

中國海外(688 HK, HK\$25.05, 目標價: HK\$29.8, 買入) — 分拆中海物業

- ❖ **今週五開董事會。**中國海外將在10月9日(星期五)召開董事會，考慮以實物分派中海物業全部已發行股份。中國海外會以介紹方式將中海物業分拆獨立上市。每位持有3股中國海外的股東將會收取1股中海物業的股票，分派資格的記錄日期及暫停過戶登記日期將為2015年10月20日(星期二)。
- ❖ **中海物業為一家領先的物業管理公司。**根據中國指數研究院，中海物業為一家領先的物業管理公司。公司在中國34個城市及香港、澳門皆有業務。中海物業擁有兩個主要業務分部：物業管理服務及增值服務。截至2014年12月，所管理的建築面積總量為5,640萬平方米，並至2015年5月增至6,760萬平方米。2014年的營業額及純利分別為21.6億港元及9,710萬港元；在2015年1-5月，營業額及純利分別同比增加15.5%至9.33億港元及24.9%至4.110萬港元。中海物業專注於向中高端物業提供優質的物業管理服務，並藉著良好口碑以發展物業服務市場，而且，中海物業會繼續開發O2O平台以優化服務。
- ❖ **至8月完成59.7%的銷售目標。**2015年1-8月中國海外的物業銷售金額及面積分別增加17.0%至1,074億港元及29.3%至742萬平方米，至8月底，公司完成59.7%調整後的全年銷售目標。中國海外相信中國房地產市場在未來一年繼續向好，增長動力依然存在，公司具信心完成全年銷售目標1,800億港元。
- ❖ **2015年1-8月新增258萬平方米土地儲備。**除了890萬平方米的資產注入外，中國海外在2015年1-8月購入了7幅共258萬平方米的土地。截至2015年8月，總土地儲備及應佔權益土地儲備分別為4,441萬平方米及4,101萬平方米。中國海外在2015年下半年將加快土地收購，以完成全年1,000萬平方米土地收購的目標。
- ❖ **行業中的首選。**中國海外於2015年中的淨負債比率為13.4%，財政狀況健康，有利日後擴張。約515萬平方米或值924億港元的物業已預售仍待入賬，未來盈利具可觀性。我們維持未來盈利及2015年底的每股資產淨值(即27.09港元)預測不變。因為盈利增長、低負債及即將發生的分拆，我們認為中國海外目標價可以10%的每股資產淨值溢價來計算，我們將目標價維持為29.8港元，評級重申為「買入」。

財務資料

(截至12月31日)	FY13A	FY14A	FY15E	FY16E	FY17E
營業額(百萬港元)	82,469	119,997	147,627	169,911	196,802
淨利潤(百萬港元)	23,044	27,680	33,049	34,843	39,950
每股收益(港元)	2.82	3.39	3.61	3.53	4.05
每股收益變動(%)	23.1	20.1	6.6	(2.1)	14.7
市盈率(x)	8.9	7.4	6.9	7.1	6.2
市帳率(x)	2.2	1.5	1.2	1.1	0.9
股息率(%)	1.9	2.2	2.4	2.7	3.0
權益收益率(%)	21.0	20.8	16.2	15.0	15.1
淨財務槓杆率(%)	28.2	31.7	13.6	19.9	21.1

來源：公司及招銀國際研究部

中國海外(688 HK)

評級	買入
收市價	HK\$25.05
目標價	HK\$29.80
市值(港幣百萬)	247,008
過去3月平均交易(港幣百萬)	651
52周高/低(港幣)	34.05/20.15
發行股數(百萬)	9,861
主要股東	中建總(61.2%)

來源：彭博

股價表現

	絕對	相對
1月	12.9%	9.4%
3月	-1.8%	15.3%
6月	-4.4%	12.4%

來源：彭博

過去一年股價


來源：彭博

利潤表

年結: 12月31日 (百萬港元)	FY13A	FY14A	FY15E	FY16E	FY17E
收入	82,469	119,997	147,627	169,911	196,802
物業發展	78,615	116,254	142,992	164,441	190,751
物業投資	858	1,185	1,835	2,470	2,801
其他	2,997	2,558	2,800	3,000	3,250
銷售成本	(55,647)	(80,759)	(100,835)	(115,100)	(133,284)
毛利	26,822	39,238	46,792	54,811	63,519
銷售費用	(1,247)	(1,676)	(2,214)	(2,549)	(2,952)
行政費用	(1,570)	(1,894)	(2,510)	(3,058)	(3,542)
其他收益	904	1,578	834	835	781
息稅前收益	24,909	37,245	42,901	50,039	57,805
融資成本	(290)	(346)	(485)	(485)	(523)
聯營公司	3,773	1,599	1,630	2,015	2,015
特殊收入	4,896	5,169	3,551	-	-
稅前利潤	33,289	43,667	47,597	51,569	59,297
所得稅	(10,110)	(15,462)	(14,048)	(16,376)	(18,896)
非控制股東權益	(135)	(525)	(500)	(350)	(450)
淨利潤	23,044	27,680	33,049	34,843	39,950
核心淨利潤	20,424	23,830	30,386	34,843	39,950

來源: 公司及招銀國際研究部

資產負債表

年結: 12月31日 (百萬港元)	FY13A	FY14A	FY15E	FY16E	FY17E
非流動資產	55,307	78,506	89,138	92,823	96,373
物業、廠房及設備	1,528	1,525	1,580	1,600	1,650
投資物業	32,532	54,921	65,000	68,000	70,000
聯營公司	18,774	18,868	20,000	20,500	22,000
可供出售投資	19	48	19	19	19
無形資產	109	109	109	109	109
已抵押銀行存款	68	67	80	95	95
其他	2,277	2,968	2,350	2,500	2,500
流動資產	241,216	331,658	351,945	396,717	443,452
現金及現金等價物	41,411	59,848	66,545	60,117	54,452
應收貿易款項	7,953	29,863	25,000	27,000	29,000
關連款項	5,728	7,465	7,200	7,500	7,800
存貨	184,234	232,001	250,000	300,000	350,000
其他	1,890	2,480	3,200	2,100	2,200
流動負債	110,928	189,084	141,400	152,400	166,800
借債	3,303	22,542	10,000	12,000	13,000
應付貿易賬款	84,140	100,517	105,500	115,000	128,000
應付稅項	16,357	21,116	17,500	16,400	16,800
關連款項	7,128	44,909	8,400	9,000	9,000
其他	-	-	-	-	-
非流動負債	74,544	82,523	91,080	101,300	104,450
借債	69,397	74,816	85,000	95,000	98,000
遞延稅項	4,566	6,385	5,400	5,700	5,850
其他	582	1,322	680	600	600
少數股東權益	1,080	4,886	5,000	4,000	4,180
淨資產總值	109,971	133,670	203,603	231,840	264,395
股東權益	109,971	133,670	203,603	231,840	264,395

來源: 公司及招銀國際研究部

現金流量表

年結: 12月31日 (百萬港元)	FY13A	FY14A	FY15E	FY16E	FY17E
息稅前收益	24,909	37,245	42,901	50,039	57,805
折舊和攤銷	109	115	153	158	160
營運資金變動	(25,202)	(35,181)	(15,702)	(49,000)	(49,000)
稅務開支	(9,741)	(11,124)	(18,650)	(17,176)	(18,346)
其他	(162)	13,013	40,614	2,024	6,737
經營活動所得現金淨額	(10,086)	4,069	49,316	(13,956)	(2,644)
購置固定資產	(5,381)	(5,342)	98	138	110
聯營公司	3,677	2,439	(560)	172	(828)
其他	643	496	618	(150)	-
投資活動所得現金淨額	(1,061)	(2,407)	156	160	(718)
股份發行	0	2	-	-	-
淨銀行借貸	13,636	21,819	(2,358)	12,000	4,000
股息	(3,567)	(4,048)	(4,692)	(5,833)	(6,902)
其他	1,089	(1,351)	(36,243)	300	(300)
融資活動所得現金淨額	11,158	16,421	(43,293)	6,467	(3,202)
現金增加淨額	11	18,083	6,178	(7,329)	(6,565)
年初現金及現金等價物	39,880	40,876	58,871	65,949	59,520
匯兌	985	(88)	900	900	900
年末現金及現金等價物	40,876	58,870	65,949	59,520	53,855
抵押現金	(535)	(977)	(596)	(596)	(596)
年末資產負債表現金及現金等價物	41,411	59,848	66,545	60,117	54,451

來源: 公司及招銀國際研究部

主要比率

年結: 12月31日	FY13A	FY14A	FY15E	FY16E	FY17E
銷售組合 (%)					
物業發展	95.3	96.9	96.9	96.8	96.9
物業投資	1.0	1.0	1.2	1.5	1.4
其他	3.6	2.1	1.9	1.8	1.7
總額	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
盈利能力比率 (%)					
毛利率	32.5	32.7	31.7	32.3	32.3
稅前利率	40.4	36.4	32.2	30.4	30.1
息稅前收益	27.9	23.1	22.4	20.5	20.3
核心淨利潤率	24.8	19.9	20.6	20.5	20.3
有效稅率	30.4	35.4	29.5	31.8	31.9
增長 (%)					
收入	27.7	45.5	23.0	15.1	15.8
毛利	8.5	46.3	19.3	17.1	15.9
淨利潤率	6.4	49.5	15.2	16.6	15.5
淨利潤	23.1	20.1	19.4	5.4	14.7
核心淨利潤	29.2	16.7	27.5	14.7	14.7
資產負債比率					
流動比率 (x)	2.2	1.8	2.5	2.6	2.7
平均應收賬款周轉天數	35.2	90.8	61.8	58.0	53.8
平均應付帳款周轉天數	551.9	454.3	381.9	364.7	350.5
平均存貨周轉天數	1,208.4	1,048.6	904.9	951.3	958.5
淨負債/ 總權益比率 (%)	28.2	27.1	13.6	19.9	21.1
回報率 (%)					
資本回報率	21.0	20.7	16.2	15.0	15.1
資產回報率	7.8	6.7	7.5	7.1	7.4
每股數據					
每股盈利 (港元)	2.82	3.39	3.61	3.53	4.05
每股股息 (港元)	0.47	0.55	0.60	0.67	0.75
每股賬面值 (港元)	11.2	16.4	20.6	23.5	26.8

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”)為招銀國際金融控股有限公司之全資附屬公司(招銀國際金融控股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。