

2020年03月24日

大幅回购彰显信心，文旅模式成效显著

华侨城 A (000069)

| | | | |
|--------|------|--------------|-----------|
| 评级: | 买入 | 股票代码: | 000069 |
| 上次评级: | 买入 | 52 周最高价/最低价: | 8.99/5.62 |
| 目标价格: | | 总市值(亿) | 515.12 |
| 最新收盘价: | 6.28 | 自由流通市值(亿) | 441.81 |
| | | 自由流通股数(百万) | 7,035.15 |

事件概述

公司于3月20日通过了《关于回购部分社会公众股份的议案》，24日公司发布《关于回购部分社会公众股份的报告书》，将在通过回购方案的12个月内以自有资金回购公司股份，回购的股份将用于实施股权激励计划。

▶ 大幅回购公司股份，彰显管理层信心

根据公司回购议案，公司将以自有资金回购不超过2.46亿股，不低于1.23亿股公司股份，回购价格不超过8元/股。按拟回购股份数量和价格上限计算，公司回购股份约占公司总股本的3%，预计回购金额不超过19.69亿元。大幅度回购公司股份彰显了公司管理层对公司未来发展前景的信心和对公司价值的高度认可。回购的股份将用于实施公司股权激励计划，将进一步完善公司治理结构，有利于公司长期经营目标的实现。

▶ 销售持续增长，文旅模式降成本

2019年公司实现销售金额862.4亿元，销售持续增长。2019年公司新增土储权益计容建筑面积833.9万平方米，下降4.46%，拿地强度有所减弱。公司践行“文化+旅游+城镇化”的发展路径，多渠道协同发展，兑现城镇化项目的资源价值。

▶ 业绩平稳提升，财务状况稳健

2019年前3季度，公司实现营收298.6亿元，同比增长21.6%；归母净利润60亿元，同比增长17.8%，保持稳定增长。公司剔除预收账款后的资产负债率为56.9%，较2018年末降低1.6pct，现金短债比为1.54，短期偿债能力强，财务状况稳健。

投资建议

华侨城 A 业绩稳定增长，核心城市土储丰富，财务稳健，低成本融资优势凸显。我们维持前期预测不变，预计公司19-21年EPS分别为1.58/1.93/2.31元，对应PE分别为4.2/3.4/2.9倍，维持公司“买入”评级。

风险提示

疫情发展的不确定性，销售不及预期。

盈利预测与估值

| 财务摘要 | 2017A | 2018A | 2019E | 2020E | 2021E |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 营业收入(百万元) | 42341 | 48142 | 59985 | 74142 | 91417 |
| YoY (%) | 19.33% | 13.70% | 24.60% | 23.60% | 23.30% |
| 归母净利润(百万元) | 8643 | 10589 | 12928 | 15824 | 18981 |
| YoY (%) | 25.47% | 22.52% | 22.09% | 22.40% | 19.94% |
| 毛利率 (%) | 50.25% | 60.35% | 61.10% | 60.90% | 60.80% |
| 每股收益(元) | 1.05 | 1.29 | 1.58 | 1.93 | 2.31 |
| ROE | 16.61% | 17.91% | 18.76% | 19.84% | 20.36% |
| 市盈率 | 6.27 | 5.12 | 4.19 | 3.43 | 2.86 |

资料来源: wind、华西证券研究所

分析师: 由于沛

邮箱: youzp@hx168.com.cn

SAC NO: S1120519100005

联系电话:

研究助理: 侯希得

邮箱: houxd@hx168.com.cn

SAC NO:

联系电话:

相关研究

销售稳步增长，全国布局深化

2020.02.27

财务报表和主要财务比率

| 利润表 (百万元) | | | | | 现金流量表 (百万元) | | | | |
|--------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2018A | 2019E | 2020E | 2021E | | 2018A | 2019E | 2020E | 2021E |
| 营业总收入 | 48142 | 59985 | 74142 | 91417 | 净利润 | 11294 | 13827 | 16932 | 20295 |
| YoY (%) | 13.70% | 24.60% | 23.60% | 23.30% | 折旧和摊销 | 1979 | 720 | 730 | 733 |
| 营业成本 | 19089 | 23334 | 28989 | 35835 | 营运资金变动 | -21178 | 48122 | -14494 | -14114 |
| 营业税金及附加 | 10161 | 15056 | 16843 | 21248 | 经营活动现金流 | -9986 | 61241 | 3864 | 7789 |
| 销售费用 | 1718 | 2110 | 2621 | 3226 | 资本开支 | -3100 | -1893 | -1194 | -738 |
| 管理费用 | 2402 | 3305 | 3957 | 4931 | 投资 | -6276 | -9818 | -1937 | -1989 |
| 财务费用 | 2065 | 2184 | 2040 | 2408 | 投资活动现金流 | -16828 | -6715 | 457 | 1391 |
| 资产减值损失 | 174 | 190 | 206 | 216 | 股权募资 | 4402 | 0 | 0 | 0 |
| 投资收益 | 2346 | 2996 | 2964 | 3356 | 债务募资 | 18633 | 15432 | 20864 | 15698 |
| 营业利润 | 15047 | 18878 | 23093 | 27696 | 筹资活动现金流 | 23371 | 12940 | 13077 | 6469 |
| 营业外收支 | 344 | 25 | 30 | 30 | 现金净流量 | -3443 | 67466 | 17398 | 15649 |
| 利润总额 | 15391 | 18903 | 23123 | 27726 | 主要财务指标 | 2018A | 2019E | 2020E | 2021E |
| 所得税 | 4097 | 5076 | 6191 | 7430 | 成长能力 | | | | |
| 净利润 | 11294 | 13827 | 16932 | 20295 | 营业收入增长率 | 13.70% | 24.60% | 23.60% | 23.30% |
| 归属于母公司净利润 | 10589 | 12928 | 15824 | 18981 | 净利润增长率 | 22.52% | 22.09% | 22.40% | 19.94% |
| YoY (%) | 22.52% | 22.09% | 22.40% | 19.94% | 盈利能力 | | | | |
| 每股收益 | 1.29 | 1.58 | 1.93 | 2.31 | 毛利率 | 60.35% | 61.10% | 60.90% | 60.80% |
| 资产负债表 (百万元) | 2018A | 2019E | 2020E | 2021E | 净利率 | 23.46% | 23.05% | 22.84% | 22.20% |
| 货币资金 | 27228 | 94694 | 112092 | 127742 | 总资产收益率 ROA | 3.60% | 3.98% | 3.99% | 4.06% |
| 预付款项 | 10670 | 14978 | 17807 | 22342 | 净资产收益率 ROE | 17.91% | 18.76% | 19.84% | 20.36% |
| 存货 | 160225 | 121320 | 162602 | 204214 | 偿债能力 | | | | |
| 其他流动资产 | 36200 | 23279 | 30898 | 38733 | 流动比率 | 1.62 | 1.92 | 1.90 | 1.87 |
| 流动资产合计 | 234323 | 254271 | 323399 | 393030 | 速动比率 | 0.44 | 0.89 | 0.84 | 0.79 |
| 长期股权投资 | 11062 | 16931 | 18020 | 19006 | 现金比率 | 0.19 | 0.71 | 0.66 | 0.61 |
| 固定资产 | 14553 | 13683 | 13142 | 12478 | 资产负债率 | 73.77% | 72.96% | 74.82% | 75.50% |
| 无形资产 | 7583 | 7393 | 7187 | 6971 | 经营效率 | | | | |
| 非流动资产合计 | 59844 | 70670 | 72895 | 74703 | 总资产周转率 | 0.19 | 0.19 | 0.21 | 0.21 |
| 资产合计 | 294167 | 324941 | 396294 | 467734 | 每股指标 (元) | | | | |
| 短期借款 | 13131 | 0 | 0 | 0 | 每股收益 | 1.29 | 1.58 | 1.93 | 2.31 |
| 应付账款及票据 | 14206 | 12976 | 17009 | 21163 | 每股净资产 | 7.21 | 8.40 | 9.72 | 11.37 |
| 其他流动负债 | 117662 | 119600 | 152859 | 188642 | 每股经营现金流 | -1.22 | 7.47 | 0.47 | 0.95 |
| 流动负债合计 | 144999 | 132576 | 169868 | 209805 | 每股股利 | 0.00 | 0.55 | 0.61 | 0.67 |
| 长期借款 | 59411 | 87974 | 108838 | 124536 | 估值分析 | | | | |
| 其他长期负债 | 12595 | 16523 | 17788 | 18797 | PE | 5.12 | 4.19 | 3.43 | 2.86 |
| 非流动负债合计 | 72006 | 104497 | 126626 | 143333 | PB | 0.88 | 0.93 | 0.80 | 0.69 |
| 负债合计 | 217005 | 237073 | 296493 | 353138 | | | | | |
| 股本 | 8203 | 8203 | 8203 | 8203 | | | | | |
| 少数股东权益 | 18039 | 18938 | 20045 | 21360 | | | | | |
| 股东权益合计 | 77162 | 87869 | 99800 | 114596 | | | | | |
| 负债和股东权益合计 | 294167 | 324941 | 396294 | 467734 | | | | | |

资料来源: 公司公告, 华西证券研究所

分析师与研究助理简介

由子沛：华西证券房地产行业首席分析师，同济大学及美国西北大学联合培养土木工程专业博士，获得三项国家发明专利，擅长房地产行业政策研究与数据分析，曾就职于民生证券研究院任房地产行业首席分析师；中国财富网“社区金融高峰论坛”特邀嘉宾，证券时报第二届中国证券分析师“金翼奖”房地产行业第三名。

侯希得：悉尼大学硕士学位，曾就职于民生证券，2019年加入华西证券任房地产行业分析师。

分析师承诺

作者具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，保证报告所采用的数据均来自合规渠道，分析逻辑基于作者的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求客观、公正，结论不受任何第三方的授意、影响，特此声明。

评级说明

| 公司评级标准 | 投资评级 | 说明 |
|--------------------------------|------|--------------------------------|
| 以报告发布日后的6个月内公司股价相对上证指数的涨跌幅为基准。 | 买入 | 分析师预测在此期间股价相对强于上证指数达到或超过15% |
| | 增持 | 分析师预测在此期间股价相对强于上证指数在5%—15%之间 |
| | 中性 | 分析师预测在此期间股价相对上证指数在-5%—5%之间 |
| | 减持 | 分析师预测在此期间股价相对弱于上证指数5%—15%之间 |
| | 卖出 | 分析师预测在此期间股价相对弱于上证指数达到或超过15% |
| 行业评级标准 | | |
| 以报告发布日后的6个月内行业指数的涨跌幅为基准。 | 推荐 | 分析师预测在此期间行业指数相对强于上证指数达到或超过10% |
| | 中性 | 分析师预测在此期间行业指数相对上证指数在-10%—10%之间 |
| | 回避 | 分析师预测在此期间行业指数相对弱于上证指数达到或超过10% |

华西证券研究所：

地址：北京市西城区太平桥大街丰汇园11号丰汇时代大厦南座5层

网址：<http://www.hx168.com.cn/hxzq/hxindex.html>

华西证券免责声明

华西证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具备证券投资咨询业务资格。本报告仅供本公司签约客户使用。本公司不会因接收人收到或者经由其他渠道转发收到本报告而直接视其为本公司客户。

本报告基于本公司研究所及其研究人员认为的已经公开的资料或者研究人员的实地调研资料，但本公司对该等信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本报告所载资料、意见以及推测仅于本报告发布当日的判断，且这种判断受到研究方法、研究依据等多方面的制约。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及预测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息始终保持在最新状态。同时，本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者需自行关注相应更新或修改。

在任何情况下，本报告仅提供给签约客户参考使用，任何信息或所表述的意见绝不构成对任何人的投资建议。市场有风险，投资需谨慎。投资者不应将本报告视为做出投资决策的惟一参考因素，亦不应认为本报告可以取代自己的判断。在任何情况下，本报告均未考虑到个别客户的特殊投资目标、财务状况或需求，不能作为客户进行客户买卖、认购证券或者其他金融工具的保证或邀请。在任何情况下，本公司、本公司员工或者其他关联方均不承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，也不对任何人因使用本报告而导致的任何可能损失负有任何责任。投资者因使用本公司研究报告做出的任何投资决策均是独立行为，与本公司、本公司员工及其他关联方无关。

本公司建立起信息隔离墙制度、跨墙制度来规范管理跨部门、跨关联机构之间的信息流动。务请投资者注意，在法律许可的前提下，本公司及其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。在法律许可的前提下，本公司的董事、高级职员或员工可能担任本报告所提到的公司的董事。

所有报告版权均归本公司所有。未经本公司事先书面授权，任何机构或个人不得以任何形式复制、转发或公开传播本报告的全部或部分内容，如需引用、刊发或转载本报告，需注明出处为华西证券研究所，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。