

## 格力地产

600185

无评级

## 国企改革再出发，注入免税新动能

2022年12月09日

## 市场数据

市场数据日期	2022/12/09
收盘价(元)	7.16
总股本(百万股)	1885.01
流通股本(百万股)	1885.01
总市值(百万元)	13496.64
流通市值(百万元)	13496.64
净资产(百万元)	8804.98
总资产(百万元)	32881.55
每股净资产(元)	4.67

来源：iFinD，兴业证券经济与金融研究院整理

## 相关报告

《格力地产将收购珠免集团，注入免税业务获成长新活力》  
2020-11-02

分析师：

代凯燕  
daiky@xyzq.com.cn  
S0190519050001

## 主要财务指标

会计年度	2018	2019	2020	2021
营业收入(百万元)	3,078.50	4,192.75	6,388.97	7,133.11
同比增长	-1.65%	36.19%	52.38%	11.65%
归母净利润(百万元)	512.63	526.28	558.73	320.56
同比增长	-17.89%	2.66%	6.17%	-42.63%
毛利率	34.28%	30.07%	30.01%	25.91%
净利率	16.63%	12.56%	8.73%	4.41%
净资产收益率	6.40%	6.56%	6.87%	3.71%
每股收益(元)	0.27	0.28	0.30	0.17
每股经营现金流(元)	-0.59	0.84	0.88	1.78

来源：iFinD，兴业证券经济与金融研究院整理

## 投资要点

- **事件：**1) 格力地产拟以 5.38 元/股向珠海市国资委、城建集团（珠免股东）发行股份及支付现金购买珠免集团 100% 股权；2) 拟以 5.38 元/股向 35 名非公开投资者定增募集资金，总额预计超过 8 亿元，预计不超过 5.66 亿股，不超过交易前总股本的 30%；3) 2020/2021 年珠免集团分别实现营收 12.70/19.06 亿元，同比+50.07%；归母净利润 1.32/5.28 亿元，同比+301.12%；归母净利率分别为 10.36%/27.68%，盈利能力较强。
- **重组募集资金优化资产负债率，注入免税业务提升公司盈利水平。**通过此次重大资产重组，① 格力地产将注入盈利能力较强、发展前景广阔的免税业务；② 同时，通过非公开发行业股票募集资金对格力地产原有的房地产业务进行项目建设、偿还债务以及流动资金补充，进一步优化公司资产负债结构，加快与珠免的资源整合及业务协同。未来，免税业务或将成为格力地产未来重要的盈利能力驱动因素，增强公司市场竞争力。
- **珠免深耕免税多年，不断完善海南、大湾区布局。**作为免税行业老牌运营商，珠免的免税业务已形成“市内+口岸”双布局的模式。此外，公司继 2022 年 6 月中标横琴口岸出境大厅出境免税店项目后，于 2022 年 12 月 2 日和 12 月 6 日，再次中标中山港口岸出境免税店和珠海湾仔口岸出境免税店经营权，叠加正稳步推进的三亚合联中央商务区项目和横琴创新方项目，不断完善公司在海南、大湾区等战略要地的布局。

风险提示：疫情相关风险、收购不及预期、市场竞争加剧风险

请务必阅读正文之后的信息披露和重要声明

## 分析师声明

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并登记为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

## 投资评级说明

投资建议的评级标准	类别	评级	说明
报告中投资建议所涉及的评级分为股票评级和行业评级（另有说明的除外）。评级标准为报告发布日后的12个月内公司股价（或行业指数）相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅。其中：A股市场以上证综指或深圳成指为基准，香港市场以恒生指数为基准；美国市场以标普500或纳斯达克综合指数为基准。	股票评级	买入	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅大于15%
		审慎增持	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在5%~15%之间
		中性	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在-5%~5%之间
		减持	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅小于-5%
		无评级	由于我们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，致使我们无法给出明确的投资评级
	行业评级	推荐	相对表现优于同期相关证券市场代表性指数
		中性	相对表现与同期相关证券市场代表性指数持平
		回避	相对表现弱于同期相关证券市场代表性指数

## 信息披露

本公司在知晓的范围内履行信息披露义务。客户可登录 www.xyzq.com.cn 内幕交易防控栏内查询静默期安排和关联公司持股情况。

## 使用本研究报告的风险提示及法律声明

兴业证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供兴业证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用，本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约，投资者自主作出投资决策并自行承担投资风险，任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效，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。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。客户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、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，本公司及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载资料的来源被认为是可靠的，但本公司不保证其准确性或完整性，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。本公司并不对使用本报告所包含的材料产生的任何直接或间接损失或与此相关的其他任何损失承担责任。

本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可升可跌，过往表现不应作为日后的表现依据；在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告；本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，本公司对本报告所含信息可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。

除非另行说明，本报告中所引用的关于业绩的数据代表过往表现。过往的业绩表现亦不应作为日后回报的预示。我们不承诺也不保证，任何所预示的回报会得以实现。分析中所做的回报预测可能是基于相应的假设。任何假设的变化可能会显著地影响所预测的回报。

本公司的销售人员、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。本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。本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。

本报告并非针对或意图发送予或为任何就发送、发布、可得到或使用此报告而使兴业证券股份有限公司及其关联子公司等违反当地的法律或法规或可致使兴业证券股份有限公司受制于相关法律或法规的任何地区、国家或其他管辖区域的公民或居民，包括但不限于美国及美国公民（1934年美国《证券交易所》第15a-6条例定义为本「主要美国机构投资者」除外）。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。未经授权的转载，本公司不承担任何转载责任。

## 特别声明

在法律许可的情况下，兴业证券股份有限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，投资者应当考虑到兴业证券股份有限公司及/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。

## 兴业证券研究

上海	北京	深圳
地址：上海浦东新区长柳路36号兴业证券大厦15层	地址：北京市朝阳区建国门大街甲6号SK大厦32层01-08单元	地址：深圳市福田区皇岗路5001号深业上城T2座52楼
邮编：200135	邮编：100020	邮编：518035
邮箱：research@xyzq.com.cn	邮箱：research@xyzq.com.cn	邮箱：research@xyzq.com.cn