

## Abstract

The Residential Housing Market in China has more than 30 years of development history. Due to the reform and liberalization in 1980's, Deng Xiaoping started to define real estate as commodity in China. In 1987, Shenzhen conducted the first public land auction, symbolizing the official commercialization of Chinese real estate. Vanke, one year later, entered the real estate industry. After more than 20 years, it has become the largest residential developer in China, and is known as the "city real estate and service provider". From Vanke, we can see the epitome of development of all Chinese real estate companies. The economic downturn and the changing world pattern are the major concerns for Chinese real estate developers in the recent years. These concerns are reflected by Vanke, which is the reason why I choose Vanke for Master Final Work equity research.

This report adopts the research report format recommended by the CFA Institute. The full text includes 8 parts including Research Snapshot, Business Description and Management and Corporate Governance. It analyzes finance and management of Vanke in the past four years and forecasts the operations for the next five years. Generally, Vanke's operational development is stable. Persisting in high asset turnover strategy, it has about 20% ROE on the period analyzed. In terms of leverage, in the past two years, Vanke has increased its debt level from 16.36% to 17.09%. Besides developing the real estate market, during the last years, Vanke entered in new segments of the real estate market such as real estate services and rental housing.

April 24, 2019 is the current date valuation and 2020YE is the target time for price forecast. The valuation uses DCF as the main method, and Relative valuation as auxiliary method. As a result, the target price is RMB 43.97. Compared with current price at April 24, 2019 of RMB 29.60, presents an upside potential of 48.54%. However, there are significant potential risks. The GDP growth rate deceleration and population are two macroeconomic risks which have long-term and profound impacts. Also, real estate tax legislation and further real estate restrictions are the two most substantial political risks. Finally, the recommendation for Vanke is **BUY** with medium risk.

## Resumo

O mercado residencial de habitação na China tem mais de 30 anos de história de desenvolvimento. Devido à reforma e liberalização em 1980, Deng Xiaoping começou a definir o setor imobiliário como commodity na China. Em 1987, Shenzhen realizou o primeiro leilão de terras públicas, simbolizando a comercialização oficial do setor imobiliário chinês. Vanke, um ano depois, entrou no setor imobiliário. Depois de mais de 20 anos, tornou-se a maior promotor imobiliário da China e é conhecida como a “prestador do imobiliário urbano e serviços”. Dentro de Vanke, podemos ver o epítome do desenvolvimento de todas as empresas imobiliárias chinesas. A desaceleração económica e a mudança do padrão mundial são as principais preocupações dos promotores imobiliários chineses nos últimos anos. Essas preocupações são refletidas por Vanke, que é a razão pela qual escolho Vanke para o research das ações do TFM .

Este relatório adota o formato de relatório de pesquisa recomendado pelo Instituto CFA. O texto completo inclui 8 partes, incluindo Research Snapshot, Business Description e Management and Corporate Governance. Analisa as finanças e a administração da Vanke nos últimos quatro anos e prevê as operações para os próximos cinco anos. Geralmente, o desenvolvimento operacional do Vanke é estável. Persistindo na estratégia de alta rotatividade de ativos, possui cerca de 20% de ROE no período analisado. Em termos de alavancagem, nos últimos dois anos, a Vanke aumentou seu nível de endividamento de 16,36% para 17,09%. Além de desenvolver o mercado imobiliário, nos últimos anos, a Vanke entrou em novos segmentos do mercado imobiliário, como serviços imobiliários e habitação para arrendamento.

24 de abril de 2019 é a data atual da avaliação e 2020YE é o tempo de destino para previsão de preço. Na avaliação usa-se o DCF como o método principal e a avaliação relativa como método auxiliar. Como resultado, o preço alvo é de RMB 43,97. Em comparação com o preço atual em 24 de abril de 2019 de RMB 29,60, apresenta um potencial de 48,54%. No entanto, existem riscos potenciais significativos. A desaceleração da taxa de crescimento do PIB e a população são dois riscos macroeconómicos que têm impactos de longo prazo e profundos. Além disso, a legislação tributária imobiliária e outras restrições

imobiliárias são os dois riscos políticos mais substanciais. Finalmente, a recomendação para Vanke é **Comprar** com risco médio.