

恆大地產(3333 HK, HK\$4.82, 未評級) — 於三線城市的策略未來會否成功？

❖ **亮麗的中期純利增加 1.4 倍至 57 億元人民幣。**2011 上半年營業額和純利分別增加 57.4%至 320.6 億元（人民幣・下同）及 145%至 57 億元，物業發展的營業額增加 56.5%至 31.69 億元。確認面積及均價分別上升 28.1%至 500 萬平方米及 22.2%至每平方米 6,345 元。因為嚴格控制成本，平均建造成本增加 6.2%至每平方米 4,108 元，因此，2011 上半年毛利率擴大 10.8 個百分點至 35.1%。

❖ **進取地增加土地儲備。**恆大在期內購入了於 58 個國內城市（其中 46 個位於 3 線）的 70 幅新土地，總樓面面積為 4,897 萬平方米。至 6 月，總土地儲備達 1.35 億平方米，181 個項目位於 100 個城市，其中 81 個項目位於 2 線城市，94 個項目位於 3 線，平均土地成本為每平方米 617 元，相當於 9.7%的確認均價。未付的土地款為 371 億元，其中 162 億元將在下半年交付。

❖ **首 7 個月銷售強勁。**今年 1-7 月，物業銷售金額及面積分別上升 95.7%至 550 億元人民幣及 78.4%至 749 萬平方米，均價上升 9.7%至每平方米 6,807 元，公司完成全年銷售目標 700 億元的 78.6%，下半年將會推出 92 個項目。雖然中國未來有機會推出更嚴格的宏調措施，公司並未打算調整全年銷售目標。

❖ **淨負債比率升至 80%。**2011 上半年動工的樓面面積為 3,165 萬平方米，於土地金及建築費用的開支分別為 217 億元及 144 億元，所以淨負債比率由去年底的 54.3%升至今年中的 80.4%。今年下半年，公司計劃土地金及建築費用的開支總額為 416 億元，因為下半年銷售的回款達 560 億元，公司具能力應付現金流。

❖ **執行能力是重點。**以銷售計算，公司成為國內最大的房地產公司，有效的營運能力將成為未來增長的重點。市場預期 2011-13 年純利分別為 90.4 億元、119.5 億元及 149 億元，估值相等於 6.4 倍 2011 年市盈率或 5.0 倍 2012 年市盈率。

恆大地產(3333 HK)

評級	未評級
收市價	HK\$4.82
目標價	不適用
市值(港幣百萬)	71,786
過去 3 月平均交易(港幣百萬)	484.0
52 周高/低(港幣)	6.27/2.29
發行股數(百萬)	15,000
主要股東	許家印 (68.1%)

來源：彭博

股價表現

	絕對	相對
1 月	-19.0%	-10.6%
3 月	-9.6%	2.4%
6 月	28.2%	43.9%

來源：彭博

過去一年股價



來源：彭博

財務資料

(截至 12 月底)	FY09A	FY10A	FY11E	FY12E	FY13E
營業額(百萬人民幣)	5,723	45,801	62,035	80,924	98,370
淨利潤(百萬人民幣)	1,046	7,589	9,035	11,951	14,902
每股收益(百萬人民幣)	0.070	0.510	0.625	0.804	1.019
每股收益變動(%)	-72.0	628.6	22.5	28.6	26.7
市盈率(x)	57.2	7.8	6.4	5.0	3.9
市帳率(x)	4.7	2.9	2.1	1.5	1.2
股息率(%)	0.2	3.2	3.7	4.7	5.7
權益收益率(%)	8.1	36.8	34.9	34.0	32.9
淨財務杠杆率(%)	1.6	54.3	54.8	38.3	31.6

來源：公司及招銀國際預測

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) 他們的薪酬在過往、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。