

2015年01月06日

中央商场 (600280.SH)

安全边际+市值诉求+转型预期推动 公司价值回归

■ **价值低估，安全边际较高。** 考虑货币资金和有息负债，公司重估价值可达133.83亿，较当前80.5亿市值存在50%以上空间。公司在建综合体项目进入结算期，限购放开利于提高存量综合体推盘速度，未来三年业绩或大幅增长，15年PE仅9倍，安全边际极高。

■ **市值诉求强劲，转型预期强烈。** 大股东于13年7月起多次高位质押股权，质押比例达到总股本56%。当前股价已濒临部分股权质押警戒线，大股东市值诉求强劲。

■ **风格轮动催生低价值补涨机会。** 无风险利率下行催化资产价值重估，DDM模型分母驱动本轮牛市行情，传统零售低PB+低PE将呈现补涨机会，公司作为典型低估区域零售商，有望获得资产价值重估。

■ **投资建议：“买入-A”投资评级，6个月目标价19.45元。** 我们预计公司2014年-2016年的收入增速分别为11.0%、40.7%、40.1%，净利润增速分别为-13.4%、129.1%、73.1%，成长性突出，给予“买入-A”的投资评级。

■ **风险提示：** 尽管业绩回调预期强烈，触发节点有待观望；传统零售面临存量竞争，增长边际显现。

摘要(百万元)	2012	2013	2014E	2015E	2016E
营业收入	6,027.8	7,318.6	8,122.9	11,430.6	16,014.7
净利润	58.0	570.3	493.9	1,131.8	1,959.6
每股收益(元)	0.10	0.99	0.86	1.97	3.41
每股净资产(元)	1.36	2.26	2.85	4.24	6.78
盈利和估值	2012	2013	2014E	2015E	2016E
市盈率(倍)	144.4	14.7	17.0	7.4	4.3
市净率(倍)	10.7	6.4	5.1	3.4	2.2
净利润率	1.0%	7.8%	6.1%	9.9%	12.2%
净资产收益率	7.4%	43.9%	30.2%	46.5%	50.3%
股息收益率	0.3%	1.0%	1.9%	3.9%	6.0%
ROIC	6.4%	21.6%	10.2%	49.5%	31.4%

数据来源：Wind 资讯，安信证券研究中心预测

公司快报

证券研究报告

百货

投资评级

买入-A

首次评级

6个月目标价

19.45元

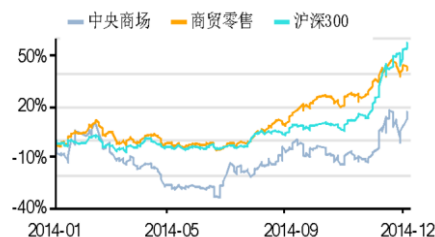
股价(2015-01-05)

14.80元

交易数据

总市值(百万元)	8,497.68
流通市值(百万元)	8,497.68
总股本(百万股)	574.17
流通股本(百万股)	574.17
12个月价格区间	8.28/14.80元

股价表现



资料来源：Wind 资讯

%	1M	3M	12M
相对收益	-3.90	-25.95	-42.98
绝对收益	12.63	22.62	15.99

张龙

分析师

SAC 执业证书编号：S1450511020030

zhanglong@essence.com.cn

021-68766113

相关报告

价值低估，安全边际较高。公司是雨润集团旗下唯一商业及综合体开发运营平台，拥有商业面积 45.99 万 m²，在建综合体面积 294.64 万 m²（其中商业 77 万 m²，地产 217.64 万 m²）。公司商业重估价值 148.85 亿（已开业 94.95 亿+未开业 53.9 亿）；地产净利润 23.94 亿（待确认利润），考虑货币资金和有息负债，公司重估价值可达 133.83 亿，较当前 80.5 亿市值存在 50% 以上空间。另外，公司在建综合体项目进入结算期，限购放开利于提高存量综合体推盘速度，未来三年业绩或大幅增长，15 年 PE 仅 9 倍，安全边际极高。

市值诉求强劲，转型预期强烈。大股东于 13 年 7 月起多次高位质押股权，质押比例达到总股本 56%。当前股价已濒临部分股权质押警戒线，大股东市值诉求强劲。当前大股东资源丰富，未来存在资产证券化或对外并购可能，公司前期公告成立投资并购公司，增加投资并购、证券投资、创业投资和互联网投资等业务，强化公司涉足新兴产业预期，有望借力资本市场进行业务升级和产业链延伸。

风格轮动催生低价值补涨机会。无风险利率下行催化资产价值重估，DDM 模型分母驱动本轮牛市行情。牛市初始，券商及大盘蓝筹强势上涨，风格轮动下，商贸因市值比价呈现伴生性补涨，二线蓝筹发力。目前，三线蓝筹较二线蓝筹估值比价效应逐步加强，市值比价逐步向估值比价切换，风格轮动将对低估区域零售产生确定性补涨机会。我们统计，14-16 年传统零售 PE 为 20、18、16 倍，超市 PE 为 33、29、26 倍，专业连锁 PE 为 57、37、23 倍，商业地产 PE 为 31、22、17 倍。传统零售低 PB+低 PE 将呈现补涨机会。公司作为典型低估区域零售商，有望获得资产价值重估。

维持盈利预测，给予“买入-A”评级。公司是国企转民营标的，商业重估价值与市值比严重倒挂，股东市值诉求强劲。公司作为雨润集团唯一 A 股上市平台，未来存在资产整合、对外并购预期。我们维持公司 14-16 年 EPS 为 0.86 元、1.97 元和 3.41 元，当前股价对应 PE 为 17 倍、7 倍和 4 倍，在风格轮动的市场环境下，处于低估区域的中央商场未来可能迎来补涨机会，给予“买入-A”评级。

财务报表预测和估值数据汇总(2014年12月31日)

利润表						财务指标					
(百万元)	2012	2013	2014E	2015E	2016E	(百万元)	2012	2013	2014E	2015E	2016E
营业收入	6,027.8	7,318.6	8,122.9	11,430.6	16,014.7	成长性					
减:营业成本	4,675.4	5,451.9	5,686.1	7,544.2	10,569.7	营业收入增长率	-8.4%	21.4%	11.0%	40.7%	40.1%
营业税费	157.0	207.6	211.6	297.7	417.1	营业利润增长率	-59.6%	622.1%	30.0%	85.5%	29.7%
销售费用	290.7	322.4	391.8	551.3	772.4	净利润增长率	8.8%	882.6%	-13.4%	129.1%	73.1%
管理费用	596.0	440.8	803.1	1,130.2	1,583.4	EBITDA 增长率	-22.1%	166.1%	10.8%	78.4%	38.4%
财务费用	190.0	133.5	15.4	17.0	218.7	EBIT 增长率	-26.6%	207.8%	12.8%	84.4%	40.0%
资产减值损失	14.1	-5.7	-	-	-	NOPLAT 增长率	5.6%	272.4%	-24.0%	125.4%	84.6%
加:公允价值变动收益	-	13.3	-	-	-	投资资本增长率	10.7%	61.0%	-53.5%	191.1%	-30.4%
投资和汇兑收益	4.2	4.9	7.1	5.4	5.8	净资产增长率	20.1%	66.0%	26.0%	49.3%	59.6%
营业利润	108.9	786.4	1,022.1	1,895.6	2,459.2	利润率					
加:营业外净收支	-12.4	-4.7	-	-	-	毛利率	22.4%	25.5%	30.0%	34.0%	34.0%
利润总额	96.5	781.6	1,022.1	1,895.6	2,459.2	营业利润率	1.8%	10.7%	12.6%	16.6%	15.4%
减:所得税	38.1	209.3	521.8	754.6	493.6	净利润率	1.0%	7.8%	6.1%	9.9%	12.2%
净利润	58.0	570.3	493.9	1,131.8	1,959.6	EBITDA/营业收入	6.3%	13.8%	13.7%	17.4%	17.2%
						EBIT/营业收入	5.0%	12.6%	12.8%	16.7%	16.7%
资产负债表						运营效率					
	2012	2013	2014E	2015E	2016E	固定资产周转天数	91	90	91	62	43
货币资金	1,606.7	1,351.2	649.8	914.4	1,281.2	流动营业资本周转天数	89	112	72	81	87
交易性金融资产	-	-	-	-	-	流动资产周转天数	331	331	260	241	240
应收帐款	198.0	136.6	286.8	330.0	480.4	应收帐款周转天数	12	8	9	10	9
应收票据	0.9	-	1.7	0.7	2.2	存货周转天数	233	235	195	197	196
预付帐款	111.0	338.3	31.3	453.8	292.1	总资产周转天数	460	463	391	331	303
存货	4,319.3	5,226.6	3,576.2	8,914.7	8,542.0	投资资本周转天数	177	200	163	144	129
其他流动资产	85.0	92.6	60.8	79.5	77.6	投资回报率					
可供出售金融资产	16.7	16.1	16.7	16.5	16.4	ROE	7.4%	43.9%	30.2%	46.5%	50.3%
持有至到期投资	-	-	-	-	-	ROA	0.7%	5.6%	6.7%	8.4%	14.6%
长期股权投资	43.4	44.9	44.9	44.9	44.9	ROIC	6.4%	21.6%	10.2%	49.5%	31.4%
投资性房地产	320.0	333.3	333.3	333.3	333.3	费用率					
固定资产	1,565.9	2,079.0	2,008.8	1,938.7	1,868.5	销售费用率	4.8%	4.4%	4.8%	4.8%	4.8%
在建工程	106.5	67.4	67.4	67.4	67.4	管理费用率	9.9%	6.0%	9.9%	9.9%	9.9%
无形资产	102.4	235.4	227.5	219.5	211.6	财务费用率	3.2%	1.8%	0.2%	0.1%	1.4%
其他非流动资产	221.0	218.1	215.1	210.8	200.4	三费/营业收入	17.9%	12.3%	14.9%	14.9%	16.1%
资产总额	8,696.9	10,139.5	7,520.2	13,524.2	13,418.0	偿债能力					
短期债务	3,100.0	3,657.7	1,724.4	2,079.6	2,448.6	资产负债率	91.0%	87.1%	78.1%	81.8%	70.8%
应付帐款	1,080.0	1,366.1	1,099.4	2,271.6	2,411.1	负债权益比	1,005.0	676.3%	357.0%	450.4%	242.2%
应付票据	263.2	98.0	150.1	270.5	313.1	流动比率	1.01	1.07	0.84	1.50	1.17
其他流动负债	1,809.9	1,533.6	2,507.2	2,491.7	3,922.4	速动比率	0.32	0.29	0.19	0.25	0.23
长期借款	1,254.4	1,768.4	-	3,551.9	-	利息保障倍数	1.57	6.89	67.45	112.28	12.25
其他非流动负债	402.4	409.6	393.5	401.8	401.6	分红指标					
负债总额	7,909.9	8,833.4	5,874.6	11,067.0	9,496.9	DPS(元)	0.04	0.15	0.28	0.57	0.87
少数股东权益	3.9	5.9	11.9	21.0	26.8	分红比率	39.6%	15.1%	32.6%	29.1%	25.6%
股本	143.5	574.2	574.2	574.2	574.2	股息收益率	0.3%	1.0%	1.9%	3.9%	6.0%
留存收益	639.6	726.1	1,059.6	1,862.0	3,320.1						
股东权益	787.0	1,306.1	1,645.7	2,457.2	3,921.1						

现金流量表						业绩和估值指标					
	2012	2013	2014E	2015E	2016E		2012	2013	2014E	2015E	2016E
净利润	58.4	572.4	493.9	1,131.8	1,959.6	EPS(元)	0.10	0.99	0.86	1.97	3.41
加:折旧和摊销	80.6	92.3	78.1	78.1	78.1	BVPS(元)	1.36	2.26	2.85	4.24	6.78
资产减值准备	14.1	-5.7	-	-	-	PE(X)	144.4	14.7	17.0	7.4	4.3
公允价值变动损失	-	-13.3	-	-	-	PB(X)	10.7	6.4	5.1	3.4	2.2
财务费用	164.8	111.2	15.4	17.0	218.7	P/FCF	9.3	-43.1	-15.3	14.4	9.8
投资损失	-4.2	-4.9	-7.1	-5.4	-5.8	P/S	1.4	1.1	1.0	0.7	0.5
少数股东损益	0.4	2.1	6.4	9.2	6.0	EV/EBITDA	19.7	11.0	8.1	6.4	3.3
营运资金的变动	-639.7	-1,651.0	2,734.0	-4,545.6	1,966.2	CAGR(%)	169.3%	50.9%	110.1%	169.3%	50.9%
经营活动产生现金流量	-303.1	-734.0	3,320.8	-3,315.0	4,222.8	PEG	0.9	0.3	0.2	-	0.1
投资活动产生现金流量	-194.1	-391.6	-126.2	27.7	35.4	ROIC/WACC	0.7	2.4	1.1	5.5	3.5
融资活动产生现金流量	937.4	927.9	-3,895.9	3,551.9	-3,891.4	REP	3.4	0.9	3.4	0.3	0.6

数据来源: Wind 资讯, 安信证券研究中心预测

■ 公司评级体系

收益评级:

- 买入 — 未来 6 个月的投资收益率领先沪深 300 指数 15%以上;
- 增持 — 未来 6 个月的投资收益率领先沪深 300 指数 5%至 15%;
- 中性 — 未来 6 个月的投资收益率与沪深 300 指数的变动幅度相差-5%至 5%;
- 减持 — 未来 6 个月的投资收益率落后沪深 300 指数 5%至 15%;
- 卖出 — 未来 6 个月的投资收益率落后沪深 300 指数 15%以上;

风险评级:

- A — 正常风险, 未来 6 个月投资收益率的波动小于等于沪深 300 指数波动;
- B — 较高风险, 未来 6 个月投资收益率的波动大于沪深 300 指数波动;

■ 分析师声明

张龙声明, 本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格, 勤勉尽责、诚实守信。本人对本报告的内容和观点负责, 保证信息来源合法合规、研究方法专业审慎、研究观点独立公正、分析结论具有合理依据, 特此声明。

■ 本公司具备证券投资咨询业务资格的说明

安信证券股份有限公司(以下简称“本公司”)经中国证券监督管理委员会核准, 取得证券投资咨询业务许可。本公司及其投资咨询人员可以为证券投资人或客户提供证券投资分析、预测或者建议等直接或间接的有偿咨询服务。发布证券研究报告, 是证券投资咨询业务的一种基本形式, 本公司可以对证券及证券相关产品的价值、市场走势或者相关影响因素进行分析, 形成证券估值、投资评级等投资分析意见, 制作证券研究报告, 并向本公司的客户发布。

■ 免责声明

本报告仅供安信证券股份有限公司(以下简称“本公司”)的客户使用。本公司不会因为任何机构或个人接收到本报告而视其为本公司的当然客户。

本报告基于已公开的资料或信息撰写, 但本公司不保证该等信息及资料的完整性、准确性。本报告所载的信息、资料、建议及推测仅反映本公司于本报告发布当日的判断, 本报告中的证券或投资标的价格、价值及投资带来的收入可能会波动。在不同时期, 本公司可能撰写并发布与本报告所载资料、建议及推测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息及资料保持在最新状态, 本公司将随时补充、更新和修订有关信息及资料, 但不保证及时公开发布。同时, 本公司有权对本报告所含信息在不发出通知的情形下做出修改, 投资者应当自行关注相应的更新或修改。任何有关本报告的摘要或节选都不代表本报告正式完整的观点, 一切须以本公司向客户发布的本报告完整版本为准, 如有需要, 客户可以向本公司投资顾问进一步咨询。

在法律许可的情况下, 本公司及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或期权并进行证券或期权交易, 也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务, 提请客户充分注意。客户不应将本报告为作出其投资决策的惟一参考因素, 亦不应认为本报告可以取代客户自身的投资判断与决策。在任何情况下, 本报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的投资建议, 无论是否已经明示或暗示, 本报告不能作为道义的、责任的和法律的依据或者凭证。在任何情况下, 本公司亦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。

本报告版权仅为本公司所有, 未经事先书面许可, 任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表、转发或引用本报告的任何部分。如征得本公司同意进行引用、刊发的, 需在允许的范围内使用, 并注明出处为“安信证券股份有限公司研究中心”, 且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

安信证券股份有限公司对本声明条款具有惟一修改权和最终解释权。

■ 销售联系人

上海联系人	侯海霞	021-68763563	houhx@essence.com.cn
	梁涛	021-68766067	liangtao@essence.com.cn
	凌洁	021-68765237	lingjie@essence.com.cn
	潘艳	021-68766516	panyan@essence.com.cn
	朱贤	021-68765293	zhuxian@essence.com.cn
北京联系人	温鹏	010-59113570	wenpeng@essence.com.cn
	刘凯	010-59113572	liukai2@essence.com.cn
	李倩	010-59113575	liqian1@essence.com.cn
	周蓉	010-59113563	zhourong@essence.com.cn
	张莹	010-59113571	zhangying1@essence.com.cn
深圳联系人	沈成效	0755-82558059	shencx@essence.com.cn
	胡珍	0755-82558073	huzhen@essence.com.cn
	范洪群	0755-82558087	fanhq@essence.com.cn
	孟昊琳	0755-82558045	menghl@essence.com.cn

安信证券研究中心

深圳市

地址：深圳市福田区深南大道 2008 号中国凤凰大厦 1 栋 7 层

邮编：518026

上海市

地址：上海市浦东新区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 16 层

邮编：200123

北京市

地址：北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 19 层

邮编：100034