

泛浦东板块投资主题“机”大于“危”

策略高级分析师：张冬云

zhangdy@htsec.com

021-23219442

事件一：

全国人大代表、上海市市长韩正 3 月 7 日在回答记者关于迪斯尼乐园落户上海的问题时表示，上海与迪斯尼方面仍在积极谈判，不过目前“双方还在恋爱，没有结婚”。

韩正表示：“上海想引入迪斯尼乐园已经有十年了，十年来双方团队的沟通、交流、谈判始终没有间断。去年，双方团队以更加积极、务实的态度进行了谈判。”

事件二：

全国人大代表、上海市市长韩正两会期间在接受记者采访时表示，国际社会对参加上海世博会反响热烈，目前有 231 个国家和国际组织正式确认参加，其中 46 个是国际组织。这是世博会 150 年历史上参展国家和国际组织最多的一届。

对于金融危机来袭是否影响世博会的外界疑虑，韩正表示，国际金融危机确实给一些国家和国际组织的参展带来了困难，但是至今没有任何一个国家或国际组织正式宣布退展。他说，在当前的形势下，上海尤其要为参展者提供更为人性化的服务和良好的参展条件，为其参展做好服务。

韩正还透露，目前世博园区建设正在顺利进行，中国国家馆、主题馆等永久性场馆均已结构封顶，40 个左右的自建馆中已有澳大利亚、法国、日本等国的自建馆相继开工，已经建成 5 个租赁馆和 2 个联合馆。今年 5 月，上海将全面实施外国自建馆开工工作。

事件三：

就社会大众和媒体高度聚焦的上海国际金融中心建设议题，全国人大代表、上海市市长韩正接受记者采访时说：“上海国际金融中心建设下一步将会推出一系列重要举措，并将有突破性的政策。这些方案已经向国务院进行了汇报，目前正在酝酿中。”

点评：

◆ 其一，对于可能兴建的浦东迪斯尼项目，我们主要观点如下：

我们认为，不仅上海市政府与上海市浦东新区对兴建浦东迪斯尼项目的兴趣很高；事实上，迪斯尼公司对兴建浦东迪斯尼项目的兴趣同样很高，根据公开资料显示，在香港迪斯尼 2005 年 9 月份正式开业前夕，2005 年 8 月，迪斯尼公司已低调地把该公司消费品亚太区总部由香港迁到了上海，并成立了华特迪斯尼（上海）有限公司，这不仅表明迪斯尼公司非常重视中国大陆巨大的商业发展潜力，同时也在一定程度上表明迪斯尼公司对启动上海迪斯尼项目一直悄悄地在做前期的准备工作。

表 1 迪斯尼公司在中国业务发展进程概况

1986 年	中央电视台与迪斯尼公司签署许可协议,《米老鼠与唐老鸭》卡通片开始在中国大陆播放
1988 年	迪斯尼亚太区消费品总部在香港成立
1991 年	迪斯尼卡通节目首次于香港无线电视台播放
1992 年	迪斯尼旗下的 ESPN 体育频道于中国开始商业运作
1993 年	《米奇老鼠杂志》在中国发行
1998 年	迪斯尼电影及动画的影带光碟在中国市场销售
1999 年	香港特区政府与迪斯尼公司合作宣布兴建香港迪斯尼乐园
2005 年	迪斯尼消费品亚太区总部由香港迁往上海

资料来源:海通证券研究所

可以这么认为,在全球金融危机仍未见结束迹象的大背景下,鉴于市场各方对拟兴建的浦东迪斯尼主题乐园盈利前景非常乐观,且浦东迪斯尼项目基本不存在资金短缺问题的情形下,预计该项目在年内尘埃落定并正式动工应是大概率事件。

从敏感时间契机角度看,鉴于上海迪斯尼项目启动前的准备工作已基本成熟,因此,2009 年“两会”之后的三月下旬、浦东开发与开放 19 周年纪念日即 4 月 18 日、新任美国总统奥巴马访华期间等,都应是上海迪斯尼项目宣布启动的敏感时间契机,其中今年三月底前后时间段最为敏感。

根据《浦东“十一五”规划》内容,作为浦东新区正倾力重点培育的五大战略发展产业之一,浦东旅游会展产业将规划发展成为“三带一轴”旅游业发展格局,即西部黄浦江滨江旅游带,中部“一江三桥”现代产业旅游带和东部滨海旅游带、陆家嘴—花木—黄楼—浦东国际机场旅游发展轴。积极推进滨江大道—陆家嘴都市综合旅游区、世博会商务休闲旅游区、机场—黄楼主题公园游乐区、华夏—滨海休闲度假区、三岔港生态休闲度假区、外高桥旅游运动休闲区及张江、金桥、孙桥产业旅游区等主题旅游区。重点打造都市观光、水上旅游、休闲度假、游憩购物和产业旅游五大旅游产品系列。到 2010 年,把浦东建成现代都市旅游的标志性城区之一。

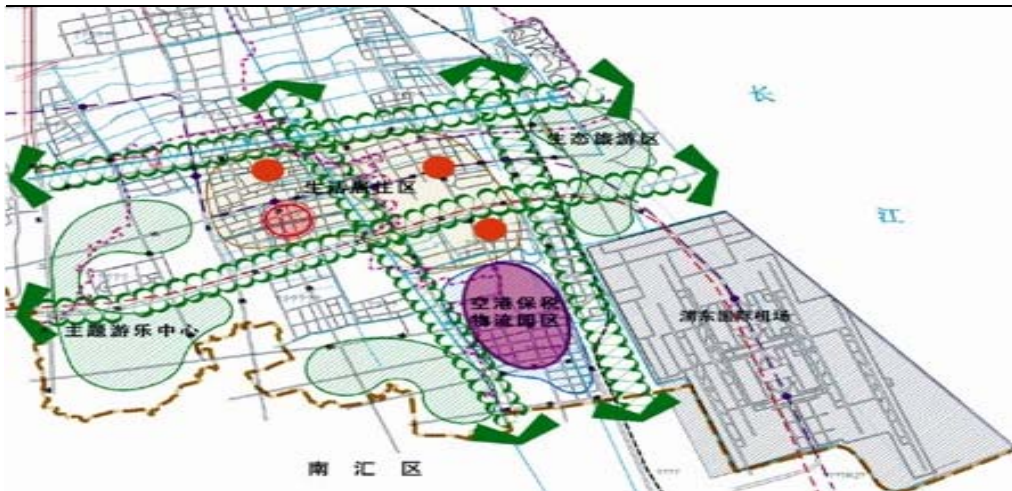
图 1 浦东新区旅游产业发展布局示意图



资料来源:《浦东新区“十一五”规划》

此外,根据《浦东“十一五”规划》对浦东川沙功能区域的发展定位,川沙功能区域将依托亚太航空枢纽港建设及机场便捷的交通优势,加快建设空港保税物流园区,形成以现代物流、国际商务、会议展览为主体的现代服务区,以生活居住、生态旅游、免税购物为主的休闲功能区,以高科技产业、仓储运输、创汇型加工工业和现代农业为主的生 产功能区。推进世界级主题公园的开发建设,培育和打造亚太地区有影响的主题游乐中心。进一步挖掘川沙老镇的文化底蕴,建设环境优美、生活方便的宜人居住区。同时规划建设川沙新城作为功能区的核心区域,形成以旅游服务、临空服务配套和历史文化为特色的新市镇。

图 2 浦东新区的川沙功能区域布局示意图



资料来源:《浦东新区“十一五”规划》

从交通地理位置看，鉴于川沙距离浦东国际机场非常近，且不远处有上海通往浙江宁波的杭州湾大桥；轨道交通方面，目前已有磁悬浮列车从地铁 2 号轨道线自浦东龙阳路站直通浦东国际机场，且未来地铁 2 号轨道线将延伸通往浦东国际机场；此外，鉴于川沙镇的对岸即是崇明县，因此，川沙镇的经济繁荣必将为对岸崇明县的进一步开发带来良好的条件。

图 3 浦东新区川沙镇黄楼区域地理示意图



资料来源：上海市官方网站

◆ 其二，对于全球金融危机是否会影响上海世博会的参观人数，及上海世博会的筹建与召开的相关投资要点，我们主要观点如下：

鉴于上海世博会为世博会 150 年历史上参展国家和国际组织最多的一届，且中国作为全球人口数量最多的国家，潜在可能前往参观上海世博会的人数也理应更多，因此，我们认为官方预计的上海世博会参观人数约 7000 万，可能为相对保守的预测，届时实际参观人数很可能会超过上述预计数字。

就上海世博会的筹建与召开的相关投资要点而言,我们认为,以下五个关键时间点及同期受益最显著的相关板块类股票值得关注。关键时间点之一即“倒计时日”,2009年4月30日为距离上海世博会开幕倒计时周年日;关键时间点之二,2009年5月份,外国自建馆将全面开工建设;世博会关键时间点之三即“布展起始日”,2009年11月1日起,世博会各参展方开始陆续为会展进行布展与宣传,我们认为,此期间上海板块中的传媒板块与旅游板块将更易获得投资者的青睐;关键时间点之四即“开幕日”,2010年5月1日上海世博会正式开幕,此期间上海板块中的旅游板块、物

流板块与零售板块等易获得投资者的青睐；关键时间点之五即“闭幕日”，上海世博会将于 2010 年 10 月 31 日闭幕，期间受益不明显、或者是受益程度明显被市场高估的部分上海板块股票价格将面临价值回归风险。

表 2 上海世博会的五个关键时间点与期间受益显著板块股票

关键事件名称	关键日期	关键事件简要	关键事件前后期间受益显著板块
关键时间点一 倒计时周年日	2009 年 4 月 30 日	距离上海世博会召开时间倒计时周年日	基建板块
关键时间点二 外国自建馆全面开工	2009 年 5 月	外国自建馆全面开工建设	基建板块
关键时间点三 布展起始日	2009 年 11 月 1 日	世博会各参展方开始陆续为会展进行布展与宣传	传媒板块、旅游板块
关键时间点四 开幕日	2010 年 5 月 1 日	上海世博会正式开幕	旅游板块、物流板块、零售板块
关键时间点五 闭幕日	2010 年 10 月 31 日	上海世博会闭幕	部分上海板块股票价格面临回归风险

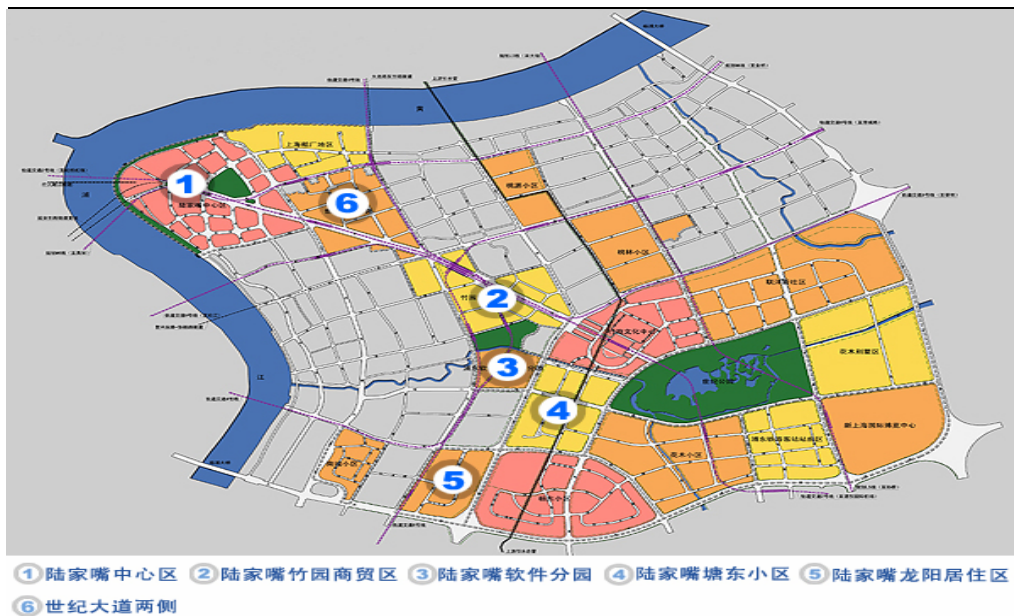
资料来源：海通证券研究所

◆ 其三，对于上海国际金融中心建设的相关焦点话题，我们主要观点如下：

我们认为，鉴于上海市外向型经济特征明显，且上海市经济增速近几个季度下滑速度明显快于全国，显示上海市经济增长受此论全球金融危机的拖累影响明显，因此，一旦后一阶段国家政府决定实施区域振兴政策，则上海市国际金融中心建设很可能被列入区域振兴规划当中；此外，上海市航运中心建设也很可能同时被列入区域振兴规划当中。相关扶持上海市金融中心建设与航运中心建设的系列政策陆续出台的可能性比较大。

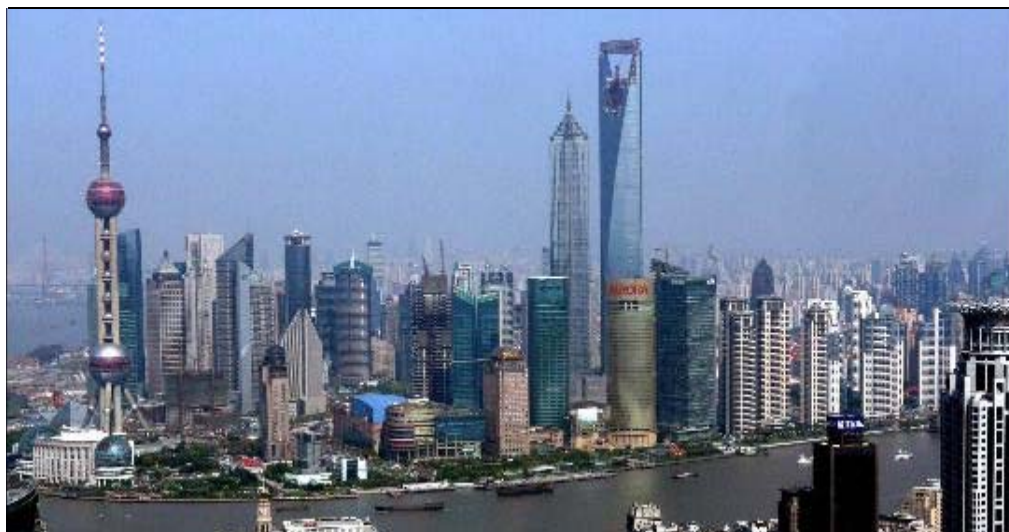
毋庸置疑，浦东新区陆家嘴金融贸易区应是上海国际金融中心建设的主要载体。事实上，中央政府对上海市、尤其是浦东新区大力发展金融产业一直给予了政策扶持。1992 年，党的十四大报告首次明确提出把上海建成国际金融中心的发展规划；1997 年，为支持浦东开发开放和上海国际金融中心建设，中国人民银行批准落户浦东的花旗银行、汇丰银行、渣打银行、东京三菱银行等 9 家外资银行上海分行最先开办对外商投资企业的人民币业务，而在此之前，一批数量不少的外资金融机构其实更乐意在浦西的上海虹桥地区开展业务，但考虑到要想经营人民币业务就必须搬到浦东，所以自 1997 年以来，上海的绝大部分外资银行都陆续由浦西迁入陆家嘴金融贸易区。

图 4 浦东新区金融贸易区地理示意图



资料来源：www.ljz.com.cn

图 5 浦东新区金融贸易区鸟瞰图



资料来源: www.ljz.com.cn

图 6 上海市内环、外环地理示意图



资料来源: www.ljz.com.cn

截至目前, 包括上海证券交易所、上海期货交易所、中国金融期货交易所、上海石油交易所、上海钻石交易所、与上海华通铂银交易市场等六大国家级要素市场皆集中驻扎于浦东新区的陆家嘴。

此外, 作为构筑我国完整的金融市场体系的重要组成部分, 上海黄金交易所与上海联合产权交易所也分别驻扎于仅与浦东陆家嘴一江之隔的黄浦江对岸即黄浦区外滩附近的河南路与广东路。

2009年1月9日，由上海证券交易所、中国金融期货交易所、中国证券登记结算有限责任公司共同投资开发建设的“上海金融交易广场”项目在浦东竹园商贸区“巴士地块”奠基并开工，预示着浦东陆家嘴金融贸易区将崛起金融新“地标”。

显然，要素市场的完善，一方面，将为浦东打造金融城奠定坚实的基础；另一方面，也使得浦东拥有其它地区无可匹敌的要素市场优势，并将大大增加浦东的总部经济效应。

表 3 驻扎于浦东新区的六家、及陆家嘴对岸的两家共八家国家级要素市场概况

要素市场名称	要素市场概况
上海证券交易所	上交所于1990年11月26日成立，同年12月19日开业，并1997年12月19日正式迁入浦东的证券大厦；截至2008年底，上交所上市公司达864家，证券总市值约10万亿元，位居全球主要交易所排名第六位
上海期货交易所	由当时的上海金属交易所、上海粮油商品交易所、上海商品交易所等三家期货交易所合并组建而成，于1999年12月正式运营
中国金融期货交易所	2006年9月，中国金融期货交易所于浦东成立
上海钻石交易所	于2000年10月成立，为国务院批准的全国唯一的国家级钻石要素市场
上海石油交易所	位于商城路与南泉北路交叉口附近的良友大厦内，由中石油、中石化、中海油、中化国际4家石化巨头和上海久联集团共同组建，注册资本1.05亿元；该交易所定位为成为全国石油石化现货交易集散中心和亚太地区石油产品的交易市场
上海华通铂银交易市场	作为国家唯一指定的白银交易市场，上海华通铂银交易市场主要组织白银现货交易活动，并提供市场交易的信息咨询、中介、白银的代购、代销和储运等服务
上海联合产权交易所	于2003年12月18日由上海产权交易所与上海市技术产权交易所合并组建成立；为中国交易规模最大的产权交易所，位于上海市黄浦区广东路689号
上海黄金交易所	于2002年10月30日正式开业，由中国人民银行组建；位于上海市黄浦区河南中路99号

资料来源：海通证券研究所

◆ 综合观点：泛浦东板块投资主题“机”大于“危”

鉴于上海市金融中心建设与航运中心建设在后阶段存在获得新优惠扶持政策的可能性较大，此外，在未来约十二个月的时间内，浦东将有望迎来历史性的“三疆临门”利好因素，即上海世博会、浦东开发开放二十周年纪念、浦东迪斯尼项目可能正式启动，因此，在利好“催化剂”接连不断的情形下，我们认为泛浦东板块投资主题值得持续关注，其潜在投资机会明显大于潜在回调风险。具体而言，我们认为泛浦东板块投资主题重点可关注以下四条投资主线，其一，旅客接待与会展投资主线；其二，满足基建需求投资主线；其三，参与投资上海迪斯尼乐园主线；其四，浦东开发开放二十周年纪念政策再倾斜预期投资主线。更详细的内容，欢迎参阅我们于2月20日发布的泛浦东板块专题深度策略报告即《“三疆临门”给泛浦东板块带来四大投资机会》。

表 4 未来约十二个月时间可能对泛浦东板块走势产生有利刺激作用的事件概况

关键日期	关键事件名称	关键事件简要
未知	宣布上海迪斯尼项目合作计划	上海市政府与迪斯尼公司宣布上海迪斯尼乐园合作计划
未知	上海迪斯尼项目正式签约	上海市政府与迪斯尼公司就上海迪斯尼乐园合作签署合约，并成立合资运营公司
未知	上海迪斯尼项目举行动土开工仪式	上海迪斯尼乐园举行动土开工奠基仪式，项目正式启动
2009年4月30日	世博会倒计时周年日	距离上海世博会召开时间倒计时周年日
2009年11月1日	世博会布展起始日	世博会各参展方开始陆续为会展进行布展与宣传
2010年4月18日	浦东开发开放二十周年纪念	浦东新区开发与开放二十周年纪念
2010年5月1日	世博会开幕日	上海世博会正式开幕
2010年10月31日	世博会闭幕日	上海世博会闭幕

资料来源：海通证券研究所

表 5 泛浦东板块的四大投资机会涉及的具体行业与上市公司

投资主线名称	受益产业	相关的泛浦东板块上市公司
旅客接待与会展投资主线	旅游产业	锦江股份（600754）、东方明珠（600832）
	机场管理行业	上海机场（600009）
	大零售产业	新世界（600628）、豫园商城（600655）、百联股份（600631）、中国铅笔（600612）、美邦服饰（002269）
满足基建需求投资主线	会展产业	东方明珠（600832）
参与投资上海迪斯尼乐园主线	基建产业	上海建工（600170）、隧道股份（600820）
浦东开发与开放二十周年纪念		陆家嘴（600663）、东方明珠（600832）
背景下的政策再倾斜投资主线	商务地产	陆家嘴（600663）、界龙实业（600836）、张江高科（600895）、浦东金桥（600639）
	空运产业	东方航空（600115）、上海航空（600591）

资料来源：海通证券研究所

表 6 泛浦东板块主题投资的四条投资主线涉及的具体上市公司与 EPS 预测数据

	证券名称	证券代码	EPS（元/股）			3月13日收盘价 （元/股）
			2008E	2009E	2010E	
最具想象力的公司	东方明珠	600832	0.16	0.18	0.20	8.23
	陆家嘴	600663	0.47（2008A）	0.54	0.68	18.65
	界龙实业	600836		非重点覆盖公司		11.09
	锦江股份	600754	0.42	0.56	0.62	12.26
	新世界	600628	0.37	0.48		8.20
有望超预期的公司	豫园商城	600655		非重点覆盖公司		13.63
	中国铅笔	600612		非重点覆盖公司		10.35
	上海航空	600591	-0.90	0.01	0.05	4.51
	上海机场	600009	0.45（2008A）	0.58	0.72	12.82
	美邦服饰	002269	0.89	1.28	1.82	24.81
有望超越上海板块整体走势的公司	百联股份	600631	0.40	0.51	0.62	9.15
	张江高科	600895	0.38（2008A）	0.49	0.64	11.93
	东方航空	600115	-1.90	-0.50	0.03	4.57
	浦东金桥	600639	0.32	0.37	0.44	10.29
	上海建工	600170	0.46	0.55	0.60	11.10
	隧道股份	600820	0.41	0.55	0.63	11.37

资料来源：海通证券研究所

信息披露

免责条款

本报告中的信息均来源于公开可获得资料，海通证券研究所力求准确可靠，但对这些信息的准确性及完整性不做任何保证，据此投资，责任自负。本报告不构成个人投资建议，也没有考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况。海通证券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并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务。本报告仅向特定客户传送，未经海通证券研究所授权许可，任何引用、转载以及向第三方传播的行为均可能承担法律责任。