

SOHO 中國 (410 HK, HK\$6.22, 目標價: HK\$8.41, 買入) — 2013 為併購的一年

- ❖ **基礎盈利上升 135%。**2012 年營業額上升 169% 至 153 億元(人民幣·下同)，同期淨利潤增加 172% 至 106 億元，公司表示強勁業績是受惠於新項目竣工增加和投資物業重估收益急升。交付物業面積由 2011 年的 10.0 萬平方米上升至 2012 年的 23.7 萬平方米，而且平均售價由 2011 年的每平方米 56,670 元上升至 2012 年的每平方米 66,639 元。撇除重估收益，基礎盈利增加 135% 至 33 億元。公司宣布派發末期股息每股 0.13 元。
- ❖ **2012 年合同銷售金額為 95 億元。**SOHO 中國在 2012 年完成 95 億元的合同銷售，主要由銀峰 SOHO 及 SOHO 中山廣場分別貢獻 81 億元及 14 億元，由於公司改變其業務模式，持有物業作出租用途，我們預計在未來的物業銷售主要來自現有庫存和 SOHO 靜安廣場。此外，在 2013 年的 1-2 月，公司增添 11 億元的合約銷售。因此，約 140 億元的物業已預售但仍未入賬。
- ❖ **上海和北京的租賃市場前景佳。**根據 DTZ 戴德梁行，中國寫字樓市場強勁增長的趨勢是不變的，尤其是在北京和上海的寫字樓市場。在 2012 年，北京和上海的優質寫字樓的每月租金分別增長 22.4% 至每平方米 326 元及 13.8% 至 348 元。同時，DTZ 戴德梁行預測北京和上海的優質寫字樓租金在未來 5 年分別平均增長 8.5% 和 6.2%。這印證了 SOHO 中國在北京和上海發展的戰略是正確。
- ❖ **去年 8 月起回購了 1.46 億股股份。**SOHO 中國於去年六月宣布一個 2 億美元的股份回購方案。在過去 7 個月，公司重新購回 1.46 億股股份。此外，在 2013 年 1 月購回 2.6 億港元的可換股債券。這些回購行動將提升股東價值及支持股價。
- ❖ **提高目標價。**SOHO 中國認為 2013 年是充滿機會，及計劃購買達 100 億元的土地儲備，這可成為未來的股價催化劑。由於交付物業及土地增值稅的假設改變，我們分別下調 2013 年及 2014 年盈利預測 22.7% 至 32.45 億元及 11.7% 至 11.1 億元。另外，我們提高了 2013 年底每股資產淨值預測由 13.9 港元至 14.02 港元。因此，目標價由 8.34 港元上調至 8.41 港元，較資產淨值折讓 40%。升值潛力為 35.3%。買入。

SOHO 中國 (410 HK)

評級	買入
收市價	HK\$6.22
目標價	HK\$8.41
市值 (港幣百萬)	31,368
過去 3 月平均交易 (港幣百萬)	55
52 周高/低 (港幣)	7.1/4.65
發行股數 (百萬)	5,043
主要股東	張欣(64%)

來源: 彭博

股價表現

	絕對	相對
1 月	-15.6%	-11.3%
3 月	-0.5%	-1.8%
6 月	21.5%	4.6%

來源: 彭博

過去一年股價



來源: 彭博

財務資料

(截至 12 月 31 日)	FY11A	FY12A	FY13E	FY14E	FY15E
營業額 (百萬人民幣)	5,685	15,305	15,819	3,010	5,356
淨利潤 (百萬人民幣)	3,892	10,585	3,245	1,106	1,578
每股收益 (人民幣)	0.751	2.051	0.643	0.219	0.313
每股收益變動 (%)	7	173	(69)	(66)	43
市盈率(x)	6.6	2.4	7.7	22.7	15.9
市帳率(x)	1.2	0.8	0.8	0.8	0.7
股息率 (%)	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
權益收益率 (%)	17.9	34.5	9.7	3.3	4.5
淨財務槓杆率 (%)	淨現金	2.6	8.9	17.4	37.6

來源: 公司及招銀國際研究部

利潤表

年結: 12月31日 (百萬元人民幣)	FY11A	FY12A	FY13E	FY14E	FY15E
收入	5,685	15,305	15,819	3,010	5,356
物業發展	5,594	15,157	15,339	1,704	3,428
物業投資	91	148	479	1,306	1,928
其他	-	-	-	-	-
銷售成本	(2,954)	(6,298)	(6,667)	(741)	(1,828)
毛利	2,731	9,007	9,151	2,269	3,528
其他收益	477	442	225	250	280
銷售費用	(238)	(327)	(316)	(60)	(107)
行政費用	(211)	(254)	(316)	(211)	(375)
其他費用	(134)	(152)	(158)	(90)	(161)
息稅前收益	2,626	8,716	8,585	2,158	3,165
融資成本	209	(126)	(169)	(219)	(343)
聯營公司	-	-	-	-	-
特殊收入	4,027	9,605	-	-	-
稅前利潤	6,862	18,195	8,417	1,939	2,822
所得稅	(2,375)	(7,548)	(5,172)	(826)	(1,220)
非控制股東權益	(594)	(62)	-	(7)	(25)
淨利潤	3,892	10,585	3,245	1,106	1,578
核心淨利潤	1,422	3,335	3,245	1,106	1,578

來源: 公司及招銀國際研究部

資產負債表

年結: 12月31日 (百萬元人民幣)	FY11A	FY12A	FY13E	FY14E	FY15E
非流動資產	16,147	45,205	50,828	56,828	63,690
物業、廠房及設備	688	682	680	680	680
投資物業	13,335	38,310	42,000	47,000	54,000
聯營公司	-	4,066	6,000	7,000	7,000
無形資產	-	-	-	-	-
其他	2,124	2,147	2,148	2,148	2,010
流動資產	43,533	35,373	21,691	18,808	12,418
現金及現金等價物	14,489	22,062	16,091	13,758	8,918
應收貿易款項	5,615	3,262	3,000	3,200	3,500
存貨	23,429	10,048	2,600	1,850	-
關連款項	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
流動負債	23,044	25,047	17,600	19,900	17,000
借債	2,215	3,922	3,500	4,000	4,000
應付貿易賬款	15,148	11,553	4,500	6,200	3,200
應付稅項	5,682	9,571	9,600	9,700	9,800
關連款項	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
非流動負債	13,418	23,821	20,384	20,500	22,700
借債	11,410	19,082	15,684	15,800	18,000
遞延稅項	1,731	4,078	4,200	4,200	4,200
其他	277	660	500	500	500
少數股東權益	1,495	1,011	1,200	1,400	1,600
淨資產總值	21,723	30,700	33,335	33,836	34,808
股東權益	21,723	30,700	33,335	33,836	34,808

來源: 公司及招銀國際研究部

現金流量表

年結: 12月31日 (百萬元人民幣)	FY11A	FY12E	FY13E	FY14E	FY15E
息稅前收益	2,626	8,716	8,585	2,158	3,165
折舊和攤銷	19	23	20	20	20
營運資金變動	(6,155)	16,441	8,053	750	1,550
稅務開支	(2,990)	5,067	150	93	75
其他	2,271	(11,192)	(12,092)	1,261	(3,757)
經營活動所得現金淨額	(4,230)	19,055	4,717	4,283	1,053
購置固定資產	(2,109)	(15,387)	(3,708)	(5,020)	(7,020)
聯營公司	-	(4,066)	(1,934)	(1,000)	-
其他	3,087	1,084	(0)	-	138
投資活動所得現金淨額	978	(18,368)	(5,643)	(6,020)	(6,882)
股份發行	(13)	(313)	-	-	-
淨銀行借貸	1,975	9,380	(3,820)	616	2,200
股息	(1,452)	(1,297)	(1,275)	(1,261)	(1,261)
其他	(26)	-	-	-	-
融資活動所得現金淨額	484	7,770	(5,095)	(645)	939
現金增加淨額	(2,767)	8,456	(6,021)	(2,383)	(4,890)
年初現金及現金等價物	14,034	11,202	19,709	13,738	11,405
匯兌	(65)	50	50	50	50
年末現金及現金等價物	11,202	19,709	13,738	11,405	6,565
受限制現金	3,287	2,353	2,353	2,353	2,353
資產負債表的現金	14,489	22,062	16,091	13,758	8,918

來源: 公司及招銀國際研究部

主要比率

年結: 12月31日	FY11A	FY12A	FY13E	FY14E	FY15E
銷售組合 (%)					
物業發展	98.4	99.0	97.0	56.6	64.0
物業投資	1.6	1.0	3.0	43.4	36.0
其他	-	-	-	-	-
總額	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
盈利能力比率 (%)					
毛利率	48.0	58.8	57.9	75.4	65.9
稅前利率	120.7	118.9	53.2	64.4	52.7
淨利潤率	68.5	69.2	20.5	36.8	29.5
核心淨利潤率	25.0	21.8	20.5	36.8	29.5
有效稅率	34.6	41.5	61.5	42.6	43.2
資產負債比率					
流動比率 (x)	1.9	1.4	1.2	0.9	0.7
速動比率 (x)	0.9	1.0	1.1	0.9	0.7
平均應收賬款周轉天數	180.3	38.9	34.6	194.0	119.3
平均應付賬款周轉天數	1,510.7	773.7	439.4	2,636.0	938.3
平均存貨周轉天數	2,602.4	970.0	346.2	1,096.3	184.7
總負債/ 權益比率 (%)	62.7	74.9	57.6	58.5	63.2
淨負債/ 權益比率 (%)	淨現金	2.6	8.9	17.4	37.6
回報率 (%)					
資本回報率	17.9	34.5	9.7	3.3	4.5
資產回報率	6.5	13.1	4.5	1.5	2.1
每股數據					
每股盈利 (人民幣)	0.751	2.051	0.643	0.219	0.313
每股股息 (人民幣)	0.250	0.250	0.250	0.250	0.250
每股賬面值 (人民幣)	4.19	5.92	6.42	6.52	6.71

來源: 公司及招銀國際研究部

免責聲明及披露

分析員聲明

負責撰寫本報告的全部或部分內容之分析員，就本報告所提及的證券及其發行人做出以下聲明：(1) 發表於本報告的觀點準確地反映有關於他們個人對所提及的證券及其發行人的觀點；(2) 他們的新酬在過往、現在和將來與發表在報告上的觀點並無直接或間接關係。

此外，分析員確認，無論是他們本人還是他們的關聯人士（按香港證券及期貨事務監察委員會操作守則的相關定義）(1) 並沒有在發表研究報告 30 日前處置或買賣該等證券；(2) 不會在發表報告 3 個工作日內處置或買賣本報告中提及的該等證券；(3) 沒有在有關香港上市公司內任職高級人員；(4) 並沒有持有有關證券的任何權益。

招銀證券投資評級

買入	: 股價于未來 12 個月的潛在漲幅超過 15%
持有	: 股價于未來 12 個月的潛在變幅在-15%至+15%之間
賣出	: 股價于未來 12 個月的潛在跌幅超過 15%
未評級	: 招銀國際並未給予投資評級

招銀國際證券有限公司

地址: 香港中環夏慤道 12 號美國銀行中心 18 樓 1803-04 室 電話: (852) 3900 0888 傳真: (852) 3900 0800

招銀國際證券有限公司(“招銀證券”)為招銀國際金融有限公司之全資附屬公司(招銀國際金融有限公司為招商銀行之全資附屬公司)

重要披露

本報告內所提及的任何投資都可能涉及相當大的風險。報告所載資料可能不適合所有投資者。招銀證券不提供任何針對個人的投資建議。本報告沒有把任何人的投資目標、財務狀況和特殊需求考慮進去。而過去的表現亦不代表未來的表現，實際情況可能和報告中所載的大不相同。本報告中所提及的投資價值或回報存在不確定性及難以保證，並可能會受標的資產表現以及其他市場因素影響。招銀證券建議投資者應該獨立評估投資和策略，並鼓勵投資者諮詢專業財務顧問以便作出投資決定。

本報告包含的任何資訊由招銀證券編寫，僅為本公司及其關聯機構的特定客戶和其他專業人士提供的參考資料。報告中的資訊或所表達的意見皆不可作為或被視為證券出售要約或證券買賣的邀請，亦不構成任何投資、法律、會計或稅務方面的最終操作建議，本公司及其雇員不就報告中的內容對最終操作建議作出任何擔保。我們不對因依賴本報告所載資料採取任何行動而引致之任何直接或間接的錯誤、疏忽、違約、不謹慎或各類損失或損害承擔任何的法律責任。任何使用本報告資訊所作的投資決定完全由投資者自己承擔風險。

本報告基於我們認為可靠且已經公開的資訊，我們力求但不擔保這些資訊的準確性、有效性和完整性。本報告中的資料、意見、預測均反映報告初次公開發佈時的判斷，可能會隨時調整，且不承諾作出任何相關變更的通知。本公司可發佈其它與本報告所載資料及/或結論不一致的報告。這些報告均反映報告編寫時不同的假設、觀點及分析方法。客戶應該小心注意本報告中所提及的前瞻性預測和實際情況可能有顯著區別，唯我們已合理、謹慎地確保預測所用的假設基礎是公平、合理。招銀證券可能採取與報告中建議及/或觀點不一致的立場或投資決定。

本公司或其附屬關聯機構可能持有報告中提到的公司所發行的證券頭寸並不時自行及/或代表其客戶進行交易或持有該等證券的權益，還可能與這些公司具有其他相關業務聯繫。因此，投資者應注意本報告可能存在的客觀性及利益衝突的情況，本公司將不會承擔任何責任。本報告版權僅為本公司所有，任何機構或個人於未經本公司書面授權的情況下，不得以任何形式翻版、複製、轉售、轉發及或向特定讀者以外的人士傳閱，否則有可能觸犯相關證券法規。

如需索取更多有關證券的資訊，請與我們聯絡。

對於接收此份報告的英國投資者

本報告僅提供給符合 1986 年英國金融服務法案(投資廣告)(豁免)(第 2 號)第 11(3)條 1995 年修正案規定範圍的個人，未經招銀證券書面授權不得提供給其他任何人。

對於接收此份報告的美國投資者

本報告僅提供給美國 1934 年證券交易法規則 15a-6 定義的“主要機構投資者”，不得提供給其他任何個人。接收本報告之行爲即表明同意接受協議不得將本報告分發或提供給任何其他人士。