

業績焦點：SOHO 中國有限公司 (410.HK)

09/03/2015

SOHO 中國(410.HK)的主營業務為投資房地產開發、租賃和經營。

業績概述

➤ 業務模式轉變 營業額大跌近六成

截至 2014 年 12 月 31 日止全年，集團營業額為 60.98 億元人民幣，較 2013 年同期減少 58.3%，主要由於集團的業務模式從開發銷售改變為開發自持，使出售物業單位的營業額大幅下滑所致。

➤ 物業銷售表現

集團期內物業銷售營業額按年暴跌 60.4%至 56.74 億元人民幣，佔總營業額的比重為 93.1%；物業銷售的毛利率由 2013 年 54.7%下降至期內的 48.8%。期內確認的營業額主要來自望京 SOHO、銀河 SOHO 及 SOHO 中山廣場等項目之銷售。

➤ 物業租賃表現

集團期內物業租賃營業額按年大增 51.7%至 4.24 億元人民幣，佔總營業額的比重為 6.9%；來自物業租賃收入大增，主要由於前門大街項目和 SOHO 世紀廣場的平均出租率較 2013 年同期有所上升，而且期內新落成的望京 SOHO 塔三、SOHO 復興廣場和凌空 SOHO 亦開始提供租金貢獻。截至 2014 年 12 月 31 日，已完工投資物業總建築面積達 838,000 平方米，即集團近一半面積的投資物業已建好並在出租。

➤ 投資物業的評估增值及其他利得淨值

集團期內投資物業的評估增值為 31.25 億元人民幣，相對 2013 年同期為增值 42.20 億元人民幣。另外，出售投資物業和處理及清算附屬公司合共為集團帶來其他利得淨值 5.98 億元人民幣。

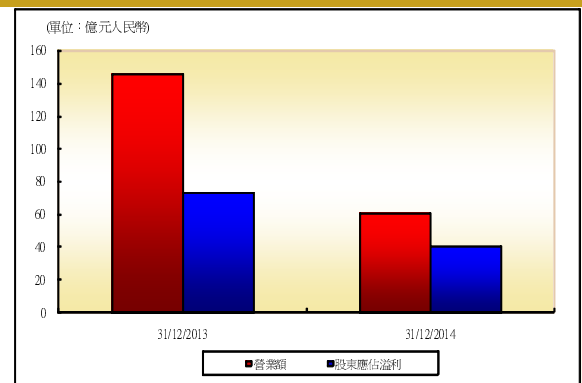
➤ 股東應佔溢利大幅下挫逾四成

集團股東應佔溢利按年大跌 44.8%至 40.80 億元人民幣，折合每股基本盈利為 0.781 元人民幣，不計及投資物業的評估增值(31.25 億元人民幣)的核心淨利潤為 17.78 億元人民幣，同比下跌近六成，至於核心淨利潤率約三成。另外，董事局宣布 2014 年度末期股息為每股 0.13 港元人民幣，而全年股息總額為每股 0.25 元人民幣，與 2013 年的派息相同。

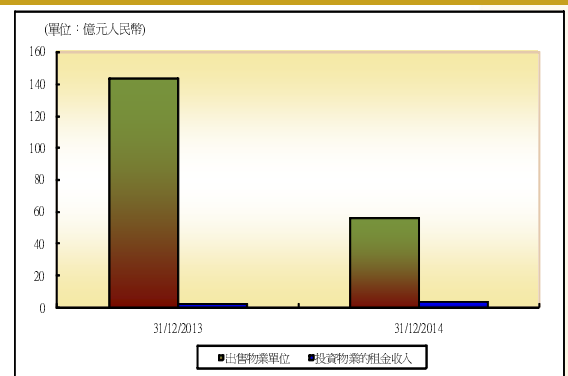
綜合評述

SOHO 中國去年溢利大幅下挫，主要由於集團的業務模式從開發銷售改變為開發自持，使出售物業單位的營業額大幅下滑所致。去年集團沒有新購入任何土地或項目，今年集團的物業銷售活動將大幅減少，集團的營業額來源將會以租金收入為主，而過往集團的租金收入只佔集團的營業額很小部份，故對集團今年盈利預測屬負面。

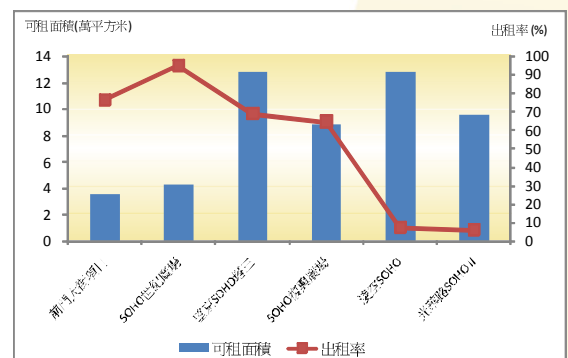
SOHO 中國 (410.HK) 13 至 14 年財務數據



13 至 14 年集團收益 (按業務分部劃分)



14 年底集團出租物業項目可租面積及出租率



SOHO 中國 (410.HK) 參考數據

市盈率：	5.6 倍	市值：	279 億元
預測市盈率：	18.5 倍	52 周高位：	6.80 元
市帳率：	0.6 倍	52 周低位：	5.25 元



免責聲明

本報告由致富證券有限公司(“致富證券”)提供，所載之內容或意見乃根據本公司認為可靠之資料來源來編製，惟本公司並不就此等內容之準確性、完整性及正確性作出明示或默示之保證。本報告內之所有意見均可在不作另行通知之下作出更改。本報告的作用純粹為提供資訊，並不應視為對本報告內提及的任何產品買賣或交易之專業推介、建議、邀請或要約。致富證券及其附屬公司、僱員及其家屬及有關人士可於任何時間持有、買賣或以市場認可之方式，包括以代理人或當事人對本報告內提及的任何產品進行投資或買賣。投資附帶風險，投資者需注意投資項目之價值可升亦可跌，而過往之表現亦不一定反映未來之表現。投資者進行投資前請尋求獨立之投資意見。致富證券在法律上均不負責任何人因使用本報告內資料而蒙受的任何直接或間接損失。致富證券擁有此報告內容之版權，在未獲致富集團許可前，不得翻印、分發或發行本報告以作任何用途。撰寫研究報告內的分析員均為根據證券及期貨條例註冊的持牌人士，此等人士保證，文中觀點均為其對有關報告提及的證券及發行者的真正看法。截至本報告發表當日，此等人士均未於本報告中提及的公司或與此等公司相同集團的成員公司之證券存有權益。