



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

友阿股份新辟邵阳市零售市场

友阿股份(002277.CH/人民币 8.22, 买入)公告其拟向邵阳市瑞阳房地产开发有限公司购买位于湖南省邵阳市核心商圈宝庆东路的在建商业房产,用于建设邵阳友阿购物中心。

公司购买物业为邵阳国际商业广场4号楼地下二层至地上七层,总面积约为32,490.33平方米,购房总金额为3.19亿元。邵阳国际广场为一个城市综合体项目,规划总用地为4.77万平米,建筑总面积为23万平米,其中住宅部分面积为12万平米,商业面积为8万平米,其余为地下停车场。项目建成后将是邵阳市规模最大的城市综合体。预计项目将于2014年9月30日交付,预计购物中心将于2015年上半年开业。

该项目是公司上市以来新辟地州市的第一个项目,根据公司“坚持立足长沙,拓展湖南”的战略规划,公司未来将着眼于湖南市场,加快外延扩张的步伐,计划在岳阳、邵阳、衡阳、益阳、郴州和常德新增8-10个项目,在长沙市场新增10-20万平米的项目(多个项目)。

维持盈利预测和买入评级

我们维持2012-14年扣非后全面摊薄每股收益预测为0.629、0.747和0.924元,其中零售业务全面摊薄每股收益分别为0.519、0.655和0.832元(不含国货陈列馆和郴州购物中心),金融业务贡献每股收益分别为0.11、0.092和0.092元。维持买入评级和11.80元/股的目标价格。

附录一：邵阳国际商业广场简介

自邵阳市委市政府提出建设“双百城市”方针以来,邵阳市的发展较为快速,在“东进、西扩、北上、南优”的战略部署下,邵阳城市扩容提质显著加速。邵阳国际商业广场北临宝庆东路,南接邵水东路,东为五一南路,西靠邵阳市铁砂岭,位于邵阳市的核心商圈。紧邻项目南端,规划中占地10,000亩的佘湖新城已开始动工兴建,建成后将成为一个集行政办公、商业金融、文化娱乐、教育科研于一体的现代化新城,佘湖新城将成为邵阳城市未来的发展方向,作为中轴的邵阳国际商业广场将成为城市新中央。在教育配套上,项目聚集了市中心核心教育资源,如邵阳学院、三八亭小学、一中、二中、六中、昭陵中学、体育运动学校等;在医疗配套上,周边有市一人民医院、市中医院、市妇幼保健院;在交通配套上,有十余路公交线路途经项目。

附录二：邵阳市简介

邵阳市目前有798万人口,面积为20,829平方公里,是湖南省人口第二大、面积第三大的城市,地处湖南省西南。

图表 1.邵阳市主要经济数据

	2007	2008	2009	2010	2011
人口(万人)	749.6	754.09	764.14	793.97	797.52
城镇人口	217.53	225.10	232.55	260.74	272.19
乡村人口	532.07	528.99	531.59	533.23	525.33
城镇化水平	29.3	29.9	30.43	32.84	34.13
地区国民生产总值(亿元)	479.33	532.05	600.69	801.44	907.23
同比增长(%)	11.6	11.00	12.90	33.42	13.20
社会消费品零售总额(亿元)	160.05	196.86	235.45	278.37	327.92
同比增长(%)	17.8	23.00	19.60	18.23	17.80
城镇消费品零售额(亿元)	44.27	54.23	56.86	71.25	86.35
同比增长(%)	17.6	22.50	4.85	25.31	21.19
乡村消费品零售额(亿元)	115.8	142.6	178.6	207.1	241.57
同比增长(%)	17.8	23.19	25.21	15.98	16.63
城市居民人均可支配收入(元)	8,679.55	9,781.85	10,672	11,796.70	13,578
同比增长(%)	10.2	12.70	9.10	10.54	15.10
城镇人均消费支出(元)	6,409	7,028.23	7,717	8,261.84	9,592
同比增长(%)	9	9.7	9.80	7.06	16.10

资料来源：邵阳市统计局，中银国际研究

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