

表格 1：关联公司物业资产明细

物业性质	建筑面积（平米）	建成时间	净值（百万元）	评估价值（百万元）	增值率
工业用地	29320	2007 年 6 月	27.74	32.60	17.54%
商业用地 1	2035	2004 年 1 月	8.89	73.34	725.44%
商业用地 2	11243	2006 年 11 月	15.53	122.29	876.16%

资料来源：公司公告，华泰联合证券研究所

表格 2：公司租赁关联方物业明细

物业名称	建筑面积（平米）	租赁期	年租金（百万元）
群众路店	2093.34	2010-2013	0.84
永安五四路店	8892.24	2008-2015	1.62
现代食品工业园	14000	2011-2013	1.00（免第一年）
大宗业务部	2000	2008-2013	0.31

资料来源：公司公告，华泰联合证券研究所

盈利预测

资产负债表					利润表				
单位: 百万元					单位: 百万元				
会计年度	2010	2011E	2012E	2013E	会计年度	2010	2011E	2012E	2013E
流动资产	4677	5762	7944	10267	营业收入	12317	17741	24508	31731
现金	2639	2661	676	4760	营业成本	9962	14261	19646	25358
应收账款	48	124	172	222	营业税金及附加	47	71	98	127
其他应收款	220	532	735	952	营业费用	1558	2317	3216	4087
预付账款	399	713	982	1268	管理费用	282	419	582	825
存货	1351	1711	2358	3043	财务费用	70	36	64	94
其他流动资产	20	20	21	22	资产减值损失	6	0	0	0
非流动资产	1934	2723	3184	3728	公允价值变动收	0	0	0	0
长期投资	0	0	0	0	投资净收益	0	0	0	0
固定资产	771	1226	2028	2711	营业利润	392	637	901	1241
无形资产	239	227	214	202	营业外收入	19	0	0	0
其他非流动资产	924	1270	42	816	营业外支出	11	0	0	0
资产总计	6611	8484	11128	13995	利润总额	399	637	901	1241
流动负债	2568	958	5916	7840	所得税	94	153	216	298
短期借款	895	1656	2796	3821	净利润	305	484	685	943
应付账款	1148	1569	2161	2789	少数股东损益	(0)	(1)	(1)	(2)
其他流动负债	524	733	959	1230	归属母公司净利	3 6	485	687	945
非流动负债	225	225	225	225	EBITDA	885	1185	1478	1675
长期借款	150	150	150	150	EPS (元)	0.40	0.63	0.89	1.23
其他非流动负	75	75	75	75	主要财务比率				
负债合计	2793	4183	6142	8065	会计年度	2010	2011E	2012E	2013E
少数股东权益	4	3	1	(0)	成长能力				
股本	768	768	768	768	营业收入	45.3%	44.0%	38.1%	29.5%
资本公积	2435	2435	2435	2435	营业利润	19.4%	62.5%	41.6%	37.6%
留存收益	611	1095	1782	2727	归属母公司净利	20.2%	58.7%	41.6%	37.6%
归属母公司股	3818	4301	4987	5930	获利能力				
负债和股东权	6611	8484	11128	13995	毛利率(%)	19.1%	19.6%	19.8%	20.1%
现金流量表					净利率(%)	2.5%	2.5%	2.6%	2.5%
单位: 百万元					ROE(%)	8.0%	11.3%	13.8%	15.9%
会计年度	2010	2011E	2012E	2013E	RO C (%)				
经营活动现金	683	414	824	1209	偿债能力				
净利润	305	485	687	945	资产负债率(%)	42%	49%	55%	58%
折旧摊销	181	28	422	512	净负债比率(%)	37.4%	43.2%	48.0%	49.2%
财务费用	70	36	64	94	流动比率	1.8	1.5	1.3	1.3
投资损失	0	0	0	0	速动比率	1.3	1.0	0.9	0.9
营运资金变动	(2070)	(434)	(348)	(341)	营运能力				
其他经营现金	2196	(1)	(1)	(2)	总资产周转率	0.6	0.6	0.6	0.6
投资活动现金	(942)	(1116)	(884)	(1056)	应收账款周转率	57.0	51.4	41.4	40.3
资本支出	(900)	(1116)	(884)	(1056)	应付账款周转率	2.8	2.6	2.6	2.6
长期投资	0	0	0	0	每股指标 (元)				
其他投资现金	(1842)	(2233)	(1768)	(2112)	每股收益(最新)	0.4	0.6	0.9	1.2
筹资活动现金	2530	725	1075	931	每股经营现金流	0.9	0.5	1.1	1.6
短期借款	(97)	761	1139	1025	每股净资产(最	5.0	5.6	6.5	7.7
长期借款	65	0	0	0	估值比率				
普通股增加	110	0	0	0	P/E	72.2	45.9	32.5	23.5
资本公积增加	2409	0	0	0	P/B	5.8	5.2	4.4	3.8
其他筹资现金	43	(36)	(64)	(94)	EV/EBITDA	31.2	26.6	21.0	17.5
现金净增加额	2104	23	1015	1083					

数据来源: 华泰联合证券研究所



华泰联合证券评级标准:

时间段 报告发布之日起 6 个月内
基准市场指数 沪深 300 (以下简称基准)

股票评级

买入 股价超越基准 20%以上
增持 股价超越基准 10%-20%
中性 股价相对基准波动在 $\pm 10\%$ 之间
减持 股价弱于基准 10%-20%
卖出 股价弱于基准 20%以上

行业评级

增持 行业股票指数超越基准
中性 行业股票指数基本与基准持平
减持 行业股票指数明显弱于基准

深圳

深圳市福田区深南大道 4011 号香港中旅大厦 25 层
邮政编码: 518048
电话: 86 755 8249 3932
传真: 86 755 8249 2062
电子邮件: lzrd@mail.htlhsc.com.cn

上海

上海浦东银城中路 68 号时代金融中心 45 层
邮政编码: 200120
电话: 86 21 5010 6028
传真: 86 21 6849 8501
电子邮件: lzrd@mail.htlhsc.com.cn

免责声明

本报告仅供华泰联合证券有限责任公司 (以下简称“华泰联合”) 签约客户使用。华泰联合不因接收到本报告而视其为华泰联合的客户。客户应当认识到有关本报告的短信、邮件提示及电话推荐仅为研究观点的简要沟通, 对本报告的参考使用须以本报告的完整版本为准。

本报告是基于华泰联合认为可靠的、已公开的信息编制, 但华泰联合不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告最初出具日的观点和判断, 本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会出现不同程度的波动, 涉及证券或投资标的的以往表现不应作为日后表现的保证。在不同时期, 或因使用不同假设和标准, 采用不同观点和分析方法, 致使华泰联合发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告, 对此华泰联合可不发出特别通知。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给华泰联合客户作参考之用, 在任何情况下并不构成私人咨询建议, 也没有考虑到个别客户的目标或财务状况; 同时并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的广告、要约或向人作出的要约邀请。

市场有风险, 投资需谨慎。本报告中所述证券不一定能在所有的国家和地区向所有类型的投资者销售, 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顾问的意见。在任何情况下, 华泰联合不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

华泰联合是一家覆盖证券经纪、投资银行、投资咨询、投资管理等多项业务的全国性综合类证券公司。在法律许可的情况下, 华泰联合投资业务部门可能会持有报告中提及公司所发行的证券头寸并进行交易, 可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问或金融产品等相关服务, 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。华泰联合的投资顾问、销售人员、交易人员以及其他类别专业人士可能会依据不同的信息来源、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。华泰联合没有将此意见及建议向本报告所有接收者进行更新的义务。华泰联合利用信息隔离墙控制内部一个或多个领域、部门、集团或关联机构间的信息流动。撰写本报告的证券分析师的薪酬由研究部门管理层和公司高级管理层全权决定, 分析师的薪酬不是基于华泰联合投资银行收入而定, 但是分析师的薪酬可能与投行整体收入有关, 其中包括投行、销售与交易业务。

华泰联合的研究报告主要以电子版形式分发, 间或也会辅以印刷品形式分发。华泰联合向所有客户同时分发电子版研究报告。华泰联合对本报告具有完全知识产权, 未经华泰联合事先书面授权, 本研究报告的任何部分均不得以任何形式转发、翻版、复制、刊登、发表或引用。若华泰联合以外的机构向其客户发放本报告, 则由该机构独自为此发送行为负责, 华泰联合对此等行为不承担任何责任。本报告同时不构成华泰联合向发送本报告的机构之客户提供的投资建议。