

## 华润置地 (1109 HK, HK\$19.00, 目标价: HK\$31.63, 买入) — 成为中华企业第二大股东

❖ **认购中华企业新股。**华润置地宣布以每股 5.23 元(人民币·下同)认购中华企业(600675 CH)13.99 亿股新股, 发行股价相等于中华企业在 6 月 23 日停牌前的 20 个交易日平均收市价, 总金额为 73.15 亿元, 发行新股要待有关机构批准。完成交易后, 华润置地持有的股份有 36 个月的禁售期。此外, 华润置地将会成为中华企业的第二大股东, 第一大股东为上海地产, 其实际控制人为上海市国有资产监督管理委员会。华润置地期望能与中华企业产生协同效应, 产生双赢局面, 认购新股预期在 2017 上半年完成。

❖ **中华企业重组的一部份。**认购新股是中华企业重组的一部份, 中华企业将向其大股东(上海地产)购入位于 6 个城市面积共 200 万平方米的物业资产, 总代价为 185 亿元, 其中 85% 将以新股支付, 余下的 15% 以现金支付。中华企业将发行 30.1 亿股新股给上海地产, 另发行共 18.16 亿股新股与包括华润置地在内的 6 个独立投资者。在完成发行所有新股, 上海地产在中华企业的持股量由 36.8% 增加至 55.2%, 而华润置地的持股量则为 20.9%

❖ **2016 年料能达成 1,000 亿元的销售。**2016 年 1-10 月合同销售金额及面积分别上升 26.2% 至 909 亿元及 11.4% 至 655 万平方米, 目前完成全年销售目标 1,056 亿元的 86.1%。虽然调控政策加强, 但如华润置地在 11 月及 12 月能维持每月销售金额 75 亿元, 公司将可完成全年销售目标。

❖ **购入 619 万平方米应占权益土地储备。**除了在 8 月份的深圳湾项目注入及中华企业的投资, 华润置地由年初至今共购入 30 幅土地, 总建筑面积为 818 万平方米或应占权益建筑面积为 619 万平方米, 买地总金额为 468 亿元, 平均地价为每平方米 5,723 元。

❖ **以 2017 年资产净值计算目标价。**因为人民币汇价偏弱, 我们将 2016-18 年盈利预测轻微下调至 196 亿港元、220 亿港元及 254 亿港元。此外, 我们引入 2017 年末的每股资产净值为 45.18 港元, 目标价因此由 30.58 港元调高至 31.63 港元, 相等于 30% 的每股资产净值折让。维持「买入」评级。

文干森, CFA  
(852) 3900 0853  
[samsonman@cmbi.com.hk](mailto:samsonman@cmbi.com.hk)

### 华润置地 (1109 HK)

评级	买入
收市价	HK\$19.00
目标价	HK\$31.63
市值(港币百万)	131,688
过去 3 月平均交易(港币百万)	317
52 周高/低(港币)	23.85/16.5
发行股数(百万)	6,931
主要股东	华润集团(61.3%)

来源: 彭博

### 股价表现

	绝对	相对
1 月	-5.6%	-1.6%
3 月	-11.5%	-10.3%
6 月	6.3%	-4.1%

来源: 彭博

### 过去一年股价



来源: 彭博

### 财务资料

(截至 12 月 31 日)	FY14A	FY15A	FY16E	FY17E	FY18E
营业额(百万港元)	89,705	103,393	119,326	133,185	156,387
净利润(百万港元)	15,141	17,527	19,590	21,963	25,403
每股收益(港元)	2.318	2.592	2.826	3.169	3.665
每股收益变动(%)	(8.0)	11.8	9.0	12.1	15.7
市盈率(x)	8.2	7.3	6.7	6.0	5.2
市帐率(x)	1.0	1.1	0.9	0.8	0.7
股息率(%)	2.6	3.0	3.2	3.7	4.5
权益收益率(%)	14.3	15.2	13.7	13.6	13.9
净财务杠杆率(%)	37.6	23.0	26.3	28.5	26.6

来源: 公司及招银国际研究部

## 利润表

年结: 12月31日 (百万港元)	FY14A	FY15A	FY16E	FY17E	FY18E
<b>收入</b>	<b>89,705</b>	<b>103,393</b>	<b>119,326</b>	<b>133,185</b>	<b>156,387</b>
物业发展	81,759	93,536	108,777	121,033	143,253
物业投资	5,482	6,655	8,249	9,702	10,334
物业管理	2,463	3,202	2,300	2,450	2,800
销售成本	(62,351)	(71,095)	(76,996)	(81,970)	(93,875)
<b>毛利</b>	<b>27,353</b>	<b>32,298</b>	<b>42,331</b>	<b>51,215</b>	<b>62,512</b>
销售费用	(3,071)	(3,306)	(3,818)	(4,661)	(5,270)
行政费用	(2,253)	(3,006)	(3,341)	(3,996)	(4,340)
其他收益	1,139	2,556	1,280	1,367	1,388
<b>息税前收益</b>	<b>23,168</b>	<b>28,543</b>	<b>36,452</b>	<b>43,925</b>	<b>54,291</b>
融资成本	(832)	(923)	(985)	(1,108)	(1,138)
联营公司	62	298	607	452	1,175
特殊收入	4,967	4,602	2,055	-	-
<b>税前利润</b>	<b>27,366</b>	<b>32,520</b>	<b>38,129</b>	<b>43,269</b>	<b>54,328</b>
所得税	(10,887)	(13,143)	(16,548)	(19,341)	(27,077)
非控制股东权益	(1,338)	(1,850)	(1,991)	(1,965)	(1,847)
<b>净利润</b>	<b>15,141</b>	<b>17,527</b>	<b>19,590</b>	<b>21,963</b>	<b>25,403</b>
<b>核心净利润</b>	<b>11,915</b>	<b>14,206</b>	<b>18,210</b>	<b>21,963</b>	<b>25,403</b>

来源: 公司及招银国际研究部

## 资产负债表

年结: 12月31日 (百万港元)	FY14A	FY15A	FY16E	FY17E	FY18E
<b>非流动资产</b>	<b>93,802</b>	<b>110,568</b>	<b>120,313</b>	<b>125,813</b>	<b>138,613</b>
物业、厂房及设备	9,200	9,257	10,000	10,800	11,600
投资物业	79,240	88,319	96,000	100,000	112,000
联营公司	3,551	10,527	11,800	12,500	12,500
可供出售投资	191	13	13	13	13
无形资产	-	-	-	-	-
其他	1,620	2,451	2,500	2,500	2,500
<b>流动资产</b>	<b>268,477</b>	<b>278,668</b>	<b>325,322</b>	<b>344,750</b>	<b>362,295</b>
现金及现金等价物	44,857	45,875	53,522	50,750	48,295
应收贸易款项	27,590	27,564	30,000	32,000	35,000
关连款项	5,922	12,868	10,000	8,000	5,000
存货	187,012	188,966	228,000	250,000	270,000
其他	3,097	3,395	3,800	4,000	4,000
<b>流动负债</b>	<b>164,452</b>	<b>182,710</b>	<b>197,300</b>	<b>196,400</b>	<b>204,800</b>
借债	21,219	14,143	16,800	16,800	16,800
应付贸易账款	127,181	147,632	152,000	160,000	168,000
应付税项	9,267	9,951	10,500	10,800	11,200
关连款项	6,785	10,985	18,000	8,800	8,800
其他	-	-	-	-	-
<b>非流动负债</b>	<b>80,704</b>	<b>74,701</b>	<b>91,600</b>	<b>98,300</b>	<b>99,000</b>
借债	67,682	62,007	78,000	84,000	84,000
递延税项	9,924	11,197	11,600	11,800	12,000
其他	3,099	1,496	2,000	2,500	3,000
<b>少数股东权益</b>	<b>11,492</b>	<b>16,858</b>	<b>13,500</b>	<b>14,200</b>	<b>14,200</b>
<b>净资产总值</b>	<b>105,631</b>	<b>114,966</b>	<b>143,235</b>	<b>161,663</b>	<b>182,908</b>
<b>股东权益</b>	<b>105,631</b>	<b>114,966</b>	<b>143,235</b>	<b>161,663</b>	<b>182,908</b>

来源: 公司及招银国际研究部

**现金流量表**

年结: 12月31日 (百万港元)	FY14A	FY15A	FY16E	FY17E	FY18E
息税前收益	23,168	28,543	36,452	43,925	54,291
折旧和摊销	470	454	518	560	605
营运资金变动	(12,155)	4,708	(32,607)	(20,000)	(18,000)
税务开支	(8,718)	(11,070)	(15,596)	(18,841)	(26,477)
其他	5,553	19,267	1,738	(2,329)	(11,292)
<b>经营活动所得现金净额</b>	<b>8,318</b>	<b>41,902</b>	<b>(9,496)</b>	<b>3,315</b>	<b>(874)</b>
购置固定资产	(14,182)	(14,323)	(6,461)	(240)	(195)
联营公司	(1,803)	(13,780)	(1,070)	(549)	392
其他	1,697	174	(49)	-	-
<b>投资活动所得现金净额</b>	<b>(14,289)</b>	<b>(27,929)</b>	<b>(7,580)</b>	<b>(789)</b>	<b>196</b>
股份发行	-	10,058	-	-	-
净银行借贷	20,337	(11,081)	18,650	6,000	-
股息	(2,751)	(3,760)	(3,931)	(4,228)	(4,907)
其他	3,451	(4,293)	9,883	(7,200)	3,000
<b>融资活动所得现金净额</b>	<b>21,037</b>	<b>(9,077)</b>	<b>24,602</b>	<b>(5,428)</b>	<b>(1,907)</b>
<b>现金增加净额</b>	<b>15,067</b>	<b>4,896</b>	<b>7,527</b>	<b>(2,902)</b>	<b>(2,585)</b>
年初现金及现金等价物	28,194	42,989	44,703	52,350	49,578
汇兑	(272)	(3,182)	120	130	130
年末现金及现金等价物	42,989	44,703	52,350	49,578	47,123
抵押现金	(1,869)	(1,172)	(1,172)	(1,172)	(1,172)
<b>年末资产负债表现金及现金等价物</b>	<b>44,857</b>	<b>45,875</b>	<b>53,522</b>	<b>50,750</b>	<b>48,295</b>

来源: 公司及招银国际研究部

**主要比率**

年结: 12月31日	FY14A	FY15A	FY16E	FY17E	FY18E
<b>销售组合 (%)</b>					
物业发展	91.1	90.5	91.2	90.9	91.6
物业投资	6.1	6.4	6.9	7.3	6.6
物业管理	2.8	3.1	1.9	1.8	1.8
<b>总额</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	30.5	31.2	35.5	38.5	40.0
税前利率	30.5	31.5	32.0	32.5	34.7
净利润率	16.9	17.0	16.4	16.5	16.2
核心净利润率	13.3	13.7	15.3	16.5	16.2
有效税率	39.8	40.4	43.4	44.7	49.8
<b>增长 (%)</b>					
收入	25.7	15.3	15.4	11.6	17.4
毛利	36.0	18.1	31.1	21.0	22.1
净利润率	36.7	23.2	27.7	20.5	23.6
净利润	3.0	15.8	11.8	12.1	15.7
核心净利润	26.2	19.2	28.2	20.6	15.7
<b>资产负债比率</b>					
流动比率 (x)	1.6	1.5	1.6	1.8	1.8
平均应收账款周转天数	112.3	97.3	91.8	87.7	81.7
平均应付账款周转天数	744.5	757.9	720.6	712.5	653.2
平均存货周转天数	1,094.8	970.1	1,080.8	1,113.2	1,049.8
净负债/ 总权益比率 (%)	37.6	23.0	26.3	28.5	26.6
<b>回报率 (%)</b>					
资本回报率	14.3	15.2	13.7	13.6	13.9
资产回报率	4.2	4.5	4.4	4.7	5.1
<b>每股数据</b>					
每股盈利 (港元)	2.32	2.59	2.83	3.17	3.67
每股股息 (港元)	0.50	0.57	0.60	0.70	0.86
每股账面值 (港元)	18.1	16.6	20.7	23.3	26.4

来源: 公司及招银国际研究部

## 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关于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

本报告期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，并可能会受目标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上责任。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 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士。