

## SOHO 中國(410 HK, 6.08 港元, 目標價: 8.14 港元, 買入) - 2012 年的土地收購真正啟動了

❖ **收購天山路項目。**SOHO 中國宣佈從綠城中國(3900 HK)購入上海另一個項目。這個項目是分別由綠城中國和馬鞍山發展擁有 70% 及 30% 權益，總代價為 21.38 億元(人民幣·下同)，天山路項目的總建築面積和可銷售總建築面積分別為 17.2 萬平方米和 10.7 萬平方米。估計天山路項目的平均土地成本為每平方米 19,400 元，預計辦公空間的出售均價將約每平方米 65,000-70,000 元。

❖ **更多的收購在洽談中。**SOHO 中國於 2012 年用了約 26 億元來增加 SOHO 復興廣場的權益和收購天山路項目。2012 年收購土地儲備的年度預算為 100 億元，因此，SOHO 中國在今年餘下時間可收購值 74 億元的項目。公司手頭現金達 120 億元，具有足夠的財力及可快速決定收購土地儲備。

❖ **年初至今完成 19 億元的物業銷售。**年初至今，物業銷售金額為 19 億元，銷售步伐較為緩慢，且銷售金額只達 2012 年全年銷售目標 230 億元的 8.3%。據管理層透露，望京 SOHO 和 SOHO 中山廣場的幾個樓層的銷售談判正在進行中，如果能完成，合同銷售金額在四月份預計可達 10 億元。我們希望在下半年推出的新項目將可加快銷售步伐。

❖ **新收購項目對 2012-14 年盈利影響輕微。**由於 SOHO 復興廣場保留為投資物業及天山路項目會在 2015 年竣工，這些收購不會對公司未來三年的盈利有很大的影響，所以我們稍微修改盈利預測，但維持收入預測不變。我們預計在 2012-14 年的盈利分別為 43.8 億元、54.8 億元和 25.7 億元。

❖ **較資產淨值折讓 55%。**在增持 SOHO 復興廣場權益及收購天山路項目後，我們估計至 2012 年底的每股資產淨值由每股 13.19 港元增加至 13.56 港元。目前估值為 5.8 倍 2012 年市盈率或較資產淨值折讓 55.2%，估值吸引。我們將目標價從 7.91 港元向上修正至 8.14 港元，即較資產淨值折讓 40%，升值潛力為 33.8%。維持「買入」評級。

### SOHO 中國(410 HK)

評級	買入
收市價	HK\$6.028
目標價	HK\$8.14
市值(港幣百萬)	31,547
過去 3 月平均交易(港幣百萬)	63
52 周高/低(港幣)	7.4/4.56
發行股數(百萬股)	5,188
主要股東	潘氏夫婦 (64.1%)

來源: 彭博

### 股價表現

	絕對	相對
1 月	8.6%	8.0%
3 月	10.7%	6.1%
6 月	21.4%	4.0%

來源: 彭博

### 過去一年股價



來源: 彭博

### 財務資料

(截至 12 月 31 日)	FY10A	FY11A	FY12E	FY13E	FY14E
營業額(百萬元人民幣)	18,215	5,685	22,270	27,894	16,048
淨利潤(百萬元人民幣)	3,636	3,892	4,383	5,475	2,573
每股收益(人民幣)	0.701	0.751	0.845	1.055	0.496
每股收益變動(%)	10	7	13	25	(53)
市盈率(x)	6.9	6.5	5.8	4.6	9.8
市帳率(x)	1.3	1.2	1.0	0.8	0.8
股息率(%)	5.3	5.1	5.8	6.6	6.2
權益收益率(%)	18.9	17.9	17.2	18.0	8.0
淨財務杠杆率(%)	淨現金	淨現金	淨現金	淨現金	淨現金

來源: 公司及招銀國際證券預測

# 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。