

业绩略超预期，归母净利润增速转正

——首商股份(600723.SH) 2019年一季度点评

公司简报

◆公司1Q2019营收同比减少1.30%，归母净利润同比增长12.74%

4月27日，公司公布2019年一季度报，1Q2019实现营业收入26.73亿元，同比减少1.30%，降幅小于4Q2018下降的2.54%。1Q2019实现归母净利润1.02亿元，折合成全面摊薄EPS为0.15元，同比增长12.74%，而4Q2018归母净利润同比减少18.13%。1Q2019实现扣非归母净利润0.89亿元，同比增长10.69%，而4Q2018扣非归母净利润同比减少16.50%。业绩略超预期。

◆1Q2019毛利率上升0.87个百分点，期间费用率上升0.49个百分点

1Q2019公司归母净利润增速显著高于营收增速，主要原因包括：1) 毛利率上升幅度大于期间费用率。1Q2019公司综合毛利率为23.57%，较上年同期上升0.87个百分点。1Q2019公司期间费用率为16.60%，较上年同期上升0.49个百分点，其中销售费用率较上年同期上升0.47个百分点。2) 1Q2019公司营业外收入为150.62万元，同比增长127.64%，主要是北京贵友大厦建国门店获得地铁施工占地补偿款107万元。

◆购物中心表现相对稳健，货币资金较多，物业价值较高

2019Q1公司北京地区实现营收23.38亿元，同比下降1.61%，其中购物中心业务实现营收为2.10亿元，同比增长3.81%。2018年公司关闭经营状况不佳的燕莎商城太原店，加强其他亏损门店的扭亏工作。2019年3月底，合并报表口径下，公司货币资金为22.73亿元，公司自有物业门店的建筑面积为23万平方米，较多的货币资金和物业价值提供了安全边际。

◆上调盈利预测，维持“买入”评级

2019年3月以来，可选消费回暖趋势增强，公司百货业务在北京具有规模优势，奥莱业务出色，购物中心业务发展迅速，预计较为受益。我们上调对公司2019-2021年EPS的预测，分别至0.58/0.62/0.66元（之前为0.56/0.60/0.63元），公司当前市盈率（2019E）为12X，显著低于近三年均值（16.7X），维持“买入”评级。

◆风险提示：传统百货门店转型未达预期，购物中心发展未达预期。

业绩预测和估值指标

指标	2017	2018	2019E	2020E	2021E
营业收入(百万元)	10,209	10,071	10,325	10,751	11,361
营业收入增长率	1.31%	-1.35%	2.52%	4.13%	5.67%
净利润(百万元)	356	364	385	409	437
净利润增长率	20.42%	2.18%	5.67%	6.25%	6.81%
EPS(元)	0.54	0.55	0.58	0.62	0.66
ROE(归属母公司)(摊薄)	9.53%	9.14%	9.04%	9.00%	9.00%
P/E	13	13	12	11	10
P/B	1.2	1.1	1.1	1.0	0.9

资料来源：Wind，光大证券研究所预测，股价时间为2019年4月26日

买入(维持)

当前价：6.95元

分析师

唐佳睿 CFA CAIA FRM

(执业证书编号：S0930516050001)

021-52523866

tangjiarui@ebsecn.com

邬亮(执业证书编号：S0930518040003)

010-58452047

wuliang16@ebsecn.com

孙路(执业证书编号：S0930518060005)

021-52523868

sunlu@ebsecn.com

市场数据

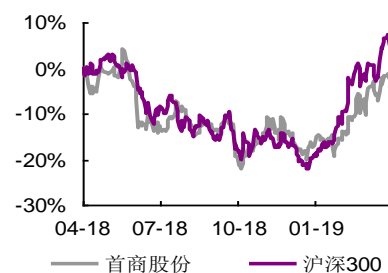
总股本(亿股)：6.58

总市值(亿元)：45.76

一年最低/最高(元)：5.56/8.22

近3月换手率：35.60%

股价表现(一年)



收益表现

%	一个月	三个月	十二个月
相对	-7.09	-13.39	-7.92
绝对	-3.20	8.74	-4.39

资料来源：Wind

相关研报

业绩略低于预期，购物中心表现相对稳健——首商股份(600723.SH) 2018年年报点评

..... 2019-03-24

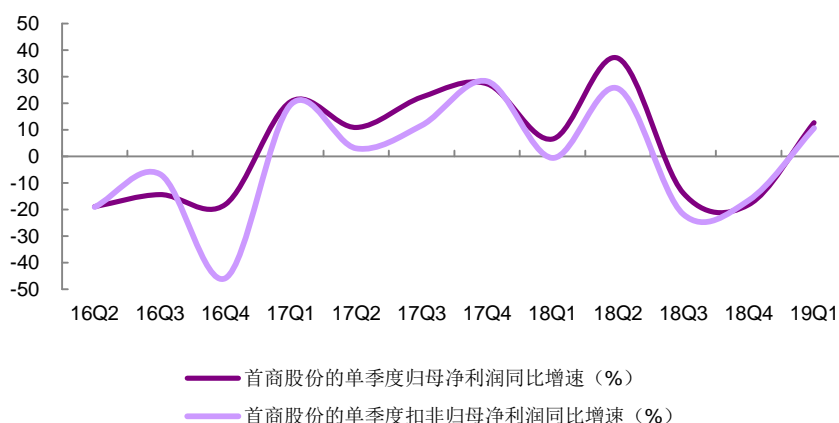
拟提高直接持股比例，首旅集团控制力增强——首商股份(600723.SH) 股权划转公告点评

..... 2018-11-14

1、公司 1Q2019 营收同比减少 1.30%，归母净利润同比增长 12.74%

4月27日，公司公布2019年一季报，1Q2019实现营业收入26.73亿元，同比减少1.30%，降幅小于4Q2018下降的2.54%。1Q2019实现归母净利润1.02亿元，折合成全面摊薄EPS为0.15元，同比增长12.74%，而4Q2018归母净利润同比减少18.13%。1Q2019实现扣非归母净利润0.89亿元，同比增长10.69%，而4Q2018扣非归母净利润同比减少16.50%。业绩略超预期。

图表 1：公司的单季度净利润同比增速（2016Q2-2019Q1）



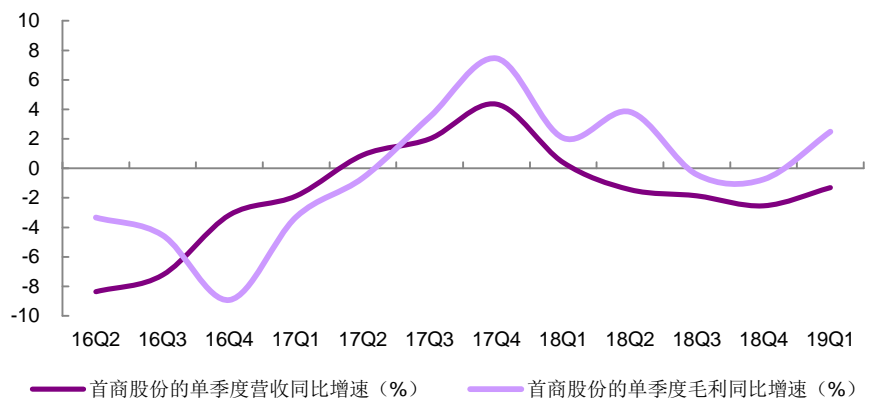
资料来源：公司公告

图表 2：公司 2019Q1 归母净利润同比增长 13%，扣非归母净利润同比增长 11%

	归母净利润 (万元)	归母净利润 增速 (%)	全面摊薄 EPS (元)	扣非归母净利润 (万元)	扣非归母净利润 增速 (%)	全面摊薄扣非 EPS (元)	非经常性损益 (万元)
2Q2016	7889.70	-18.86	0.12	7813.33	-19.02	0.12	76.37
3Q2016	5856.74	-14.33	0.09	5744.96	-6.65	0.09	111.78
4Q2016	8821.09	-18.02	0.13	6911.01	-45.79	0.10	1910.08
1Q2017	8466.80	20.71	0.13	8123.79	19.57	0.12	343.01
2Q2017	8753.06	10.94	0.13	8053.12	3.07	0.12	699.94
3Q2017	7167.33	22.38	0.11	6417.81	11.71	0.10	749.52
4Q2017	11235.25	27.37	0.17	8869.26	28.34	0.13	2366.00
1Q2018	9024.06	6.58	0.14	8080.86	-0.53	0.12	943.20
2Q2018	11994.31	37.03	0.18	10115.67	25.61	0.15	1878.65
3Q2018	6182.22	-13.74	0.09	5023.88	-21.72	0.08	1158.34
4Q2018	9198.19	-18.13	0.14	7406.04	-16.50	0.11	1792.15
1Q2019	10173.96	12.74	0.15	8944.79	10.69	0.14	1229.17
TTM	37548.69	3.78	0.57	31490.38	0.22	0.48	6058.31

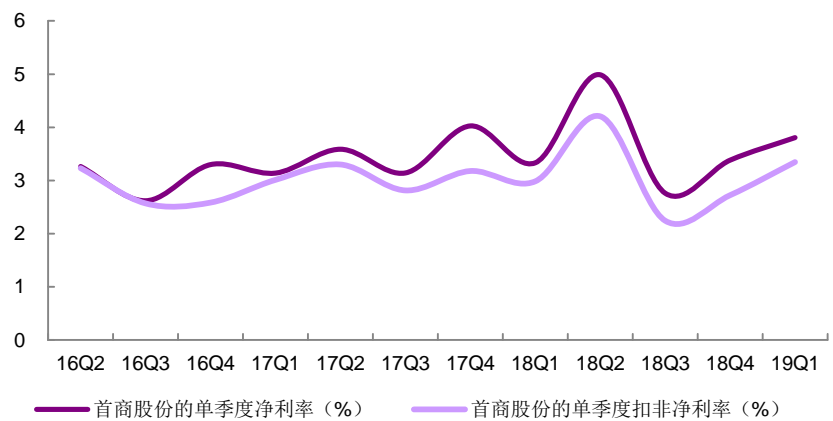
资料来源：公司公告

图表 3: 公司的单季度营收同比增速 (2016Q2-2019Q1)



资料来源: 公司公告

图表 4: 公司的单季度净利率 (2016Q2-2019Q1)



资料来源: 公司公告

图表 5: 公司 2019Q1 净利率较上年同期上升 0.47 个百分点, 扣非净利率较上年同期上升 0.36 个百分点

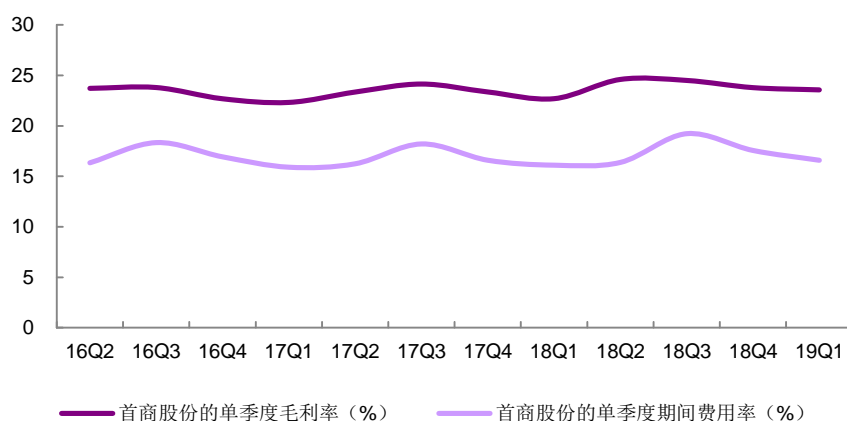
	营业收入 (万元)	营业收入 增速 (%)	营收增速 较上一季度变动 (百分点)	净利率 (%)	净利率 较上年同期变动 (百分点)	扣非净利率 (%)	扣非净利率 较上年同期变动 (百分点)
2Q2016	241788.72	-8.36	NA	3.26	-0.42	3.23	-0.43
3Q2016	223646.87	-7.23	1.14	2.62	-0.22	2.57	0.02
4Q2016	267408.31	-3.16	4.07	3.30	-0.60	2.58	-2.03
1Q2017	269758.84	-1.87	1.29	3.14	0.59	3.01	0.54
2Q2017	243986.69	0.91	2.78	3.59	0.32	3.30	0.07
3Q2017	228129.20	2.00	1.10	3.14	0.52	2.81	0.24
4Q2017	279049.76	4.35	2.35	4.03	0.73	3.18	0.59
1Q2018	270818.75	0.39	-3.96	3.33	0.19	2.98	-0.03
2Q2018	240468.42	-1.44	-1.83	4.99	1.40	4.21	0.91
3Q2018	223881.69	-1.86	-0.42	2.76	-0.38	2.24	-0.57
4Q2018	271967.83	-2.54	-0.68	3.38	-0.64	2.72	-0.46
1Q2019	267284.83	-1.30	1.23	3.81	0.47	3.35	0.36
TTM	1003602.77	-1.80	-3.73	3.74	0.20	3.14	0.06

资料来源: 公司公告

2、1Q2019 毛利率上升 0.87 个百分点，期间费用率上升 0.49 个百分点

1Q2019 公司归母净利润增速显著高于营收增速，主要原因包括：1) 毛利率上升幅度大于期间费用率。1Q2019 公司综合毛利率为 23.57%，较上年同期上升 0.87 个百分点。1Q2019 公司期间费用率为 16.60%，较上年同期上升 0.49 个百分点，其中销售费用率较上年同期上升 0.47 个百分点。2) 1Q2019 公司营业外收入为 150.62 万元，同比增长 127.64%，主要是北京贵友大厦建国门店获得地铁施工占地补偿款 107 万元。

图表 6：公司的单季度毛利率和期间费用率（2016Q2-2019Q1）



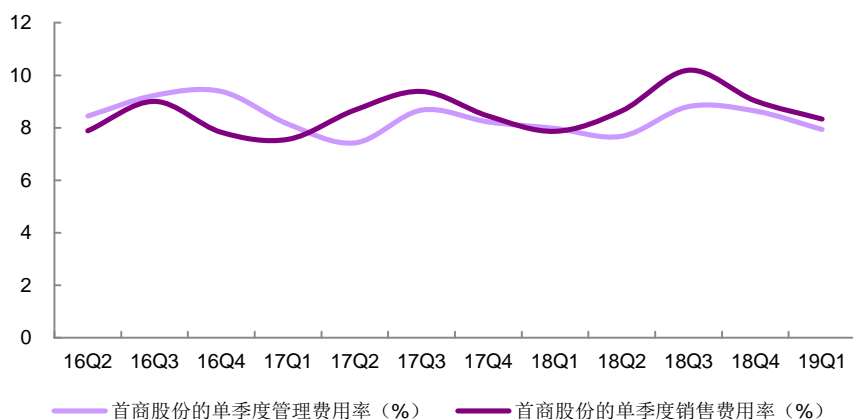
资料来源：公司公告

图表 7：公司 2019Q1 毛利率较上年同期上升 0.87 个百分点，期间费用率较上年同期上升 0.49 个百分点

	营业成本 (万元)	毛利率 (%)	毛利率 较上年同期变动 (百分点)	期间费用 (万元)	期间费用率 (%)	期间费用率 较上年同期变动 (百分点)	毛利率减去 期间费用率 (%)
2Q2016	184435.15	23.72	1.23	39515.86	16.34	2.18	7.38
3Q2016	170412.96	23.80	0.67	41029.96	18.35	1.29	5.46
4Q2016	206737.06	22.69	-1.44	45291.99	16.94	1.44	5.75
1Q2017	209530.90	22.33	-0.33	42911.03	15.91	-0.36	6.42
2Q2017	186998.86	23.36	-0.36	39641.62	16.25	-0.10	7.11
3Q2017	173037.37	24.15	0.35	41545.51	18.21	-0.13	5.94
4Q2017	213854.33	23.36	0.67	46319.58	16.60	-0.34	6.76
1Q2018	209349.89	22.70	0.37	43626.71	16.11	0.20	6.59
2Q2018	181299.01	24.61	1.25	39397.84	16.38	0.14	8.22
3Q2018	169021.04	24.50	0.35	43053.19	19.23	1.02	5.27
4Q2018	207258.37	23.79	0.43	47779.82	17.57	0.97	6.22
1Q2019	204286.99	23.57	0.87	44356.62	16.60	0.49	6.97
TTM	761865.40	24.09	0.73	174587.47	17.40	0.65	6.69

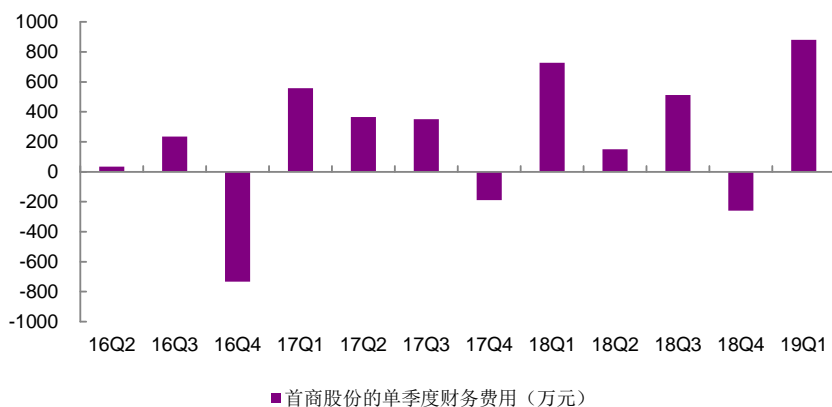
资料来源：公司公告

图表 8：公司的单季度销售费用率和管理费用率（2016Q2-2019Q1）



资料来源：公司公告

图表 9：公司的单季度财务费用（2016Q2-2019Q1）



资料来源：公司公告

图表 10：公司 2019Q1 销售费用率较上年同期上升 0.47 个百分点，管理费用率较上年同期下降 0.04 个百分点

	销售费用 (万元)	销售费用率 (%)	管理费用 (万元)	管理费用率 (%)	财务费用 (万元)	财务费用率 (%)	研发费用 (万元)
2Q2016	19062.37	7.88	20419.80	8.45	33.69	0.01	0.00
3Q2016	20141.57	9.01	20652.65	9.23	235.74	0.11	0.00
4Q2016	20929.65	7.83	25094.75	9.38	-732.40	-0.27	0.00
1Q2017	20394.05	7.56	21959.42	8.14	557.57	0.21	0.00
2Q2017	21166.76	8.68	18109.70	7.42	365.17	0.15	0.00
3Q2017	21407.82	9.38	19785.83	8.67	351.86	0.15	0.00
4Q2017	23563.87	8.44	22945.35	8.22	-189.64	-0.07	0.00
1Q2018	21300.16	7.87	21598.88	7.98	727.68	0.27	0.00
2Q2018	20788.23	8.64	18459.56	7.68	150.05	0.06	0.00
3Q2018	22819.33	10.19	19720.98	8.81	512.88	0.23	0.00
4Q2018	24544.03	9.02	23495.53	8.64	-259.74	-0.10	0.00
1Q2019	22267.24	8.33	21207.38	7.93	882.00	0.33	0.00
TTM	90418.83	9.01	82883.45	8.26	1285.19	0.13	0.00

资料来源：公司公告

3、购物中心表现相对稳健，货币资金较多，物业价值较高

2019Q1 公司北京地区实现营收 23.38 亿元，同比下降 1.61%，其中购物中心业务实现营收为 2.10 亿元，同比增长 3.81%。2018 年公司关闭经营状况不佳的燕莎商城太原店，加强其他亏损门店的扭亏工作。2019 年 3 月底，合并报表口径下，公司货币资金为 22.73 亿元，公司自有物业门店的建筑面积为 23 万平方米，较多的货币资金和物业价值提供了安全边际。

图表 11：2019Q1 公司主营业务情况

		收入 (元)	收入同比增速 (%)	毛利率 (%)	毛利率变动 (pct)
北京	百货商场	937,256,612.15	-5.53	23.78	0.17
北京	购物中心	210,174,182.61	3.81	56.29	2.62
北京	专业店	392,408,465.68	11.64	13.24	-2.19
北京	奥特莱斯	798,444,550.30	-3.86	17.83	0.58
天津	专业店	4,971,042.74	-17.23	20.99	11.28
天津	奥特莱斯	173,237,731.40	10.45	15.79	-0.04
山西	专业店	77,337,541.11	50.26	21.75	2.01
内蒙	专业店	46,859,639.77	80.75	25.60	3.93
新疆	百货商场	50,654,041.57	-15.35	18.49	-0.70
四川	百货商场	66,965,045.90	-0.96	24.45	1.16
甘肃	百货商场	54,307,520.09	-19.72	23.36	2.57
河北	专业店	2,083,991.40	NA	25.29	NA
全国	百货商场	1,109,183,219.71	-7.95	23.56	0.45
全国	购物中心	210,174,182.61	3.81	56.29	2.62
全国	专业店	523,660,680.70	20.21	15.72	-0.53
全国	奥特莱斯	971,682,281.70	-1.59	17.47	0.44
全国	全部业态	2,814,700,364.72	-0.56	22.44	0.32

资料来源：公司公告。

图表 12: 2019Q1 公司门店情况

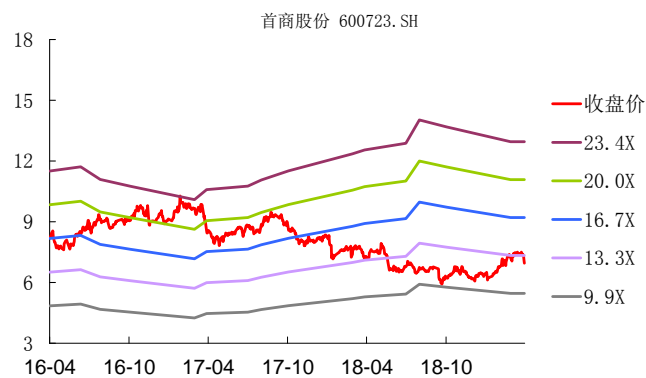
地区	业态	新开	关闭	期末数
北京	百货商场	0	0	9
北京	购物中心	0	0	2
北京	专业店	0	9	122
北京	折扣店	0	0	1
京外	百货商场	0	0	3
京外	专业店	14	7	347
京外	折扣店	0	0	1
	合计	14	16	485

资料来源: 公司公告

4、上调盈利预测，维持“买入”评级

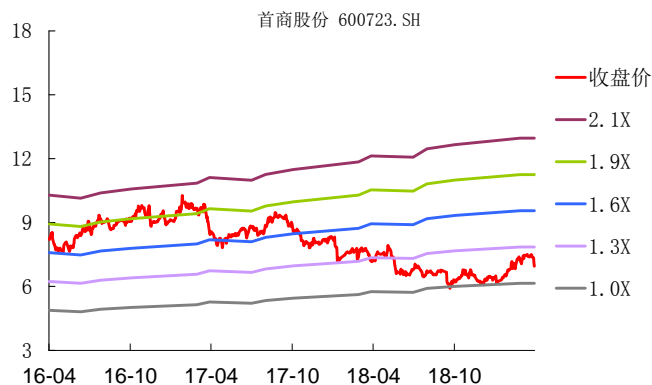
2019年3月以来，可选消费回暖趋势增强，公司百货业务在北京具有规模优势，奥莱业务出色，购物中心业务发展迅速，预计较为受益。我们上调对公司2019-2021年EPS的预测，分别至0.58/0.62/0.66元（之前为0.56/0.60/0.63元），公司当前市盈率（2019E）为12X，显著低于近三年均值（16.7X），维持“买入”评级。

图表 13: 公司近三年 PE-Band (截至 2019/4/26)



资料来源: Wind

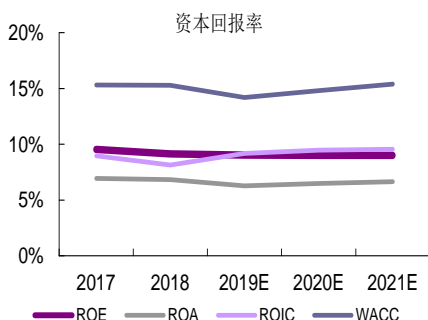
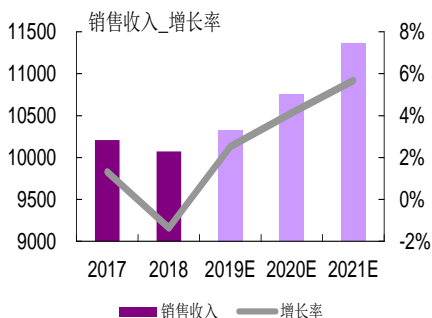
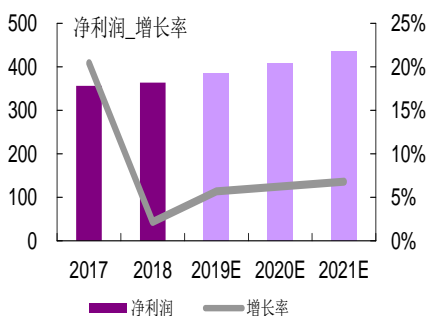
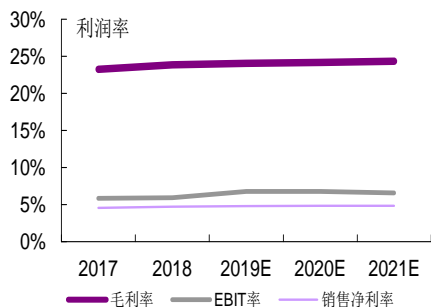
图表 14: 公司近三年 PB-Band (截至 2019/4/26)



资料来源: Wind

5、风险提示

传统百货门店转型未达预期，购物中心发展未达预期。



利润表 (百万元)	2017	2018	2019E	2020E	2021E
营业收入	10,209	10,071	10,325	10,751	11,361
营业成本	7,834	7,669	7,844	8,150	8,596
折旧和摊销	110	107	108	109	110
营业税费	88	80	82	85	90
销售费用	865	895	917	971	1,066
管理费用	828	833	782	815	861
财务费用	11	11	43	38	17
公允价值变动损益	0	0	0	0	0
投资收益	47	72	50	50	50
营业利润	635	662	707	741	781
利润总额	634	661	707	741	781
少数股东损益	109	110	110	110	110
归属母公司净利润	356	364	385	409	437

资产负债表 (百万元)	2017	2018	2019E	2020E	2021E
总资产	6,721	6,931	7,891	8,014	8,218
流动资产	5,159	5,443	6,443	6,626	6,889
货币资金	2,568	2,432	3,407	3,548	3,749
交易型金融资产	0	0	0	0	0
应收帐款	105	103	105	109	116
应收票据	1	0	0	0	0
其他应收款	24	26	26	27	29
存货	454	563	576	598	631
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	0	0	5	10	15
固定资产	763	737	688	639	589
无形资产	379	363	341	321	302
总负债	2,652	2,622	3,199	2,926	2,713
无息负债	2,508	2,460	2,407	2,486	2,593
有息负债	144	162	792	440	120
股东权益	4,069	4,310	4,692	5,087	5,504
股本	658	658	658	658	658
公积金	1,180	1,186	1,186	1,186	1,186
未分配利润	1,900	2,139	2,412	2,697	3,004
少数股东权益	331	326	436	546	656

现金流量表 (百万元)	2017	2018	2019E	2020E	2021E
经营活动现金流	475	483	516	668	687
净利润	356	364	385	409	437
折旧摊销	110	107	108	109	110
净营运资金增加	796	468	154	91	138
其他	-787	-455	-130	59	4
投资活动产生现金流	-625	-298	-8	-1	-2
净资本支出	43	44	45	46	47
长期投资变化	0	0	-5	-5	-5
其他资产变化	-668	-342	-48	-42	-44
融资活动现金流	-197	-319	467	-526	-484
股本变化	0	0	0	0	0
债务净变化	57	18	630	-352	-320
无息负债变化	-21	-48	-53	79	107
净现金流	-347	-134	976	141	201

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	1.31%	-1.35%	2.52%	4.13%	5.67%
净利润增长率	20.42%	2.18%	5.67%	6.25%	6.81%
EBITDA 增长率	8.58%	-0.65%	15.22%	3.72%	2.31%
EBIT 增长率	11.34%	-0.25%	17.74%	4.17%	2.52%
估值指标					
PE	13	13	12	11	10
PB	1	1	1	1	1
EV/EBITDA	9	9	8	7	7
EV/EBIT	10	10	9	8	8
EV/NOPLAT	14	14	12	12	11
EV/Sales	1	1	1	1	1
EV/IC	1	1	1	1	1
盈利能力 (%)					
毛利率	23.26%	23.85%	24.03%	24.19%	24.34%
EBITDA 率	6.91%	6.96%	7.82%	7.79%	7.54%
EBIT 率	5.84%	5.90%	6.78%	6.78%	6.58%
税前净利润率	6.21%	6.56%	6.84%	6.89%	6.87%
税后净利润率 (归属母公司)	3.49%	3.61%	3.73%	3.80%	3.84%
ROA	6.93%	6.83%	6.27%	6.47%	6.65%
ROE (归属母公司) (摊薄)	9.53%	9.14%	9.04%	9.00%	9.00%
经营性 ROIC	8.97%	8.14%	9.16%	9.48%	9.55%
偿债能力					
流动比率	1.98	2.15	2.07	2.32	2.59
速动比率	1.80	1.93	1.88	2.11	2.35
归属母公司权益/有息债务	26.05	24.67	5.38	10.32	40.33
有形资产/有息债务	42.78	39.54	9.29	17.06	64.28
每股指标(按最新预测年度股本计算历史数据)					
EPS	0.54	0.55	0.58	0.62	0.66
每股红利	0.18	0.17	0.19	0.20	0.21
每股经营现金流	0.72	0.73	0.78	1.01	1.04
每股自由现金流(FCFF)	-0.45	0.03	0.61	0.73	0.68
每股净资产	5.68	6.05	6.46	6.90	7.36
每股销售收入	15.51	15.30	15.68	16.33	17.26

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会与, 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 2019 版权所有。

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