



中银国际证券有限责任公司  
具备证券投资咨询业务资格

消费服务:零售及百货

刘都

证券投资咨询业务证书编号: S1300510120001  
(8621) 2032 8511  
du.liu@bocigroup.com

\*林琳为本报告重要贡献者

# 海安文峰大世界新店定于 2011 年 12 月 30 日开业

文峰股份(601010.SS/人民币 15.29 买入)2011 年 12 月 29 日公告称其募投项目海安文峰大世界新店定于 2011 年 12 月 30 日开业。

海安文峰大世界新店位于海安原店以南 1500 米处, 是大世界广场的主体建筑物, 占地 1.6 万平米, 地上建筑面积约为 6.2 万平米 (其中约含有 10000 平米的酒店和 5500 平米的商业街), 地下建筑面积约为 1.5 万平米。扣除酒店和商业街后, 公司自营的购物中心建筑面积约为 6.2 万平米。该购物中心开业后公司百货和购物中心总的建筑面积为 33.8 万平米, 比该店开业前约增长 17% (原店建筑面积约为 1.36 万平米, 在新店开业后将关闭)。目前, 海安新店是海安具体量最大的购物中心。

海安新店由 6 万平米的购物中心主体和 5000-6000 平米的二层商业店铺两部分组成。购物中心主体分为地下一层和地上六层, 其中地下一层用于人防、设备、仓储和车库等, 一层经营超市 (建筑面积为 7000-8000 平米), 二至四层经营百货, 五层经营家电 (建筑面积约 5000-6000 平米), 六层用于出租经营影院、餐饮等休闲娱乐项目。商业街部分将在购物中心开业后全部出售用以回笼资金, 根据搜房网该地区周边商铺的售价情况, 我们预计商业街的销售价格约为 1.5 万元/平米, 销售收入约为 8300 万元, 净利润约为 2500 万元, 预计将在 2012 年全部结算。

购物中心以上部分是建筑面积约为 1 万平米的酒店, 酒店约为 25 层。酒店的投资费用约为 4000 万元, 为公司的自有资金。公司目前计划将出售该酒店用以回笼资金, 出售具体计划尚在讨论中, 我们预计该酒店将产生 1300 万左右的净利润。

该项目不含酒店总投资金额约为 2.5 亿元 (为募投资金), 其中土地成本约为 5788 万元, 建安成本约为 1.5 亿元。

图表 1. 项目 (不含酒店) 的投资及资金使用情况

项目	投资金额 (单位: 百万元)
土地成本	57.88
建设安装成本	152.07
设备购置及安装费用	10.50
其他费用	11.60
不可预见费	7.55
总造价	239.60
开办费	3.00
流动资金	8.03
合计	250.63

资料来源: 公司数据, 中银国际研究

我们预计该项目明年将全部由在建工程转固定资产，新增折旧摊销费用约为1000万元。该店明年将产生一次性费用计提约为500万元，将新增在册员工50-60人，预计明年的水电费约为800万元。

我们预计海安老店（含百货、家电和超市）今年的销售收入约为2亿元，海安新店2012年的销售收入（含百货、家电和超市）约为4亿元，营收增长约为100%。

目前海安新店约有7000-8000平米用于出租经营餐饮休闲娱乐项目，预计2012年的租金收入约为400万元。

海安老店于2000年开业，在当地具有一定的知名度和影响力，2006年海安老店在当地的市场占有率为30.16%，市场已经培育成熟，我们预计扩建的海安新店2012年将会实现盈亏平衡，新店将会成为公司利润来源新的增长点。

图表2.海安新、老店经营状况比较

	海安新店	海安老店
建筑面积（平米）	40000（不含出租部分，商业街和地下一层的面积）	13,561（净经营面积约为5430平米，其中百货、超市和电器的净经营面积分别为：3070、1600和760平米）
销售收入（百万元）	2012年：400	2011年：200
毛利率（%）	16.8	17
坪效（元/平米）	10,000	14,411.55（按照建筑面积计算）

资料来源：公司数据，中银国际研究

大世界广场除了主体建筑--海安新店、25层商务酒店，还由5幢约8万平方米的高层公寓组成。据搜房资料显示，一期工程的2幢住宅楼已经售罄，并交付使用；二期工程的3幢住宅楼也已基本售罄，预计明年可交付使用。目前，大世界广场是海安县唯一的城市综合体，相信将来会成为海安商业新地标。

### 结论：

此次海安新店开业时间、体量规模等，与我们在首次评级中预测基本相符，我们暂时维持公司2011-13年的每股收益0.799、1.132和1.357元，其中零售业务贡献0.774、0.896和1.111元，地产项目贡献0.026、0.236和0.246元，并维持买入评级。

## 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。

本報告及其所載的任何信息、材料或內容只提供給閣下作參考之用，不能成為或被視為出售或購買或認購證券或其它金融票據的邀請，亦並未考慮到任何特別的投資目的、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 Advisers 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