



600340.SH

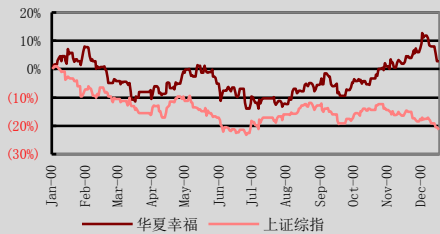
买入

原评级: 买入

市场价格: 人民币 31.62

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	25.7	19.2	22.6	(12.4)
相对上证指数	6.4	6.0	9.6	(2.6)

发行股数(百万)	3,003
流通股(%)	98
流通股市值(人民币 百万)	93,435
3个月日均交易额(人民币 百万)	389
净负债比率(%) (2019E)	120
主要股东(%)	
华夏幸福基业控股股份公司	36

资料来源: 公司数据, 聚源及中银国际证券  
以2019年2月28日收市价为标准

相关研究报告

- 《华夏幸福》 20180830
- 《华夏幸福》 20180711
- 《华夏幸福》 20180330

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

# 华夏幸福

## 受益都市圈发展红利, 现金流持续优化

2018年华夏幸福实现销售面积1502万方, 同比增长57.6%, 非环京区域占比达51%, 异地复制成效显著, 未来有望受益都市圈发展提速。中国平安再度增持公司股份至25.25%, 彰显其对公司长期发展信心; 考虑到公司高管变动尘埃落定, 融资渠道畅通、成本下降, 经营性现金流持续改善, 我们维持公司2018-2020年EPS预测分别为4.32/4.94/6.01元, 对应18年PE7.3倍, 维持买入评级。

### 支撑评级的要点

- 异地复制成效显著, 受益都市圈发展提速。2018年公司实现销售面积1502.23万方, 同比增长57.56%。京津冀以外区域的核心业务销售面积774.12万方, 占比达到51.53%, 较去年同期提升18个百分点, 较去年同期增长143.7%; 环郑州、环南京、环杭州区域销售面积占比分别达到16.6%、11.0%、7.9%, 环郑州区域继环南京和环杭州区域之后成为异地复制新的业绩增长极, 同时环合肥、环武汉区域也开始发力。国务院近日引发《关于培育发展现代化都市圈的指导意见》, 公司作为都市圈经济的先行者, 布局深耕全国主要城市圈, 未来随着都市圈人口及产业的持续流入, 地产销售及产业新城运营收入有望持续高增。
- 融资成本下降, 现金流持续优化。2月21日, 华夏幸福发行5.3亿2年期美元债, 票息8.625%较初始定价收窄62.5bps; 此次发行最终订单量超51亿美元, 9.6倍认购, 投资者超200家, 均创下近期市场之最, 彰显市场对其价值的高度认可。去年12月起公司先后发行30亿/5年/7.0%公司债、40亿/7年/8.3%公司债、25亿/270天/5.5%超短融, 各项融资渠道畅通, 资金成本下降。截至2018Q3, 公司经营性现金流连续两个季度为正, 前三季度累计-76.6亿元, 降幅同比收窄66%; Q3公司货币资金379.1亿元, 覆盖短期负债超1.5倍, 偿债能力较强。
- 高管变动到位, 平安增持助力长期发展。2月19日, 公司发布公告, 原华润置地董事局主席吴向东加盟华夏幸福任CEO; 此前, 原华润置地CFO俞建已于12月出任公司副总裁, 主管财务与融资, 两位高管变动完成表明公司治理进入新阶段。1月31日, 中国平安再度增持公司5.69%股份, 持股比例提升至25.25%, 强强合作再度深入, 平安为公司发展提供长期资金保障, 增强融资议价力, 未来公司在夯实产业新城及地产主业的同时, 在商业地产、综合金融服务等多元化业务的开拓值得期待。

### 评级面临的主要风险

- 房地产行业销售大幅下滑, 回款进度放缓。

### 估值

- 我们维持公司2018-2020年EPS预测分别为4.32/4.94/6.01元, 对应18年PE7.3倍, 维持买入评级。

### 投资摘要

年结日: 12月31日	2016	2017	2018E	2019E	2020E
销售收入(人民币 百万)	53,821	59,635	89,992	114,599	139,738
变动(%)	40	11	51	27	22
净利润(人民币 百万)	6,492	8,775	12,979	14,838	18,054
全面摊薄每股收益(人民币)	2.197	2.969	4.320	4.939	6.009
变动(%)	35.2	35.2	45.4	14.3	21.7
全面摊薄市盈率(倍)	14.4	10.6	7.3	6.4	5.3
价格/每股现金流量(倍)	12.0	(5.8)	(3.3)	(12.4)	(22.4)
每股现金流量(人民币)	2.63	(5.49)	(9.69)	(2.59)	(1.43)
企业价值/息税折旧前利润(倍)	11.9	8.4	6.5	6.2	5.9
每股股息(人民币)	0.660	0.900	1.330	1.520	1.850
股息率(%)	2.1	2.8	4.1	4.7	5.8

资料来源: 公司数据及中银国际证券预测

## 损益表(人民币 百万)

年结日: 12月31日	2016	2017	2018E	2019E	2020E
销售收入	53,821	59,635	89,992	114,599	139,738
销售成本	(39,180)	(36,236)	(48,644)	(62,391)	(74,838)
经营费用	(4,707)	(7,969)	(15,143)	(19,474)	(23,898)
息税折旧前利润	9,934	15,431	26,205	32,734	41,002
折旧及摊销	(791)	(1,482)	(655)	(644)	(634)
经营利润(息税前利润)	9,143	13,949	25,550	32,089	40,368
净利息收入/(费用)	(210)	(687)	(4,047)	(7,261)	(10,268)
其他收益/(损失)	323	(208)	(1,862)	(2,324)	(2,716)
税前利润	8,976	12,793	19,245	22,002	26,770
所得税	(2,807)	(3,993)	(6,002)	(6,861)	(8,348)
少数股东权益	323	(26)	(265)	(303)	(368)
净利润	6,492	8,775	12,979	14,838	18,054
核心净利润	6,492	8,775	12,979	14,838	18,054
每股收益(人民币)	2.197	2.969	4.320	4.939	6.009
核心每股收益(人民币)	2.197	2.969	4.320	4.939	6.009
每股股息(人民币)	0.660	0.900	1.330	1.520	1.850
收入增长(%)	40	11	51	27	22
息税前利润增长(%)	36	53	83	26	26
息税折旧前利润增长(%)	41	55	70	25	25
每股收益增长(%)	35	35	48	14	22
核心每股收益增长(%)	35	35	48	14	22

资料来源: 公司数据及中银国际证券预测

## 资产负债表(人民币 百万)

年结日: 12月31日	2016	2017	2018E	2019E	2020E
现金及现金等价物	45,503	68,105	102,773	130,874	159,583
应收帐款	16,630	30,020	45,301	57,687	70,342
库存	147,345	229,794	346,767	441,585	538,454
其他流动资产	14,084	20,567	2,130	2,736	3,272
流动资产总计	223,561	348,486	496,971	632,882	771,651
固定资产	2,673	2,846	3,236	3,628	4,020
无形资产	6,465	5,735	5,475	5,228	4,994
其他长期资产	17,204	18,798	33,535	47,025	65,720
长期资产总计	26,342	27,378	42,245	55,882	74,735
总资产	249,903	375,865	539,216	688,764	846,386
应付帐款	33,227	52,709	69,292	88,996	106,416
短期债务	17,521	26,271	102,334	163,583	231,601
其他流动负债	108,951	149,084	210,283	268,054	327,159
流动负债总计	159,699	228,064	381,908	520,633	665,176
长期借款	51,633	76,041	76,043	76,046	76,050
其他长期负债	539	727	954	1,223	1,462
股本	2,955	2,955	3,003	3,003	3,003
储备	22,406	34,140	43,185	53,525	66,105
股东权益	25,361	37,095	46,188	56,528	69,108
少数股东权益	12,671	33,938	34,122	34,333	34,590
总负债及权益	249,903	375,865	539,216	688,764	846,386
每股帐面价值(人民币)	8.58	12.55	15.63	19.13	23.39
每股有形资产(人民币)	6.39	10.61	13.55	17.06	21.32
每股净负债/(现金)(人民币)	8.00	11.58	25.17	36.21	49.30

资料来源: 公司数据及中银国际证券预测

## 现金流量表(人民币 百万)

年结日: 12月31日	2016	2017	2018E	2019E	2020E
税前利润	8,976	12,793	19,245	22,002	26,770
折旧与摊销	791	1,482	655	644	634
净利息费用	490	949	4,442	7,764	10,882
运营资本变动	2,426	(24,999)	(48,746)	(33,443)	(36,795)
税金	(2,807)	(3,993)	(6,002)	(6,861)	(8,348)
其他经营现金流	(2,113)	(2,460)	1,777	2,236	2,625
经营活动产生的现金流	7,763	(16,228)	(28,628)	(7,659)	(4,232)
购买固定资产净值	(3,820)	(4,932)	(1,188)	(1,519)	(1,942)
投资减少/增加	(3,166)	52	395	503	614
其他投资现金流	(18,076)	(15,150)	(2,074)	(9,993)	(14,146)
投资活动产生的现金流	(25,062)	(20,030)	(2,867)	(11,009)	(15,474)
净增权益	17,529	40,071	0	0	0
净增债务	22,670	40,437	76,065	61,252	68,022
支付股息	(6,050)	(7,512)	(3,930)	(4,492)	(5,465)
其他融资现金流	(8,756)	(15,897)	(2,074)	(9,993)	(14,146)
融资活动产生的现金流	25,394	57,098	70,061	46,767	48,411
现金变动	8,094	20,841	38,566	28,098	28,705
期初现金	36,802	45,503	68,105	102,777	130,877
公司自由现金流	(17,299)	(36,258)	(31,495)	(18,668)	(19,705)
权益自由现金流	5,371	4,179	44,569	42,584	48,316

资料来源: 公司数据及中银国际证券预测

## 主要比率(%)

年结日: 12月31日	2016	2017	2018E	2019E	2020E
<b>盈利能力</b>					
息税折旧前利润率(%)	18.5	25.9	29.1	28.6	29.3
息税前利润率(%)	17.0	23.4	28.4	28.0	28.9
税前利润率(%)	16.7	21.5	21.4	19.2	19.2
净利率(%)	12.1	14.7	14.4	12.9	12.9
<b>流动性</b>					
流动比率(倍)	1.4	1.5	1.3	1.2	1.2
利息覆盖率(倍)	11.9	11.5	5.3	3.9	3.5
净权益负债率(%)	62.2	48.2	94.1	119.7	142.8
速动比率(倍)	0.5	0.5	0.4	0.4	0.4
<b>估值</b>					
市盈率(倍)	14.4	10.6	7.2	6.3	5.2
核心业务市盈率(倍)	14.4	10.6	7.2	6.3	5.2
市净率(倍)	3.7	2.5	2.0	1.7	1.4
价格/现金流(倍)	12.0	(5.8)	(3.3)	(12.2)	(22.1)
企业价值/息税折旧前利润(倍)	11.9	8.4	6.5	6.2	5.9
<b>周转率</b>					
存货周转天数	1,155.0	1,899.5	2,163.1	2,306.0	2,389.9
应收帐款周转天数	87.6	142.8	152.7	164.0	167.2
应付帐款周转天数	196.7	263.0	247.4	252.1	255.2
<b>回报率</b>					
股息支付率(%)	43.7	44.1	44.0	44.0	44.0
净资产收益率(%)	33.4	28.1	31.2	28.9	28.7
资产收益率(%)	3.0	3.1	3.8	3.6	3.6
已运用资本收益率(%)	10.4	10.1	12.0	11.1	11.0

资料来源: 公司数据及中银国际证券预测

## 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。

本报告期内含保密信息，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