

中国海外发展

营收利润双增，核心城市补仓坚守高质量发展

(00688.HK)

——公司信息更新报告

2024年03月29日

齐东（分析师）

胡耀文（联系人）

qidong@kysec.cn

huyaowen@kysec.cn

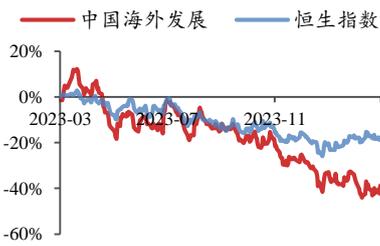
证书编号：S0790522010002

证书编号：S0790122080101

投资评级：买入（维持）

日期	2024/3/28
当前股价(港元)	11.260
一年最高最低(港元)	21.850/10.100
总市值(亿港元)	1,232.39
流通市值(亿港元)	1,232.39
总股本(亿股)	109.45
流通港股(亿股)	109.45
近3个月换手率(%)	11.54

股价走势图



数据来源：聚源

相关研究报告

- 《三季度业绩增长，一线城市拿地力度加大——公司信息更新报告》-2023.10.27
- 《权益销售金额排名榜首，核心城市土储充裕——公司信息更新报告》-2023.8.29
- 《积势敏行，逆势争先，投拓与销售保持稳健——港股公司深度报告》-2023.6.8

● 龙头标杆房企，销售投拓保持稳健，维持“买入”评级

中国海外发展发布2023年业绩公告，公司全年营收利润同比提升，销售增长核心城市补仓加强，商业物业快速扩张。受行业销售下行影响，我们下调2024-2025年并新增2026年盈利预测，预计公司2024-2026年归母净利润为278.8、298.5、316.5亿元（2024-2025年原值301.8、336.6亿元），对应EPS分别为2.55、2.73、2.89元，当前股价对应PE为4.0、3.7、3.5倍。公司项目聚焦高能级城市核心区域，盈利确定性较强，维持“买入”评级。

● 营收利润双增长，盈利能力保持稳定

公司2023年实现营收2025.2亿元，同比增长12.3%，其中开发业务收入增长11.8%；股东应占溢利256.1亿元，同比增长10.1%；核心股东应占溢利236.5亿元，经营性净现金流352.8亿元，每股盈利2.34元，毛利率和净利率分别为20.3%和13.4%（同比分别下降1.0pct和0.3pct），全年拟派息每股港币80仙，派息保持稳定。截至年末公司已售未结金额2373亿元，覆盖2023年营收1.2倍。

● 销售增长市占率稳步提升，一线权益拿地金额占六成

公司2023年实现合约销售金额和面积分别为3098.1亿元和1336.0万方，分别同比+5.1%和-3.7%；市占率提升0.29pct至2.66%，在克而瑞权益销售榜排名第二，北京销售金额达614亿元；合约销售均价为23195元/平米，同比上升9.1%。公司坚守聚焦高能级城市的投资策略，全年新增总购地金额达1440亿元，对应货值2640亿元，新增投资规模行业第一；集团层面新增购地金额1342亿元，新增货值2404亿元，其中权益拿地金额同比+42.0%，拿地权益比达91.4%，一线城市权益拿地金额占比约60%，加大核心城市补仓力度。截至2023年末，公司总土储达5403万方，剔除中海宏洋后土储3522万方。

● 商业物业稳健增长，负债结构持续优化

公司全年商业物业收入63.6亿元，同比+20.9%，新增12座商业物业投入运营，2024年目标收入增速25%。截至2023年末，公司总借贷2576.6亿元，在手现金1056.3亿元；剔除预负债率51.8%，净借贷比38.7%，同比下降4.2pct，现金短债比2.1倍；平均融资成本仅3.55%，处于行业最低区间。

● 风险提示：销售恢复不及预期、政策调整导致经营风险、项目结转毛利下行。

财务摘要和估值指标

指标	2022A	2023A	2024E	2025E	2026E
营业收入(百万元)	180,322	202,524	213,055	220,299	226,247
YOY(%)	-25.6	12.3	5.2	3.4	2.7
净利润(百万元)	23,265	25,610	27,879	29,851	31,651
YOY(%)	-42.1	10.1	8.9	7.1	6.0
毛利率(%)	21.3	20.3	21.1	21.7	22.3
净利率(%)	13.6	13.4	13.8	14.3	14.8
ROE(%)	8.3	6.9	7.2	7.3	7.4
EPS(摊薄/元)	2.13	2.34	2.55	2.73	2.89
P/E(倍)	4.8	4.4	4.0	3.7	3.5
P/B(倍)	0.40	0.30	0.29	0.27	0.26

数据来源：聚源、开源证券研究所（截至2024年3月28日，汇率1港币=0.91人民币）

特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。根据上述规定，开源证券评定此研报的风险等级为R4（中高风险），因此通过公共平台推送的研报其适用的投资者类别仅限定为境内专业投资者及风险承受能力为C4、C5的普通投资者。若您并非境内专业投资者及风险承受能力为C4、C5的普通投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研报中的任何信息。因此受限于访问权限的设置，若给您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

分析师承诺

负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。负责准备本报告的分析师获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户的反馈、竞争性因素以及开源证券股份有限公司的整体收益。所有研究分析师或工作人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

股票投资评级说明

	评级	说明
证券评级	买入（Buy）	预计相对强于市场表现 20% 以上；
	增持（outperform）	预计相对强于市场表现 5%~20%；
	中性（Neutral）	预计相对市场表现在 -5%~+5% 之间波动；
	减持（underperform）	预计相对弱于市场表现 5% 以下。
行业评级	看好（overweight）	预计行业超越整体市场表现；
	中性（Neutral）	预计行业与整体市场表现基本持平；
	看淡（underperform）	预计行业弱于整体市场表现。

备注：评级标准为以报告日后的 6~12 个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅表现，其中 A 股基准指数为沪深 300 指数、港股基准指数为恒生指数、新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）、美股基准指数为标普 500 或纳斯达克综合指数。我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

法律声明

开源证券股份有限公司是经中国证监会批准设立的证券经营机构，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供开源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的机构或个人客户（以下简称“客户”）使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给开源证券客户的，属于商业秘密材料，只有开源证券客户才能参考或使用，如接收人并非开源证券客户，请及时退回并删除。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他金融工具的邀请或向人做出邀请。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告做出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的开源证券网站以外的地址或超级链接，开源证券不对其内容负责。本报告提供这些地址或超级链接的目的纯粹是为了客户使用方便，链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

开源证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。开源证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

开源证券研究所

上海

地址：上海市浦东新区世纪大道1788号陆家嘴金控广场1号楼10层
邮编：200120
邮箱：research@kysec.cn

深圳

地址：深圳市福田区金田路2030号卓越世纪中心1号楼45层
邮编：518000
邮箱：research@kysec.cn

北京

地址：北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座9层
邮编：100044
邮箱：research@kysec.cn

西安

地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层
邮编：710065
邮箱：research@kysec.cn