

**合景泰富 (1813 HK, HK\$5.1, 目标价: HK\$8.41, 买入) — 聚焦于一线城市**

- ❖ **核心中期盈利上升 5%**。因为交付面积减少 28.4%至 30 万平方米，2015 上半年合景泰富营业额下跌 27.8%至 39 亿元(人民币·下同)。2015 上半年毛利率维持于 36.5%。因为合资项目交付面积达 14.6 万平方米，所以合景泰富在联营公司盈利增加 62.5%至 8.25 亿元。2015 上半年纯利增加 2.0%至 13.7 亿元；在扣除投资物业重估税后收益，2015 上半年的经常性盈利增加 4.9%至 12 亿元。
- ❖ **至 7 月完成销售目标 48%**。2015 年 1-7 月的合同销售金额及面积分别下跌 6.1%至 108 亿元及 3.6%至 82 万平方米，公司完成 2015 年销售目标 225 亿元的 48%。公司在上半年主要针对刚需客及销售分层写字楼，2015 下半年可供销售货源 230 亿元，其中 57%位于一线城市，6 个新项目会在下半年推出。约 220 亿元的物业已预售仍待入账，其中 150-160 亿元的物业会在下半年入账。
- ❖ **收购土地审慎**。合景泰富在 2015 上半年只购入 1 幅建筑面积共 14 万平方米的南京土地。此外，公司将佛山泮涌的持股量由 20%增加至 50%。目前，合景泰富在国内 11 个城市投资 55 个项目，总应占权益的土地储备为 1,060 万平方米，其中 60.1%的土地位于一线城市。
- ❖ **第一家商场在 2015 年第 4 季开业**。由 2015 年至 2017 年，合景泰富旗下有 5 家商场及 1 家酒店开业。上海悠方(50%权益)将在 2015 年第 4 季开业，目前的预租率为 65%。5 家商场的总出租面积为 52.2 万平方米，其中 3 个位于一线城市。以上的投资物业可带动未来租金收益上升，我们预计未来 3 年的租金收益年复合增长率为 18.6%，至 2017 年可达 2.45 亿元。
- ❖ **重申买入评级**。净负债比率由 2014 年末的 66.8%上升至 2015 年中的 69.8%，我们相信其财政状况健康。截至 2015 年 6 月，合景泰富手持现金为 102 亿元，短期债务为 23 亿元，合景泰富具能力应付债务要求。因为交付的单位减少，我们分别下调 2015-16 年盈利预测 5.5%至 31.5 亿及 5.1%至 42.8 亿元；我们将 2015 年底的每股资产净值预测由 14.61 港元下调至 14.01 港元，目标价因此由 8.77 港元下调至 8.41 港元，相等于与资产净值折让 40%。评级重申为「买入」。

**财务资料**

(截至 12 月 31 日)	FY13A	FY14A	FY15E	FY16E	FY17E
营业额 (百万元人民币)	9,468	10,466	15,375	19,991	26,511
净利润 (百万元人民币)	2,750	3,271	3,146	4,284	5,680
每股收益 (人民币)	0.950	1.122	1.068	1.454	1.928
每股收益变动 (%)	14.3	18	(5)	36	33
市盈率(x)	4.4	3.7	3.9	2.9	2.2
市帐率(x)	0.7	0.6	0.6	0.5	0.4
股息率 (%)	7.0	7.9	8.4	9.6	10.6
权益收益率 (%)	15.4	16.0	13.9	16.6	18.7
净财务杠杆率 (%)	56.3	66.8	56.0	53.2	55.2

来源: 公司、招银国际证券预测

**合景泰富 (1813 HK)**

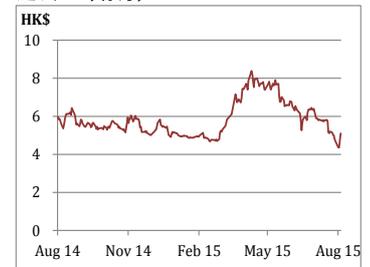
评级	买入
收市价	HK\$5.10
目标价	HK\$8.41
市值 (港币百万)	15,282
过去 3 月平均交易 (港币百万)	56
52 周高/低 (港币)	8.7/4.25
发行股数 (百万)	2,996
主要股东	孔健岷(60.7%)

来源: 彭博

**股价表现**

	绝对	相对
1 月	-18.5%	-8.6%
3 月	-35.1%	-18.5%
6 月	-4.4%	9.0%

来源: 彭博

**过去一年股价**


来源: 彭博

**利润表**

年结: 12月31日 (百万人民币)	FY13A	FY14A	FY15E	FY16E	FY17E
<b>收入</b>	<b>9,468</b>	<b>10,466</b>	<b>15,375</b>	<b>19,991</b>	<b>26,511</b>
物业发展	8,977	9,770	14,624	19,176	25,535
投资物业	145	147	152	157	245
酒店	203	332	349	377	396
其他	143	216	250	280	335
销售成本	(6,036)	(6,748)	(10,104)	(13,029)	(17,582)
<b>毛利</b>	<b>3,432</b>	<b>3,718</b>	<b>5,271</b>	<b>6,961</b>	<b>8,929</b>
销售费用	(261)	(298)	(308)	(400)	(557)
行政费用	(753)	(794)	(738)	(860)	(1,167)
其他收益	74	(214)	80	104	98
<b>息税前收益</b>	<b>2,492</b>	<b>2,411</b>	<b>4,306</b>	<b>5,806</b>	<b>7,304</b>
融资成本	(214)	(6)	(23)	(24)	(26)
联营公司	884	1,548	663	1,143	1,623
特殊收入	541	699	109	-	-
<b>税前利润</b>	<b>3,704</b>	<b>4,652</b>	<b>5,055</b>	<b>6,924</b>	<b>8,900</b>
所得税	(955)	(1,377)	(1,895)	(2,547)	(3,170)
非控制股东权益	(1)	(4)	(14)	(93)	(51)
<b>净利润</b>	<b>2,749</b>	<b>3,271</b>	<b>3,146</b>	<b>4,284</b>	<b>5,680</b>
<b>核心净利润</b>	<b>2,343</b>	<b>2,577</b>	<b>2,978</b>	<b>4,284</b>	<b>5,680</b>

来源: 公司、招银国际证券预测

**资产负债表**

年结: 12月31日 (百万人民币)	FY13A	FY14A	FY15E	FY16E	FY17E
<b>非流动资产</b>	<b>25,140</b>	<b>30,035</b>	<b>31,500</b>	<b>34,150</b>	<b>36,630</b>
物业、厂房及设备	4,035	4,524	4,700	4,950	5,350
投资物业	6,135	7,046	7,500	8,000	8,400
联营公司	13,974	17,390	18,200	20,000	21,500
无形资产	-	-	-	-	-
其他	996	1,075	1,100	1,200	1,380
<b>流动资产</b>	<b>36,451</b>	<b>41,512</b>	<b>46,011</b>	<b>51,239</b>	<b>55,265</b>
现金及现金等价物	10,859	10,871	13,331	14,239	13,825
应收贸易款项	2,476	2,087	2,500	2,800	3,200
存货	22,960	28,385	30,000	34,000	38,000
关连款项	0	0	-	-	-
其他	156	168	180	200	240
<b>流动负债</b>	<b>24,987</b>	<b>28,048</b>	<b>30,300</b>	<b>33,350</b>	<b>33,300</b>
借债	3,065	3,465	2,500	3,000	3,600
应付贸易账款	11,786	9,948	10,800	12,200	13,500
应付税项	3,735	3,933	4,000	4,150	4,200
关连款项	6,402	10,701	13,000	14,000	12,000
其他	-	-	-	-	-
<b>非流动负债</b>	<b>18,761</b>	<b>23,063</b>	<b>24,591</b>	<b>26,161</b>	<b>28,211</b>
借债	17,840	21,048	23,500	25,000	27,000
递延税项	910	1,013	1,080	1,150	1,200
其他	11	1,002	11	11	11
<b>少数股东权益</b>	<b>25</b>	<b>21</b>	<b>30</b>	<b>35</b>	<b>40</b>
<b>净资产总值</b>	<b>17,818</b>	<b>20,416</b>	<b>22,590</b>	<b>25,843</b>	<b>30,344</b>
<b>股东权益</b>	<b>17,818</b>	<b>20,416</b>	<b>22,590</b>	<b>25,843</b>	<b>30,344</b>

来源: 公司、招银国际证券预测

**现金流量表**

年结: 12月31日 (百万人民币)	FY13A	FY14E	FY15E	FY16E	FY17E
息税前收益	2,492	2,411	4,306	5,806	7,304
折旧和摊销	69	84	96	101	108
营运资金变动	635	(4,459)	(1,921)	(3,900)	(4,100)
税务开支	(549)	(1,168)	(1,761)	(2,327)	(3,070)
其他	1,409	2,756	2,086	2,928	147
<b>经营活动所得现金净额</b>	<b>4,056</b>	<b>(376)</b>	<b>2,805</b>	<b>2,607</b>	<b>389</b>
购置固定资产	(932)	(542)	(665)	(851)	(708)
联营公司	(3,743)	(1,882)	(810)	(1,800)	(1,500)
其他	-	-	-	-	-
<b>投资活动所得现金净额</b>	<b>(4,675)</b>	<b>(2,424)</b>	<b>(1,476)</b>	<b>(2,651)</b>	<b>(2,208)</b>
股份发行	-	-	-	-	-
净银行借贷	5,558	3,121	1,487	2,000	2,600
股息	(434)	(644)	(972)	(1,031)	(1,178)
其他	2	1,000	-	-	-
<b>融资活动所得现金净额</b>	<b>5,126</b>	<b>3,477</b>	<b>515</b>	<b>969</b>	<b>1,422</b>
<b>现金增加净额</b>	<b>4,507</b>	<b>677</b>	<b>1,844</b>	<b>925</b>	<b>(397)</b>
年初现金及现金等价物	4,927	9,414	10,094	11,922	12,830
汇兑	(20)	3	(17)	(17)	(17)
<b>年末现金及现金等价物</b>	<b>9,414</b>	<b>10,094</b>	<b>11,922</b>	<b>12,830</b>	<b>12,416</b>
受限制现金	1,444	777	1,409	1,409	1,409
<b>资产负债表的现金</b>	<b>10,859</b>	<b>10,871</b>	<b>13,331</b>	<b>14,239</b>	<b>13,825</b>

来源: 公司、招银国际证券预测

**主要比率**

年结: 12月31日	FY13A	FY14A	FY15E	FY16E	FY17E
<b>销售组合 (%)</b>					
物业发展	94.8	93.4	95.1	95.9	96.3
投资物业	1.5	1.4	1.0	0.8	0.9
酒店	2.1	3.2	2.3	1.9	1.5
其他	1.5	2.1	1.6	1.4	1.3
<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	36.2	35.5	34.3	34.8	33.7
税前利率	39.1	44.5	32.9	34.6	33.6
净利润率	29.0	31.3	20.5	21.4	21.4
核心净利润率	24.7	24.6	19.4	21.4	21.4
有效税率	25.8	29.6	37.5	36.8	35.6
<b>增长 (%)</b>					
收入	(2.2)	10.5	46.9	30.0	32.6
毛利	(2.9)	8.3	41.8	32.1	28.3
息税前收益	(8.2)	(3.3)	78.6	34.8	25.8
净利润	14.2	19.0	(3.8)	36.2	32.6
核心净利润	4.9	20.1	10.0	15.6	43.9
<b>资产负债比率</b>					
流动比率 (x)	1.5	1.5	1.5	1.5	1.7
平均应收账款周转天数	47.7	36.4	29.7	25.6	22.0
平均应付帐款周转天数	657.7	587.8	374.8	322.2	266.8
平均存货周转天数	1,357.5	1,388.6	1,054.6	896.4	747.3
净负债/总权益比率 (%)	56.3	66.8	56.0	53.2	55.2
<b>回报率 (%)</b>					
资本回报率	15.4	16.0	13.9	16.6	18.7
资产回报率	4.5	4.6	4.1	5.0	6.2
<b>每股数据</b>					
每股盈利(人民币)	0.950	1.122	1.068	1.454	1.928
每股股息(人民币)	0.290	0.330	0.350	0.400	0.440
每股账面值(人民币)	6.16	6.93	7.54	8.62	10.13

来源: 公司、招银国际证券预测

## 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”)为招银国际金融控股有限公司之全资附属公司(招银国际金融控股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个人。