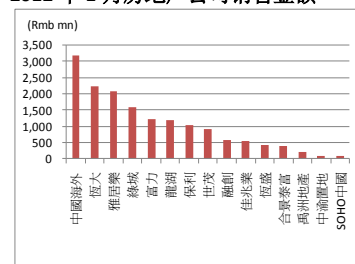


中国房地产板块 (与市场同步) —1 月份销售放缓

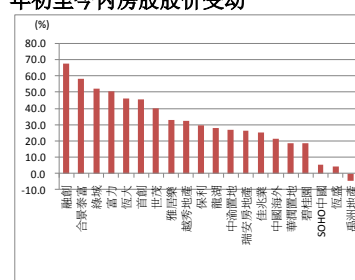
- ❖ **中国新年令 1 月份销售疲弱。**除了紧缩措施外，中国新年也影响了一月的物业销售步伐。大多数地产商的合同销售金额都同比下降 50% 以上。最畅销的开发商是中国海外（688 HK），一月的合同销售金额为 31.9 亿元人民币，比去年同期下跌 49.3%，更有一些开发商的 1 月份销售金额下降达 89%。
- ❖ **中国人民银行鼓励首次购房。**中国人民银行在一月鼓励银行为首次置业者提供按揭服务。各银行为首次置业的按揭贷款息率从 1.05 - 1.1 倍的标准利率下降至 1.0 倍的标准利率（即 7.05%），而首付维持在房价的 30%。我们相信在一定程度上这将有助于稳定楼市，但大多数买家仍然观望，因为他们预计物业价格将继续下跌。
- ❖ **中央政府叫停了地方政府的鼓励措施。**芜湖政府在 2 月 9 日宣布为自用购房者提供诱因来支持楼市，例如退税和补贴，但是芜湖政府在三天后停止了放宽房市调控的政策，这可能是配合中央政府。温家宝总理在 2 月 12 日重申中央的房屋政策，包括价格回到合理的水平及楼市的长期健康发展。
- ❖ **上周下调中海宏洋（81 HK）和恒盛地产（845 HK）的投资评级至持有。**年初至今，虽然开发商的合同销售并不鼓舞，但它们的股价表现向好。融创（1918 HK）的股价年初至今上涨 67.7%。不过我们上周下调了中海宏洋和恒盛地产的评级，因为股价达到我们的目标价格或基本因素改变的原因。我们的首选仍然是华润置地（1109 HK）。

2012 年 1 月房地产公司销售金额



数据来源：公司

年初至今内房股股价变动



数据来源：彭博

估值表

公司	代碼	收市價 (港元)	目標價 (港元)	評級	市值 (百萬港元)	市 盈 率 2011E 2012 PE	市 賬 率 2011E	資 產 淨 值 (港元/股)	與 資 產 淨 值 折 讓
華潤置地	1109 HK	14.8	15.9	買入	86,232	9.5 10.3	1.4	22.7	-34.8%
恆盛地產	845 HK	1.42	1.42	買入	11,066	3.5 3.5	0.5	7.1	-80.0%
SOHO中國	410 HK	5.44	7.68	買入	28,226	8.2 6.4	1.1	12.8	-57.5%
中海宏洋	81 HK	8.55	8.23	買入	13,009	6.4 6.8	2.5	13.7	-37.6%

来源：彭博、招银国际

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-15%至+15%之间
卖出	: 股价于未来 12 个月的潜在跌幅超过 15%
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，并可能会受标的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风险。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，请与我们联络。

对于接收此份报告的英国投资者

本报告仅提供给符合 1986 年英国金融服务法案(投资广告)(豁免)(第 2 号)第 11(3)条 1995 年修正案规定范围的个人，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商投资者

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。