

推荐（维持）

# “千年大计”雄安新区设立 公司享受区域红利持续快速成长可期

风险评级：一般风险

华夏幸福（600340）事件点评

2017年4月5日

何敏仪（SAC 执业证书编号：S0340513040001）

电话：0755-23616030 邮箱：hmy@dgzq.com.cn

## 事件：

近日，中共中央、国务院印发通知，决定设立河北雄安新区。在雄安新区签署或布局有项目的企业顿时成为外界关注的焦点。清明假期期间，有媒体刊登题为《华夏幸福已在雄安新区签约近500平方公里合作项目》，随后又有报道《华夏幸福：白洋淀及雄县产业新城协议已失效》等。华夏幸福（600340）于4日晚间迅速发布澄清公告。

## 点评：

公告澄清公告就媒体的相关报道进行核实，指出：

1. 公司“白洋淀科技城”和“雄县产业新城”项目尚处于规划定位阶段。

公司于2014年与保定市人民政府签署了《关于整体合作建设经营白洋淀科技城合作协议》及《关于整体合作建设经营白洋淀科技城合作协议结算资金来源专项补充协议》。《合作协议》约定保定市人民政府以河北省保定市行政区划内建设白洋淀科技城的整体合作开发经营等各事项与公司进行合作，委托区域面积约为300平方公里，先期开发建设核心区域约为35平方公里。其中《合作协议》中约定保定市人民政府将责成受委托开发的相关县（区）的行政主体与公司签署专项协议，约定规划位于清苑区范围内的委托区域为109.7平方公里，位于莲池区范围内的委托区域约为3.5平方公里。截至2016年12月31日，白洋淀科技城尚处于规划定位阶段。

公司于2015年与雄县人民政府签署了《整体合作开发建设经营河北省雄县约定区域的合作协议》及《关于整体合作开发建设经营河北省雄县约定区域的合作协议的专项结算补充协议》，协议约定雄县人民政府将以河北省雄县行政区划内约定区域的整体开发各事项与公司进行合作，委托区域面积约为181.2平方公里。截至2016年12月31日，雄县委托区域尚处于规划定位阶段。

2. 截至目前，公司上述项目尚处于规划定位阶段，前述合作协议的实施可能存在政策变动以及合同履行期限较长所带来的重大不确定性风险。公司坚决拥护设立河北雄安新区的国家战略，坚决服从国家设立雄安新区的总体安排；公司作为从河北省成长起来的民营企业积极参与河北省的县域新型城镇化建设，对于公司涉及雄安新区范围内的项目，坚决服从党中央国务院的重大决定和河北省委省政府的统一部署。

3. 截至目前，公司在白洋淀科技城委托区域和雄县委托区域尚未取得住宅建设用地，尚未进行任何房地产项目的开发建设。

4. 相关协议的履行对公司2017年度的财务报表不会产生重大影响。

整体看，雄安新区是作为“千年大计”、“国家大事”而提出设立的京津冀区域的一个新发展区，是比肩深圳经济特区及浦东新区的战略定位，我们认为这是以习近平同志为核心的党中央作出的一项重大的历史性决策部署。具有极大的历史意义及现实意义。雄安新区将迎来快速的高标准建设发展。

华夏幸福作为从廊坊起家的产业园区运营开发商，深耕河北多年，同时在京津冀区域深度布局，区域优势凸显。当前由于雄安新区设立，公司前期签订的“白洋淀科技城”和“雄县产业新城”合作协议的实施可能存在政策变动以及合同履行期限较长所带来的重大不确定性风险。但对于国家层面级的重点发展区域，也是京津冀协同发展的重要一部分，雄安新区高标准迅速建设发展启动。公司未来获取当地开发、运营资源的机会，以及当前在京津冀储备项目享受的价值提升等红利只会进一步增加。公司已搭乘“春天专列号”列车，持续快速发展值得期待。

2016年公司销售额共计1203.25亿元，较上年同期增长66.43%；产业新城业务销售额共计901.24亿元。16年全年实现营业收入538.2亿元，比上年同期增长40.4%；实现归属于母公司所有者的净利润64.91亿元，同比增长35.22%，业绩增长理想。预计公司17年——18年EPS分别为 2.66元和3.33元，对应当前股价PE分别为10倍和8倍，估值偏低，公司持续快速成长可期，维持公司“推荐”投资评级。

**东莞证券投资评级体系:**

公司投资评级	
推荐	预计未来 6 个月内, 股价表现强于市场指数 15% 以上
谨慎推荐	预计未来 6 个月内, 股价表现强于市场指数 5%-15% 之间
中性	预计未来 6 个月内, 股价表现介于市场指数 $\pm 5\%$ 之间
回避	预计未来 6 个月内, 股价表现弱于市场指数 5% 以上

  

行业投资评级	
推荐	预计未来 6 个月内, 行业指数表现强于市场指数 10% 以上
谨慎推荐	预计未来 6 个月内, 行业指数表现强于市场指数 5%-10% 之间
中性	预计未来 6 个月内, 行业指数表现介于市场指数 $\pm 5\%$ 之间
回避	预计未来 6 个月内, 行业指数表现弱于市场指数 5% 以上

  

风险偏好评级	
高风险	未来 6 个月投资收益率的波动幅度超出市场指数波动幅度一倍以上
较高风险	未来 6 个月投资收益率的波动幅度超出市场指数波动的幅度 50%-100% 之间
一般风险	未来 6 个月投资收益率的波动幅度超出市场指数波动的幅度 20%-50% 之间
低风险	未来 6 个月投资收益率的波动幅度低于市场指数波动的幅度 20% 以内

本评级体系“市场指数”参照标的为沪深 300 指数。在风险偏好评级中, 不涉及到具体品种推荐和评级的产品则按照产品研究的市场给予基础风险评级。即: 权证以及衍生品市场的研究报告, 其基础风险评级为高风险; 股票、偏股型基金市场方面的研究报告, 其基础风险评级为一般风险; 债券、债券型基金、货币型基金以及宏观经济政策等市场方面的研究报告, 其基础风险评级为低风险。

**分析师承诺:**

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力, 以勤勉的职业态度, 独立、客观地在所知情的范围内出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点, 不受本公司相关业务部门、证券发行人、上市公司、基金管理公司、资产管理公司等利益相关者的干涉和影响。本人保证与本报告所指的证券或投资标的无任何利害关系, 没有利用发布本报告为自身及其利益相关者谋取不当利益, 或者在发布证券研究报告前泄露证券研究报告的内容和观点。

**声明:**

东莞证券为全国性综合类证券公司, 具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供东莞证券股份有限公司(以下简称“本公司”)的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告所载资料及观点均为合规合法来源且被本公司认为可靠, 但本公司对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。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, 可随时更改。本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可跌可升。本公司可发出其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告, 亦可因使用不同假设和标准、采用不同观点和分析方法而与本公司其他业务部门或单位所给出的意见不同或者相反。在任何情况下, 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, 并不构成对任何人的投资建议。投资者需自主作出投资决策并自行承担投资风险, 据此报告做出的任何投资决策与本公司和作者无关。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, 任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。本公司及其所属关联机构在法律许可的情况下可能会持有本报告中提及公司所发行的证券头寸并进行交易, 还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、经纪、资产管理等服务。本报告版权归东莞证券股份有限公司及相关内容提供方所有, 未经本公司事先书面许可, 任何人不得以任何形式翻版、复制、刊登。如引用、刊发, 需注明本报告的机构来源、作者和发布日期, 并提示使用本报告的风险, 不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权刊载或者转发本证券研究报告的, 应当承担相应的法律责任。

**东莞证券研究所**

广东省东莞市可园南路 1 号金源中心 24 楼

邮政编码: 523000

电话: (0769) 22119430

传真: (0769) 22119430

网址: [www.dgzq.com.cn](http://www.dgzq.com.cn)