

东百集团：涉足奥特莱斯项目点评

研究员：耿焜
执业证书编号：S0570209050312
电话：025-83290907
E-mail: gengkun4055@126.com
地址：南京市中山东路 90 号

投资要点：

公司今日公告与厦门市湖里区国有资产投资有限公司签订了《厦门厦金湾“东方奥特莱斯”项目合作意向书》，约定双方共同合作开发厦金湾“东方奥特莱斯项目”。厦门厦金湾“东方奥特莱斯项目”建设地点位于厦门厦金湾海滨休闲旅游区内，位于厦门岛东北海岸，环岛路五通至香山段外侧。厦金湾海滨旅游休闲区海岸线长 1.7 公里，规划建筑面积 5.78 万平方米，包括商务度假区（休闲会所）、休闲娱乐区（休闲商业街）、观光旅游区（直升飞机俱乐部）等三大功能区。其中，“东方奥特莱斯项目”建筑占地面积约 2 万平方米左右，地面地下停车位约 850 个左右，项目建设期 1 年。公司具体负责项目运营，租赁期限为二十五年，租赁期间租金总额为建设资金的本息合计数和土地租赁使用费，项目交付使用且免租期结束次月起开始交付租金。同时，公司同意为湖里区国投公司投入该项目的建设资金提供担保，担保总额不超过 1.2 亿元（占总投资的 70%）。

我们初步预算上述项目的总投资额 1.71 亿元，按照 25 年租赁期核算，平均每年公司需支付的租金为 684 万元，这一租金水平相对较低，但考虑到项目所处区域商业氛围尚待培育，我们认为项目实现盈利尚需 2-3 年的培育期。预计 2010-2011 年 EPS 为 0.35 元/0.44 元，目前估值水平较高，股价包含了管理层股权激励对业绩释放的预期，暂给予“观望”评级。

免责条款：

本报告中的信息均来源于已公开的资料，我公司对这些信息的正确性和完整性不作保证。报告中的信息或所表达的意见并不构成证券买卖的出价或征价。我公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取投资银行业务服务。本报告的版权仅为我公司所有，未经书面许可任何机构或个人不得以任何形式翻版、复制、刊登、发表或引用。