

中国海外发展

销售市占率逆势提升，商业物业收入保持增长

(00688.HK)

——港股公司信息更新报告

2024年08月29日

齐东（分析师）

胡耀文（分析师）

qidong@kysec.cn

huyaowen@kysec.cn

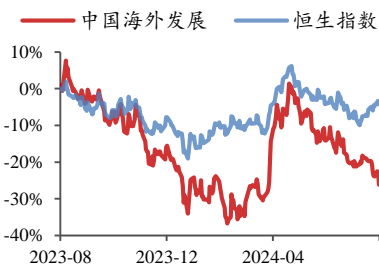
证书编号：S0790522010002

证书编号：S0790524070001

投资评级：买入（维持）

日期	2024/8/28
当前股价(港元)	11.640
一年最高最低(港元)	18.340/10.100
总市值(亿港元)	1,273.98
流通市值(亿港元)	1,273.98
总股本(亿股)	109.45
流通港股(亿股)	109.45
近3个月换手率(%)	10.35

股价走势图



数据来源：聚源

相关研究报告

《营收利润双增，核心城市补仓坚守高质量发展—公司信息更新报告》
-2024.3.29

《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

● 龙头标杆房企，结算毛利水平保持稳健，维持“买入”评级

中国海外发展发布2024年中期业绩，公司营收小幅下滑，利润受公允价值变动拖累，毛利率保持相对稳定。公司核心城市销售市占率提升，商业物业快速扩张。我们维持盈利预测，预计公司2024-2026年归母净利润为278.8、298.5、316.5亿元，对应EPS分别为2.55、2.73、2.89元，当前股价对应PE为4.2、3.9、3.7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。

● 营收利润同比下降，结算毛利率基本稳定

公司2024上半年实现营收869.4亿元，同比-2.5%；股东应占溢利103.1亿元，同比-23.5%；核心股东应占溢利106.4亿元。利润下降主要原因：(1)投资物业公允价值变动收益同比下降23.0亿元；(2)合联营公司投资收益6.2亿，同比-6.7亿元；(3)毛利率和净利率分别为22.1%和13.3%，同比分别-0.5pct和-2.7pct(2023全年毛利率20.3%)。公司决定分派中期股息每股30港仙，符合预期。截至2024上半年末，公司已售未结金额2541亿元，较2023年末增长7.1%。

● 核心城市销售市占率提升，投资强度有所下降

公司上半年销售金额和面积分别为1483.8亿元和544.0万方，分别同比-17.6%和-32.3%；国内市占率较2023年提升0.49pct至3.15%，在中指上半年权益销售榜单排名第一，其中一线城市销售额均超百亿，总销售金额达744.0亿元，占比62.7%。公司在北京、上海、深圳市占率排名第一，上海顺昌玖里开盘销售额197亿元，创造了国内开盘销售额最高纪录。公司坚守投资定力，上半年新增6宗土地，购地金额128.9亿元，对应货值279.9亿元，拿地权益比93.3%。截至2024上半年末，公司总土储4905万方，剔除中海宏洋后土储3322万方。

● 商业物业收入保持增长，可动用资金充足

公司上半年商业物业收入35.4亿元，同比+19.8%，其中写字楼新签面积56万方，收入同比+6.4%；购物中心出租率达96.6%，收入同比+57.6%。截至上半年末，公司总借贷2555.7亿元，人民币借贷占比较2023年底+4.5pct至74.8%；一年内到期占比15.5%，净借贷比38.7%；平均融资成本仅3.5%，处于行业最低区间；经营回款976.9亿元，在手现金1002.4亿元，未动用银行授信额度439.7亿元。

● 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	14.4	14.8
ROE(%)	8.3	6.9	7.1	7.2	7.2
EPS(摊薄/元)	2.13	2.34	2.55	2.73	2.89
P/E(倍)	5.0	4.5	4.2	3.9	3.7
P/B(倍)	0.42	0.31	0.30	0.28	0.27

数据来源：聚源、开源证券研究所（截至2024年8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3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