

3年百亿回购，吹响A股估值体系变化的号角

——美的集团 (000333.SZ) 回购公告点评

公司简报

买入 (维持)

当前价：54.28元

分析师

金星 (执业证书编号：S0930518030003)

021-52523878

jinxing@ebsec.com

甘骏 (执业证书编号：S0930518030002)

021-52523877

ganjun@ebsec.com

王奇琪 (执业证书编号：S0930519050001)

021-52523880

wangqq@ebsec.com

王彦玮 (执业证书编号：S0930519100001)

021-52523879

wangyw@ebsec.com

市场数据

总股本(亿股)：69.89

总市值(亿元)：3793.60

一年最低/最高(元)：44.36/61.00

近3月换手率：22.03%

股价表现(一年)



收益表现

%	一个月	三个月	十二个月
相对	-6.00	-10.38	4.28
绝对	-5.57	-2.60	22.16

资料来源：Wind

相关研报

空调稳健冰洗回温，盈利靓丽现金充沛
——美的集团 (000333.SZ) 2019 年三季报点评

.....2019-10-31

◆**引言**：美的集团 2 月 21 晚公告将进行新一轮规模不超过 52 亿元的股票回购。透过方案本身，我们对分红背后的股权激励规模和潜在 EPS 增厚空间进行计算，从个股看，股息+回购增厚带来的确定回报达 4%~5%；进一步以点窥面，从大的方面看，美的集团作为国内首个将大额回购作为常态化股东回报工具的龙头公司，将对 A 股的估值体系与治理生态带来深远的影响。

◆**事件**：美的集团推出新一期的股权回购，2018-2020 年回购规模超百亿

美的推出新一轮股票回购用于后续股权激励，总规模预计不超过 52 亿。

2 月 21 日晚，美的集团发布公告，公司回购 4000-8000 万股的流通股份，回购价格不超过 65 元/股（较 2 月 21 日收盘价溢价约 20%），回购期自董事会审议通过日起的 12 个月内，预计总回购金额不超过 52 亿元。回购股票将全部用于实施公司股权激励计划及/或员工持股计划，公司如未能在股份回购完成之后 36 个月内实施该用途，未使用部分将履行相关程序予以注销。

公司从 2018 年进行 40 亿元股权回购，2019 年 2 月起又进行了 32 亿元的回购，再叠加本次回购方案，三年内预计回购金额超百亿规模。作为现代公司治理制度的标杆性企业，美的在账面现金高企的背景下，开启分红+回购的股东现金回报模式。

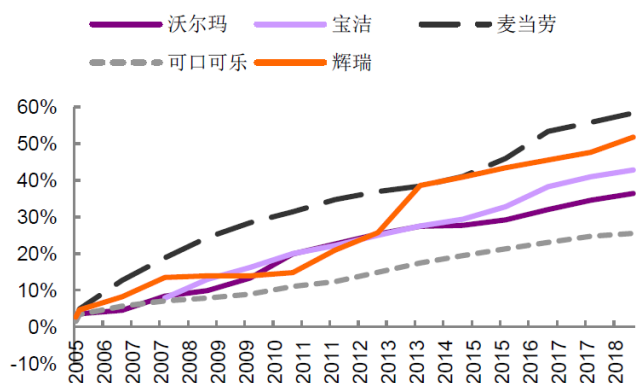
◆**后续股票回购或将常态化，回购+分红对应 4%~5%的确定性收益**

本次股权回购紧接上一期推出。2015 年、2018 年公司曾先后回购股票 10/40 亿元，并进行注销。而 2018 年 11 月证监会、财政部、国资委三部门联合发布的《关于支持上市公司回购股份的意见》中提出依法支持各类上市公司回购股份用于实施股权激励及员工持股计划。公司曾在 2019 年 2 月 22 日晚间公告，回购股票 0.6-1.2 亿股，并持续用于实施股权激励/员工持股计划的实施。截止 2020 年 2 月 21 日，方案到期。公司累计回购股份数量为约 6218 万股，约占总股本的 0.89%，回购金额约 32 亿。

常态化股票回购短期维护市场信心，长期增厚股东权益。通过 2019 年和本次回购预案，同时考虑到公司：1) 常态化的激励制度（股权激励、合伙人持股和限制性股票等多层级激励）；2) 高企的账面净现金资产（截止 2019 三季报，净现金资产规模达 773 亿），我们预计公司股票回购方案也会逐步走向常态化。

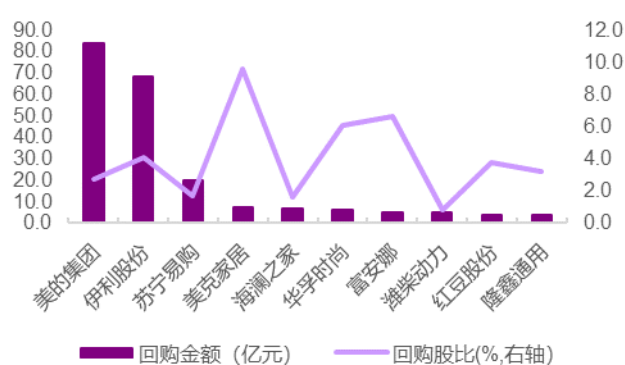
股权回购和股权激励的配合，公司可以选在股价低点时买入公司股票以维持股价稳定，增强投资者信心。而更重要的是，考虑到现金的回报率远低于公司经营资产的回报率（公司 ROE 保持在 25%左右，剔除现金拖累则更高），增大现金分红和回购可以提升账面现金使用效率和提升股东回报率。

图 1：美国消费龙头 2005 年以来累计回购股份占比



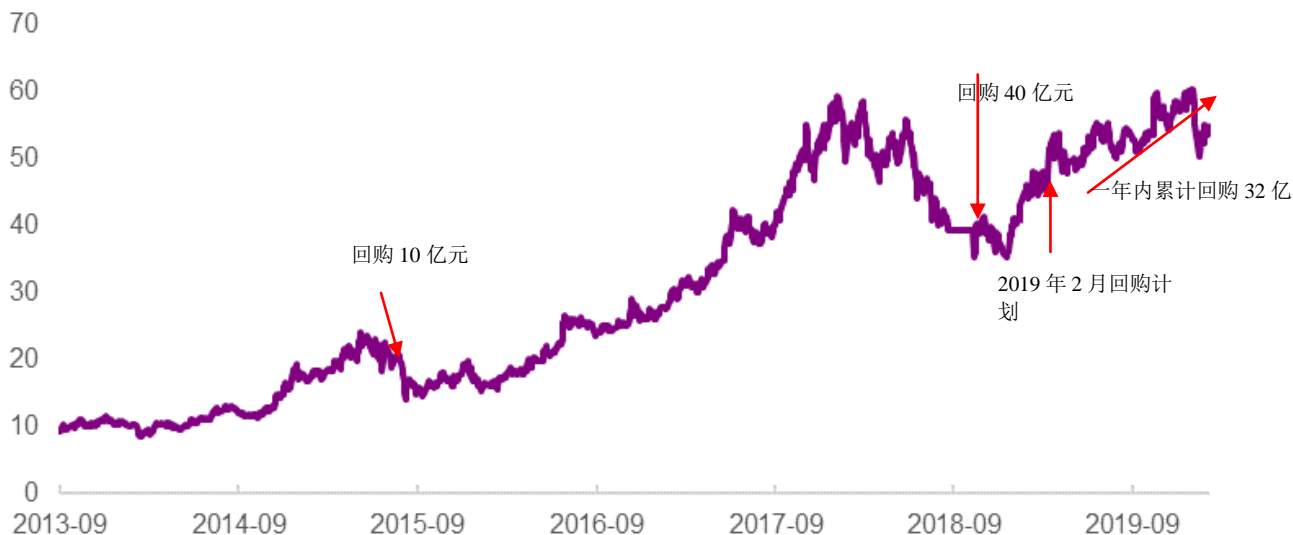
资料来源：bloomberg，光大证券研究所，回购股份数目占比，分母为 2005 年初始股份

图 2：A 股消费板块累计回购规模前十的公司



资料来源：Wind，光大证券研究所，统计区间为 2015 年至 2020 年 2 月 21 日收盘完成回购口径

图 3：美的集团历年股票回购规模和时间点梳理



资料来源：Wind，公司公告，光大证券研究所

表 1：美的股票期权激励计划梳理（针对骨干员工）

项目	第一期	第二期	第三期	第四期	第五期	第六期
公告时间	2014 年 1 月公告	2015 年 3 月公告	2016 年 5 月公告	2017 年 3 月公告	2018 年 3 月公告	2019 年 4 月公告
参与人数	693 人	738 人	931 人	1476 人	1341 人	1150 人
资金来源	行权资金自筹解决	行权资金自筹解决	行权资金自筹解决	行权资金自筹解决	行权资金自筹解决	行权资金自筹解决
股票来源	定向发行	定向发行	定向发行	定向发行	定向发行	定向发行
激励规模	行权价 48.79 元，4060 万份	行权价 31.54 元，8430 万份	行权价 21.35 元，12753 万份	行权价 33.72 元，9898 万份	行权价 57.54 元，6208 万份	行权价 54.17 元，4724 万份
存续周期	一年等待期后，分三年行权（每年 1/3）				两年等待期后，分四年行权（每年 1/4）	两年等待期后，分四年行权（每年 1/4）

资料来源：公司公告，光大证券研究所整理

表 2: 美的事业合伙人持股计划梳理 (针对总裁副总裁事业部总经理等)

项目	第一期	第二期	第三期	第四期 (全球合伙人)	第一期 (事业合伙人)	第五期 (全球合伙人)	第二期 (事业合伙人)
公告时间	2015年3月首次公告, 2016年3月修订	2016年3月公告	2017年3月公告	2018年3月公告	2018年3月公告	2019年4月公告	2019年4月公告
参与人数	15人	15人	15人	20人	50人	16人	45人
资金来源	公司持股专项资金+持有人资金 (自有不超过公司)	公司提供持股计划专项资金	公司提供持股计划专项资金	公司提供持股计划专项资金	持股计划专项资金和部分高管绩效奖金	公司提供持股计划专项资金	持股计划专项资金和部分高管绩效奖金
股票来源	专门的资产管理机构在二级市场购买	专门的资产管理机构在二级市场购买	专门的资产管理机构在二级市场购买	专门的资产管理机构在二级市场购买	专门的资产管理机构在二级市场购买	专门的资产管理机构在二级市场购买	集团回购专用证券账户回购的股票
规模	公司提供资金 1.15 亿元	专项资金 8050 万元	专项资金 9900 万元	专项资金 1.825 亿元	专项资金 9785 万元	专项资金 1.8582 亿元	专项资金 9300 万元
存续周期	三期平均归属	按照 40%/30%/30%分期归属		考核期满后一次性分配权益		考核期满后一次性分配权益	

资料来源: 公司公告, 光大证券研究所整理

表 3: 美的限制性股票激励计划梳理 (针对部门负责人等管理人员)

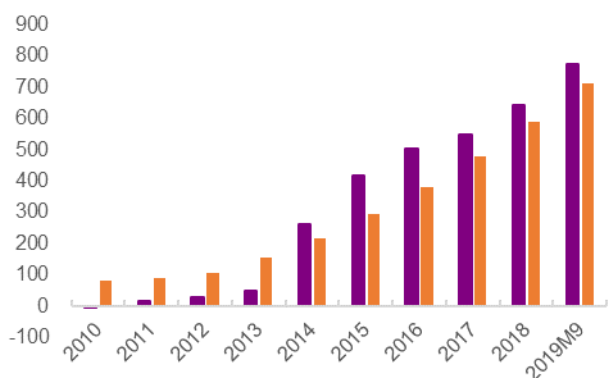
项目	第一期	第二期	第三期
公告时间	2017年3月公告		
参与人数	140人	344人	451人
资金来源	员工自筹		
股票来源	定向发行新股	定向发行新股	集团回购专用证券账户回购的股票
规模	2979 万份, 股票价格为 16.86 元 (市场均价 50%)	2501 万份, 股票价格为 28.77 元 (市场均价 50%)	3035 万份, 股票价格为 27.09 元 (市场均价 50%)
存续周期	3 年内分三次解锁 (每隔一年解锁 1/3)	4 年内分四次解锁 (每隔一年解锁 1/4)	4 年内分四次解锁 (每隔一年解锁 1/4)

资料来源: 公司公告, 光大证券研究所整理

分红+回购带来确定性收益为 4%~5%。从公司回购规模和动态股权激励规模的对比来看, 2019-20 年公司每年回购股本约占总股本的 1%, 而实际所需合伙人持股 (约 500 万股) 以及限制性股票激励 (约为 3000 万股), 占总股本 0.5%。考虑剩余库存股注销, 对公司 EPS 增厚约为 0.5%。而公司实施回购股份用以股权激励之前, 公司限制性股票采取定向发行的模式, 摊薄比例为 0.5%左右。所以静态测算下, 回购事项对公司 EPS 增厚比例大约为 1%。

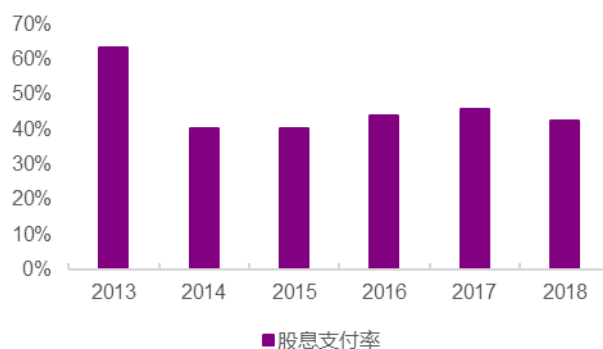
而考虑公司快速积累的账面现金, 我们认为对公司后续现金分红比例也可以适当乐观 (前期基本稳定在 40~45%), 以 50%的分红预期来看, 公司的潜在股息率约为 3.6%~3.8%。结合回购和现金股息, 公司确定性的回报率即可达 4%~5%。考虑稳定的业绩增长, 公司股价预期年化收益率超过 15%。

图 4：公司账面净现金规模不断提升（亿元）



资料来源：Wind，光大证券研究所测算。净现金=货币+理财-长期短期有息借款和债券

图 5：公司历史现金分红率



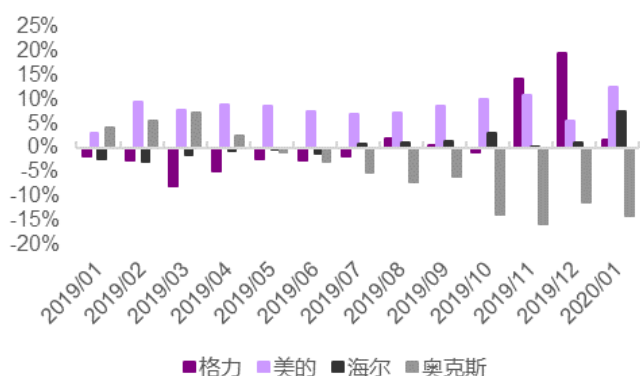
资料来源：Wind，光大证券研究所

◆短期虽有疫情影响，但不改优质消费股中长期价值发现趋势

疫情影响行业需求，但公司中短期基本面确定性优势仍旧。在疫情影响下，家电行业 1-2 月需求受到一定程度冲击。预计会对一季报业绩有一定影响。但公司 2019 年以来空调渠道变革的红利仍在继续发酵。2020 年 1 月依旧保持主动出击态势，通过积极促销（较 2019 年促销时点进一步提前），带动单月线上/线下空调销量份额均有 10pct 以上的提升。预计 2020Q1 公司基本面整体表现仍将显著优于行业。

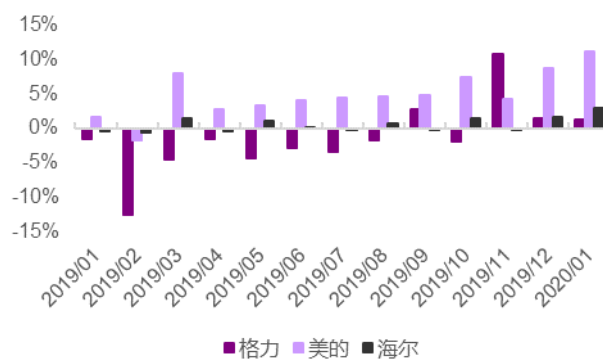
考虑 2019 年公司其他流动负债科目有较快增长(2019 年三季报较 2018 年年报提升 100 亿左右)，表明费用计提充分且偏谨慎，后续即使行业格局进一步收紧，公司 2020 年基本面增长的确定性仍然领先。考虑家电需求刚性，对公司全年的业绩预期暂不做调整。

图 6：空调线上销量份额同比变动



资料来源：奥维云网，光大证券研究所

图 7：空调线下销量份额变动

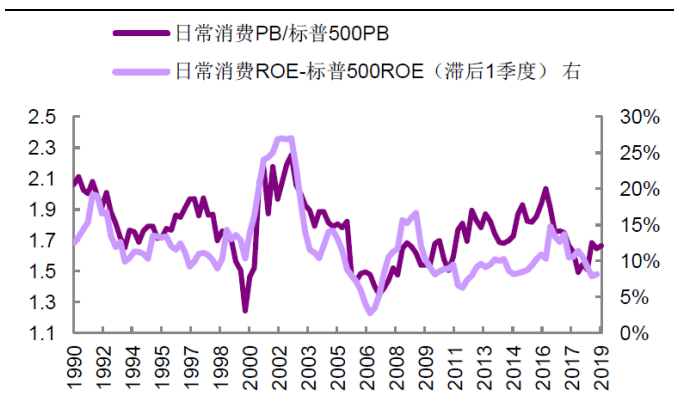


资料来源：奥维云网，光大证券研究所

再提消费股的 PB-ROE 估值框架。我们在 2019 年在光大研究所策略团队《一旦告别高增长，消费股会集体“杀估值”吗？》的启发下，撰写了《国际视角下对格力价值的再探讨——基于 PB-ROE 框架》。从海外市场的经验看，PB-ROE 是消费品行业和公司的成熟投资框架。因为成熟阶段的消费品

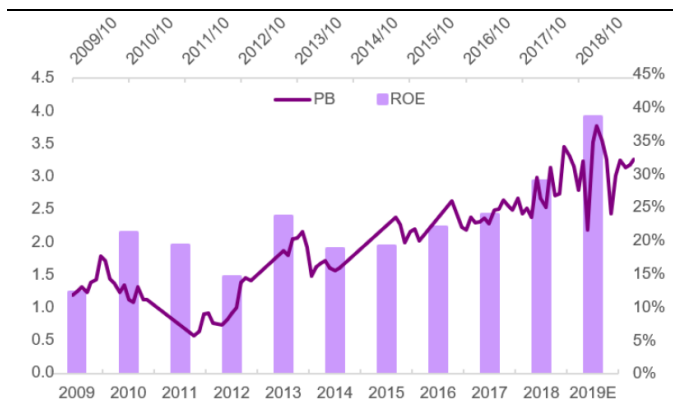
公司往往面临的下游需求相对稳定，且无需大额资本开支和现金支出即可保障稳定的盈利和现金流，所以 ROE 的高低直接代表股东所能取得的现金回报水平和核心资产价值的高低。

图 8：美股消费股市场表现契合 PB-ROE 框架



资料来源：bloomberg，光大证券研究所

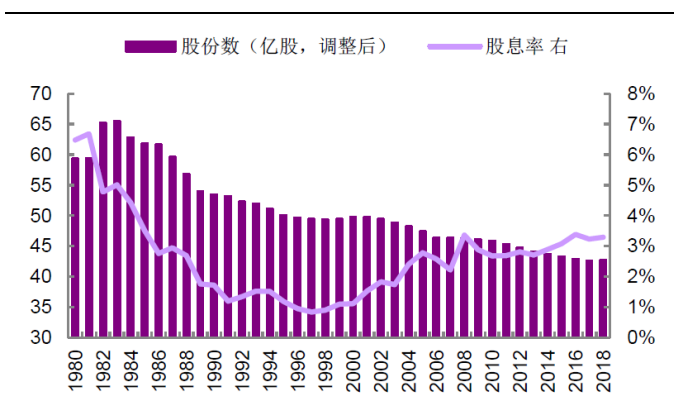
图 9：惠而浦 PB-ROE 拟合程度良好



资料来源：bloomberg，光大证券研究所

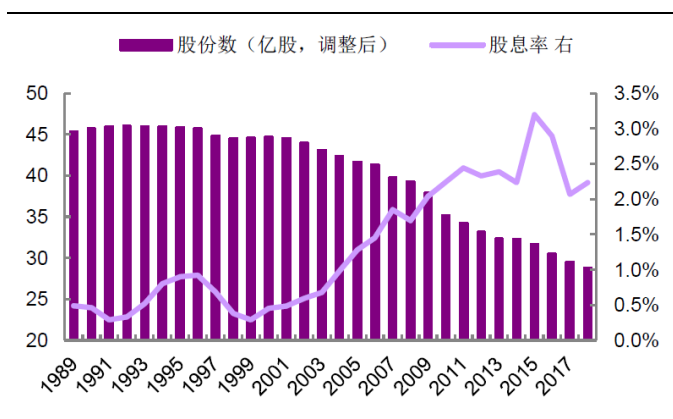
现金+分红是成熟消费股价值兑现，估值切换的重要逻辑链条。无论是可口可乐还是麦当劳，在规模扩张放缓的阶段，对于经营取得的现金，会采取现金分红和股份回购的方式向股东兑现高 ROE 回报。而国内家电龙头优异的现金流水平下，整体分红和回购率却相对较低。账面现金水平一路攀升。考虑现金回报率远低于公司实际 ROE 水平，所以采取现金分红+股份回购是最大化股东利益的最佳方式。

图 10：可口可乐总股本和股息率



资料来源：bloomberg，光大证券研究所

图 11：沃尔玛总股本和股息率



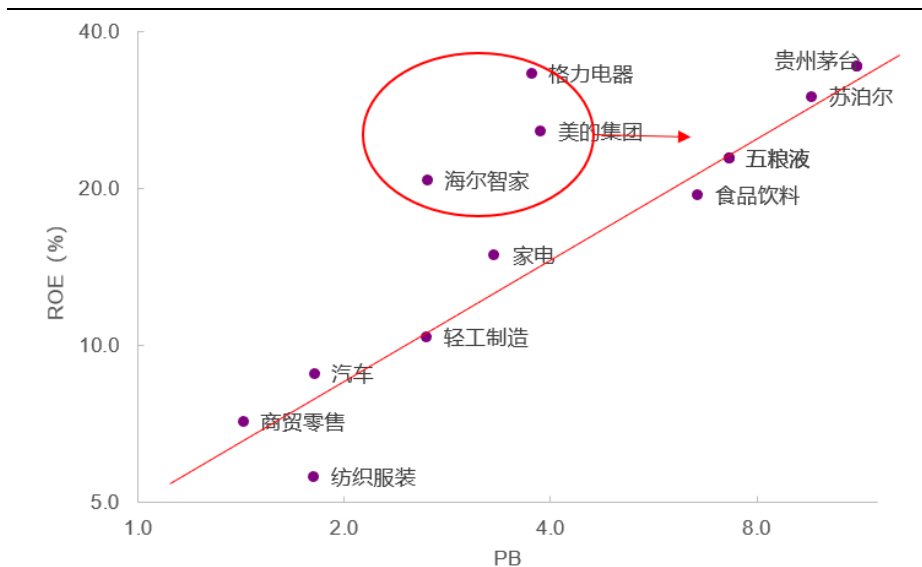
资料来源：bloomberg，光大证券研究所

美的是 A 股走向美股优质消费股估值逻辑的最佳范本。不仅在家电板块，美的的公司治理水平在 A 股亦堪称标杆。而优异的公司治理是保障公司审慎的资本开支，以及持续的分红与回购，以最大化股东利益的重要保障。这是 PB-ROE 估值框架匹配公司价值的核心要点。

美的三年内陆续进行了三期股票回购，回购金额预计超过百亿，且我们认为常态化回购+高现金分红比重将逐步成为公司后续趋势。这释放了优质消费龙头价值兑现的积极信号，叠加外部资金结构的变化（长期以及海外资金增多，资金预期回报率回归理性），我们认为 A 股消费板块估值体系的变

化将迎来结构性切换：从 PE-G（对扩张指标的关注）到 PB-ROE（对 ROE 和现金回报的锚定）。

图 1：家电龙头在 PB-ROE 估值体系中存在价值低估



资料来源：Wind，光大证券研究所，根据 2018 年年报数据计算，股价截止 2020 年 2 月 21 日收盘

◆投资建议

美的在 2019 年回购计划到期后，推出了新一期股票回购，预计 2018 年-2020 年的回购规模超过百亿。在良好治理结构保障下，我们认为公司后续常态的股票回购以及高现金分红值得期待。而提升分红与现金回购正是成熟消费股切换到 PB-ROE 估值框架的重要逻辑链条，叠加 A 股的资金结构变动，成熟消费龙头的估值体系有望向美股逐步演化。

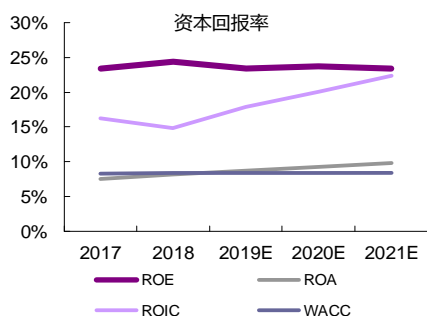
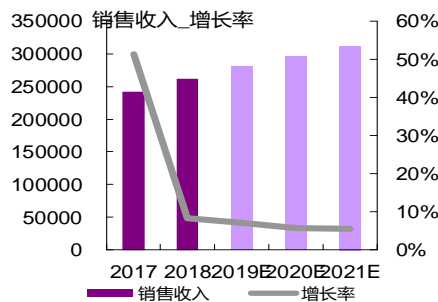
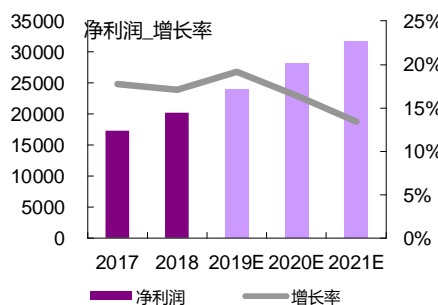
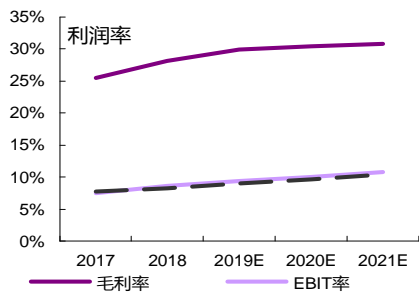
短期虽有疫情影响，但美的 2020 年全年基本面增长确定性依旧最强。维持预测公司 19~21 年 EPS 为 3.48/4.05/4.59 元，对应 PE 为 16/13/12 倍。回购方案有助于在中短期稳定市场情绪和股价，而中长期，公司战略前瞻，治理领先，短期疫情导致的价格回调正是中长期资金的合适买点，维持“买入”评级。

◆风险提示：疫情影响大于预期、地产销售/竣工低于预期、行业竞争超预期。

业绩预测和估值指标

指标	2017	2018	2019E	2020E	2021E
营业收入（百万元）	241,919	261,820	280,144	295,937	312,274
营业收入增长率	51.35%	8.23%	7.00%	5.64%	5.52%
净利润（百万元）	17,284	20,231	24,114	28,078	31,835
净利润增长率	17.70%	17.05%	19.20%	16.44%	13.38%
EPS（元）	2.49	2.92	3.48	4.05	4.59
ROE（归属母公司）（摊薄）	23.44%	24.35%	23.42%	23.71%	23.67%
P/E	22	19	16	13	12
P/B	5.1	4.5	3.7	3.2	2.8

资料来源：Wind，光大证券研究所预测，股价时间为 2020 年 02 月 21 日



利润表 (百万元)	2017	2018	2019E	2020E	2021E
营业收入	241,919	261,820	280,144	295,937	312,274
营业成本	180,461	188,165	196,456	206,155	216,122
折旧和摊销	6,696	4,817	2,229	2,349	2,456
营业税费	1,416	1,618	1,681	1,776	1,874
销售费用	26,739	31,086	35,858	36,992	38,097
管理费用	14,780	17,949	20,170	21,307	22,484
财务费用	816	-1,823	-1,712	-2,263	-2,720
公允价值变动损益	-25	-810	0	0	0
投资收益	1,830	907	1,800	1,900	2,000
营业利润	21,628	25,564	29,615	33,808	37,352
利润总额	21,855	25,773	29,815	34,008	38,552
少数股东损益	1,328	1,420	1,050	600	650
归属母公司净利润	17,284	20,231	24,114	28,078	31,835

资产负债表 (百万元)	2017	2018	2019E	2020E	2021E
总资产	248,107	263,701	287,695	308,002	329,051
流动资产	169,811	182,689	206,798	226,455	246,959
货币资金	48,274	27,888	50,467	66,499	83,266
交易型金融资产	353	220	300	300	300
应收帐款	17,529	19,390	19,960	21,086	22,250
应收票据	10,854	12,556	12,326	13,021	13,740
其他应收款	2,658	2,971	2,745	2,900	3,060
存货	29,444	29,645	31,233	32,785	34,380
可供出售投资	1,831	1,907	2,000	2,000	2,000
持有到期金融资产	0	0	0	0	0
长期投资	2,634	2,713	2,713	2,713	2,713
固定资产	22,601	22,437	24,196	25,357	26,178
无形资产	15,167	16,187	16,151	16,104	16,059
总负债	165,182	171,247	174,288	178,565	182,902
无息负债	124,922	131,162	138,057	142,334	146,670
有息负债	40,260	40,085	36,231	36,231	36,231
股东权益	82,925	92,455	113,407	129,437	146,149
股本	6,561	6,663	6,939	6,939	6,939
公积金	19,549	22,198	21,922	21,922	21,922
未分配利润	47,627	58,762	74,215	89,711	105,772
少数股东权益	9,188	9,382	10,432	11,032	11,682

现金流量表 (百万元)	2017	2018	2019E	2020E	2021E
经营活动现金流	24,443	27,861	30,565	27,517	30,820
净利润	17,284	20,231	24,114	28,078	31,835
折旧摊销	6,696	4,817	2,229	2,349	2,456
净营运资金增加	-3,991	30,187	-4,986	926	1,035
其他	4,454	-27,374	9,208	-3,836	-4,505
投资活动产生现金流	-34,740	-18,642	-1,847	-1,100	-1,000
净资本支出	-1,777	-5,448	-2,800	-3,000	-3,000
长期投资变化	2,634	2,713	0	0	0
其他资产变化	-35,596	-15,908	953	1,900	2,000
融资活动现金流	19,652	13,387	-6,140	-10,384	-13,053
股本变化	102	102	276	0	0
债务净变化	30,004	-176	-3,853	0	0
无息负债变化	33,554	6,240	6,895	4,277	4,337
净现金流	9,318	-3,879	22,578	16,033	16,767

资料来源: Wind, 光大证券研究所预测

关键指标	2017	2018	2019E	2020E	2021E
成长能力 (%YoY)					
收入增长率	51.35%	8.23%	7.00%	5.64%	5.52%
净利润增长率	17.70%	17.05%	19.20%	16.44%	13.38%
EBITDA 增长率	30.99%	9.71%	3.51%	12.92%	12.80%
EBIT 增长率	18.00%	23.56%	15.73%	13.57%	13.45%
估值指标					
PE	21	18	16	13	12
PB	5	4	4	3	3
EV/EBITDA	15	15	14	12	10
EV/EBIT	21	18	15	13	11
EV/NOPLAT	25	22	18	16	14
EV/Sales	2	2	1	1	1
EV/IC	4	3	3	3	3
盈利能力 (%)					
毛利率	25.40%	28.13%	29.87%	30.34%	30.79%
EBITDA 率	10.31%	10.45%	10.11%	10.81%	11.56%
EBIT 率	7.55%	8.61%	9.32%	10.02%	10.77%
税前净利润率	9.03%	9.84%	10.64%	11.49%	12.35%
税后净利润率 (归属母公司)	7.14%	7.73%	8.61%	9.49%	10.19%
ROA	7.50%	8.21%	8.75%	9.31%	9.87%
ROE (归属母公司) (摊薄)	23.44%	24.35%	23.42%	23.71%	23.67%
经营性 ROIC	16.28%	14.89%	17.86%	20.03%	22.44%
偿债能力					
流动比率	1.43	1.40	1.59	1.69	1.78
速动比率	1.18	1.18	1.35	1.44	1.53
归属母公司权益/有息债务	1.83	2.07	2.84	3.27	3.71
有形资产/有息债务	4.95	5.31	6.56	7.13	7.71
每股指标(按最新预测年度股本计算历史数据)					
EPS	2.49	2.92	3.48	4.05	4.59
每股红利	1.13	1.25	1.81	2.07	2.57
每股经营现金流	3.52	4.02	4.40	3.97	4.44
每股自由现金流(FCFF)	3.53	-1.67	3.76	3.34	3.82
每股净资产	10.63	11.97	14.84	17.06	19.38
每股销售收入	34.86	37.73	40.37	42.65	45.00

资料来源: Wind, 光大证券研究所预测

行业及公司评级体系

评级	说明
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;
无评级	因无法获取必要的资料, 或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件, 或者其他原因, 致使无法给出明确的投资评级。

基准指数说明: A 股主板基准为沪深 300 指数; 中小盘基准为中小板指; 创业板基准为创业板指; 新三板基准为新三板指数; 港股基准指数为恒生指数。

分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设, 不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性, 估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

分析师声明

本报告署名分析师具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师, 以勤勉的职业态度、专业审慎的研究方法, 使用合法合规的信息, 独立、客观地出具本报告, 并对本报告的内容和观点负责。负责准备以及撰写本报告的所有研究人员在此保证, 本研究报告中任何关于发行商或证券所发表的观点均如实反映研究人员的个人观点。研究人员获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户反馈、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。

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。根据中国证监会核发的经营证券期货业务许可, 本公司的经营范围包括证券投资咨询业务。

本公司经营范围: 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; 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。此外, 本公司还通过全资或控股子公司开展资产管理、直接投资、期货、基金管理以及香港证券业务。

本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且不予通知。在任何情况下, 本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。客户应自主作出投资决策并自行承担投资风险。本报告中的信息或所表述的意见并未考虑到个别投资者的具体投资目的、财务状况以及特定需求。投资者应当充分考虑自身特定状况, 并完整理解和使用本报告内容, 不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。对依据或者使用本报告所造成的一切后果, 本公司及作者均不承担任何法律责任。

不同时期, 本公司可能会撰写并发布与本报告所载信息、建议及预测不一致的报告。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。本公司的资产管理子公司、自营部门以及其他投资业务板块可能会独立做出与本报告的意见或建议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, 在做出投资决策前, 建议投资者务必向专业人士咨询并谨慎抉择。

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, 勿将本报告作为投资决策的唯一信赖依据。

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, 仅向特定客户传送。本报告的版权仅归本公司所有, 未经书面许可, 任何机构和个人不得以任何形式、任何目的进行翻版、复制、转载、刊登、发表、篡改或引用。如因侵权行为给本公司造成任何直接或间接的损失, 本公司保留追究一切法律责任的权利。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

光大证券股份有限公司版权所有。保留一切权利。

联系我们

上海	北京	深圳
静安区南京西路 1266 号恒隆广场 1 号 写字楼 48 层	西城区月坛北街 2 号月坛大厦东配楼 2 层 复兴门外大街 6 号光大大厦 17 层	福田区深南大道 6011 号 NEO 绿景纪元大厦 A 座 17 楼