

# 睿智投資

## 碧桂園 (2007 HK, HK\$2.8, 目標價: HK\$3.71, 買入) — 業績平淡但滿意

- ❖ **平淡的中期業績。**2012年上半年收入上升7.2%至168億元(人民幣·下同),淨利潤則輕微上升3.7%至30億元。交付總建築面積減少17.8%至240萬平方米,但入賬的均價上升29.6%至每平方米6,636元。因此,物業發展收入上漲6.5%至160億元。整體毛利率從2011年上半年的32.5%擴大至2012年上半年41.5%。因此,土地增值稅佔物業發展收入從2011年上半年的3.2%上升到2012年上半年的8.1%。所以有效的稅率擴大5.9個百分點至41.6%。同時,碧桂園加強了市場推廣力度,使分銷開支飆升106%至8.48億元,其中廣告費用大幅上升151%至4.15億元。
- ❖ **至七月完成全年銷售目標的51%。**碧桂園在今年1-7月完成合約銷售額221億元,同比下降7.6%。因此,全年430億元的銷售目標達成51.4%。2012年上半年,公司推出兩個重大項目,分別為十里銀灘和鳳凰城(句容),推出的第一天,銷售比率達80%-90%。同時,這兩個項目在6月份貢獻的銷售金額分別為16.8億元和5.8億元。在2012年下半年,公司將推出13個新項目,其中7個在廣東省。
- ❖ **應佔權益的土地儲備為5,480萬平方米。**截至2012年中,碧桂園投資中國及馬來西亞共110個物業項目,其中64個在廣東省;應佔權益土地儲備總額為5,480萬平方米,其中廣東省佔46.5%。2012年中,平均土地成本為每平方米604元,為2012年上半年入賬均價的9.1%。
- ❖ **2月份發行新股籌集21.4億港元。**碧桂園在2月成功發行的6.77億股新股份,每股發行價3.23港元,籌集21.4億港元。淨負債比率從2011年12月的57.2%改善至2012年6月的56.3%。截至2012年6月30日,手頭現金136億元,貸款總額為325億元,其中80億元要在1年內償還。同時,公司預計2012年會出現約8億元的現金流出。最後,公司提早終止股份掉期合約,可解除一個對股價阻力的因素。
- ❖ **估值為對資產淨值折讓47%。**我們並沒有對我們的預測有重大改變。除了2月發行的新股份已反映在我們現有的模型,公司在2012年6月15日因以股代息計劃發行8.53億股股份(或佔擴大後股份的4.68%),每股作價3.254港元。因此,我們分別下調2012-2014年的每股盈利預測2.6%、4.6%及4.6%。我們並下調2012年底每股資產淨值預測,由5.6港元下降至5.29港元。目標價由3.92港元下降至3.71港元,較資產淨值折讓30%。維持**買入**評級。

### 財務資料

(截至12月31日)	FY10A	FY11A	FY12E	FY13E	FY14E
營業額(百萬人民幣)	25,804	34,748	40,417	44,190	46,825
淨利潤(百萬人民幣)	4,291	5,813	7,003	6,809	7,023
每股收益(人民幣)	0.259	0.350	0.395	0.374	0.385
每股收益變動(%)	93.1	35.2	13	(5)	3
市盈率(x)	8.7	6.4	5.7	6.0	5.8
市帳率(x)	1.5	1.3	1.1	1.0	0.9
股息率(%)	4.3	5.8	6.5	6.7	6.9
權益收益率(%)	17.3	20.1	19.3	16.8	15.7
淨財務槓杆率(%)	41.4	57.2	52.1	57.9	56.0

來源:公司及招銀國際研究部

### 碧桂園(2007 HK)

評級	買入
收市價	HK\$2.80
目標價	HK\$3.71
市值(港幣百萬)	51,043
過去3月平均交易(港幣百萬)	86
52周高/低(港幣)	3.63/1.82
發行股數(百萬)	18,230
主要股東	楊惠妍(57.5%)

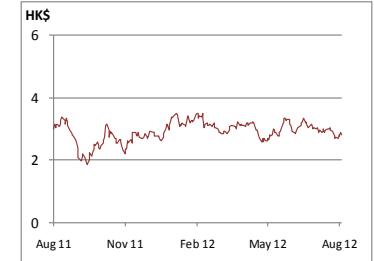
來源:彭博

### 股價表現

	絕對	相對
1月	-4.9%	-10.7%
3月	4.0%	-3.4%
6月	-14.1%	-8.8%

來源:彭博

### 過去一年股價



來源:彭博

**利潤表**

年結: 12月31日 (百萬人民幣)	FY10A	FY11A	FY12E	FY13E	FY14E
<b>收入</b>	<b>25,804</b>	<b>34,748</b>	<b>40,417</b>	<b>44,190</b>	<b>46,825</b>
物業發展	24,638	33,194	38,503	41,839	43,953
建築	289	241	217	228	239
酒店	472	802	1,042	1,272	1,500
物業管理	405	512	655	852	1,132
銷售成本	(17,453)	(22,753)	(26,282)	(30,880)	(33,213)
<b>毛利</b>	<b>8,351</b>	<b>11,996</b>	<b>14,135</b>	<b>13,309</b>	<b>13,612</b>
銷售費用	(621)	(1,128)	(1,213)	(1,304)	(1,452)
行政費用	(833)	(1,319)	(1,415)	(1,547)	(1,686)
其他收益	41	43	26	28	32
<b>息稅前收益</b>	<b>6,937</b>	<b>9,591</b>	<b>11,534</b>	<b>10,487</b>	<b>10,506</b>
融資成本	(225)	(120)	(270)	(343)	(373)
聯營公司	(48)	121	200	280	350
特殊收入	55	15	-	-	-
<b>稅前利潤</b>	<b>6,720</b>	<b>9,607</b>	<b>11,464</b>	<b>10,424</b>	<b>10,484</b>
所得稅	(2,402)	(3,769)	(4,433)	(3,582)	(3,413)
非控制股東權益	(27)	(25)	(28)	(33)	(48)
<b>淨利潤</b>	<b>4,291</b>	<b>5,813</b>	<b>7,003</b>	<b>6,809</b>	<b>7,023</b>
<b>核心淨利潤</b>	<b>4,291</b>	<b>5,813</b>	<b>7,003</b>	<b>6,809</b>	<b>7,023</b>

來源: 公司及招銀國際研究部

**資產負債表**

年結: 12月31日 (百萬人民幣)	FY10A	FY11A	FY12E	FY13E	FY14E
<b>非流動資產</b>	<b>25,420</b>	<b>37,581</b>	<b>41,728</b>	<b>46,248</b>	<b>49,726</b>
物業、廠房及設備	24,047	35,933	40,000	44,200	47,500
聯營公司	84	205	180	450	580
投資物業	134	126	124	126	126
無形資產	-	-	-	-	-
其他	1,156	1,318	1,424	1,472	1,520
<b>流動資產</b>	<b>56,661</b>	<b>69,729</b>	<b>77,052</b>	<b>81,798</b>	<b>87,808</b>
現金及現金等價物	9,853	12,393	12,572	11,718	12,908
應收貿易款項	12,373	12,535	13,000	13,580	14,400
存貨	32,047	41,495	48,000	53,000	57,000
關連款項	-	-	-	-	-
其他	2,388	3,305	3,480	3,500	3,500
<b>流動負債</b>	<b>42,331</b>	<b>53,772</b>	<b>56,530</b>	<b>57,430</b>	<b>60,430</b>
借債	6,566	6,469	7,500	7,200	8,000
應付貿易賬款	30,807	40,675	41,600	42,800	45,000
應付稅項	4,023	5,707	6,500	6,500	6,500
關連款項	-	-	-	-	-
其他	935	920	930	930	930
<b>非流動負債</b>	<b>14,332</b>	<b>23,472</b>	<b>24,690</b>	<b>28,690</b>	<b>30,690</b>
借債	13,553	22,497	24,000	28,000	30,000
遞延稅項	672	785	500	500	500
其他	108	190	190	190	190
<b>少數股東權益</b>	<b>597</b>	<b>1,077</b>	<b>1,200</b>	<b>1,400</b>	<b>1,600</b>
<b>淨資產總值</b>	<b>24,821</b>	<b>28,990</b>	<b>36,360</b>	<b>40,526</b>	<b>44,814</b>
<b>股東權益</b>	<b>24,821</b>	<b>28,990</b>	<b>36,360</b>	<b>40,526</b>	<b>44,814</b>

來源: 公司及招銀國際研究部

**現金流量表**

年結: 12月31日 (百萬人民幣)	FY10A	FY11A	FY12E	FY13E	FY14E
息稅前收益	6,937	9,591	11,534	10,487	10,506
折舊和攤銷	281	273	414	512	572
營運資金變動	(10,327)	(13,480)	(6,180)	(6,180)	(4,320)
稅務開支	(1,363)	(2,868)	(3,926)	(3,582)	(3,413)
其他	5,247	3,996	(1,231)	(1,070)	(125)
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b>775</b>	<b>(2,487)</b>	<b>612</b>	<b>168</b>	<b>3,221</b>
購買固定資產	(2,071)	(2,813)	(2,352)	(1,708)	(1,866)
聯營公司	(132)	-	25	(270)	(130)
其他	182	183	-	-	-
<b>投資活動所得現金淨額</b>	<b>(2,020)</b>	<b>(2,629)</b>	<b>(2,327)</b>	<b>(1,978)</b>	<b>(1,996)</b>
股份發行	-	-	1,712	-	-
淨銀行借貸	1,910	9,153	2,534	3,700	2,800
股息	(277)	(1,605)	(2,252)	(2,643)	(2,734)
其他	202	445	-	-	-
<b>融資活動所得現金淨額</b>	<b>1,835</b>	<b>7,993</b>	<b>1,994</b>	<b>1,057</b>	<b>66</b>
<b>現金增加淨額</b>	<b>590</b>	<b>2,877</b>	<b>279</b>	<b>(754)</b>	<b>1,290</b>
年初現金及現金等價物	4,609	5,094	7,744	7,923	7,069
匯兌	(104)	(227)	(100)	(100)	(100)
<b>年末現金及現金等價物</b>	<b>5,094</b>	<b>7,744</b>	<b>7,923</b>	<b>7,069</b>	<b>8,259</b>
受限制現金	4,759	4,649	4,649	4,649	4,649
<b>資產負債表的現金</b>	<b>9,853</b>	<b>12,393</b>	<b>12,572</b>	<b>11,718</b>	<b>12,908</b>

來源: 公司及招銀國際研究部

**主要比率**

年結: 12月31日	FY10A	FY11A	FY12E	FY13E	FY14E
<b>銷售組合 (%)</b>					
物業發展	95.5	95.5	95.3	94.7	93.9
建築	1.1	0.7	0.5	0.5	0.5
酒店	1.8	2.3	2.6	2.9	3.2
物業管理	1.6	1.5	1.6	1.9	2.4
<b>總額</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>
<b>盈利能力比率 (%)</b>					
毛利率	32.4	34.5	35.0	30.1	29.1
稅前利率	26.0	27.6	28.4	23.6	22.4
淨利潤率	16.6	16.7	17.3	15.4	15.0
核心淨利潤率	16.6	16.7	17.3	15.4	15.0
有效稅率	35.7	39.2	38.7	34.4	32.5
<b>資產負債比率</b>					
流動比率 (x)	1.3	1.3	1.4	1.4	1.5
速動比率 (x)	0.6	0.5	0.5	0.5	0.5
平均應收賬款周轉天數	87.5	65.8	58.7	56.1	56.1
平均應付帳款周轉天數	347.0	573.4	571.3	498.8	482.4
平均存貨周轉天數	400.2	589.9	621.5	596.9	604.4
總負債 / 權益比率 (%)	81.1	99.9	86.6	86.9	84.8
淨負債 / 權益比率 (%)	41.4	57.2	52.1	57.9	56.0
<b>回報率 (%)</b>					
資本回報率	17.3	20.1	19.3	16.8	15.7
資產回報率	5.2	5.4	5.9	5.3	5.1
<b>每股數據</b>					
每股盈利(人民幣)	0.259	0.350	0.395	0.374	0.385
每股股息(人民幣)	0.096	0.130	0.145	0.150	0.155
每股賬面值(人民幣)	1.49	1.74	1.99	2.22	2.46

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	: 股價於未來 12 個月的潛在漲幅超過 15%
持有	: 股價於未來 12 個月的潛在變幅在-15%至+15%之間
賣出	: 股價於未來 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: 香港中環夏愨道 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。接收本報告之行為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。