

## 大陆与香港 — 消息快报

### 友好集团租赁“怡和大厦”开设以超市为主的购物中心

刘都

友好集团(600778.SS/人民币 13.28, 买入)向第一大股东乌鲁木齐国有资产经营有限公司的全资子公司乌鲁木齐市新资源地产投资开发有限公司承租位于乌鲁木齐市天山区新华南路 808 号怡和大厦地下一层至地上四层物业, 主要用于开设以超市为主的购物中心。该物业租用面积共计 21,306.36 平方米, 租赁期间为 20 年, 自 2012 年 11 月 1 日起至 2032 年 10 月 31 日。前两年租金单价为 2 元/平米/天, 自第三年起至第十四年每两年按上一年度租金分别递增 5%、6%、7%、8%、9%、10%, 自第十五年起每三年按上一年度租金递增 10%; 租赁期间租金单价为 2.79 元/平米/天, 年均租金 2,166 万元, 20 年租金总额 43,325 万元。负一层至地上四层租赁面积分别为: 地下负一层 9,813.83 平方米; 地上一层(商业) 2,238.15 平方米; 地上二层(商业) 3,082.21 平方米; 地上三层(商业) 3,085.76 平方米; 地上四层(商业) 3,086.41 平方米。

点评:

#### “怡和大厦”项目概况

怡和大厦位于乌鲁木齐市天山区新华南路 808 号, 新华南路主干道旁, 项目北至团结路, 西至河滩快速路, 毗邻乌鲁木齐传统商业圈旁。该项目占地面积 13,223.36 平方米, 地下 3 层, 地上 30 层, 是集住宅、写字楼和商业为一体的综合式商住楼。新资源公司最晚不得超过 2012 年 5 月 31 日向公司交付物业, 并且提供五个月的免租期: 2012 年 6 月 1 日至 2012 年 10 月 31 日。

怡和大厦的住宅用房名为怡和国际, 怡和国际属于国资委集资房, 总共两栋楼 27 层的高层住宅。总建筑面积为 9.4 万平米, 均价为 1.6 万元/平米, 预计 2012 年年中交房。该小区属于该地区的高端社区。

#### 商圈状况

怡和大厦位于乌鲁木齐南边, 虽然地理位置较偏, 但是该物业地处老城区并且周边 2 公里左右的范围内并没有大型的超市或购物中心, 基本以住宅为主, 友好集团的进入弥补了该地区社区商业配套缺乏的空缺。

### 新店将增加部分费用

公司计划将该物业负一层约 9,813.83 平米经营超市业务，由于该项目负一层原先用作停车场使用，现将该层用作商用，必须对消防分级及疏散要求进行一系列改造，并上报相关部门批准后方可使用。如果负一层改造完毕后不能通过相关部门批准，新资源地产同意将公司已缴纳的负一层剩余租金全额转至地上一至四层的下一期租金续费使用。

我们了解得知，该项目拟于 2012 年 11 月 1 日开始营业，公司拟投入装修费用 2,000-3,000 万元。以 5 年摊销计约影响当年摊销费用 100 万元。另外当年租金费用约为 260 万元，开办费预计约为 200 万元。则几项费用合计约为 560 万元左右。但考虑到以超市为主的购物中心开业能够带来 2 月左右的收入，我们认为该项目对 2012 年收益影响有限。

### 总体结论

总体来说，我们认为本次租赁项目完全遵循了公司商业连锁发展战略，符合公司未来 5 年发展规划。所租赁物业位于老城区，除了怡和国际尚未交房，周边其他小区均较为成熟，公司开设以超市为主的购物中心，填补了该地区社区商业配套匮乏的空缺。

我们暂时维持公司 2011-203 年零售主业每股收益 0.415、0.521 和 0.745 的盈利预测和 **买入** 评级。我们会根据公司项目进展适时调整盈利预测。

## 披露声明

本报告准确表述了分析员的个人观点。每位分析员声明，不论个人或他/她的有联系者都没有担任该分析员在本报告内评论的上市法团的高级人员，也不拥有与该上市法团有关的任何财务权益。本报告涉及的上市法团或其它第三方都没有或同意向分析员或中银国际集团提供与本报告有关的任何补偿或其它利益。中银国际集团的成员个别及共同地确认：(i)他们不拥有相等于或高于上市法团市场资本值的 1%的财务权益；(ii)他们不涉及有关上市法团证券的做市活动；(iii)他们的雇员或其有联系的个人都没有担任有关上市法团的高级人员；及(iv) 他们与有关上市法团之间在过去 12 个月内不存在投资银行业务关系。

本披露声明是根据《香港证券及期货事务监察委员会持牌人或注册人操守准则》第十六段的要求发出，资料已经按照 2009 年 9 月 3 日的情况更新。中银国际控股有限公司已经获得香港证券及期货事务监察委员会批准，豁免披露中国银行集团在本报告潜在的利益。

## **免责声明**

本报告是机密的，只有收件人才能使用。

本报告并非针对或打算在违反任何法律或规则的情况，或导致中银国际证券有限责任公司、中银国际控股有限公司及其附属及联营公司(统称“中银国际集团”)须要受制于任何地区、国家、城市或其它法律管辖区域的注册或牌照规定，向任何在这些地方的公民或居民或存在的机构准备或发表。未经中银国际集团事先书面明文批准下，收件人不得更改或以任何方式传送、复印或派发此报告的材料、内容或复印本予任何其它人。所有本报告期内使用的商标、服务标记及标记均为中银国际集团的商标、服务标记、注册商标或注册服务标记。

本报告及其所载的任何信息、材料或内容只提供給閣下作参考之用，不能成为或被视为出售或购买或认购证券或其它金融票据的邀请，亦并未考虑到任何特别的投資目的、財務狀況、特殊需要或個別人士。本報告中提及的投資產品未必適合所有投資者。任何人收到或閱讀本報告均須在承諾購買任何報告中所指之投資產品之前，就該投資產品的適合性，包括投資人的特殊投資目的、財務狀況及其特別需要尋求財務顧問的意見。本報告中發表看法、描述或提及的任何投資產品或策略，其可行性將取決於投資者的自身情況及目標。投資者須在採取或執行該投資(無論有否修改)之前諮詢獨立專業顧問。中銀國際集團不一定採取任何行動，確保本報告涉及的證券適合個別投資者。本報告的內容不構成對任何人的投資建議，而收件人不會因為收到本報告而成為中銀國際集團的客戶。

尽管本报告所载资料的来源及观点都是中银国际集团从相信可靠的来源取得或达到，但中银国际集团不能保证它们的准确性或完整性。除非法律或规则规定必须承担的责任外，中银国际集团不对使用本报告的材料而引致的损失负任何责任。收件人不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。中银国际集团可发布其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。这些报告反映分析员在编写报告时不同的设想、见解及分析方法。为免生疑问，本报告所载的观点并不代表中银国际集团的立场。

本报告可能附载其它网站的地址或超级链接。对于本报告可能涉及到中银国际集团本身网站以外的资料，中银国际集团未有参阅有关网站，也不对它们的内容负责。提供这些地址或超级链接(包括连接到中银国际集团网站的地址及超级链接)的目的，纯粹为了阁下的方便及参考，连结网站的内容不构成本报告的任何部份。阁下须承担浏览这些网站的风险。

中银国际集团在法律许可的情况下，可参与或投资本报告涉及的股票的发行人的金融交易，向有关发行人提供或建议服务，及/或持有其证券或期权或进行证券或期权交易。中银国际集团在法律允许下，可于发报材料前使用于本报告中所载资料或意见或他们所根据的研究或分析。中银国际集团及编写本报告的分析员(“分析员”)可能与本报告涉及的任何或所有公司(“上市法团”)之间存在相关关系、财务权益或商务关系。详情请参阅《披露声明》部份。

本报告所载的资料、意见及推测只是反映中银国际集团在本报告所载日期的判断，可随时更改，毋须提前通知。本报告不构成投资、法律、会计或税务建议或任何保证任何投资或策略适用于阁下个别情况。本报告不能作为阁下私人咨询的建议。

本报告在中国境内由中银国际证券有限责任公司准备及发表；在中国境外由中银国际研究有限公司准备，分别由中银国际研究有限公司及中银国际证券有限公司在香港发送，由中银国际(新加坡)有限公司(BOC International (Singapore) Pte. Ltd.)在新加坡发送。

在沒有影響上述免責聲明的情況下，如果閣下是根據新加坡 Financial Advisers Act (FAA) 之 Financial Advisors Regulation (FAR) (第 110 章)之 Regulation 2 定義下的“合格投資人”或“專業投資人”，BOC International (Singapore) Pte. Ltd. 仍將(1)因為 FAR 之 Regulation 34 而獲豁免按 FAA 第 27 條之強制規定作出任何推薦須有合理基礎；(2)因為 FAR 之 Regulation 35 而獲豁免按 FAA 第 36 條之強制規定披露其在本報告中提及的任何證券(包括收購或出售)之利益，或其聯繫人或關聯人士之利益。

中银国际证券有限责任公司、中银国际控股有限公司及其附属及联营公司 2009 版权所有。保留一切权利。

## **中银国际证券有限责任公司**

中国上海浦东  
银城中路 200 号  
中银大厦 39 楼  
邮编 200121  
电话: (8621) 6860 4866  
传真: (8621) 5888 3554

## **相关关联机构：**

### **中银国际研究有限公司**

香港花园道一号  
中银大厦二十楼  
电话:(852) 2867 6333  
致电香港免费电话:  
中国网通 10 省市客户请拨打：10800 8521065  
中国电信 21 省市客户请拨打：10800 1521065  
新加坡客户请拨打：800 852 3392  
传真:(852) 2147 9513

### **中银国际证券有限公司**

香港花园道一号  
中银大厦二十楼  
电话:(852) 2867 6333  
传真:(852) 2147 9513

### **中银国际控股有限公司北京代表处**

中国北京市西城区  
金融大街 28 号  
盈泰中心 2 号楼 15 层  
邮编:100032  
电话: (8610) 6622 9000  
传真: (8610) 6657 8950

### **中银国际(英国)有限公司**

英国伦敦嘉能街 90 号  
EC4N 6HA  
电话: (4420) 7022 8888  
传真: (4420) 7022 8877

### **中银国际(美国)有限公司**

美国纽约美国大道 1270 号 202 室  
NY 10020  
电话: (1) 212 259 0888  
传真: (1) 212 259 0889

### **中银国际(新加坡)有限公司**

注册编号 199303046Z  
新加坡百得利路四号  
中国银行大厦四楼(049908)  
电话: (65) 6412 8856 / 6412 8630  
传真: (65) 6534 3996 / 6532 3371