



中银国际证券有限责任公司  
具备证券投资咨询业务资格

周路

证券投资咨询业务证书编号: S1300511100001  
(8621) 2032 8519  
Lu.zhou@bocigroup.com

\*袁豪为本报告重要贡献者

# 国际展贸城取得实质性进展,海印股份重整旗鼓再谋商业扩张

海印股份(000861.SZ/人民币 15.90, 买入)子公司广州海印国际商品展贸城有限公司与广州市亿隆物业开发有限公司于2011年11月29日签署《经济发展用地租赁合同》,合同约定海印国际展贸城以总租金金额28.67亿元承租并获得位于广州市番禺区化龙镇内毛地面积约为3,500亩(折合约2,333,345平方米)的土地使用权,租赁期为2011年10月1日至2038年1月31日,整个合同履行期限为27年。该地块(国际展贸城项目)的经营定位为华南地区现代展贸交易平台和全球规模最大的商品展示交易中心,项目投入运营后,再租赁给从事批发、零售、休闲、娱乐等经营服务的经营者。

国际展贸城项目分为三期开发建设,地块总面积约为3,500亩,合约230万平米,预计总建筑面积约为400万平方米左右。其中,一期项目的定位方案已经确定,一期的总建筑面积约为50.2万方(其中包括16.2万平米的办公楼和33.9万平米的小商品商铺楼),将定位为集汽车及二手车销售、汽车文化体验园、休闲办公配套等服务功能于一体的国际汽车城。一期项目投资总额预计约为5.4亿元,预计建设期2.5年,计划于2011年12月动工,2014年年中建成。项目运营后,预期3年内能够实现成本覆盖并归还银行借款。项目税后年平均投资回报收益率9.14%,满足商业物业项目对资本回报率的市场要求。

作为商贸物流业的重大项目(极佳的产业转移平台),国际展贸城项目将为广州市城区东扩和各专业市场搬迁转型升级提供便利,也将有助于广州市国家中心城市和国际商贸服务流通中心城市形象的塑造。因此,该项目进入了广东省新十项工程,也成为了广州市政府《关于加快发展现代商贸物流业推进国际商贸中心城市建设的意见》和广州市番禺区政府《关于加快国际商品展贸城项目招商引资的若干扶持措施》等政策的重点扶持项目。其中,尤其后者给予的政策优惠措施力度非常大,分别在专项资金、税收减免、租金补贴和人才引进等19个方面给予极大限度的政策优惠支持,为该项目未来的成功招商和顺利运营打下了良好基础。(具体扶持措施见附录)

其实,国际展贸城项目早在今年6月份前期筹划工作就已启动,但受到地产行业调控的不利环境影响,当时项目获取未能如愿,此次该项目终于取得实质性进展,由此,公司原先计划到2013年将商业运营体量扩张至100万平米的目标又将重新提上日程,市场对其项目扩张的预期也将重新燃起。至三季度末,公司商业物业正式经营面积达到27.9万平米(未包括花城汇项目),其中轻资产承租物业面积达到18.0万平米,占到经营物业总体量的64%,而重资产自有物业面积达到9.9万平米,占到经营物业总体量的36%。如果考虑到花城汇以及如番禺又一城等未经营部分面积,公司累计的商业运营资源约为46.8万平米。而此次之后,仅计算国际展贸城项目一期约50.2万平米的建筑面积,预计公司的商业运营资源就约达97万平方米左右(包括了未投入运营部分),以此估算的话,公司至2013年达到100万平米的商业运营体量将可以期待。

此次国际展贸城项目的成行虽然在短期内对于公司盈利贡献不大,但从长远来看,其对于公司在商业物业运营方面做强做大有着重大意义,同时如此惊人的体量,如果未来项目进展顺利,这势必将成为公司未来很长一段时间的盈利支撑点。总而言之,我们欣赏公司突出的商业核心能力及其轻重资产并重的快速复制模式,同时高岭土新产品研发如取得突破也将成为股价催化剂,海印仍是商业板块中难得的优秀标的,我们仍维持公司2011-12年每股收益0.79元和1.14元的盈利预测不变并维持**买入**评级。

附录:

## 《关于加快国际商品展贸城项目招商引资的若干扶持措施》(番禺【2011】175号)

### 关于加快广州国际商品展贸城招商引资的若干扶持措施的通知

各镇政府、街道办事处,广州大学城管委会、广州南站地区管委会,区政府直属各单位:

《关于加快广州国际商品展贸城招商引资的若干扶持措施》业经区政府常务会议审议通过,现印发给你们,请认真贯彻执行。

广州市番禺区人民政府

二〇一一年八月三十一日

### 关于加快广州国际商品展贸城招商引资的若干扶持措施

为加快广州国际商品展贸城开发建设,推动我区市场发展,制定本措施。

一、将广州国际商品展贸城列入区产业发展专项资金扶持范围,区政府每年安排产业发展专项资金用于扶持项目发展。

二、对广州国际商品展贸城的投资建设主体,在本措施优惠期内,按其所缴纳的堤围防护费中属区级财政留成部分的50%额度的标准进行计算,给予奖励。

三、对广州国际商品展贸城的投资建设主体,在本措施优惠期内,按其所缴纳的城市基础设施配套费中属区级财政留成部分的50%额度的标准进行计算,给予奖励。

四、对广州国际商品展贸城的投资建设主体,在本措施优惠期内,按其所缴纳的税收(不含建安类税收)中属区级财政留成部分的50%额度的标准进行计算,给予奖励。

五、对在广州国际商品展贸城工商登记注册、纳税经营的企业,自交纳租金之日起3年内,给予每月每平方米5元的租金补贴,补助面积不超过300平方米。

六、对在广州国际商品展贸城工商登记注册、纳税经营的企业,自办理营业执照之日起,在本措施优惠期内,当其当年纳税总额超过20万元的,按其所缴纳的税收中属区级财政留成部分的50%额度的标准进行计算,给予奖励。

七、对在广州国际商品展贸城工商登记注册、纳税经营的企业,其非本区户籍高层管理人员及核心研发人员的适龄子女入学问题,按照《印发解决外来务工人员子女在番禺区接受义务教育暂行办法(试行)的通知》(番禺〔2010〕110号)执行。

八、对广州国际商品展贸城引进的重大项目,根据其科技含量、技术水平、对我区产业结构优化及经济发展所起作用等因素,采取“一事一议”的办法,经区政府审核,在区科技三项费用和产业发展资金中给予一定金额的重大科技成果转化资助。

九、区政府鼓励各类展览服务机构落户广州国际商品展贸城,并协助组织企业参加展览,支持广州国际商品展贸城宣传推广。

十、在广州国际商品展贸城内工商登记注册、纳税经营的展览服务机构,除享受本措施第五条至第八条的优惠外,自办理营业执照之日起,在本措施优惠期内,在广州国际商品展贸城内举办有利于增加广州国际商品展贸城采购及对我区经济发展具有积极影响的展览,经区经济贸易促进局、区财政局审核并报区政府同意后,按其实际租用场地租金的50%额度的标准进行计算,给予补贴,每个展览服务机构每次展会的最高补贴金额不超过10万元。对承诺在广州国际商品展贸城连续举办三次以上展览的展览服务机构,按对我区经济发展所起作用,采取“一事一议”的办法,由区政府另行制定扶持政策。

十一、在我区工商登记注册、纳税经营的展览服务机构在广州国际商品展贸城内举办的展会,展览面积在5000平方米以上,且境外企业参展面积占20%以上,按其海外推广费用(包括印制外文宣传品、海外媒体投放广告、其他形式推广活动的费用)的30%额度的标准进行计算,给予补贴。区政府每年安排500万元专项资金扶持广州国际商品展贸城的展会宣传,按申请先后顺序的原则对展览服务机构进行补贴,每个展

览服务机构每次展会的最高补贴金额不超过 50 万元。超出部分，采取“一事一议”的办法，由区政府另行制定扶持政策。

十二、区经济贸易促进局引导金融单位进驻广州国际商品展贸城，协助企业获得贷款支持。

十三、区经济贸易促进局结合我区各项经贸活动，整体宣传推介广州国际商品展贸城，协助建立广州国际商品展贸城供应商信息库，推荐区内公建项目和企业到广州国际商品展贸城采购。区经济贸易促进局协助广州国际商品展贸城在区内的交通节点和广州国际商品展贸城区内依法设立户外广告，增加商业气氛，宣传推介项目。

十四、区政务办在广州国际商品展贸城的园区内设立审批服务中心，直接为进驻广州国际商品展贸城的企业服务。

十五、区人力资源和社会保障、公安、外事等部门为广州国际商品展贸城人才引进提供保障，为企业的技术人员和管理人员办理调入、户口迁移、职称评定、赴国（境）外培训等方面提供便利。人才引进所涉及养老保险关系转移的，按广州市有关政策执行。

十六、对既适用上级和我区制定的其他扶持政策，又适用本措施的企业可叠加申请扶持，但以补贴总额不超过企业该类费用实际支出为原则进行补贴。

十七、符合条件的企业每年向广州国际商品展贸城管理机构提出申请，经区经济贸易促进局、区财政局审核并报区政府同意后，将扶持资金下拨给广州国际商品展贸城管理机构和企业，具体的实施细则另行制定。

十八、我区将针对广州国际商品展贸城各阶段对不同的重点招商产业，制定相应的补充扶持政策。

十九、符合条件的企业申请各项优惠政策时应当提供真实有效的资料。如经查实存在弄虚作假行为的，由区经济贸易促进局、区财政局报区政府同意后，取消企业已享受的优惠政策，追回其已领取的各项奖励、补贴及按银行同期贷款利率计算的利息。企业有其他违法行为的，依法追究其法律责任。

二十、本措施自 2011 年 9 月 1 日施行，有效期 5 年。

#### 披露声明

本报告准确表述了证券分析师的个人观点。该证券分析师声明，其本人或其关联人士都没有担任本报告评论的上市公司的董事、监事或高级管理人员；也不拥有与该上市公司有关的任何财务权益；本报告评论的上市公司或其它第三方都没有或没有承诺向其本人或其关联人士提供与本报告有关的任何补偿或其它利益。

中银国际证券有限责任公司声明，其员工均没有担任本报告评论的上市公司的董事、监事或高级管理人员；在本报告发布前的十二个月内，与本报告评论的上市公司不存在投资银行业务关系；本报告评论的上市公司或其它第三方都没有或没有承诺向中银国际证券有限责任公司提供与本报告有关的任何补偿或其它利益。

中银国际证券有限责任公司同时声明，未授权任何公众媒体或机构刊载或转发本研究报告。如有投资者于公众媒体看到或从其它机构获得本研究报告的，请慎重使用所获得的研究报告，以防止被误导，中银国际证券有限责任公司不对其报告理解和使用承担任何责任。



## 风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券有限责任公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

本报告发布的特定客户包括：1) 基金、保险、QFII、QDII 等能够充分理解证券研究报告，具备专业信息处理能力的中银国际证券有限责任公司的机构客户；2) 中银国际证券有限责任公司的证券投资顾问服务团队，其可参考使用本报告。中银国际证券有限责任公司的证券投资顾问服务团队可能以本报告为基础，整合形成证券投资顾问服务建议或产品，提供给接受其证券投资顾问服务的客户。

中银国际证券有限责任公司不以任何方式或渠道向除上述特定客户外的公司个人客户提供本报告。中银国际证券有限责任公司的个人客户从任何外部渠道获得本报告的，亦不应直接依据所获得的研究报告作出投资决策；需充分咨询证券投资顾问意见，独立作出投资决策。中银国际证券有限责任公司不承担由此产生的任何责任及损失等。

本报告内含保密信息，仅供收件人使用。阁下作为收件人，不得出于任何目的直接或间接复制、派发或转发此报告全部或部分内容予任何其他人士，或将此报告全部或部分内容发表。如发现本研究报告被私自刊载或转发的，中银国际证券有限责任公司将及时采取维权措施，追究有关媒体或者机构的责任。所有本报告内使用的商标、服务标记及标记均为中银国际证券有限责任公司或其附属及关联公司（统称“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、材料或内容只提供给阁下作参考之用，并未考虑到任何特别的投资目的、财务状况或特殊需要，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要约或邀请，亦不构成任何合约或承诺的基础。中银国际证券有限责任公司不能确保本报告中提及的投资产品适合任何特定投资者。本报告的内容不构成对任何人的投资建议，阁下不会因为收到本报告而成为中银国际集团的客户。阁下收到或阅读本报告须在承诺购买任何报告中所指之投资产品之前，就该投资产品的适合性，包括阁下的特殊投资目的、财务状况及其特别需要寻求阁下相关投资顾问的意见。

尽管本报告所载资料的来源及观点都是中银国际证券有限责任公司及其证券分析师从相信可靠的来源取得或达到，但撰写本报告的证券分析师或中银国际集团的任何成员及其董事、高管、员工或其他任何个人（包括其关联方）都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，中银国际集团任何成员不对使用本报告的材料而引致的损失负任何责任。本报告对其中所包含的或讨论的信息或意见的准确性、完整性或公平性不作任何明示或暗示的声明或保证。阁下不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告仅反映证券分析师在撰写本报告时的设想、见解及分析方法。中银国际集团成员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，亦有可能采取与本报告观点不同的投资策略。为免生疑问，本报告所载的观点并不代表中银国际集团成员的立场。

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。

本报告所载的资料、意见及推测仅基于现状，不构成任何保证，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投资的建议。

过往的表现不能被视作将来表现的指示或保证，也不能代表或对将来表现做出任何明示或暗示的保障。本报告所载的资料、意见及预测只是反映证券分析师在本报告所载日期的判断，可随时更改。本报告中涉及证券或金融工具的价格、价值及收入可能出现上升或下跌。

部分投资可能不会轻易变现，可能在出售或变现投资时存在难度。同样，阁下获得有关投资的价值或风险的可靠信息也存在困难。本报告中包含或涉及的投资及服务可能未必适合阁下。如上所述，阁下须在做出任何投资决策之前，包括买卖本报告涉及的任何证券，寻求阁下相关投资顾问的意见。

中银国际证券有限责任公司及其附属及关联公司版权所有。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) 3988 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) 3988 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 2 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