

徐家汇 (002561.SZ) 批发和零售贸易

业绩符合预期，较高利润增速为资产处置及并表所致

公司研究简报

◆业绩符合预期，3Q2011 净利润增速 30%:

3Q2011公司实现营业收入15.64亿元，同比增长8.69%，归属母公司净利润1.78亿元(全面摊薄后EPS=0.43元)，同比增长30.05%，而扣非后归属母公司净利润为1.66亿元(全面摊薄后EPS=0.40元)，业绩完全符合我们三季报经营性EPS 0.40元的预测。

◆较高净利润增速主要来自于资产处置利得以及并表因素:

公司1-3季度净利润增速达30%。我们认为较高的增速主要来自两方面因素:1)公司本期确认子公司清算收益,该清算收益计入非流动资产处置损益,利得为1311万元。若扣除此部分收益,我们估算公司净利润增速约为22.8%¹。2)公司自二季度开始,对汇金百货徐汇店27.5%的少数股东权益进行并表,而汇金徐汇店对公司利润贡献较大,1H2011净利润达6500万元,我们假定该店第二、三两个季度净利润为5000万元,则推算由并表因素增加的母公司净利润约为1375万元,扣除并表因素后,公司净利润增速约为12.8%。此外,3Q2011单季公司营业收入增速仅有2.96%,主要是由于去年5-10月举办的世博会基数较高导致,从收入和净利润增速的匹配角度来看,公司单季度45.34%的净利润增速我们认为未来没有持续性。

◆毛利率基本持平,期间费用率略有下降:

3Q2011期间公司毛利率下降0.09个百分点至28.87%,而期间费用率为11.80%,同比下降0.47个百分点,其中销售/管理/财务费用率分别同比变化为0.43/-0.11/-0.78个百分点至3.85%/7.81%/0.15%,我们认为徐家汇商城的三费控制较为得当,在公司治理和经营能力上仍然处于行业内中上游水平。公司自有物业比例高达95.05%。目前商业地产价格和租金水平逐渐步入上升通道,公司在黄金商圈大量持有自有物业能有效应对租金上涨的压力,锁定经营成本,大大保障了公司净利润率水平。值得关注的是,2010年公司净利率达11.67%,远高于同行上市公司平均水平,因此公司业绩未来依靠净利润率提升的难度较大。

◆维持中性评级,外延扩张性较为欠缺:

我们维持公司2011-2013年EPS分别为0.60/0.66/0.72元的预测,以2010年为基期未来三年复合增长率为15.5%,认为六个月公司合理价值为13.20元,对应2012年20倍市盈率。我们认为公司今年净利润增速主要归因于非经常性利得以及汇金徐汇店的一次性并表因素,而非主营业务的较高质量提升,未来公司外延扩张性较慢的问题将限制未来公司估值的提升,维持中性评级。

◆风险提示:汇金虹桥店所处的虹桥商圈未来的商圈影响力仍具有不确定性。

业绩预测和估值指标

指标	2009	2010	2011E	2012E	2013E
营业收入(百万元)	1,859	2,045	2,278	2,487	2,788
营业收入增长率	6.61%	10.01%	11.41%	9.20%	12.06%
净利润(百万元)	178	194	251	275	300
净利润增长率	1.22%	9.30%	29.12%	9.51%	9.08%
EPS(元)	0.43	0.47	0.60	0.66	0.72
ROE(归属母公司)	23.00%	22.51%	11.23%	10.95%	10.67%
P/E	34	31	26	23	21

¹ (1.78-0.1311*0.75)/1.66-1=22.8% 注:2010年1-9月净利润为1.66亿,资产处置利得的税率按25%计算.....2011-04-14

中性(维持)

当前价/目标价:14.33/13.20元

目标期限:6个月

分析师

唐佳睿 CFA CAIA FRM

(执业证书编号:S0930510120009)

021-22169161

tangjiarui@ebsecn.com

联系人

梁江泽

021-22169312

liangjz@ebsecn.com

市场数据

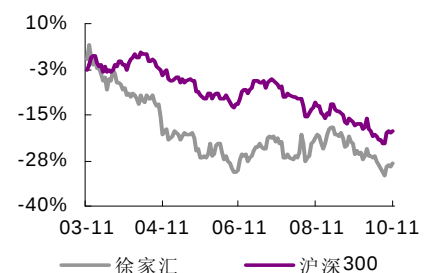
总股本(亿股):4.16

总市值(亿元):59.58

一年最低/最高(元):13.91/22.87

近3月换手率:34.07%

股价表现(一年)



收益表现

%	一个月	三个月	十二个月
相对	-1.40	5.81	0.00
绝对	-6.59	-11.35	0.00

相关研报

徐家汇商城:业绩符合预期,股权并表贡献较多利润--1H2011中报点评
.....2011-08-09

徐家汇商城:依靠内生增长发展,股权并表为主要利润增长点--公司调研简报
.....2011-06-27

徐家汇商城:业绩略低于预期,三费控制较为得当--1Q2011季报点评
.....2011-04-14

图表 1：徐家汇商城 EPS 预测拆分

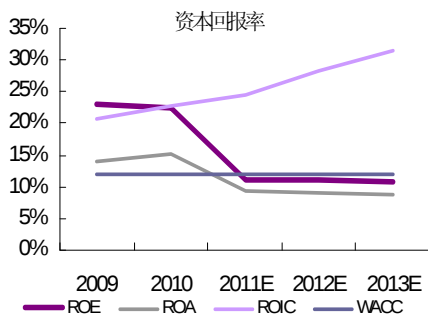
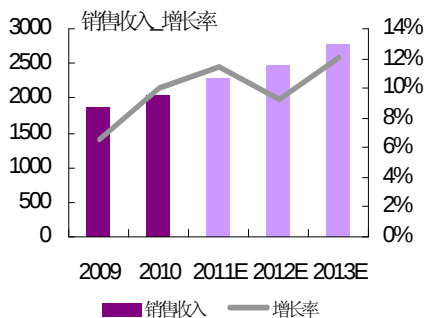
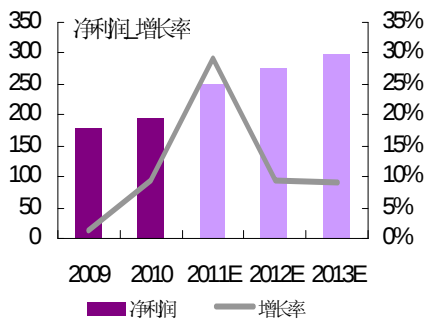
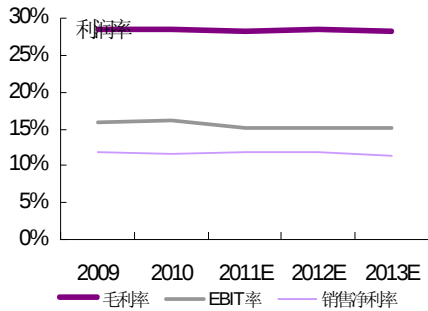
2006-2013 年徐家汇商城 EPS 拆分 (2011 年 6 月 27 日更新)

	2006A	2007A	2008A	2009A	2010A	2011E	2012E	2013E
百货	0.36	0.41	0.39	0.38	0.43	0.56	0.62	0.67
汇金徐汇店	0.17	0.17	0.18	0.19	0.21	0.32	0.36	0.41
六百店	0.15	0.19	0.16	0.13	0.14	0.15	0.15	0.16
汇联店	0.05	0.05	0.05	0.06	0.05	0.05	0.06	0.06
汇金虹桥店	0.00	0.00	0.00	0.01	0.03	0.04	0.05	0.06
新增门店	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-0.01
超市	0.02	0.02	0.03	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02
其他公司业务	0.03	0.03	0.01	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02
其他投资收益	-0.03	0.05	0.00	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.38	0.51	0.42	0.43	0.47	0.60	0.66	0.72

资料来源：公司招股说明书、光大证券研究所

相关报告

- 20110221 徐家汇商城：坐拥上海黄金商圈，门店错位经营得当----新股深度报告
- 20110414 徐家汇商城：业绩略低于预期，三费控制较为得当---1Q2011季报点评
- 20110627 徐家汇商城：依靠内生增长发展，股权并表为主要利润增长点--公司调研简报
- 20110809 徐家汇商城：业绩符合预期，股权并表贡献较多利润---1H2011中报点评



利润表 (百万元)	2009	2010	2011E	2012E	2013E
营业收入	1,859	2,045	2,278	2,487	2,788
营业成本	1,331	1,461	1,632	1,780	1,997
折旧和摊销	37	39	80	82	84
营业税费	21	21	25	27	31
销售费用	70	75	93	102	114
管理费用	140	155	185	201	226
财务费用	20	18	-17	-15	-6
公允价值变动损益	0	0	0	0	0
投资收益	5	1	1	1	1
营业利润	280	315	361	393	426
利润总额	289	318	361	393	426
少数股东损益	41	44	20	20	20
归属母公司净利润	177.69	194.22	250.77	274.61	299.54

资产负债表 (百万元)	2009	2010	2011E	2012E	2013E
总资产	1,550	1,571	2,913	3,268	3,642
流动资产	297	350	1,723	2,109	2,487
货币资金	239	285	1,645	2,024	2,393
交易型金融资产	0	0	0	0	0
应收账款	15	18	20	22	25
应收票据	0	0	0	0	0
其他应收款	15	13	18	20	22
存货	24	29	33	36	40
可供出售投资	0	0	0	0	0
持有到期金融资产	0	0	0	0	0
长期投资	33	30	30	30	30
固定资产	702	683	666	647	651
无形资产	468	456	433	412	391
总负债	652	575	526	586	641
无息负债	483	466	526	586	641
有息负债	169	109	0	0	0
股东权益	898	996	2,387	2,681	3,001
股本	346	346	416	416	416
公积金	82	99	1,174	1,201	1,231
未分配利润	344	419	644	892	1,161
少数股东权益	126	133	153	173	193

现金流量表 (百万元)	2009	2010	2011E	2012E	2013E
经营活动现金流	250	302	376	409	436
净利润	178	194	251	275	300
折旧摊销	37	39	80	82	84
净营运资金增加	1	54	-10	-17	6
其他	34	15	55	70	46
投资活动产生现金流	-1	-47	-49	-49	-79
净资本支出	29	53	50	50	80
长期投资变化	33	30	0	0	0
其他资产变化	-63	-130	-99	-99	-159
融资活动现金流	-184	-208	1,033	19	12
股本变化	0	0	70	0	0
债务净变化	-35	-60	-109	0	0
无息负债变化	2	-18	61	60	55
净现金流	65	46	1,360	379	368

资料来源：光大证券、上市公司

关键指标	2009	2010	2011E	2012E	2013E
成长能力 (%YoY)					
收入增长率	6.61%	10.01%	11.41%	9.20%	12.06%
净利润增长率	1.22%	9.30%	29.12%	9.51%	9.08%
EBITDA 增长率	-4.03%	12.01%	13.83%	8.45%	9.75%
EBIT 增长率	-3.75%	12.65%	3.07%	10.04%	11.28%
估值指标					
PE	34	31	26	23	21
PB	8	7	3	3	2
EV/EBITDA	16	14	13	11	10
EV/EBIT	18	16	16	13	11
EV/NOPLAT	24	21	21	18	15
EV/Sales	3	3	2	2	2
EV/IC	5	5	5	5	5
盈利能力 (%)					
毛利率	28.37%	28.55%	28.34%	28.45%	28.35%
EBITDA 率	17.85%	18.17%	18.57%	18.44%	18.06%
EBIT 率	15.87%	16.25%	15.04%	15.15%	15.05%
税前净利润率	15.55%	15.58%	15.85%	15.79%	15.28%
税后净利润率 (归属母公	9.56%	9.50%	11.01%	11.04%	10.75%
ROA	14.09%	15.19%	9.30%	9.02%	8.77%
ROE (归属母公司) (摊	23.00%	22.51%	11.23%	10.95%	10.67%
经营性 ROIC	20.75%	22.70%	24.39%	28.27%	31.58%
偿债能力					
流动比率	0.50	0.68	3.71	4.06	4.37
速动比率	0.46	0.62	3.64	3.99	4.30
归属母公司权益/有息债务	4.57	7.92	-	-	-
有形资产/有息债务	6.10	9.75	-	-	-
每股指标(按最新预测年度股					
EPS	0.43	0.47	0.60	0.66	0.72
每股红利	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
每股经营现金流	0.60	0.73	0.90	0.98	1.05
每股自由现金流(FCFF)	0.56	0.44	0.72	0.80	0.75
每股净资产	1.86	2.08	5.37	6.03	6.75
每股销售收入	4.47	4.92	5.48	5.98	6.70

资料来源：光大证券、上市公司

分析师声明

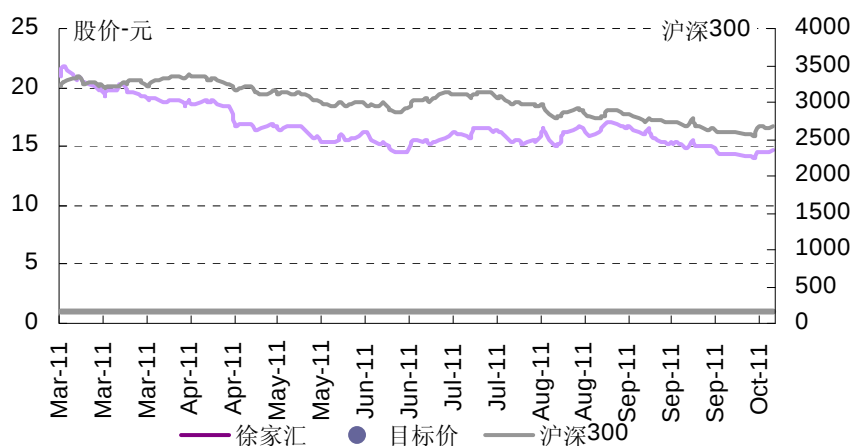
负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。负责准备本报告的分析师获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户的反馈、竞争性因素以及光大证券股份有限公司的整体收益。所有研究分析师或工作人员保证他们报酬的任何一部分不曾与、不与、也将不会与本报告中的具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

分析师介绍

唐佳睿，CFA CAIA FRM，德国波恩大学国民经济学硕士，同济大学高分子材料与工程系工学学士。现主要负责零售行业研究。曾就职于中信证券研究部商贸零售组和海富通基金 QFII 投资顾问组。

投资建议历史表现图

徐家汇（002561）



日期	股价	目标价	评级
2011-02-20	20.93	15.40	无评级
2011-04-14	18.91	14.75	中性
2011-06-27	15.57	13.20	中性
2011-08-09	15.28	13.20	中性

买入 —	增持 —	中性 —
减持 —	卖出 —	

资料来源：光大证券研究所

行业及公司评级体系

买入—未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 15%以上；
 增持—未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 5%至 15%；
 中性—未来 6-12 个月的投资收益率与市场基准指数的变动幅度相差-5%至 5%；
 减持—未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 5%至 15%；
 卖出—未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 15%以上。
 市场基准指数为沪深 300 指数。

特别声明

光大证券股份有限公司（以下简称“本公司”）创建于1996年，系由中国光大（集团）总公司投资控股的全国性综合类股份制证券公司，是中国证监会批准的首批三家创新试点公司之一。公司经营业务许可证编号：Z22831000。

本公司已获业务资格：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；为期货公司提供中间介绍业务；证券投资基金代销；融资融券业务；中国证监会批准的其他业务。

本证券研究报告由光大证券股份有限公司研究所（以下简称“光大证券研究所”）编写，以合法获得的我们相信为可靠、准确、完整的信息为基础，但不保证我们所获得的原始信息以及报告所载信息之准确性和完整性。光大证券研究所可能将不时补充、修订或更新有关信息，但不保证及时发布该等更新。

本报告根据中华人民共和国法律在中华人民共和国境内分发，仅供本公司的客户使用。

本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次发布时光大证券研究所的判断，可能需随时进行调整。报告中的信息或所表达的意见不构成任何投资、法律、会计或税务方面的最终操作建议，本公司不就任何人依据报告中的内容而最终操作建议作出任何形式的保证和承诺。

在法律允许的情况下，本公司及其附属机构可能持有报告中提及的公司所发行证券的头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或正在争取提供投资银行、财务顾问或金融产品等相关服务。投资者应当充分考虑本公司及本公司附属机构就报告内容可能存在的利益冲突，不应视本报告为作出投资决策的唯一参考因素。

在任何情况下，本报告中的信息或所表达的建议并不构成对任何投资人的投资建议，本公司及其附属机构（包括光大证券研究所）不对投资者买卖有关公司股份而产生的盈亏承担责任。

本公司的销售人员、交易人员和其他专业人员可能会向客户提供与本报告中观点不同的口头或书面评论或交易策略。本公司的资产管理部和投资业务部可能会作出与本报告的推荐不相一致的投资决策。本公司提醒投资者注意并理解投资证券及投资产品存在的风险，在作出投资决策前，建议投资者务必向专业人士咨询并谨慎抉择。

本报告的版权仅归本公司所有，任何机构和个人未经书面许可不得以任何形式翻版、复制、刊登、发表、篡改或者引用。

光大证券股份有限公司研究所

上海市新闻路1508号静安国际广场3楼 邮编 200040

总机：021-22169999 传真：021-22169114

销售小组	姓名	办公电话	手机	电子邮件
北京	王汗青	0755-83024403	13501136670	wanghq@ebsecn.com
	郝辉	010-68561722	13511017986	haohui@ebsecn.com
	黄怡	010-68567231	13699271001	huangyi@ebsecn.com
企业客户	孙威	010-68567231	13701026120	sunwei@ebsecn.com
	吴江	010-68561595	13718402651	wujiang@ebsecn.com
	杨月		18910037319	yangyue1@ebsecn.com
上海	李大志	021-22169128	13810794466	lidz@ebsecn.com
	严非	021-22169086	13127948482	yanfei@ebsecn.com
	王宇	021-22169131	13918264889	wangyu1@ebsecn.com
	周薇薇	021-22169087	13671735383	zhouww1@ebsecn.com
	徐又丰	021-22169082	13917191862	xuyf@ebsecn.com
	韩佳	021-22169491	13761273612	hanjia@ebsecn.com
	冯诚	021-22169083	18616830416	fengcheng@ebsecn.com
	黎晓宇	0755-83024434	13823771340	lixyl@ebsecn.com
深圳	黄鹏华	0755-83024396	13802266623	huanglh@ebsecn.com
	张晓峰	0755-83024431	13926576680	zhangxf@ebsecn.com
	江虹	0755-83024029	13810482013	jianghong1@ebsecn.com
	濮维娜	021-62152373	13301619955	puwn@ebsecn.com
富尊财富中心	陶奕	021-62152393	13788947019	taoyi@ebsecn.com
	戚德文	021-22169152	15821755866	qidw@ebsecn.com
	郑锐	021-22169080	13761361968	zhui@ebsecn.com