

2017年第6期

中国商超行业研究月报

2017年6月5日发布

Beijing Unbank Technology Co.,Ltd.



北京银联信科技股份有限公司

Beijing Unbank Technology Co.,Ltd.



目录

I 宏观经济	4
一、本月宏观经济运行及影响	4
(一) 中国制造业经理采购指数.....	4
(二) 工业生产者价格变动情况.....	7
(三) 居民消费价格变动情况.....	8
(四) 进出口情况分析.....	10
二、财政货币政策	10
(一) 财政政策.....	10
(二) 货币政策.....	11
II 本月关注	13
一、永辉超市拟 10 亿元建供应链现代产业园	13
二、阿里成第二大股东 联华超市涨超 30%	13
三、沃尔玛 8000 多万升级成都门店	14
四、步步高拟投资 8.5 亿在怀化建购物中心	15
五、国美电器一季度营收增 14.4%	15
III 本月商超行业运行分析	17
一、中国百货业发展全现状：局部回暖 分化趋势明显	17
二、百货销售额增速与城市级别呈反相关关系	17
三、行业集中度低，丧失议价能力，无法形成规模优势	17
IV 行业区域运行动态	19
一、沁坤商城线下示范点开业 助推“湘品走天下”	19
二、广州百货业布局粤西二三线城市	19
三、王府井终止收购开元商业 100%股权 认为重组条件尚不成熟	20
V 重点企业跟踪	22



一、北京王府井百货大楼再迎升级改造 英国哈姆雷斯年底进驻	22
二、北海万达广场 5 月 27 日开业	22
三、贺永辉超市入驻新城吾悦广场	23



图表目录

图表 1：中国非制造业商务活动指数经季节调整.....	4
图表 2：中国制造业采购经理指数（经季节调整）.....	5
图表 3：2017 年 4 月工业生产者出厂价格涨跌幅走势.....	7
图表 4：2017 年 4 月工业生产者购进价格涨跌幅走势.....	7
图表 5：2017 年 4 月全国居民消费价格涨跌幅.....	8



I 宏观经济

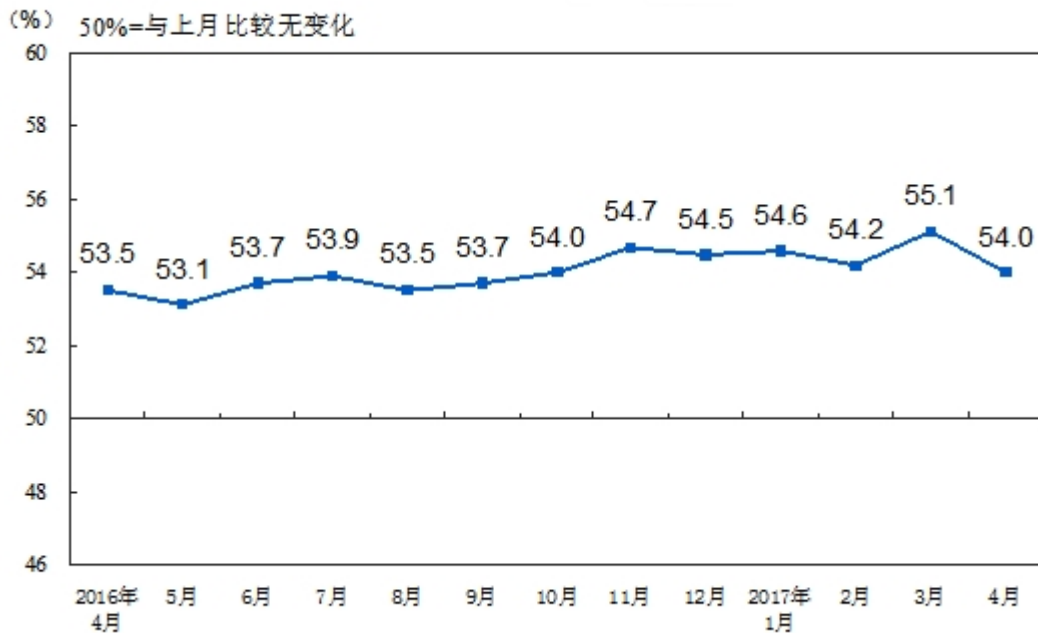
一、本月宏观经济运行及影响

(一) 中国制造业经理采购指数

1. 2017年4月份，中国非制造业商务活动指数为54.0%

2017年4月份，中国非制造业商务活动指数为54.0%，比上月回落1.1个百分点，高于去年同期0.5个百分点，非制造业延续扩张态势，增速有所放缓。

图表1：中国非制造业商务活动指数经季节调整



数据来源：中国政府网 银联信

分行业看，服务业商务活动指数为52.6%，低于上月1.6个百分点，高于去年同期0.1个百分点，服务业总体上继续保持增长态势。其中零售业、铁路运输业、航空运输业、邮政业、住宿业、电信广播电视和卫星传输服务、互联网及软件信息技术服务等行业商务活动指数均位于55.0%及以上的较高景气区间，业务总量较快增长。道路运输业、房地产业、居民服务及修理业等行业商务活动指数



仍位于临界点以下，业务总量持续回落。建筑业商务活动指数为 61.6%，比上月上升 1.1 个百分点，扩张速度继续加快。

新订单指数为 50.5%，低于上月 1.4 个百分点，但位于扩张区间，表明非制造业市场需求增速有所回落。分行业看，服务业新订单指数为 49.7%，比上月下降 2.0 个百分点，落至临界点以下。建筑业新订单指数为 55.4%，比上月上升 2.1 个百分点，继续高于临界点。

投入品价格指数为 51.7%，低于上月 0.6 个百分点，仍位于扩张区间，表明非制造业企业用于生产运营的投入品价格总体水平继续上涨，但涨幅有所下降。分行业看，服务业投入品价格指数为 51.5%，比上月上升 0.5 个百分点。建筑业投入品价格指数为 52.8%，比上月回落 7.0 个百分点。

销售价格指数为 50.2%，高于上月 0.5 个百分点，重回临界点之上，表明非制造业销售价格总体水平有所上升。分行业看，服务业销售价格指数为 49.7%，比上月上升 0.8 个百分点。建筑业销售价格指数为 53.1%，比上月回落 1.2 个百分点。

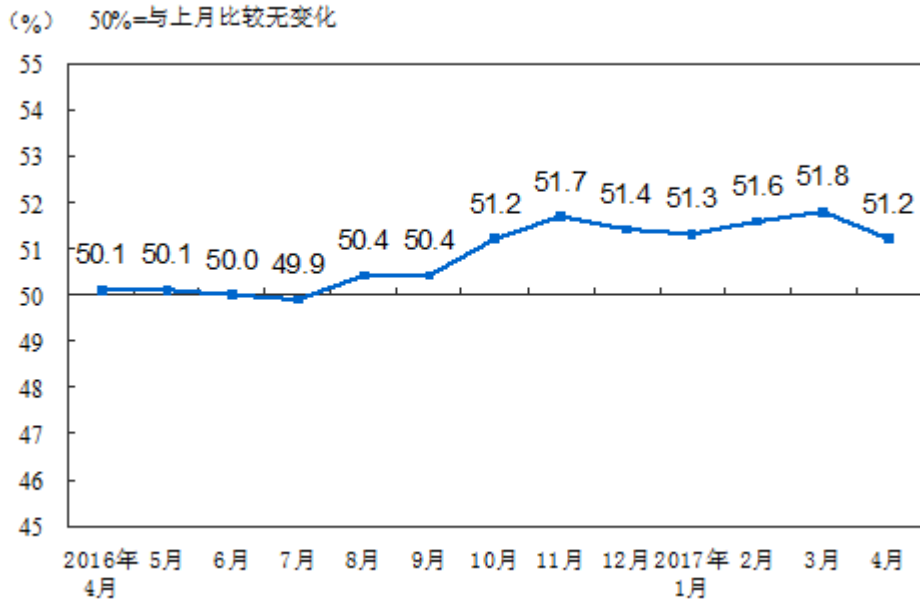
从业人员指数为 49.5%，比上月回升 0.4 个百分点，仍位于临界点以下，表明非制造业从业人员数量降幅收窄。分行业看，服务业从业人员指数为 49.1%，比上月回升 0.3 个百分点。建筑业从业人员指数为 51.9%，高于上月 1.1 个百分点。

业务活动预期指数为 59.7%，比上月回落 1.6 个百分点，继续位于较高景气区间。

2. 2017 年 4 月份，中国制造业采购经理指数（PMI）为 51.2%。

2017 年 4 月份，中国制造业采购经理指数（PMI）为 51.2%，比上月回落 0.6 个百分点，继续位于扩张区间。

图表2：中国制造业采购经理指数（经季节调整）



数据来源：中国政府网 银联信

分企业规模看，大型企业 PMI 为 52.0%，低于上月 1.3 个百分点，继续保持在扩张区间；中型企业 PMI 为 50.2%，比上月回落 0.2 个百分点；小型企业 PMI 为 50.0%，连续两个月上升，高于上月 1.4 个百分点，升至临界点，为近两年来的高点，企业经营状况有所改善。

从分类指数看，在构成制造业 PMI 的 5 个分类指数中，生产指数、新订单指数和供应商配送时间指数高于临界点，原材料库存指数和从业人员指数低于临界点。

生产指数为 53.8%，比上月回落 0.4 个百分点，仍处于扩张区间，表明制造业生产继续保持增长，但增幅收窄。

新订单指数为 52.3%，低于上月 1.0 个百分点，位于临界点之上，表明制造业市场需求延续扩张走势，增速有所放缓。

从业人员指数为 49.2%，比上月下降 0.8 个百分点，降至临界点以下，表明制造业企业用工量有所减少。

原材料库存指数为 48.3%，与上月持平，继续低于临界点，表明制造业主要原材料库存量继续下降。

供应商配送时间指数为 50.5%，比上月上升 0.2 个百分点，高于临界点，表明制造业原材料供应商交货时间继续加快。

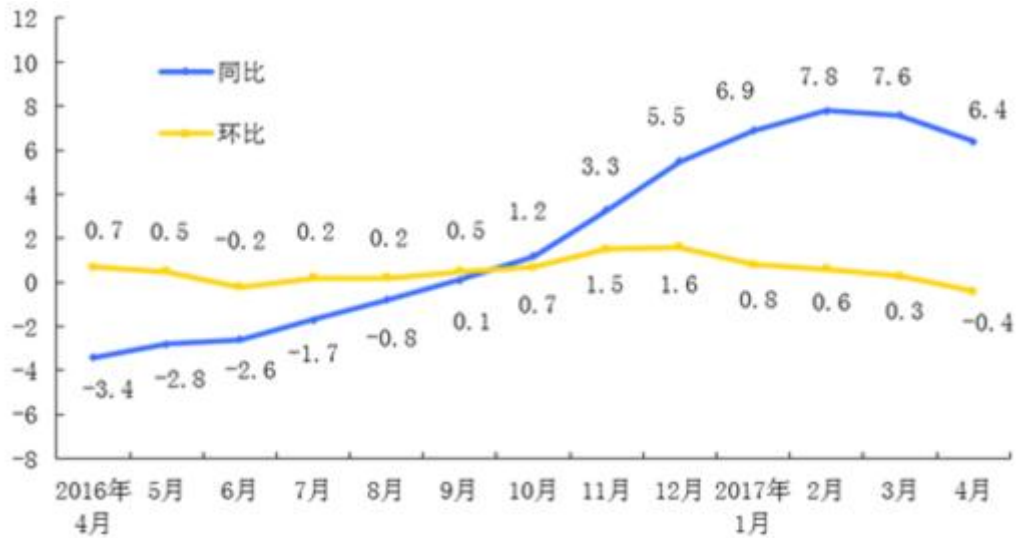


(二) 工业生产者价格变动情况

2017年4月份，全国工业生产者出厂价格同比上涨6.4%，环比下降0.4%。工业生产者购进价格同比上涨9.0%，环比下降0.3%。1-4月份平均，工业生产者出厂价格同比上涨7.2%，工业生产者购进价格同比上涨9.3%。

图表3：2017年4月工业生产者出厂价格涨跌幅走势

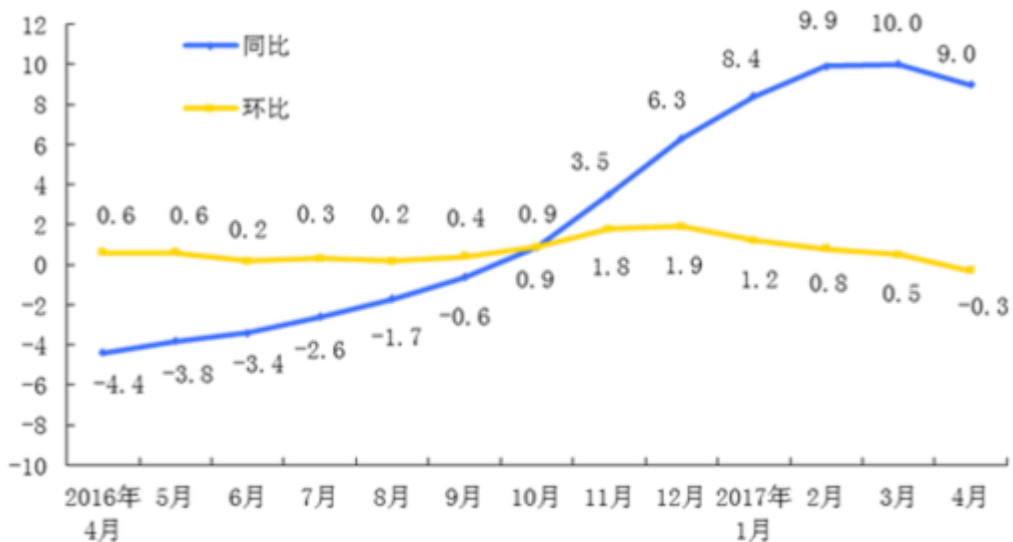
单位：%



数据来源：国家统计局 银联信

图表4：2017年4月工业生产者购进价格涨跌幅走势

单位：%



数据来源：国家统计局 银联信

1、工业生产者价格同比变动情况



工业生产者出厂价格中，生产资料价格同比上涨 8.4%，影响工业生产者出厂价格总水平上涨约 6.2 个百分点。其中，采掘工业价格上涨 28.3%，原材料工业价格上涨 13.0%，加工工业价格上涨 5.2%。生活资料价格同比上涨 0.7%，影响工业生产者出厂价格总水平上涨约 0.2 个百分点。其中，食品价格上涨 0.5%，衣着价格上涨 1.5%，一般日用品价格上涨 1.4%，耐用消费品价格下降 0.1%。

据测算，在 4 月份 6.4% 的工业生产者出厂价格总水平同比涨幅中，去年价格变动的翘尾因素约为 5.1 个百分点，新涨价因素约为 1.3 个百分点。

工业生产者购进价格中，燃料动力类价格同比上涨 17.6%，黑色金属材料类价格上涨 17.3%，有色金属材料及电线类价格上涨 15.4%，化工原料类价格上涨 8.1%。

2、工业生产者价格环比变动情况

工业生产者出厂价格中，生产资料价格环比下降 0.6%，影响工业生产者出厂价格总水平下降约 0.4 个百分点。其中，采掘工业价格下降 1.2%，原材料工业价格下降 0.8%，加工工业价格下降 0.4%。生活资料价格环比下降 0.1%。其中，食品价格下降 0.2%，衣着价格持平（涨跌幅度为 0），一般日用品价格下降 0.1%，耐用消费品价格上涨 0.1%。

工业生产者购进价格中，黑色金属材料类价格环比下降 1.1%，化工原料类价格下降 1.0%，燃料动力类价格下降 0.3%，有色金属材料及电线类价格下降 0.1%。

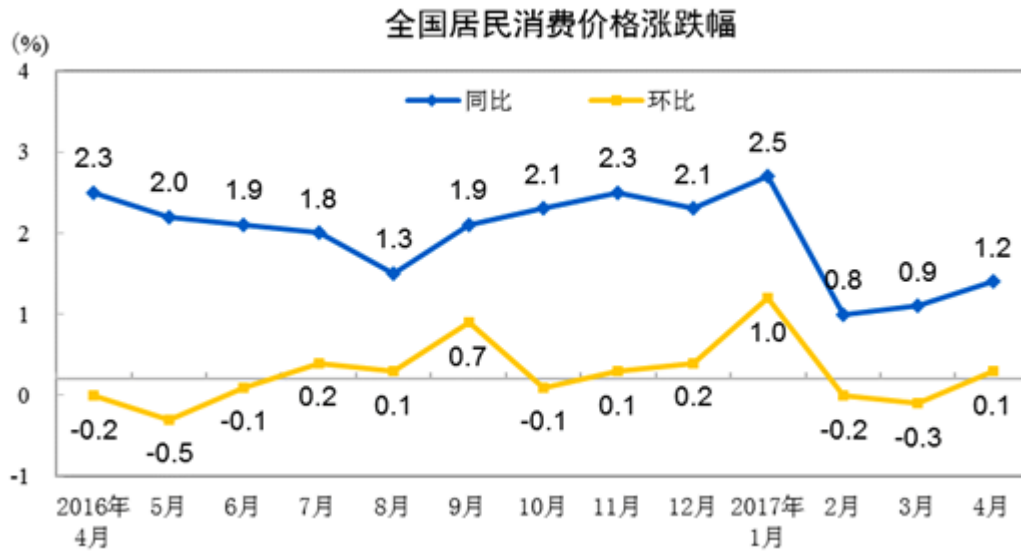
（三）居民消费价格变动情况

2017 年 4 月份，全国居民消费价格总水平同比上涨 1.2%。其中，城市上涨 1.3%，农村上涨 0.8%；食品价格下降 3.5%，非食品价格上涨 2.4%；消费品价格上涨 0.2%，服务价格上涨 2.9%。1-4 月平均，全国居民消费价格总水平比去年同期上涨 1.4%。

4 月份，全国居民消费价格总水平环比上涨 0.1%。其中，城市上涨 0.1%，农村持平；食品价格下降 0.6%，非食品价格上涨 0.2%；消费品价格下降 0.1%，服务价格上涨 0.4%。

图表5：2017年4月全国居民消费价格涨跌幅

单位：%



数据来源：国家统计局 银联信

1. 各类商品及服务价格同比变动情况

4月份，食品烟酒价格同比下降1.8%，影响CPI下降约0.56个百分点。其中，鲜菜价格下降21.6%，影响CPI下降约0.65个百分点；蛋价格下降11.4%，影响CPI下降约0.07个百分点；畜肉类价格下降4.6%，影响CPI下降约0.23个百分点（猪肉价格下降8.1%，影响CPI下降约0.24个百分点）；水产品价格上涨5.9%，影响CPI上涨约0.11个百分点；鲜果价格上涨5.9%，影响CPI上涨约0.10个百分点；粮食价格上涨1.5%，影响CPI上涨约0.03个百分点。

其他七大类价格同比均有所上涨。其中，医疗保健价格上涨5.7%，其他用品和服务价格上涨3.4%，教育文化和娱乐价格上涨2.6%，居住价格上涨2.4%，交通和通信、衣着、生活用品及服务价格分别上涨1.8%、1.3%和0.8%。

据测算，在4月份1.2%的居民消费价格总水平同比涨幅中，去年价格上涨的翘尾因素约为0.6个百分点，新涨价因素约为0.6个百分点。

2. 各类商品及服务价格环比变动情况

4月份，食品烟酒价格环比下降0.3%，影响CPI环比下降约0.09个百分点。其中，鲜菜价格下降5.0%，影响CPI下降约0.12个百分点；畜肉类价格下降1.2%，影响CPI下降约0.06个百分点（猪肉价格下降2.0%，影响CPI下降约0.05个百分点）；鲜果价格上涨1.9%，影响CPI上涨约0.03个百分点；水产品价格上涨1.5%，影响CPI上涨约0.03个百分点。



其他七大类价格环比六涨一降。其中，医疗保健、其他用品和服务价格均上涨 0.7%，教育文化和娱乐价格上涨 0.4%，衣着、生活用品及服务价格均上涨 0.2%，居住价格上涨 0.1%；交通和通信价格下降 0.2%。

（四）进出口情况分析

2017 年 4 月份，按人民币计价，我国进出口总值 2.22 万亿元，增长 16.2%。其中，出口 1.24 万亿元，增长 14.3%；进口 9791 亿元，增长 18.6%。与前一月相比，我国外贸增速有所放缓，但分析机构普遍认为，“2017 年外贸肯定比去年好”。

数据显示，2017 年前 4 个月，我国货物贸易进出口总值 8.42 万亿元人民币，比去年同期增长 20.3%。其中，出口 4.57 万亿元，增长 14.7%；进口 3.85 万亿元，增长 27.8%；贸易顺差 7150 亿元，收窄 26.2%。各月进出口值同比都实现了两位数的增长。

与此同时，中国外贸进出口主要呈现出以下特点：一是一般贸易进出口增长，比重提升，占到总量的近六成；二是对欧美日东盟等市场进出口增长；三是民营企业进出口占比提升，占到外贸总值的近四成；四是机电产品、传统劳动密集型产品仍为出口主力；五是铁矿砂、原油和天然气等大宗商品进口量价齐升。

二、财政货币政策

（一）财政政策

1. 一般公共预算收入情况

4 月份，全国一般公共预算收入 16784 亿元，同比增长 7.8%。其中，中央一般公共预算收入 8213 亿元，同比增长 6.9%；地方一般公共预算本级收入 8571 亿元，同比增长 8.6%。全国一般公共预算收入中的税收收入 14458 亿元，同比增长 4.9%。

1-4 月累计，全国一般公共预算收入 61150 亿元，同比增长 11.8%。其中，中央一般公共预算收入 28372 亿元，同比增长 13.6%；地方一般公共预算本级收入 32778 亿元，同比增长 10.3%。全国一般公共预算收入中的税收收入 52252 亿元，同比增长 11.8%；非税收入 8898 亿元，同比增长 12.1%。

主要受部分经济指标增速回落、减税降费政策效应进一步显现等影响，后期收入增幅可能继续呈放缓走势。



2. 一般公共预算支出情况

4 月份，全国一般公共预算支出 13636 亿元，同比增长 3.8%。其中，中央一般公共预算本级支出 2674 亿元，同比增长 3%；地方一般公共预算支出 10962 亿元，同比增长 3.9%。本月支出增幅较低，与前期加快支出进度有较大关系。

1-4 月累计，全国一般公共预算支出 59553 亿元，同比增长 16.3%。其中，中央一般公共预算本级支出 8441 亿元，同比增长 10.4%；地方一般公共预算支出 51112 亿元，同比增长 17.4%。

从主要支出项目情况看：教育支出 8934 亿元，增长 15.4%；科学技术支出 1620 亿元，增长 27.9%；文化体育与传媒支出 702 亿元，增长 9.7%；社会保障和就业支出 9922 亿元，增长 21.9%；医疗卫生与计划生育支出 5149 亿元，增长 19.7%；城乡社区支出 5534 亿元，增长 14.4%；农林水支出 4098 亿元，增长 3.2%；交通运输支出 3177 亿元，增长 20%；住房保障支出 1723 亿元，增长 35.4%；债务付息支出 1789 亿元，增长 34.5%。

(二) 货币政策

1. 广义货币增长 12.8%，狭义货币增长 22.9%

4 月末，广义货币余额 144.52 万亿元，同比增长 12.8%，增速比上月末低 0.6 个百分点，比去年同期高 2.7 个百分点；狭义货币余额 41.35 万亿元，同比增长 22.9%，增速分别比上月末和去年同期高 0.8 个和 19.2 个百分点；流通中货币余额 6.44 万亿元，同比增长 6.0%。当月净回笼现金 248 亿元。

2. 当月人民币贷款增加 5556 亿元，外币贷款减少 107 亿美元

4 月末，本外币贷款余额 104.27 万亿元，同比增长 13.1%。月末人民币贷款余额 99.12 万亿元，同比增长 14.4%，增速比上月末低 0.3 个百分点，比去年同期高 0.3 个百分点。当月人民币贷款增加 5556 亿元，同比少增 1523 亿元。分部门看，住户部门贷款增加 4217 亿元，其中，短期贷款减少 64 亿元，中长期贷款增加 4280 亿元；非金融企业及机关团体贷款增加 1415 亿元，其中，短期贷款减少 925 亿元，中长期贷款减少 430 亿元，票据融资增加 2388 亿元；非银行业金融机构贷款减少 128 亿元。月末外币贷款余额 7981 亿美元，同比下降 13.2%，当月外币贷款减少 107 亿美元。

3. 当月人民币存款增加 8323 亿元，外币存款增加 9 亿美元



4月末，本外币存款余额146.26万亿元，同比增长12.6%。月末人民币存款余额141.95万亿元，同比增长12.9%，增速比上月末低0.1个百分点，比去年同期高3.2个百分点。当月人民币存款增加8323亿元，同比少增388亿元。其中，住户存款减少9296亿元，非金融企业存款增加2175亿元，财政性存款增加9318亿元，非银行业金融机构存款增加3873亿元。月末外币存款余额6668亿美元，同比下降1.5%，当月外币存款增加9亿美元。

4.4月份银行间人民币市场同业拆借月加权平均利率为2.11%，质押式债券回购月加权平均利率为2.11%

4月份银行间人民币市场以拆借、现券和回购方式合计成交60.53万亿元，日均成交3.03万亿元，日均成交比去年同期增长55.2%。其中，同业拆借、现券和质押式回购日均成交分别同比增长76.4%、63.7%和49.7%。

当月同业拆借加权平均利率为2.11%，比上月高0.02个百分点，比去年同期低0.38个百分点；质押式回购加权平均利率为2.11%，比上月高0.01个百分点，比去年同期低0.26个百分点。

5.当月跨境贸易人民币结算业务发生3825亿元，直接投资人民币结算业务发生1625亿元

4月份，以人民币进行结算的跨境货物贸易、服务贸易及其他经常项目、对外直接投资、外商直接投资分别发生3138亿元、687亿元、756亿元、869亿元。

II 本月关注

一、永辉超市拟 10 亿元建供应链现代产业园

永辉超市为更好支撑四川区域配送仓储需求及食品加工业务发展，董事会同意公司在四川省彭州市投资建设“四川永辉供应链现代产业园”项目，投资总额为 10 亿元。

其中，购置项目用地 300 亩，其中（1）一期 93 亩已经第三届董事会第十九次会议审议通过，先行启动；二期 207 亩计划于 2019 年启动。在上述产业园区投资人民币 1 亿元设立项目公司，名称拟定为“四川彩食鲜供应链发展有限公司”（最终以工商核批为准）。授权张轩松先生签署有关投资协议书。

公司商品供应链深耕步入收获期，毛利率有望逐季稳升。对标国际龙头，综合毛利率有望向 25% 扩张。生鲜方面，公司推进产地直采、参股星源农牧等强化上游供应链，预计未来 3-5 年生鲜类毛利率将提升至 16%。主要原因基于以下三点：一是，消费升级，品类优化：进口蔬果、肉类、海鲜等占比提升；二是，供应链提效：推进集中采购、原产地直采，如定购东北大米、参股星源农牧 20% 股权强化生猪养殖、精细化切割技术与复制、强化蔬果产业链等；三是，重后台的中央厨房、生鲜物流中心建设：标准化、加工能力提升；现重庆、北京、福州三大中央厨房已投产，未来将在全国建设 10 余个中央厨房，加工即食类生鲜占比提升。

二、阿里成第二大股东 联华超市涨超 30%

联华超市在香港大涨 30.8%，创 2015 年 4 月以来最大涨幅。

5 月 26 日晚，阿里巴巴集团和易果生鲜签订《股权转让合同》，收购联华超市 18% 的内资股股权，成为联华超市第二大股东。

联华超市股份有限公司是上海百联的二级公司。自 1991 年开业以来，经营大型综合超市、超级市场及便利店三大主要零售业态，旗下品牌包括“世纪联华”、“联华超市”、“华联超市”、“快客便利”等。截至 2016 年 12 月 31 日，联华超市及其附属公司的总门店数目已经达到 3618 家，遍布全国 19 个省份及直辖



市。

中国经济网报道称，本次交易为阿里巴巴和百联两大集团在未来商超业务的合作建立起资本的纽带。业内人士据此分析称，线上线下两大全业态巨头之间的新零售融合，将率先从商超业态展开。

最近一年来，阿里巴巴布局新零售业务的声音不绝于耳。2017年2月20日，阿里巴巴就与拥有4800家线下门店资源的百联集团签署战略合作协议，正式表示将把上海作为新零售的实验场。两大商业领军企业将基于大数据和互联网技术，在全业态融合创新、新零售技术研发、高效供应链整合、会员系统互通、支付金融互联、物流体系协同等六个领域展开全方位合作，为消费者提供随时随地多场景的新消费体验。

阿里巴巴将2017年定为“新零售元年”。而阿里和百联在2月份的正式合作预示着阿里新零售的第一站达成。截至目前，阿里巴巴投资布局了包括苏宁、银泰、百联、三江、日日顺等公司在内的累计数十个项目。

三、沃尔玛 8000 多万升级成都门店

2017年5月25日，全球最大零售商沃尔玛在蓉宣布，沃尔玛成都现有门店完成升级改造、沃尔玛官方旗舰店正式入驻京东商城。同时，还宣布计划2017年在四川新开6家沃尔玛购物广场，其中两家新店位于成都，到2020年将在成都新增7家门店。2017年在蓉新开的两家沃尔玛购物广场，一家位于城东三圣乡的卓锦曼购中心，而另外一家则位于郫都区红光镇，新开的两家沃尔玛购物广场均预计2017年下半年开门迎客。

成都一直是沃尔玛的重点战略市场，沃尔玛入川以来发展态势良好。沃尔玛看好四川发展前景，除开设更多新店以外，升级现有购物环境和服务，提升顾客的购物体验 and 便捷性，是沃尔玛在华深耕细作持续发展的重点。2014年至今，沃尔玛在成都门店升级改造上累计投入8600万元，预计2017年沃尔玛将投资约3亿元升级全国50家门店。

在升级改造后的沃尔玛华阳店中可以看到，在鲜食区域，各品类陈列分区颜色鲜明，并注意与商品特性的搭配，便于顾客立即识别和锁定商品位置；设立专门的自有品牌商品陈列区，则帮助顾客了解自有品牌突出的品质保证和亲民的价格。根据消费习惯的变化，沃尔玛在此次升级改造主要优化店内商品陈列分区及动线规划。除此之外，打造环保门店也是沃尔玛店面升级改造的核心要素之一。



同时，为更好地满足广大消费者快速增长的在线购物需求，沃尔玛官方旗舰店昨日也正式入驻京东商城，在全国范围提供沃尔玛商品的网购服务。线上商品不仅与实体门店一样优质优价，还享有与实体店一样的“90 天无忧退换货”服务，以及全国多个一二线城市的消费者可以享受“上午 11:00 前下单，当日送达”的便捷服务。

四、步步高拟投资 8.5 亿在怀化建购物中心

5 月 23 日，步步高为巩固和加强公司在优势地区的竞争力，公司拟使用自有资金约 8.5 亿元在怀化市城市中心区投资开发建设和运营“步步高怀化新天地”项目（暂定名称）。项目计划于 2017 年 8 月开始动工建设，2019 年 5 月完工并投入试营业。

该项目位于怀化市迎丰西路与人民西路交汇处西南角，北临怀化步步高百货，西临住宅小区，南临人民南路，东临人民东路，属怀化市最繁华核心商圈。项目占地面积约为 3.5 万平方米，土地用途为商业用地。公司拟将该项目打造成一个复合型、多功能商业区域，集“购物、休闲、娱乐”为一体的综合性城市地标级商业中心。拟新建建筑面积约 10 万平方米的购物中心（含超市），主要经营业态类型为零售、餐饮、休闲娱乐、儿童体验等综合性业态。

本次投资开发“步步高怀化新天地”项目，公司董事会通过对该项目充分论证的情况下认为，该项目经济效益较好，对公司主业发展将起到促进作用。该投资有利于加快公司在怀化地区的拓展步伐，进一步加强公司在怀化地区的品牌影响力和核心竞争力，使公司获得强有力的持续经营与发展能力。

同时，该项目的投资额较大，投资回收周期较长。因宏观经济下行、行业不景气、竞争激烈，可能存在投资收益不达预期的风险。若项目经营不善，将给公司业绩带来一定影响。

五、国美电器一季度营收增 14.4%

5 月 25 日，国美电器公布 2017 年第一季度未经审计业绩报告。报告显示，一季度国美电器实现销售收入 173.9 亿，同比增长 14.4%。归属予母公司拥有者应占利润约 1.37 亿，同比上升 2.24%。

另外，国美电器一季度整体 GMV 实现 274 亿，同比增长 31.03%。其中线上电商业务发展势头良好，GMV 同比增长 120.07%。线上电商业务自营部分销售收



入与去年同期相比增长了 41.7%。

5 月 15 日，国美电器曾发布公告拟将更名为“国美零售”，重点布局新零售，积极由“电器零售商”转型为以“家”为主导的方案服务商和提供商。5 月 16 日，中国连锁经营协会发布的“2016 年中国连锁百强”榜单显示，国美电器以 1647 亿销售额位居第二位，第一名为苏宁，第三名为华润万家。

2016 年实现营收 766.95 亿，同比增长 18.73%，净利润为 3.25 亿元，同比下跌 73%。2016 年，国美整体 GMV 与去年同期相比增长 31%至 1115 亿元。线上贡献 GMV 达到 323 亿元，同比增长 110%。其中，移动端 GMV 同比增长 155%，占线上整体的 67%。

国美电器未来重点将打通线上线下商品，会员和服务，积极努力探索新零售模式，形成国美的新零售生态圈。

国美将持续以供应链为核心，在差异化、中高端产品及套购三个方面，进一步优化商品结构，提升商品经营和盈利能力。同时加强物流现代化建设，全面提升配送时效，大力发展自建仓库，升级“送装一体”。此外，国美进一步升级互联网电视战略，资本布局整合多方优势，搭建未来智能家居“娱乐中枢”入口，吸引年轻消费者。



III 本月商超行业运行分析

一、中国百货业发展全现状：局部回暖 分化趋势明显

百货业在 2016 年出现出了明显的分化。积极改造与调整、适应市场变化的门店，销售额保持了稳步增长。如 SKP2016 年销售增速已达到 23%。而步伐较慢的门店，则继续着两位数的下滑态势。RET 睿意德商业地产行业研究中心统计了 67 家百货门店连续五年的销售额，发现 2016 年已有 43% 的门店实现销售额的正增长，相比 2015 提升 12 个百分点。

纵观 10 家代表型百货门店的销售额，2011 年开始呈现增速放缓的态势，2012 年随着反腐活动的开始，销售水平急转直下，开始出现下滑现象。2012-2016 年期间整体呈现下滑趋势，行业平均复合增长率-2.4%。2013-2015 年“下滑”、“负增长”成为普遍现象。2016 年开始呈现出明显的分化态势。

二、百货销售额增速与城市级别呈反相关关系

城市级别越高百货业下滑越严重，2012-2016 年一线城市百货门店销售额平均复合增长率-4.3%，同期四线城市仅平均下滑 0.6 个百分点。目前一线城市均已进入成熟型商业市场，消费目的地更加多元。百货门店在体验型消费上无法与购物中心对抗；便捷型消费上无法与社区商业对抗；纯购物型消费方面，又有大体量购物中心和奥特莱斯与其抗衡，而后两者分别从体验和折扣两个维度，为消费者提供了新的附加值。因此百货业在一线城市整体呈现吃紧状态。以广百为代表的传统百货公司已开始逐渐在一线城市闭店，下沉至三四线城市。

三、行业集中度低，丧失议价能力，无法形成规模优势

我国百货业市场集中度偏低，区域特征明显。截止去年行业前四名的市场占有率，即 CR4 不足 20%。而同期美日已达到 50%-60%，形成寡头市场。行业过于分散直接影响了企业对供应商和消费者的议价能力，激发非理性竞争，陷入价格战。百货公司陷入微利状态，便更加缺乏足够的资金去进行并购重组提高行业集



中度，陷入死局。虽然 2013 年以来，我国百货行业在加速聚集，但发展水平仍旧低于成熟市场。



IV 行业区域运行动态

一、沁坤商城线下示范点开业 助推“湘品走天下”

沁坤股份与湖南平价特产总汇店合作的示范点盛大开业，双方全力打造一个湖南省“湘品出湘”的示范点，推动湖南品牌企业走出去。

实施“湘品出湘”工程，是湖南省委、省政府的决策部署，是湖南省重点打造的工程。采取政府扶持、企业化运作的模式，鼓励建设湖南名优商品展示销售中心。沁坤股份是专事农业服务的“多元复合型”第三方平台。而湖南特产平价总汇店是一家连锁店，共有六家店面，产品以湖南地方特产为主，如湘绣、湘茶、湘食等。

沁坤股份积极响应省委省政府的号召，持续不断地致力于推广湖南商品。此次合作正是基于“湘品出湘”的政治高度和经济需求，建成一个新的展示推广以及提供体验与对接销售的公共服务平台，打造一个湖南省“湘品出湘”的示范点，便于宣传和推介湖南优质的消费品牌，推动湖南品牌企业走出去，开拓省外市场，提升湘品知名度，扩大湘品在省外市场的份额。

此次沁坤股份与湖南平价特产总汇进行战略合作，打造从线上到线下的立体产业链，有效整合湖南省名优特产，从线上和线下等多个渠道进行商品展示，使沁坤商城成为湖南知名的湖湘名优新特商品交易平台。让外地客户可以通过线上服务，方便快捷地购买丰富全面的湖南名优特产，让湖湘名优新特产品走出湖南，使沁坤股份成为湖南本土电商平台助推“湘品出湘”的一个代表。

二、广州百货业布局粤西二三线城市

5月26日，广百百货茂名东汇城店开业，这是广百在茂名的第二家门店。“西征”是广百扩张门店的新路线。与此同时，广百在大本营广州则有多家门店陆续启动经营调整。广百负责人表示，2017年该公司逆市开店并再次选择茂名，除了看项目条件，更重要的是看中二三线城市的消费潜力，以及当下最受关注、粤港澳大湾区战略带来的城市新格局。



茂名东汇城位于茂名市未来的城市中心，是一个汇聚购物中心、步行街、高端洋房、国际公寓于一身的大型城市综合体。广百百货将成为东汇城购物中心的主力店，进驻经营一至三层商业物业，营业面积约 1.2 万平方米。

广百早在 2009 年就进入茂名市核心商圈经营，2017 年逆市开店并再次选择茂名，除了看项目条件，更重要的是看重三线城市的消费潜力，以及当下最受关注、粤港澳大湾区战略带来的城市新格局。该负责人指出，百货业追逐高消费客流而选择东部沿线地区，是过去的思路，这也导致了包括广州在内的广东东部沿海城市商业饱和的竞争局面，在实体零售“不给力”的当下，百货业感受到前所未有的冲击。

相反，三线城市逐步呈现出巨大的消费潜力。随着粤港澳大湾区的战略推进，珠江西线的二三线城市发展潜力备受关注。上述负责人指出，江门、佛山、阳江到茂名、湛江等广东西线城市通过产业升级带来经济实力的提升，城市居民的消费实力已积累到一定程度，居民购买能力与消费需求与日俱增，追求高品质生活的热情高涨。但当地缺少中高端、有集聚能力的商业项目，一旦这样的项目出现，居民的消费潜力就会爆发。

三、王府井终止收购开元商业 100%股权 认为重组条件尚不成熟

5 月 6 日，王府井集团股份有限公司发布公告称，该公司将终止收购开元商业 100%股权重大资产重组。

由于与交易对方西安国际医学投资股份有限公司就重组方案的具体内容以及交易协议的相关条款未能达成一致，王府井认为目前继续推进重组的条件尚不成熟，经过双方协商，决定终止本次重大资产重组。

根据公告显示，开元商业有限公司为陕西省零售龙头企业之一，其旗下拥有的“开元商城”品牌在陕西省内享有较高的知名度与影响力。根据彼时预期，该笔交易有助于进一步扩大王府井在西北零售市场的占有率，进一步提升王府井在西安市场的品牌知名度、市场地位和议价能力，并与开元商业在管理、品牌、经营等方面形成协同效应。

为此，2016 年 12 月 9 日，王府井审议通过《关于筹划收购开元商业 100%股权的议案》，其股票于 2016 年 12 月 12 日起停牌。

重大资产重组启动以来，王府井与国际医学均积极推进重组的相关工作，并于 2017 年 2 月 15 日签署了《开元商业有限公司股权转让框架协议》。5 月 3 日，



王府井与交易对方就重组方案的具体内容以及交易协议的相关条款尚未达成一致，5月5日，王府井董事会同意与国际医学签署《关于终止开元商业有限公司股权转让和受让的协议》。

截至2017年一季度末，王府井在全国6大区域运营40家门店，经营总建筑面积222.6万平方米。

王府井称已于2017年5月8日召开投资者说明会，并在披露投资者说明会召开情况公告同时申请股票复牌。



V 重点企业跟踪

一、北京王府井百货大楼再迎升级改造 英国哈姆雷斯年底进驻

面对日新月异的商业市场环境变化，作为老牌商业标杆的王府井百货（专题阅读）大楼时隔 4 年后再度举起升级改造大旗，本月起对大楼南馆一万平方米经营面积进行拆除重装，同时引进更受年轻客层关注的国际品牌项目——英国玩具品牌哈姆雷斯体验店。经过重新定位后，预计 2017 年底百货大楼将完成“更年轻、时尚、家庭化”的转变。

5 月 17 日，距百货大楼上午 10 点开门还有半小时，不少顾客已经从四面八方赶到楼门口排队，其中大部分人都是冲着此次大楼在封闭改造前推出的打折出清活动。进入百货大楼，“拆”、“封场出清 3 折起”等巨幅海报映入眼帘，上面密密麻麻写着轻奢品牌、化妆品、运动装备、服饰等各楼层促销信息，广播里也滚动播出大楼要拆的信息。11 点半左右，部分楼层摆放的花车前已经略显拥挤，收银台的排队等候时间也要 5 分钟以上。截至下午两点左右，百货大楼的客流量比平时增加 50%。

由于新引进了英国拥有 255 年历史的玩具店“哈姆雷斯”，以租赁的方式将西配楼 1 至 5 层进行出租，预计将于年底开业，除了售卖玩具，还有亲子互动、餐饮等吃喝玩乐等一条龙服务。金静怡透露，此次百货大楼将对部分品牌进行调整，此外 1 层国际精品项目也将有品牌调整，2 层女装品类也将调整为少淑装；耐克、阿迪达斯近千平方米的“大店”预计将于下半年新装亮相于 4 层北馆，这两个品牌将打破传统模式，以大型体验店形式入驻，这些变化足以看出王府井百货正在发力年轻消费群体市场，更注重给他们提供优质的逛店感受。

二、北海万达广场 5 月 27 日开业

广西第 9 座万达广场——北海万达广场将于 5 月 27 日开业，包括和安超市、万达影城、万达宝贝王、拉夏贝尔生活馆、迪卡侬、Play1 家庭娱乐中心、福克斯健身、苏宁易购等在内 8 家主力店，上百个品牌都将入驻北海万达。苏宁易购、万达影城、雅戈尔等部分品牌将与北海万达广场同日开业。



北海万达广场用地总面积 62670 平方，总建筑总面积 10.8 万平方，总投资 15 亿。北海万达广场业态布局由国际一线快时尚、儿童娱乐及零售、院线、电器卖场、大玩家、零售集合店、餐饮等业态构成。

三、贺永辉超市入驻新城吾悦广场

中国企业 500 强永辉超市，是中国大陆首批将生鲜农产品引进现代超市的流通企业之一，被国家七部委誉为中国“农改超”推广的典范，被百姓誉为“民生超市、百姓永辉”。永辉已发展成为以零售业为龙头，以现代物流为支撑，以现代农业和食品工业为两翼，以实业开发为基础的大型集团企业。

永辉超市目前已在全国 19 个省市已发展超 580 家连锁超市，经营面积超过 500 万平方米，位居 2015 年中国连锁百强企业 10 强、中国快速消费品连锁百强 5 强。是一等别“流通”及“农业产业化”双龙头企业，获“中国驰名商标”，上海主板上市（股票代码：601933）。国务院授予“全国就业先进企业”，获“全国五一劳动奖状”等荣誉称号。

永辉超市抢滩登陆桐乡新城吾悦广场，现已签订入驻合作协议，有享法、惠生活、悦繁华，桐乡市民从此即可在家门口购世界。



免责声明

本报告采用公开、合法的信息，由北京银联信科技股份有限公司（简称银联信）的研究人员运用相应的研究方法，对所研究的对象做出相应的评判，代表银联信观点，仅供用户参考，并不构成任何投资建议。投资者须根据情况自行判断，银联信对投资者的投资行为不负任何责任。

银联信力求信息的完整和准确，但是并不保证信息的完整性和准确性；报告中提供的包括但不限于数据、观点、文字等信息不构成任何法律证据。如果报告中的研究对象发生变化，将不另行通知。

未获得银联信的书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。如引用、刊发，需注明出处为“北京银联信科技股份有限公司”，且不得对本报告进行有悖原意的删节和修改。