

海宁皮城

外延扩张稳步推进，静待景气回升

三季度业绩低于我们预期

海宁皮城 2014 年 1-3 季度实现营业总收入 19.05 亿元，同比下降 14.4%；净利润为 7.90 亿元，同比增长 0.2%。其中，三季度营业收入同比下降 8.4%，净利润同比下降 5.3%，低于我们预期。由于一次性承租权费摊销在上半年结束，同时租金水平小幅下滑，前三季度毛利率 70.8%，同比减少 1.2 个百分点。公司费用控制较好，合计费用额 9,076 万元，同比下降 22%，占比收入水平小幅下降 0.4 个百分点。

下调盈利预测

我们认为公司三季度营业收入下降的主要原因在于：1) 持续反腐和中央厉行节俭使得整体皮革市场需求仍然偏弱，大巴车旅游消费起色不大，再加上皮毛价格大幅下跌，商户压力较大，整体租金下调，我们估算整体租金水平出现个位数下降；2) 商铺销售收入延后确认，哈尔滨项目出售的商铺已 100% 认购，而损益可能在 15 年体现。考虑到租金压力以及部分结算延后，我们将 14、15 年盈利预测小幅下调至 1.00/1.20 元（原 1.04/1.32 元）。

外延扩张可圈可点，静待景气回升

我们认为公司明年的成长性将明显改善，主要源自 14 年新开业项目将全年贡献收入，六期国际馆、济南、乌鲁木齐和天津项目计划在 15 年开业，新增出租、出售面积将大幅增加。同时，公司也开始在本部开设韩国商品城，做业态拓展的尝试，有望对皮革销售形成良好的补充和协同。目前裘皮价格已经止跌企稳，我们认为如果低价对冬季旺季客流能形成有效刺激，则有助于支撑公司明年的租金价格。

估值：下调盈利预测与目标价，维持“买入”评级

基于新的盈利预测，同时考虑到竞争加剧以及异地项目相对本部毛利率较低，我们下调中期毛利率假设。目标价 17.5 元基于瑞银 VCAM 工具（WACC 为 8.5%）进行现金流贴现推导。

Equities

中国

百货零售业

12 个月评级 **买入**
 保持不变

12 个月目标价 **Rmb17.50**
 之前: **Rmb20.30**
股价 **Rmb13.91**
路透代码: 002344.SZ **彭博代码** 002344 CH

交易数据和主要指标

52 周股价波动范围	Rmb20.78-12.22
市值	Rmb15.6 十亿/US\$2.55 十亿
已发行股本	1,120 百万 (ORDA)
流通股比例	28%
日均成交量(千股)	11,597
日均成交额(Rmb 百万)	Rmb166.1
普通股股东权益 (12/14E)	Rmb4.76 十亿
市净率 (12/14E)	3.3x
净债务 / EBITDA	NM

每股收益(UBS 稀释后)(Rmb)

	从	到	% 市场预测	
12/14E	1.04	1.00	-4.42	1.05
12/15E	1.32	1.20	-8.66	1.33
12/16E	1.43	1.43	-0.01	1.54

胡昀昀, CFA

分析师

S1460513010001

yunyun.hu@ubssecurities.com

+86-213-866 8964

廖欣宇

分析师

S1460512120001

xinyu.liao@ubssecurities.com

+86-213-866 8907

重要数据 (Rmb 百万)	12/11	12/12	12/13	12/14E	12/15E	12/16E	12/17E	12/18E
营业收入	1,856	2,262	2,933	2,819	3,493	4,222	4,881	5,522
息税前利润(UBS)	684	877	1,292	1,417	1,718	2,070	2,262	2,473
净利润 (UBS)	527	705	1,039	1,115	1,349	1,604	1,776	1,953
每股收益(UBS 稀释后)(Rmb)	0.47	0.63	0.93	1.00	1.20	1.43	1.59	1.74
每股股息 (Rmb)	0.13	0.13	0.15	0.16	0.24	0.29	0.40	0.52
现金 / (净债务)	1,328	1,349	1,334	1,654	2,535	3,637	4,759	5,808
盈利能力和估值	12/11	12/12	12/13	12/14E	12/15E	12/16E	12/17E	12/18E
息税前利润率(%)	36.8	38.8	44.1	50.3	49.2	49.0	46.3	44.8
ROIC (EBIT) (%)	(87.1)	(94.0)	(132.2)	(243.5)	(207.9)	(154.6)	(122.5)	(115.2)
EV/EBITDA(core)x	14.5	9.5	11.2	6.3	4.8	3.6	2.9	2.4
市盈率 (UBS, 稀释后) (x)	25.4	19.7	19.7	14.0	11.6	9.7	8.8	8.0
权益自由现金流 (UBS) 收益率 %	(2.7)	1.0	1.9	2.9	6.5	8.4	8.6	8.7
净股息收益率(%)	1.0	1.0	0.8	1.2	1.7	2.1	2.9	3.8

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 2014 年 11 月 03 日 22 时 26 分的股价(Rmb13.91)得出；

投资主题

海宁皮城

投资理由

在海宁本部，公司持续推进产业链的配套完善，并不断加深市场创新。同时，公司以省为中心的异地复制格局清晰。未来 3 年，我们认为公司在外延扩张下仍然可以保持稳健增长。公司过去几年盈利稳步提升，我们认为主要归功于公司不断提升的品牌力和专业经营管理能力使得议价能力不断强化。同时商户的追随度高，愿意跟随公司异地扩张，从而给异地项目招商起到良好的示范效应，长期来看这种良性循环有望不断巩固公司在皮革零售行业的优势。我们对 2014/15 年 EPS 为 1.00/1.20 元，市场一致预期 1.05/1.30 元。我们基于瑞银 VCAM 工具，通过现金流贴现得到目标价 17.5 元 (WACC8.5%)，对应 2014/15 年市盈率分别为 18/15 倍。

乐观情景

如果 2015 年海宁六期、济南及天津等新项目招商进展超出预期，同时租金水平回升，我们假设 2014/15 年收入同比增长 18%/30%，毛利率 78%/76%，我们估算乐观情境下 2014/15 年 EPS 1.21/1.52 元，每股估值 21.8 元。

悲观情景

如果 2015 异地新项目开业延迟，同时招商结果不达预期造成物业承租率不高，同时租金下滑，我们假设 2014/15 年收入同比 -15%/15%，毛利率 75.5%/75%，我们估算悲观情境下 2014/15 年 EPS 0.80/0.89 元，每股估值 13.5 元。

近期催化剂

我们认为催化剂有：1) 若海宁六期国际馆招商水平超出预期；2) 济南、天津、乌鲁木齐项目或加速推进。

12 个月评级

买入

12 个月目标价

Rmb17.50

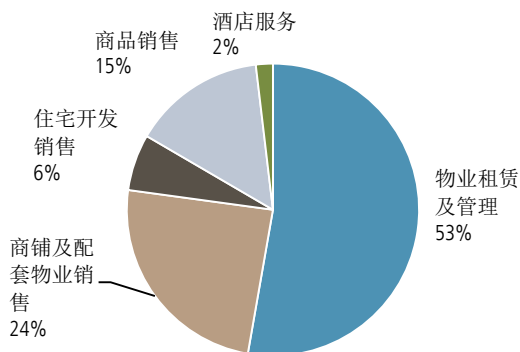
公司简介

海宁中国皮革城股份有限公司主营业务为皮革专业市场的开发、租赁和服务，是“海宁中国皮革城”的举办者和经营者。公司主要从事“海宁中国皮革城”市场商铺及配套物业的销售、租赁，始终致力于整合皮革产业价值链的上下游，在皮革制品生产、营销和交易等环节向生产商、经销商、代理商、消费者和采购商等提供配套服务。

行业展望

中国目前是全球最大的皮革制品消费市场之一，增速高于其他服饰品类。随着居民消费水平的不断提升，国内皮革消费需求很大，我们预计未来几年将保持 15% 左右的年均增速。

收入按业务分布, 2013



来源: 公司数据

毛利润按业务分布

百万元	2012	2013E	2014E	2015E	2016E
物业租赁及管理	842	1,365	1,909	2,234	2,542
商铺及配套物业销售	200	567	270	433	659
住宅开发销售	272	115	17	12	18
商品销售	13	16	12	9	10
酒店服务	19	22	12	8	9
其他	8	16	9	10	12
合计毛利润	1,354	2,101	2,228	2,707	3,251

来源: 公司数据, 瑞银证券估算

3Q14 业绩低于预期

公司前三季度实现销售收入 19 亿元，同比下滑 14%，较上半年-16%有所收窄，净利润 7.9 亿元，同比持平，毛利率 70.8%，同比小幅下降 1.2 个百分点，主要是项目结算延后使得销售结构变化，销售费用率和管理费用率分别小幅上升 0.2 和 0.3 个百分点。

第三季度公司实现销售收入 4.9 亿元，同比减少 8.4%，总部 B 座 4 楼承租权从 13 年 2 季度开始摊销，并在今年上半年结束，加上商铺销售收入延迟确认，Q314 该部分收入同比减少。由于租金下行以及高毛利项目确认减少，毛利率下滑 5.7 个百分点至 64.8%。

外延项目稳步推进

我们认为新项目剩余物业另行招商出租后，出租面积将进一步扩大，海宁六期会展中心预计 10 月开始实现租赁收入，但四季度仍然存在租金下行压力。如果三季度未确认的物业销售能结算，商铺销售收入可能成为提升四季度收入增速的催化因素。

哈尔滨项目推出销售的商铺 100% 认购，我们预计损益将在 2015 年商铺销售收入中体现，14 年新开业项目全年出租后将增加租赁业务收入。15 年计划有多个新项目开业，新增出租面积较 14 年将进一步扩大，然而若新项目按计划在三四季度集中开业，我们认为对收入的贡献将主要在 16 年体现。

在异地扩张的同时，公司也开始在海宁做业态拓展的尝试。9 月底位于总部的海宁韩国时尚中心化妆品体验馆开业，面积 170 平方米，销售 17 个韩国化妆品牌，这是公司业态拓展的试点项目，2015 年三季度位于皮革城六期的海宁·韩国时尚中心计划开业，进一步扩展韩国日化用品销售业务，未来融入韩国文化休闲体验服务项目，打造体验型主题商城。根据《浙江省都市圈城际铁路近期建设规划环境影响报告书》规划建设连接现行杭州 1 号地铁的城际铁路由余杭高铁站至海宁，规划设皮革城站，长期来看未来轻轨的开通有望促进商城客流量的增加，带动收入增长。

图表 1: 14 年开业及主要储备项目

项目名称	开业时间	建筑面积 平方米	首次招租 出租面积 平方米	租赁价格
佟二堡三期品牌生活馆	2014 年 9 月	81,290	75,312	租金 118.15 元/月，承租权费 107.37 元/月
哈尔滨海宁皮革城	2014 年 9 月	191,162	179,487	租金 51.44 元/月，承租权费 52.8 元/月
总部六期会展中心	2014 年 9 月	50,000		
济南项目	Q315	190,000		预计第 1-3 年分别为 500、600、700 元/月/平方米，此后每年 5% 递增
新疆乌鲁木齐项目	2015 年秋	3,000,000		
郑州项目	争取 Q315 开业， 确保 16 年开业	240,000		预计 15-17 年分别为 600、700、800 元/月/平方米，此后每年 5% 递增
天津项目	Q315	150,000		预计第 1-3 年分别为 500、600、700 元/月/平方米，此后每年 5% 递增
总部六期国际馆项目	H215	288,000		
北京项目	2016 年	1,023,000		

来源:公司公告

估值：下调 14/15 年盈利预测，下调目标价至 17.5 元，维持“买入”

考虑到 2014 年皮革零售市场较为疲弱，商户经营压力增加，公司租赁业务租金水平小幅下滑，我们预计收入较去年小幅下滑，租金的下降影响盈利水平，我们下调 14/15 年盈利预测至 1.00/1.20 元（原 1.04/1.32 元）。同时考虑到竞争加剧以及异地项目相对本部毛利率较低，中期毛利率较难维持目前的较高水平，我们下调中期毛利率假设至 74%（之前为 77%），目标价基于瑞银 VCAM 工具（WACC 为 8.5%）进行现金流贴现推导。公司目前股价对应未来一年滚动 PE 为 12 倍，低于 13 年以来平均水平 15 倍，2015 年 PE12 倍，相对于可比公司也具备估值优势，维持“买入”评级。

图表 2: 利润表

(百万元)	2014E			2015E		
	变更前	变更后	变动	变更前	变更后	变动
营业收入	2,954	2,819	-4.5%	3,667	3,493	-4.7%
营业成本	622	592	-4.9%	739	786	6.3%
营业税金及附加	608	580	-4.5%	755	719	-4.7%
销售费用	136	131	-3.7%	153	146	-4.5%
管理费用	103	99	-4.1%	128	125	-2.4%
财务费用	-40	-37	-7.2%	-51	-52	3.7%
营业利润	1,524	1,455	-4.6%	1,943	1,770	-8.9%
营业外收入	60	60	0.0%	60	60	0.0%
营业外支出	10	10	0.0%	10	10	0.0%
利润总额	1,574	1,505	-4.4%	1,993	1,820	-8.7%
所得税费用	394	376	-4.4%	498	455	-8.7%
净利润	1,181	1,128	-4.4%	1,494	1,365	-8.7%
少数股东权益	14	13	-4.4%	18	16	-8.7%
归属于母公司净利润	1,167	1,115	-4.4%	1,477	1,349	-8.7%

来源: 瑞银证券估算

图表 3: 公司未来一年滚动 PE



来源: 朝阳永续

图表 4: 可比公司估值比较

公司名称	代码	市值 百万元	股价 元	PE			PS			ROE			净利 14-16E	CARG 13	股息率 13	P/BV 13	PEG 14E
				14E	15E	16E	14E	15E	16E	14E	15E	16E					
小商品城	600415.sh	19,323	7.10	50.6	42.4	37.5	4.9	4.6	4.0	5.1%	5.8%	6.2%	18%	1.4%	1.9	2.8	
深圳华强	000062.sz	15,579	16.26	13.2	10.7	9.1	5.1	4.1	3.6	25.5%	24.9%	24.2%	20%	1.1%	6.5	0.7	
海印股份	000861.sz	9,982	8.45	26.5	20.4	17.1	4.1	3.5	3.2	15.5%	15.1%	15.7%	24%	7.1%	3.0	1.1	
华联股份	000882.sz	8,637	3.88	41.3	20.9	17.6	6.0	4.3	3.2	2.1%	5.5%	5.6%	63%	0.6%	1.0	0.7	
轻纺城	600790.sh	6,556	8.14	14.5	14.0	13.6	7.8	7.5	6.7	12.9%	12.1%	11.7%	3%	2.7%	1.6	4.5	
益民集团	600824.sh	5,516	6.28	29.2	24.8	21.6	1.7	1.5	1.3	10.3%	11.2%	11.8%	15%	1.0%	3.0	1.9	
均值				29.2	22.2	19.4	4.9	4.3	3.7	11.9%	12.5%	12.5%	24%	2.3%	2.8	1.9	
海宁皮城	002344.sz	15,590	13.91	14.0	11.6	9.7	5.5	4.5	3.7	26.0%	25.3%	24.3%	20%	0.8%	5.4	0.7	

来源: Wind, 瑞银证券估算; 海宁皮城和海印股份为瑞银证券估算, 其他公司为市场一致预期, 股价截止 2014 年 11 月 3 日。

图表 5: 绝对估值假设表

相对年	+1E	+2E	+3E	+4E	+5E	+6E	+7E	+8E	+9E	+10E
财年	2014E	2015E	2016E	2017E	2018E	2019E	2020E	2021E	2022E	2023E
息税前利润	1,417	1,718	2,070	2,262	2,473	2,693	2,636	2,521	2,345	2,103
折旧及摊销*	242	307	390	488	603	670	738	808	879	949
资本支出	(964)	(1,103)	(1,320)	(1,435)	(1,558)	(1,532)	(1,411)	(1,240)	(1,016)	(739)
运营资本变动	171	151	137	116	76	(66)	(161)	(178)	(195)	(210)
所得税(营运)	(354)	(430)	(518)	(566)	(618)	(673)	(659)	(630)	(586)	(526)
其他	1	(7)	(7)	(7)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)
自由现金流	513	636	752	859	968	1,085	1,137	1,275	1,420	1,572

增长 24.0% 18.1% 14.3% 12.7% 12.1% 4.8% 12.1% 11.4% 10.7%

估值	
明计现金流现值	8,777
期末价值(第15年)现值	4,622
企业价值	13,399
占永续价值百分比	34%
联营公司及其他	3,740
-少数股东权益	139
现金盈余**	1,575
-债务***	263
权益价值	18,312
已发行股数[m]	1,120.0
每股权益价值(Rmb/股)	16.40
权益成本	8.5%
股息收益率	1.7%
1年期目标价(Rmb/股)	17.50

长期假设值			
相对年	+10E	+15E	+25E
销售额增长	8.0%	3.0%	3.0%
息税前利润率	24.2%	15.0%	12.2%
资本支出/销售收入	8.5%	8.5%	8.5%
投资资本回报率	16.8%	13.0%	12.4%

估值对应指标			
财年	2014E	2015E	1年预期
企业价值 / 息税折旧摊销前利润	8.1x	6.6x	6.8x
企业价值 / 息税前利润	9.5x	7.8x	8.0x
自由现金流收益率	3.8%	4.7%	4.6%
市盈率(现值)	16.4x	13.6x	14.0x
市盈率(目标)	17.6x	14.6x	15.0x

加权平均资本成本	
无风险利率	4.25%
权益风险溢价	5.0%
贝塔系数	0.86
债务/权益比率***	1.7%
边际税率	25.0%
权益成本	8.5%
债务成本	5.7%
WACC	8.5%

期末假设值	
VCH(年数)	15
对应的自由现金流增长	0.8%
投资资本回报率增幅	8.2%
企业价值 / 息税折旧摊销前利润	5.7x

数目单位是 Rmb m, 除非另有说明

* 折旧和非商誉摊销

** 无须维持运营的现金部分

** 采用股票的权益市场价值和包括市场价/季节性调整过的债务和其他视同债务的负债

来源: UBS-VCAM

海宁皮城 (002344.SZ)

	12/11	12/12	12/13	12/14E	%	12/15E	%	12/16E	12/17E	12/18E
损益表(Rmb 百万)										
营业收入	1,856	2,262	2,933	2,819	-3.9	3,493	23.9	4,222	4,881	5,522
毛利	1,017	1,354	2,101	2,228	6.0	2,707	21.5	3,251	3,644	4,074
息税折旧摊销前利润(UBS)	760	987	1,439	1,659	15.3	2,025	22.1	2,460	2,750	3,076
折旧和摊销	(76)	(110)	(146)	(242)	65.1	(307)	27.2	(390)	(488)	(603)
息税前利润(UBS)	684	877	1,292	1,417	9.7	1,718	21.2	2,070	2,262	2,473
联营及投资收益	1	5	14	0	-	0	-	0	0	0
其他非营业利润	27	49	66	50	-23.9	50	0.0	30	30	30
净利息	46	42	30	37	25.2	52	40.4	65	105	132
例外项目 (包括商誉)	0	0	0	0	-	0	-	0	0	0
税前利润	756	973	1,402	1,505	7.3	1,820	21.0	2,164	2,397	2,635
税项	(192)	(249)	(351)	(376)	-7.3	(455)	-21.0	(541)	(599)	(659)
税后利润	565	724	1,051	1,128	7.3	1,365	21.0	1,623	1,798	1,976
优先股股息及少数股权	(38)	(19)	(12)	(13)	-7.3	(16)	-21.0	(19)	(21)	(23)
非常项目	0	0	0	0	-	0	-	0	0	0
净利润 (本地 GAAP)	527	705	1,039	1,115	7.3	1,349	21.0	1,604	1,776	1,953
净利润 (UBS)	527	705	1,039	1,115	7.3	1,349	21.0	1,604	1,776	1,953
税率(%)	25.4	25.6	25.0	25.0	0.0	25.0	0.0	25.0	25.0	25.0
每股(Rmb)										
每股收益(UBS 稀释后)	0.47	0.63	0.93	1.00	7.3	1.20	21.0	1.43	1.59	1.74
每股收益(本地会计准则, 稀释后)	0.47	0.63	0.93	1.00	7.3	1.20	21.0	1.43	1.59	1.74
每股收益 (UBS, 基本)	0.47	0.63	0.93	1.00	7.3	1.20	21.0	1.43	1.59	1.74
每股股息净值(Rmb)	0.13	0.13	0.15	0.16	7.3	0.24	49.6	0.29	0.40	0.52
每股账面价值	2.09	2.60	3.40	4.25	24.9	5.29	24.6	6.48	7.78	9.13
平均股数(稀释后)	1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00	0.0	1,120.00	0.0	1,120.00	1,120.00	1,120.00
资产负债表(Rmb 百万)										
现金和现金等价物	1,332	1,353	1,338	1,654	23.6	2,535	53.3	3,637	4,759	5,808
其他流动资产	1,698	1,274	2,489	2,135	-14.2	2,015	-5.6	1,895	1,891	1,891
流动资产总额	3,030	2,627	3,828	3,788	-1.0	4,549	20.1	5,532	6,650	7,700
有形固定资产净值	252	439	393	425	8.1	478	12.5	570	733	1,036
无形固定资产净值	11	18	17	17	0.0	17	0.0	17	17	17
投资/其他资产	1,603	3,130	3,284	3,974	21.0	4,717	18.7	5,555	6,338	6,990
总资产	4,896	6,214	7,522	8,204	9.1	9,761	19.0	11,673	13,738	15,743
应付账款和其他短期负债	2,473	3,074	3,364	3,090	-8.1	3,462	12.0	4,021	4,609	5,082
短期债务	4	4	4	0	-	0	-	0	0	0
流动负债总额	2,477	3,078	3,368	3,090	-8.2	3,462	12.0	4,021	4,609	5,082
长期债务	0	0	0	0	-	0	-	0	0	0
其它长期负债	0	113	217	217	0.0	217	0.0	217	217	217
优先股	0	0	0	0	-	0	-	0	0	0
总负债(包括优先股)	2,477	3,191	3,585	3,307	-7.7	3,679	11.3	4,238	4,827	5,299
普通股股东权益	2,344	2,908	3,808	4,756	24.9	5,924	24.6	7,258	8,714	10,222
少数股东权益	75	116	128	142	10.4	158	11.4	177	198	221
负债和权益总计	4,896	6,214	7,522	8,204	9.1	9,761	19.0	11,673	13,738	15,743
现金流量表(Rmb 百万)										
净利润(支付优先股股息前)	527	705	1,039	1,115	7.3	1,349	21.0	1,604	1,776	1,953
折旧和摊销	76	110	146	242	65.1	307	27.2	390	488	603
营运资本变动净值	143	(530)	(214)	(81)	62.3	(492)	NM	(678)	(593)	(472)
其他营业性现金流	(247)	1,064	382	138	-64.0	948	NM	1,310	1,102	836
经营性现金流	498	1,348	1,353	1,414	4.4	2,112	49.4	2,627	2,774	2,919
有形资本支出	(853)	(1,205)	(965)	(964)	0.2	(1,103)	-14.5	(1,320)	(1,435)	(1,558)
无形资本支出	0	0	0	0	-	0	-	0	0	0
净(收购)/处置	0	0	0	0	-	0	-	0	0	0
其他投资性现金流	0	49	(315)	0	-	0	-	0	0	0
投资性现金流	(853)	(1,155)	(1,280)	(964)	24.7	(1,103)	-14.5	(1,320)	(1,435)	(1,558)
已付股息	(140)	(140)	(140)	(168)	-20.0	(180)	-7.3	(270)	(321)	(444)
股份发行/回购	15	0	0	0	-	0	-	0	0	0
其他融资性现金流	(140)	(142)	(140)	37	-	52	40.4	65	105	132
债务及优先股变化	0	0	0	(4)	-	0	-	0	0	0
融资性现金流	(266)	(282)	(280)	(135)	52.0	(128)	4.9	(205)	(216)	(312)
现金流量中现金的增加/(减少)	(620)	(89)	(207)	315	-	881	179.3	1,102	1,123	1,049
外汇/非现金项目	157	110	192	0	-	0	-	0	0	0
资产负债表现金增加/(减少)	(464)	21	(15)	315	-	881	179.3	1,102	1,123	1,049

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。

海宁皮城 (002344.SZ)

估值(x)	12/11	12/12	12/13	12/14E	12/15E	12/16E	12/17E	12/18E
P/E (本地 GAAP, 稀释后)	25.4	19.7	19.7	14.0	11.6	9.7	8.8	8.0
市盈率 (UBS, 稀释后)	25.4	19.7	19.7	14.0	11.6	9.7	8.8	8.0
股价/每股现金收益	22.2	17.1	17.3	11.5	9.4	7.8	6.9	6.1
权益自由现金流 (UBS) 收益率 %	(2.7)	1.0	1.9	2.9	6.5	8.4	8.6	8.7
净股息收益率(%)	1.0	1.0	0.8	1.2	1.7	2.1	2.9	3.8
市净率	5.7	4.8	5.4	3.3	2.6	2.1	1.8	1.5
企业价值/营业收入(核心)	5.9	4.1	5.5	3.7	2.8	2.1	1.7	1.3
企业价值/息税折旧摊销前利润(核心)	14.5	9.5	11.2	6.3	4.8	3.6	2.9	2.4
企业价值/息税前利润(核心)	16.1	10.7	12.4	7.4	5.6	4.3	3.6	3.0
企业价值/经营性自由现金流(核心)	13.4	27.0	14.9	7.9	7.9	6.3	4.8	3.7
企业价值/运营投入资本	NM	NM	NM	NM	NM	NM	NM	NM
企业价值 (Rmb 百万)	12/11	12/12	12/13	12/14E	12/15E	12/16E	12/17E	12/18E
市值	13,393	13,888	20,447	15,579	15,579	15,579	15,579	15,579
净债务 (现金)	(871)	(1,560)	(1,338)	(1,342)	(1,494)	(1,494)	(1,494)	(1,494)
少数股东权益	75	116	128	142	158	177	198	221
养老金拨备/其他	0	0	0	0	0	0	0	0
企业价值总额	12,597	12,444	19,237	14,379	14,243	14,262	14,283	14,306
非核心资产	(1,560)	(3,072)	(3,160)	(3,850)	(4,592)	(5,430)	(6,214)	(6,866)
核心企业价值	11,037	9,372	16,077	10,529	9,650	8,831	8,069	7,440
增长率(%)	12/11	12/12	12/13	12/14E	12/15E	12/16E	12/17E	12/18E
营业收入	82.0	21.8	29.7	-3.9	23.9	20.9	15.6	13.1
息税折旧摊销前利润(UBS)	139.4	29.9	45.8	15.3	22.1	21.5	11.8	11.8
息税前利润(UBS)	158.9	28.3	47.4	9.7	21.2	20.5	9.3	9.3
每股收益(UBS 稀释后)	110.1	33.7	47.5	7.3	21.0	18.9	10.7	9.9
每股股息净值	-50.0	0.0	20.0	7.3	49.6	18.9	38.4	31.9
利润率与盈利能力(%)	12/11	12/12	12/13	12/14E	12/15E	12/16E	12/17E	12/18E
毛利率	54.8	59.9	71.6	NM	NM	NM	74.7	73.8
息税折旧摊销前利润率	40.9	43.6	49.1	58.8	58.0	58.3	56.3	55.7
息税前利润率	36.8	38.8	44.1	50.3	49.2	49.0	46.3	44.8
净利 (UBS) 率	28.4	31.2	35.4	39.6	38.6	38.0	36.4	35.4
ROIC (EBIT)	(87.1)	(94.0)	(132.2)	(243.5)	(207.9)	(154.6)	(122.5)	(115.2)
税后投资资本回报率	NM	NM	NM	NM	NM	NM	NM	NM
净股东权益回报率(UBS)	24.5	26.8	30.9	26.0	25.3	24.3	22.2	20.6
资本结构与覆盖率	12/11	12/12	12/13	12/14E	12/15E	12/16E	12/17E	12/18E
净债务/息税折旧摊销前利润	(1.7)	(1.4)	(0.9)	(1.0)	(1.3)	(1.5)	(1.7)	(1.9)
净债务/总权益 %	(54.9)	(44.6)	(33.9)	(33.8)	(41.7)	(48.9)	(53.4)	(55.6)
净债务 / (净债务 + 总权益) %	NM	(80.6)	(51.3)	(51.0)	(71.5)	(95.7)	NM	NM
净债务/企业价值	(12.0)	(14.4)	(8.3)	(15.7)	(26.3)	(41.2)	(59.0)	(78.1)
资本支出 / 折旧 %	NM	NM	NM	NM	NM	NM	NM	NM
资本支出/营业收入(%)	NM	NM	NM	NM	NM	NM	29.4	28.2
息税前利润/净利息	NM	NM	NM	NM	NM	NM	NM	NM
股息保障倍数 (UBS)	3.8	5.0	6.2	6.2	5.0	5.0	4.0	3.3
股息支付率 (UBS) %	26.6	19.9	16.2	16.2	20.0	20.0	25.0	30.0
分部门收入 (Rmb 百万)	12/11	12/12	12/13	12/14E	12/15E	12/16E	12/17E	12/18E
其他	1,856	2,262	2,933	2,819	3,493	4,222	4,881	5,522
总计	1,856	2,262	2,933	2,819	3,493	4,222	4,881	5,522
分部门息税前利润 (Rmb 百万)	12/11	12/12	12/13	12/14E	12/15E	12/16E	12/17E	12/18E
其他	684	877	1,292	1,417	1,718	2,070	2,262	2,473
总计	684	877	1,292	1,417	1,718	2,070	2,262	2,473

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。

预测回报率

预测股价涨幅	+25.8%
预测股息收益率	1.2%
预测股票回报率	+27.0%
市场回报率假设	9.3%
预测超额回报率	+17.7%

风险声明

我们认为公司面临的主要风险包括：1) 宏观经济增速持续放缓，消费者购买力大幅下降；2) 未来公司新市场发展时，在市场选址、营销出现失误；3) 商户对新项目热情度不高，招租进展低于预期。

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。

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。

瑞银投资研究：全球股票评级定义

12 个月评级	定义	覆盖 ¹	投资银行服务 ²
买入	股票预期回报超出市场回报预期 6% 以上。	47%	34%
中性	股票预期回报在市场回报预期±6% 范围内。	42%	28%
卖出	股票预期回报低于市场回报预期 6% 以上。	11%	21%
短期评级	定义	覆盖 ³	投资银行服务 ⁴
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 3 个月内上涨。	低于 1%	低于 1%
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 3 个月内下跌。	低于 1%	低于 1%

资料来源：瑞银。上述评级分布为截止至 2014 年 09 月 30 日。

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服务的公司占全部公司的比例。

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：胡 昀昀, CFA; 廖 欣宇.

涉及报告中提及的公司的披露

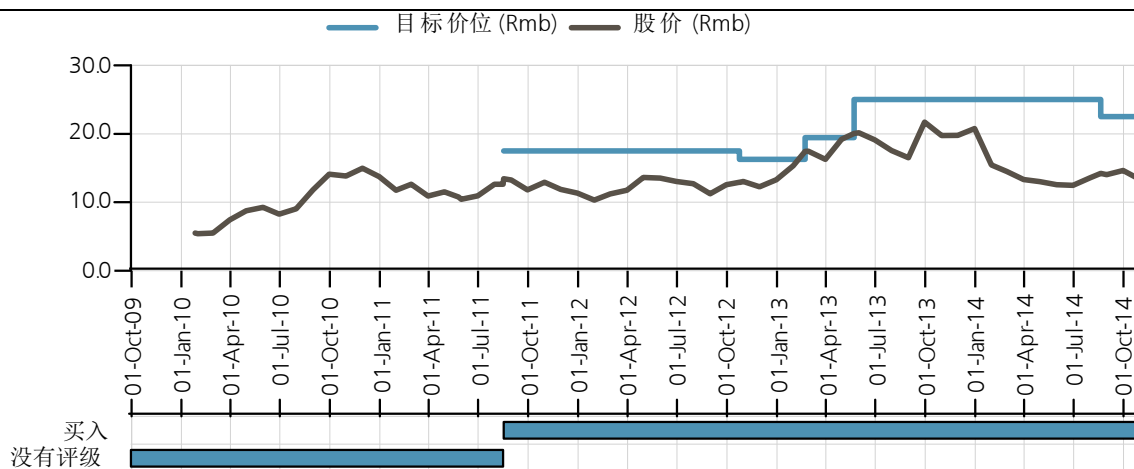
公司名称	路透	12 个月评级	短期评级	股价	定价日期及时间
海宁皮城	002344.SZ	买入	不适用	Rmb13.91	2014 年 11 月 03 日

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。

海宁皮城 (Rmb)



资料来源: UBS(瑞银); 截止至 2014 年 11 月 3 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很高的风险,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(或部分)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而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。

本文件及其中信息由瑞银研究部门提供,仅供作为一般背景信息。瑞银并未考虑任何接收方的具体投资目标、财务状况或具体需求。在任何情况下都不应将本文件及其中信息用于下列目的:

- (i) 估值或记账;
- (ii) 计算到期或应付款项、任何金融工具或金融合同的价格或价值;
- (iii) 衡量任何金融工具的表现。

对本文件及其中信息的接受即表示对瑞银保证不会将本文件或其中任何信息用于上述目的,或者依赖本文件或其中任何信息达到上述目的。

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方沟通。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 提供给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，在未经土耳其资本市场委员会事先批准的情况下，本文件或任何其它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) 条的规定，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 CJSC 编制并分发。**瑞士：**仅由 UBS AG 向机构投资者分发。UBS AG 受瑞士金融市场监督管理局（FINMA）监管。**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）监管的持牌投资推介商。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。UBS Limited 未按照《以色列顾问法》对持牌人的要求投保。瑞银可能参与金融资产发行或分销其他发行人发行的金融资产等活动，以获取手续费或其他收益。UBS Limited 及其关联机构可能更青睐与之有联系或可能与之有联系（此种联系遵循《以色列顾问法》的定义）的各种金融资产。本材料中的任何内容都不应被视为《以色列顾问法》所规定的投资建议。本材料仅发放给且/或仅面向《以色列顾问法》所定义的“合格客户”，任何其他人士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股份有限公司，成立于瑞士，注册地址为 Aeschenvorstadt 1, CH-4051 Basel and Bahnhofstrasse 45, CH-8001 Zurich。本文件已获 UBS Saudi Arabia（瑞银集团子公司）的批准，该公司是瑞银集团在沙特阿拉伯王国设立的一家沙特封闭式股份公司，商业注册号 1010257812，注册地址 Tatweer Towers, P.O. Box 75724, Riyadh 11588, Kingdom of Saudi Arabia。UBS Saudi Arabia 获沙特资本市场管理局授权开展证券业务，并接受其监管，业务牌照号 08113-37。**美国：**由 UBS Securities LLC 或 UBS AG 的分支机构-- UBS Financial Services Inc. 分发给美国投资者；或由 UBS AG 未注册为美国经纪人或交易商的业务部门、分支机构或关联机构（“非美国关联机构”）仅分发给美国机构投资者。UBS Securities LLC 或 UBS Financial Services Inc. 对通过其发送给美国投资者的、由非美国关联机构编制的文件所含的内容负责。所有美国投资者对本文件所提及证券的交易必须通过 UBS Securities LLC 或 UBS Financial Services Inc.，而非通过非美国关联机构执行。**加拿大：**由 UBS Securities Canada Inc. 或瑞银集团另外一家已经注册或被免除注册义务的可以在加拿大开展业务的关联机构分发。UBS Securities Canada Inc. 是一家经过注册的加拿大投资经纪商和加拿大投资者保护基金成员。**巴西：**除非具体说明，否则由 UBS Brasil CCTVM S.A 分发给居住在巴西的有资格投资者，包括：(i) 金融机构，(ii) 保险公司和投资资本公司，(iii) 补充性养老金实体；(iv) 金融投资额高于 \$300,000.00 雷亚尔的实体、经过书面确认为合格投资者；(v) 投资基金；(vi) 由 Comissão de Valores Mobiliários (CVM) 授权的证券投资组合经理及证券顾问；(vii) 联邦政府、各州、市建立的社保系统。**香港：**由 UBS Securities Asia Limited 和/或瑞银集团香港分支机构分发。**新加坡：**由 UBS Securities Pte. Ltd [mica (p) 107/09/2013 和 Co. Reg. No.: 198500648C] 或 UBS AG 新加坡分行分发。任何由此项分析或文件衍生或有关之事宜，请向 UBS Securities Pte Ltd，一新加坡财务顾问法案(第 110 章)定义下之豁免财务顾问；或向 UBS AG 新加坡分行，一新加坡财务顾问法案(第 110 章)定义下之豁免财务顾问及依据新加坡银行法(第 19 章)持照执业，并由新加坡金融管理局监管之批发银行联系。此文件之接收方声明并保证其为依据证券及期货法(第 289 章)定义下之认可及机构投资者。**日本：**由 UBS Securities Japan Co., Ltd. 向专业投资者分发（除非另有许可）。当本文件由 UBS Securities Japan Co., Ltd. 编制，则 UBS Securities Japan Co., Ltd. 为本文件的作者，出版人及发布人。由 UBS AG, Tokyo Branch 分发给与外汇及其他银行业务相关的专业投资者（除非另有许可）。**澳大利亚：**UBS AG 客户：由 UBS AG（澳大利亚金融服务执照号：231087）分发，UBS Securities Australia Ltd 客户：由 UBS Securities Australia Ltd（澳大利亚金融服务执照号：231098）分发。UBS Wealth Management Australia Ltd 客户：由 UBS Wealth Management Australia Ltd（澳大利亚金融服务执照号：231127）分发。本文件仅包含一般信息及/或一般建议，并不构成针对个人的金融产品建议。本文件所载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 761G 条所定义的“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。UBS Securities Australia Limited 金融服务指南的网址为：www.ubs.com/ecs-research-fsg。**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，仅供专业用户使用，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：**由 UBS Securities India Private Ltd（公司识别码 U67120MH1996PTC097299），2/F, 2 North Avenue, Maker Maxity, Bandra Kurla Complex, Bandra (East), Mumbai (India) 400051 编制。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对象或元素。© UBS 2014 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。