

崔娟 房地产行业分析师

执业编号: S1500512050002

联系电话: +86 10 83326867

邮箱: cuijuan1@cindasc.com

### 产品提示:

**【卓越推】**为行业周产品,集政策前瞻、市场热点、行业深度挖掘于一体,对追求绝对收益的投资者有重要参考价值。

**【卓越推】**行业覆盖公司里优中选优,每期只推1-2只股票。每周更新,若荐股不变,则跟踪点评,若荐股变,则说明理由。

**【卓越推】**为未来3个月我们最看好,我们认为这些股票走势将显著战胜市场,建议重点配置。

信达证券股份有限公司  
CINDA SECURITIES CO.,LTD  
北京市西城区闹市口大街9号院1号楼  
邮编: 100031

## 房地产行业: 华夏幸福

2017年3月6日

➤ 本期**【卓越推】**组合: 华夏幸福(600340)。

### 华夏幸福(600340)

(2017-3-3 收盘价 25.69 元)

#### ➤ 核心推荐理由:

- **1、公司园区开发项目开始大规模异地复制。**公司园区开发业务从固安起家,经过十多年的发展取得了优异成绩,得到市场充分认可。2016年以来,公司产业新城扩张提速,全国化复制步伐加快。近期公司与四川省眉山市仁寿县、咸宁市嘉鱼县签署了《合作备忘录》。
- **2、公司产业服务业务进入业绩结算期。**公司早年开发的产业园区目前已逐步进入结算期,较高的预售账款使公司未来的收益确定性较高;由于公司的产业发展业务的毛利率较高,公司整体毛利率水平未来将稳中有升。
- **3、园区住宅开发成本低,周转快,经营情况好。**公司在自己开发的园区具有土地优势,具有较低的土地成本和开发成本。同时,公司项目集中的京津冀、长三角地区住宅销售情况良好,周转率和毛利率较高。
- **4、高管大幅增持。**近期公司总裁孟惊通过上海证券交易所交易系统增持了公司股票42.63万股,增持后合计持有公司股票88.34万股。高管的大幅增持,彰显了对公司未来持续稳定发展的信心以及对公司价值的认可。
- **5、2016年公司整体销售额同比增长66.43%。**公司1月13日发布2016年1-12月经营情况简报。2016年,公司实现销售额1203.25亿元,同比增长66.43%;其中产业园区销售额901.24亿元,同比增长51.95%;城市地产销售额302.01亿元,同比增长132.57%。
- **6、2016年公司归母净利润预增30%-40%。**公司2017年1月4日发布业绩预增公告,预计2016年年度实现归属于上市公司股东的净利润与上年同期相比,将增加30%到40%,对应EPS为2.11元至2.27元。
- **盈利预测及评级:**我们预计公司2016年、2017年、2018年EPS分别为2.17元、2.76元、3.54元,给予“买入”评级。

- **风险提示：** 行业政策变动和政府支付对公司经营影响较大；公司较高的杠杆率带来的风险；公司海外业务存在一定的不确定性。
- **相关研究：** 《20160926 华夏幸福首次覆盖报告》

## 研究团队简介

崔娟：毕业于天津财经大学国际金融专业和加拿大曼尼托巴大学精算专业，先后在民族证券和信达证券从事金融和房地产行业研究。曾在《中国证券报》、《中国房地产报》、《证券市场周刊》等刊物发表研究文章多篇。能够准确把握行业和公司的发展脉络，并具备一定的前瞻性。荣获 2015 年华尔街见闻金牌分析师评选房地产中线第三名。

## 房地产行业重点覆盖公司

| 公司简称 | 股票代码   | 公司简称 | 股票代码   | 公司简称 | 股票代码   |
|------|--------|------|--------|------|--------|
| 万科 A | 000002 | 金地集团 | 600383 | 金科股份 | 000656 |
| 保利地产 | 600048 | 滨江集团 | 002244 | 泛海控股 | 000046 |
| 世联行  | 002285 | 首开股份 | 600376 | 华夏幸福 | 600340 |

## 机构销售联系人

| 区域 | 姓名  | 办公电话          | 手机          | 邮箱                       |
|----|-----|---------------|-------------|--------------------------|
| 华北 | 袁 泉 | 010-63081270  | 13671072405 | yuanq@cindasc.com        |
| 华北 | 张 华 | 010-63081254  | 13691304086 | zhanghuac@cindasc.com    |
| 华北 | 饶婷婷 | 010-63081479  | 18211184073 | raotingting@cindasc.com  |
| 华北 | 巩婷婷 | 010-63081128  | 13811821399 | gongtingting@cindasc.com |
| 华东 | 王莉本 | 021-61678592  | 18121125183 | wangliben@cindasc.com    |
| 华东 | 文襄琳 | 021-63570071  | 13681810356 | wenxianglin@cindasc.com  |
| 华东 | 洪 辰 | 021-61678568  | 13818525553 | hongchen@cindasc.com     |
| 华南 | 刘 晟 | 0755-82465035 | 13825207216 | liusheng@cindasc.com     |
| 华南 | 易耀华 | 0755-82497333 | 18680307697 | yiyaohua@cindasc.com     |
| 国际 | 唐 蕾 | 010-63080945  | 18610350427 | tanglei@cindasc.com      |
| 国际 | 王小乐 | 010-63081122  | 18301418636 | wangxiaole@cindasc.com   |

## 分析师声明

负责本报告全部或部分内容的每一位分析师在此申明，本人具有证券投资咨询执业资格，并在中国证券业协会注册登记为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告；本报告所表述的所有观点准确反映了分析师本人的研究观点；本人薪酬的任何组成部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体分析意见或观点直接或间接相关。

## 免责声明

信达证券股份有限公司(以下简称“信达证券”)具有中国证监会批复的证券投资咨询业务资格。本报告由信达证券制作并发布。

本报告是针对与信达证券签署服务协议的签约客户的专属研究产品，为该类客户进行投资决策时提供辅助和参考，双方对权利与义务均有严格约定。本报告仅提供给上述特定客户，并不面向公众发布。信达证券不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。客户应当认识到有关本报告的电话、短信、邮件提示仅为研究观点的简要沟通，对本报告的参考使用须以本报告的完整版本为准。本报告是基于信达证券认为可靠的已公开信息编制，但信达证券不保证所载信息的准确性和完整性。本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告最初出具日的观点和判断，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出现不同程度的波动，涉及证券或投资标的的历史表现不应作为日后表现的保证。在不同时期，或因使用不同假设和标准，采用不同观点和分析方法，致使信达证券发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告，对此信达证券可不发出特别通知。

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，也没有考虑到客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况，若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测仅供参考，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向人做出邀请。

在法律允许的情况下，信达证券或其关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能会为这些公司正在提供或争取提供投资银行业务服务。

本报告版权仅为信达证券所有。未经信达证券书面同意，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发布、转发或引用本报告的任何部分。若信达证券以外的机构向其客户发放本报告，则由该机构独自为此发送行为负责，信达证券对此等行为不承担任何责任。本报告同时不构成信达证券向发送本报告的机构之客户提供的投资建议。

如未经信达证券授权，私自转载或者转发本报告，所引起的一切后果及法律责任由私自转载或转发者承担。信达证券将保留随时追究其法律责任的权利。

## 评级说明

| 投资建议的比较标准   | 股票投资评级                        | 行业投资评级                  |
|---|-------------------------------|-------------------------|
| 本报告采用的基准指数：沪深 300 指数（以下简称基准）；<br>时间段：报告发布之日起 6 个月内。 | <b>买入：</b> 股价相对强于基准 20% 以上；   | <b>看好：</b> 行业指数超越基准；    |
|   | <b>增持：</b> 股价相对强于基准 5% ~ 20%； | <b>中性：</b> 行业指数与基准基本持平； |
|   | <b>持有：</b> 股价相对基准波动在±5% 之间；   | <b>看淡：</b> 行业指数弱于基准。    |
|   | <b>卖出：</b> 股价相对弱于基准 5% 以下。    |                         |

## 风险提示

证券市场是一个风险无时不在的市场。投资者在进行证券交易时存在赢利的可能，也存在亏损的风险。建议投资者应当充分深入地了解证券市场蕴含的各项风险并谨慎行事。

本报告中所述证券不一定能在所有的国家和地区向所有类型的投资者销售，投资者应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专业顾问的意见。在任何情况下，信达证券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，投资者需自行承担风险。