

业绩表现平稳，多元业务稳步拓展

投资要点

- 业绩表现平稳，融资优势显著。**2022年公司实现营收5038.4亿元，同比增长11.3%，实现归母净利润226.2亿元，同比上升0.4%；每股基本盈利1.95元，同比增加0.65%；全面摊薄的净资产收益率为9.3%，同比下降0.23个百分点。开发业务的营业收入为4704.5亿元，同比增长9.42%；物业服务的营业收入为257.7亿元，同比增长30.0%。受土地市场成交面积和溢价率回落的影响，2022年公司开发业务结算毛利率由2021年同期的23.9%下降至20.4%。财务表现方面，2022年新增融资的平均成本为3.88%，存量融资的综合融资成本为4.06%。截至报告期末，有息负债金额3141.1亿元，其中79.5%为长期负债，无抵押无质押的有息负债占比为95.2%。期末公司现金短债比为2.1，资产负债率76.95%，净负债率为43.7%，三道红线长期处于绿档。
- 地产销售降幅收窄，拿地投资审慎。**2022年公司实现销售面积2630万平方米，销售金额4169.7亿元，同比分别下降30.9%和33.6%。报告期内公司累计获取新项目36个，总规划建筑面积690.2万平方米。截至报告期末，在建项目总建筑面积约8,260.1万平方米，规划中项目总建筑面积约3592.7万平方米，新开工面积约1568.2万平方米，完成年初计划的81.7%；竣工面积约3629.1万平方米，完成年初计划的93.1%。
- 多元业务稳步拓展。**1) **仓储物流：**2022年物流业务实现营业收入35.6亿元，同比增长17.9%。截至报告期末高标仓的稳定期出租率90%，冷链园区稳定期使用率75%。2) **租赁住宅：**2022年租赁住宅业务实现营业收入32.4亿元，同比增长12.1%。截至2022年底，租赁住宅业务共运营管理约21.5万间，累计开业约16.7万间，出租率为95.6%；3) **商业开发与运营：**报告期内商业业务营业收入87.2亿元，同比增长14.3%。其中，印力管理的商业项目营业收入54.8亿元，同比增长4.8%，整体出租率93.2%。4) **物业：**2022年万物云实现营业收入303.2亿元，同比增长26.1%，蝶城数量从2021年的459个增长到584个，新增项目个数205个，饱和收入12.9亿元，新增拓展12个超高层地标项目和16个世界及中国500强企业客户。
- 盈利预测与投资建议。**预计公司2023-2025年归母净利润复合增速为3.7%，考虑到公司深度挖掘行业管理红利，非房业务行业领先，维持“买入”评级。
- 风险提示：**竣工交付低于预期、销售及回款不及预期、多元拓展不及预期等风险。

指标/年度	2022A	2023E	2024E	2025E
营业收入(百万元)	503838.37	531874.91	556649.55	577915.18
增长率	11.27%	5.56%	4.66%	3.82%
归属母公司净利润(百万元)	22617.78	23435.64	24463.74	25210.89
增长率	0.42%	3.62%	4.39%	3.05%
每股收益EPS(元)	1.90	1.96	2.05	2.11
净资产收益率ROE	9.27%	8.71%	8.45%	8.12%
PE	8.0	7.8	7.4	7.2
PB	0.45	0.41	0.38	0.35

数据来源: Wind, 西南证券

西南证券研究发展中心

分析师: 池天惠
执业证号: S1250522100001
电话: 13003109597
邮箱: cth@swsc.com.cn
联系人: 刘洋
电话: 18019200867
邮箱: ly21@swsc.com.cn

相对指数表现



数据来源: 聚源数据

基础数据

总股本(亿股)	119.31
流通A股(亿股)	97.17
52周内股价区间(元)	13.52-21.49
总市值(亿元)	1,861.19
总资产(亿元)	19,386.38
每股净资产(元)	20.30

相关研究

- 万科A (000002): 坚持稳健经营, 多元业务促增长 (2022-10-30)
- 万科A (000002): 营收净利逆势增长, 经营业务高速发展 (2022-08-31)
- 万科A (000002): 利润规模有所下滑, 开发运营并行发展 (2022-04-01)

盈利预测

关键假设：

假设 1：考虑到公司销售增速有所放缓，预计 2023-2025 年公司房地产结算金额增速为 4%/3%/2%；

假设 2：公司物业管理规模快速增长，预计 2023-2025 年公司其他业务营收增速为 27%/23%/22%。

假设 3：公司多元业务稳步拓展，预计 2023-2025 年公司其他业务营收增速为 30%/25%/20%。

基于以上假设，我们预测公司 2023-2025 年分业务收入成本如下表：

表 1：分业务收入及毛利率

单位：百万元		2022A	2023E	2024E	2025E
房地产	收入	470446	489264	503942	514021
	增速	9.4%	4.0%	3.0%	2.0%
	毛利率	19.8%	20.0%	20.0%	20.0%
物业管理	收入	25774	32707	40328	49039
	增速	30.0%	27%	23%	22%
	毛利率	14.4%	14.3%	15.0%	15.1%
其他业务	收入	7618	9904	12380	14856
	增速	151.0%	30.0%	25.0%	20.0%
	毛利率	23.0%	23.0%	23.0%	23.0%
合计	收入	503838	531875	556650	577915
	增速	11.3%	5.6%	4.7%	3.8%
	毛利率	19.6%	19.7%	19.7%	19.7%

数据来源：wind, 西南证券

风险提示

竣工交付或低于预期、拿地和销售回款或低于预期、地产调控风险等。

附表：财务预测与估值

利润表 (百万元)	2022A	2023E	2024E	2025E	现金流量表 (百万元)	2022A	2023E	2024E	2025E
营业收入	503838.4	531874.9	556649.6	577915.2	净利润	37550.9	39059.4	40772.9	42018.1
营业成本	405319.3	427067.1	446964.6	464289.4	折旧与摊销	6944.4	2064.1	2064.1	2064.1
营业税金及附加	24394.2	26061.9	27275.8	28317.8	财务费用	2615.2	5318.7	5566.5	5779.2
销售费用	12412.4	13296.9	13916.2	14447.9	资产减值损失	-449.8	-500.0	-500.0	-500.0
管理费用	9584.1	10637.5	11133.0	11558.3	经营营运资本变动	-58290.0	4561.8	-22067.8	-25574.6
财务费用	2615.2	5318.7	5566.5	5779.2	其他	14379.8	-3285.0	-3713.5	-3545.2
资产减值损失	-449.8	-500.0	-500.0	-500.0	经营活动现金流净额	2750.4	47219.0	22122.1	20241.5
投资收益	4093.7	4050.0	4070.0	4090.0	资本支出	-8430.5	-1500.0	-1500.0	-1500.0
公允价值变动损益	4.9	5.0	5.0	5.0	其他	-4599.8	13916.6	770.0	1857.6
其他经营损益	-481.9	0.0	0.0	0.0	投资活动现金流净额	-13030.3	12416.6	-730.0	357.6
营业利润	52006.9	54047.8	56368.4	58117.6	短期借款	-10279.2	-447.8	-3685.5	0.0
其他非经营损益	379.2	201.4	260.7	240.9	长期借款	26451.0	2000.0	1000.0	1000.0
利润总额	52386.2	54249.2	56629.0	58358.5	股权融资	2289.1	300.0	0.0	0.0
所得税	14835.3	15189.8	15856.1	16340.4	支付股利	0.0	-6580.8	-6658.2	-6830.0
净利润	37550.9	39059.4	40772.9	42018.1	其他	-15022.0	-32552.2	-4516.5	-4729.2
少数股东损益	14933.1	15623.8	16309.2	16807.3	筹资活动现金流净额	3438.9	-37280.8	-13860.2	-10559.1
归属母公司股东净利润	22617.8	23435.6	24463.7	25210.9	现金流量净额	-6283.8	22354.8	7531.9	10040.0
资产负债表 (百万元)	2022A	2023E	2024E	2025E	财务分析指标	2022A	2023E	2024E	2025E
货币资金	137207.6	159562.5	167094.3	177134.4	成长能力				
应收和预付款项	67994.8	77195.6	78920.5	82630.0	销售收入增长率	11.27%	5.56%	4.66%	3.82%
存货	907056.9	1154435.1	1165186.6	1196695.7	营业利润增长率	-1.00%	3.92%	4.29%	3.10%
其他流动资产	303097.0	27440.9	28050.3	28584.4	净利润增长率	-1.36%	4.02%	4.39%	3.05%
长期股权投资	129486.5	129536.5	129606.5	129696.5	EBITDA 增长率	-1.33%	-0.22%	4.18%	3.07%
投资性房地产	98572.4	88160.0	90895.3	92542.5	获利能力				
固定资产和在建工程	18270.0	18613.2	18956.4	19299.6	毛利率	19.55%	19.71%	19.70%	19.66%
无形资产和开发支出	16949.8	16930.2	16910.6	16890.9	三费率	4.88%	5.50%	5.50%	5.50%
其他非流动资产	78489.4	78101.8	77714.2	77326.6	净利率	7.45%	7.34%	7.32%	7.27%
资产总计	1757124.4	1749975.7	1773334.5	1820800.6	ROE	9.27%	8.71%	8.45%	8.12%
短期借款	4133.3	3685.5	0.0	0.0	ROA	2.14%	2.23%	2.30%	2.31%
应付和预收款项	329100.5	327140.0	391916.8	444103.3	ROIC	9.93%	9.71%	9.77%	9.46%
长期借款	180773.3	182773.3	183773.3	184773.3	EBITDA/销售收入	12.22%	11.55%	11.50%	11.41%
其他负债	838125.8	787968.1	715121.1	674212.4	营运能力				
负债合计	1352132.9	1301566.9	1290811.2	1303089.0	总资产周转率	0.27	0.30	0.32	0.32
股本	11630.7	11930.7	11930.7	11930.7	固定资产周转率	34.46	33.05	36.06	39.11
资本公积	22867.6	22867.6	22867.6	22867.6	应收账款周转率	82.27	72.64	74.80	73.66
留存收益	215123.5	231978.3	249783.8	268164.8	存货周转率	0.41	0.41	0.39	0.39
归属母公司股东权益	242691.3	270484.8	288290.3	306671.2	销售商品提供劳务收到现金/营业收入	64.21%	—	—	—
少数股东权益	162300.2	177923.9	194233.1	211040.3	资本结构				
股东权益合计	404991.5	448408.7	482523.4	517711.6	资产负债率	76.95%	74.38%	72.79%	71.57%
负债和股东权益合计	1757124.4	1749975.7	1773334.5	1820800.6	带息债务/总负债	18.76%	19.62%	19.58%	19.47%
					流动比率	1.31	1.39	1.42	1.45
					速动比率	0.47	0.26	0.27	0.28
					股利支付率	0.00%	28.08%	27.22%	27.09%
业绩和估值指标	2022A	2023E	2024E	2025E	每股指标				
EBITDA	61566.52	61430.61	63998.92	65960.85	每股收益	1.90	1.96	2.05	2.11
PE	8.04	7.76	7.43	7.21	每股净资产	33.95	37.58	40.44	43.39
PB	0.45	0.41	0.38	0.35	每股经营现金	0.23	3.96	1.85	1.70
PS	0.36	0.34	0.33	0.31	每股股利	0.00	0.55	0.56	0.57
EV/EBITDA	-0.12	-0.52	-0.80	-0.99					
股息率	0.00%	3.62%	3.66%	3.76%					

数据来源: Wind, 西南证券

分析师承诺

本报告署名分析师具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，报告所采用的数据均来自合法合规渠道，分析逻辑基于分析师的职业理解，通过合理判断得出结论，独立、客观地出具本报告。分析师承诺不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接获取任何形式的补偿。

投资评级说明

报告中投资建议所涉及的评级分为公司评级和行业评级（另有说明的除外）。评级标准为报告发布日后 6 个月内的相对市场表现，即：以报告发布日后 6 个月内公司股价（或行业指数）相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅作为基准。其中：A 股市场以沪深 300 指数为基准，新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准；香港市场以恒生指数为基准；美国市场以纳斯达克综合指数或标普 500 指数为基准。

公司评级	买入：未来 6 个月内，个股相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在 20% 以上
	持有：未来 6 个月内，个股相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于 10% 与 20% 之间
	中性：未来 6 个月内，个股相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于 -10% 与 10% 之间
	回避：未来 6 个月内，个股相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于 -20% 与 -10% 之间
	卖出：未来 6 个月内，个股相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在 -20% 以下
行业评级	强于大市：未来 6 个月内，行业整体回报高于同期相关证券市场代表性指数 5% 以上
	跟随大市：未来 6 个月内，行业整体回报介于同期相关证券市场代表性指数 -5% 与 5% 之间
	弱于大市：未来 6 个月内，行业整体回报低于同期相关证券市场代表性指数 -5% 以下

重要声明

西南证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证券监督管理委员会核准的证券投资咨询业务资格。

本公司与作者在自身所知知情范围内，与本报告中所评价或推荐的证券不存在法律法规要求披露或采取限制、静默措施的利益冲突。

《证券期货投资者适当性管理办法》于 2017 年 7 月 1 日起正式实施，本报告仅供本公司签约客户使用，若您并非本公司签约客户，为控制投资风险，请取消接收、订阅或使用本报告中的任何信息。本公司也不会因接收人收到、阅读或关注自媒体推送本报告中的内容而视其为客户。本公司或关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行或财务顾问服务。

本报告中的信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。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，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可升可跌，过往表现不应作为日后的表现依据。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告，本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。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，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本报告仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的的要约或邀请。在任何情况下，本报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。投资者应结合自己的投资目标和财务状况自行判断是否采用本报告所载内容和信息并自行承担风险，本公司及雇员对投资者使用本报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。

本报告及附录版权为西南证券所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用须注明出处为“西南证券”，且不得对本报告及附录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报告及附录的，本公司将保留向其追究法律责任的权利。

西南证券研究发展中心

上海

地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 20 楼

邮编：200120

北京

地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 A 座 8 楼

邮编：100033

深圳

地址：深圳市福田区深南大道 6023 号创建大厦 4 楼

邮编：518040

重庆

地址：重庆市江北区金沙门路 32 号西南证券总部大楼

邮编：400025

西南证券机构销售团队

区域	姓名	职务	座机	手机	邮箱
上海	蒋诗烽	总经理助理、销售总监	021-68415309	18621310081	jsf@swsc.com.cn
	崔露文	销售经理	15642960315	15642960315	clw@swsc.com.cn
	王昕宇	销售经理	17751018376	17751018376	wangxy@swsc.com.cn
	薛世宇	销售经理	18502146429	18502146429	xsy@swsc.com.cn
	汪艺	销售经理	13127920536	13127920536	wyfy@swsc.com.cn
	岑宇婷	销售经理	18616243268	18616243268	cyryf@swsc.com.cn
	张玉梅	销售经理	18957157330	18957157330	zymyf@swsc.com.cn
	陈阳阳	销售经理	17863111858	17863111858	cyyfy@swsc.com.cn
	李煜	销售经理	18801732511	18801732511	yfliyu@swsc.com.cn
	谭世泽	销售经理	13122900886	13122900886	tsz@swsc.com.cn
卞黎旻	销售经理	13262983309	13262983309	bly@swsc.com.cn	
北京	李杨	销售总监	18601139362	18601139362	yfly@swsc.com.cn
	张岚	销售副总监	18601241803	18601241803	zhanglan@swsc.com.cn
	杜小双	高级销售经理	18810922935	18810922935	dxsyf@swsc.com.cn
	杨薇	高级销售经理	15652285702	15652285702	yangwei@swsc.com.cn
	胡青璇	销售经理	18800123955	18800123955	hqx@swsc.com.cn
	王一菲	销售经理	18040060359	18040060359	wyf@swsc.com.cn
	王宇飞	销售经理	18500981866	18500981866	wangyuf@swsc.com
	巢语欢	销售经理	13667084989	13667084989	cyh@swsc.com.cn
广深	郑龔	广深销售负责人	18825189744	18825189744	zhengyan@swsc.com.cn
	杨新意	销售经理	17628609919	17628609919	xyy@swsc.com.cn
	张文锋	销售经理	13642639789	13642639789	zwf@swsc.com.cn
	陈韵然	销售经理	18208801355	18208801355	cyryf@swsc.com.cn
	龚之涵	销售经理	15808001926	15808001926	gongzh@swsc.com.cn
	丁凡	销售经理	15559989681	15559989681	dingfyf@swsc.com.cn