

睿智投資

合景泰富 (1813 HK, HK\$4.79, 目標價: HK\$4.48, 持有) — 高負債增加面對的風險

- ❖ **完成全年銷售目標的 25%。**合景泰富宣佈在 2012 年 4 月的合同銷售金額和面積分別為 10.8 億元(人民幣・下同)和 74,000 平方米, 在 2012 年 1-4 月的合同銷售總金額達 30.42 億元, 佔的全年銷售目標 120 億元的 25.4%。四月份, 物業銷售主要是從成都譽峰、上海疊翠峰、蘇州領峰和廣州科匯金谷。廣州地區是主要的銷售貢獻來源, 佔四月份銷售收入的 25%。
- ❖ **已預售一半的天鑾物業。**我們上週參觀了在廣州天鑾項目。合景泰富擁有天鑾 33.3%的股份, 富力 (2777 HK) 和新鴻基地產 (16 HK) 各禿持有的 33.3% 權益。獵德項目的總建築面積為 46.5 萬平方米。獵德項目住宅部分(即天鑾)的預售於去年十二月開始, 至目前為止, 總共 450 個單位的一半已被預售。銷售價格是由每平方米 4 萬元至 10 萬元。天鑾是廣州的高端物業項目之一, 但它不是在限購令的名單中, 銷售速度是令人滿意的, 天鑾在推出的 1 個半月已取得銷售金額達 25 億元。
- ❖ **鎖定在 2012 年收入的 70-80%。**截至 2012 年 4 月底, 約 113 億元的物業已預售但仍未入帳, 我們估計約 70-80% 的 2012 年物業發展收入已被鎖定。於 2011 年底的淨負債比率為 62.7%。在 2012 年 3 月, 公司成功發行 4 億美元在 2017 年到期的優先票據, 息率為 13.25%。募集資金用於項目發展融資及一般營運用途。因此我們預計 2012 年底的淨負債比率將進一步上升至 84.8%。
- ❖ **對資產淨值折讓 58%。**我們上調合景泰富 2012 年底的資產淨值預測由 11.2 港元至 11.28 港元。目前的估值為 5.8 倍 2012 年市盈率或較資產淨值折讓 57.6%, 估值並不昂貴, 但我們擔心高負債的情況可能影響股價表現。我們的目標價是 4.51 港元, 較資產淨值折讓 60%, 維持「持有」評級。

財務資料

(截至 12 月底)	FY10A	FY11A	FY12E	FY13E	FY14E
營業額(百萬元人民幣)	7,466	10,123	10,840	11,153	19,360
淨利潤(百萬元人民幣)	1,282	2,104	1,933	2,409	4,001
每股收益(元人民幣)	0.443	0.727	0.668	0.833	1.383
每股收益變動(%)	68	64	(8)	25	66
市盈率(x)	8.8	5.3	5.8	4.7	2.8
市帳率(x)	1.0	0.8	0.8	0.7	0.6
股息率(%)	2.8	5.7	4.6	5.7	7.7
權益收益率(%)	11.1	15.6	13.1	14.4	20.0
淨財務杠桿率(%)	47.7	62.7	84.8	73.7	62.2

來源: 公司及招銀國際

合景泰富 (1813 HK)

評級	持有
收市價	HK\$4.79
目標價	HK\$4.48
市值(港幣百萬)	13,858
過去 1 月平均交易(港幣百萬)	70
52 周高/低(港幣)	5.94/2.28
發行股數(百萬)	2,893
主要股東	孔健岷 (61%)

來源: 彭博

股價表現

	絕對	相對
1 月	-3.0%	-2.8%
3 月	44.3%	45.4%
6 月	51.1%	44.8%

來源: 彭博

過去一年股價



來源: 彭博

終止覆蓋

基於覆蓋的改變，我們停止下列公司的研究追蹤，過去使用的投資評級不再有效。

- 1) 第一拖拉機股份有限公司 (38 HK)
- 2) 金蝶國際軟件集團有限公司 (268 HK)
- 3) 中聯重科股份有限公司 (1157 HK)
- 4) 科諾威德國際有限公司 (1206 HK)
- 5) 世達科技(控股)有限公司 (1282 HK)
- 6) 中國聯塑集團控股有限公司 (2128 HK)
- 7) 中國龍工控股有限公司 (3339 HK)
- 8) 年代煤礦機電設備制造有限公司 (8043 HK)

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。