

睿智投資

華潤置地 (1109 HK, HK\$16.4, 目標價: HK\$19.71, 買入) — 強勁的銷售後急需買地

- ❖ **銷售強勁帶動股價表現。**華潤置地的股價年初至今上升 31.4%，較恆生指數表現為佳。我們相信強勁的合約銷售令華潤置地的股價表現突出。2012年1-9月，合約銷售金額達人民幣 377 億元，同比增長 56.4%，已完成其全年銷售目標人民幣 400 億元的 94.2%。在同一時期的簽約銷售面積增長 70.3% 至 345 萬平方米。雖然 2012 年 9 月的單月銷售環比下降了 36.1% 或同比 6.2% 至人民幣 38 億元，我們認為這是公司提高利潤的策略。假設平均每月銷售金額為人民幣 30 億元，我們預計 2012 年全年合約銷售將同比增長 30.7% 至人民幣 470 億元。
- ❖ **積極補充土地儲備。**由於強大的銷售和提升現金流，華潤置地在今年第 3 季新增了 4 幅土地，總建築面積為 190 萬平方米。因此，公司年初至今共購入 6 幅土地，總建築面積為 275 萬平方米，應佔樓面面積為 210 萬平方米。華潤置地新開拓溫州和西安的物業市場。現在，其土地儲備範圍分佈在中國的 41 個城市。總土地儲備及應佔權益土地儲備分別為 3,190 萬平方米和為 2,870 萬平方米。此外，根據媒體報導，華潤置地正商討深圳的「湖貝舊村」的改造項目，「湖貝舊村」的總建築面積達 192 萬平方米。這個項目一旦確定後，將提升華潤置地的土地儲備組合。
- ❖ **可能的股權融資。**我們預計華潤置地將盡快向母公司購買南寧項目。雖然南寧項目的規模較小，我們擔心在不久的將來公司會有股權融資的計劃，因為公司年初至今已經花費了大約人民幣 51 億元於土地儲備。如果我們考慮「湖貝舊村」及南寧的投資項目，華潤置地可能在不久的將來有股權融資的機會。
- ❖ **提高資產淨值及目標價。**我們預計 2012-14 年淨利潤分別為 93.4 億港元、85.0 億港元和 116.5 億港元。計入新購入的 120 萬平方米的應佔樓面面積的土地，我們提高至 2012 年底的資產淨值估計，從 25.64 港元上升至 28.15 港元。因此，我們上調目標價，從 17.95 港元調高至 19.71 港元，目標價較資產淨值折讓 30%。升值潛力為 20.2%。重申買入評級。主要風險包括政府的政策、經濟放緩及股份配售。

財務資料

| (截至 12 月 31 日) | FY10A | FY11A | FY12E | FY13E | FY14E |
|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 營業額 (百萬港元) | 25,729 | 35,795 | 49,481 | 59,843 | 78,547 |
| 淨利潤 (百萬港元) | 6,005 | 8,070 | 9,358 | 8,499 | 11,650 |
| 每股收益 (港元) | 1.194 | 1.477 | 1.606 | 1.459 | 2.000 |
| 每股收益變動 (%) | 35.5 | 23.7 | 8.8 | (9.2) | 37.1 |
| 市盈率(x) | 13.7 | 11.1 | 10.2 | 11.2 | 8.2 |
| 市帳率(x) | 1.9 | 1.6 | 1.3 | 1.2 | 1.0 |
| 股息率 (%) | 1.9 | 1.6 | 1.6 | 2.0 | 1.8 |
| 權益收益率 (%) | 13.0 | 13.4 | 13.2 | 10.6 | 12.5 |
| 淨財務槓杆率 (%) | 54.9 | 75.2 | 71.5 | 58.2 | 44.6 |

來源: 公司及招銀國際研究部

華潤置地 (1109 HK)

| 評級 | 買入 |
|------------------|-----------|
| 收市價 | HK\$16.40 |
| 目標價 | HK\$19.71 |
| 市值(港幣百萬) | 95,569 |
| 過去 3 月平均交易(港幣百萬) | 185 |
| 52 周高/低(港幣) | 17.9/8.33 |
| 發行股數(百萬) | 5,827 |
| 主要股東 | 華潤集團(68%) |

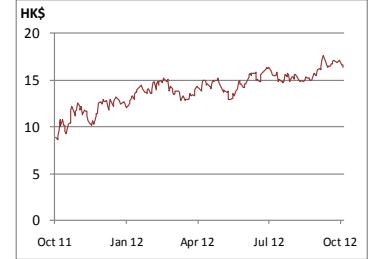
來源:彭博

股價表現

| | 絕對 | 相對 |
|-----|-------|-------|
| 1 月 | 2.7% | -2.8% |
| 3 月 | 6.6% | -1.2% |
| 6 月 | 18.4% | 15.1% |

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) | FY10A | FY11A | FY12E | FY13E | FY14E |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 收入 | 25,729 | 35,795 | 49,481 | 59,843 | 78,547 |
| 物業發展 | 22,587 | 31,301 | 43,841 | 53,484 | 71,182 |
| 物業投資 | 2,064 | 3,222 | 4,340 | 4,859 | 5,565 |
| 物業管理 | 1,079 | 1,272 | 1,300 | 1,500 | 1,800 |
| 銷售成本 | (15,577) | (21,612) | (30,923) | (38,067) | (47,295) |
| 毛利 | 10,152 | 14,182 | 18,558 | 21,777 | 31,252 |
| 銷售費用 | (728) | (1,546) | (1,880) | (2,095) | (2,671) |
| 行政費用 | (1,051) | (2,105) | (2,375) | (2,693) | (3,456) |
| 其他收益 | 523 | 1,255 | 460 | 520 | 576 |
| 息稅前收益 | 8,896 | 11,786 | 14,763 | 17,510 | 25,702 |
| 融資成本 | (304) | (699) | (1,011) | (1,044) | (998) |
| 聯營公司 | 48 | 45 | 40 | 40 | 179 |
| 特殊收入 | 2,947 | 3,240 | 3,089 | - | - |
| 稅前利潤 | 11,587 | 14,373 | 16,881 | 16,506 | 24,882 |
| 所得稅 | (4,270) | (6,131) | (7,221) | (7,643) | (12,521) |
| 非控制股東權益 | (1,312) | (172) | (302) | (364) | (711) |
| 淨利潤 | 6,005 | 8,070 | 9,358 | 8,499 | 11,650 |
| 核心淨利潤 | 4,246 | 5,617 | 7,059 | 8,499 | 11,650 |

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) | FY10A | FY11A | FY12E | FY13E | FY14E |
|-------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 非流動資產 | 30,226 | 43,827 | 43,260 | 45,830 | 49,430 |
| 物業、廠房及設備 | 26,101 | 34,799 | 40,600 | 43,000 | 46,500 |
| 聯營公司 | 968 | 775 | 2,000 | 2,150 | 2,250 |
| 可供出售投資 | 189 | 180 | 180 | 180 | 180 |
| 無形資產 | - | - | - | - | - |
| 其他 | 2,968 | 8,073 | 480 | 500 | 500 |
| 流動資產 | 101,489 | 136,759 | 154,730 | 163,928 | 178,972 |
| 現金及現金等價物 | 12,554 | 15,368 | 17,320 | 17,318 | 18,562 |
| 應收貿易款項 | 24,095 | 20,957 | 23,800 | 25,000 | 26,800 |
| 關連款項 | 452 | 1,713 | 450 | 450 | 450 |
| 存貨 | 63,228 | 98,266 | 112,000 | 120,000 | 132,000 |
| 其他 | 1,160 | 454 | 1,160 | 1,160 | 1,160 |
| 流動負債 | 49,681 | 71,230 | 65,750 | 71,850 | 78,300 |
| 借債 | 8,555 | 22,073 | 18,000 | 18,000 | 15,000 |
| 應付貿易賬款 | 29,551 | 41,799 | 42,000 | 48,000 | 57,300 |
| 應付稅項 | 3,387 | 5,206 | 3,500 | 3,600 | 3,750 |
| 關連款項 | 8,189 | 2,137 | 2,250 | 2,250 | 2,250 |
| 其他 | - | 15 | - | - | - |
| 非流動負債 | 32,476 | 42,993 | 54,600 | 50,700 | 49,900 |
| 借債 | 29,252 | 38,652 | 50,000 | 46,000 | 45,000 |
| 遞延稅項 | 3,071 | 4,259 | 4,500 | 4,600 | 4,800 |
| 其他 | 152 | 82 | 100 | 100 | 100 |
| 少數股東權益 | 3,540 | 6,046 | 6,800 | 7,000 | 7,300 |
| 淨資產總值 | 46,018 | 60,316 | 70,840 | 80,208 | 92,902 |
| 股東權益 | 46,018 | 60,316 | 70,840 | 80,208 | 92,902 |

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) | FY10A | FY11A | FY12E | FY13E | FY14E |
|-------------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 息稅前收益 | 8,896 | 11,786 | 14,763 | 17,510 | 25,702 |
| 折舊和攤銷 | 243 | 318 | 418 | 487 | 516 |
| 營運資金變動 | (23,231) | (17,496) | (21,728) | (7,200) | (11,000) |
| 稅務開支 | (2,558) | (3,019) | (8,686) | (7,443) | (12,171) |
| 其他 | 2,178 | 3,309 | 8,010 | 3,495 | 5,778 |
| 經營活動所得現金淨額 | (14,472) | (5,102) | (7,224) | 6,849 | 8,825 |
| 購置固定資產 | (4,167) | (8,801) | (5,383) | (1,913) | (2,984) |
| 聯營公司 | 32 | (583) | (1,212) | (137) | (40) |
| 其他 | 176 | 185 | 7,593 | (20) | - |
| 投資活動所得現金淨額 | (3,958) | (9,200) | 998 | (2,069) | (3,024) |
| 股份發行 | 26 | 3 | 1 | - | - |
| 淨銀行借貸 | 9,943 | 21,454 | 7,275 | (4,000) | (4,000) |
| 股息 | (1,392) | (1,710) | (1,274) | (1,631) | (1,456) |
| 其他 | 1,300 | (3,361) | 1,376 | - | - |
| 融資活動所得現金淨額 | 9,877 | 16,385 | 7,378 | (5,631) | (5,456) |
| 現金增加淨額 | (8,553) | 2,083 | 1,152 | (852) | 344 |
| 年初現金及現金等價物 | 20,074 | 12,554 | 15,368 | 17,320 | 17,318 |
| 匯兌 | 1,033 | 731 | 800 | 850 | 900 |
| 年末現金及現金等價物 | 12,554 | 15,369 | 17,320 | 17,318 | 18,562 |

來源: 公司及招銀國際研究部

主要比率

| 年結: 12月31日 | FY10A | FY11A | FY12E | FY13E | FY14E |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 銷售組合 (%) | | | | | |
| 物業發展 | 87.8 | 87.4 | 88.6 | 89.4 | 90.6 |
| 物業投資 | 8.0 | 9.0 | 8.8 | 8.1 | 7.1 |
| 物業管理 | 4.2 | 3.6 | 2.6 | 2.5 | 2.3 |
| 總額 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| 盈利能力比率 (%) | | | | | |
| 毛利率 | 39.5 | 39.6 | 37.5 | 36.4 | 39.8 |
| 稅前利率 | 45.0 | 40.2 | 34.1 | 27.6 | 31.7 |
| 淨利潤率 | 23.3 | 22.5 | 18.9 | 14.2 | 14.8 |
| 核心淨利潤率 | 16.5 | 15.7 | 14.3 | 14.2 | 14.8 |
| 有效稅率 | 36.9 | 42.7 | 42.8 | 46.3 | 50.3 |
| 資產負債比率 | | | | | |
| 流動比率 (x) | 2.0 | 1.9 | 2.4 | 2.3 | 2.3 |
| 速動比率 (x) | 0.8 | 0.5 | 0.6 | 0.6 | 0.6 |
| 平均應收賬款周轉天數 | 341.8 | 213.7 | 175.6 | 152.5 | 124.5 |
| 平均應付帳款周轉天數 | 692.4 | 705.9 | 495.7 | 460.2 | 442.2 |
| 平均存貨周轉天數 | 1,481.6 | 1,659.6 | 1,322.0 | 1,150.6 | 1,018.7 |
| 總負債/ 權益比率 (%) | 82.2 | 100.7 | 96.0 | 79.8 | 64.6 |
| 淨負債/ 權益比率 (%) | 54.9 | 75.2 | 71.5 | 58.2 | 44.6 |
| 回報率 (%) | | | | | |
| 資本回報率 | 13.0 | 13.4 | 13.2 | 10.6 | 12.5 |
| 資產回報率 | 4.6 | 4.5 | 4.7 | 4.1 | 5.1 |
| 每股數據 | | | | | |
| 每股盈利(港元) | 1.19 | 1.48 | 1.61 | 1.46 | 2.00 |
| 每股股息(港元) | 0.31 | 0.26 | 0.26 | 0.32 | 0.29 |
| 每股賬面值(港元) | 8.5 | 10.4 | 12.2 | 13.8 | 15.9 |

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-15%至+15%之間 |
| 賣出 | : 股價於未來 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。