大陆与香港—消息快报

大厦股份设立大东方伊酷童主题百货及异地展店点评

刘都

公司公告:

1、 拟自筹资金与南通中大房地产共同出资设立“海门大东方百货有限公司”。

公司现金出资 3500 万元,占注册资本的 70%;南通中大房地产有限公司现金出资 1500 万元,占注册资本的 30%。海门大东方百货发起设立后,租用南通中大房地产有限公司所有的位于南通海门市海门镇解放中路 309 号 1-3 层(含地下室)约 36000 余平方米的房产用于合作经营,租期 10 年,从 2011 年 2 月 4 日至 2021 年 2 月 3 日。租金支付方式:2011 年 2 月 4 日至 2014 年 2 月 3 日,年租金为 1280 万元;2014 年 2 月 4 日至 2017 年 2 月 3 日,年租金为 1408 万元;2017 年 2 月 4 日至 2021 年 2 月 3 日,年租金为 1520.64 万元。

我们认为,海门大东方百货有限公司是公司跨区域发展百货连锁的首度尝试,在苏南县域市场相对竞争较为激烈的情况下,选择处于经济起飞阶段的苏中发达县级市场对于公司而言,不仅仅意味着公司坚持一如既往的稳健风格,同样也表明公司开始在增长较快的苏中苏北区域加快扩张步伐,避开金鹰在苏北地市级城市以及华地在苏南尤其是无锡县级城市的竞争,进一步落实公司“区域做强,地域做大”的战略目标,在公司百货主业的连锁发展上跨出实质性的一步,为公司的长远规模发展奠定良好的基础。

2、将二百商厦变更设立为“无锡大东方伊酷童有限公司”,开设主题百货店。

自 2003 年起,因无锡市站前商贸区建设的市政拆迁,人客流及有效消费群体一直未恢复,形成该区域的“空心效应”,二百商厦于 2006 年 9 月暂停经营,并中止与无锡商业大厦集团的租用协议。其后,无锡市相关部门对无锡市站前商贸区进行新的论证,将其原来的“小商铺定位”调整为“现代服务业集聚区”的规划,经过数年的积累,该区域的服务功能、消费人流、商业氛围等发生根本变化,逐现繁荣。

根据上述情况,以及公司百货主业做精、做强、做大的发展需要,公司拟将二百商厦变更设立为“无锡大东方伊酷童有限公司”,继续租用原经营所在地的无锡商业大厦集团所属营业大楼进行经营。

“大东方伊酷童”将是公司主业“大东方百货”品牌下的一个主题百货经营子品牌,定位于“儿童主题百货”,涵盖儿童少年的服装、鞋帽、玩具、文体、家居、食品、孕婴用品、妈妈用品等品类,同时配套餐饮、摄影、理发、亲子互动、早教、培训等服务业态,在锡城独家打造一个完全以儿童少年为核心的购物、娱乐、体验、餐饮、教育、服务的主题百货店。

无锡大东方伊酷童有限公司租用无锡商业大厦集团有限公司所属营业用房的租金预估为 300 万元。

无锡大东方伊酷童有限公司的前期投入(不含营业大楼外立面改造)预估为 3776.8 万元。

我们在 2010 年 2 月和 4 月的公司点评中曾经分析过二百商厦的重启,但是开设主题百货确实出乎我们的预期。我们认为,伊酷童的开设是公司管理层经过审慎市场考察后作出的决策,开始针对具有市场潜力的细分领域进行市场开发,尤其是无锡自身商圈主要集中于中山路,短期很难形成与之抗衡的新商圈,而二百商厦用来做主题百货,符合了所在商圈的特征并与对面的茂业百货形成互补。

总体而言,公司在夯实大东方百货基础后终于开始在百货业务上走出了扩张的步伐,而且战略较为明确:选择市场增长潜力较大的区域和细分领域,避开与对手的直接竞争。我们认为公司也在积极准备 4S 店的异地开张,其重点区域也将选择在受惠于长三角产业转移的富有经济活力的苏北苏中。

目前我们依然维持公司买入的评级,并将在对展店带来的财务影响具体分析后调整业绩预测和目标价格。

附文:海门市经济概况

2009 年,海门市实现 GDP415 亿元,同比增长 14%。财政总收入完成 53.02 亿元,其中地方一般预算收入完成 22.7 亿元,分别增长 29.2%和 37.6%。全市社会消费品零售总额实现 150 亿元,增长 18.3%。全市城镇居民人均可支配收入 20603 元,农民人均纯收入 10000 元,分别增长 11%和 10%以上,人均消费支出 12658 元,增长 11.2%,继续保持苏中苏北领先。年末各项存款余额 443 亿元,同比增长 33%。在 2009 年度公布的“全国县域经济基本竞争力百强县(市)”中名列第 31 位,成功跻身全省十强。还被评为“长三角地区商业十强县(市)”。

2010 福布斯中国大陆最佳县级城市 25 强揭晓，海门位列榜单第 24 位，海门在消费力指数和经济活力指数上呈现出不俗的成绩。

目前，海门市民消费水平，全社会商品零售总额，城市居民、农村居民人均收入等均已列南通市前茅，但因缺少相对高档商业综合体，一些中高档消费者纷纷跑到上海、南通去消费。作为长江三角洲地区颇具发展潜力和独特优势的县级市，海门身处国家“沿海开发、沿江开发”和“长三角城市群重点发展”的“双重”“天时、地利”中。

家纺产业是海门久负盛名的产业，其中叠石桥家纺城市场被认为是全国家纺产业基地之一。

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準则》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，豁免批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。

本報告及其所載的任何信息、材料或內容只提供給閣下作參考之用，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, 亦并未考慮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，其可行性將取决于投資者的自身情況及目標。投資者須在采取或執行該投資(無論有否修改)之前諮詢獨立專業顧問。中银国际集团不一定采取任何行动，确保本报告涉及的证券适合个别投资者。本报告的内容不构成对任何人的投资建议，而收件人不会因为收到本报告而成为中银国际集团的客户。

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 條之强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 條之强制規定披露其在本報告中提及的任何証券(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