

# 睿智投資

## 恆盛地產 (845 HK, HK\$1.17, 目標價: HK\$0.89, 賣出) — 盈利及銷售警號

- ❖ **中期核心利潤持平。**2013年上半年收入飆升120%至2,953億元(人民幣・下同),同期淨利潤上升35.2%至2.25億元。交付總建築面積增加373%至40.5萬平方米,但確認平均售價下跌53.4%至每平方米7,301元。公司解釋來自二/三線城市的項目(尤其是新的)貢獻提高拖累均價下跌。因此,毛利率從去年同期的41.2%收窄至期內的11.5%。銷售費用增長76.1%至1.38億元,但期間合同銷售額下降28%。幸運地,出現約1.52億元的稅項撥回,使實際稅率從一年前的54.1%縮減至2013年上半年的7.4%。撇除重估收益,2013年上半年核心盈利升0.4%至1.32億元。
- ❖ **由於銷售不佳,實現銷售目標是不可能完成的任務。**在2013年的前7個月,合約銷售下降34.7%至44億元,而同期合約銷售面積同比下跌52.7%至38.2萬平方米。截至七月底,恆盛地產完成全年目標110億元的39.9%。公司將會是很難完成其全年銷售目標,並將會影響未來的盈利能力和財務狀況。
- ❖ **1580萬平方米的土地儲備分佈在12個城市的28個項目中。**恆盛地產在2013年上半年並未購入任何新的土地儲備,現在,公司擁有的土地儲備達1,580萬平方米,在一線城市佔22.2%,在二/三線城市佔77.8%,平均樓面地價為每平方米1,309元,相等於2013年上半年確認平均售價的17.9%。
- ❖ **謹慎對待債務到期。**淨負債比率從2012年底的68.9%上升至2013年中的78.6%。2013年中的短期債務佔借貸總額的46.9%,或總金額達81億元。然而,在同一時期的手頭現金為29億元。同時,2013年上半年資本化前的利息開支總額為12.3億元。現金及短期債務出現短缺的問題。由於合同銷售疲軟,我們害怕其財務流動性會出現困難
- ❖ **由於降低毛利率,因此下降預測及目標價。**由於調低毛利率的假設、較低的土地增值稅和在2013年重估收益1.23億元,我們分別削減2013-15年盈利預測38.9%/45.3%/40.5%至9.59億元、9.45億元及1,428億元。我們更下調了2013年底每股資產淨值預測,從3.85港元調低至3.56港元。目標價從1.15港元下調至0.89港元,較資產淨值折讓75%。評級下調至「賣出」。

### 恆盛地產 (845 HK)

評級	賣出
收市價(港幣)	1.17
目標價(港幣)	0.89
市值(港幣百萬)	7,793
過去3月平均交易(港幣百萬)	14.6
52周高/低(港幣)	1.86/1.01
發行股數(百萬)	7,793
主要股東	張志培(68.4%)

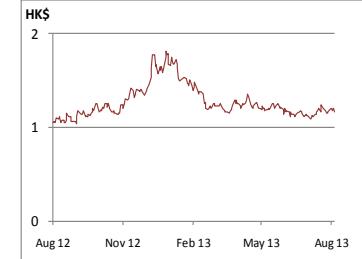
來源彭博

### 股價表現

	絕對	相對
1月	10.1%	11.4%
3月	1.7%	4.9%
6月	-18.9%	-14.0%

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)	9,585	8,385	9,222	12,190	15,932
淨利潤(百萬人民幣)	2,216	1,082	959	945	1,428
每股收益(人民幣)	0.284	0.139	0.123	0.121	0.183
每股收益變動(%)	(38.6)	(51.2)	(11.3)	(1.5)	51.0
市盈率(x)	3.3	6.7	7.5	7.6	5.0
市帳率(x)	0.4	0.4	0.4	0.3	0.3
股息率(%)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
權益收益率(%)	13.0	6.0	4.8	4.4	6.0
淨財務槓杆率(%)	68.8	68.9	76.5	71.9	75.9

來源:公司及招銀國際研究部

**利潤表**

年結: 12月31日 (百萬人民幣)	FY11A	FY12A	FY13E	FY14E	FY15E
收入	9,585	8,385	9,222	12,190	15,932
物業發展	9,582	8,384	9,222	12,190	15,932
物業投資	-	-	-	-	-
其他	4	0	-	-	-
銷售成本	(5,788)	(6,463)	(7,618)	(9,308)	(11,627)
<b>毛利</b>	<b>3,797</b>	<b>1,921</b>	<b>1,604</b>	<b>2,882</b>	<b>4,305</b>
銷售費用	(241)	(235)	(231)	(305)	(382)
行政費用	(436)	(406)	(369)	(463)	(510)
其他收益	257	98	130	88	93
<b>息稅前收益</b>	<b>3,377</b>	<b>1,378</b>	<b>1,134</b>	<b>2,202</b>	<b>3,506</b>
融資成本	(3)	(8)	(18)	(20)	(21)
聯營公司	(4)	(5)	-	-	-
特殊收入	650	504	123	-	-
<b>稅前利潤</b>	<b>4,021</b>	<b>1,869</b>	<b>1,239</b>	<b>2,182</b>	<b>3,485</b>
所得稅	(1,812)	(791)	(271)	(1,172)	(1,996)
非控制股東權益	7	3	(9)	(65)	(61)
<b>淨利潤</b>	<b>2,216</b>	<b>1,082</b>	<b>959</b>	<b>945</b>	<b>1,428</b>
<b>核心淨利潤</b>	<b>1,708</b>	<b>703</b>	<b>866</b>	<b>945</b>	<b>1,428</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)	FY11A	FY12A	FY13E	FY14E	FY15E
<b>非流動資產</b>	<b>11,591</b>	<b>14,031</b>	<b>15,131</b>	<b>15,651</b>	<b>16,461</b>
物業、廠房及設備	723	1,102	1,200	1,300	1,400
投資物業	8,558	10,608	11,300	11,500	12,000
聯營公司	2,000	2,006	2,300	2,500	2,700
無形資產	3	2	1	1	1
其他	308	312	330	350	360
<b>流動資產</b>	<b>39,113</b>	<b>38,596</b>	<b>40,059</b>	<b>43,724</b>	<b>47,762</b>
現金及現金等價物	3,166	3,300	2,259	2,924	1,662
應收貿易款項	9,942	7,774	8,500	9,000	12,800
存貨	-	-	-	-	-
關連款項	25,798	27,308	29,000	31,500	33,000
其他	206	214	300	300	300
<b>流動負債</b>	<b>25,283</b>	<b>21,824</b>	<b>22,300</b>	<b>23,700</b>	<b>25,300</b>
借債	9,304	6,095	7,500	7,500	7,800
應付貿易賬款	11,667	11,274	10,800	11,700	13,000
應付稅項	4,312	4,454	4,000	4,500	4,500
關連款項	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
<b>非流動負債</b>	<b>7,077</b>	<b>11,361</b>	<b>11,660</b>	<b>12,680</b>	<b>13,680</b>
借債	5,601	9,707	10,000	11,000	12,000
遞延稅項	1,476	1,654	1,660	1,680	1,680
其他	-	-	-	-	-
<b>少數股東權益</b>	<b>1,294</b>	<b>1,291</b>	<b>1,320</b>	<b>1,340</b>	<b>1,360</b>
<b>淨資產總值</b>	<b>17,051</b>	<b>18,151</b>	<b>19,910</b>	<b>21,655</b>	<b>23,883</b>
<b>股東權益</b>	<b>17,051</b>	<b>18,151</b>	<b>19,910</b>	<b>21,655</b>	<b>23,883</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)	FY11A	FY12E	FY13E	FY14E	FY15E
息稅前收益	3,377	1,378	1,134	2,202	3,506
折舊和攤銷	20	19	28	30	33
營運資金變動	(4,168)	1,513	(3,024)	(2,600)	(4,900)
稅務開支	(454)	(483)	(737)	(672)	(2,006)
其他	(220)	(2,583)	1,389	1,209	1,615
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b>(1,444)</b>	<b>(156)</b>	<b>(1,210)</b>	<b>169</b>	<b>(1,753)</b>
購買固定資產	(827)	(812)	(817)	(330)	(633)
聯營公司	-	-	(294)	(200)	(200)
其他	(140)	171	28	26	23
<b>投資活動所得現金淨額</b>	<b>(967)</b>	<b>(642)</b>	<b>(1,084)</b>	<b>(504)</b>	<b>(810)</b>
股份發行	-	-	-	-	-
淨銀行借貸	1,053	233	1,697	1,000	1,300
股息	-	-	-	-	-
其他	(1,772)	537	-	-	-
<b>融資活動所得現金淨額</b>	<b>(719)</b>	<b>769</b>	<b>1,697</b>	<b>1,000</b>	<b>1,300</b>
<b>現金增加淨額</b>	<b>(3,129)</b>	<b>(28)</b>	<b>(597)</b>	<b>665</b>	<b>(1,262)</b>
年初現金及現金等價物	4,151	1,021	993	396	1,061
匯兌	(1)	0	-	-	-
<b>年末現金及現金等價物</b>	<b>1,021</b>	<b>993</b>	<b>396</b>	<b>1,061</b>	<b>(201)</b>
受限制現金	2,145	2,307	1,863	1,863	1,863
<b>資產負債表的現金</b>	<b>3,166</b>	<b>3,300</b>	<b>2,259</b>	<b>2,924</b>	<b>1,662</b>

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
<b>銷售組合 (%)</b>					
物業發展	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
物業投資	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
<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	39.6	22.9	17.4	23.6	27.0
稅前利率	41.9	22.3	13.4	17.9	21.9
淨利潤率	23.1	12.9	10.4	7.8	9.0
核心淨利潤率	17.8	8.4	9.4	7.8	9.0
有效稅率	45.1	42.3	21.9	53.7	57.3
<b>資產負債比率</b>					
流動比率 (x)	34.7	(12.5)	10.0	32.2	30.7
速動比率 (x)	11.1	(49.4)	(16.5)	79.7	49.4
平均應收賬款周轉天數	378.6	338.4	336.4	269.5	293.2
平均應付帳款周轉天數	735.7	636.7	517.5	458.8	408.1
平均存貨周轉天數	1,626.8	1,542.1	1,389.5	1,235.2	1,036.0
總負債/ 權益比率 (%)	87.4	87.1	87.9	85.4	82.9
淨負債/ 權益比率 (%)	68.8	68.9	76.5	71.9	75.9
<b>回報率 (%)</b>					
資本回報率	13.0	6.0	4.8	4.4	6.0
資產回報率	4.4	2.1	1.7	1.6	2.2
<b>每股數據</b>					
每股盈利(人民幣)	0.284	0.139	0.123	0.121	0.183
每股股息(人民幣)	-	-	-	-	-
每股賬面值(人民幣)	2.19	2.33	2.55	2.78	3.06

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-10%至+15%之間
賣出	: 股價於未來 12 個月的潛在跌幅超過 10%
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(I)2000 年英國不時修訂之金融服務及市場法令 2005 年(金融推廣令) (“金融服務令”)第 19(5) 條之人士及(II) 屬金融服務令第 49(2) (a) 至(d) 條(高淨值公司或非公司社團等)之機構人士，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。