



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@bocichina.com

\*林琳为本报告重要贡献者

# 友好集团喀什新添一购物中心

友好集团(600778.CH/人民币 11.29, 买入)公告称, 其拟租赁由新疆天德立房地产开发有限公司开发建设的位于喀什市西域大道(塔县办与友谊医院中间)地下二层至地上五层共计 70,493.5 平方米的商业房产, 以用于开设大型综合性购物中心。物业交付期为 2014 年 4 月 30 日前, 自交付之日起至 2015 年 2 月 28 日为装修免租期。我们预计该项目将于 2015 年 1 季度开业。租赁期限为 15 年 10 个月, 自 2014 年 5 月 1 日至 2030 年 2 月 28 日。

该物业地下一层 7,012 平米将用于经营超市, 地上 1 至 5 层共 55,949 平米将用于经营购物中心, 租金标准为 1.2 元/平米·天。

该物业地下二层为停车场, 天德立地产将免费交予公司管理使用, 公司开业投入正常使用后将该停车场停车收入产生的净收益的 80% 支付给天德立地产。

预计该项目开业前尚需投入: 1) 装修改造费用 18,403.38 万元、2) 设备及货架购置等 120.00 万元、3) 电子设备购置 205.28 万元、4) 满足商品经营所需的营运资金 1,000.00 万元, 合计 19,728.66 万元。

项目地处喀什城市主动脉之一西域大道与二环路交汇处, 也是由西进入喀什市中心区的咽喉和西中心的门户, 区位条件良好, 该项目周边 3 公里范围内涵盖了大部分市政机关、团体、学校、部队和活跃的房地产住宅项目, 紧邻在建的友谊医院, 将会成为喀什市等级最高设施最全的医院, 区位发展潜力巨大。

该项目符合公司加速开拓疆内市场的发展战略, 是公司进入喀什市市场的第一个项目。公司凭借其区位优势及对疆内消费者的购物习惯、偏好和竞争环境的理解, 快速拓展市场, 在较为宽松的竞争环境中, 抢占优质商圈物业, 先发制人, 提高了竞争对手进入疆内市场的壁垒。

## 暂时维持盈利预测

我们暂时维持 2012-14 年主营业务(不含房地产业务)的盈利预测, 每股收益(不含非经常性损益)分别为 0.40、0.466 和 0.669 元。2012-14 年房地产业务每股收益为 0.616、0.434 和 0.397 元, 合计每股收益(不含非经常性损益) 1.02、0.9 和 1.07 元, 维持买入评级和目标价格 15.35 元。

## 附录一: 主要竞争者

虽然项目地理位置优越, 交通便利, 但是该地区周边商业氛围不及主商圈(人民路商圈和环疆商圈组成), 周边商业档次较低, 商圈培育需要一定的时间。建成后的友好购物中心将会成为喀什的地标性建筑。

**图表 1.公司在喀什的主要竞争者**

主要竞争对手	经营面积(平方米)	备注
喀什汇嘉时代购物中心	8,500.00	共五层, 商场结构和硬件条件陈旧, 停车场面积狭小
环疆新世纪百货	53,000.00	地下一层地上九层, 紧邻商业步行街, 硬件条件和装修档次是商圈中最佳的
喀什商业步行街	---	步行街宽 15 米, 左右两侧为三层的临街门面。
莱雅时尚百货	5,500.00	位于次要街道里, 商业氛围较差
正大广场购物中心	11,500.00	商场结构和硬件条件陈旧, 地下一层经营家电, 地上一层至四层全部为租金经营

资料来源: 公司资料, 中银国际研究

## 附录二: 喀什市简介

喀什市东临塔克拉玛干沙漠, 南依喀喇昆仑山与西藏阿里地区, 西靠帕米尔高原, 是中国最西部的边陲城市, 是喀什地区行政公署驻地。经 314 国道距乌鲁木齐市 1,473 公里, 全市总面积 294.21 平方千米。截至 2010 年底, 全市户籍人口约 50 万人, 外来人口 20 万人, 总人口 70 万人。喀什市是南疆的政治、经济、文化、交通中心, 农牧产品最大集散地。

2007-11 年社会消费品零售总额平均增长率超过 18%, 显示了喀什地区居民较旺盛的消费需求, 消费能力逐渐增强, 为友好集团的进驻提供了良好的契机。

**图表 2.喀什市主要经济数据**

	2007	2008	2009	2010	2011
国民生产总值(亿元)	216.5	277.6	326.4	363.51	420.15
同比增长(%)		28.22	17.58	11.37	15.58
社会消费品零售总额(亿元)	46.5	57.8	70.1	73.44	89.47
同比增长(%)		24.30	21.28	4.76	21.83
城市居民人均可支配收入(元)	9,010	10,375	10,957	12,811	
同比增长(%)		15.15	5.61	16.92	5.79

资料来源: 公司资料, 中银国际研究

## 喀什市未来城市规划 (2010-2030 年)

喀什市城市总体规划 (2010-2030 年) 确定, 以喀什城区为核心, 以喀什经济开发区、疏勒城区和疏附城区为三大增长极, 构筑“一核三极、一廊三带”的大喀什空间发展框架, 逐步推进“大喀什”地区的一体化进程。至 2020 年喀什中心城区规划人口总规模达到 100 万人左右, 城市建设用地总规模控制在 125 平方公里以内。以“大喀什”交通一体化为重点, 规划构建集航空、铁路、公路、口岸于一体的国际性内陆型综合交通枢纽。规划期内城市空间拓展方向主要向东, 立足区域层面整合“一市两县”范围内的优势资源, 打造涵盖喀什、疏勒、疏附以及阿图什等周边城镇的“大喀什两小时经济圈”。同时, 对外沟通乌恰、伊尔克什坦、卡拉苏及红其拉甫口岸, 对内联系南疆地区城镇, 重构与引领南疆经济产业带和城镇密集区。

### 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。

### 评级体系说明

#### 公司投资评级：

买入：预计该公司股价在未来 12 个月内上涨 10% 以上；  
持有：预计该公司股价在未来 12 个月内在上下 10% 区间内波动；  
卖出：预计该公司股价在未来 12 个月内下降 10% 以上；  
未有评级（NR）。

#### 行业投资评级：

增持：预计该行业指数在未来 12 个月内表现强于有关基准指数；  
中立：预计该行业指数在未来 12 个月内表现基本与有关基准指数持平；  
减持：预计该行业指数在未来 12 个月内表现弱于有关基准指数。

有关基准指数包括：恒生指数、恒生中国企业指数、以及沪深 300 指数等。

## 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。所有本报告期内使用的商标、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

2/F, 1 Lothbury  
London EC2R 7DB  
United Kingdom  
电话: (4420) 3651 8888  
传真: (4420) 3651 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