



中银国际证券有限责任公司
具备证券投资咨询业务资格

地产

袁豪

证券投资咨询业务证书编号: S1300513090001
(8621) 2032 8529
hao.yuan@bocichina.com

田世欣

证券投资咨询业务证书编号: S1300512080002
(8621) 2032 8519
shixin.tian@bocichina.com

华夏幸福消息点评: 携手太库科技打造创新孵化体系, 打通孵化-加速-产业化-产业服务的价值链条

消息:

2015年5月4日, 华夏幸福(600340.CH/人民币 33.69, 买入)公告: 1) 公司拟与太库科技(实际控制人王文学先生控制的公司)签署《创新孵化体系战略合作框架协议》, 双方将在共建产业创新发展模式、孵化器运营、B2B创新服务能力建设以及具体产业化项目落地等方面展开合作; 2) 公司拟发行公司债券规模不超过人民币40亿元, 其中首期发行规模不超过人民币20亿元, 募集资金拟用于补充流动资金、偿还借款或项目投资等符合国家法律法规规定的用途。

点评:

1) **携手太库科技打造创新孵化体系, 打通孵化-加速-产业化-产业服务的价值链条。**在当前国家鼓励创新驱动、转型发展、建立创新型国家的大环境下, 公司希望尽快探索“全球技术-华夏加速-中国创造”的创新发展模式, 而太库科技作为一家专注于孵化器运营管理和科技企业培育的专业机构, 双方的合作将帮助公司打造创新孵化体系, 打通孵化-加速-产业化-产业服务的价值链条。其中, 值得关注的是, 双方约定: 1) 对于太库科技在孵化器运营管理过程中通过自身资源优势获得的收益, 公司将参与分成; 2) 双方确定15年内建立位于北京、上海、深圳、硅谷、以色列、韩国、德国、河北等10个委托经营孵化器项目, 快速全球布局, 助力公司创新发展模式。

2) **前期70亿元定增叠加本次40亿元公司债, 助力公司更高速成长。**2015年2月13日, 公司公告拟非公开发行A股股票, 募资总额不超过70亿元; 2015年5月4日, 公司公告拟发行公司债券规模不超过人民币40亿元。这将进一步增强公司的融资能力及降低资金成本, 同时, 对于净资产收益率高达42.8%的公司而言, 更强的融资能力也将助力公司更高速的成长。

3) **进一步完善创新孵化体系, 重申买入评级。**华夏幸福依靠独特的产业新城模式顺应时代发展的呼唤, 在我国产业变革升级、新型城镇化深入和京津冀一体化推进等时代大背景下, 焕发出极强的生命力, 持续展现出领先行业的业绩和销售表现; 依托产业新城, 公司后续将继续优化和升级公司的业务模式, 致力于打造“以企业服务为核心”的平台生态体系, 打造创新孵化体系, 打通孵化-加速-产业化-产业服务的价值链条, 打开新的成长空间; 此外, 公司去年以来进一步明晰聚焦京津冀区域的战略, 大力拓展京津冀项目, 目前该区域委托面积已达1,755平方公里, 无疑是京津冀规划第一受益标的。我们分别维持公司2015-16年的每股收益预测为3.59和4.67元, 重申**买入**评级。

图表 1. 《创新孵化体系战略合作框架协议》主要合作内容

序号	主要合作内容
1	共建产业创新新模式: 公司(甲方)与太库科技(乙方)双方通过合作探索产业创新新模式的解决方案,为甲方建立全球创新体系,拓展海外战略合作关系,协助甲方进行新区域拓展,包括但不限于乙方众创空间所在区域,协助甲方建立早期投资和 FOF 投资机制。
2	孵化器运营: 甲方提供经双方确认的孵化器硬件载体,由乙方通过打包提供孵化器运营所需的轻资产资源进行托管运营,通过创新孵化推动甲方委托区域内的产业升级。
3	B2B 创新服务能力建设: 乙方负责孵化器的运营管理和提供 B2B 创新服务解决方案,积极推荐、鼓励和引导优质项目进入甲方委托乙方管理的孵化器,对于乙方在孵化器运营管理过程中通过自身资源优势获得的股权投资收益、企业增值服务收入以及政府奖励等收益,甲方有权按照一定的比例进行分享,具体分享比例由双方另行商议。
4	产业化项目落地: 双方以产业化项目为切入点,紧扣甲方所开发产业新城的产业发展方向,由乙方在自身运营的各综合孵化器以及遍布全球的项目库中为甲方运营的产业园推荐并导入产业化项目,由甲方继续提供产业化载体以及各项产业服务,打通孵化—加速—产业化—产业服务的价值链条。

资料来源:公司公告,中银国际研究

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。

中银国际证券有限责任公司同时声明，未授权任何公众媒体或机构刊载或转发本研究报告。如有投资者于公众媒体看到或从其它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，中银国际证券有限责任公司不对其报告理解和使用承担任何责任。

评级体系说明

公司投资评级：

买入：预计该公司股价在未来 12 个月内上涨 20%以上；
谨慎买入：预计该公司股价在未来 12 个月内上涨 10%-20%；
持有：预计该公司股价在未来 12 个月内在上下 10%区间内波动；
卖出：预计该公司股价在未来 12 个月内下降 10%以上；
未有评级（NR）。

行业投资评级：

增持：预计该行业指数在未来 12 个月内表现强于有关基准指数；
中立：预计该行业指数在未来 12 个月内表现基本与有关基准指数持平；
减持：预计该行业指数在未来 12 个月内表现弱于有关基准指数。

有关基准指数包括：恒生指数、恒生中国企业指数、以及沪深 300 指数等。

风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券有限责任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有限责任公司的机构客户；2) 中银国际证券有限责任公司的证券投资顾问服务团队，其可参考使用本报告。中银国际证券有限责任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。

中银国际证券有限责任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。中银国际证券有限责任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。中银国际证券有限责任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，中银国际证券有限责任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有限责任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。中银国际证券有限责任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有限责任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。

中银国际证券有限责任公司及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。

中银国际证券有限责任公司

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 7 层
邮编: 100032
电话: (8610) 6622 9000
传真: (8610) 6657 8950

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

美国纽约美国大道 1270 号 202 室
NY 10020
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) 6412 8856 / 6412 8630
传真: (65) 6534 3996 / 6532 3371