1%	226	25.0%	278	23.3%	0.51	0.67	0.84	19.6	15.0	11.9	24.2%	0.6
	1025.HK	物美集团	18.92	24,242	530	21.0%	648	22.3%	805	24.2%	0.48	0.62	0.79	39.3	30.7	24.1	23.2%	1.3
家电及电子消费品零售及分销公司																		
家电零售及分销	002024.CH	苏宁电器	12.80	89,552	4012	38.8%	5220	30.1%	6685	28.0%	0.54	0.70	0.90	23.7	18.3	14.3	29.1%	0.6
	493.HK	国美电器	3.71	62,553	1,962	40.7%	2,485	26.7%	3,024	21.7%	0.13	0.17	0.21	29.3	22.0	17.7	24.1%	0.9
	1280.HK	汇根家电	1.61	1,688	117	20.4%	150	27.5%	190	26.9%	0.13	0.17	0.23	12.4	9.3	7.1	27.2%	0.3
手机分销	000829.CH	天音控股	8.69	8,229	307	63.0%	189	-38.6%	258	36.7%	0.32	0.20	0.27	26.8	43.6	31.9	-8.4%	-5.2
商业地产开发或购物中心经营型公司																		
	600415.CH	小商品城	12.78	34,782	809	-11.6%	1230	52.1%	1,569	27.5%	0.30	0.45	0.58	43.0	28.3	22.2	39.3%	0.7
	000882.CH	华联股份(增发后盈利)	6.24	5,574	49	-34.2%	119	140.8%	194	63.1%	0.07	0.16	0.26	93.5	38.8	23.8	98.2%	0.4

资料来源：彭博资讯，中金公司研究部

图表 5：历史 P/E 和 P/B



资料来源：彭博资讯，中金公司研究部

法律声明

一般声明

本报告由中国国际金融有限公司（已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格）制作。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但中国国际金融有限公司及其关联机构（以下统称“中金公司”）对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供投资者参考之用，不构成所述证券买卖的出价或征价。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。投资者应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专业财务顾问的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，中金公司及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，中金公司可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。

中金公司的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。中金公司没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。中金公司的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

本报告亦可由受香港证券和期货委员会监管的中国国际金融香港证券有限公司于香港提供。

本报告亦可由受新加坡金融管理局监管的中国国际金融（新加坡）有限公司（“中金新加坡”）仅向符合新加坡《证券期货法》及《财务顾问法》定义下的认可投资者及/机构投资者提供。提供本报告于此类投资者，有关财务顾问将无需根据新加坡之《财务顾问法》第36条就任何利益及/或其代表就任何证券利益进行披露。有关本报告之任何查询，在新加坡获得本报告的人员可向中金新加坡提出。

本报告亦可由受英国金融服务监管局监管的中国国际金融（英国）有限公司（“中金英国”）仅向中金英国分类为专业投资者及/或合格对手方的客户提供，本报告并未提供或者打算提供给任何他人使用。

中金公司亦可依据其他国家或地区的法律法规和监管要求于该国家或地区提供本报告。

特别声明

在法律许可的情况下，中金公司可能会持有本报告中提及公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。因此，投资者应当考虑到中金公司及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突。投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一信赖依据。

研究报告评级分布可从 <http://www.cicc.com.cn/CICC/chinese/operation/page4-4.htm> 获悉。

评级标准：分析员估测 12 个月之内绝对收益 20% 以上为“推荐”、10%~20% 为“审慎推荐”、-10%~-10% 为“中性”、-20%~-10% 为“减持”、-20% 以下为“回避”。

本报告的版权仅为中金公司所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式转发、翻版、复制、刊登、发表或引用。

北京

中国国际金融有限公司
北京市建国门外大街1号
国贸写字楼2座28层
邮编: 100004
电话: (86-10) 6505-1166
传真: (86-10) 6505-1156

Singapore

China International Capital
Corporation (Singapore) Pte. Limited
#39-04, 6 Battery Road
Singapore 049909
Tel: (65) 6572-1999
Fax: (65) 6327-1278

上海

中国国际金融有限公司上海分公司
上海浦东新区陆家嘴环路1233号
汇亚大厦32层
邮编: 200120
电话: (86-21) 5879-6226
传真: (86-21) 5888-8976

United Kingdom

China International Capital
Corporation (UK) Limited
Level 25, 125 Old Broad Street
London EC2N 1AR, United Kingdom
Tel: (44-20) 7367-5718
Fax: (44-20) 7367-5719

香港

中国国际金融(香港)有限公司
香港中环港景街1号
国际金融中心第一期29楼
电话: (852) 2872-2000
传真: (852) 2872-2100

北京建国门外大街证券营业部

北京朝阳区建外大街甲6号
SK大厦1层
邮编: 100022
电话: (86-10) 8567-9238
传真: (86-10) 8567-9235

杭州教工路证券营业部

杭州市教工路18号
世贸丽晶城欧美中心1层
邮编: 310012
电话: (86-571) 8849-8000
传真: (86-571) 8735-7743

成都滨江东路证券营业部

成都市锦江区滨江东路9号
香格里拉办公楼1层、16层
邮编: 610021
电话: (86-28) 8612-8188
传真: (86-28) 8444-7010

武汉解放大道证券营业部

武汉市硚口区解放大道634号
新世界中心写字楼4层
邮编: 430032
电话: (86-27) 8334-3099
传真: (86-27) 8359-0535

佛山季华五路证券营业部

佛山市禅城区季华五路2号
一座12层
邮编: 528000
电话: (86-757) 8290-3588
传真: (86-757) 8303-6299

上海淮海中路证券营业部

上海淮海中路398号
邮编: 200020
电话: (86-21) 6386-1195
传真: (86-21) 6386-1180

南京中山北路证券营业部

南京市中山北路1号
绿地广场2层
邮编: 210008
电话: (86-25) 8316-8988
传真: (86-25) 8316-8397

厦门莲岳路证券营业部

厦门市思明区莲岳路1号
磐基中心商务楼4层
邮编: 361012
电话: (86-592) 515-7000
传真: (86-592) 511-5527

重庆洪湖西路证券营业部

重庆市北部新区洪湖西路9号
欧瑞蓝爵商务中心10层及欧瑞
蓝爵公馆1层
邮编: 401120
电话: (86-23) 6307-7088
传真: (86-23) 6739-6636

天津南京路证券营业部

天津市和平区南京路219号
天津环贸商务中心(天津中心)10层
邮编: 300051
电话: (86-22) 2317-6188
传真: (86-22) 2321-5079

深圳福华一路证券营业部

深圳市福田区福华一路6号
免税商务大厦裙楼107、201
邮编: 518048
电话: (86-755) 8832-2388
传真: (86-755) 8254-8243

广州天河路证券营业部

广州市天河区天河路208号
粤海天河城大厦40层
邮编: 510620
电话: (86-20) 8396-3968
传真: (86-20) 8516-8198

青岛香港中路证券营业部

青岛市市南区香港中路9号
香格里拉写字楼中心11层
邮编: 266071
电话: (86-532) 6670-6789
传真: (86-532) 6887-7018

长沙三一大道证券营业部

长沙市开福区三一大道459号
骏豪花园A6栋1层
邮编: 410003
电话: (86-731) 8878-7088
传真: (86-731) 8878-7090

大连金马路证券营业部

大连市经济技术开发区金马路128号B
邮编: 116000
电话: (86-411) 8755-5088
传真: (86-411) 8801-7568

