

融创 (1918 HK, HK\$3.91, 目标价: HK\$5.69, 买入) — 因负债高而估值偏低

- ❖ **2013年核心利润上升22%。**2013年收入和净利润分别增加48.0%至308亿元(人民币·下同)和21.9%至31.8亿元。受惠于入账的建筑面积上涨46.2%至172万平方米,因此,物业发展收入大幅上升48.0%至306亿元。因为受与绿城合营项目7.0%毛利率及一些收购项目已评估增值影响,整体毛利率由2012年的25.8%收窄至2013年的23.3%。撇除重估收益,基础盈利上升22%至31.6亿元,较我们预期高3.2%。
- ❖ **2013年合约销售增加54%。**2013年合同销售金额和面积分别增长54%至547亿元人民币和26%至251万平方米。2014年,融创将会推出51个项目销售,其中15个为新项目,可供销售货源为1240亿元,2014年销售目标定为650亿元。主席孙宏斌表示对国内物业市场审慎,尤其是刚需物业供应庞大,所以把2014年的去货率定为52.4%。
- ❖ **于国内8个城市的2246万平方米土地储备。**融创在2013年收购了19个项目,总建筑面积为957万平方米或应占权益545万平方米的土地储备,应占权益的土地成本为163亿元。现在的总土地储备及应占权益的土地储备分别为2246万平方米和1399万平方米,重庆占最大的份额,达31%。已竣工仍待销售物业由2012年的87亿元增加至2013年的174亿元,所以减库存为公司首要任务。
- ❖ **净负债比率略为下降。**净负债比率由2012年底的99.7%下降至2013年的93.3%,虽然负债比率仍于高处,快速销售可提供足够资金应付开支。至2013年底,手持现金160亿元,2014年来自物业销售的现金流入及资本开支分别预计为370亿元及230亿元,公司有能力强还今年的银行贷款78亿元。
- ❖ **高负债影响估值。**约190亿元的物业已预售但仍未入账。我们分别调高2014-15年的盈利预测19.7%至41.7亿元及26.0%至56.3亿元。此外,我们估计2014年每股资产净值为14.22港元。融创的股价相当于与资产净值折让71.5%,我们相信高折让是与高负债有关。我们的目标价由6.06港元下调至5.69港元,较资产净值折让60%。评级上升至「买入」。

融创 (1918 HK)

评级	买入
收市价	HK\$3.91
目标价	HK\$5.69
市值(港币百万)	13,009
过去3月平均交易(港币百万)	73
52周高/低(港币)	6.55/3.56
发行股数(百万)	3,320
主要股东	孙宏斌(48%)

来源:彭博

股价表现

	绝对	相对
1月	-12.9%	-10.0%
3月	-13.8%	-8.5%
6月	-20.2%	-14.6%

来源:彭博

过去一年股价


来源:彭博

财务资料

(截至12月31日)	FY12E	FY13A	FY14E	FY15E	FY16E
营业额(百万港元)	20,843	30,837	38,602	42,562	52,040
净利润(百万港元)	2,607	3,178	4,170	5,629	6,819
每股收益(港元)	0.868	0.963	1.253	1.692	2.049
每股收益变动(%)	10.5	10.9	30.2	35.0	21.1
市盈率(x)	3.5	3.2	2.4	1.8	1.5
市帐率(x)	1.0	0.7	0.6	0.5	0.4
股息率(%)	2.6	6.3	7.9	11.5	13.8
权益收益率(%)	27.5	23.4	24.3	25.6	24.7
净财务杠杆率(%)	99.7	93.3	95.9	82.6	72.5

来源:公司及招银国际研究部

利润表

年结: 12月31日 (百万人民币)	FY12A	FY13A	FY14E	FY15E	FY16E
收入	20,843	30,837	38,602	42,562	52,040
物业发展	20,654	30,573	38,307	42,239	51,690
物业投资	17	32	34	37	41
物业管理	171	232	260	286	309
销售成本	(15,460)	(23,660)	(27,559)	(30,358)	(37,959)
毛利	5,382	7,177	11,043	12,204	14,081
销售费用	(530)	(615)	(733)	(809)	(937)
行政费用	(355)	(520)	(618)	(702)	(859)
其他收益	43	132	(106)	(110)	(127)
息税前收益	4,541	6,172	9,586	10,584	12,160
融资成本	(113)	(580)	(751)	(798)	(847)
联营公司	(39)	72	521	1,213	2,171
特殊收入	295	20	-	-	-
税前利润	4,685	5,684	9,356	10,999	13,483
所得税	(2,070)	(2,191)	(4,139)	(4,785)	(5,703)
非控制股东权益	(7)	(315)	(1,047)	(585)	(961)
净利润	2,607	3,178	4,170	5,629	6,819
核心净利润	2,312	3,163	4,170	5,629	6,819

来源: 公司及招银国际研究部

资产负债表

年结: 12月31日 (百万人民币)	FY12A	FY13A	FY14E	FY15E	FY16E
非流动资产	6,103	9,765	9,695	10,155	10,353
物业、厂房及设备	49	65	50	55	55
投资物业	571	252	265	280	298
联营公司	4,205	7,909	8,200	8,700	8,900
无形资产	309	234	180	120	100
其他	970	1,305	1,000	1,000	1,000
流动资产	64,832	87,590	93,350	96,950	103,777
现金及现金等价物	12,263	16,009	13,350	13,850	13,177
应收贸易款项	3,105	3,720	4,000	4,300	4,800
关连款项	3,062	9,755	8,000	3,800	3,800
存货	46,401	58,106	68,000	75,000	82,000
其他	-	-	-	-	-
流动负债	44,294	51,789	51,600	49,100	49,900
借债	11,783	7,835	7,000	8,000	9,200
应付贸易账款	22,262	26,049	27,000	26,500	28,500
应付税项	5,096	6,512	6,600	6,600	6,600
关连款项	5,153	11,393	11,000	8,000	5,600
其他	-	-	-	-	-
非流动负债	14,646	27,355	29,300	30,800	31,000
借债	9,942	20,872	22,800	24,000	24,000
递延税项	4,537	6,483	6,500	6,800	7,000
其他	167	-	-	-	-
少数股东权益	2,505	4,606	5,000	5,230	5,600
净资产总值	9,489	13,605	17,145	21,975	27,630
股东权益	9,489	13,605	17,145	21,975	27,630

来源: 公司及招银国际研究部

现金流量表

年结: 12月31日 (百万人民币)	FY12A	FY13E	FY14E	FY15E	FY16E
息税前收益	4,541	6,172	9,586	10,584	12,160
折旧和摊销	15	24	33	25	28
营运资金变动	(8,284)	(7,033)	(11,576)	(10,300)	(7,000)
稅務开支	(1,688)	1,171	(4,034)	(4,485)	(5,503)
其他	14,925	7,989	1,295	2,176	1,485
经营活动所得现金净额	9,509	8,324	(4,696)	(2,001)	1,168
购置固定资产	(2,573)	(3,500)	48	20	28
聯營公司	(2,692)	(3,362)	(130)	(111)	506
其他	5	(8,206)	305	-	-
投资活动所得现金净额	(5,260)	(15,068)	222	(91)	533
股份發行	24	1,598	-	-	-
淨銀行借貸	3,757	5,472	1,094	2,200	1,200
股息	(236)	(235)	(631)	(799)	(1,165)
其他	(2,162)	5,016	1,362	1,200	(2,400)
融资活动所得现金净额	1,382	11,851	1,825	2,601	(2,365)
现金增加净额	5,632	5,107	(2,649)	510	(663)
年初现金及现金等价物	2,763	8,394	13,414	10,755	11,255
匯兌	(1)	(87)	(10)	(10)	(10)
年末现金及现金等价物	8,394	13,414	10,756	11,255	10,582
受限现金	3,869	2,595	2,595	2,595	2,595
资产负债表的现金	12,263	16,009	13,350	13,850	13,177

来源: 公司及招銀国际研究部

主要比率

年结: 12月31日	FY12A	FY13A	FY14E	FY15E	FY16E
销售组合 (%)					
物业发展	99.1	99.1	99.2	99.2	99.3
物业投资	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
物业管理	0.8	0.8	0.7	0.7	0.6
總額	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
盈利能力比率 (%)					
毛利率	25.8	23.3	28.6	28.7	27.1
稅前利率	22.5	18.4	24.2	25.8	25.9
淨利润率	12.5	10.3	10.8	13.2	13.1
核心淨利润率	11.1	10.3	10.8	13.2	13.1
有效稅率	44.2	38.5	44.2	43.5	42.3
资产负债比率					
流动比率 (x)	1.5	1.7	1.8	2.0	2.1
速动比率 (x)	0.4	0.6	0.5	0.4	0.4
平均应收账款周转天数	27.2	22.0	18.9	18.4	16.8
平均应付账款周转天数	376.7	372.6	351.3	321.6	264.4
平均存货周转天数	850.5	806.1	835.1	859.7	754.8
总负债/权益比率 (%)	228.9	211.0	173.8	145.6	120.2
淨负债/权益比率 (%)	99.7	93.3	95.9	82.6	72.5
回报率 (%)					
资本回报率	31.5	27.5	27.1	28.8	27.5
资产回报率	5.0	3.8	4.2	5.4	6.2
每股數據					
每股盈利 (人民幣)	0.868	0.963	1.253	1.692	2.049
每股股息 (人民幣)	0.078	0.191	0.240	0.350	0.420
每股賬面值 (人民幣)	3.15	4.10	5.17	6.63	8.33

来源: 公司及招銀国际研究部

免责声明及披露

分析员声明

负责撰写本报告的全部或部分内容的分析员，就本报告所提及的证券及其发行人做出以下声明：（1）发表于本报告的观点准确地反映有他们个人对所提及的证券及其发行人的观点；（2）他们的薪酬在过往、现在和将来与发表在报告上的观点并无直接或间接关系。

此外，分析员确认，无论是他们本人还是他们的关联人士（按香港证券及期货事务监察委员会操作守则的相关定义）（1）并没有在发表研究报告 30 日前处置或买卖该等证券；（2）不会在发表报告 3 个工作日内处置或买卖本报告中提及的该等证券；（3）没有在有关香港上市公司内任职高级人员；（4）并没有持有有关证券的任何权益。

招银证券投资评级

买入	: 股价于未来 12 个月的潜在涨幅超过 15%
持有	: 股价于未来 12 个月的潜在变幅在-10%至+15%之间
卖出	: 股价于未来 12 个月的潜在跌幅超过 10%
未评级	: 招银国际并未给予投资评级

招银国际证券有限公司

地址: 香港中环夏慤道 12 号美国银行中心 18 楼 1803-04 室 电话: (852) 3900 0888 传真: (852) 3900 0800

招银国际证券有限公司(“招银证券”)为招银国际金融有限公司之全资附属公司(招银国际金融有限公司为招商银行之全资附属公司)

重要披露

本报告内所提及的任何投资都可能涉及相当大的风险。报告所载数据可能不适合所有投资者。招银证券不提供任何针对个人的投资建议。本报告没有把任何人的投资目标、财务状况和特殊需求考虑进去。而过去的表现亦不代表未来的表现，实际情况可能和报告中所载的大不相同。本报告中所提及的投资价值或回报存在不确定性及难以保证，并可能会受标的资产表现以及其他市场因素影响。招银证券建议投资者应该独立评估投资和策略，并鼓励投资者咨询专业财务顾问以便作出投资决定。

本报告包含的任何信息由招银证券编写，仅为本公司及其关联机构的特定客户和其他专业人士提供的参考数据。报告中的信息或所表达的意见皆不可作为或被视为证券出售要约或证券买卖的邀请，亦不构成任何投资、法律、会计或税务方面的最终操作建议，本公司及其雇员不就报告中的内容对最终操作建议作出任何担保。我们不对因依赖本报告所载资料采取任何行动而引致之任何直接或间接的错误、疏忽、违约、不谨慎或各类损失或损害承担任何的法律責任。任何使用本报告信息所作的投资决定完全由投资者自己承担风险。

本报告基于我们认为可靠且已经公开的信息，我们力求但不担保这些信息的准确性、有效性和完整性。本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，可能会随时调整，且不承诺作出任何相关变更的通知。本公司可发布其它与本报告所载资料及/或结论不一致的报告。这些报告均反映报告编写时不同的假设、观点及分析方法。客户应该小心注意本报告中所提及的前瞻性预测和实际情况可能有显著区别，唯我们已合理、谨慎地确保预测所用的假设基础是公平、合理。招银证券可能采取与报告中建议及/或观点不一致的立场或投资决定。

本公司或其附属关联机构可能持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并不时自行及/或代表其客户进行交易或持有该等证券的权益，还可能与这些公司具有其他相关业务联系。因此，投资者应注意本报告可能存在的客观性及利益冲突的情况，本公司将不会承担任何责任。本报告版权仅为本公司所有，任何机构或个人于未经本公司书面授权的情况下，不得以任何形式翻版、复制、转售、转发及或向特定读者以外的人士传阅，否则有可能触犯相关证券法规。

如需索取更多有关证券的信息，请与我们联系。

对于接收此份报告的英国投资者

本报告仅提供给符合(I)2000 年英国不时修订之金融服务及市场法令 2005 年(金融推广)令(“金融服务令”)第 19(5) 条之人士及(II) 属金融服务令第 49(2)(a) 至(d) 条(高净值公司或非公司社团等)之机构人士，未经招银证券书面授权不得提供给其他任何人。

对于接收此份报告的美国投资者

本报告仅提供给美国 1934 年证券交易法规则 15a-6 定义的“主要机构投资者”，不得提供给其他任何个人。接收本报告之行为即表明同意接受协议不得将本报告分发或提供给任何其他人。