

董事会换届顺利完成 公司将重回发展经营 正轨

推荐（维持）

风险评级：一般风险

万科 A（000002）事件点评

2017年7月2日

何敏仪（SAC 执业证书编号：S0340513040001）

电话：0755-23616030 邮箱：hmy@dgzq.com.cn

事件：

6月30日下午，万科召开了2016年股东大会，会议现场投票通过了董事会及监事会换届提案。

点评：

股东大会以累积投票的方式，选举了郁亮、林茂德、肖民、陈贤军、孙盛典、王文金和张旭为公司第十八届董事会非独立董事；选举康典、刘姝威、吴嘉宁和李强为公司第十八届董事会独立董事；选举解冻、郑英为第九届监事会非职工代表监事。

其中，林茂德现任深圳地铁集团董事长，肖民现任深圳市地铁董事、总经理，陈贤军现任深圳地铁董事、财务总监，孙盛典现任深圳市赛格集团董事长。而王文金则现任公司执行董事、执行副总裁，张旭现任公司执行副总裁、首席运营官。即非独立董事中4名来自国资委背景，而公司管理层占据3个席位，宝能系未派人进入董事会。

我们认为，自15年以来国资委与宝能系之间对万科的股权争夺事件持续不断发酵。当前董事会换届顺利完成，并且对于国资委在董事局中占据4个席位，管理层占据3个席位，宝能系并没有提出反对意见，可见当前万科的股权争夺情况告一段落。管理层真正能重新回归经营发展企业的正轨之上。公司未来继续快速发展值得期待。

另一方面，深圳地铁作为公司第一大股东，同时与之前的华润系同为国资背景企业，在万科未来发展中，继续起着基石投资者的角色预期较高；地铁集团资源充裕，轨道建设运营经验丰富，但是房地产开发及经营经验相对不足，能与万科之间形成极大的优势互补。在当前土地资源（一二线热点城市土地资源）获取竞争激烈，土地拍卖溢价较高的背景之下，万科如果能借助与地铁集团共同开发轨交沿线物业，将为公司的发展打开另一片开阔的空间。

整体来看，我们认为公司本次董事会换届顺利完成，彰显着公司之前的股权争夺事件告一段落，管理层将重回经营发展公司的正轨之上；同时地铁集团进入成为第一大股东，未来地铁集团与公司优势互补，协同发展预期较高，将为公司进一步发展壮大打开新的广阔空间。继续看好万科未来发展前景。预测公司17年——18年EPS分别为2.24元和2.55元，对应当前股价估值合理，维持公司“推荐”投资评级。

东莞证券投资评级体系：

公司投资评级	
推荐	预计未来 6 个月内，股价表现强于市场指数 15% 以上
谨慎推荐	预计未来 6 个月内，股价表现强于市场指数 5%-15% 之间
中性	预计未来 6 个月内，股价表现介于市场指数 $\pm 5\%$ 之间
回避	预计未来 6 个月内，股价表现弱于市场指数 5% 以上
行业投资评级	
推荐	预计未来 6 个月内，行业指数表现强于市场指数 10% 以上
谨慎推荐	预计未来 6 个月内，行业指数表现强于市场指数 5%-10% 之间
中性	预计未来 6 个月内，行业指数表现介于市场指数 $\pm 5\%$ 之间
回避	预计未来 6 个月内，行业指数表现弱于市场指数 5% 以上
风险偏好评级	
高风险	未来 6 个月投资收益率的波动幅度超出市场指数波动幅度一倍以上
较高风险	未来 6 个月投资收益率的波动幅度超出市场指数波动的幅度 50%-100% 之间
一般风险	未来 6 个月投资收益率的波动幅度超出市场指数波动的幅度 20%-50% 之间
低风险	未来 6 个月投资收益率的波动幅度低于市场指数波动的幅度 20% 以内

本评级体系“市场指数”参照标的为沪深 300 指数。在风险偏好评级中，不涉及到具体品种推荐和评级的产品则按照产品研究的市场给予基础风险评级。即：权证以及衍生品市场的研究报告，其基础风险评级为高风险；股票、偏股型基金市场方面的研究报告，其基础风险评级为一般风险；债券、债券型基金、货币型基金以及宏观经济政策等市场方面的研究报告，其基础风险评级为低风险。

分析师承诺：

本人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，以勤勉的职业态度，独立、客观地在所知情的范围内出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点，不受本公司相关业务部门、证券发行人、上市公司、基金管理公司、资产管理公司等利益相关者的干涉和影响。本人保证与本报告所指的证券或投资标的无任何利害关系，没有利用发布本报告为自身及其利益相关者谋取不当利益，或者在发布证券研究报告前泄露证券研究报告的内容和观点。

声明：

东莞证券为全国性综合类证券公司，具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供东莞证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告所载资料及观点均为合规合法来源且被本公司认为可靠，但本公司对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，可随时更改。本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可跌可升。本公司可发出其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦可因使用不同假设和标准、采用不同观点和分析方法而与本公司其他业务部门或单位所给出的意见不同或者相反。在任何情况下，本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并不构成对任何人的投资建议。投资者需自主作出投资决策并自行承担投资风险，据此报告做出的任何投资决策与本公司和作者无关。在任何情况下，本公司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，任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。本公司及其所属关联机构在法律许可的情况下可能会持有本报告中提及公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、经纪、资产管理等服务。本报告版权归东莞证券股份有限公司及相关内容提供方所有，未经本公司事先书面许可，任何人不得以任何形式翻版、复制、刊登。如引用、刊发，需注明本报告的机构来源、作者和发布日期，并提示使用本报告的风险，不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权刊载或者转发本证券研究报告的，应当承担相应的法律责任。

东莞证券研究所

广东省东莞市可园南路 1 号金源中心 24 楼

邮政编码：523000

电话：(0769) 22119430

传真：(0769) 22119430

网址：www.dgzq.com.cn