



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

# 王府井百货拟发行不超过 22亿元公司债券点评

## 事件:

为拓宽公司融资渠道、优化资本结构、降低资金成本,王府井(600859.SS/人民币 27.40,买入)拟发行公司债券,董事会通过了此次发行具体方案。

1. 发行规模。此次发行的公司债券票面总额不超过 22 亿元人民币(含 22 亿元),且不高于发行前公司最近一期末净资产的 40%。
2. 债券期限。此次发行的公司债券期限不超过 7 年(含 7 年),可以为单一年品种,也可以是多种期限的混合品种。
3. 债券利率及确定方式。此次发行的公司债券为固定利率债券,债券票面利率按照市场情况确定。债券票面利率采取单利按年计息,不计复利。
4. 募集资金的用途。此次发行公司债券的募集资金拟用于补充公司流动资金。

## 点评:

我们认为,公司发行不超过 22 亿元的公司债券是为了满足公司未来几年开设大型购物中心业态及增加自有物业比例的扩张战略。

公司 2011 年末公司自由现金流约为 16.5 亿元。2012 年 1 季度末,公司自由现金流约为-4.78 亿元。可以看到,由于支付供应商货款上升导致公司自由现金流为负数,但是我们估计全年公司自由现金流与去年相比会有所下降,但是降幅有限。从资产负债表来看,公司有息负债为零。

我们看到,公司今年开始除了重庆王府井解放碑店和西宁王府井于 2012 年 3-8 月装修改造,武汉王府井、呼和浩特王府井装修改造调整至 2013 年。福州 2 家门店、湛江、抚顺、郑州 2 家门店、佛山购物中心(20 万平米)以及长沙 2 店(购物中心)、西安赛高城市广场等项目将在未来 3 年内陆续开业,其中包括大型购物中心项目。同时公司通过进行购物中心新型业态的加快开发,也不断加大自有物业的增持。这会对公司资金形成较大的压力,我们认为,公司发行 22 亿元公司债券正是为了满足未来 3-5 年的资金需求。

我们观察,近 2 个月资信较好的上市公司 5 年期债券发行利率约在 4.26%-5.08%左右。故我们判断,乐观预期于 9 月份获得批文的王府井公司债券的发行利率也会在 5%以下。而待到正式发行完成,我们估计也会到年末或明年年初,故 2012 年公司财务支出不会因为公司债券发行而增加,但是我们预计 2013 年财务费用会相应增加。

另外公司 4 月份销售增长 15%左右,5 月份约为 11%左右。目前遇到的主要问题是,指标完成与计划进度间存在明显缺口,部分重点门店销售对集团整体影响较大,部分重点品类销售在部分门店中大幅下降,返券促销礼券流向及促销之后销售快速下滑,部分门店 IC 卡销售大幅下降等。

而集团近日终于决定将重点品牌纳入总部集中管理, 首批共有 179 个品牌分甲乙两类, 进入到管理范围之内。这些品牌全部是企业正在经营的品牌, 另有部分未经营品牌也纳入了重点品牌的管理范畴。实现重点商品资源的总部集约化管理, 对于集团公司强化商品资源控制力、提升市场话语权、发挥集团优势、推进王府井百货连锁化发展具有极为重要的战略意义。

总体来看, 我们认为公司选择了降息周期来临之际, 改善公司财务结构, 有效利用财务杠杆进行扩张和增加自有物业比例, 符合公司中长期战略。

具体财务测算我们要等到公司债券发行文件披露后再行做出, 在此前我们维持公司盈利预测和**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