

所属行业

房地产

发布时间

2020 年 09 月 02 日

华夏幸福 (600340. SH)

持续巩固产业新城竞争力，环京外销售占比超 6 成

核心观点：

在产业新城+商业地产的双轮驱动下，2020 年上半年华夏幸福的园区结算收入额为 198.44 亿元，与 2019 年同期相比增长了 45.68%。目前来看，上半年华夏幸福产业新城业务规模持续扩大，陆续增加了新的入园企业，新增了一定的签约投资额等，进一步巩固了华夏幸福在产业新城领域的竞争力。另外，华夏幸福产业新城异地复制也不断地稳步推进，截至 2020 年中期，环北京以外区域的销售额占公司整体销售额比例已由上一年度的 58.21% 提升到 64.98%。

相关研究：

月度数据点评：7 月销售保持韧性，投资增速或将继续下行	20190814
2019 年 7 月地产月报：融资约束强化土地市场偏弱，预计市场全年呈前高中低后平趋势	20190806
2019 年中期策略报告——七月流火，行情难将持续	20190702
2019 年年度策略报告——刚需刚改主导行情，2019 战略年再延续	20190822
2019 年报综述——回归核心，内圣外王	20190508

研究员

于小雨

rain_yxy (微信号)

yuxiaoyu@ehconsulting.com.cn

王玲

w18705580201 (微信号)

wangling@ehconsulting.com.cn

徐鹏

17601350466 (微信号)

xupeng@ehconsulting.com.cn

李慧慧

Lihh648687853 (微信号)

lihuihui@ehconsulting.com.cn

一、产业新城持续发力，异地复制取得良好进展

华夏幸福有两大业务板块，分别是产业新城及相关业务和商业地产及相关业务。在产业新城方面，首先，华夏幸福是中国领先的产业新城运营商，并且在“以产兴城、以城带产、产城融合、城乡一体”的发展理念下，企业产业新城业务规模不断扩大。2020 年上半年在新冠疫情冲击之下，华夏幸福的园区结算收入额为 198.44 亿元，与 2019 年同期相比增长了 45.68%。

其次，产业新城是华夏幸福的核心业务之一，上半年该业务仍在持续发力，进一步巩固了华夏幸福在产业新城领域的竞争力。2020 年上半年华夏幸福陆续增加了 176 家入园企业，新增签约投资额 624.6 亿元。从数值上看，新增入园企业和签约投资额较 2019 年同期有所下降，但是实际上在规模达到一定程度后，企业仍然持续引入龙头企业及龙头项目，也将助力于企业业绩增长。例如，2020 年上半年在京津冀都市圈新增广州博浩互联网服务有限公司等项目；在长三角都市圈新增亚瑟生物制剂研发及产业化项目、比克新能源锂电池研发生产项目、协鑫年产 360 万片再生晶圆项目等；在粤港澳大湾区新增聚科照明发光半导体封测生产项目、百奥智能湿温控制设备制造基地项目等。

最后，华夏幸福已有多年的产业新城运营经验，并且在 2017 年开始实施异地复制，向京津冀以外地区扩张。在固安、大厂、怀来等成功经验之下，2020 年上半年华夏幸福产业新城的异地复制取得了良好进展。例如，报告期内企业环北京以外区域新增产业服务收入 102.38 亿元，同比增长 16.69%；此外，环北京以外区域的销售额占公司整体销售额比例从上一年度的 58.21% 提升到 64.98%。

产业新城作为华夏幸福双轮驱动战略的重要一轮，我们认为企业在产业新城业务上取得了较大进展，其中原因包括两方面，一是产业新城顺应了国家发展的方向和区域发展的规律。例如，2019 年 2 月国家发展改革委员会发布《关于培育发展现代化都市圈的指导意见》，使得发展都市圈成为了国家战略。在区域发展方面，当前高能级城市、中心城市聚集了大量的人口，而都市圈有助于衔接中心城市和城市群，产业新城又是都市圈内的节点城市和微中心。因此，产业新城顺应了国家政策和区域经济发展趋势，未来具有广阔的发展空间。二是产业新城具有可复制性，从华夏幸福近几年异地复制的经验看，从京津冀都市圈的成功运行，再到长三角地区的强劲发展，都说明了产业新城在异地复制方面具有可行性。

二、毛利润率 46.9%，净利润率 17.5%，盈利能力强于多数同行房企

新冠疫情对房地产及相关行业都产生了一定的负面冲击，对华夏幸福也有一定负面影响，但是在疫情冲击之下，企业盈利能力仍然高于多数同行房企。

2020 年上半年华夏幸福营业收入 373.7 亿元，毛利润总额为 175.4 亿元，并且从相对指标上看，华夏幸福的毛利润率和净利润率都高于 2019 年 EH50 房企相应的均值。2020 年上半年华夏幸福的毛利润率为 46.9%，比 2019 年 EH50 房企的毛利润率均值高 17 个百分点；净利润率为 17.5%，较 2019 年 EH50 房企净利润率均值高 3.6 个百分点。因此，企业盈利能力高于多数同行房企。

分行业看，企业房地产开发营业收入最高，为 159.6 亿元，毛利润率 34.7%，产业发展的营业收入次之，为 132.1 亿元，但是毛利润达到了 85.3%。

图表：华夏幸福 2020H1 主营业务按行业分类的营业收入、毛利润及毛利润率

分行业	营业收入（亿元）	营业成本（亿元）	毛利润（亿元）	毛利润率
产业发展服务	132.1	19.4	112.7	85.3%
基础设施建设	28.5	26.5	2.1	7.2%
土地整理	34.3	32.2	2.1	6.0%
园区运营维护	3.5	3.5	0.0	0.9%
物业管理服务	4.9	4.1	0.8	17.1%
房地产开发	159.6	104.2	55.4	34.7%
其他	8.5	7.0	1.5	17.5%
合计	371.4	196.9	174.6	47.0%

数据来源：亿翰智库，企业年报

注：华夏幸福 2020 年上半年主营业务收入为 371.4 亿元，其他业务收入为 2.3 亿元，营业收入合计 373.7 亿元。

【免责声明】

本报告是基于亿翰智库认为可靠的已公开信息进行撰写,公开信息包括但不限于公司公告、房管部门网站、互联网检索等多种途径,但亿翰智库不保证所载信息的完全准确和全部完整。由于时间和口径的原因,本报告所指的内容可能会与企业实际情况有所出入,对此亿翰智库可随时更改且不予特别通知。

本报告旨在公正客观地反应企业经营情况。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机构或个人的任何建议。任何机构或个人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。

本报告产权为亿翰智库所有。亿翰智库以外的机构或个人转发或引用本报告的任何部分,请严格注明相关出处及来源且不得修改报告任何部分,如未经亿翰智库授权,传播时私自修改其报告数据及内容,所引起的一切后果或法律责任由传播者承担,亿翰智库对此等行为不承担任何责任,亿翰智库将保留随时追究其法律责任的权利。

【关于我们】

亿翰智库是一家以房地产行业的数据分析、行业研判、企业研究为核心的研究机构,隶属亿翰股份,其专注于行业趋势、企业模型以及资本价值等多维度研究及应用;定期向业内、资本市场等发布各类研究成果达数千次,亿翰智库力求打造中国房地产企业与资本的高效对接平台。



亿翰智库二维码