



000069.SZ

买入

原评级: 买入

市场价格: 人民币 7.13

板块评级: 强于大市

股价表现



(%)	今年至今	1个月	3个月	12个月
绝对	24.7	1.4	2.3	24.5
相对深证成指	(13.4)	(3.0)	(5.7)	(1.0)

发行股数(百万)	8,203
流通股(%)	86
总市值(人民币 百万)	58,484
3个月日均交易额(人民币 百万)	214
净负债比率(%) (2019E)	92
每股重估净资产值(人民币) (2019E)	9.52
主要股东(%)	
华侨城集团有限公司	47

资料来源: 公司公告, 聚源, 中银国际证券
以2019年11月4日收市价为标准

相关研究报告

《华侨城 A》 20190401

《华侨城 A》 20190123

中银国际证券股份有限公司
具备证券投资咨询业务资格

房地产: 房地产开发

晋蔚

(8610)66229394

jinwei@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号: S1300518010002

华侨城 A

业绩持续稳健增长, 文旅地产协同发展

2019 年前三季度, 华侨城实现营业收入 298.6 亿元, 同比增长 21.63%; 实现归属于上市公司股东的净利润 60.0 亿元, 同比增长 17.82%。公司销售毛利率提升 1.71 个百分点至 62.59%, 领跑行业。考虑到公司在“文旅+地产”开发模式优势显著, 战略协同能力卓越, 粤港澳大湾区土储充足, 随着推盘及竣工加速, 销售及结转高增延续可期, 结合公司在拿地及融资方面的显著优势, 我们维持公司 2019-2021 年 EPS 预测分别为 1.58/1.81/2.06 元, 对应 19 年 PE4.5 倍, 维持买入评级。

支撑评级的要点

- **业绩增长稳健, 投资收益高增。** 2019 年前三季度公司实现营业收入 298.6 亿元, 同比增长 21.6%; 实现归母净利润 60.0 亿元, 同比增长 17.8%。销售毛利率与净利率分别较上年提升 1.71 及 0.93 个百分点至 62.59% 及 22.85%。报告期内公司投资收益 23.5 亿元, 较上年同期增加 437.37%, 主要为处置昆明及西安项目公司的收益所致, 对业绩形成一定支撑, 但营业税金及财务费用有所提高, 导致业绩增速不及营收增速。
- **地产结算规模增长, 拿地积极财务健康。** 房地产业务方面, 公司 19 年前三季度销售商品、提供劳务收到的现金共计 599.3 亿元, 同比增长 65.8%, 由于旅游业务收入较为稳定, 因此销售现金流高增主要由地产结算增长所致。拿地方面, 公司 19 年第三季度新增土地储备仍以一二线重点城市和大湾区为主, 新增项目 29 个, 总权益建面 520.89 万方。拿地高增推动报告期末资产负债率和净负债率分别上涨至 76.9% 和 102.6%, 属可控杠杆水平。报告期末公司预收账款同比增长 80.0% 至 726.8 亿元, 覆盖 18 年营收 1.5 倍, 业绩保障能力较强。公司在手现金 398.8 亿, 现金短债比 1.82, 财务结构健康。
- **旅游版图再度扩充, 立足粤港澳布局全国。** 旅游业务方面, 报告期内旅游综合收入 196.6 亿元, 同比增长 6.1%; 襄阳、郑州、扬州等地成功落地优质文旅项目。2019 年, 预计伴随南京及南昌欢乐谷项目, 宁波及顺德欢乐海岸项目陆续开业, 文旅业务收入增速有望提升。

估值

- 我们维持公司 2019-2021 年 EPS 预测分别为 1.58/1.81/2.06 元, 对应 19 年 PE4.5 倍, 维持买入评级。

评级面临的主要风险

- 地产业务结算规模不及预期。

投资摘要

年结日: 12月31日	2017	2018	2019E	2020E	2021E
销售收入(人民币 百万)	42,341	48,142	59,943	71,023	84,269
变动(%)	19	14	25	18	19
净利润(人民币 百万)	8,627	10,423	12,970	14,863	16,932
全面摊薄每股收益(人民币)	1.051	1.270	1.581	1.811	2.063
变动(%)	25.2	20.8	24.4	14.6	13.9
全面摊薄市盈率(倍)	6.8	5.6	4.5	3.9	3.5
价格/每股现金流量(倍)	(7.6)	(5.9)	11.3	26.2	26.1
每股现金流量(人民币)	(0.94)	(1.22)	0.63	0.27	0.27
企业价值/息税折旧前利润(倍)	7.9	7.4	6.0	6.0	6.2
每股股息(人民币)	0.300	0.300	0.367	0.421	0.480
股息率(%)	4.2	4.2	5.1	5.9	6.7

资料来源: 公司公告, 中银国际证券预测



图表 1. 招商蛇口 2019Q3 业绩摘要

(人民币, 百万)	2018Q3	2019Q3	同比变动 (%)
营业收入	24,550	29,861	21.6
营业成本	(9,604)	(11,170)	16.3
营业税	(4,953)	(7,902)	59.5
毛利润	9,994	10,789	8.0
其他收入	(5)	7	(228.3)
销售费用	(814)	(921)	13.1
管理费用	(1,286)	(1,705)	32.6
营业利润	7,888	8,170	3.6
投资收益	516	2,773	437.4
财务费用	(1,281)	(2,088)	63.0
营业外收支	3	(1)	(130.2)
税前利润	7,125	8,854	24.3
所得税	(1,746)	(2,101)	20.4
少数股东权益	(290)	(825)	184.3
归属上市公司股东净利润	5,090	5,997	17.8
主要比率(%)			百分点增减
毛利率	60.9	62.6	1.7
经营利润率	29.0	29.9	0.9
净利率	20.7	20.1	(0.6)

资料来源: 公司公告, 中银国际证券

损益表(人民币 百万)

年结日: 12月31日	2017	2018	2019E	2020E	2021E
销售收入	42,341	48,142	59,943	71,023	84,269
销售成本	(29,022)	(29,249)	(33,315)	(39,583)	(47,090)
经营费用	(1,577)	(2,141)	(3,498)	(4,446)	(5,579)
息税折旧前利润	11,743	16,752	23,130	26,994	31,600
折旧及摊销	(2,098)	(1,980)	(1,632)	(1,633)	(1,634)
经营利润(息税前利润)	9,645	14,772	21,497	25,361	29,966
净利息收入/(费用)	(1,253)	(1,485)	(4,205)	(5,108)	(6,455)
其他收益/(损失)	4,686	2,619	2,406	2,354	2,291
税前利润	12,804	15,226	18,851	21,603	24,610
所得税	(3,502)	(4,097)	(5,017)	(5,750)	(6,550)
少数股东权益	(675)	(705)	(864)	(990)	(1,128)
净利润	8,627	10,423	12,970	14,863	16,932
核心净利润	8,627	10,423	12,970	14,863	16,932
每股收益(人民币)	1.051	1.270	1.581	1.811	2.063
核心每股收益(人民币)	1.051	1.270	1.581	1.811	2.063
每股股息(人民币)	0.300	0.300	0.367	0.421	0.480
收入增长(%)	19	14	25	18	19
息税前利润增长(%)	7	53	46	18	18
息税折旧前利润增长(%)	7	43	38	17	17
每股收益增长(%)	25	21	24	15	14
核心每股收益增长(%)	25	21	24	15	14

资料来源: 公司公告, 中银国际证券预测

资产负债表(人民币 百万)

年结日: 12月31日	2017	2018	2019E	2020E	2021E
现金及现金等价物	29,156	27,228	33,903	40,169	47,661
应收帐款	12,094	31,697	39,467	46,761	55,483
库存	105,458	160,225	199,500	236,374	280,460
其他流动资产	19,953	15,173	14,887	17,606	20,854
流动资产总计	166,661	234,323	287,756	340,910	404,457
固定资产	14,061	14,558	16,188	17,819	19,449
无形资产	6,314	7,670	7,670	7,670	7,670
其他长期资产	30,427	37,616	53,505	69,349	96,438
长期资产总计	50,802	59,844	77,363	94,838	123,556
总资产	217,463	294,167	365,119	435,748	528,013
应付帐款	50,123	69,885	97,505	115,314	136,584
短期债务	15,548	21,738	36,217	57,005	91,736
其他流动负债	37,123	53,376	63,409	75,269	89,597
流动负债总计	102,794	144,999	197,131	247,588	317,917
长期借款	48,198	70,548	78,193	85,838	93,483
其他长期负债	996	1,458	2,016	2,376	2,806
股本	8,204	8,203	8,203	8,203	8,203
储备	43,844	50,920	60,874	72,281	85,277
股东权益	52,048	59,123	69,077	80,484	93,480
少数股东权益	13,427	18,039	18,702	19,462	20,328
总负债及权益	217,463	294,167	365,119	435,748	528,013
每股帐面价值(人民币)	6.34	7.21	8.42	9.81	11.39
每股有形资产(人民币)	5.57	6.27	7.48	8.87	10.46
每股净负债/(现金)(人民币)	4.22	7.93	9.81	12.52	16.77

资料来源: 公司公告, 中银国际证券预测

现金流量表(人民币 百万)

年结日: 12月31日	2017	2018	2019E	2020E	2021E
税前利润	12,804	15,226	18,851	21,603	24,610
折旧与摊销	2,098	1,980	1,632	1,633	1,634
净利息费用	1,526	2,166	5,053	6,112	7,647
运营资本变动	(15,498)	(21,021)	(13,276)	(19,348)	(23,150)
税金	(3,502)	(4,097)	(5,017)	(5,750)	(6,550)
其他经营现金流	(5,129)	(4,238)	(2,066)	(2,015)	(1,953)
经营活动产生的现金流	(7,700)	(9,984)	5,176	2,236	2,238
购买固定资产净值	(5,178)	(3,138)	(1,482)	(2,182)	(3,212)
投资减少/增加	693	(1,635)	848	1,004	1,192
其他投资现金流	(4,849)	(12,055)	(6,972)	(9,885)	(15,584)
投资活动产生的现金流	(9,335)	(16,828)	(7,607)	(11,063)	(17,604)
净增权益	947	4,402	0	0	0
净增债务	26,539	28,101	22,124	28,433	42,376
支付股息	(4,013)	(6,478)	(3,014)	(3,454)	(3,935)
其他融资现金流	5,853	(2,653)	(6,972)	(9,885)	(15,584)
融资活动产生的现金流	29,326	23,371	12,138	15,094	22,858
现金变动	12,291	(3,441)	9,708	6,266	7,492
期初现金	15,590	29,156	27,228	33,903	40,169
公司自由现金流	(17,035)	(26,812)	(2,431)	(8,828)	(15,366)
权益自由现金流	9,504	1,289	19,694	19,606	27,010

资料来源: 公司公告, 中银国际证券预测

主要比率(%)

年结日: 12月31日	2017	2018	2019E	2020E	2021E
盈利能力					
息税折旧前利润率(%)	27.7	34.8	38.6	38.0	37.5
息税前利润率(%)	22.8	30.7	35.9	35.7	35.6
税前利润率(%)	30.2	31.6	31.4	30.4	29.2
净利率(%)	20.4	21.7	21.6	20.9	20.1
流动性					
流动比率(倍)	1.6	1.6	1.5	1.4	1.3
利息覆盖率(倍)	5.4	5.2	3.6	3.6	3.4
净权益负债率(%)	52.8	84.3	91.7	102.7	120.9
速动比率(倍)	0.6	0.5	0.4	0.4	0.4
估值					
市盈率(倍)	6.8	5.6	4.5	3.9	3.5
核心业务市盈率(倍)	6.8	5.6	4.5	3.9	3.5
市净率(倍)	1.1	1.0	0.8	0.7	0.6
价格/现金流(倍)	(7.6)	(5.9)	11.3	26.2	26.1
企业价值/息税折旧前利润(倍)	7.9	7.4	6.0	6.0	6.2
周转率					
存货周转天数	1,090.6	1,657.7	1,970.6	2,009.6	2,003.0
应收帐款周转天数	64.6	166.0	216.7	221.6	221.4
应付帐款周转天数	374.5	454.9	509.6	546.9	545.5
回报率					
股息支付率(%)	39.3	32.3	31.7	31.7	31.7
净资产收益率(%)	18.0	18.8	20.2	19.9	19.5
资产收益率(%)	3.9	4.2	4.8	4.6	4.6
已运用资本收益率(%)	9.0	10.3	12.0	11.9	11.5

资料来源: 公司公告, 中银国际证券预测

披露声明

本报告准确表述了证券分析师的个人观点。该证券分析师声明，本人未在公司内、外部机构兼任有损本人独立性与客观性的其他职务，没有担任本报告评论的上市公司的董事、监事或高级管理人员；也不拥有与该上市公司有关的任何财务权益；本报告评论的上市公司或其它第三方都没有或没有承诺向本人提供与本报告有关的任何补偿或其它利益。

中银国际证券股份有限公司同时声明，将通过公司网站披露本公司授权公众媒体及其他机构刊载或者转发证券研究报告有关情况。如有投资者于未经授权的公众媒体看到或从其他机构获得本研究报告的，请慎重使用所获得的研究报告，以防止被误导，中银国际证券股份有限公司不对其报告理解和使用承担任何责任。

评级体系说明

以报告发布日后公司股价/行业指数涨跌幅相对同期相关市场指数的涨跌幅的表现为基准：

公司投资评级：

- 买入：预计该公司在未来6个月内超越基准指数20%以上；
- 增持：预计该公司在未来6个月内超越基准指数10%-20%；
- 中性：预计该公司股价在未来6个月内相对基准指数变动幅度在-10%-10%之间；
- 减持：预计该公司股价在未来6个月内相对基准指数跌幅在10%以上；
- 未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

行业投资评级：

- 强于大市：预计该行业指数在未来6个月内表现强于基准指数；
- 中性：预计该行业指数在未来6个月内表现基本与基准指数持平；
- 弱于大市：预计该行业指数在未来6个月内表现弱于基准指数。
- 未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

沪深市场基准指数为沪深300指数；新三板市场基准指数为三板成指或三板做市指数；香港市场基准指数为恒生指数或恒生中国企业指数；美股市场基准指数为纳斯达克综合指数或标普500指数。

风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券股份有限公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

本报告发布的特定客户包括：1) 基金、保险、QFII、QDII 等能够充分理解证券研究报告，具备专业信息处理能力的中银国际证券股份有限公司的机构客户；2) 中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队，其可参考使用本报告。中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队可能以本报告为基础，整合形成证券投资顾问服务建议或产品，提供给接受其证券投资顾问服务的客户。

中银国际证券股份有限公司不以任何方式或渠道向除上述特定客户外的公司个人客户提供本报告。中银国际证券股份有限公司的个人客户从任何外部渠道获得本报告的，亦不应直接依据所获得的研究报告作出投资决策；需充分咨询证券投资顾问意见，独立作出投资决策。中银国际证券股份有限公司不承担由此产生的任何责任及损失等。

本报告内含保密信息，仅供收件人使用。阁下作为收件人，不得出于任何目的直接或间接复制、派发或转发此报告全部或部分内容予任何其他人，或将此报告全部或部分内容发表。如发现本研究报告被私自刊载或转发的，中银国际证券股份有限公司将及时采取维权措施，追究有关媒体或者机构的责任。所有本报告期内使用的商标、服务标记及标记均为中银国际证券股份有限公司或其附属及关联公司（统称“中银国际集团”）的商标、服务标记、注册商标或注册服务标记。

本报告及其所载的任何信息、材料或内容只提供给阁下作参考之用，并未考虑到任何特别的投资目的、财务状况或特殊需要，不能成为或被视为出售或购买或认购证券或其它金融票据的要约或邀请，亦不构成任何合约或承诺的基础。中银国际证券股份有限公司不能确保本报告中提及的投资产品适合任何特定投资者。本报告的内容不构成对任何人的投资建议，阁下不会因为收到本报告而成为中银国际集团的客户。阁下收到或阅读本报告须在承诺购买任何报告中所指之投资产品之前，就该投资产品的适合性，包括阁下的特殊投资目的、财务状况及其特别需要寻求阁下相关投资顾问的意见。

尽管本报告所载资料的来源及观点都是中银国际证券股份有限公司及其证券分析师从相信可靠的来源取得或达到，但撰写本报告的证券分析师或中银国际集团的任何成员及其董事、高管、员工或其他任何个人（包括其关联方）都不能保证它们的准确性或完整性。除非法律或规则规定必须承担的责任外，中银国际集团任何成员不对使用本报告的材料而引致的损失负任何责任。本报告对其中所包含的或讨论的信息或意见的准确性、完整性或公平性不作任何明示或暗示的声明或保证。阁下不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告仅反映证券分析师在撰写本报告时的设想、见解及分析方法。中银国际集团成员可发布其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦有可能采取与本报告观点不同的投资策略。为免生疑问，本报告所载的观点并不代表中银国际集团成员的立场。

本报告可能附载其它网站的地址或超级链接。对于本报告可能涉及到中银国际集团本身网站以外的资料，中银国际集团未有参阅有关网站，也不对它们的内容负责。提供这些地址或超级链接（包括连接到中银国际集团网站的地址及超级链接）的目的，纯粹为了阁下的方便及参考，连结网站的内容不构成本报告的任何部份。阁下须承担浏览这些网站的风险。

本报告所载的资料、意见及推测仅基于现状，不构成任何保证，可随时更改，毋须提前通知。本报告不构成投资、法律、会计或税务建议或保证任何投资或策略适用于阁下个别情况。本报告不能作为阁下私人投资的建议。

过往的表现不能被视作将来表现的指示或保证，也不能代表或对将来表现做出任何明示或暗示的保障。本报告所载的资料、意见及预测只是反映证券分析师在本报告所载日期的判断，可随时更改。本报告中涉及证券或金融工具的价格、价值及收入可能出现上升或下跌。

部分投资可能不会轻易变现，可能在出售或变现投资时存在难度。同样，阁下获得有关投资的价值或风险的可靠信息也存在困难。本报告中包含或涉及的投资及服务可能未必适合阁下。如上所述，阁下须在做出任何投资决策之前，包括买卖本报告涉及的任何证券，寻求阁下相关投资顾问的意见。

中银国际证券股份有限公司及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。

中银国际证券股份有限公司

中国上海浦东
银城中路 200 号
中银大厦 39 楼
邮编 200121
电话: (8621) 6860 4866
传真: (8621) 5888 3554

相关关联机构:

中银国际研究有限公司

香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话: (852) 3988 6333
致电香港免费电话:
中国网通 10 省市客户请拨打: 10800 8521065
中国电信 21 省市客户请拨打: 10800 1521065
新加坡客户请拨打: 800 852 3392
传真: (852) 2147 9513

中银国际证券有限公司

香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话: (852) 3988 6333
传真: (852) 2147 9513

中银国际控股有限公司北京代表处

中国北京市西城区
西单北大街 110 号 8 层
邮编: 100032
电话: (8610) 8326 2000
传真: (8610) 8326 2291

中银国际(英国)有限公司

2/F, 1 Lothbury
London EC2R 7DB
United Kingdom
电话: (4420) 3651 8888
传真: (4420) 3651 8877

中银国际(美国)有限公司

美国纽约市美国大道 1045 号
7 Bryant Park 15 楼
NY 10018
电话: (1) 212 259 0888
传真: (1) 212 259 0889

中银国际(新加坡)有限公司

注册编号 199303046Z
新加坡百得利路四号
中国银行大厦四楼(049908)
电话: (65) 6692 6829 / 6534 5587
传真: (65) 6534 3996 / 6532 3371