

楼市趋冷 万科旺季销售放缓

谨慎推荐 (维持)

万科 A (000002) 9 月销售点评

风险评级：一般风险

2011 年 10 月 12 日

投资要点:

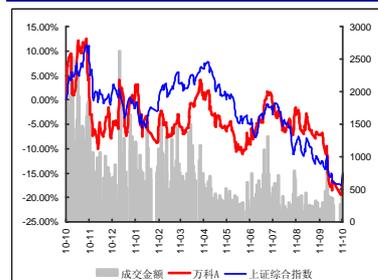
- ◇ 万科最近公布了9月份公司销售数据。我们对其进行了分析:
- ◇ **楼市偏冷 销售增速放缓。**万科9月份实现销售面积108万平方米,环比8月份上升19.21%,同比去年则下降4.9%。实现销售金额125.1亿元,环比上升19.37%,同比下降12%。
- ◇ 万科9月份销售情况较8月份要好,主要由于新推楼盘数量增加,带动了销售量的回升。但旺季的销售出现同比回落,可见在限购、限贷的大环境下,加上市场观望情绪浓厚,房屋销售难度明显大增。预计未来几个月整体楼市仍然偏冷,公司销售增速将继续放缓。
- ◇ **去化优于市场整体 业绩增长得以保证。**在楼盘去化方面,公司仍然保持了较大的优势,9月新推盘整体去化达60%以上,好于市场整体的去化速度。这主要得益于公司产品定价、定位合理。
- ◇ 同时今年前三季度,公司累计销售面积达841.2万平方米,销售金额970.8亿元,同比分别上升39.9%和35.9%。表明公司整体销售仍然令人满意。同时,2010年末公司拥有已售未结算款项820亿,使得今年业绩增长得以保证。
- ◇ **拿地速度有所放慢。**拿地方面,万科9月份在北京、鞍山、抚顺、佛山、广州、厦门等城市增加了土地储备共191.72万平方米,权益地价共68.1亿元,为年内拿地最多月份。比起8月份22.46亿元大幅上升2倍以上。
- ◇ 1~9月份,万科累计新增权益建面970万平方米,累计拿地金额为263亿元,占总销售金额仅27%左右。而今年以来拿地的平均楼面地价约2711元/平方米,比去年2700元/平方米的均价基本持平。表明在市况不太明朗下,公司拿地变得谨慎,速度有所放慢。
- ◇ **总结:**万科在整体楼市趋冷的情况下,销售增速出现放缓也是无可厚非。但其销售去化快于市场整体,体现其产品定价合理,并且适应于当前市场的消费需求。公司11年业绩的增长已经得以保证。从目前销售状况看,12年业绩锁定性也较同行其他公司要高,因此在抵御风险上相当有利。在房地产市场景气度下行情况下,公司以其具备的品牌效应以及规模效应,在弱市中更能凸显优势,抢占更大的市场份额。我们继续看好万科A未来的发展。

黄凡
SAC 执业证书编号:
S0340511010003
电话: 0769-22119416
邮箱: hf@dgzq.com.cn

主要数据 2011 年 10 月 11 日

收盘价(元)	7.04
总市值(亿元)	774.06
总股本(百万股)	10,995.21
流通股本(百万股)	9,658.58
ROE (TTM)	16.12%
12 月最高价(元)	10.09
12 月最低价(元)	6.88

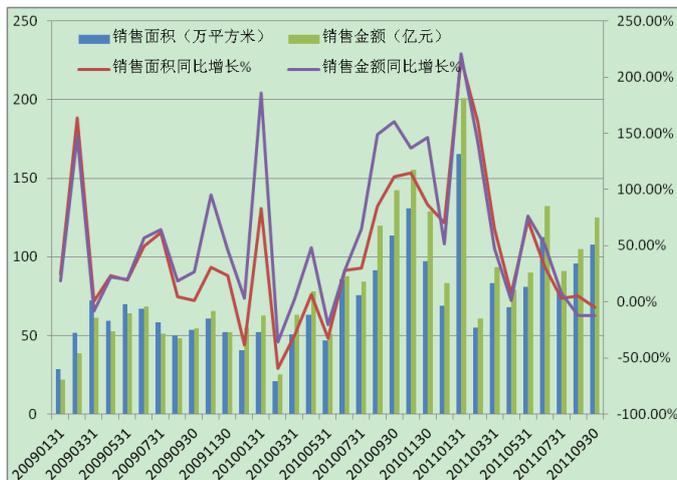
股价走势



资料来源: 东莞证券研究所, Wind 资讯

相关报告

图 1: 万科单月销售情况



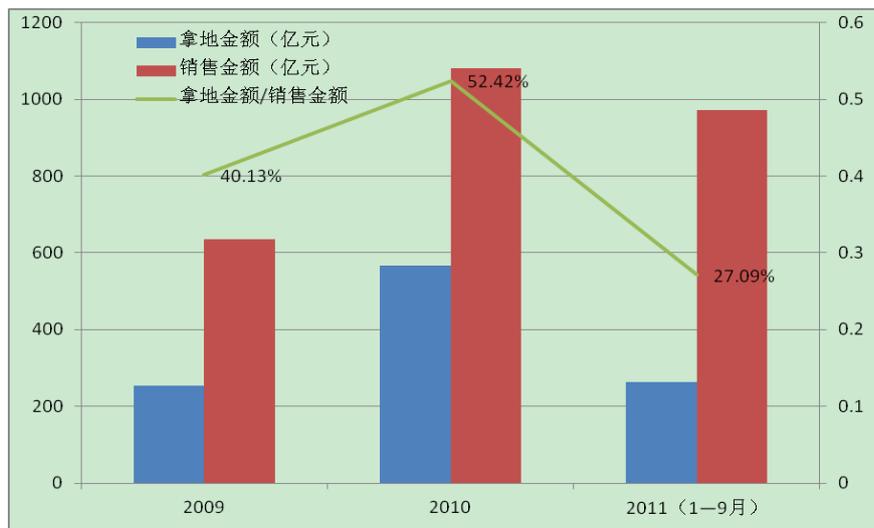
资料来源: 东莞证券研究所, 公司公告

图 2: 万科累计销售增速



资料来源: 东莞证券研究所, 公司公告

图 3: 万科拿地金额占销售金额比重变化



资料来源: 东莞证券研究所, 公司公告

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±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±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有限责任公司（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。本报告所载资料的来源及观点的出处皆被本公司认为可靠，但是本公司对这些信息的准确性及完整性不作任何保证，不保证该信息未经任何更新，也不保证本公司作出的任何建议不会发生任何变更。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，投资者据此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。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有限责任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 19 楼
 邮政编码: 523000
 电话: (0769) 22119430
 传真: (0769) 22119430
 网址: www.dgzq.com.cn