

2018年07月12日

华夏幸福 (600340.SH)

平安资管战略入股、强强联手、战略合作可期

■事件：7月11日晚，公司公告披露平安资管及华夏控股权益变动情况。公司控股股东华夏控股于7月10日与平安资管签订《股权转让协议》，约定华夏控股通过协议转让方式，向平安资管转让 582,124,502 股股份（5.82 亿股），占公司总股本的 19.70%。

■平安资管战略入股、进一步战略合作可期：控股股东华夏控股与平安资管签订《股权转让协议》，约定华夏控股通过股权转让方式，转让 5.82 亿股公司股份予平安资管，占公司总股本的 19.70%，转让价格为 23.655 元/股（对比 10 日收盘价，转让折价 13.38%），转让价款共计 137.70 亿元。转让前，平安资管受托投资管理资金合计持有公司股份 524.30 万股，占公司总股本的 0.18%；转让后，平安资管受托投资管理资金合计持有公司股份 5.87 亿股，占公司总股份的 19.88%。此次平安资管的入股，主要源于其看好公司未来长期的发展潜力，也以获得公司稳定股息分红，分享长期价值投资收益为目的（公司自 11 年以来每年坚持分红，由 11 年每股股利的 0.20 元到 17 年每股股利 0.90 元，股息率高达 9%，高分红，低 PE）。另外，平安资管此次入股同时可向公司提名 2 名董事候选人，未来进一步战略合作可期。

■承诺补偿期间业绩复合增长不低于 27%：本次协议转让公司承诺，以 2017 年度归属上市公司股东净利润为基数，在 18-20 年的利润补偿期间内，归属上市公司股东净利润增长率分别不低于 30%、65%、105%，净利润分别不低于 114.15 亿元、144.88 亿元、180.01 亿元，对应每年净利润增长率分别不低于 30%、27%、24%，年复合增长率不低于 27%。若利润补偿期间，如出现公司任一会计年度的实际净利润小于同一年度利润补偿器预测利润的 95%，则需进行现金补偿，当期补偿额度按照（截止当期期末累计承诺净利润数-截止当期期末累计实际净利润数）*平安资管受让股份 19.70% 计算。本次业绩承诺与公司 7 月 5 日晚公告的 18 年股票期权与限制性股票激励计划的业绩考核目标一致，彰显管理层及公司层面对于公司自身未来发展潜力的认可与信心。

■投资建议：公司是国内领先的产业新城运营商，以河北为家，深耕京津冀区域，在京津冀的区位优势显著；近年来，公司在不断夯实巩固京津冀布局优势的同时也积极布局国家级城市群及优势区域，加快产业新城异地复制模式。我们预计公司 18-20 年公司 EPS 为 3.87 元、4.90 元、6.09 元，维持“买入-A”评级，6 个月目标价 37.88 元。

■风险提示：房地产市场不及预期、政策不及预期、经营不达预期

(百万元)	2016	2017	2018E	2019E	2020E
主营收入	53,820.6	59,635.4	80,806.0	106,663.9	138,663.1
净利润	6,491.6	8,780.8	11,422.3	14,492.9	18,008.1
每股收益(元)	2.20	2.97	3.87	4.90	6.09
每股净资产(元)	8.58	12.55	13.38	18.29	24.38

盈利和估值	2016	2017	2018E	2019E	2020E
市盈率(倍)	12.2	9.0	6.9	5.5	4.4
市净率(倍)	3.1	2.1	2.0	1.5	1.1
净利润率	12.1%	14.7%	14.1%	13.6%	13.0%
净资产收益率	25.6%	23.7%	28.9%	26.8%	25.0%
股息收益率	2.5%	3.4%	0.0%	0.0%	0.0%
ROIC	21.3%	20.7%	14.2%	16.9%	17.0%

数据来源：Wind 资讯，安信证券研究中心预测

公司快报

证券研究报告

住宅地产

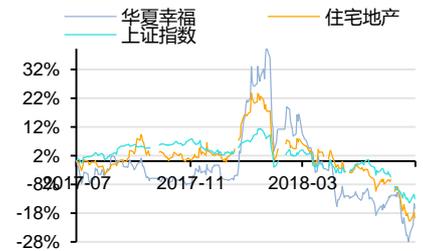
投资评级 **买入-A**
维持评级

6 个月目标价：**37.88 元**
股价 (2018-07-11) **26.75 元**

交易数据

总市值(百万元)	79,044.82
流通市值(百万元)	79,044.82
总股本(百万股)	2,954.95
流通股本(百万股)	2,954.95
12 个月价格区间	23.02/45.94 元

股价表现



资料来源：Wind 资讯

升幅%	1M	3M	12M
相对收益	6.27	-3.34	-3.38
绝对收益	-2.74	-16.76	-16.66

黄守宏

分析师

SAC 执业证书编号：S1450511020024
huangsh@essence.com.cn
021-35082092

张春娥

报告联系人

zhangce@essence.com.cn

相关报告

华夏幸福：华夏幸福一季

度点评：业绩具护城河、 2018-05-01

区位优势显著/黄守宏

财务报表预测和估值数据汇总

利润表						财务指标					
(百万元)	2016	2017	2018E	2019E	2020E	(百万元)	2016	2017	2018E	2019E	2020E
营业收入	53,820.6	59,635.4	80,806.0	106,663.9	138,663.1	成长性					
减:营业成本	36,045.2	31,051.8	49,534.1	68,094.2	88,744.4	营业收入增长率	40.4%	10.8%	35.5%	32.0%	30.0%
营业税费	3,134.8	5,183.8	5,813.7	6,538.5	8,597.1	营业利润增长率	27.7%	46.0%	28.3%	28.5%	28.3%
销售费用	1,875.2	1,962.9	2,060.6	2,325.3	3,050.6	净利润增长率	35.2%	35.3%	30.1%	26.9%	24.3%
管理费用	3,622.8	7,487.5	5,583.7	6,634.5	8,777.4	EBITDA 增长率	38.3%	47.8%	28.8%	28.3%	26.1%
财务费用	563.0	980.0	1,522.8	2,087.0	2,364.5	EBIT 增长率	35.9%	47.7%	30.3%	29.3%	26.9%
资产减值损失	176.4	832.3	155.0	143.0	127.4	NOPLAT 增长率	30.1%	47.9%	31.5%	27.5%	24.3%
加:公允价值变动收益	-	-	-	-	-	投资资本增长率	51.7%	92.4%	6.7%	23.8%	26.2%
投资和汇兑收益	415.0	734.5	389.0	401.0	245.0	净资产增长率	48.4%	86.8%	3.5%	19.8%	20.7%
营业利润	8,818.3	12,877.8	16,525.3	21,242.4	27,246.7	利润率					
加:营业外净收支	157.2	-78.7	41.3	-4.8	-31.7	毛利率	33.0%	47.9%	38.7%	36.2%	36.0%
利润总额	8,975.5	12,799.1	16,566.6	21,237.6	27,215.0	营业利润率	16.4%	21.6%	20.5%	19.9%	19.6%
减:所得税	2,807.4	3,992.5	5,054.5	6,679.2	8,940.1	净利润率	12.1%	14.7%	14.1%	13.6%	13.0%
净利润	6,491.6	8,780.8	11,422.3	14,492.9	18,008.1	EBITDA/营业收入	18.5%	24.7%	23.5%	22.8%	22.2%
						EBIT/营业收入	17.4%	23.2%	22.3%	21.9%	21.4%
资产负债表						运营效率					
	2016	2017	2018E	2019E	2020E	固定资产周转天数	17	17	13	9	7
货币资金	45,503.1	68,104.9	71,917.3	74,664.7	76,264.7	流动营业资本周转天数	182	318	335	302	302
交易性金融资产	-	-	-	-	-	流动资产周转天数	1,262	1,727	1,493	1,375	1,266
应收账款	16,437.5	29,497.6	8,660.8	34,656.6	26,239.6	应收账款周转天数	86	139	85	73	79
应收票据	0.1	-	2.3	0.0	2.4	存货周转天数	829	1,138	1,016	1,000	938
预付账款	3,551.3	1,620.4	6,662.7	4,345.8	10,310.1	总资产周转天数	1,400	1,889	1,627	1,486	1,351
存货	147,344.7	229,794.4	226,194.3	366,603.9	355,676.7	投资资本周转天数	255	406	408	357	344
其他流动资产	10,724.4	19,468.9	8,287.1	12,826.8	13,527.6	投资回报率					
可供出售金融资产	683.8	595.3	602.4	627.2	608.3	ROE	25.6%	23.7%	28.9%	26.8%	25.0%
持有至到期投资	-	-	-	-	-	ROA	2.5%	2.3%	3.2%	2.8%	3.6%
长期股权投资	1,182.1	4,038.4	4,394.4	4,639.4	4,764.4	ROIC	21.3%	20.7%	14.2%	16.9%	17.0%
投资性房地产	1,373.3	2,874.2	3,691.8	4,653.2	5,746.6	费用率					
固定资产	2,670.1	2,842.2	2,818.3	2,643.4	2,427.8	销售费用率	3.5%	3.3%	2.6%	2.2%	2.2%
在建工程	3,338.5	4,266.8	4,267.4	4,267.9	4,577.7	管理费用率	6.7%	12.6%	6.9%	6.2%	6.3%
无形资产	6,140.0	5,193.0	5,177.6	5,116.8	5,010.8	财务费用率	1.0%	1.6%	1.9%	2.0%	1.7%
其他非流动资产	10,954.3	7,568.5	11,863.0	10,974.7	9,360.6	三费/营业收入	11.3%	17.5%	11.3%	10.4%	10.2%
资产总额	249,903.3	375,864.7	354,539.4	526,020.5	514,517.2	偿债能力					
短期债务	300.0	6,845.8	50,705.7	39,914.5	53,084.2	资产负债率	84.8%	81.1%	79.3%	83.2%	79.3%
应付账款	30,980.6	42,056.1	36,372.8	57,824.2	89,551.8	负债权益比	557.1%	429.1%	382.0%	496.8%	383.6%
应付票据	1,296.4	8,467.0	3,366.1	18,197.1	7,538.2	流动比率	1.40	1.53	1.35	1.33	1.41
其他流动负债	127,122.3	170,694.8	148,100.3	255,982.9	191,631.8	速动比率	0.48	0.52	0.40	0.34	0.37
长期借款	20,291.4	37,074.0	33,056.0	41,472.1	49,347.4	利息保障倍数	16.66	14.13	11.85	11.18	12.52
其他非流动负债	31,881.0	39,694.5	9,385.6	24,493.6	16,971.8	分红指标					
负债总额	211,871.6	304,832.2	280,986.6	437,884.4	408,125.1	DPS(元)	0.66	0.90	-	-	-
少数股东权益	12,670.8	33,937.5	34,027.3	34,092.8	34,359.7	分红比率	30.0%	30.3%	0.0%	0.0%	0.0%
股本	2,954.9	2,954.9	2,954.9	2,954.9	2,954.9	股息收益率	2.5%	3.4%	0.0%	0.0%	0.0%
留存收益	21,161.4	25,141.2	36,570.6	51,088.3	69,077.5						
股东权益	38,031.7	71,032.6	73,552.9	88,136.1	106,392.1						
						业绩和估值指标					
现金流量表							2016	2017	2018E	2019E	2020E
净利润	6,168.1	8,806.6	11,422.3	14,492.9	18,008.1	EPS(元)	2.20	2.97	3.87	4.90	6.09
加:折旧和摊销	791.2	1,480.6	938.2	1,023.0	1,107.7	BVPS(元)	8.58	12.55	13.38	18.29	24.38
资产减值准备	176.4	832.3	-	-	-	PE(X)	12.2	9.0	6.9	5.5	4.4
公允价值变动损失	-	-	-	-	-	PB(X)	3.1	2.1	2.0	1.5	1.1
财务费用	804.2	1,215.4	1,522.8	2,087.0	2,364.5	P/FCF	6.5	-139.2	6.6	13.0	82.0
投资损失	-415.0	-734.5	-389.0	-401.0	-245.0	P/S	1.5	1.3	1.0	0.7	0.6
少数股东损益	-323.5	25.8	89.8	65.5	266.8	EV/EBITDA	9.2	9.8	7.1	5.8	5.0
营运资金的变动	-2,270.3	-14,886.8	-10,659.0	-22,089.7	-29,200.4	CAGR(%)	33.1%	27.6%	32.2%	33.1%	27.6%
经营活动产生现金流量	7,763.1	-16,227.7	2,925.0	-4,822.3	-7,698.4	PEG	0.4	0.3	0.2	0.2	0.2
投资活动产生现金流量	-25,062.3	-20,029.9	4,905.4	-4,453.2	-1,952.0	ROIC/WACC	4.1	4.0	2.7	3.3	3.3
融资活动产生现金流量	25,393.8	57,098.3	-4,017.9	12,023.0	11,250.4	REP	0.5	0.4	0.5	0.4	0.3

资料来源: Wind 资讯, 安信证券研究中心预测

■ 公司评级体系

收益评级：

- 买入 — 未来 6-12 个月的投资收益率领先沪深 300 指数 15%以上；
- 增持 — 未来 6-12 个月的投资收益率领先沪深 300 指数 5%至 15%；
- 中性 — 未来 6-12 个月的投资收益率与沪深 300 指数的变动幅度相差-5%至 5%；
- 减持 — 未来 6-12 个月的投资收益率落后沪深 300 指数 5%至 15%；
- 卖出 — 未来 6-12 个月的投资收益率落后沪深 300 指数 15%以上；

风险评级：

- A — 正常风险，未来 6-12 个月投资收益率的波动小于等于沪深 300 指数波动；
- B — 较高风险，未来 6-12 个月投资收益率的波动大于沪深 300 指数波动；

■ 分析师声明

黄守宏声明，本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格，勤勉尽责、诚实守信。本人对本报告的内容和观点负责，保证信息来源合法合规、研究方法专业审慎、研究观点独立公正、分析结论具有合理依据，特此声明。

■ 本公司具备证券投资咨询业务资格的说明

安信证券股份有限公司（以下简称“本公司”）经中国证券监督管理委员会核准，取得证券投资咨询业务许可。本公司及其投资咨询人员可以为证券投资人或客户提供证券投资分析、预测或者建议等直接或间接的有偿咨询服务。发布证券研究报告，是证券投资咨询业务的一种基本形式，本公司可以对证券及证券相关产品的价值、市场走势或者相关影响因素进行分析，形成证券估值、投资评级等投资分析意见，制作证券研究报告，并向本公司的客户发布。

■ 免责声明

本报告仅供安信证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因为任何机构或个人接收到本报告而视其为本公司的当然客户。

本报告基于已公开的资料或信息撰写，但本公司不保证该等信息及资料的完整性、准确性。本报告所载的信息、资料、建议及推测仅反映本公司于本报告发布当日的判断，本报告中的证券或投资标的价格、价值及投资带来的收入可能会波动。在不同时期，本公司可能撰写并发布与本报告所载资料、建议及推测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息及资料保持在最新状态，本公司将随时补充、更新和修订有关信息及资料，但不保证及时公开发布。同时，本公司有权对本报告所含信息在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。任何有关本报告的摘要或节选都不代表本报告正式完整的观点，一切须以本公司向客户发布的本报告完整版本为准，如有需要，客户可以向本公司投资顾问进一步咨询。

在法律许可的情况下，本公司及所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券或期权并进行证券或期权交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务，提请客户充分注意。客户不应将本报告为作出其投资决策的惟一参考因素，亦不应认为本报告可以取代客户自身的投资判断与决策。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的投资建议，无论是否已经明示或暗示，本报告不能作为道义的、责任的和法律的依据或者凭证。在任何情况下，本公司亦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。

本报告版权仅为本公司所有，未经事先书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表、转发或引用本报告的任何部分。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“安信证券股份有限公司研究中心”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

本报告的估值结果和分析结论是基于所预定的假设，并采用适当的估值方法和模型得出的，由于假设、估值方法和模型均存在一定的局限性，估值结果和分析结论也存在局限性，请谨慎使用。

安信证券股份有限公司对本声明条款具有惟一修改权和最终解释权。

■ 销售联系人

上海联系人	朱贤	021-35082852	zhuxian@essence.com.cn
	孟硕丰	021-35082788	mengsf@essence.com.cn
	李栋	021-35082821	lidong1@essence.com.cn
	侯海霞	021-35082870	houhx@essence.com.cn
	林立	021-68766209	linli1@essence.com.cn
	潘艳	021-35082957	panyan@essence.com.cn
	刘恭懿	021-35082961	liugy@essence.com.cn
	孟昊琳	021-35082963	menghl@essence.com.cn
北京联系人	温鹏	010-83321350	wenpeng@essence.com.cn
	田星汉	010-83321362	tianxh@essence.com.cn
	王秋实	010-83321351	wangqs@essence.com.cn
	张莹	010-83321366	zhangying1@essence.com.cn
	李倩	010-83321355	liqian1@essence.com.cn
	姜雪	010-59113596	jiangxue1@essence.com.cn
	王帅	010-83321351	wangshuai1@essence.com.cn
深圳联系人	胡珍	0755-82558073	huzhen@essence.com.cn
	范洪群	0755-82558044	fanhq@essence.com.cn
	杨晔	0755-82558046	yangye@essence.com.cn
	巢莫雯	0755-82558183	chaomw@essence.com.cn
	王红彦	0755-82558361	wanghy8@essence.com.cn
	黎欢	0755-82558045	lihuan@essence.com.cn

安信证券研究中心

深圳市

地址：深圳市福田区深南大道 2008 号中国凤凰大厦 1 栋 7 层

邮编：518026

上海市

地址：上海市虹口区东大名路 638 号国投大厦 3 层

邮编：200080

北京市

地址：北京市西城区阜成门北大街 2 号楼国投金融大厦 15 层

邮编：100034