

UBS Investment Research

豫园商城

2013年金饰及餐饮业务收入预计将持续强劲

■ 预计2013年黄金饰品收入利润均保持高增速

2013年上半年豫园黄金饰品销售收入达到124亿元，同比增长35%，超过我们此前预期的25%；尽管上半年毛利率进一步下滑至4.2%，去年同期为4.5%，但收入高增长仍为主要影响因素、抵消了毛利率下滑的影响，我们估计2013年黄金饰品业务贡献利润将同比增长接近30%。

■ 公司中档定位餐饮增速超过我们预期

上半年公司餐饮业务收入达到2.8亿元，同比增长17%；由于我们此前预测公司餐饮业务受行业影响将出现收入下滑，但实际情况是公司中档定位的餐饮未受行业整体尤其是高端餐饮业下滑的影响，增速明显超过2012年；毛利率稳中略升，2013上半年毛利率为65.5%，去年同期为64.5%。

■ 投资收益上半年超预期来自金价下滑

2013上半年至今金价持续下滑，我们预计由于公司黄金租赁套保业务产生的投资收益在当前的金价趋势下将贡献较大金额的投资收益，上半年此部分收益净影响额约3.75亿元；但来自招金矿业的投资收益上半年下滑超过40%。

■ 估值：近期股价涨幅较大，下调评级至“中性”

我们上调了黄金饰品及餐饮业务收入增速预测，得到调整后13/14/15年每股盈利预测0.72/0.76/0.85元，原预测0.69/0.74/0.76元，DCF估值法得到公司新目标价10元（通过瑞银VCAM工具预测影响公司长期估值的因素，WACC=8.4%），由于近期公司股价涨幅较大，我们下调评级至“中性”（原“买入”）。

重要数据 (Rmb百万)	12/11	12/12	12/13E	12/14E	12/15E
营业收入	16,604	20,298	26,980	32,023	36,640
息税前利润 (UBS)	717	561	361	661	853
净利润 (UBS)	855	968	1,031	1,095	1,222
每股收益 (UBS, Rmb)	0.59	0.67	0.72	0.76	0.85
每股股息净值 (UBS, Rmb)	0.07	0.20	0.22	0.23	0.25

盈利能力和估值	五年历史均值	12/12	12/13E	12/14E	12/15E
息税前利润率 (%)	4.7	2.8	1.3	2.1	2.3
ROIC (EBIT) %	20.2	14.6	9.1	12.0	13.1
EV/EBITDA (core) x	-	15.2	25.3	14.2	11.8
市盈率 (UBS) (x)	27.1	11.8	13.0	12.2	10.9
净股息收益率 (%)	1.0	2.6	2.3	2.5	2.7

资料来源：公司报告、Thomson Reuters、UBS估算。UBS给出的估值是扣除商誉、例外项目以及其他特殊项目之前的数值。
估值：根据该年度的平均股价得出，(E)：根据2013年10月17日20时26分的股价 (Rmb9.30) 得出；

彭子姮

分析师

S1460511010004

ziheng.peng@ubssecurities.com

+86-213-866 8811

全球证券研究报告

中国

专营零售业

12个月评级

中性

之前：买入

12个月目标价

Rmb10.00/US\$1.64

之前：Rmb8.50/US\$1.39

股价

Rmb9.30/US\$1.52

路透代码: 600655.SS 彭博代码600655 CH

2013年10月18日

交易数据 (本币/US\$)

52周股价波动范围 Rmb9.93-6.19/US\$1.63-0.99

市值 Rmb13.4十亿/US\$2.19十亿

已发行股本 1,437百万 (ORDA)

流通股比例 100%

日均成交量 (千股) 21,654

日均成交额(Rmb 百万) Rmb183.9

资产负债表数据 12/13E

股东权益 Rmb6.57十亿

市净率 (UBS) 2.0x

净现金 (债务) (Rmb1.58十亿)

预测回报率

预测股价涨幅 +7.5%

预测股息收益率 2.3%

预测股票回报率 +9.8%

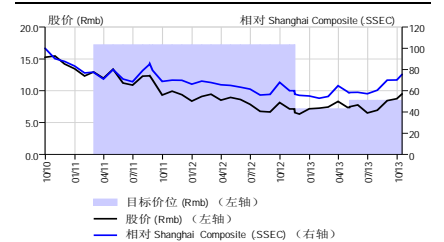
市场回报率假设 8.8%

预测超额回报率 +1.0%

每股收益 (UBS, Rmb)

	12/13E		12/12	12/15E
	从	到市场预测		
Q1	0.14	0.14	-	0.10
Q2	0.21	0.23	0.23	0.11
Q3E	0.17	0.18	0.17	0.14
Q4E	0.17	0.18	0.17	0.33
12/13E	0.69	0.72	0.69	
12/14E	0.74	0.76	0.74	

股价表现 (Rmb)



资料来源：UBS

www.ubssecurities.com

本报告由瑞银证券有限责任公司编制

分析师声明及要求披露的项目从第7页开始

UBS(瑞银)正在或将要与其报告中所提及的公司发展业务关系。因此,投资者应注意,本公司可能会有对报告的客观性产生影响的利益冲突。投资者应仅将本报告视为作出投资决策的考虑因素之一。

2013/10/18 06:10

2013年上半年豫园黄金饰品销售收入达到124亿元，同比增长35%，超过我们此前预期的25%；尽管上半年毛利率进一步下滑至4.2%，去年同期为4.5%，但收入高增长仍为主要影响因素、抵消了毛利率下滑的影响，我们估计2013年黄金饰品业务贡献利润将同比增长接近30%。

上半年公司餐饮业务收入达到2.8亿元，同比增长17%；由于我们此前预测公司餐饮业务受行业影响将出现收入下滑，但实际情况是公司中档定位的餐饮未受行业整体尤其是高端餐饮业下滑的影响，增速明显超过2012年；毛利率稳中略升，2013上半年毛利率为65.5%，去年同期为64.5%。

表1:此次调整前后2013年主要收支预测项目

	2013E 调整后	2013E 调整前
主营业务收入（万元）	2697953	2466928
增速%	33%	21%
毛利率%	7.2%	7.8%
黄金饰品		
营业收入（万元）	2492671	2257854
增速%	38%	25%
毛利率%	4.5%	5.3%
饮食		
营业收入（万元）	60861	43110
增速%	20%	-15%
毛利率%	66.0%	66.0%
食品+医药		
营业收入（万元）	61088	61177
增速%	3%	3%
毛利率%	20.6%	21.1%
其它业务		
营业收入（万元）	27354	30345
增速%	-3%	5%
毛利率%	65.0%	82.0%

数据来源：瑞银证券估算

2013上半年至今金价持续下滑，我们预计由于公司黄金租赁套保业务产生的投资收益在今天的金价趋势下将贡献较大金额的投资收益，上半年此部分收益净影响额约3.75亿元；但来自招金矿业的投资收益上半年下滑超过40%。

表2:此次调整前后的投资收益预期

	2013E 调整后	2013E 调整前
投资收益（亿元）	9.84	6.61

数据来源：瑞银证券估算

2013年“十一黄金周”期间，全国百家重点大型零售企业金银珠宝类商品零售额同比增速相对较高，为32.8%。国庆黄金周上海金银珠宝销售增长为22.9%。豫园商城销售同比增长45%，其中，亚一、老庙黄金销售近2亿元，同比增长47%（另一数据：上海老庙黄金金银珠宝销售额同比增长55%）。

豫园商城

损益表 (Rmb 百万)	12/08	12/09	12/10	12/11	12/12	12/13E	%	12/14E	%	12/15E	%
营业收入	7,856	8,256	12,070	16,604	20,298	26,980	32.9	32,023	18.7	36,640	14.4
营业费用 (不含折旧)	(7,323)	(7,671)	(11,292)	(15,795)	(19,646)	(26,519)	35.0	(31,234)	17.8	(35,628)	14.1
息税折旧摊销前利润 (UBS)	532	585	779	809	652	461	-29.3	790	71.4	1,012	28.1
折旧	(126)	(110)	(114)	(92)	(91)	(100)	9.7	(129)	29.8	(159)	22.8
营业利润 (息税前利润, UBS)	406	475	665	717	561	361	-35.6	661	82.9	853	29.2
其他盈利和联营公司盈利	232	254	390	548	790	1,019	29.0	812	-20.2	803	-1.2
净利息	(206)	(157)	(170)	(218)	(216)	(127)	-41.2	(188)	47.8	(222)	18.1
非正常项目 (税前)	0	0	0	0	0	0	-	0	-	0	-
税前利润	432	572	885	1,047	1,135	1,253	10.4	1,285	2.6	1,434	11.6
税项	(65)	(64)	(173)	(141)	(136)	(188)	38.5	(154)	-17.9	(172)	11.6
税后利润	367	508	713	906	999	1,065	6.6	1,131	6.2	1,262	11.6
非正常项目 (税后)	0	0	0	0	0	0	-	0	-	0	-
少数股东/优先股股息	(38)	(26)	(40)	(51)	(31)	(34)	9.5	(36)	6.2	(40)	11.6
净利润 (本地会计准则)	329	481	673	855	968	1,031	6.5	1,095	6.2	1,222	11.6
净利润 (UBS)	329	481	673	855	968	1,031	6.5	1,095	6.2	1,222	11.6
税率 (%)	15	11	19	13	12	15	25.4	12	-20.0	12	0.0
不计非正常项目税率 (%)	23	21	32	23	41	70	72.3	30	-56.6	26	-15.0
每股 (Rmb)	12/08	12/09	12/10	12/11	12/12	12/13E	%	12/14E	%	12/15E	%
每股收益 (本地会计准则)	0.23	0.33	0.47	0.59	0.67	0.72	6.5	0.76	6.2	0.85	11.6
每股收益 (UBS)	0.23	0.33	0.47	0.59	0.67	0.72	6.5	0.76	6.2	0.85	11.6
每股股息净值	0.07	0.08	0.05	0.07	0.20	0.22	6.0	0.23	6.2	0.25	11.6
每股现金收益	0.32	0.41	0.55	0.66	0.74	0.79	6.8	0.85	8.3	0.96	12.8
每股账面净值	2.20	2.77	3.18	3.54	4.05	4.57	12.7	5.11	12.0	5.74	12.1
资产负债表 (Rmb 百万)	12/08	12/09	12/10	12/11	12/12	12/13E	%	12/14E	%	12/15E	%
有形固定资产净值	1,088	1,034	1,061	1,033	1,074	1,219	13.5	1,386	13.8	1,544	11.4
无形固定资产净值	7	5	74	72	70	347	398.2	513	47.7	479	-6.7
净营运资本 (包括其他资产)	908	1,338	1,338	3,942	2,746	4,201	53.0	5,044	20.1	5,815	15.3
其他负债	(47)	(34)	(34)	(359)	(875)	(865)	-1.1	(865)	0.0	(865)	0.0
运营投入资本	1,955	2,343	2,439	4,688	3,014	4,901	62.6	6,078	24.0	6,972	14.7
投资	2,358	3,304	3,180	3,301	3,807	3,807	0.0	3,807	0.0	3,807	0.0
运用资本总额	4,313	5,647	5,619	7,990	6,822	8,709	27.7	9,886	13.5	10,780	9.0
股东权益	3,163	3,987	4,570	5,091	5,828	6,566	12.7	7,352	12.0	8,245	12.1
少数股东权益	131	136	212	250	526	560	6.5	596	6.5	637	6.8
总股东权益	3,293	4,122	4,782	5,340	6,354	7,126	12.2	7,948	11.5	8,882	11.7
净债务 / (现金)	1,020	1,524	838	2,649	467	1,583	238.5	1,937	22.4	1,898	-2.0
其他视同债务的减值准备	0	0	0	0	0	0	-	0	-	0	-
运用资本总额	4,313	5,647	5,619	7,990	6,822	8,709	27.7	9,886	13.5	10,780	9.0
现金流量表 (Rmb 百万)	12/08	12/09	12/10	12/11	12/12	12/13E	%	12/14E	%	12/15E	%
营业利润 (息税前利润, UBS)	406	475	665	717	561	361	-35.6	661	82.9	853	29.2
折旧	126	110	114	92	91	100	9.7	129	29.8	159	22.8
营运资本变动净值	(150)	(59)	98	1,788	(1,121)	1,552	-	906	-41.6	853	-5.9
其他 (经营性)	208	(134)	(530)	(3,978)	1,879	(3,642)	-	(2,244)	-38.4	(2,121)	-5.4
经营性现金流 (税前/息前)	591	392	346	(1,382)	1,410	(1,629)	-	(548)	-66.4	(257)	-53.2
收到 / (支付) 利息净值	(206)	(157)	(170)	(218)	(216)	(127)	-41.2	(188)	47.8	(222)	18.1
已付股息	(60)	(51)	(64)	(72)	(101)	(292)	190.00	(309)	5.99	(328)	6.21
已缴付税项	320	347	378	512	464	500	7.8	500	0.0	500	0.0
资本支出	(112)	(41)	(48)	(68)	(120)	(525)	337.9	(500)	-4.8	(300)	-40.0
并购/处置净值	0	0	0	0	0	0	-	0	-	0	-
其他	(1,056)	40	449	(372)	(2,194)	1,254	-	812	-35.3	736	-9.3
股份发行	0	0	0	0	0	0	-	0	-	0	-
净债务的现金流 (增加) / 减少	(332)	715	1,093	(1,445)	(915)	(1,115)	21.8	(355)	-68.2	39	-
外汇/非现金项目	144	(1,220)	(406)	(367)	3,097	0	-	0	-	0	-
资产负债表净债务增加/减少	(188)	(505)	687	(1,811)	2,182	(1,115)	-	(355)	-68.2	39	-
核心息税折旧摊销前利润	532	585	779	809	652	461	-29.3	790	71.4	1,012	28.1
维护资本支出	-	(110)	(114)	(92)	(91)	(100)	9.7	(129)	29.8	(159)	22.8
维护营运资本净支出	-	-	0	0	(1,121)	1,552	-	906	-41.6	853	-5.9
税前经营性自由现金流 (OpFCF)	-	-	665	717	(560)	1,913	-	1,567	-18.1	1,706	8.9

资料来源: 公司报表、UBS估算。(UBS)估值是在扣除商誉、例外项目和其他特殊项目之前的数值。附注: 对于部分公司而言, 所提供的数据是该公司完整账目的摘录。

全球证券研究报告

中国

专营零售业

豫园商城

12个月评级

中性

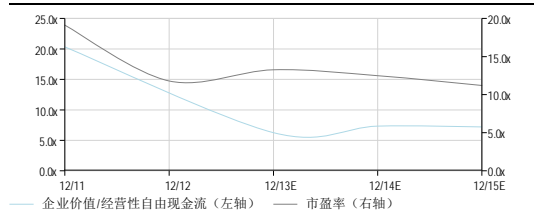
12个月目标价

Rmb10.00

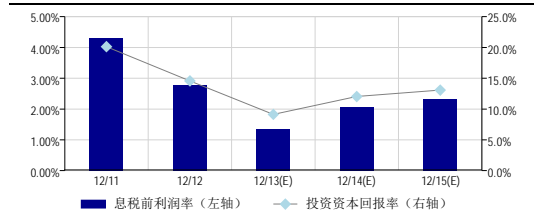
公司概况

豫园商城地处上海中心商业区，是一家集黄金珠宝、餐饮、医药、工艺品、百货、食品、旅游、房地产、金融和进出口贸易等产业为一体，多元化发展的国内综合性商业集团。公司旗下拥有众多以中国驰名商标、中华老字号、上海市著名商标和百年老店等为核心的产业品牌资源，包括‘老庙黄金’、‘亚一金店’、‘南翔小笼’等。公司投资近 1.7 亿元和山东招金集团等发起设立招金矿业公司，占 26% 股权。

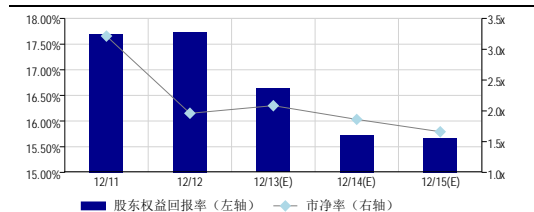
价值（企业价值/经营性自由现金流与市盈率）



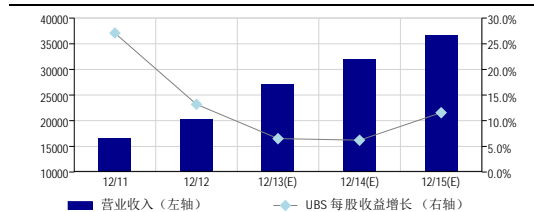
盈利能力



股东权益回报率与市净率



增长（UBS每股收益）



估值 (x)	5Yr Avg	12/11	12/12	12/13E	12/14E	12/15E
市盈率 (本地会计准则)	27.1	19.1	11.8	13.0	12.2	10.9
市盈率 (UBS)	27.1	19.1	11.8	13.0	12.2	10.9
股价/每股现金收益	22.1	17.3	10.8	11.8	10.9	9.7
净股息收益率 (%)	1.0	0.6	2.6	2.3	2.5	2.7
市净率	3.6	3.2	2.0	2.0	1.8	1.6
企业价值/营业收入 (核心)	-	0.9	0.5	0.4	0.3	0.3
企业价值/息税折旧摊销前利润 (核心)	-	18.0	15.2	25.3	14.2	11.8
企业价值/息税前利润 (核心)	-	20.3	17.6	NM	16.9	14.0
企业价值/经营性自由现金流 (核心)	-	20.3	NM	6.1	7.1	7.0
企业价值/运营投入资本	-	4.1	2.6	3.0	2.0	1.8

企业价值 (Rmb 百万)	12/11	12/12	12/13E	12/14E	12/15E
平均市值	16,360	11,423	13,367	13,367	13,367
+ 少数股东权益	250	526	560	596	637
+ 平均净债务 (现金)	1,272	1,743	1,558	1,025	1,760
+ 养老金义务及其他	0	0	0	0	0
- 非核心资产价值	(3,301)	(3,807)	(3,807)	(3,807)	(3,807)
核心企业价值	14,580	9,885	11,678	11,181	11,956

增长率 (%)	5Yr Avg	12/11	12/12	12/13E	12/14E	12/15E
营业收入	26.8	37.6	22.2	32.9	18.7	14.4
息税折旧摊销前利润 (UBS)	5.2	3.9	-19.5	-29.3	71.4	28.1
息税前利润 (UBS)	8.4	7.9	-21.8	-35.6	82.9	29.2
每股收益 (UBS)	31.0	27.1	13.2	6.5	6.2	11.6
每股现金收益	23.5	20.4	11.8	6.8	8.3	12.8
每股股息净值	30.5	40.0	190.0	6.0	6.2	11.6
每股账面净值	16.5	11.4	14.5	12.7	12.0	12.1

利润率 (%)	5Yr Avg	12/11	12/12	12/13E	12/14E	12/15E
息税折旧摊销前利润/营业收入	5.7	4.9	3.2	1.7	2.5	2.8
息税前利润/营业收入	4.7	4.3	2.8	1.3	2.1	2.3
净利润 (UBS) / 营业收入	5.1	5.1	4.8	3.8	3.4	3.3

资本回报率 (%)	5Yr Avg	12/11	12/12	12/13E	12/14E	12/15E
息税前利润的投资资本回报率 (UBS)	20.2	20.1	14.6	9.1	12.0	13.1
税后投资资本回报率	-	15.4	8.7	2.7	8.4	9.7
净股东权益回报率	15.0	17.7	17.7	16.6	15.7	15.7

偿付比率	5Yr Avg	12/11	12/12	12/13E	12/14E	12/15E
息税前利润/净利息	5.0	5.3	6.3	10.6	7.7	7.3
股息保障倍数 (UBS 每股收益)	5.7	8.5	3.3	3.3	3.3	3.3
股息支付率 (%，UBS 每股收益)	21.4	11.8	30.1	30.0	30.0	30.0
净债务/息税折旧摊销前利润	1.9	3.3	0.7	3.4	2.5	1.9

效益比率 (x)	5Yr Avg	12/11	12/12	12/13E	12/14E	12/15E
营业收入/运营投入资本	4.6	4.7	5.3	6.8	5.8	5.6
营业收入/固定资产	11.8	14.8	18.1	19.9	18.5	18.7
营业收入/净营运资本	7.4	6.6	6.4	8.2	7.3	7.1

投资比率 (x)	5Yr Avg	12/11	12/12	12/13E	12/14E	12/15E
经营性自由现金流/息税前利润	-	1.0	NM	5.3	2.4	2.0
资本支出/营业收入 (%)	0.6	0.4	0.6	1.9	1.6	0.8
资本支出/折旧	0.7	0.7	1.3	5.3	3.9	1.9

资本结构 (%)	5Yr Avg	12/11	12/12	12/13E	12/14E	12/15E
净债务/总权益	28.7	52.0	8.0	24.1	26.4	23.0
净债务/ (净债务 + 权益)	22.3	34.2	7.4	19.4	20.9	18.7
净债务 (核心) / 企业价值	-	8.7	17.6	13.3	9.2	14.7

资料来源：公司报表、UBS 估算。(UBS) 估值是在扣除商誉、例外项目和其他特殊项目之前的数值。

估值：根据该年度的平均股价得出，(E)：根据2013年10月17日20时26分的股价 (Rmb9.30) 得出；总市值(E)可能包括预测发售股份或回购股份

彭子姮

分析师

S1460511010004

ziheng.peng@ubssecurities.com

+86-213-866 8811

■ 豫园商城

豫园商城地处上海中心商业区，是一家集黄金珠宝、餐饮、医药、工艺品、百货、食品、旅游、房地产、金融和进出口贸易等产业为一体，多元化发展的国内综合性商业集团。公司旗下拥有众多以中国驰名商标、中华老字号、上海市著名商标和百年老店等为核心的产业品牌资源，包括‘老庙黄金’、‘亚一金店’、‘南翔小笼’等。公司投资近1.7亿元和山东招金集团等发起设立招金矿业公司，占26%股权。

■ 风险声明

由于公司最大的利润来源——黄金珠宝业务及招金矿业投资收益均与黄金价格密切相关，因此金价波动将带来公司利润波动；同时公司其他业务及利润贡献来源如餐饮、房地产受宏观经济及消费信心影响，宏观经济下行及消费信心下滑将影响公司盈利能力。

■ 分析师声明

每位主要负责编写本研究报告全部或部分内容的研究分析师在此声明：就本报告中所提及的证券或每家发行人，（1）本报告中所表述的任何观点均准确地反映了其个人对该证券或发行人的看法，并且以独立的方式表述（包括与瑞银相关的部分）；（2）分析师薪酬的任何组成部分无论是在过去、现在及将来，均与其在本研究报告中所表述的具体建议或观点无直接或间接的关系。

要求披露

本报告由瑞银证券有限责任公司（瑞银集团的关联机构）编制。瑞银集团（UBS AG）、其子公司、分支机构及关联机构，在此统称为UBS（瑞银）。

关于UBS（瑞银）管理利益冲突以及保持其研究产品独立性的方法、历史业绩表现、以及有关UBS（瑞银）研究报告投资建议的更多披露，请访问：www.ubs.com/disclosures。股价表现图中的数字指的是过去的表现，而过去的表现并不是一个可靠的、可用来预测将来结果的指标。如有需要，可提供更多信息。瑞银证券有限责任公司是经中国证券监督管理委员会批准具有证券投资咨询业务资格的机构。

UBS(瑞银)投资研究：全球股票评级及分布

UBS(瑞银) 12个月评级	评级类别	所占比例 ¹	投行服务覆盖率 ²
买入	买入	44%	32%
中性	持有/中性	46%	32%
卖出	卖出	10%	19%
短期评级	评级类别	所占比例 ³	投行服务覆盖率 ⁴
买入	买入	低于1%	低于1%
卖出	卖出	低于1%	低于1%

1: 全球范围内，12个月评级类别中此类公司占全部公司的比例

2: 12个月评级类别中曾经在过去12个月内接受过投资银行（投行）服务的公司占全部公司的比例

3: 全球范围内，短期评级类别中此类公司占全部公司的比例

4: 短期评级类别中曾经在过去12个月内接受过投资银行（投行）服务的公司占全部公司的比例

来源：UBS(瑞银)。上述评级分布为截止至2013年09月30日。

瑞银投资研究：全球股票评级定义

瑞银12个月评级	定义
买入	股票预期回报超出市场回报预期6%以上
中性	股票预期回报在市场回报预期的±6%的范围内
卖出	股票预期回报低于市场回报预期6%以上
瑞银短期评级	定义
买入	买入：由于某一特定的因素或事件，股价预计将在评级公布之时起的三个月内上涨
卖出	卖出：由于某一特定的因素或事件，股价预计将在评级公布之时起的三个月内下跌

豫园商城 2013年10月18日

主要定义

预测股票收益率 (FSR) 指在未来的12个月内, 预期价格涨幅加上股息总收益率

市场收益率假设 (MRA) 指一年期当地利率加上5% (假定的并非预测的股票风险溢价)

处于观察期 (UR): 分析师有可能将股票标记为“处于观察期”, 以表示该股票的目标价位/或评级近期可能会发生变化--通常是对可能影响投资卖点或价值的事件做出的反应

短期评级 反映股票的预期近期 (不超过三个月) 表现, 而非基本观点或投资卖点的任何变

股票目标价 的投资期限为未来12个月。

例外和特殊案例

英国和欧洲投资基金的评级和定义: 买入: 结构、管理、业绩、折扣等因素积极; 中性: 结构、管理、业绩、折扣等因素中性; 减持: 结构、管理、业绩、折扣等因素消极。

主要评级段例外 (CBE): 投资审查委员会 (IRC) 可能会批准标准区间 (+/-6%) 之例外。IRC所考虑的因素包括股票的波动性及相应公司债务的信贷息差。因此, 被视为很高或很低风险的股票可能会获得较高或较低的评级段。当此类例外适用的时候, 会在相关研究报告中“公司披露表”中对其进行确认。

对本报告作出贡献的由UBS Securities LLC任何非美国关联公司雇佣的分析师并未在全美证券经纪商协会 (NASD) 和纽约证券交易所 (NYSE) 注册或具备这两家机构所认可的分析师资格, 因此不受NASD和NYSE有关与对象公司沟通、在公众场合露面以及分析师账户所持证券交易的规则中提及内容的限制。对本报告作出贡献的每一家关联公司名称以及该关联公司雇佣的分析师姓名见下文。

瑞银证券有限责任公司: 彭子姮。

涉及报告中提及的公司的披露

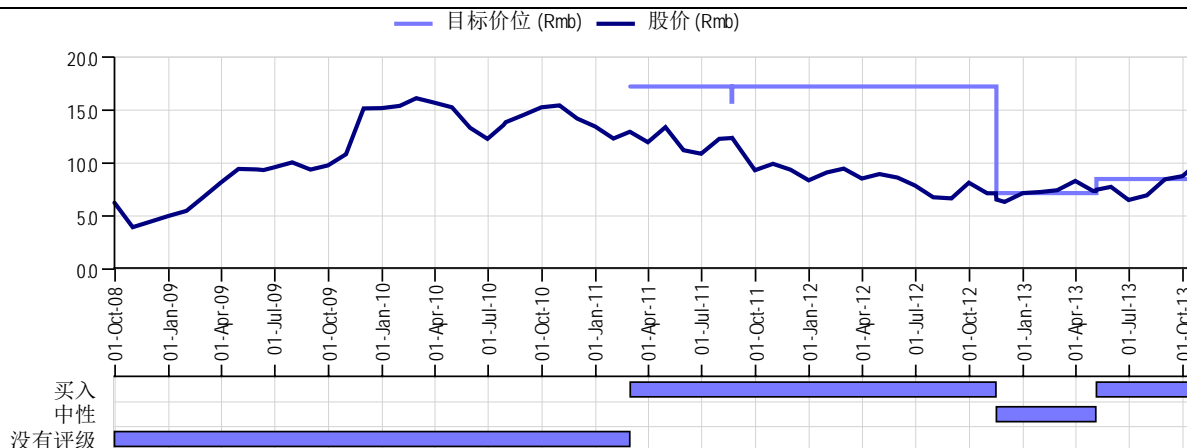
公司名称	路透	12个月评级	短期评级	股价	定价日期及时间
豫园商城	600655.SS	买入	不适用	Rmb9.52	2013年10月16日

资料来源: UBS (瑞银)。所有价格均为当地市场收盘价

本表中的评级是本报告出版之前最新公布的评级, 它们可能会晚于股票定价日期。

除非特别指出, 请参考这份报告中的“价值与风险”章节。

豫园商城 (Rmb)



资料来源: UBS(瑞银); 截止至2013年10月16日

全球声明

本文件由瑞银证券有限责任公司(瑞银集团的关联机构)编制。瑞银集团(UBS AG)、其子公司、分支机构及关联机构,在此统称为UBS(瑞银)。

本文件仅在法律许可的情况下发放。本文件不面向或供属于存在后述情形之任何地区、州、国家或其他司法管辖区公民、居民或位于其中的任何人或实体使用:在该等司法管辖区中,发表、提供或使用该文件违反法律或监管规定,或者令瑞银须满足任何注册或许可要求。本文件仅为提供信息而发表;既不是广告,也不是购买或出售任何金融工具或参与任何具体交易策略的要约邀请或要约。除了有关瑞银的信息外,瑞银没有对本文件所含信息(“信息”)的准确性、完整性或可靠性做出过任何明示或暗示的声明或保证。本文件无意对文中涉及的证券、市场及发展提供完整的陈述或总结。瑞银不承诺更新信息或使信息保持最新。本文件中所表述的任何观点皆可在不发出通知的情形下做出更改,也可能不同于或与瑞银其他业务集团或部门所表述的观点相反。本文件中所有基于第三方的内容均为瑞银对第三方提供的数据、信息和/或观点的解释,这些数据、信息和/或观点由第三方公开发表或由瑞银通过订购取得,对这些数据、信息和/或观点的使用和解释未经第三方核对。

本文件所包含的任何投资策略或建议并不构成适合投资者特定情况的投资建议或个人投资建议。市场有风险,投资需谨慎。本文件中所述金融工具不一定能在所有的国家和地区向所有类型的投资者销售。期权、衍生产品和期货未必适合所有投资者,并且此类金融工具的交易存在很大风险。住房抵押支持证券和资产支持证券可能有较高的风险,而且可能由于利率变化或其他市场因素而出现巨大的波动。外汇汇率可能对本文件所提及证券或相关工具的价值、价格或收益带来负面影响。有关投资咨询、交易执行或其他方面的问题,客户应联系其当地的销售代表。

任何投资的价值或收益皆有可能下跌和上涨,而投资者有可能无法全额取回已投资的金额。过去的表现并不一定能预示未来的结果。瑞银或其董事、员工或代理人均不对由于使用本文件全部或部分信息而遭致的损失(包括投资损失)或损害负责。

本文件中所述任何价格只作资讯之用并不代表对个别证券或其他金融工具的估值,亦不代表任何交易可以或曾可能在该等价格成交。任何价格并不必然反映瑞银内部簿记和记录或理论上基于模型的估值,以及可能基于的若干假设。基于瑞银或其他任何来源的不同假设可能会产生非常不同的结果。

研究部门仅基于瑞银投行研究部管理层的判断开始撰写、更新或终止对相关证券的研究。本文件所包含的分析基于各种假设,不同假设可能导致分析结果出现重大不同。负责撰写本文件的分析师可能为了收集、使用和解释市场信息而与交易人员、销售人员和其他相关人员沟通。瑞银利用信息隔离墙控制瑞银内部一个或多个领域、部门、集团或关联机构之间的信息流动。撰写本文件的分析师的薪酬由研究部门管理层和公司高级管理层(不包括投行部)全权决定。分析师的薪酬不是基于瑞银投行部收入而定,但是分析师的薪酬可能与瑞银投行整体收入有关;其中包括投行部、销售与交易业务。

对于可在某个欧盟监管市场交易的金融工具:瑞银集团,其关联或下属机构(不包括瑞银证券有限责任公司(美国))担任发行人金融工具的做市商或流动性提供者(按照英国对此类术语的解释)时,此类信息在本研究文件中另行披露,但流动性提供者的活动按照任何其他欧洲国家法律和法规的定义开展时除外。对于可在某个非欧盟监管市场交易的金融工具:瑞银担任做市商时,此类信息在本文件中另行具体披露,但此类活动是在美国按照相关法律和法规的定义开展时除外。瑞银可能发行了价值基于本文件所提及一种或一种以上金融工具的权证。瑞银及其关联机构和它们的员工可能持有本文件所述金融工具或衍生品的多头或空头头寸,或作为委托人买卖此类金融工具或衍生品;此类交易或头寸可能与本文件中所述的观点不一致。

英国和欧洲其他地区:除非在此特别申明,本文件由UBS Limited提供符合资格的交易对手或专业客户。UBS Limited由英国审慎监管局(PRA)授权并由英国金融市场行为监管局(FCA)和英国审慎监管局监管。**法国:**由UBS Limited编制,UBS Limited和UBS Securities France S.A.分发。UBS Securities France S.A.受法国审慎监管局(ACP)和金融市场管理局(AMF)监管。如果UBS Securities France S.A.的分析师参与本文件的编制,本文件也将被视同由UBS Securities France S.A.编制。**德国:**由UBS Limited编制,UBS Limited和UBS Deutschland AG分发。UBS Deutschland AG受德国联邦金融监管局(BaFin)监管。**西班牙:**由UBS Limited编制,UBS Limited和UBS Securities España SV, SA分发。UBS Securities España SV, SA受西班牙国家证券市场委员会(CNMV)监管。**土耳其:**由UBS Limited分发。本文件中没有任何信息是为了在土耳其共和国以任何形式发行、推介和销售任何资本市场工具和服务而准备的。因此,本文件不得被视为是向土耳其共和国居民发出的或将要发出的要约。瑞银集团未获得土耳其资本市场委员会根据《资本市场法》(法律编号:6362)规定颁发的许可。因此,在未获土耳其资本市场委员会事先批准的情况下,本文件或任何其他涉及金融工具或服务的发行材料不得用于向土耳其共和国境内的任何人提供任何资本市场服务。但是,根据第32号法令第15(d)(ii)条之规定,对于土耳其共和国居民在海外买卖证券,则没有限制。**波兰:**由UBS Limited (spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia) Oddzial w Polsce分发。**俄罗斯:**由UBS Securities C.JSC编制并分发。**瑞士:**仅由UBS AG向机构投资者分发。**意大利:**由UBS Limited编制,UBS Limited和UBS Italia Sim S.p.A.分发。UBS Italia Sim S.p.A.受意大利银行和证券交易所监管委员会(CONSOB)监管。如果UBS Italia Sim S.p.A.的分析师参与本文件的编制,本文件也将被视同由UBS Italia Sim S.p.A.编制。**南非:**由JSE的授权用户及授权金融服务提供商UBS South Africa (Pty) Limited分发。**以色列:**本文件由UBS Limited分发,UBS Limited由英国审慎监管局(PRA)授权并由英国金融市场行为监管局(FCA)和英国审慎监管局监管。UBS Securities Ltd是由以色列证券监管局(ISA)监管的特准投资推介商。UBS Limited及其在以色列之外成立的关联机构未获得《以色列顾问法》所规定的许可。本材料仅发放给且/或仅面向《以色列顾问法》所定义的“合格投资者”,任何其他人不应依赖本材料或根据本材料采取行动。**沙特阿拉伯:**本文件由瑞银集团(及/或其子公司、分支机构或关联机构)分发。瑞银集团是一家上市的公司(澳大利亚金融服务牌照号:231087)和/或UBS Securities Australia Ltd(澳大利亚金融服务牌照号:231098)分发。本文件所含信息在准备过程中并未考虑任何投资者的目标、财务状况或需求,因此投资者在根据相关信息采取行动之前应从其目标、财务状况和需求出发考虑这些信息是否适合。如果本文件所含信息涉及2001年公司法所定义的“零售”客户获得或可能获得某一特定的需要产品披露声明的金融产品,零售客户在决定购买该产品之前应获得并考虑与该产品有关的产品披露声明。**新西兰:**由UBS New Zealand Ltd分发。本文件所载信息和建议仅供了解一般信息之用。即使任何此类信息或建议构成财务建议,它们也并未考虑任何人的具体财务状况或目标。我们建议本文件的接收方向其财务顾问寻求针对其具体情况的建议。**迪拜:**由UBS AG Dubai Branch分发,仅供专业客户使用,不供在阿联酋境内进一步分发。**韩国:**由UBS Securities Pte. Ltd.首尔分行于韩国分发。本文件可能不时由UBS Securities Pte. Ltd.首尔分行之关联机构校订或编制。**马来西亚:**本文件获准由UBS Securities Malaysia Sdn. Bhd (253825-x)于马来西亚分发。**印度:**Prepared by UBS Securities India Private Ltd. 2/F,2 North Avenue, Maker Maxity, Bandra Kurla Complex, Bandra (East), Mumbai (India) 400051. 电话号码: +912261556000 SEBI注册号: NSE 现金交易: INB230951431, NSE 期货与期权: INF230951431; BSE 现金交易: INB010951437。

由UBS Limited编制的本文件中披露的内容应受英国法律监管并依据英国法律解释。

未经瑞银事先书面许可,瑞银明确禁止全部或部分地再分发本文件。瑞银对第三方的该等行为不承担任何责任。图像中可能包含受第三方版权、商标及其它知识产权保护的或元素。©UBS 2013版权所有。钥匙标识与UBS都是瑞银注册与未注册的商标。本公司保留所有权利。

